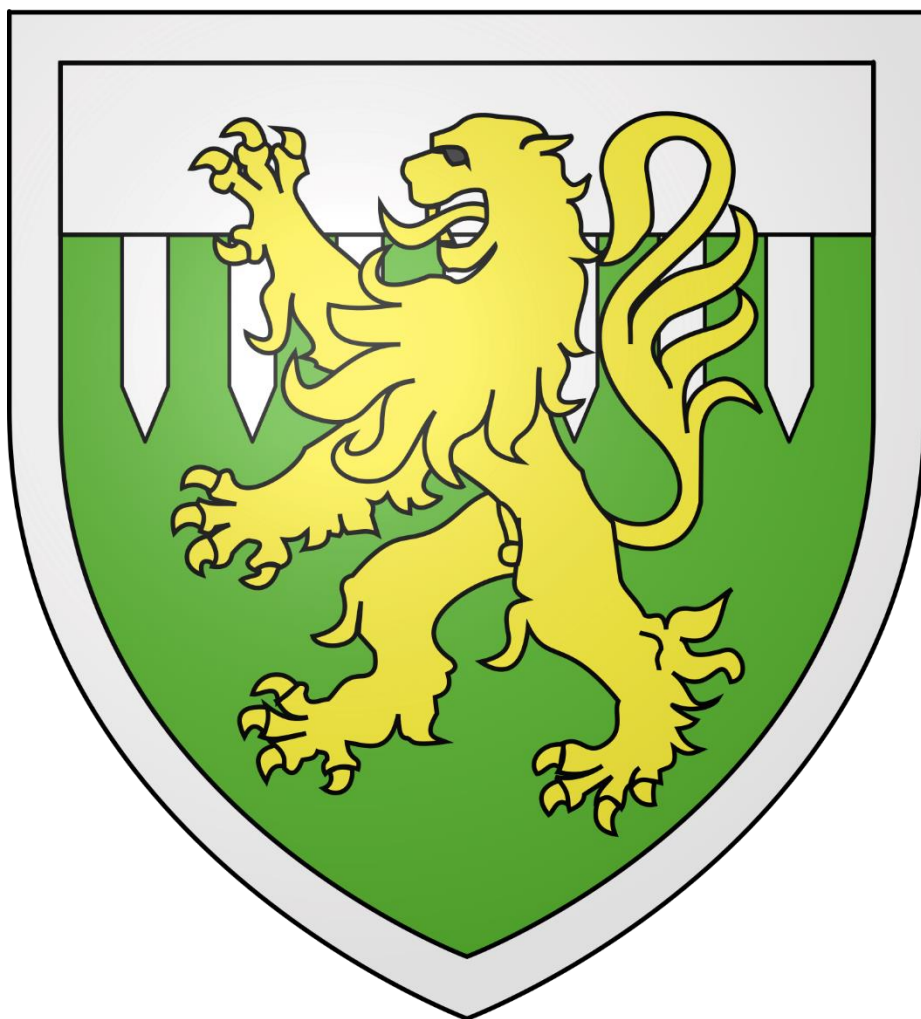




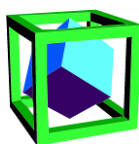
Hautot-sur-Mer

Rapport de présentation

Tome 2 : justification et rapport environnemental

Document approuvé par le conseil municipal le 27 juin 2024

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET	6
I. Justification du PADD	6
I.1. Du diagnostic au PADD	7
I.2. 1 ^{er} axe du PADD : Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains	13
I.2.1. Orientation n°1 : Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales	13
I.2.2. Orientation n°2 : Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau	15
I.2.3. Orientation n°3 : Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Appeville	16
I.2.4. Orientation n°4 : Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région	16
I.3. 2 ^{ème} axe du PADD : Retrouver un dynamisme démographique	18
I.3.1. Orientation n°5 : Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants	18
I.3.1.1. Hypothèses de calcul pour les projections démographiques	19
I.3.1.2. Scénarii démographiques non retenus	21
I.3.1.3. Scénario démographique retenu	23
I.3.1.4. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii démographiques	24
I.3.1.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	29
I.3.1.6. Zoom sur l'articulation avec la loi Climat et Résilience / trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette)	32
I.3.1.7. Zoom sur les objectifs de densité résidentielle	33
I.3.2. Orientation n°6 : Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants	33
I.3.3. Orientation n°7 : Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain	34
I.3.4. Orientation n°8 : Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire	34
I.4. 3 ^{ème} axe du PADD : Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer	36
I.4.1. Orientation n°9 : Renforcer les équipements, les services et les loisirs	36
I.4.2. Orientation n°10 : Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot-sur-Mer	37
I.4.3. Orientation n°11 : Proposer une image qualitative et attractive du territoire	39
I.4.4. Orientation n°12 : Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville	40
I.4.5. Orientation n°13 : Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire	41
II. Justification des OAP	42
II.1. Du PADD aux OAP	43
II.2. OAP sectorielle n°1 (zone AUc) : Les prés salés	48
II.3. OAP sectorielle n°2 (zone AUp) : Nord de la salle Saint-Fiacre	51
II.4. OAP sectorielle n°3 (zone AUp) : Face à l'ancienne gare	53
II.5. OAP thématique (zone Ur2) : Densification des secteurs déjà urbanisés	55
II.6. OAP thématique n°5 (transversale) : Mise en valeur les continuités écologiques	56
II.7. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	60
III. Justification du règlement	61
III.1. Du PADD au règlement	61
III.2. Règlement graphique (plan de zonage)	66
III.2.1. Découpage en zones	66
III.2.1.1. Tableau des surfaces / potentialités du PLU	66
III.2.1.2. Zones urbaines	69
III.2.1.3. Zones à urbaniser	71
III.2.1.4. Zones agricoles, naturelles et forestières	74
III.2.2. Autres prescriptions graphiques	76
III.2.2.1. Emplacements réservés	76
III.2.2.2. Espaces boisés classés littoraux (article L121-27 du code de l'urbanisme)	78
III.2.2.3. Espaces boisés classés « classiques » (article L113-1 du code de l'urbanisme)	78
III.2.2.4. Eléments remarquables du paysage végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme)	79



SOMMAIRE

III.2.2.5.	Mares remarquables (article L151-23 du code de l'urbanisme)	81
III.2.2.6.	Zones humides (article L151-23 du code de l'urbanisme)	81
III.2.2.7.	Eléments de patrimoine bâti (article L151-19 du code de l'urbanisme)	82
III.2.2.8.	Points de vue à préserver	83
III.2.2.1.	Périmètre de protection rapproché du captage	84
III.2.2.2.	Espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme)	85
III.2.2.3.	Cheminements doux à conserver ou à créer (article L151-38 du code de l'urbanisme)	85
III.2.2.4.	Risque d'effondrement de cavités souterraines	86
III.2.2.5.	Risque lié au recul du trait de côte	87
III.2.2.6.	Bâtiment situé en zone naturelle ou agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination	88
III.2.2.7.	Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	97
III.3.	Règlement écrit	98
III.3.1.	Articles D1 et suivants : dispositions générales	98
III.3.1.1.	Articles transversaux	98
III.3.1.2.	Principes de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti	99
III.3.1.3.	Prise en compte des risques naturels	99
III.3.1.4.	Obligations de stationnement	100
III.3.1.5.	Desserte par les réseaux	100
III.3.2.	Dispositions applicables aux zones urbaines	101
III.3.2.1.	Article Ucr1 et suivants pour les secteurs Uc, Ur1, Ur2 et Ur3	102
III.3.2.2.	Article Uety1 et suivants pour les secteurs Ue, Ut, Uy et Uyc	105
III.3.2.3.	Servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en Uyc	106
III.3.3.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	107
III.3.3.1.	Secteur AUc des Prés Salés	108
III.3.3.1.	Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	110
III.3.3.1.	Secteur AUp face à l'ancienne gare	112
III.3.4.	Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières	113

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL 116

I.	Préparation de l'évaluation environnementale	116
I.1.	Contexte réglementaire	116
I.2.	Organisation de l'évaluation environnementale	117
I.3.	Méthodologie de l'évaluation environnementale	118
I.3.1.	Phase 1 : état initial de l'environnement ⇒ Tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement »	118
I.3.2.	Phase 2 : définition de la stratégie communale ⇒ Tome 2 / 4 ^{ème} partie « Justifications »	120
I.3.3.	Phase 3 : traduction réglementaire et mise au point des OAP ⇒ Tome 2 / 5 ^{ème} partie « Evaluation environnementale »	121
I.3.4.	Phase 4 : restitution du rapport environnemental ⇒ Tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement », tome 2 / 4 ^{ème} partie « Justifications », tome 2 / 5 ^{ème} partie « Evaluation environnementale » et tome 3 « Résumé non technique »	122
I.3.5.	Tout au long des phases 1 à 4 : la concertation	122
I.4.	Choix des secteurs à enjeux	124
I.4.1.	S1 : secteur AUc des Prés Salés	125
I.4.2.	S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	125
I.4.3.	S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	126
I.4.4.	S4 : secteur Uyc de mutation de l'entreprise Jacir	127
I.4.5.	S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville	127
I.4.6.	S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	127
II.	Articulation avec les législations et réglementations nationales ou supra-communales	131
II.1.	SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux	131
II.1.1.	Objectifs en matière de développement résidentiel	131
II.1.2.	Objectifs en matière de diversité de l'habitat	133
II.1.3.	Objectifs en matière de maîtrise de la consommation foncière	133



SOMMAIRE

II.1.3.1.	Mobilisation des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	133
II.1.3.2.	Localisation des extensions urbaines	133
II.1.3.3.	Consommation foncière	133
II.1.3.4.	Densité	134
II.1.4.	Objectifs en matière de développement économique	134
II.1.4.1.	Activités (hors agriculture)	134
II.1.4.2.	Agriculture	134
II.1.4.3.	Tourisme	134
II.1.5.	Objectifs en matière de protection de l'environnement	134
II.1.6.	Objectif de protection de la ressource en eau	135
II.1.7.	Objectifs en matière de gestion des risques	136
II.1.8.	Objectifs en matière de protection et de valorisation du littoral	136
II.2.	SRADDET Normandie	136
II.3.	PLH de Dieppe-Maritime	140
II.4.	PDU de Dieppe-Maritime	141
II.5.	SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	141
II.5.1.	Protection des milieux aquatiques et humides	141
II.5.2.	Pollutions	141
II.5.3.	Gestion de la ressource en eau	142
II.6.	Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier	142
II.7.	PCAET du Dieppe Pays Normand	142
III.	Explication des choix au regard de l'environnement	144
III.1.1.	S1 : secteur AUc des Prés Salés	145
III.1.1.1.	Enjeux	146
III.1.1.2.	Approfondissement des enjeux	149
III.1.1.3.	Mesures mises en œuvre	153
III.1.1.4.	Intégration paysagère	154
III.1.2.	S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	155
III.1.2.1.	Enjeux	156
III.1.2.2.	Mesures mises en œuvre	157
III.1.3.	S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	158
III.1.3.1.	Enjeux	159
III.1.3.2.	Mesures mises en œuvre	160
III.1.4.	S4 : secteur Uyc de mutation de l'entreprise Jacir	161
III.1.4.1.	Enjeux	162
III.1.4.2.	Mesures mises en œuvre	162
III.1.5.	S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	163
III.1.5.1.	Enjeux	164
III.1.5.2.	Mesures mises en œuvre	166
III.1.6.	S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	167
III.1.6.1.	Enjeux	168
III.1.6.2.	Mesures mises en œuvre	170
IV.	Mesures Eviter-Réduire-Compenser	171
IV.1.	Mesures ERC globales	171
IV.1.1.	Mesures d'évitement globales	171
IV.1.2.	Mesures de réduction globales	171
IV.1.3.	Mesures de compensation globales	172
IV.1.4.	Scénarii alternatifs non retenus :	172
IV.2.	Mesures ERC pour le secteur à enjeux S1 : secteur AUc des prés salés	175
IV.2.1.	Mesures d'évitement	175
IV.2.2.	Mesures de réduction	175
IV.3.	Mesures ERC pour le secteur à enjeux S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	176
IV.3.1.	Mesures d'évitement	176
IV.3.2.	Mesures de réduction	176
IV.4.	Mesures ERC pour le secteur à enjeux S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	176



SOMMAIRE

IV.4.1.	Mesures d'évitement	176
IV.4.2.	Mesures de réduction	176
IV.5.	Mesures ERC pour le secteur à enjeux S4 : secteur Uyc de mutation de l'entreprise Jacir	176
IV.5.1.	Mesures de réduction	176
IV.6.	Mesures ERC pour le secteur à enjeux S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	176
IV.7.	Mesures ERC pour le secteur à enjeux S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	176
V.	Incidences environnementales prévisibles	177
V.1.	Hiérarchisation des enjeux environnementaux	177
V.2.	Le scénario « fil de l'eau » : quelles conséquences environnementales d'une évolution du territoire reproduisant les mêmes dynamiques que celles observées au cours des années passées ?	181
V.3.	Analyse des incidences du PLU	184
V.3.1.	Incidences aux milieux naturels et biodiversité	184
V.3.1.1.	Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels	184
V.3.1.2.	Préserver les continuités écologiques	186
V.3.1.3.	Préserver les zones humides	188
V.3.1.4.	Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts	189
V.3.2.	Ressource en eau	190
V.3.2.1.	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	190
V.3.2.2.	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource	191
V.3.2.3.	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	191
V.3.3.	Sols et sous-sols	192
V.3.3.1.	Limitier la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	192
V.3.3.2.	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	194
V.3.3.3.	Préserver les ressources du sous-sol	194
V.3.4.	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	195
V.3.4.1.	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	195
V.3.4.2.	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	196
V.3.5.	Risques	197
V.3.5.1.	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	197
V.3.6.	Déchets	198
V.3.6.1.	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage	198
V.3.7.	Nuisances et bruit	198
V.3.7.1.	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)	198
V.3.7.2.	Préserver des zones de calme	199
V.3.8.	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques	199
V.3.8.1.	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	199
V.3.8.2.	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	200
V.3.8.3.	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	201
V.3.8.4.	Prendre en compte le changement climatique	202
V.4.	Etude d'incidence Natura 2000	204
V.4.1.	Présentation du site	204
V.4.2.	Prise en compte de la zone Natura 2000 dans le PLU	205
V.4.3.	Objectifs par type de milieux ou activités du site Natura 2000 « Littoral Cauchois »	205
V.4.4.	Impact des actions sur les habitats ou les espèces du site Natura 2000 « Littoral Cauchois »	208
VI.	Suivi du PLU	213



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

I. Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Il définit, pour les 10 prochaines années, la **stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic**. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire communal en tenant compte des spécificités de la commune et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire. D'après l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Lorsque le territoire [...] exposée au recul du trait de côte, les orientations générales [...] prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

L'élaboration du projet de développement communal doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'exposé et la justification des choix retenus pour établir le PADD, objet du présent chapitre, sont découpés dans les pages qui suivent selon la trame du PADD (3 axes principaux, regroupant les 13 orientations et leurs objectifs).

I.1. Du diagnostic au PADD

Le tableau ci-dessous montre à quels enjeux du territoire répondent les différents objectifs du PADD :

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Lien avec les enjeux du diagnostic
1^{er} axe du PADD : Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains	O-1/ Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales	Préserver et développer la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire	Une TVB et des paysages naturels diversifiés et de grande qualité
		Préserver la diversité paysagère de la vallée de la Scie et de ses coteaux, lieu de rencontre des paysages du plateau avec le littoral	De grands réservoirs de biodiversité existants sur la commune (Natura 2000, zones humides, ZNIEFF, ENS, etc.)
		Protéger les zones humides	Des parcelles détenues par le Conservatoire du Littoral pour leur richesse biologique
		Gérer la transition entre les différentes entités paysagères de manière qualitative	Des paysages littoraux préservés
		Promouvoir une liaison douce, écologique et pédagogique reliant Pourville et Petit-Apperville le long de la Scie, en collaboration avec le conservatoire du littoral	Des mobilités douces bien développées, mais qui peuvent encore être améliorées



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Lien avec les enjeux du diagnostic
	O-2/ Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau	Préserver le caractère agricole et rural du plateau et du bourg, en interdisant le mitage des terres agricoles et en favorisant les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine	Des paysages urbains diversifiés, vecteurs de l'attractivité territoriale et de la qualité du cadre de vie Une richesse architecturale liée à la présence de bâti rural vernaculaire et des villas balnéaires Le bois d'Hautot, géré par le Conservatoire du Littoral, lieu majeur pour sa richesse biologique
		Maintenir les coupures urbaines existantes, particulièrement lorsqu'elles sont caractéristiques du paysage historique du Pays de Caux (haies des clos-masures, talus plantés, etc.)	
		Protéger le patrimoine bâti du plateau cauchois	
		Valoriser et préserver la biodiversité et les usages du Bois d'Hautot	
	O-3/ Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Appesville	Préserver et mettre en valeur le tissu urbain caractéristique en favorisant le renouvellement et la réhabilitation du bâti ancien, particulièrement dans le cœur de village	
		Accompagner un renouvellement urbain respectueux des formes urbaines traditionnelles et favorable au développement et au maintien d'une ambiance de village, notamment par la mixité fonctionnelle du bâti	
	O-4/ Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région	Conforter le caractère maritime du front de mer et préserver le littoral pour son intérêt collectif et paysager	
		Protéger le patrimoine bâti balnéaire	
		Encourager la diversité des fonctions urbaines	
2 ^{ème} axe du PADD :	O-5/ Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil	Stabiliser la démographie communale, en prévoyant la construction d'une dizaine de nouveaux logements par	Déclin démographique et vieillissement de la population



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Lien avec les enjeux du diagnostic
Retrouver un dynamisme démographique	de nouveaux habitants	an dans les prochaines années	
		Concilier cette relance de la production de logements avec une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels et agricoles	Une consommation d'espace à modérer
		Développer l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain en priorité dans l'enveloppe urbaine	Une ressource foncière en terres agricoles et naturelles à préserver
	O-6/ Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants	Ouvrir à l'urbanisation des zones en continuité du tissu urbain de Petit-Apperville	
		Favoriser la création de logements adaptés aux besoins du territoire et des populations, notamment en matière d'accueil des jeunes familles et des jeunes décohabitants	Vieillesse de la population
		Développer une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle, et faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune	Difficulté de l'accès au logement des jeunes
		Compenser la captation des logements par les résidences secondaires	Tendance au repli des résidences principales en faveur des résidences secondaires et des locations touristiques de courte durée
		Garantir l'accès aux réseaux de communications électroniques dans le cadre du renouvellement et du développement urbain	Des services de qualité, mais qui peuvent encore être améliorés
	O-7/ Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de	Promouvoir les formes urbaines et les typologies limitant la consommation foncière et permettant de	Une consommation d'espace à modérer

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Lien avec les enjeux du diagnostic
	développement urbain	lutter contre l'étalement urbain	Une ressource foncière en terres agricoles et naturelles à préserver
		Favoriser le renouvellement et la densification des secteurs proches des centres, des services et des commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques	
		Favoriser la construction et l'amélioration du bâti pour un habitat durable à faible empreinte écologique qui utilise et développe de nouveaux moyens d'économie d'énergie	
	O-8/ Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire	Prendre en compte les risques naturels, notamment dans le cadre d'extensions urbaines Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels	De nombreuses zones de risques naturels (risque d'inondation, d'effondrement de cavités souterraines, de recul du trait de côte, etc.)
3 ^{ème} axe du PADD : Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer	O-9/ Renforcer les équipements, les services et les loisirs	Renforcer le rôle structurant des équipements dans l'espace urbain et leur rôle de vecteurs du vivre ensemble et d'attractivité du territoire	Une offre en services et en équipements qualitative, à valoriser dans le cadre du développement urbain
		Renforcer la qualité et l'accessibilité des espaces publics notamment pour valoriser les commerces et renforcer leur attractivité	
		Mettre en œuvre la réhabilitation de l'Espace de la mer et promouvoir son rayonnement	Des besoins de déplacement à modérer au profit des mobilités douces
		Programmer les équipements qui puissent répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain	
	O-10 / Pérenniser et développer l'activité	Pérenniser l'activité des commerces et des services de proximité, notamment à Petit-Appreville, en	Une offre en commerces limitée mais intéressante, à conforter dans le



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Lien avec les enjeux du diagnostic
	sur le territoire d'Hautot-sur-Mer	sécurisant et en apaisant la circulation au sein du bourg	cadre du développement urbain
		Renforcer l'attractivité des commerces et des services de tourisme et de loisir, notamment à Pourville	Des besoins de déplacement à modérer au profit des mobilités douces
		Encourager l'installation de commerces, d'artisans ou d'entreprises	
		Permettre une potentielle reconversion du site industriel enclavé dans le bourg	Présence d'une friche industrielle en devenir dans le bourg
		Protéger l'activité agricole	Un caractère rural très marqué, avec 7 exploitations agricoles pratiquant l'élevage
		Maintenir le dynamisme de l'activité hippique à Hautot dans le cadre du tourisme littoral et favoriser la découverte du territoire par ce moyen respectueux de l'environnement	D'importantes surfaces agricoles sur le territoire, participant à l'ouverture et à la qualité des paysages Une ressource en terres agricoles et naturelles non renouvelable, à préserver Un bon maillage en chemins, mais qui peut être amélioré
	O-11/ Proposer une image qualitative et attractive du territoire	Valoriser et renforcer la perception de la limite boisée du bourg depuis toutes les entrées	Des paysages urbains de belle qualité, mais avec quelques points à améliorer (franges urbaines dégradées au sud du bourg)
		Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables	
	O-12/ Préserver l'identité et le	Requalifier les différentes entrées de la commune pour apaiser la circulation dans les villages et favoriser la qualité du cadre de vie	Des paysages urbains diversifiés, vecteurs de l'attractivité
		Maintenir les ambiances caractéristiques des différentes entités urbaines d'Hautot-sur-Mer dans les	



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Lien avec les enjeux du diagnostic
	patrimoine urbain et rural du cœur de ville	espaces publics, notamment en valorisant et en renforçant les éléments architecturaux typiques (motifs, matériaux...)	territoriale et de la qualité du cadre de vie
		Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine local bâti et non bâti, la rénovation et la restauration des tissus urbains caractéristiques et patrimoniaux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	Un patrimoine bâti de belle facture (bâti rural cauchois, villas balnéaires)
	O-13 / Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire	Favoriser les déplacements actifs dans les entités et au cœur du patrimoine naturel et paysager	Un territoire très dépendant de la voiture
		Favoriser les déplacements actifs et alternatifs et leurs liaisons avec les autres modes de transports : transports collectifs, covoiturage...	Des besoins de déplacement à modérer au profit des mobilités douces
		Proposer des espaces de stationnement adaptés aux besoins (habitants, commerces, tourisme...) et aux nouveaux usages (déplacements actifs, covoiturage, véhicules électriques et leurs bornes de recharge...)	Des infrastructures de mobilité à adapter aux évolutions sociétales (véhicules électriques, essor des nouvelles mobilités, etc.)

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- Maintien des **coupures d'urbanisation**, en lien avec l'approche littorale. Sur le plan du PADD : entre Hautot et le Quesnot, entre Hautot-sud et Hautot-nord, entre Hautot et Petit-Apperville, entre Petit-Apperville et le Plessis, entre Petit-Apperville et Dieppe, et entre Pourville, le Hamelet et les Pâtis Doux ;
- Maintien et développement de la **fonctionnalité des corridors écologiques** (c'est-à-dire que les projets du PLU doivent maintenir, recréer ou développer les fonctionnalités des corridors écologiques – ce doit notamment être le cas des zones à urbaniser, où les prescriptions environnementales et paysagères doivent concourir à cet objectif) ;
- Préservation du **patrimoine naturel**, relais de déplacements écologiques (forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues). Cet objectif intègre l'obligation faite aux communes littorales de protéger au titre des EBC les espaces boisés les plus significatifs du territoire ;
- Protection des **zones humides** ;
- Protection des **espaces remarquables du littoral**, en lien avec l'approche littorale.



Coteaux de la vallée de la Scie

Ce premier objectif affirme également des intentions en matière de préservation des paysages :

- Préservation des **paysages remarquables** de la commune et de leurs identités (plateau-coteau-vallée d'une part, Hautot-Pourville-Petit-Apperville d'autre part) : protection du patrimoine naturel et bâti, réglementation des constructions, prise en compte des grands panoramas ;
- Attention aux **franges d'urbanisations**, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces remarquables (c'est notamment le cas de la zone AUC des Prés Salés) ;

Enfin, ce 1^{er} objectif formalise le projet de **liaison douce entre Pourville et Petit-Apperville**, en collaboration avec le conservatoire du littoral.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

I.2.2. Orientation n°2 : Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau

Objectifs :

Préserver le caractère agricole et rural du plateau et du bourg, en interdisant le mitage des terres agricoles et en favorisant les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine

Maintenir les coupures urbaines existantes, particulièrement lorsqu'elles sont caractéristiques du paysage historique du Pays de Caux (haies des clos-masures, talus plantés, etc.)

Protéger le patrimoine bâti du plateau cauchois

Valoriser et préserver la biodiversité et les usages du Bois d'Hautot

L'orientation n°2 précise le cadre général posé par la 1^{ère} orientation, avec un **zoom sur le secteur d'Hautot et le plateau environnant** :

- Organisation d'un mode de **développement économe en foncier** et permettant de **limiter l'étalement urbain**, en donnant la priorité à la densification (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des bâtiments à réhabiliter, des friches) ;
- Le bourg est reconnu en tant que **village au sens de la loi littoral**, au sein duquel l'urbanisation peut être étendue (le projet de PLU anticipe notamment la mutation du site Jacir en cas d'arrêt de l'activité industrielle) ;
- **Préservation des structures végétales et paysagères** typiques du Pays de Caux (haies, talus, vergers) qui émaillent le bourg et les espaces agricoles environnants ;
- **Préservation du bâti rural traditionnel** ;
- Affirmation de l'**importance du bois d'Hautot** comme l'un des principaux poumons verts à préserver à l'ouest de Dieppe.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

I.2.3. Orientation n°3 : Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Appesville

Objectifs :

Préserver et mettre en valeur le tissu urbain caractéristique en favorisant le renouvellement et la réhabilitation du bâti ancien, particulièrement dans le cœur de village

Accompagner un renouvellement urbain respectueux des formes urbaines traditionnelles et favorable au développement et au maintien d'une ambiance de village, notamment par la mixité fonctionnelle du bâti



L'orientation n°3 précise le cadre général posé par la 1^{ère} orientation, avec un **zoom sur le secteur de Petit-Appesville** :

- Organisation d'un mode de **développement économe en foncier** et permettant de **limiter l'étalement urbain**, en donnant la priorité à la densification (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des bâtiments à réhabiliter, des friches) ;
- Petit-Appesville est reconnu en tant que **village au sens de la loi littoral**, au sein duquel l'urbanisation peut être étendue (le projet de PLU prévoit des extensions urbaines avec 3 zones à urbaniser : zone AUC des prés salés, zone AUp au nord de la salle Saint-Fiacre et zone AUp face à l'ancienne gare) ;
- Attention aux **franges d'urbanisations**, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces remarquables (c'est notamment le cas de la zone AUC des Prés Salés) ;
- **Préservation du bâti rural traditionnel** ;
- Prise en compte des formes urbaines dans le développement urbain (avec deux ambiances à Petit-Appesville : urbanisation structurée en fronts bâtis aux abords de la route de Dieppe et sous une forme plus jardinée dans les arrières de Petit-Appesville).

I.2.4. Orientation n°4 : Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région

Objectifs :

Conforter le caractère maritime du front de mer et préserver le littoral pour son intérêt collectif et paysager

Protéger le patrimoine bâti balnéaire

Encourager la diversité des fonctions urbaines

L'orientation n°4 précise le cadre général posé par la 1^{ère} orientation, avec un **zoom sur le secteur de Pourville** :

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



- Attention particulière à la **qualité urbaine et l'ambiance littorale de Pourville** ;
- Protection des **espaces encore naturels** de la bande littorale ;
- Protection des **coupures d'urbanisation** et des franges d'urbanisation ;
- **Préservation du bâti balnéaire** ;
- Maintien d'une diversité de fonctions dans le village de Pourville (habitat, tourisme, commerce, services, équipements publics, etc.).

C'est donc grâce à une première orientation générale et 3 orientations ciblées par grands secteurs géographiques (Hautot, Petit-Apperville et Pourville) que le PADD pose le **cadre de référence dans lequel l'ensemble du projet urbain devra s'insérer** :

- **Préservation de l'environnement et des paysages**, avec ses différentes ambiances qui font tout leur charme ;
- Choix de modes de développement et de renouvellement urbains permettant de **limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols** ;
- Prise en compte de la **loi littoral** et de sa logique de **développement ciblé sur les villages**.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

I.3. 2^{ème} axe du PADD : Retrouver un dynamisme démographique

I.3.1. Orientation n°5 : Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants

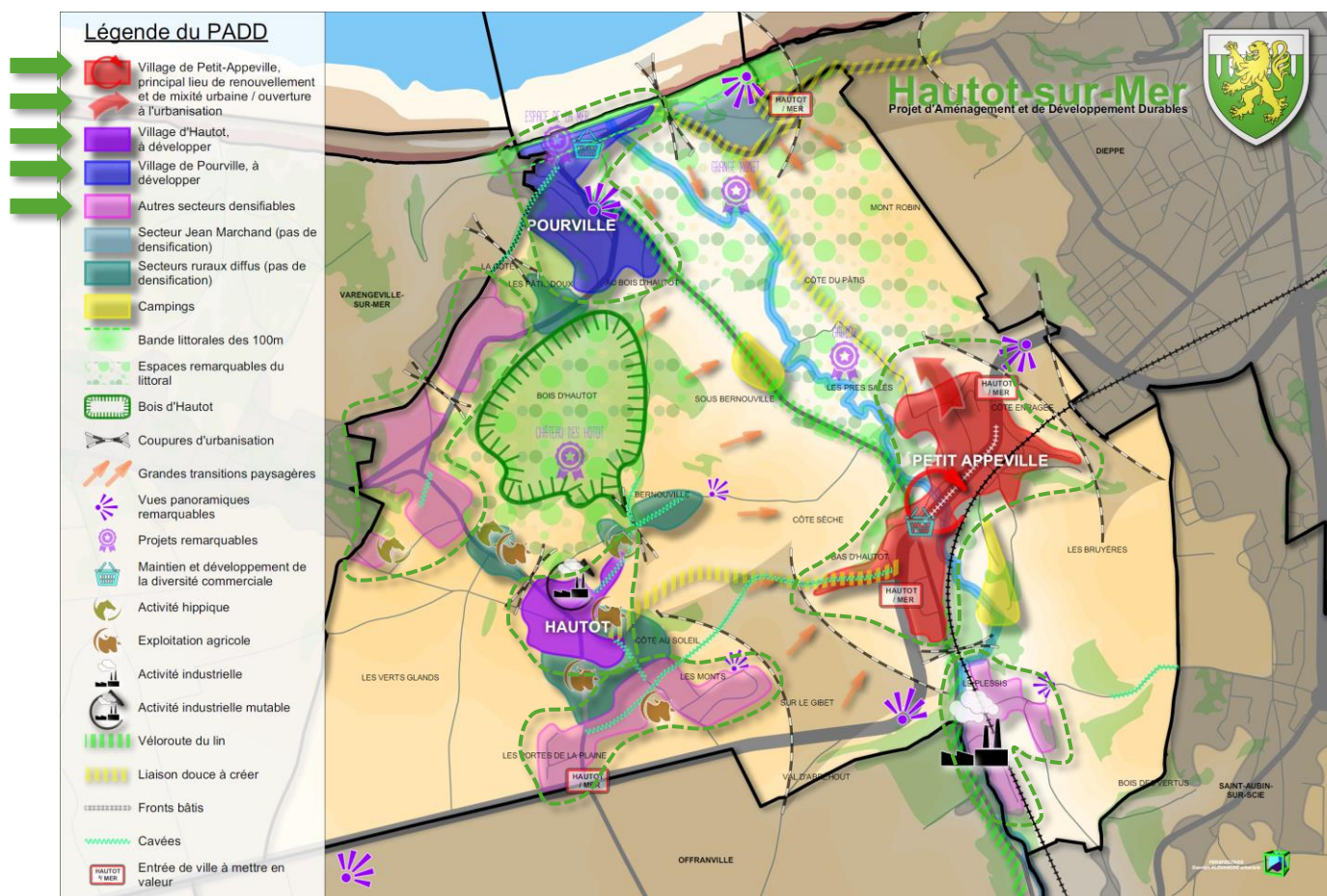
Objectifs :

Stabiliser la démographie communale, en prévoyant la construction d'une dizaine de nouveaux logements par an dans les prochaines années

Concilier cette relance de la production de logements avec une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels et agricoles

Développer l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain en priorité dans l'enveloppe urbaine

Ouvrir à l'urbanisation des zones en continuité du tissu urbain de Petit-Appeville



Plan du PADD

La commune compte 1 891 habitants en 2019, en diminution continue depuis une vingtaine d'années (-229 habitants entre 1999 et 2019). Grâce au PLU, les élus souhaitent **relancer la dynamique démographique** et **renforcer le parc de résidences principales**. Ce choix politique doit néanmoins s'inscrire dans des logiques de **préservation du cadre de vie**, de valorisation de l'identité rurale, et conservation des paysages littoraux et bucoliques du territoire.

Le PADD repose sur un projet démographique équilibré et cohérent avec les capacités d'accueil de la commune et les spécificités d'Hautot-sur-Mer en termes d'accueil touristique. Il vise à amorcer une reprise démographique, avec un **rythme de croissance suffisant pour pérenniser les équipements et services existants** et accueillir une population à l'année dans les villages d'Hautot, Petit-Appeville et Pourville :

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- Accueil d'environ **60 nouveaux habitants** à l'horizon 2034 (population cible 1 950 habitants) ;
- Réalisation d'environ **100 nouveaux logements** dans les 10 prochaines années



Cette action du PADD conditionne une grande partie du projet de PLU, car elle dimensionne le **nombre de logements à produire sur le territoire**. En outre, cette ambition démographique communale doit être **cohérente avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux**, document intégrateur des politiques supra-communales.

Remarque : L'écart apparent entre le nombre d'habitants accueillis (60) et le besoin en nouveaux logements (100) s'explique par les mécanismes de desserrement, de renouvellement du parc bâti et de l'évolution des équilibres entre les différentes catégories de logements. Ces explications sont détaillées dans les paragraphes qui suivent.

Les objectifs démographiques et de production de logements ont été établis au terme de l'**étude de plusieurs scénarii**, présentés ci-dessous. Ces scénarii prennent en compte les caractéristiques spécifiques d'Hautot-sur-Mer (notamment l'attractivité territoriale aux résidences secondaires).

I.3.1.1. Hypothèses de calcul pour les projections démographiques

I.3.1.1.1. Les proportions de résidences principales, résidences secondaires et logements vacants

L'estimation des proportions entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants en 2034, si difficile soit-elle, est indispensable pour les calculs démographiques prospectifs. Il s'agit de répondre à la question : « comment le parc de logements et la production prévue par le PLU seront ils ventilés dans 10 ans ? ».

Résidences secondaires

Depuis la crise du coronavirus, les élus observent une forte pression sur le logement, de plus en plus **capté par les résidences secondaires et les locations touristiques de courte durée**. Si les chiffres de l'INSEE ne permettent pas encore de visualiser cette tendance, force est de constater son importance sur le terrain.

De manière évidente, Hautot-sur-Mer cumule un certain nombre d'atouts territoriaux qui expliquent cette attractivité :

- **Forte aménité territoriale**, liée à la présence de la **plage de Pourville** ;
- Une diversité d'ambiances, offrant de nombreuses opportunités de loisirs ;
- **Proximité de la ville de Dieppe**, bassin d'emplois, de commerces, d'équipements et de services ;
- Présence de **quelques commerces de proximité** ;
- **Accès facile depuis Paris** (Dieppe est l'une des plages les plus proches de Paris) ;
- Des **réseaux numériques** bien adaptés au télétravail (couverture fibre à 94% selon le site ariase.com + couverture mobile 4G).

S'il ne fait guère de doutes qu'une évolution de la répartition entre les différentes composantes du parc de logements est à l'œuvre ces dernières années, il est difficile d'en évaluer les proportions réelles en l'absence de données récentes de l'INSEE.

Compte tenu des observations actuelles du marché immobilier et de la volonté communale de prioriser les logements principaux (notamment avec la construction dans le secteur dit des Prés Salés), on ne fera l'hypothèse que d'une **très légère augmentation du taux de résidences secondaires : +2 points** entre 2019 et 2034, soit une évolution de 10,6 à 12,6% des logements.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Logements vacants

En 2019, le taux de logements vacants était de 7,2%, soit une valeur considérée comme une vacance ordinaire (fourchette de 5 à 7%). Toutefois, compte tenu de la **forte tension** observée depuis la crise du coronavirus **sur le marché immobilier local**, on fera l'hypothèse d'une baisse de la vacance.

Pour rappel, la vacance des logements est généralement décomposée en :

- Vacance conjoncturelle (ou frictionnelle ou de rotation) : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement ;
- Vacance structurelle : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique, etc.). C'est sur cette 2^{ème} composante que les collectivités connaissant des problèmes de vacance doivent mener des actions de résorption.

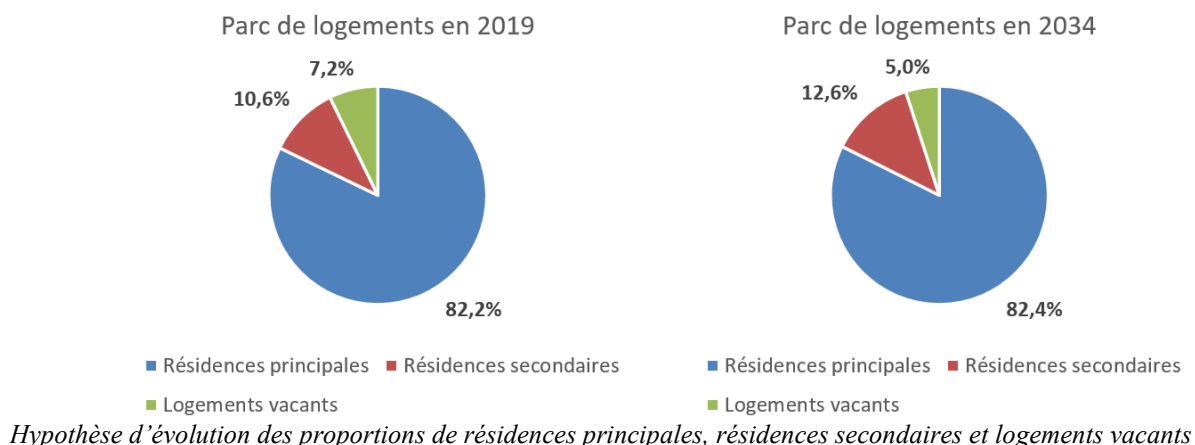
Il est communément admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 5 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

La faible vacance des logements à Hautot-sur-Mer témoigne de la forte tension sur le marché immobilier, où les biens ne restent pas longtemps en vente / en location.

Compte tenu des spécificités du marché immobilier hautotais (forte attractivité conjuguée à une forte pression touristique), nous faisons l'hypothèse d'une **réduction du taux de vacance à 5% en 2034**.

Résidences principales

L'évolution du taux de résidences principales découle des ratios précédents. On suppose qu'il restera relativement stable, avec des évolutions de la vacance et de la secondarisation qui se compensent.



I.3.1.1.2. Le desserrement des ménages

Depuis une cinquantaine d'années en France, on observe un puissant phénomène démographique, appelé le desserrement des ménages. Il s'agit de la **diminution continue de la taille moyenne des ménages** (liée au vieillissement de la population, aux décohabitations, à l'augmentation du nombre de familles monoparentales ...), qui entraîne une perte de capacité dans le parc des logements existants. Selon l'INSEE, le phénomène du desserrement pourrait se poursuivre en France dans les années à venir, avec un rythme de -0,6%/an (moyenne française).

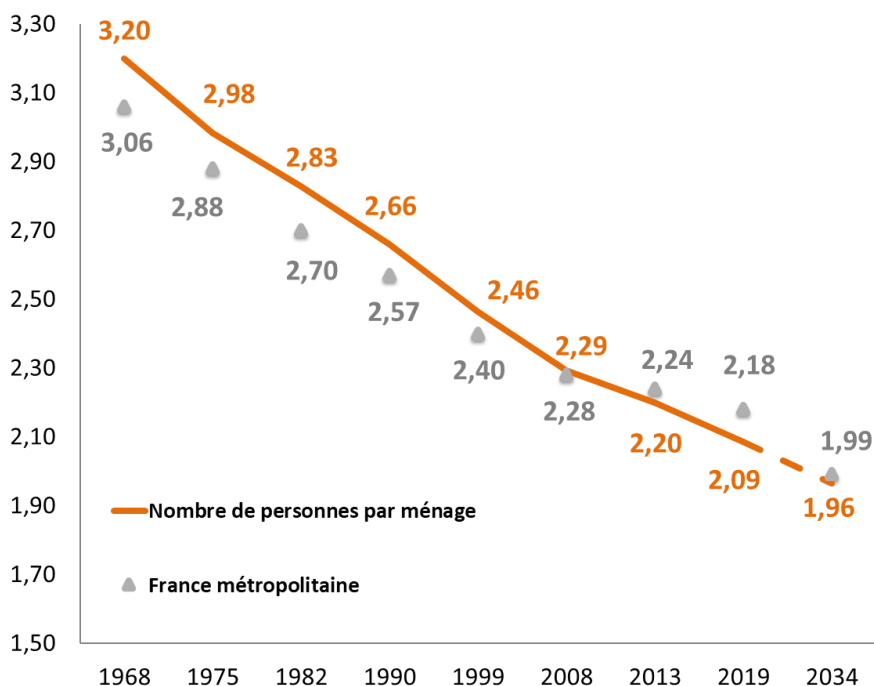
Hautot-sur-Mer n'a pas échappé à ce phénomène, avec une taille des ménages qui a chuté de 3,20 personnes à 2,08 entre 1968 et 2019.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Même si les élus d'Hautot-sur-Mer ont la volonté d'accueillir des familles dans la zone AUc des Prés Salés, les mécanismes à l'origine de ce desserrement sont toujours actifs et la commune subit l'influence d'un marché immobilier qui défavorise les jeunes (cherté des logements).

Il est donc assez probable que la taille de ses ménages baisse à nouveau dans les années à venir. Alors que l'INSEE prévoit une poursuite du desserrement au rythme de -0,6%/an (moyenne française), on tablera sur une diminution plus prudente à Hautot-sur-Mer, avec **1,96 personne par ménage en 2034** (-0,4%/an).



Evolution de la taille des ménages (source INSEE 1968-2019, PERSPECTIVES)

I.3.1.1.3. Le renouvellement du parc

Il est courant de prendre en compte le besoin en **renouvellement naturel du parc de logements** dans les calculs de projections population / logements. Il s'agit d'anticiper les désaffectations et démolitions de logements qui s'opèrent à travers les sinistres (incendies, effondrements ...) ainsi que les opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre de logements vétustes sortis du parc.

Ce besoin est couramment estimé à 0,15%/an du parc des résidences principales, ce qui représente **25 logements entre 2019 et 2034**.

I.3.1.1.4. Prise en compte des logements déjà produits entre 2019 et 2023

Il y a eu **22 logements construits sur Hautot-sur-Mer depuis le recensement de 2019** (d'après la base de données « Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements » du ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, en date d'achèvement des travaux). Ces logements seront pris en compte afin de faire le lien entre le scénario démographique retenu et le besoin en logements.

I.3.1.2. Scénarii démographiques non retenus

Plusieurs scénarii de croissance ont été envisagés puis écartés :

4^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Scénario	Année	Population	Variation annuelle population	Total logements	Dont RP	Dont RS	Dont LV	Besoin en logements	Nombre de personnes / ménage
	1975	1912	2,07%/an	848	641	159	48	170	2,98
	1982	1982	0,51%/an	855	700	90	65	7	2,83
	1990	2111	0,79%/an	959	791	129	39	104	2,67
	1999	2120	0,05%/an	1119	860	205	54	160	2,47
	2008	1986	-0,72%/an	1058	866	113	79	-61	2,29
	2019	1891	-0,44%/an	1104	907	117	80	46	2,08
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -0,44%/an)	2034	1770	-0,44%/an	1094	902	138	55	-7	1,96
Scénario 2 : Sans constructions	2034	1781	-0,40%/an	1101	907	139	55	0	1,96
Scénario 3 : Point mort démographique	2034	1891	0%/an	1169	963	147	58	68	1,96
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2034	2038	0,50%/an	1260	1038	134	63	159	1,96

Scénarii non retenus : Les données connues figurent en noir, les hypothèses en vert et les données calculées en orange

Le **scénario n°1** (fil de l'eau ou prolongement d'une décroissance au rythme de -0,44%/an) **poursuit la décroissance** mesurée au cours de la décennie passée. La commune perdrait 121 habitants (-0,44%/an), pour chuter à 1 770 habitants en 2034. Un tel scénario aurait des conséquences délétères sur les équilibres communaux : perte d'attractivité territoriale, dégradation de la vitalité et chute des capacités de financement communales. Un tel scénario pourrait se produire à Hautot-sur-Mer dans le cadre d'une captation accélérée du logement résidentiel vers un rôle exclusivement touristique, au détriment des populations vivant à l'année à la commune.

A noter que dans ce scénario, le solde est de -7 logements (en intégrant les 25 logements perdus par renouvellement du parc et les 22 logements déjà construits entre 2019 et 2023).

Le **scénario n°2 (sans construction)** analyse les conséquences démographiques d'une absence de construction nouvelle (en comptant tout de même les 25 logements perdus par renouvellement du parc et les 22 logements déjà réalisés entre 2019 et 2023, soit un solde net de -3 logements). Sous l'effet des évolutions des proportions entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants en 2034, du desserrement des ménages et du renouvellement du parc, le parc de logements se contracterait, entraînant une perte de 110 habitants (-0,40%). Un tel scénario aurait les mêmes effets néfastes que le scénario précédent, quoique légèrement plus faibles en intensité.

Le **scénario n°3 illustre le point mort démographique**, c'est-à-dire le nombre de logements à construire d'ici 2034 pour maintenir la population 1 891 habitants (renouvellement du parc estimé à 25 logements, prise en compte des 22 logements déjà réalisés et desserrement à 1,96 personne par ménage). 68 logements supplémentaires (RP+RS+LV) seraient nécessaires entre 2024 et 2034 pour stabiliser la démographie (en plus des 22 déjà édifiés entre 2019 et 2023). Après deux décennies de pertes démographiques, ce scénario présente un faible intérêt, alors que la commune devrait plutôt réaffirmer une place plus importante dans la structuration du territoire et retrouver un dynamisme propre à pérenniser ses équipements et ses commerces.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le **scénario n°4** tire les conséquences d'une **croissance plus dynamique** (0,50%/an, à comparer avec la moyenne nationale de +0,4%/an). Ce sont, dans une telle hypothèse, 159 logements supplémentaires qu'il faudrait construire entre 2024 et 2034 (en plus des 22 déjà édifiés entre 2019 et 2023) pour accueillir 147 nouveaux habitants. Si une telle croissance permettrait de revenir à un niveau de population antérieur, le niveau de construction requis serait difficilement supportable pour le territoire. Il serait nécessaire de prévoir des extensions urbaines importantes (et incompatibles avec les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation des sols) et/ou une forte densification des zones existantes, dont l'acceptabilité sociale pourrait être difficile.

1.3.1.3. Scénario démographique retenu

La commune envisage un **scénario démographique conjuguant une croissance de la population avec un besoin raisonnable en logements**, adapté aux capacités du territoire. Une légère croissance de +0,18%/an est une bonne réponse face au recul régulier observé depuis quelques années. Elle permettra d'inverser les tendances récentes et de regagner 52 habitants.

Ce scénario génère un **besoin de 100 logements** entre 2024 et 2034 (en plus des 22 déjà édifiés entre 2019 et 2023), toutes catégories confondues (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants). L'importance de ce besoin en logements s'explique par :

- Le besoin en renouvellement du parc (-25 logements) ;
- La compensation du desserrement (-68 logements) ;
- Les logements déjà édifiés entre 2019 et 2023 (+22 logements).

Scénario	Année	Population	Variation annuelle population	Total logements	Dont RP	Dont RS	Dont LV	Besoin en logements	Nombre de personnes / ménage
	1975	1912	2,07%/an	848	641	159	48	170	2,98
	1982	1982	0,51%/an	855	700	90	65	7	2,83
	1990	2111	0,79%/an	959	791	129	39	104	2,67
	1999	2120	0,05%/an	1119	860	205	54	160	2,47
	2008	1986	-0,72%/an	1058	866	113	79	-61	2,29
	2019	1891	-0,44%/an	1104	907	117	80	46	2,08
Scénario n°5 retenu	2034	1943	0,18%/an	1201	990	151	60	100	1,96

Scénario retenu : Les données connues figurent en noir, les hypothèses en vert et les données calculées en orange

La production de logement envisagée est **compatible avec le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux**, qui fixe un objectif global de 789 logements à réaliser en 20 ans pour les dix communes non pôles de la CA de la Région Dieppoise (donnant une production d'environ 10 log./an à Hautot-sur-Mer par déclinaison par ratio démographique).

La Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a également élaboré un Programme Local de l'Habitat qui a défini un objectif de production de 34 logements sur Hautot-sur-Mer entre 2020 et 2025. La commune d'Hautot-sur-Mer a volontairement prévu une accélération de la production de logements après l'approbation du PLU, c'est-à-dire après 2024, correspondant à la période qui suit le PLH actuel. En effet, le PLH 2020-2025 avait été fondé sur la continuité des tendances actuelles, marquées par le déclin de la commune (perte de population, vieillissement, recul de la vitalité communale), que les élus d'Hautot-sur-Mer veulent justement contrer.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

La croissance prévue par le PLU va permettre un **renouvellement de la population hautotaise**, avec l'arrivée de ménages dans les nouveaux logements ou à l'occasion des mutations dans le parc de logements existants (changement de propriétaires ou de locataires).

I.3.1.4. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii démographiques

Fortement impactée par le choix d'une ambition démographique, la construction du projet politique nécessite de trouver le juste équilibre entre attractivité et durabilité, c'est-à-dire la **capacité du territoire à accueillir une croissance** sans pour autant lui faire défaut.

L'exposé ci-dessous analyse les **répercussions potentielles** des différentes ambitions démographiques sur les champs suivants : consommation foncière, déplacements, consommation en eau potable, émission de GES, besoins énergétiques, production et gestion des déchets.

Cette étape stratégique a permis de **juger de l'opportunité des différents scénarii avant de retenir le scénario n°5**. En effet, les élus de la commune s'accordent sur le fait que si l'accueil de population est un moteur d'attractivité et de dynamisme sur un territoire, ce dernier ne peut décemment pas être envisagé au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants.

I.3.1.4.1. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la consommation foncière

L'étude de densification réalisée dans le diagnostic a identifié un potentiel de production de logements en renouvellement urbain, avec une estimation de **38 logements sur une surface cumulée de 6,10 hectares** de dents creuses, grands terrains divisibles et friches.

Conscients des enjeux qui gravitent autour de la préservation du foncier et de la réduction des impacts liés au développement d'un territoire (artificialisation des sols, mise à mal de la dynamique urbaine, étirement des réseaux existants, etc.), les élus accordent une grande importance à ce développement par optimisation des tissus.

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, les prévisions du PLU priorisent la capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés. L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (zone AU) est uniquement permise pour compléter cette capacité.

La reprise démographique prévue par le scénario n°5 (scénario retenu) nécessitant l'accueil d'une centaine de logements sur la durée de vie de PLU, il sera donc nécessaire de définir des zones à urbaniser en capacité d'accueillir une soixantaine de logements nouveaux (en complément des 38 logements par densification). Une telle production peut être assurée dans le cadre d'une **consommation foncière limitée, à fortiori réduite de 50% par rapport à la décennie passée** (inscription dans la trajectoire ZAN – Zéro Artificialisation Nette).

A contrario, le scénario de plus forte construction (scénario 4) implique obligatoirement une consommation foncière en extension excessive et non compatible avec le ZAN (environ 6 hectares en se basant sur une densité moyenne de 20 logements par hectare). Le scénario 4 est donc beaucoup plus impactant.

A l'inverse, les scénarii 1 et 2 perpétuent la dynamique récessive de ces dernières années, quand le scénario 3 ne permet qu'une simple stabilisation après 20 ans de déclin. Aucun de ces 3 scénarii n'est désirable et adapté aux besoins de la commune (pas de renouvellement démographique, poursuite du vieillissement de la population, etc.).

I.3.1.4.2. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur le parc automobile

L'augmentation ou la diminution de la population prévue par les différents scénarii aura un impact sur l'ensemble des pratiques de mobilité quotidienne, et plus particulièrement sur l'évolution du parc automobile en raison de la fréquence de son utilisation.

Ainsi, en admettant que le taux d'équipement automobile des ménages actuel reste stable (47% des ménages disposent d'une voiture et 43% disposent d'au moins deux véhicules) et en prenant en



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

compte l'évolution du nombre de ménages pour chacun des scénarii, les estimations suivantes peuvent être considérées :

Scénario	Année	Nombre approximatif de voitures	Evolution
	2019	1 206	-
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -0,44%/an)	2034	1 199	-7
Scénario 2 : Sans constructions	2034	1 207	+1
Scénario 3 : Point mort démographique	2034	1 281	+75
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2034	1 381	+174
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,18%	2034	1 316	+110

L'augmentation du nombre de véhicules induit par chaque scénario aura des impacts directs et indirects sur l'environnement et la qualité de vie des habitants, notamment en matière :

- D'émission de gaz à effet de serre ;
- De nuisances sonores ;
- D'importance du trafic routier ;
- De problématiques de stationnement ;
- De sécurisation/ usages des routes partagées.

L'accroissement du nombre de ménages dû à la compensation du desserrement (scénario 3) entraîne une augmentation de 75 véhicules. Ce chiffre est majoré pour les scénarii avec croissance (4 et 5). A l'inverse, les scénarii 1 et 2 n'impliquent quasiment pas d'évolution du nombre de véhicules.

Le scénario n°5 qui permet une relance douce de la démographie entraîne une augmentation du nombre de véhicules à Hautot-sur-Mer, dont la plus grande partie est liée à la compensation du desserrement. Il est important d'organiser l'accueil de population de manière à limiter les besoins de déplacements motorisés. C'est une des raisons pour laquelle les élus ont décidé de prioriser le développement urbain sur Petit-Apperville, bénéficiant de la présence de commerces et de services de proximité, tout en étant très proche de Dieppe.

La construction du PADD a également permis d'élaborer des orientations politiques visant à développer les mobilités douces, avec des projets concrets d'itinéraires entre le bourg et Petit-Apperville, entre Pourville et Dieppe et entre Le plessis et Saint-Aubin-sur-Scie.

1.3.1.4.3.Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la qualité de l'air

Premier poste d'émission de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire, les impacts atmosphériques liés aux déplacements routiers constituent un enjeu majeur tant la population reste fortement dépendante à ce mode de déplacement.

Ne disposant pas, à l'échelle du PLU, de références quantitatives sur les autres postes de pollution (résidentiel, agriculture, économie), l'évaluation des émissions de CO₂ induites par les différents scénarii envisagés repose donc uniquement sur celles occasionnées par les déplacements.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Ainsi, en considérant les hypothèses suivantes à l'horizon 2034 :

- Une baisse progressive du parc automobile diesel au profit des véhicules à essence et surtout électriques, conséquence directe des politiques nationales actuelles (de 58% en 2020 à 50% en 2030) ;
- Un kilométrage annuel moyen de l'ordre de 15 910 km pour les véhicules diesel et 8 935 pour les véhicules essence ;
- Une baisse des émissions moyennes de 111 g CO₂/km en 2019 à 70 g CO₂/km en 2030, conformément à l'objectif de réduction de -37,5% fixée par le gouvernement.

Ainsi, les estimations projetées pour chacun des scénarii envisagent une atténuation mesurée des émissions de gaz à effet de serre, expliquée notamment par l'engagement national visant à inciter au renouvellement du parc automobile, au développement d'une mobilité plus vertueuse mais pas uniquement.

En effet, les politiques d'installation de bornes électriques, d'incitation aux pratiques de mobilité douce et de covoiturage, ou encore locales de densification des tissus urbains vont dans le sens de ces constats et confortent ces tendances.

Scénario	Année	Nombre de voitures supplémentaires	Emissions en tonnes de CO ₂	Emissions supplémentaires en tonne équivalent carbone
	2019	-	1 738	
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -0,44%/an)	2034	-7	1 043	-695
Scénario 2 : Sans constructions	2034	+1	1 049	-689
Scénario 3 : Point mort démographique	2034	+75	1 114	-624
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2034	+174	1 201	-538
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,18%	2034	+110	1 145	-593

I.3.1.4.4. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la consommation en eau

Étroitement liée à l'évolution de la population, l'estimation du volume de consommation d'eau potable a été réalisée, pour chacune des projections, à partir d'une hypothèse de consommation moyenne de 150 L/jour/habitant.

Ainsi, en admettant que les pratiques de consommation d'eau actuelle restent stables jusqu'en 2034, la consommation d'eau totale supplémentaire peut être estimée à :

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Scénario	Année	Consommation d'eau totale en m ³ /jour	Consommation d'eau supplémentaire en m ³ /jour
	2019	284	-
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -0,4%/an)	2034	265	-18
Scénario 2 : Sans constructions	2034	267	-16
Scénario 3 : Point mort démographique	2034	284	0
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2034	306	+22
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,18%	2034	291	+8

Cette analyse ne prend pas en compte les évolutions technologiques liées à la performance des équipements électroménagers au sein des foyers sur le territoire, tendant à réduire les consommations.

L'eau potable provient des deux captages de Petit-Apperville, avec des prélèvements moyens actuels de l'ordre de 687 m³/jour, largement inférieur au prélèvement maximal autorisé de 1 000 m³/j. Les nouveaux besoins pour couvrir le développement projeté par le scénario 5 (+8 m³/j pour Hautot-sur-Mer) seront facilement couverts par le réseau d'adduction d'eau potable actuel.

Ajoutons que les deux captages de Petit-Apperville alimentent également les communes de Varengeville-sur-Mer (952 habitants) et de Sainte-Marguerite-sur-Mer (463 habitants). Ces deux petites communes rurales de la communauté d'agglomération Dieppe Maritime devront elles aussi respecter un développement modéré de leur population, qui sera facilement absorbé par le réseau existant.

I.3.1.4.5.Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la consommation énergétique

L'estimation de la demande énergétique des foyers à l'horizon 2034 repose sur les trois paramètres suivants

- Les constructions neuves réalisées à partir de 2022 présentent une consommation d'énergie maximale de l'ordre de 12 kWh/m²/an (RE2020) ;
- La surface moyenne des logements est de 90 m² (source Sit@del2).

Ainsi, les besoins induits par les différents scénarii peuvent être quantifiés comme suit :

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Scénario	Année	Evolution du nombre de logements	Consommation d'énergie supplémentaire en MWh/an
	2019	-	
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -0,44%/an)	2034	-10 (perte par renouvellement du parc, non compensée par les logements construits entre 2019 et 2023)	-11
Scénario 2 : Sans constructions	2034	0	0
Scénario 3 : Point mort démographique	2034	65	70
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2034	156	168
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,18%	2034	100	108

Il est précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Lors de la construction du PADD, les élus se sont positionnés sur des orientations politiques visant l'amélioration de la performance énergétique du parc existant (isolation, changement des modes de chauffage, etc.) et le développement des énergies renouvelables, deux ambitions qui constituent une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

1.3.1.4.6. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la production des déchets

L'augmentation de la population prévue par les différents scénarii sur le territoire du PLU aura également un impact direct sur le volume de déchets produits sur le territoire.

Pour rappel, en 2017, un Français moyen produisait en moyenne 580 kg de déchets ménagers et assimilés¹ par an.

Alors, les besoins induits par les différents scénarii peuvent être quantifiés comme suit :

¹ Les déchets ménagers et assimilés regroupent l'ensemble des déchets produits par les ménages et des déchets dits « assimilés », qu'ils soient collectés en déchèterie ou en porte-à-porte.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Scénario	Année	Production de déchets en tonnes par an	Production supplémentaire de déchets en tonnes par an
	2019	1 097	
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -0,44%/an)	2034	1 027	-70
Scénario 2 : Sans constructions	2034	1 033	-64
Scénario 3 : Point mort démographique	2034	1 097	0
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2034	1 182	+85
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,18%	2034	1 127	+30

Par ailleurs, il convient de préciser que la réduction de la production de déchet à la source permet de modérer l'ampleur de l'augmentation du tonnage à prévoir suite au développement démographique.

1.3.1.4.7. Synthèse de l'évaluation des scénarii

Les élus ont fait le choix de sélectionner le 5^{ème} scénario, plus pertinent à leurs yeux face aux enjeux de développement communal, s'inscrivant dans le cadre du SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux.

Ce scénario permet de concilier le **maintien et le développement du cadre de vie, de l'attractivité et de l'animation locale, de la pérennité des équipements, des commerces et des services existants avec des effets correctement maîtrisés sur l'environnement.**

1.3.1.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le territoire dispose d'un environnement naturel et paysager riche qu'il convient de conserver et de valoriser. Le projet de développement démographique, et par conséquent urbain, du territoire doit donc s'inscrire dans une logique de **consommation modérée des terres naturelles, agricoles et forestières.**

Rappelons que la loi Climat et Résilience a inscrit la trajectoire « zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 » dans le code de l'urbanisme, avec dès maintenant l'interdiction d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers s'il n'est pas justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés est insuffisante à répondre aux besoins de la commune.



Une telle étude a été réalisée dans le cadre du diagnostic territorial du PLU d'Hautot-sur-Mer (cf. tome 1 du rapport de présentation / 3^{ème} partie : La consommation de l'espace par l'urbanisation). La résorption de la vacance, la mobilisation des dents creuses, des grandes parcelles divisibles, des friches et les opérations en cours devraient permettre la construction d'environ 38 logements d'ici 10 ans. Cette capacité est en deçà du besoin estimé à l'orientation n°5 du PADD.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

En conséquence, le PLU d'Hautot-sur-Mer fait le choix sur une double logique de **densification des tissus existants** et d'**extensions ciblées en continuité du tissu urbain de Petit-Appesville**.

Le PADD expose :

- Les **modalités de cette logique de densification des tissus bâtis** (densification de l'enveloppe urbaine existante, au sein des dents creuses, des coups partis, des grands terrains divisibles, des réhabilitations et des friches) ;
- Le **choix de développer Petit-Appesville**, qui combine de nombreux atouts (commerces, équipements, mobilités), afin de **limiter les incidences du projet sur l'environnement** :
 1. Le secteur **AUc des Prés Salés** (37 490 m²) est le principal secteur d'accueil résidentiel, avec un potentiel d'une soixantaine de logements avec mixité (≥25%). Il est situé en continuité du village de Petit-Appesville, dont il prolonge l'urbanisation vers le nord,
 2. Le secteur **AUp au nord de la salle Saint-Fiacre** (3 950 m²) a une vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé,
 3. Le secteur **AUp face à l'ancienne gare** (3 620 m²) a une vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé, notamment de maison médicale et/ou résidence seniors.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Les consommations d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF) programmées par le projet de PLU (projets résidentiels, d'équipements et d'activités de santé) sont dans cet objectif :

	Surface totale	Dont ENAF	Hors ENAF
Secteur AUc des Prés Salés	37 490 m ²	30 270 m ²	7 220 m ² (friche économique)
Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	3 947 m ²	3 947 m ²	-
Secteur AUp face à l'ancienne gare	3 622 m ²	3 622 m ²	-
Total	45 059 m ²	37 839 m²	7 220 m ²

1.3.1.6. Zoom sur l'articulation avec la loi Climat et Résilience / trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette)

Au-delà de ces objectifs prônant la modération de 50% de la consommation de l'espace par rapport à la décennie passée, il faut également s'intéresser au respect des objectifs du « zéro artificialisation nette » tel qu'il a été rédigé dans la loi Climat et Résilience, à savoir :

Objectif de -50% énoncé dans l'article 191 de la Loi Climat et Résilience :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Dans la pratique, il est demandé, sur la période 2021 à 2030, de diviser par 2 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée précédemment (c'est-à-dire entre 2011 et 2020).

Il faut noter qu'en l'absence d'approbation de la modification simplifiée du schéma régional d'aménagement et de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) de Normandie portant sur la territorialisation des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation et de sa déclinaison dans le schéma de cohérence territoriale du Pays dieppois Terroir de Caux (SCOT PDTC), la procédure d'élaboration du PLU d'Hautot-sur-Mer n'est pas encore tenue de réduire par deux la consommation d'espaces d'espace naturel, agricole ou forestier 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2020. Néanmoins, puisque le PLU d'Hautot-sur-Mer devra intégrer cet objectif d'ici février 2028 au maximum, il est judicieux d'anticiper l'application de la loi.

Sur la période 2011-2020, les projets ont mobilisé 10,81 hectares de terrains, dont 1,36 hectares en renouvellement urbain et **9,45 hectares en extension de l'urbanisation** (consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers).

Entre 2021 et 2023, il n'y a eu que 1 381 m² d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés. L'objectif précédent de limitation de la consommation foncière à 4 hectares pour la période 2024-2034 permet de préparer sereinement la déclinaison du ZAN à l'échelle du territoire communal.

Avec une consommation d'ENAF plafonnée à 4 hectares par le PADD à l'horizon 2034, le PLU d'Hautot-sur-Mer respecte bien la trajectoire souhaitée par la loi Climat et Résilience.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

I.3.1.7. Zoom sur les objectifs de densité résidentielle

Pour les communes non pôle de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, le SCOT demande une densité minimale de 20 log./ha brut².

C'est cette densité qui a été retenue pour estimer la capacité d'accueil de la principale zone de développement (zone AUc des Prés Salés). Pour information, la résidence des Hêtres, située à moins de 100 m des Prés Salés, présente déjà une densité de 20 log./ha.

I.3.2. Orientation n°6 : Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants

Objectifs :

Favoriser la création de logements adaptés aux besoins du territoire et des populations, notamment en matière d'accueil des jeunes familles et des jeunes décohabitants

Développer une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle, et faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune

Compenser la captation des logements par les résidences secondaires

Garantir l'accès aux réseaux de communications électroniques dans le cadre du renouvellement et du développement urbain



Maisons de ville dans le bourg



Maisons individuelles dans le bourg



Logements collectifs à Pourville

Après l'orientation n°5 qui expose les objectifs chiffrés (nombre et densité) en matière de logements, l'orientation n°6 détaille les **objectifs qualitatifs des élus** :

- Production de logements avec **mixité sociale** afin de lutter contre la tendance du marché à exclure les jeunes ;
- **Diversification de l'offre** vers tous les publics : jeunes, familles, seniors ;
- Création de **logements accessibles aux résidents**, en évitant une captation par les résidences secondaires.

Cette programmation plurielle a vocation à être déclinée dans les documents opposables du PLU : règlement et OAP. Cela concerne les zones à urbaniser (mais pas les opérations de densification, dont la taille modeste ne facilite pas la mise en place de telles mesures) :

- Pour le secteur **AUc des Prés Salés** (37 490 m²) : mixité obligatoire de la production de logements, à hauteur de 25% au minimum ;

² Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces publics, de convivialité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé. Cette densité brute ne comprend pas les équipements publics.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- Pour le secteur **AUp au nord de la salle Saint-Fiacre** (3 950 m²), à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé ;
- Pour le secteur **AUp face à l'ancienne gare** (3 620 m²), à une vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé : possibilité d'accueillir une résidence pour les seniors.

I.3.3. Orientation n°7 : Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain

Objectifs :

Promouvoir les formes urbaines et les typologies limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain

Favoriser le renouvellement et la densification des secteurs proches des centres, des services et des commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques

Favoriser la construction et l'amélioration du bâti pour un habitat durable à faible empreinte écologique qui utilise et développe de nouveaux moyens d'économie d'énergie

Dans le prolongement des objectifs de densité résidentielle fixés à l'orientation n°5, les deux premiers objectifs de l'orientation n°7 exposent de manière qualitative la **densification souhaitée dans les années à venir**.

En particulier, il est attendu une **densification plus importante des villages**, notamment de Petit-Appreville qui concentre les principaux atouts résidentiels (commerces, équipements, mobilités). A contrario, **l'évolution des secteurs déjà urbanisés doit être maîtrisée** afin de conserver leur caractère rural. C'est pourquoi le règlement met en œuvre :

- Un coefficient d'emprise au sol important dans les villages (60%), mais au contraire faible dans les secteurs déjà urbanisés (15%) ;
- Un coefficient de biotope (surface écoaménageable) raisonnable dans les villages (30%), mais au contraire élevé dans les secteurs déjà urbanisés (70%), afin de limiter l'artificialisation des sols ;
- Une hauteur plus élevée dans les villages (R+2+C) que dans les secteurs déjà urbanisés (R+1+C) ;



De plus, le PLU d'Hautot-sur-Mer intègre une orientation d'aménagement dédiée à la maîtrise de la densification des secteurs déjà urbanisés.

Le dernier objectif « Favoriser la construction et l'amélioration du bâti pour un habitat durable à faible empreinte écologique qui utilise et développe de nouveaux moyens d'économie d'énergie » incite à la **rénovation thermique de l'habitat ancien**, à l'amélioration des **performances énergétiques des constructions** et au **recours aux énergies renouvelables**. Attention, cet objectif doit respecter les constructions à caractère patrimonial.

I.3.4. Orientation n°8 : Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire

Objectifs :

Prendre en compte les risques naturels, notamment dans le cadre d'extensions urbaines

Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le territoire d'Hautot-sur-Mer est très impacté par les risques naturels :

- Risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Risque lié au recul du trait de côte ;
- Risque d'inondation ;
- Retrait-gonflement des argiles.



Les risques d'effondrement de **cavités souterraines** sont directement traduits dans le règlement du PLU, où des limitations des droits des sols sont prévues de manière à **ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens** (cf. chapitre III. Justification du règlement).



A Hautot-sur-Mer, le risque de recul du trait de côte est lié à la falaise sous le secteur Jean Marchand. Ce risque d'éboulement de falaise est directement traduit dans le règlement du PLU, où des limitations des droits des sols sont prévues de manière à **ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens** (cf. chapitre III. Justification du règlement).



Le risque d'inondation couvre de nombreux phénomènes : **remontée de nappe, submersion marine, crue de la Scie et ruissellements d'orage**. Le risque d'inondation est traité par le Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation du Bassin Versant de la Scie, annexé au PLU.

L'aléa de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des dégâts aux ouvrages, mais avec une intensité et une soudaineté moins importante que les aléas précédents. A ce jour, la doctrine préfectorale de gestion des risques n'implique pas de limitations des droits des sols dans les secteurs exposés. Le règlement du PLU se contente donc d'informer les pétitionnaires (article « D7.4. Risque lié au retrait-gonflement des argiles » des dispositions générales).



Le littoral et la falaise

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Non limité au volet prévention, le PADD inscrit la volonté communale d'aménager de **nouveaux ouvrages destinés à limiter l'exposition du territoire aux risques d'inondation**. Ce champ d'action repose sur le partenariat avec le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie, dans le cadre de la contractualisation du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Face à une accélération de l'exposition aux risques naturels sous l'effet du réchauffement climatique, il est également nécessaire de programmer une politique proactive sur les biens les plus exposés. C'est la raison pour laquelle le PLU d'Hautot-sur-Mer prévoit de réserver un terrain d'accueil pour **déplacer 3 maisons exposées au risque du recul du trait de côte**, dans le secteur Jean Marchand.

I.4. 3^{ème} axe du PADD : Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer

I.4.1. Orientation n°9 : Renforcer les équipements, les services et les loisirs

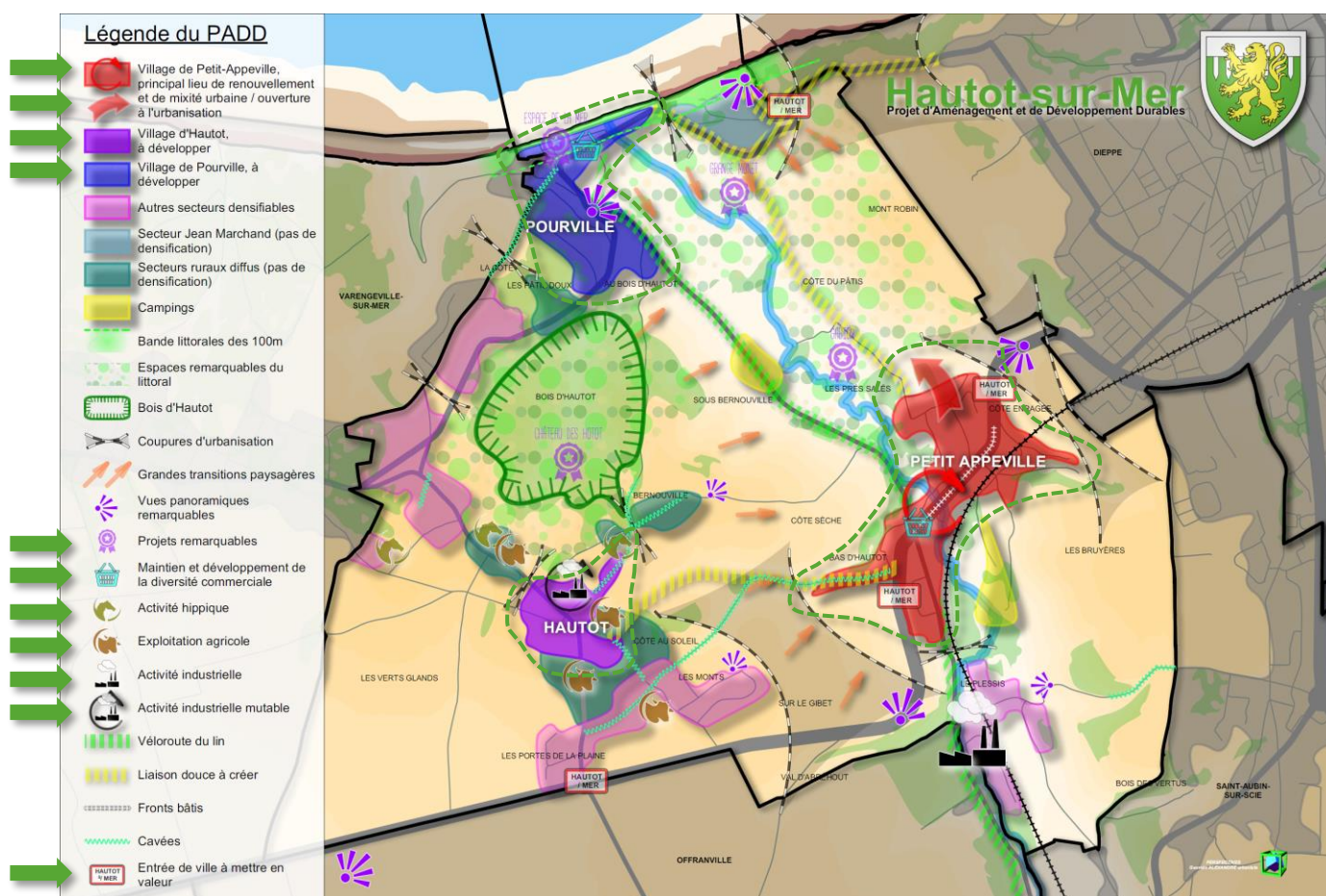
Objectifs :

Renforcer le rôle structurant des équipements dans l'espace urbain et leur rôle de vecteurs du vivre ensemble et d'attractivité du territoire

Renforcer la qualité et l'accessibilité des espaces publics notamment pour valoriser les commerces et renforcer leur attractivité

Mettre en œuvre la réhabilitation de l'Espace de la mer et promouvoir son rayonnement

Programmer les équipements qui puissent répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Cette orientation a pour ambition de **placer les équipements publics au cœur du projet d'urbanisme** :

- **En priorisant le développement urbain sur Petit-Appesville**, village le mieux doté en équipements, afin que les nouveaux habitants puissent bénéficier du meilleur de l'offre hautotaise (environ 2/3 du développement résidentiel et l'intégralité des projets d'équipements) ;
- En **complétant l'offre existante** (à l'intérieur des villages où le règlement permet la construction des équipements publics ou dans les secteurs AUp). Le projet de PLU envisage à court terme une maison médicale sur le secteur AUp face à l'ancienne gare ;
- En **développant le réseau viaire** pour faciliter l'accessibilité aux équipements ;

La croissance démographique du territoire requiert d'offrir un niveau d'équipements et de services en capacité d'absorber les besoins des populations actuelles et futures.

Ces enjeux participent très largement au maintien du cadre de vie sur le territoire, qui souhaite notamment répondre au phénomène de **vieillesse de la population** et au souhait d'**attractivité des familles**, tout en restant **dynamique sur le plan touristique**.

Plusieurs travaux et aménagements sont envisagés à horizon 2034 :

- Pôle de santé ;
- Nouvelle salle d'activités sportives et associatives ;
- Locaux des services techniques.

Le PADD ne localise pas précisément ces projets (sauf le pôle médical en AUp), qui pourront s'installer à l'occasion des opportunités de renouvellement du tissu urbain permises par le PLU.

Equipement emblématique, l'Espace de la mer devra faire l'objet d'une réhabilitation à l'occasion du réaménagement global du front de mer. Le règlement du PLU (secteur Uc) permet de tels travaux, mais il conviendra également de respecter le règlement du PPRLI (zone rouge hachurée verte).



1.4.2. Orientation n°10 : Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot-sur-Mer

Objectifs :

Pérenniser l'activité des commerces et des services de proximité, notamment à Petit-Appesville, en sécurisant et en apaisant la circulation au sein du bourg

Renforcer l'attractivité des commerces et des services de tourisme et de loisir, notamment à Pourville

Encourager l'installation de commerces, d'artisans ou d'entreprises

Permettre une potentielle reconversion du site industriel enclavé dans le bourg

Protéger l'activité agricole



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Maintenir le dynamisme de l'activité hippique à Hautot dans le cadre du tourisme littoral et favoriser la découverte du territoire par ce moyen respectueux de l'environnement

Les activités économiques sont une composante importante du projet d'urbanisme, que le PLU encadre de manière à garantir leur fonctionnement. Cela se décline à plusieurs échelles et de différentes manières :

- Les **grandes implantations industrielles** (Jacir et Plastuni) sont garanties par un zonage dédié. Aucune extension n'est toutefois prévue ;
- D'une manière générale, le règlement permet une **mixité de fonctions dans les villages** : logement et équipements publics bien-sûr, mais aussi petites installations économiques peu nuisantes et compatible avec la proximité des quartiers à dominante résidentielle (par exemple : bureaux, coiffeur, électricien, plombier, etc.).

Attention, en application de la loi littoral, la mixité urbaine n'est pas admise dans les secteurs déjà urbanisés (les seules constructions nouvelles pouvant être admises sont les logements et les équipements publics) ;

- Le bon fonctionnement des **commerces et des services de proximité** est lié au cadre que leur offre la commune : image valorisante, qualité des accès des véhicules et aux modes actifs, capacité de stationnement, etc. L'ensemble des actions communales pour valoriser le cadre de vie œuvrent en ce sens : préservation du caractère urbain, de l'environnement et des paysages, protection du patrimoine naturel et bâti, développement des mobilités douces, etc.

En particulier, le développement touristique est une opportunité importante de renforcement de l'attractivité locale, jouant sur les nombreux atouts de la commune : paysages naturels riches, réservoirs de biodiversité importants, sites touristiques et réseau de chemins de randonnée relativement développé.



La situation particulière de l'entreprise **Jacir** motive un traitement spécifique dans le PLU. Ce site industriel est implanté depuis plusieurs décennies dans le bourg, où il est **imbriqué dans une urbanisation résidentielle et mitoyen du stade**.

Cette entreprise est l'un des principaux pourvoyeurs d'emplois (avec Plastuni), et la commune est favorable au maintien de son activité. Toutefois, les contraintes d'accessibilité et le voisinage des zones résidentielles posent depuis longtemps la question de son avenir. Pour cette raison, le PLU se doit d'anticiper une **éventuelle reconversion** du site, dans l'hypothèse d'un arrêt de l'usine à moyen ou

long terme. Le règlement doit être à la fois adapté à l'activité industrielle mais également permettre une reconversion vers une urbanisation mixte (équipements public et/ou logements).

L'idée est de ne pas figer l'évolution urbaine en laissant s'installer une friche industrielle, dont on sait par expérience qu'elles peuvent mettre beaucoup d'années à être résorbées.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le caractère rural marqué du territoire est à l'origine d'une activité agricole structurante dans le paysage naturel d'Hautot-sur-Mer. La pérennisation des exploitations agricoles soulève des enjeux de maintien des paysages locaux, mais également de préservation des emplois agricoles en constante diminution :

- Offrir les **conditions de maintien et de développement des activités agricoles et d'élevage** et améliorer la cohabitation entre habitants et monde agricole : respect des marges de recul entre les structures d'élevage et les tiers, préservation du foncier agricole, et notamment les terres les plus productives, développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, préservation des voies assurant la circulation des engins agricoles ;
- Soutenir les agriculteurs dans leur projet de diversification d'activités pour valoriser le terroir (vente directe, transformation, accueil touristique ...).

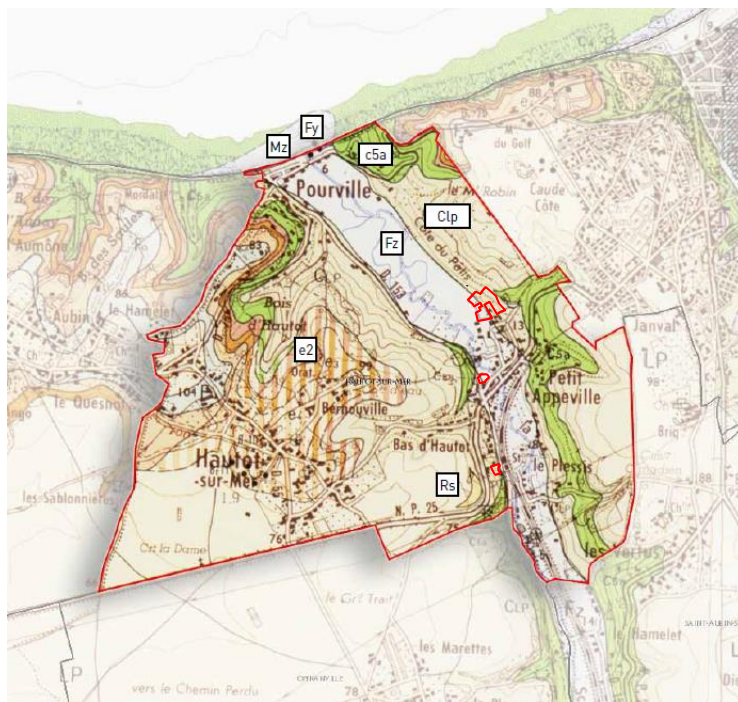


Rebord du plateau agricole

A l'interface entre le monde agricole et le tourisme, les **activités hippiques** sont fortement implantées à Hautot-sur-Mer et participent activement à l'économie de loisirs et à la gestion de l'espace rural (exploitation des chemins, maintien de prairies).

Le PLU porte l'ambition d'une **réduction de moitié de la consommation foncière** par rapport aux tendances passées, couplée à la volonté de densification des zones urbanisées. Cette réduction sera bénéfique à l'activité agricole, avec le maintien de terres agricoles.

Le PLU d'Hautot-sur-Mer prévoit des extensions autour du village de Petit-Appreville, évidemment à distance des fermes et centres équestres car ceux-ci sont tous installés sur le plateau, autour d'Hautot. Les zones à urbaniser sont localisées dans la vallée dont les sols (Clp : Colluvions de pentes et de fonds de vallées sèches et Fz : Alluvions récentes), présentent un potentiel agronomique moins intéressant que les limons de plateau.



Extrait de la carte géologique au 1/50 000 (source: BRGM-Infoterre)

1.4.3. Orientation n°11 : Proposer une image qualitative et attractive du territoire

Objectifs :

Valoriser et renforcer la perception de la limite boisée du bourg depuis toutes les entrées
Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Requalifier les différentes entrées de la commune pour apaiser la circulation dans les villages et favoriser la qualité du cadre de vie

Le développement urbain répondant aux objectifs de croissance démographique envisagés sur le territoire doit s'inscrire dans une logique de **respect des paysages naturels et bâtis existants**. Il doit notamment constituer le support de valorisation des silhouettes urbaines, participant à de nombreux panoramas.

Il s'agit ainsi de renforcer le caractère rural et/ou balnéaire du territoire en vue de conforter le cadre de vie existant, pilier de l'attractivité résidentielle, en :

- Veillant au maintien de la qualité des paysages naturels et bâtis qui façonnent et singularisent l'identité du territoire. Une attention particulière est portée aux grandes perspectives visuelles qu'ouvrent la topographie de coteau et les espaces laissés libres par le développement urbain ;
- Maintenant les **éléments constitutifs de la singularité des paysages** (recoupant d'ailleurs les enjeux liés à la loi littoral) : falaise, coteaux remarquables, espaces boisés les plus significatifs ;
- Préservant les **espaces naturels formant un écrin autour des villages** ;
- Protégeant et valorisant le **patrimoine bâti vernaculaire et balnéaire**.



Panorama de Pourville-sur-Mer

Une attention particulière devra être apportée aux **urbanisations nouvelles**, de manière à assurer leur **insertion paysagère dans le paysage** environnant. Cela concerne notamment les secteurs AUp destinés à participer aux nouvelles entrées de ville.

1.4.4. Orientation n°12 : Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville

Objectifs :

Maintenir les ambiances caractéristiques des différentes entités urbaines d'Hautot-sur-Mer dans les espaces publics, notamment en valorisant et en renforçant les éléments architecturaux typiques (motifs, matériaux...)

Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine local bâti et non bâti, la rénovation et la restauration des tissus urbains caractéristiques et patrimoniaux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain



Mur en briques et galets à Pourville

Cette orientation complète la précédente, en **articulant protection paysagère et protection patrimoniale**. Le développement urbain doit devenir un support de valorisation des éléments bâtis patrimoniaux existants sur le territoire, grâce à un **modèle urbain adapté aux formes urbaines et caractéristiques architecturales locales**.

Le PLU définit un **cadre de référence pour la préservation du patrimoine sur l'ensemble du territoire communal** (et pas seulement dans les périmètres des abords des 500m autour des monuments historiques) :

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- Protection et valorisation du **patrimoine bâti vernaculaire** (villas balnéaires, constructions vernaculaires, y compris les petits éléments ponctuels, dont la répétition participe à la qualité générale du site : puits, fours à pain, etc.) ;
- Attention aux opérations de **rénovation du bâti existant**, qui devront s'insérer correctement dans le paysage, en respectant l'identité hautotaise ;
- Accompagnement de la **densification de l'urbanisation** (constructions en dent creuse, réhabilitation de bâtiments existants, recyclage de friches, etc.) ;
- Encadrement des **nouvelles constructions**, avec une architecture cohérente avec les tissus existants et leurs spécificités patrimoniales.

I.4.5. Orientation n°13 : Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire

Objectifs :

Favoriser les déplacements actifs dans les entités et au cœur du patrimoine naturel et paysager

Favoriser les déplacements actifs et alternatifs et leurs liaisons avec les autres modes de transports : transports collectifs, covoiturage ...

Proposer des espaces de stationnement adaptés aux besoins (habitants, commerces, tourisme...) et aux nouveaux usages (déplacements actifs, covoiturage, véhicules électriques et leurs bornes de recharge...)

L'amélioration de la qualité de vie et le phénomène d'augmentation des gaz à effet de serre nécessitent de repenser les modes de déplacement au sein des territoires ruraux. En effet, marqué par l'omniprésence de l'utilisation de la voiture individuelle, le territoire doit envisager le développement de solutions alternatives plus respectueuses de son environnement, en s'adaptant également aux effets de saisonnalité touristique.

Les **atouts paysagers du territoire constituent un pilier potentiel de développement des mobilités douces** avec de nouveaux itinéraires :

- Sur la côte du Pâtis entre Petit-Appreville et Pourville ;
- Entre Petit-Appreville et Hautot par la côte du Soleil ;
- Le long de la route des Falaises entre Pourville et Dieppe.

Le développement urbain doit aussi être un vecteur d'**intensification du maillage** de sentes urbaines. Cela concerne notamment le secteur dit des **Prés Salés**, à connecter à l'urbanisation existante par des liaisons douces permettant le rabattement vers les points de desserte en transport à la demande (ligne de bus Dieppe / Saint-Valéry-en-Caux avec des arrêts à Pourville, Petit-Appreville et Hautot) et les lieux de covoiturage.



Chemins à Bernouville et à Pourville



II. Justification des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de **préciser le projet de la collectivité sur les secteurs et thématiques à enjeux**.

Le PLU d'Hautot-sur-Mer comprend **3 OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux** (zones à urbaniser) :

- OAP sectorielle n°1 (zone AUc) : Les prés salés ;
- OAP sectorielle n°2 (zone AUp) : Nord de la salle Saint-Fiacre ;
- OAP sectorielle n°3 (zone AUp) : Face à l'ancienne gare ;



Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Le PLU d'Hautot-sur-Mer a également prévu **2 OAP thématiques**, s'appliquant de manière transversale :

- OAP thématique n°4 (zone Ur2), destinée à maîtriser la densification des secteurs déjà urbanisés, en lien avec le règlement (cette densification ne devant pas, selon l'article L121-8 du code de l'urbanisme, modifier de manière significative les caractéristiques des secteurs déjà urbanisés) ;
- OAP thématiques n°5 (transversale), définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (OAP prévue à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

II.1. Du PADD aux OAP

Le tableau ci-dessous montre la déclinaison des objectifs du PADD vers les OAP :

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction en OAP
1^{er} axe du PADD : Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains	O-1/ Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales	Préserver et développer la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire	Orientations relatives à la végétalisation, aux espaces publics, à l'architecture et à l'aménagement des espaces privatifs dans les OAP sectorielles
		Préserver la diversité paysagère de la vallée de la Scie et de ses coteaux, lieu de rencontre des paysages du plateau avec le littoral	
		Protéger les zones humides	OAP thématique pour la densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés
		Gérer la transition entre les différentes entités paysagères de manière qualitative	
		Promouvoir une liaison douce, écologique et pédagogique reliant Pourville et Petit-Apperville le long de la Scie, en collaboration avec le conservatoire du littoral	OAP thématique pour la protection et la mise en valeur des continuités écologiques
	O-2/ Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau		Poursuite de chemin à l'intérieur du secteur AUc des Prés Salés
		Préserver le caractère agricole et rural du plateau et du bourg, en interdisant le mitage des terres agricoles et en favorisant les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine	OAP thématique pour la densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés
		Maintenir les coupures urbaines existantes, particulièrement lorsqu'elles sont caractéristiques du paysage historique du Pays de Caux (haies des clos-masures, talus plantés, etc.)	
		Protéger le patrimoine bâti du plateau cauchois	
		Valoriser et préserver la biodiversité et les usages du Bois d'Hautot	
	O-3/ Proposer un développement urbain respectueux de	Préserver et mettre en valeur le tissu urbain caractéristique en favorisant le renouvellement et la	Orientations relatives au parcellaire, à l'implantation des constructions, à



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction en OAP
	l'identité du territoire à Petit-Appesville	réhabilitation du bâti ancien, particulièrement dans le cœur de village	l'architecture et à l'aménagement des espaces privatifs dans les OAP sectorielles
		Accompagner un renouvellement urbain respectueux des formes urbaines traditionnelles et favorables au développement et au maintien d'une ambiance de village, notamment par la mixité fonctionnelle du bâti	
	O-4 / Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région	Conforter le caractère maritime du front de mer et préserver le littoral pour son intérêt collectif et paysager Protéger le patrimoine bâti balnéaire Encourager la diversité des fonctions urbaines	-
2 ^{ème} axe du PADD : Retrouver un dynamisme démographique	O-5/ Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants	Stabiliser la démographie communale, en prévoyant la construction d'une dizaine de nouveaux logements par an dans les prochaines années	Objectifs de densité résidentielle dans l'OAP n°1 (zone AUc) des prés salés
		Concilier cette relance de la production de logements avec une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels et agricoles	
		Développer l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain en priorité dans l'enveloppe urbaine Ouvrir à l'urbanisation des zones en continuité du tissu urbain de Petit-Appesville	
	O-6/ Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants	Favoriser la création de logements adaptés aux besoins du territoire et des populations, notamment en terme d'accueil des jeunes familles et des jeunes décohabitants	Objectif de mixité dans l'OAP n°1 (zone AUc) des prés salés

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction en OAP
		Développer une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle, et faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune	
		Compenser la captation des logements par les résidences secondaires	
		Garantir l'accès aux réseaux de communications électroniques dans le cadre du renouvellement et du développement urbain	
	O-7/ Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain	Promouvoir les formes urbaines et les typologies limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain	Orientations relatives à l'architecture et à l'implantation des constructions dans les OAP sectorielles
		Favoriser le renouvellement et la densification des secteurs proches des centres, des services et des commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques	
		Favoriser la construction et l'amélioration du bâti pour un habitat durable à faible empreinte écologique qui utilise et développe de nouveaux moyens d'économie d'énergie	
	O-8/ Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire	Prendre en compte les risques naturels, notamment dans le cadre d'extensions urbaines	Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales dans les OAP sectorielles
		Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels	
3 ^{ème} axe du PADD : Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer	O-9/ Renforcer les équipements, les services et les loisirs	Renforcer le rôle structurant des équipements dans l'espace urbain et leur rôle de vecteurs du vivre ensemble et d'attractivité du territoire	Programmation en équipements au sein des OAP n°2 (zone AU) au nord de la salle Saint-Fiacre et OAP n°3 (zone



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction en OAP
		Renforcer la qualité et l'accessibilité des espaces publics notamment pour valoriser les commerces et renforcer leur attractivité	AUp) face à l'ancienne gare
		Mettre en œuvre la réhabilitation de l'Espace de la mer et promouvoir son rayonnement	
		Programmer les équipements qui puissent répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain	
	O-10 / Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot-sur-Mer	Pérenniser l'activité des commerces et des services de proximité, notamment à Petit-Apperville, en sécurisant et en apaisant la circulation au sein du bourg	
		Renforcer l'attractivité des commerces et des services de tourisme et de loisir, notamment à Pourville	
		Encourager l'installation de commerces, d'artisans ou d'entreprises	
		Permettre une potentielle reconversion du site industriel enclavé dans le bourg	
		Protéger l'activité agricole	
	O-11 / Proposer une image qualitative et attractive du territoire	Maintenir le dynamisme de l'activité hippique à Hautot dans le cadre du tourisme littoral et favoriser la découverte du territoire par ce moyen respectueux de l'environnement	Orientations relatives à la végétalisation dans les OAP sectorielles OAP thématique pour la protection et la mise en valeur des continuités écologiques
		Valoriser et renforcer la perception de la limite boisée du bourg depuis toutes les entrées	
		Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables	
		Requalifier les différentes entrées de la commune pour apaiser la circulation	



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction en OAP
		dans les villages et favoriser la qualité du cadre de vie	
	O-12 / Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville	Maintenir les ambiances caractéristiques des différentes entités urbaines d'Hautot-sur-Mer dans les espaces publics, notamment en valorisant et en renforçant les éléments architecturaux typiques (motifs, matériaux...) Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine local bâti et non bâti, la rénovation et la restauration des tissus urbains caractéristiques et patrimoniaux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	-
	O-13 / Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire	Favoriser les déplacements actifs dans les entités et au cœur du patrimoine naturel et paysager Favoriser les déplacements actifs et alternatifs et leurs liaisons avec les autres modes de transports : transports collectifs, covoiturage ... Proposer des espaces de stationnement adaptés aux besoins (habitants, commerces, tourisme...) et aux nouveaux usages (déplacements actifs, covoiturage, véhicules électriques et leurs bornes de recharge...)	Orientations relatives au stationnement, aux accès et à la desserte dans les OAP sectorielles

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

II.2. OAP sectorielle n°1 (zone AUc) : Les prés salés



Schéma de l'OAP



Secteur AUc des Prés Salés

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le **secteur AUc des Prés Salés** (surface totale 37 490 m² / surface utile 31 772 m² après déduction bande tampon agricole et zone rouge du PPRLI) est le principal secteur d'**accueil résidentiel**, avec un potentiel d'une **soixantaine de logements** avec mixité (≥25%). Il est situé en continuité du village de Petit-Appeville, dont il prolonge l'urbanisation vers le nord.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes de son aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Principe général de l'urbanisation de la zone	Aménagement : - dans le cadre d'une opération unique, - ou dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives, sous réserve du respect de la cohérence globale du secteur. Cette double possibilité a été prévue dans le PLU pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle de la zone. Cela permet notamment un aménagement progressif (par phases) en cas de dureté foncière.
Programmation	L'OAP impose une densité (>20 log./ha) et un nombre minimal de logements (63 log.) afin de s'assurer de l'utilisation optimale de ce foncier stratégique.
Accès et desserte viaire	Organisation d'une desserte bouclée depuis la rue des Archers à l'ouest et le chemin des Prés Salés à l'est. Constitution d'une trame interne de cheminements piétonniers, reliée aux chemins existants ou prévus. Définition de profils type pour la voirie, intégrant de la végétation en bordure pour maximiser leur potentiel environnemental.
Bande tampon agricole	Réservation d'une bande d'au moins 10 m de largeur : espace naturel de transition entre la future trame urbaine et l'espace agricole.
Espace public central	Création d'un espace collectif au cœur de l'opération, futur lieu d'articulation urbaine déployé autour d'espaces verts et de mobiliers.
Végétalisation de la zone	Protection et valorisation des espaces verts classés en zone N autour du secteur AUc. Plantation d'arbres sur les parties des zones N en herbe autour du secteur AUc (au niveau des accès mode doux / mixte à l'est et à l'ouest). Plantation de haies multistrates d'essences locales au nord-est (strate



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

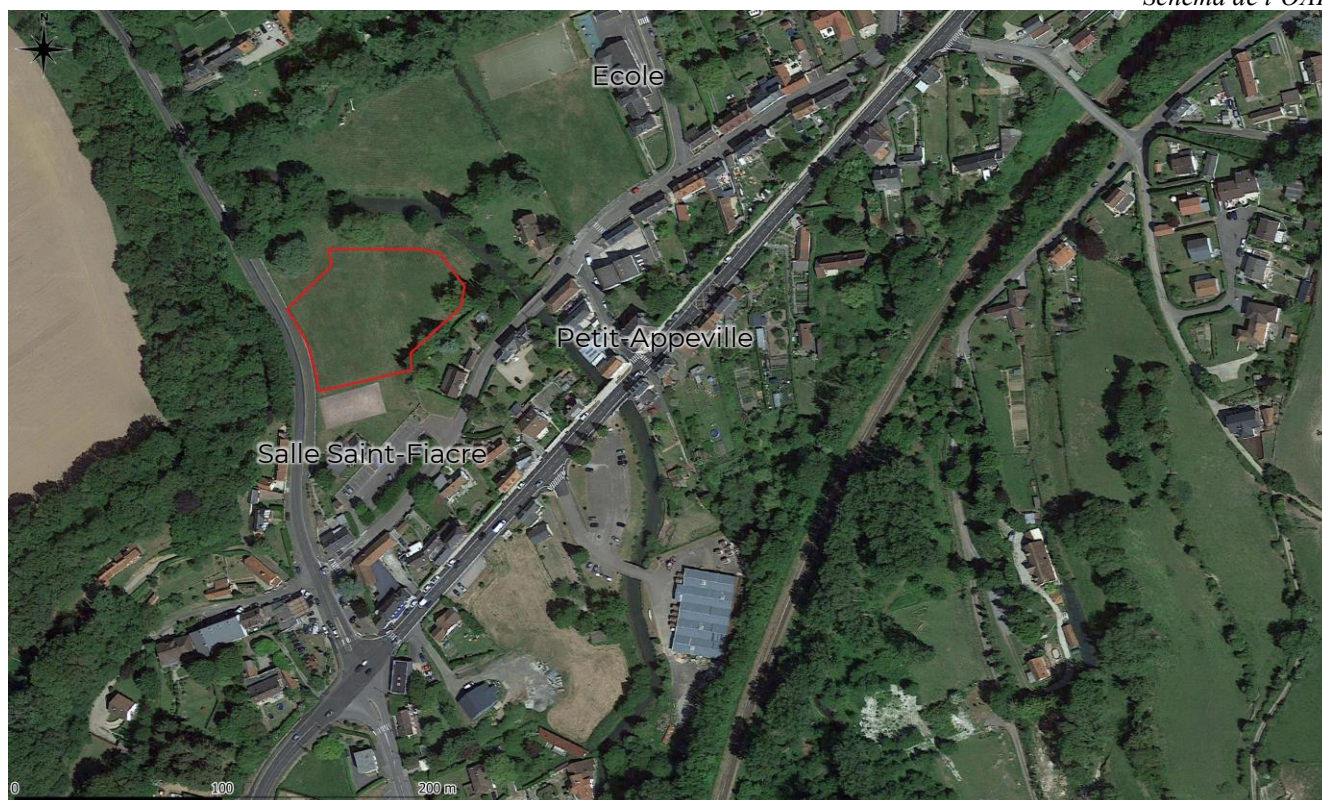
Thème	Orientations à retenir
	basse continue + arbres de moyen ou grand développement. Cette haie doit permettre de bloquer les vues depuis les chemins au nord et d'assurer la continuité visuelle avec les masses boisées déjà présentes à l'est.
Parcellaire et implantation des constructions	Optimisation des apports solaires grâce au tracé des voies et à l'orientation des parcelles. Diversification des formes et tailles des parcelles pour éviter un aspect monotone. Encouragement à la mitoyenneté pour maximiser les espaces libres sur les lots. Recul des constructions vis-à-vis des alignements d'arbres.
Architecture et aménagement des espaces privatifs	Encouragement à l'architecture bioclimatique. Obligation de planter des haies vives d'essences locales pour former les clôtures. Harmonisation des murets techniques.
Stationnement	Stationnement « visiteurs » à hauteur de 0,5 place par logement.
Hydraulique	Gestion des eaux pluviales par des techniques d'hydraulique douce (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...). Encouragement à la récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage et/ou d'utilisation sanitaire.
Sécurité incendie	En cas d'insuffisance du réseau incendie, la défense sera assurée grâce à des réserves d'eau enterrées ou aménagées sous la forme de mares paysagées.
Communications numériques	Déploiement de la fibre optique.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

II.3. OAP sectorielle n°2 (zone AUp) : Nord de la salle Saint-Fiacre



Schéma de l'OAP



Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le **secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre** (3 950 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes de son aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Principe général de l'urbanisation de la zone	Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble unique (pas d'opérations d'aménagement successives car le secteur est trop petit).
Programmation	Equipement public ou d'intérêt collectif (salle polyvalente, associative, sportive, etc.)
Accès et desserte viaire	Accès : - depuis la rue du Paradis (via la salle Saint-Fiacre, au sud), - et/ou depuis la rue de la mer (à l'ouest).
Végétalisation de la zone	Protection et valorisation des espaces verts classés en zone N autour du secteur AUp. Plantation de haies d'arbres d'essences locales le long de la rue de la mer et au nord de la salle Saint Fiacre. Ces haies doivent permettre de bloquer les vues depuis la rue de la mer et la véloroute, et d'isoler la salle Saint Fiacre et les aménagements projetés sur la zone.
Architecture et implantation des constructions	Recherche d'une implantation regroupée et compacte des constructions, dans un esprit de parc bâti (par exemple, sous la forme d'un petit immeuble collectif ou de constructions accolées), afin de minimiser l'imperméabilisation des sols et maximiser les potentialités environnementales des aménagements paysagers.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

II.4. OAP sectorielle n°3 (zone AUp) : Face à l'ancienne gare

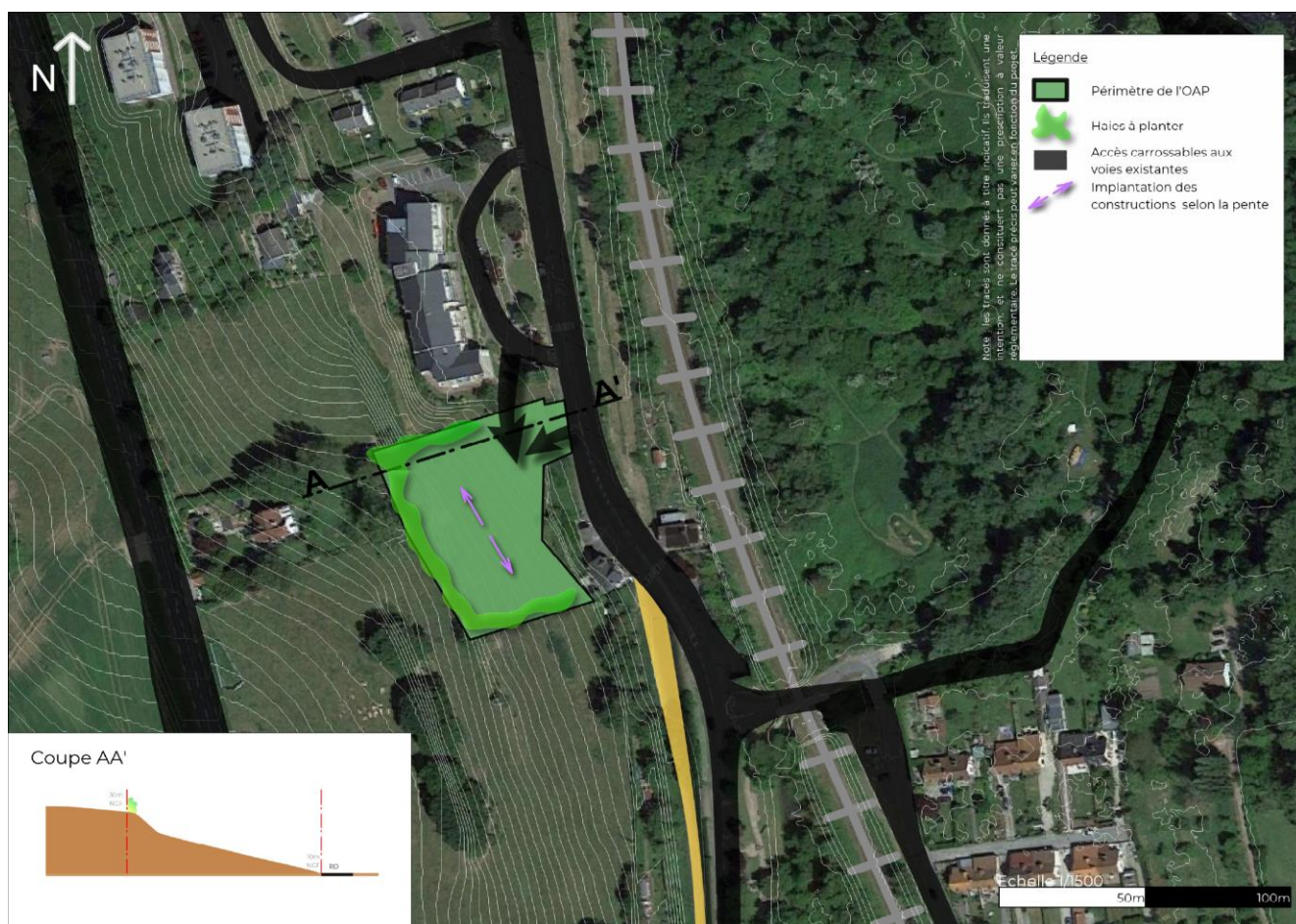


Schéma de l'OAP



Secteur AUp face à l'ancienne gare



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

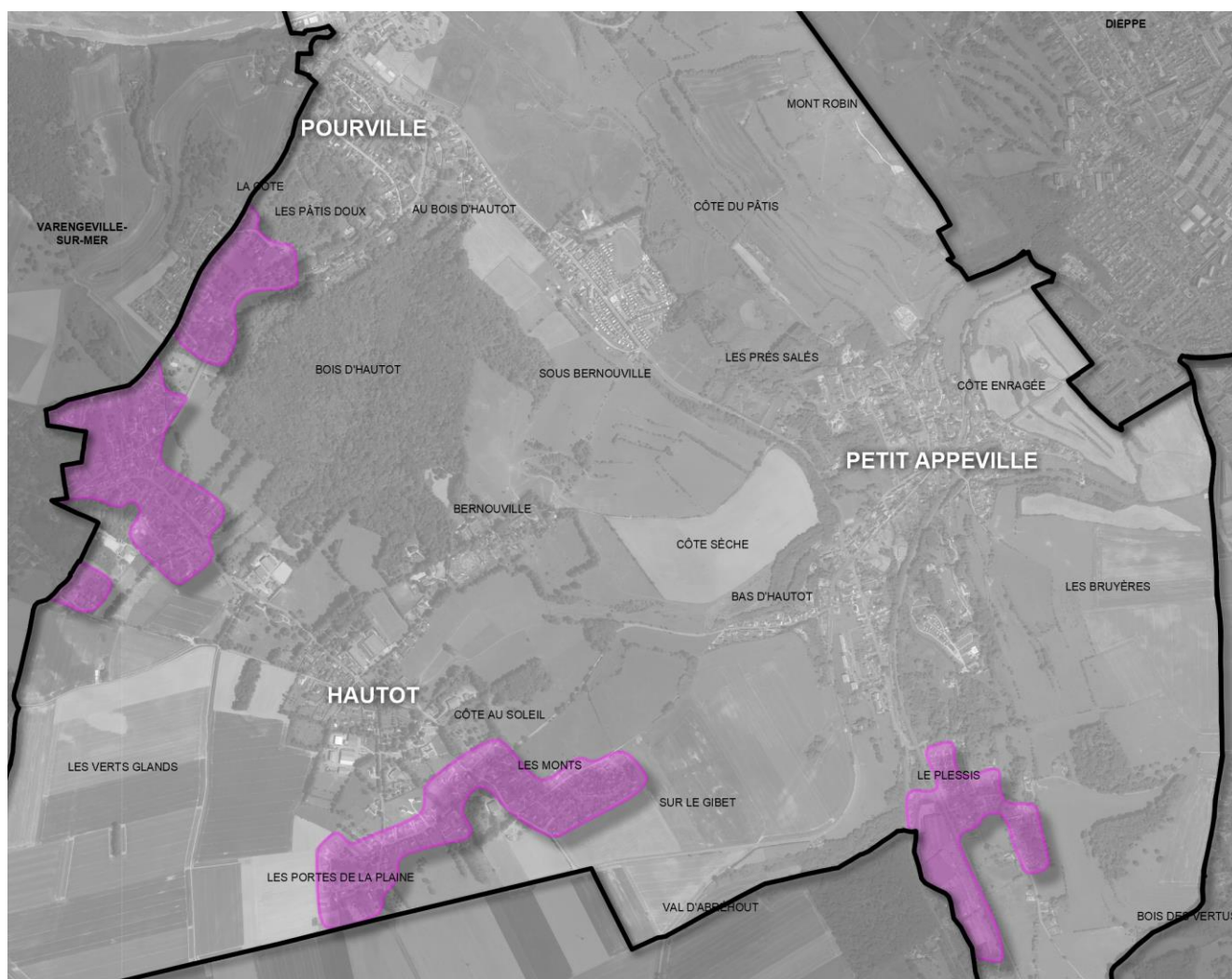
Le **secteur AUp face à l'ancienne gare** (3 620 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**, notamment de maison médicale et/ou résidence séniors.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes de son aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Principe général de l'urbanisation de la zone	Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble unique (pas d'opérations d'aménagement successives car le secteur est trop petit).
Programmation	Equipement public ou d'intérêt collectif (pôle santé ou à défaut, autre équipement public) et/ou résidence séniors.
Accès et desserte viaire	Accès : - privilégié depuis la voie de desserte de la résidence pour personnes âgées « La Vallée », - à défaut depuis la rue de la gare (si un droit de passage ne peut être trouvé par la RPA).
Adaptation au terrain	Conception de l'architecture pour s'adapter à la pente importante sur ce terrain.
Végétalisation de la zone	Plantation de haies basses traditionnelles d'essences locales en ceinture du terrain.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

II.5. OAP thématique (zone Ur2) : Densification des secteurs déjà urbanisés



Situation des secteurs déjà urbanisés

Cette OAP s'applique dans l'ensemble des secteurs Ur2, c'est-à-dire dans les **secteurs déjà urbanisés du Bas d'Hautot, du Quesnot, des Pâtis Doux et du Plessis**.

Le code de l'urbanisme dispose que ces secteurs déjà urbanisés peuvent faire l'objet d'une densification à fin exclusive d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics. Mais cette **densification doit être raisonnée**, de manière à **ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ces secteurs bâtis** (en termes de densité, de morphologie urbaine et de silhouette paysagère).

Cette OAP a pour objectif de **seconder le règlement du secteur Ur2**, de manière à en maîtriser la densification. Les grands principes fixés par l'OAP sont :

- Hauteur des nouvelles constructions inférieure au gabarit moyen des maisons proches, afin de ne pas dénaturer le vélum bâti des secteurs déjà urbanisés et d'éviter l'émergence disgracieuse d'une nouvelle construction ;
- Conception des projets de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Maintien de majorité de la surface du terrain en pleine terre végétalisée, afin de conserver le caractère jardiné de cette urbanisation rurale et de favoriser les continuités écologiques ;
- Clôtures exclusivement sous la forme de haies vives d'essences locales, éventuellement accompagnées de grillages permettant le déplacement de la petite faune, afin de ne pas créer de fragmentation écologique de l'espace ;

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Enfin, afin d'encourager une urbanisation en harmonie avec le tissu bâti environnant, l'OAP demande que les projets présentent une densité de l'ordre de 5 à 7 logements par hectare, correspondant à celle observée en moyenne dans les secteurs déjà urbanisés d'Hautot-sur-Mer.

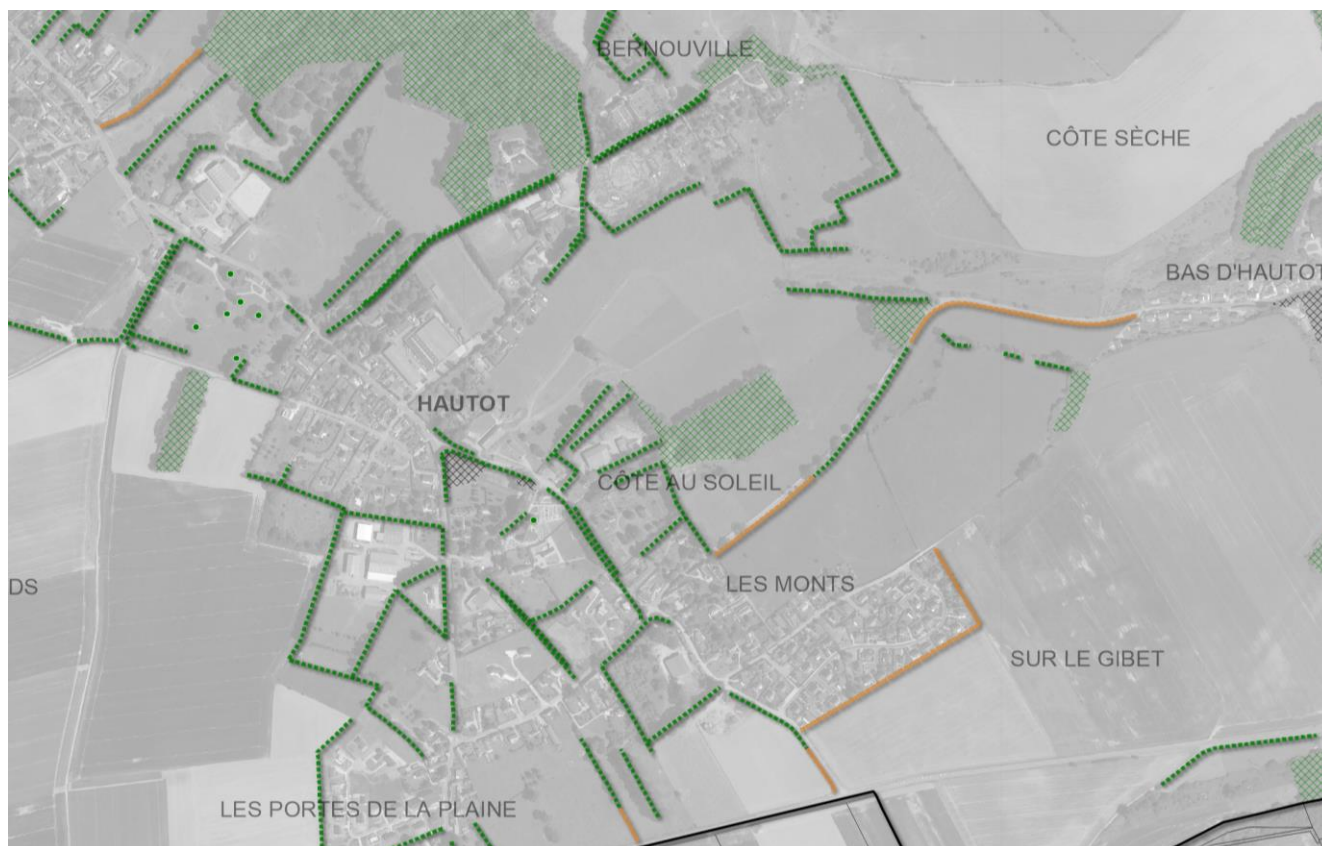
II.6. OAP thématique n°5 (transversale) : Mise en valeur les continuités écologiques

La préservation, le développement des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité sont des enjeux majeurs pour la commune d'Hautot-sur-Mer.

L'OAP thématique « Mise en valeur les continuités écologiques » a pour objectif de **centraliser toutes les mesures prises en faveur de la protection et du développement de la trame verte et bleu, afin de leur apporter cohérence et lisibilité**. Cette OAP est prévue à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, différentes actions sont fléchées :

- **Protection des forêts, bosquets, alignements d'arbres, talus, haies, arbres isolés, vergers et parcs** repérés au plan de zonage, au titre des espaces boisés classés (EBC littoraux L121-27 du code de l'urbanisme / EBC classiques L113-1 du code de l'urbanisme) ou au titre des éléments de paysage (L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- Le PLU d'Hautot-sur-Mer prévoit **plusieurs plantations d'alignements d'arbres** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
 - ☐ Deux alignements perpendiculaires à la D925, destinés à compléter les redents boisés qui ferment l'urbanisation du sud du bourg ;
 - ☐ Un alignement d'arbres autour d'un ancien lotissement (Les Monts) ;
 - ☐ Deux alignements destinés à compléter les arbres déjà présents le long de la cavée d'Hautot, assurant la jonction entre Petit-Appeville et le bourg ;
 - ☐ Un alignement perpendiculaire à la rue Grimaldi, aux Pâtis Doux, destiné à compléter la jonction avec le bois d'Hautot en contrebas.

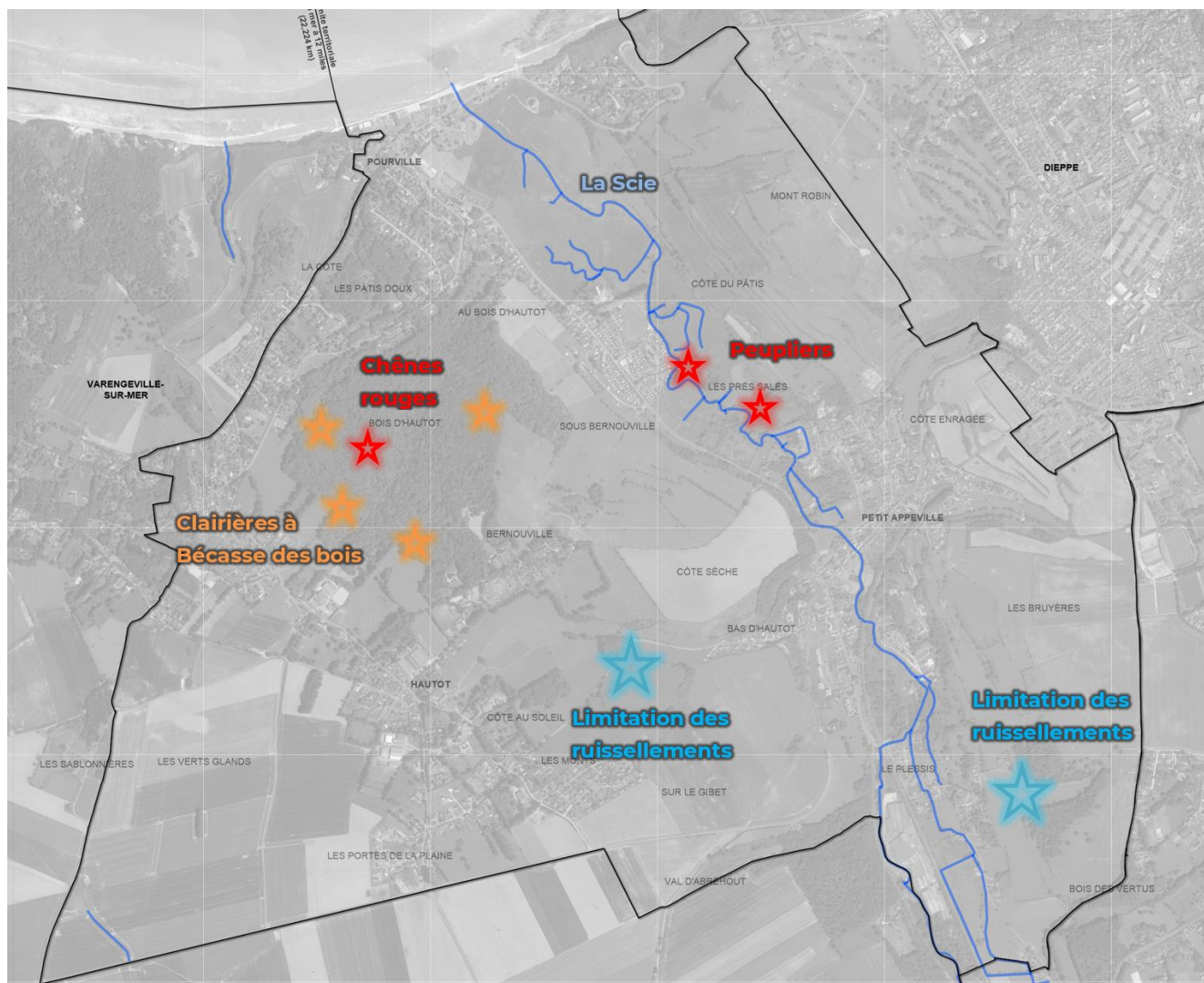


Nouvelles haies L151-23 à planter

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- Le PLU d'Hautot-sur-Mer prévoit **plusieurs plantations d'alignements d'arbres en pourtour des zones à urbaniser AUc et AUp**, selon les prescriptions OAP sectorielles n°1 à 3 ;
- **Actions en partenariat avec le conservatoire du littoral / département de la Seine-Maritime et/ou le syndicat de bassin versant Saône Vienne Scie :**
 - ☐ Gestion des clairières à Bécasse des bois dans le bois de Bernouville (action F4 du plan de gestion de l'ENS Bois de Bernouville - Vallée de la Scie),
 - ☐ Eradication des chênes rouges (essence exotique) présents dans le bois de Bernouville (action F5 du plan de gestion de l'ENS Bois de Bernouville - Vallée de la Scie),
 - ☐ Restauration des berges de la Scie (actions F9 et F10 du plan de gestion de l'ENS Bois de Bernouville - Vallée de la Scie et action du syndicat de bassin versant Saône Vienne Scie). Cela concerne notamment la zone N ceinturant le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre, où le tracé de la Scie est appelé à être remodelé,
 - ☐ Abattage des peupliers / restauration de la zone humide (action F18 du plan de gestion de l'ENS Bois de Bernouville - Vallée de la Scie),
 - ☐ Entretien programmé des mares (fauche des berges, coupe des ligneux, curage partiel ou total et reprofilage des berges : 4 mares ciblées par l'action F7 du plan de gestion de l'ENS Bois de Bernouville - Vallée de la Scie et action de la municipalité sur 2 mares publiques),
 - ☐ Création de milieux humides (mares, noues, fossés, fascines, prairies inondables, etc.) pour la gestion des eaux pluviales au sein des emplacements réservés n°1 et 2, délimités au bénéfice du syndicat de bassin versant Saône Vienne Scie (lutte contre les ruissellements en amont de Petit-Apperville et du Plessis) ;

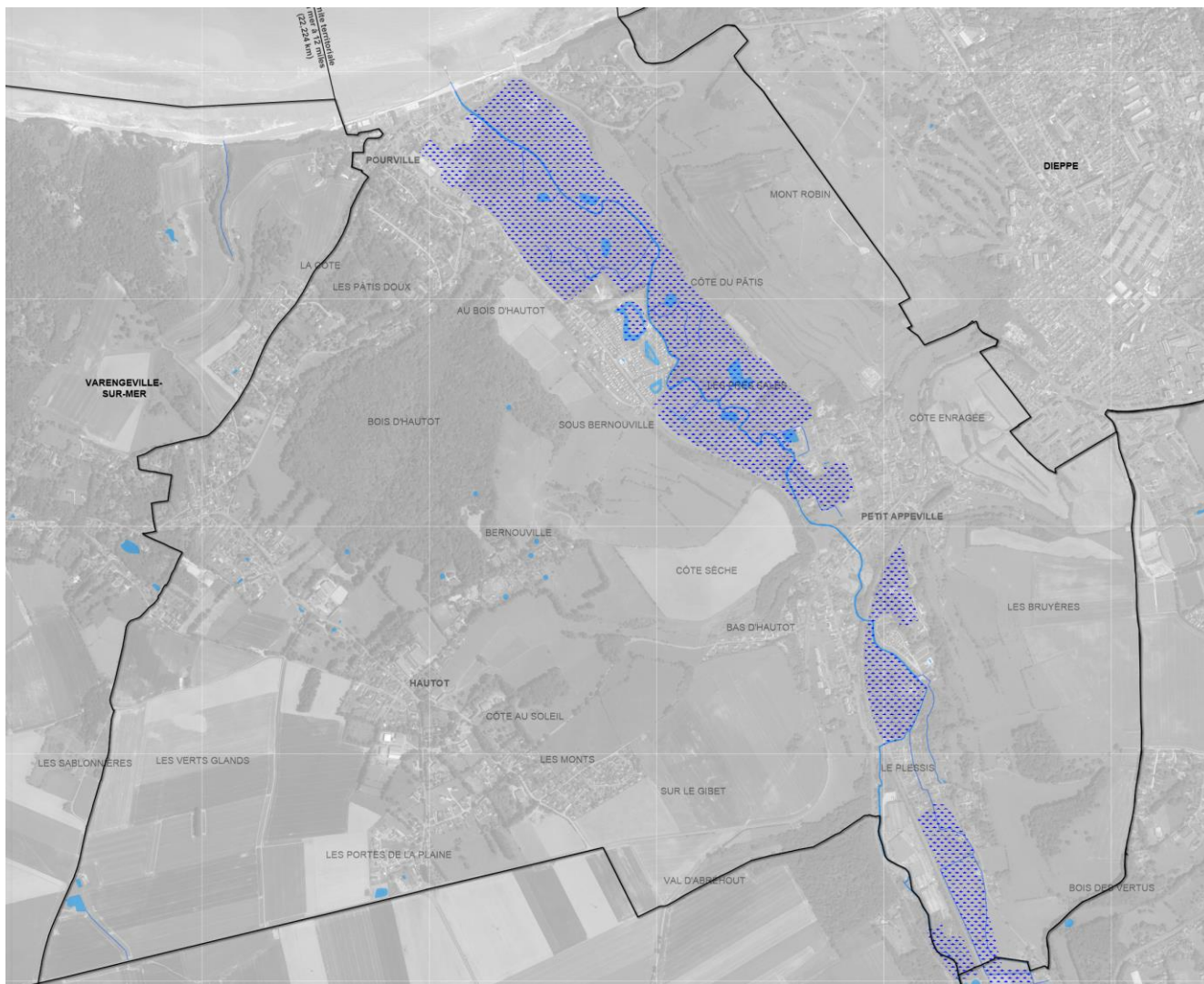
4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Localisation des actions

- **Préservation des mares et des zones humides** repérées au plan de zonage au titre des éléments de paysage (L151-23 du code de l'urbanisme) ;

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



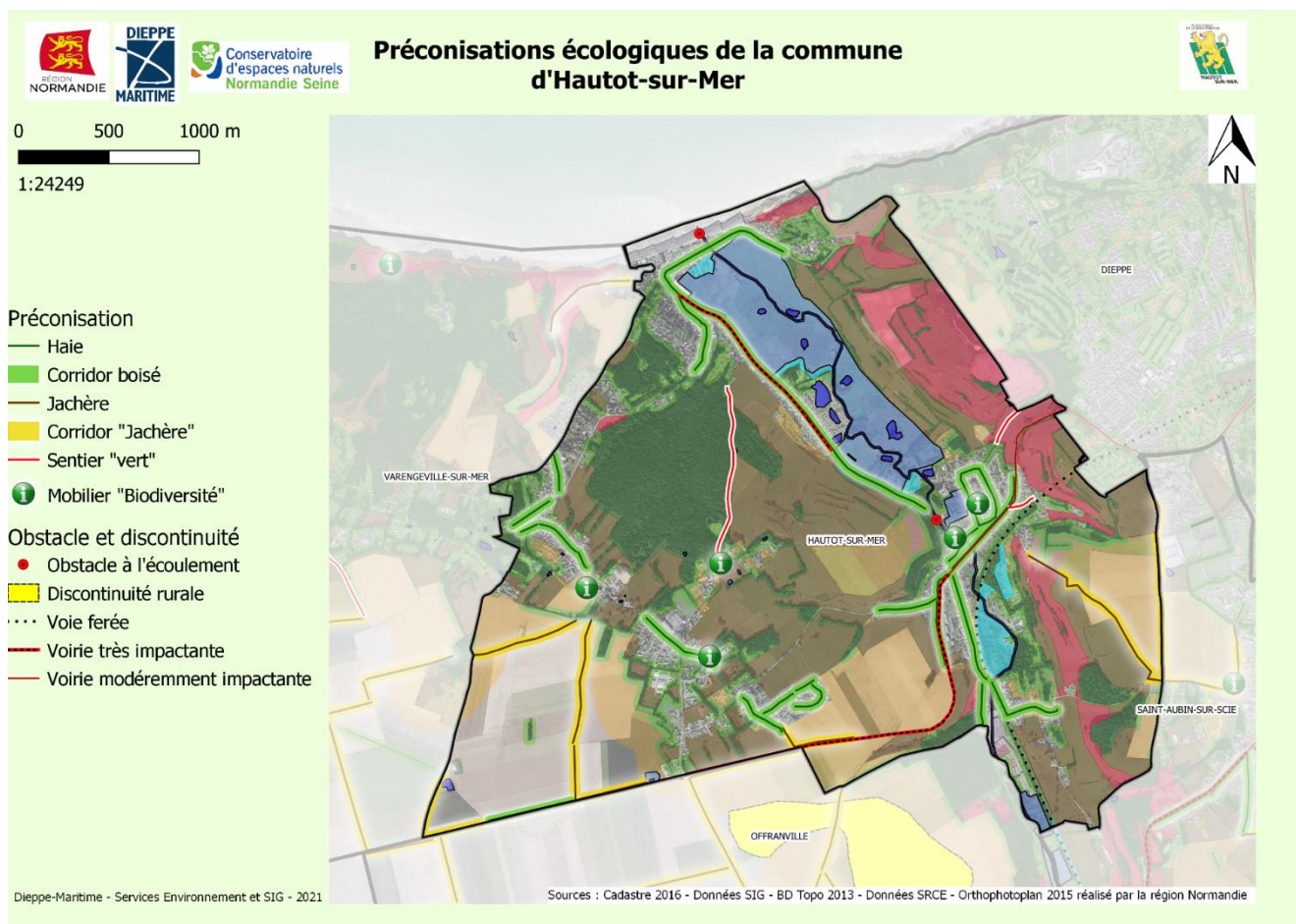
Mares et zones humides

- **Création de milieux humides** (mares, noues, fossés, fascines, prairies inondables, etc.) pour la gestion des eaux pluviales à l'intérieur des zones à urbaniser AUC et AUp, selon les prescriptions OAP n°1 à 3 ;
- **Lutte contre les espèces exotiques envahissantes.**

L'OAP expose également les **préconisations de mise en valeur des continuités écologiques** cartographiées par l'agglomération Dieppe Maritime, qui pourront servir de **socle de référence pour l'action de la collectivité sur la trame verte et bleue**.

Enfin, l'OAP donne des **conseils pour la plantation de haies, pour la création de talus cauchois et pour l'entretien des mares** (résumé des travaux du CAUE 76).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Actions de mise en valeur les continuités écologiques ciblées par l'agglomération Dieppe Maritime

II.7. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

La loi Climat et Résilience a rendu obligatoire l'établissement d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.

Cet échéancier est forcément très simple à Hautot-sur-Mer, puisque le PLU ne compte que 3 zones à urbaniser qui sont toutes déjà desservies par les réseaux :

- Secteur AUc des prés salés ;
- Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre ;
- Secteur AUp face à l'ancienne gare ;

L'échéancier prévisionnel ci-dessous présente le scénario préférentiel pour un développement harmonieux de la commune, avec une urbanisation prioritaire du secteur AUc des prés salés, stratégique en termes d'accueil de logement (rappelons qu'Hautot-sur-Mer fait face depuis une vingtaine d'années à une perte continue d'habitants). Les deux secteurs pouvant eux, être envisagés indifféremment à court, moyen ou long terme, c'est-à-dire sur la durée de vie du PLU (10 ans).

III. Justification du règlement

III.1. Du PADD au règlement

Le tableau ci-dessous montre la déclinaison des objectifs du PADD vers le règlement :

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction réglementaire
1^{er} axe du PADD : Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains	O-1/ Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales	Préserver et développer la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire	Zonage A et N
		Préserver la diversité paysagère de la vallée de la Scie et de ses coteaux, lieu de rencontre des paysages du plateau avec le littoral	Protections EBC et du patrimoine naturel L151-23
		Protéger les zones humides	Emplacements réservés permettant la réalisation de nouveaux alignements d'arbres
		Gérer la transition entre les différentes entités paysagères de manière qualitative	
	O-2/ Renforcer l'identité de closture du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau	Promouvoir une liaison douce, écologique et pédagogique reliant Pourville et Petit-Apperville le long de la Scie, en collaboration avec le conservatoire du littoral	Cheminements doux à conserver ou à créer
			Emplacements réservés permettant la réalisation de nouveaux cheminements
		Préserver le caractère agricole et rural du plateau et du bourg, en interdisant le mitage des terres agricoles et en favorisant les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine	Zonage U limité aux parties actuellement urbanisées sur le plateau
		Maintenir les coupures urbaines existantes, particulièrement lorsqu'elles sont caractéristiques du paysage historique du Pays de Caux (haies des clostures, talus plantés, etc.)	Zonage A et N, et notamment les coupures d'urbanisation Ac et Nc
		Protéger le patrimoine bâti du plateau cauchois	Protections EBC et du patrimoine naturel L151-23
		Valoriser et préserver la biodiversité et les usages du Bois d'Hautot	Protection du patrimoine bâti L151-19
			Classement NI du bois d'Hautot

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction réglementaire
	O-3/ Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Apperville	Préserver et mettre en valeur le tissu urbain caractéristique en favorisant le renouvellement et la réhabilitation du bâti ancien, particulièrement dans le cœur de village Accompagner un renouvellement urbain respectueux des formes urbaines traditionnelles et favorables au développement et au maintien d'une ambiance de village, notamment par la mixité fonctionnelle du bâti	Règlement écrit des secteurs Uc et Ur Protection du patrimoine bâti L151-19
	O-4/ Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région	Conforter le caractère maritime du front de mer et préserver le littoral pour son intérêt collectif et paysager Protéger le patrimoine bâti balnéaire Encourager la diversité des fonctions urbaines	Zonage U du front de mer limité aux parties actuellement urbanisées Règlement écrit du secteur Uc Protection du patrimoine bâti L151-19
2^{ème} axe du PADD : Retrouver un dynamisme démographique	O-5/ Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants	Stabiliser la démographie communale, en prévoyant la construction d'une dizaine de nouveaux logements par an dans les prochaines années Concilier cette relance de la production de logements avec une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels et agricoles Développer l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain en priorité dans l'enveloppe urbaine Ouvrir à l'urbanisation des zones en continuité du tissu urbain de Petit-Apperville	Zonage Uc et Ur permettant une densification des villages et secteurs déjà urbanisés (hors secteur Jean Marchand) Zonage AU
	O-6/ Promouvoir un développement cohérent et adapté	Favoriser la création de logements adaptés aux besoins du territoire et des populations, notamment en	Objectif de mixité dans le règlement du secteur AUc



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction réglementaire
	aux besoins des habitants	matière d'accueil des jeunes familles et des jeunes déshabitants	
		Développer une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle, et faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune	
		Compenser la captation des logements par les résidences secondaires	
		Garantir l'accès aux réseaux de communications électroniques dans le cadre du renouvellement et du développement urbain	Articles « Équipement réseaux » 3 et du règlement
	O-7/ Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain	Promouvoir les formes urbaines et les typologies limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain	Règles d'implantation et de gabarit denses dans le secteur Uc
		Favoriser le renouvellement et la densification des secteurs proches des centres, des services et des commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques	
		Favoriser la construction et l'amélioration du bâti pour un habitat durable à faible empreinte écologique qui utilise et développe de nouveaux moyens d'économie d'énergie	
	O-8/ Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire	Prendre en compte les risques naturels, notamment dans le cadre d'extensions urbaines	Article transversal « D7. Prise en compte des risques et nuisances » du règlement
		Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels	Emplacements réservés pour des ouvrages hydrauliques

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction réglementaire
3 ^{ème} axe du PADD : Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer	O-9 / Renforcer les équipements, les services et les loisirs	Renforcer le rôle structurant des équipements dans l'espace urbain et leur rôle de vecteurs du vivre ensemble et d'attractivité du territoire	Mixité fonctionnelle permise par le règlement dans les villages Règlement des secteurs AUP adaptés à l'accueil d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé
		Renforcer la qualité et l'accessibilité des espaces publics notamment pour valoriser les commerces et renforcer leur attractivité	
		Mettre en œuvre la réhabilitation de l'Espace de la mer et promouvoir son rayonnement	
		Programmer les équipements qui puissent répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain	
	O-10 / Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot-sur-Mer	Pérenniser l'activité des commerces et des services de proximité, notamment à Petit-Apperville, en sécurisant et en apaisant la circulation au sein du bourg	Mixité fonctionnelle (incluant le commerce) permise par le règlement dans les villages
		Renforcer l'attractivité des commerces et des services de tourisme et de loisir, notamment à Pourville	
		Encourager l'installation de commerces, d'artisans ou d'entreprises	
		Permettre une potentielle reconversion du site industriel enclavé dans le bourg	Zonage Uyc de Jacir
		Protéger l'activité agricole	Zonage A et N Aucune extension urbaine à proximité des exploitations agricoles
		Maintenir le dynamisme de l'activité hippique à Hautot dans le cadre du tourisme littoral et favoriser la découverte du territoire par ce moyen respectueux de l'environnement	
	O-11 / Proposer une image qualitative et attractive du territoire	Valoriser et renforcer la perception de la limite boisée du bourg depuis toutes les entrées	Protections EBC et du patrimoine naturel L151-23



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction réglementaire
		Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables	Inscription de nouveaux linéaires d'arbres à planter (L151-23)
		Requalifier les différentes entrées de la commune pour apaiser la circulation dans les villages et favoriser la qualité du cadre de vie	Emplacements réservés permettant la réalisation de nouveaux alignements d'arbres Inscription des points de vue remarquables sur le plan de zonage
	O-12/ Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville	Maintenir les ambiances caractéristiques des différentes entités urbaines d'Hautot-sur-Mer dans les espaces publics, notamment en valorisant et en renforçant les éléments architecturaux typiques (motifs, matériaux...)	Protection du patrimoine bâti L151-19
		Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine local bâti et non bâti, la rénovation et la restauration des tissus urbains caractéristiques et patrimoniaux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	Règles relatives à l'aspect des constructions
	O-13/ Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire	Favoriser les déplacements actifs dans les entités et au cœur du patrimoine naturel et paysager	Cheminements doux à conserver ou à créer
		Favoriser les déplacements actifs et alternatifs et leurs liaisons avec les autres modes de transports : transports collectifs, covoiturage ... Proposer des espaces de stationnement adaptés aux besoins (habitants, commerces, tourisme...) et aux nouveaux usages (déplacements actifs, covoiturage, véhicules	Emplacements réservés permettant la réalisation de nouveaux cheminements Règles relatives au stationnement des véhicules et des vélos

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

3 axes	13 orientations	46 objectifs	Traduction réglementaire
		électriques et leurs bornes de recharge...)	

III.2. Règlement graphique (plan de zonage)

III.2.1. Découpage en zones

III.2.1.1. Tableau des surfaces / potentialités du PLU

Le tableau suivant résume la répartition des zones urbaines, à urbaniser et agricoles et naturelles et forestières :

- **Zones urbaines U**

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18) ;

- **Zones à urbaniser AU**

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20) ;

- **Zones agricoles A**

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22) ;

- **Zones naturelles et forestières N**

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (1°) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, (2°) soit de l'existence d'une exploitation forestière, (3°) soit de leur caractère d'espaces naturels, (4°) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou (5°) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le tableau suivant résume la répartition des surfaces :

Zones urbaines		158,74 ha
Uc	Secteurs urbains centraux (Hautot, Petit-Apperville, Pourville)	76,08 ha
Ur1	Secteurs urbanisés périphériques, prolongeant les secteurs urbains centraux	4,56 ha
Ur2	Secteurs urbanisés périphériques (secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral, situés hors des espaces proches du rivage)	52,87 ha
Ur3	Secteur urbanisé périphérique (secteur déjà urbanisé « Jean Marchand », situé dans les espaces proches du rivage)	7,55 ha
Ue	Secteurs destinés aux équipements publics, avec peu ou aucune construction	2,15 ha
Ut	Secteur réservé au tourisme et aux loisirs (camping du Marqueval)	8,65 ha
Uy	Secteur réservé aux activités économiques	5,72 ha
Uyc	Secteur d'activités économiques, pouvant muter vers une urbanisation mixte de village (similaire à celle présente en zone Uc)	1,16 ha
Zones à urbaniser		4,51 ha
AUc	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation à vocation principale d'habitat, dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble successives	3,75 ha
AUp	Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation principale d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé	0,76 ha
Zones agricoles		600,67 ha
A	Zone agricole	417,59 ha
Ac	Zone agricole liée à une coupure d'urbanisation	107,20 ha
Al	Espaces remarquables du littoral	75,88 ha
Zones naturelles et forestières		183,24 ha
N	Zone naturelle et forestière	25,31 ha
Nbl	Zone naturelle correspondant à la bande littorale des 100 mètres	3,25 ha
Nc	Zone naturelle liée à une coupure d'urbanisation	15,62 ha
Ne	Secteurs réservés aux équipements	3,09 ha
Nl	Espaces remarquables du littoral	133,03 ha
Nt	Secteur réservé au tourisme et aux loisirs (camping des Sources)	2,94 ha
Total général (zones terrestres)		947,17 ha

Surfaces terrestres du PLU d'Hautot-sur-Mer

Zone maritime		
Nm	Secteur maritime	5 181 ha

Surfaces maritimes du PLU d'Hautot-sur-Mer



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le tableau suivant dresse le **bilan des potentialités de construction de logements et des surfaces mobilisées** par le projet (surface totale et consommation d'espace agricole, naturelle et forestière) :

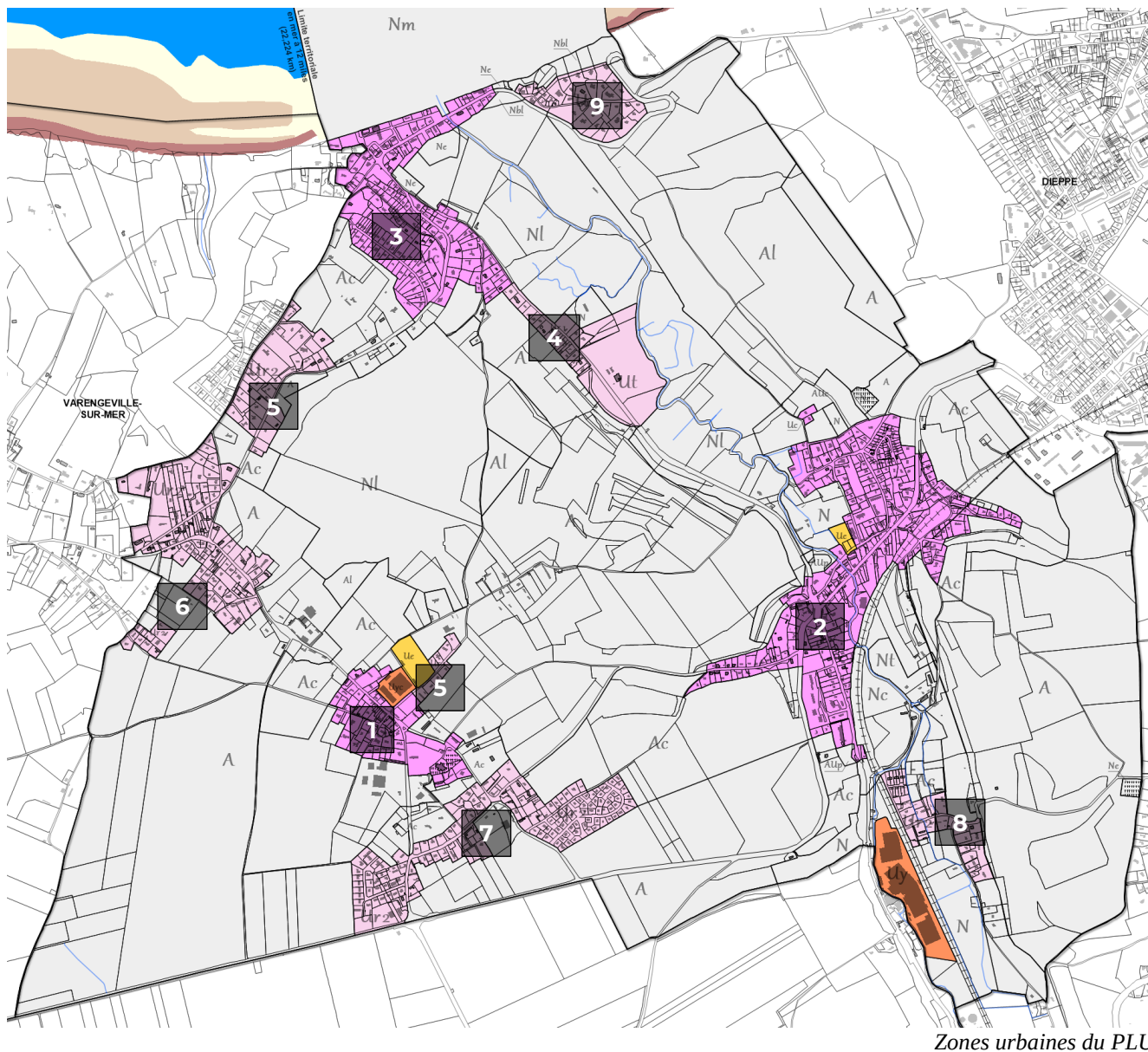
LOGEMENTS	Surface (m²)	Surface ENAF	Surface utile	Densité nette	Densité brute	Nombre logements	Rétention foncière	Potentiel (logements)
Dent-creuses	23 395			-	-	22	30%	15,4
Hautot	3 701					4	30%	2,8
Petit-Appeville	1 234					1	30%	0,7
Pourville	1 226					2	30%	1,4
SDU	17 234					15	30%	10,5
Grands terrains divisibles	37 607			-	-	32	50%	16
Hautot	3 513					4	50%	2
Petit-Appeville	3 867					5	50%	2,5
Pourville	427					1	50%	0,5
SDU	29 799					22	50%	11
Terrains difficilement accessibles				-	-	4	75%	1
Hautot							75%	0
Petit-Appeville	1 158					1	75%	0,25
Pourville							75%	0
SDU	2 283					3	75%	0,75
Réhabilitations bâtiments agricoles	0			-	-	13	75%	3,25
Coups partis	2 688	0		-	-	2		2
Hautot	2 688	0			-	2		2
Petit-Appeville								
Pourville								
SDU								
Secteur AUc des Prés Salés (logements)	37 490	30 270	31 772	-	20	63		63
Secteur AUp au nord de la salle Saint Fiacre (équipements / petit collectif)	3 947	3 947	3 947	-				
Secteur AUp face à l'ancienne gare (pôle santé / résidence seniors)	3 622	3 622	3 622	-	16	5		5
Total	106 061	37 839	39 341					105,65
SURFACE	Surface (ha)							
Surface totale mobilisée par le projet	10,61							
Surface extension ENAF	3,78							
Surface renouvellement / densification	6,82							

Potentialités de construction



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.1.2. Zones urbaines



Zones urbaines du PLU

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent les villages d'Hautot, Petit-Apperville et Pourville (Uc1), les tissus résidentiels périphériques (Ur1 à Ur3), les implantations industrielles d'Hautot (Uyc) et du Plessis (Uy), ainsi que les secteurs d'équipements (Ue) et touristiques (Ut) :

- **Les secteurs Uc correspondent aux villages d'Hautot (1), Petit-Apperville (2) et Pourville (3)**, avec un tissu urbanisé de densité moyenne, accueillant une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, activités économiques). Ces secteurs sont associés à un règlement ouvert, destiné à accepter toute la mixité des fonctions urbaines accueillies (sous réserve de leur compatibilité entre elles) ;
- **Les deux secteurs Ur1 correspondent à des tissus urbanisés périphériques (4), prolongeant les secteurs urbains centraux Uc.** Ils s'inscrivent en continuité des villages d'Hautot (vers Bernouville) et de Pourville (le long de la rue de la Mer), mais sont caractérisés par une densité moindre et un caractère monofonctionnel. Les règles sont comparables avec

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

celles observées dans le secteur Uc, mais sont limitées par une densité plus faible et par l'obligation de maintenir davantage de surfaces écoaménagées ;

- **Les secteurs Ur2 correspondent à des tissus urbanisés indépendants des villages, correspondant à la définition de secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral.** Le secteur Ur2 est réservé aux secteurs déjà urbanisés situés hors des espaces proches du rivage : Les Pâtis Doux (5), Le Quesnot (6), le bourg d'Hautot-sud (7) et Le Plessis (8). Conformément à la loi littoral, le règlement autorise leur densification, mais uniquement à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, et à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ces secteurs. Notons que la densification de ces secteurs est également encadrée par une OAP, destinée à assurer le maintien de leur morphologie actuelle ;
- **Le secteur Ur3 correspond au secteur déjà urbanisé « Jean Marchand » (9)** qui, en raison de sa participation aux espaces proches du rivage, ne bénéficie pas de la possibilité de densification prévue à l'article L121-8 CU. Les nouvelles constructions sont donc interdites dans ce secteur ;
- **Les secteurs Ue sont délimités autour des aménagements publics** d'Hautot et de Petit-Apperville, associées à peu ou aucune construction. Les possibilités de constructions y sont limitées à un maximum de 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU, afin de maintenir leur caractère d'aménagement public vert ;
- Le **secteur de tourisme et de loisirs Ut** a été délimité autour du **camping du Marqueval** (situé en continuité du tissu urbanisé du village de Pourville) ;
- **Le secteur Uy correspond à l'entreprise Plastuni** (délimité sur son emprise actuelle, sans extension), près du hameau du Plessis, où sont autorisées les constructions et installations industrielles ;
- **Le secteur Uyc correspond à l'entreprise Jacir** (délimité sur son emprise actuelle, sans extension), dans le bourg d'Hautot, où sont autorisées les constructions et installations industrielles. Mais afin d'anticiper une éventuelle reconversion du site, dans l'hypothèse d'un déménagement de Jacir, en réflexion depuis des années, le règlement autorise également la reconstitution d'un bâti mixte (notamment résidentiel ou à vocation d'équipement), dans les mêmes conditions que dans le secteur Uc avec lequel il est en contact, mais avec la mise en place d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

La **hiérarchie de secteurs Uc et Ur1 à Ur3** permet de couvrir l'ensemble des zones urbaines mixtes ou résidentielles, en conformité avec les strates d'urbanisation littorales définies par le SCOT (villages et secteurs déjà urbanisés), tout en traduisant la hiérarchie de densité et de formes urbaines rencontrées à Hautot-sur-Mer.



La méthodologie mise en œuvre pour les délimiter (densité, éloignement entre les constructions et mixité des fonctions) est décrite dans l'état initial de l'environnement (tome 1 du rapport de présentation / Loi littoral / L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral).

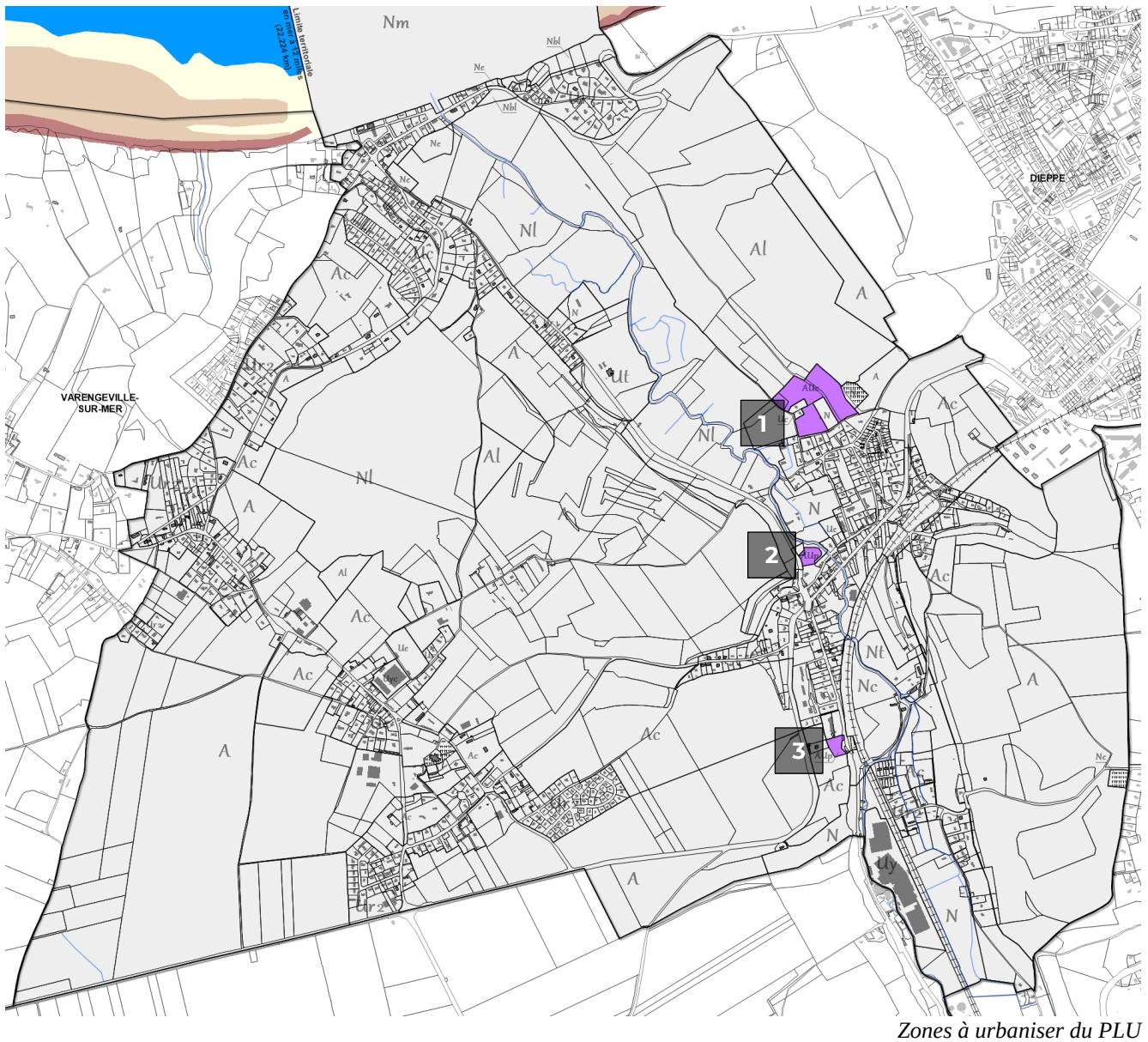
Les **secteurs Ue, Ut et Uy sont dits spécialisés**, dans la mesure où ils correspondent à des activités précises (équipement public, tourisme ou industrie). Ces secteurs sont associés à un règlement plus fermé.

Enfin, le **secteur Uyc présente un caractère mixte**, destiné à permettre la poursuite de l'activité industrielle ou à faciliter une mutation vers une urbanisation mixte de village en cas d'arrêt de celle-ci.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.1.3. Zones à urbaniser



Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, ou les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones AU seront notamment aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU. La **zone AU** comporte :

- Un **secteur AUC** à vocation principale résidentielle, pouvant accueillir une mixité encadrée de fonctions et compatible avec l'habitat ;
- Deux **secteurs AU_p** destinés à accueillir une urbanisation à vocation principale d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé.

(1) : Le **secteur AUc des Prés Salés** (37 490 m²) est le principal secteur d'**accueil résidentiel**, avec un potentiel d'une **soixantaine de logements** avec mixité (≥25%). Il est situé en continuité du village de Petit-Apperville, dont il prolonge l'urbanisation vers le nord.

Le secteur AUc est encadré à l'est par le cimetière communal, à l'ouest par deux maisons existantes qui seront reliées au bourg une fois le projet réalisé. Une partie de la surface du secteur AUc

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

correspond à une ancienne friche industrielle (7 220 m², bien visible sur la photographie aérienne du début des années 2000), qui sera recyclée à l'occasion du projet d'aménagement.

Notons que le secteur AUc encercle un petit boisement, relativement récent, qui est protégé par un classement en zone N et en espace boisé classé. A l'est et à l'ouest, des zones naturelles N ont été réservées et devront être végétalisées, de manière à garantir l'intégration paysagère de cette urbanisation nouvelle. Ces espaces devront conserver un caractère strictement naturel.

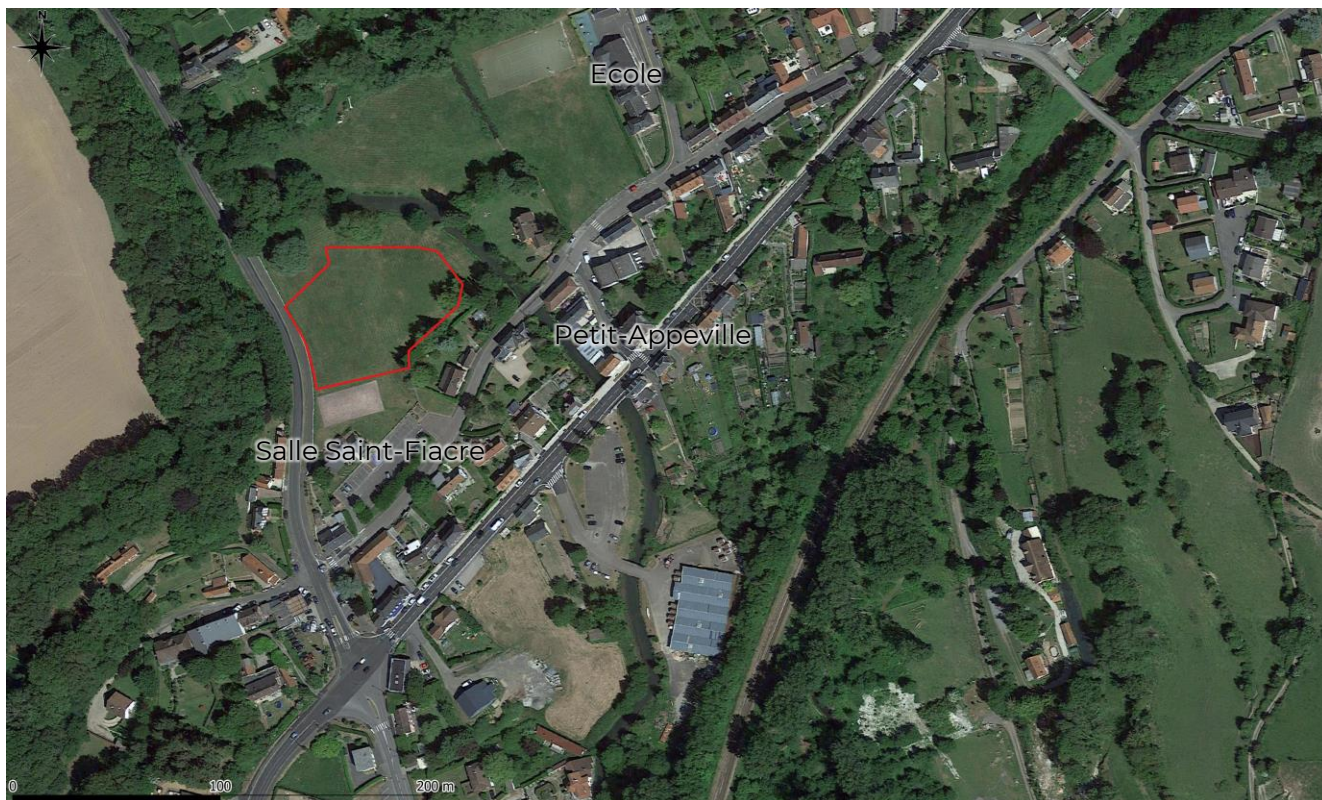


Secteur AUc des Prés Salés

(2) : Le **secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre** (3 950 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**.

Ce secteur est associé avec une bande classée en zone N, destinée à conserver un caractère strictement naturel. Cette bande d'une bonne dizaine de mètres permet de maintenir un recul avec la Scie, tout en permettant d'éventuels réaménagements de son cours (réflexions en cours en partenariat avec le syndicat de bassins versants).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

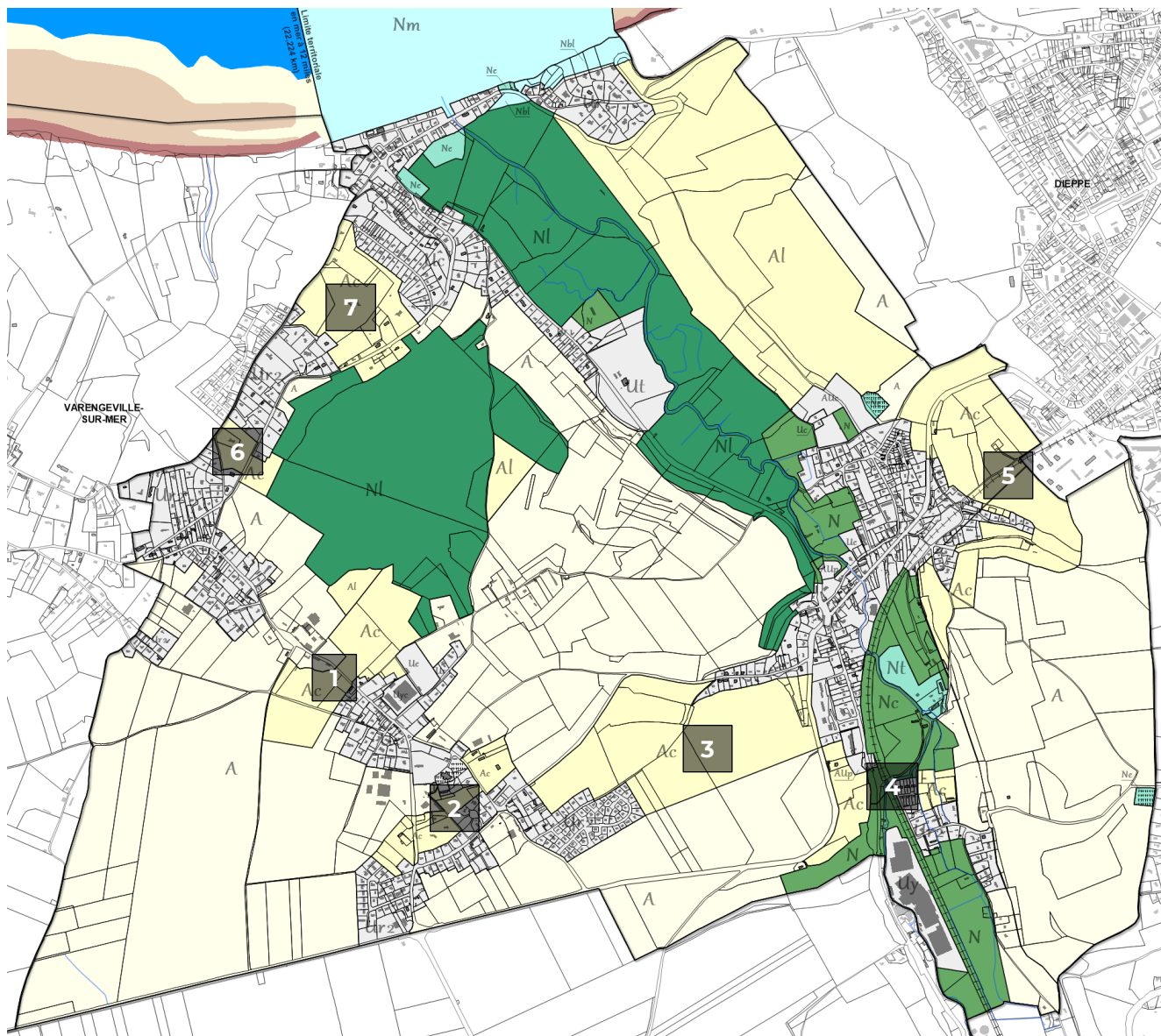
(3) : Le **secteur AUp face à l'ancienne gare** (3 620 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**, notamment de maison médicale et/ou résidence seniors.



Secteur AUp face à l'ancienne gare

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.1.4. Zones agricoles, naturelles et forestières



Zones agricoles, naturelles et forestières du PLU

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les secteurs de la zone agricole sont :

- **Les secteurs agricoles stricts A**, incluant les corps de ferme en activité et la plupart des terres exploitées ;
- **Les secteurs agricoles liés à des coupures d'urbanisation Ac**, où l'urbanisation est limitée de manière à traduire de manière concrète les coupures d'urbanisation à protéger au titre de la loi littoral, entre Hautot et le Quesnot (1), entre Hautot-sud et Hautot-nord (2), entre Hautot et Petit-Apperville (3), entre Petit-Apperville et le Plessis (4), entre Petit-Apperville et Dieppe (5) et entre Pourville, le Hamelet (6) et les Pâtis Doux (7) ;
- **Les secteurs correspondant aux espaces remarquables du littoral et exploités par l'agriculture Al**. Ces espaces participent également aux coupures d'urbanisation, entre Petit-Apperville et Pourville.

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière,



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les secteurs de la zone naturelle sont :

- **Les secteurs naturels stricts N ;**
- La partie de la **bande littorale des 100 mètres** située en dehors des espaces urbanisés (**Nbl**) ;
La zone Nbl de protection littorale des 100 m par rapport à la limite haute du rivage est interrompue au niveau de la zone urbaine, puisqu'au titre de la loi littoral (article L121-16 du code de l'urbanisme), l'inconstructibilité n'est applicable qu'en dehors des espaces déjà urbanisés).
- **Les secteurs naturels liés à des coupures d'urbanisation Nc**, où l'urbanisation est limitée de manière à traduire de manière concrète les coupures d'urbanisation à protéger au titre de la loi littoral, entre Petit-Appesville et le Plessis (4) ;
- **Les secteurs Ne réservés aux équipements publics** : terrains de tennis de Pourville, parking de Pourville et cimetière du Commonwealth (entre Le Plessis et Les Vertus / Saint-Aubin-sur-Scie ;
- **Les secteurs NI correspondant aux espaces remarquables du littoral** de la vallée de la Scie, du bois d'Hautot et du pied de la Côte Sèche. Ces espaces participent également aux coupures d'urbanisation, entre Petit-Appesville et Pourville ;
- **Le secteur de tourisme et de loisirs Nt**, délimité autour du camping des Sources (camping isolé, en discontinuité avec les villages et secteurs déjà urbanisés).

La délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières répond aux **objectifs de protection de l'environnement naturel, des espaces agricoles, mais également de préservation de la nature en ville** :

- Les secteurs AI et NI correspondent aux **espaces et milieux remarquables**, à protéger strictement en application de la loi littoral (article L121-23 du code de l'urbanisme). Seuls les aménagements légers y sont autorisés ;
- Les secteurs N stricts à des **espaces naturels à préserver**, sans présenter le caractère d'espaces et milieux remarquables au titre de la loi littoral (abords de la voie ferrée, boisements et zones humides autour de Petit-Appesville, autour du camping des Sources, autour du Plessis, autour de l'entreprise Plastuni et à l'arrière de l'entreprise Jacir). Ces espaces peuvent inclure quelques habitations et équipements ;
- Les secteurs A stricts correspondent les **espaces agricoles du plateau**, y compris les fermes. Ils englobent également la plupart des constructions diffuses, dont le hameau de Bernouville.

Le PLU d'Hautot-sur-Mer délimite un **STECAL Nt** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), autour du **camping des Sources**. Le STECAL correspond à l'emprise actuelle du camping. Il est majoritairement couvert par des zones rouge et bleu foncé du PPRLI ; en raison de sa position isolée au sein du territoire communal, à l'écart des villages et secteurs déjà urbanisés, toute extension de l'urbanisation est interdite au titre de la loi littoral.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.2. Autres prescriptions graphiques

III.2.2.1. Emplacements réservés

Le PLU institue 3 emplacements réservés :

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Création d'un ouvrage hydraulique	Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et scie	AK56, AK57 (partie), ZB2 (partie), ZB98 et ZB122 (partie)	36 590 m ²
2	Création d'un ouvrage hydraulique	Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et scie	AH303 (partie)	45 090 m ²
3	Création d'un cheminement doux le long de route des falaises (D75)	Comme d'Hautot-sur-Mer	AC1 (partie), AC58 (partie), AC61 (partie), AC62 (partie), AC63 (partie), AC64 (partie), AC65 (partie), AC261 (partie) et AC262 (partie)	6 450 m ²

Les emplacements réservés n°1 et 2 correspondent à 2 **ouvrages hydrauliques** dont la réalisation est prévue par le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et scie dans le cadre de la contractualisation du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Le 1^{er} ouvrage porte sur une surface de 36 590 m² située le long de la **cavée d'Hautot**, entre Petit-Appeville et le bourg d'Hautot. Il est destiné à la réalisation d'**ouvrages hydrauliques** afin de sécuriser les fonds avals, mais il permettra accessoirement la réalisation d'un nouvel **axe de déplacements doux** et d'**alignements végétaux**.

Le 2^{ème} ouvrage est situé le long du chemin de la Canarderie, entre Le Plessis et le cimetière du Commonwealth, au contact avec l'urbanisation de Saint-Aubin-sur-Scie (Les Vertus). Il concerne une surface de 45 090 m², destinée à la réalisation d'**ouvrages hydrauliques** pour sécuriser les fonds avals, mais il pourrait également permettre la réalisation d'un nouvel **axe de déplacements doux** et d'**alignements végétaux**.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Emplacement réservé n°1



Emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°3 (6 450 m²) est destiné à la création d'un **cheminement doux le long de route des falaises** (D75), entre Pourville et la limite du territoire de Dieppe. Cette voie est très empruntée en période estivale par des cyclotouristes et promeneurs, qui croisent les nombreux véhicules empruntant la route. L'emplacement réservé, d'une largeur de 4m, a pour objectif d'**aménager un axe « modes doux » sécurisé** par rapport à la chaussée principale (sur 1,6 km).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Emplacement réservé n°3

III.2.2.2.Espaces boisés classés littoraux (article L121-27 du code de l'urbanisme)

En application de l'article L121-27 du code de l'urbanisme, le PLU doit **classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs** de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.



Le classement des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune est décrit dans l'état initial de l'environnement (tome 1 du rapport de présentation / Loi littoral / Les espaces boisés les plus significatifs).

III.2.2.3.Espaces boisés classés « classiques » (article L113-1 du code de l'urbanisme)

Quatre petits massifs, ne faisant pas partie des boisements plus significatifs de la commune, sont classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (dit « EBC classiques »).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.



Le classement au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme est décrit dans l'état initial de l'environnement (tome 1 du rapport de présentation / Loi littoral / Les espaces boisés les plus significatifs).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.2.4. *Eléments remarquables du paysage végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme)*

Les autres éléments du patrimoine végétal sont identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre du L151-23 du code de l'urbanisme et protégés par le règlement :

- **Alignements d'arbres et talus à protéger ;**
- **Arbres isolés ;**
- **Parcs et vergers.**

Le choix de les **protéger au titre des éléments remarquables du paysage** (article L151-23 du code de l'urbanisme) plutôt que sous le régime des espaces boisés classés est lié à deux considérations.

La première, d'ordre réglementaire, est la conséquence de l'article L121-27 du code de l'urbanisme qui dit que le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs ; ces éléments ne figurant pas parmi les plus significatifs n'ont pas de légitimité à se retrouver protégés à ce titre.

La deuxième considération est d'ordre pragmatique : le régime des espaces boisés classés, qui interdit toute évolution de nature à compromettre la conservation du boisement s'avère très rigide à l'usage (par exemple, il est interdit de « percer » un EBC pour créer un chemin d'accès). Les élus d'Hautot-sur-Mer ont donc opté pour une protection plus souple et adaptable, comme le permet l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi, une **certaine souplesse est prévue dans le règlement**, qui autorise notamment :

- La possibilité de réaliser des coupes à condition de procéder à une compensation ;
- La possibilité de supprimer une partie d'un alignement d'arbres aux fins de création de nouveaux accès ou en cas d'impératif de sécurité.

Le règlement autorise également les extensions mesurées des constructions existantes et les petites annexes dans les parcs et vergers protégés.

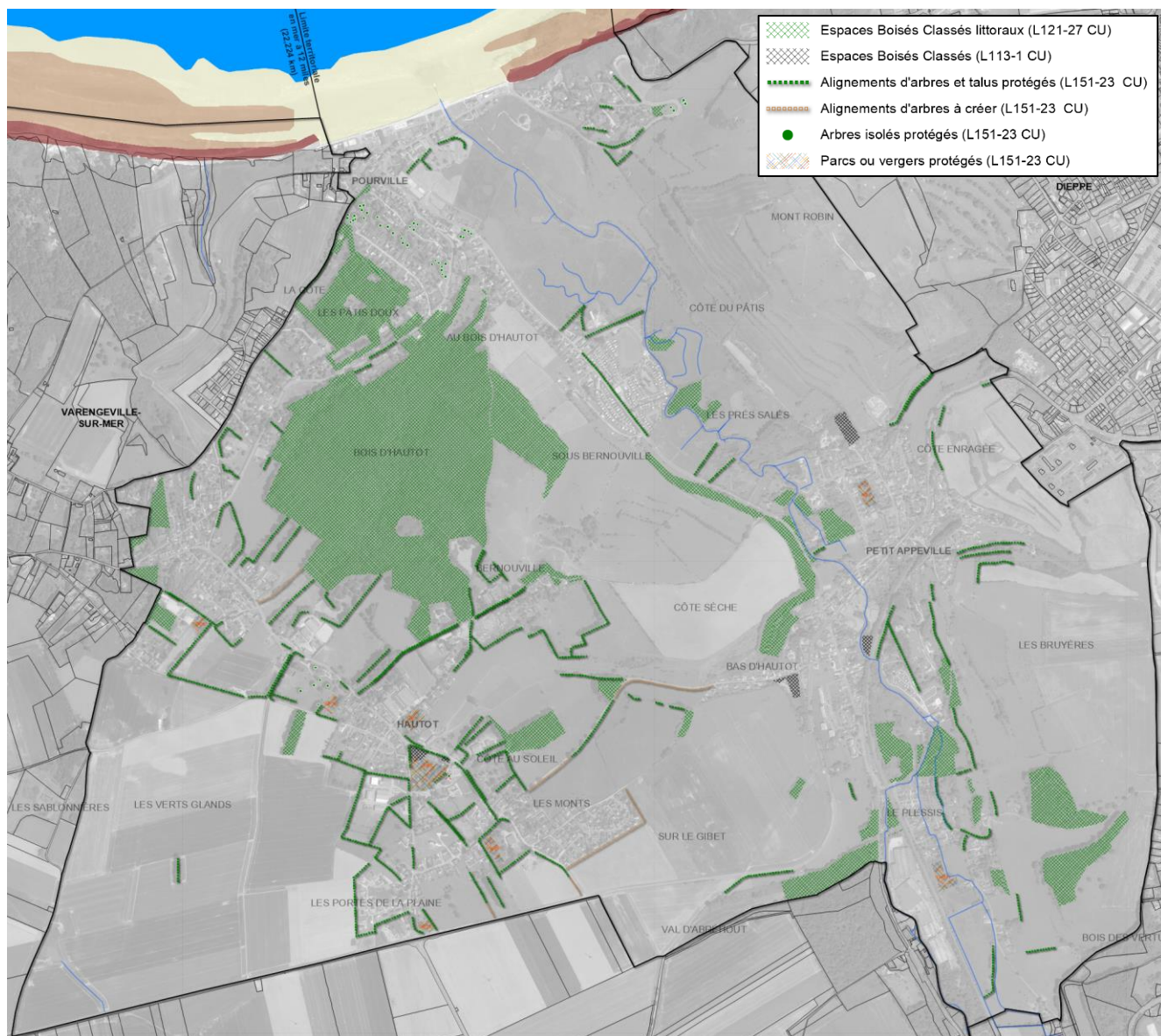


Les éléments du patrimoine végétal qui sont protégés au titre du L151-23 sont ceux déjà présentés dans l'état initial de l'environnement (tome 1 du rapport de présentation / Loi littoral / Les espaces boisés les plus significatifs).

Par ailleurs, les élus d'Hautot-sur-Mer ont souhaité reporter sur le plan de zonage les projets de **nouveaux alignements d'arbres à planter**, par une inscription au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces nouveaux linéaires d'arbres sont prévus autour du bourg d'Hautot, dans le but d'améliorer la qualité environnementale et paysagère du territoire :

- Deux alignements perpendiculaires à la D925, destinés à compléter les redents boisés qui ferment l'urbanisation du sud du bourg ;
- Un alignement d'arbres autour d'un ancien lotissement (Les Monts) ;
- Deux alignements destinés à compléter les arbres déjà présents le long de la cavée d'Hautot, assurant la jonction entre Petit-Appeville et le bourg ;
- Un alignement perpendiculaire à la rue Grimaldi, aux Pâtis Doux, destiné à compléter la jonction avec le bois d'Hautot en contrebas.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Protection des boisements dans le PLU

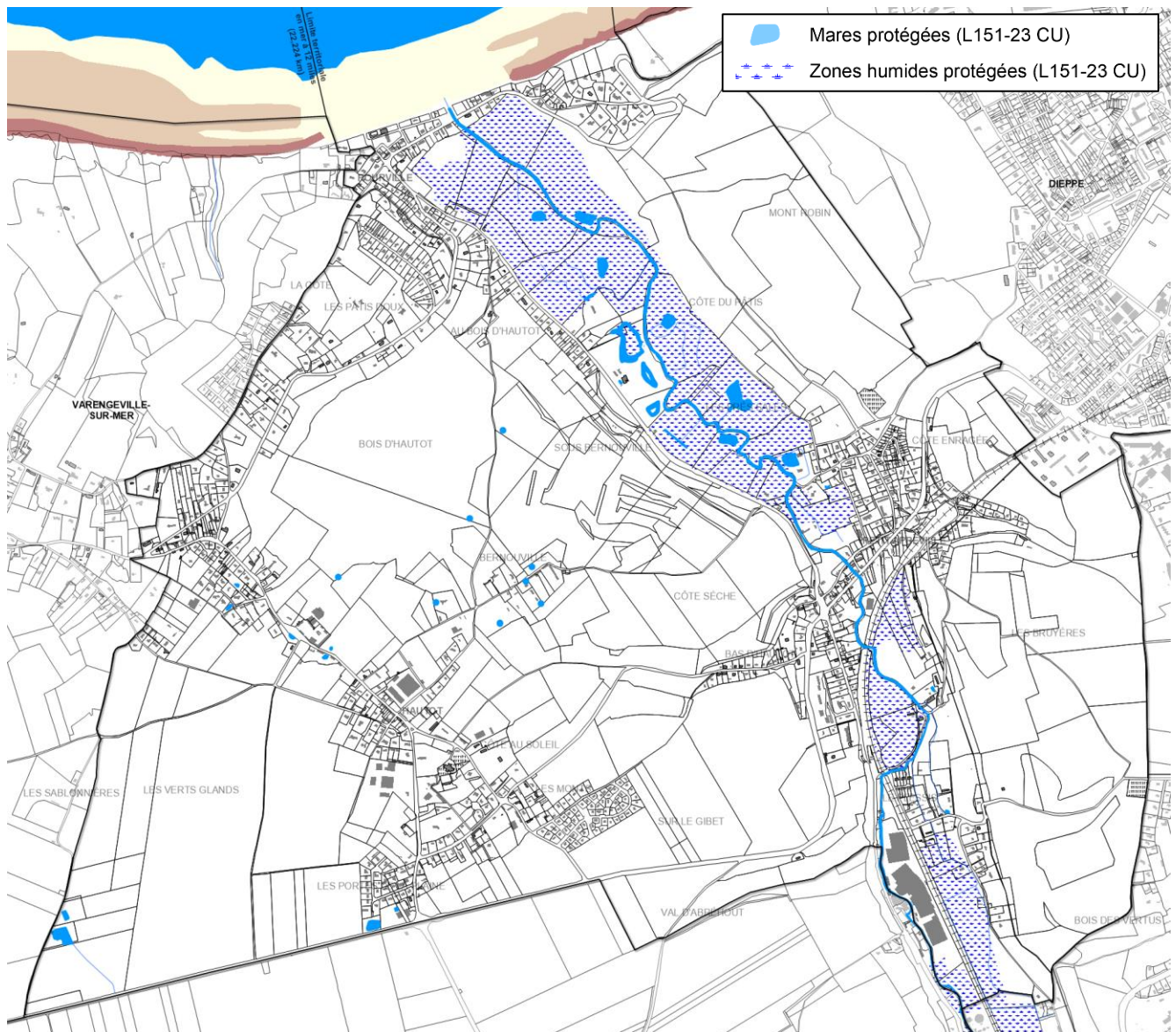
4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.2.5.Mares remarquables (article L151-23 du code de l'urbanisme)

34 mares sont repérées sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (interdiction de leur rebouchage et soin de leur abord).

III.2.2.6.Zones humides (article L151-23 du code de l'urbanisme)

Les **zones humides issues de l'inventaire de la DREAL** (84,48 ha sur Hautot-sur-Mer) ont été reportées sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (pas de nouvelles constructions, interdiction des déblais et remblais).



Protection des mares et des zones humides dans le PLU

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

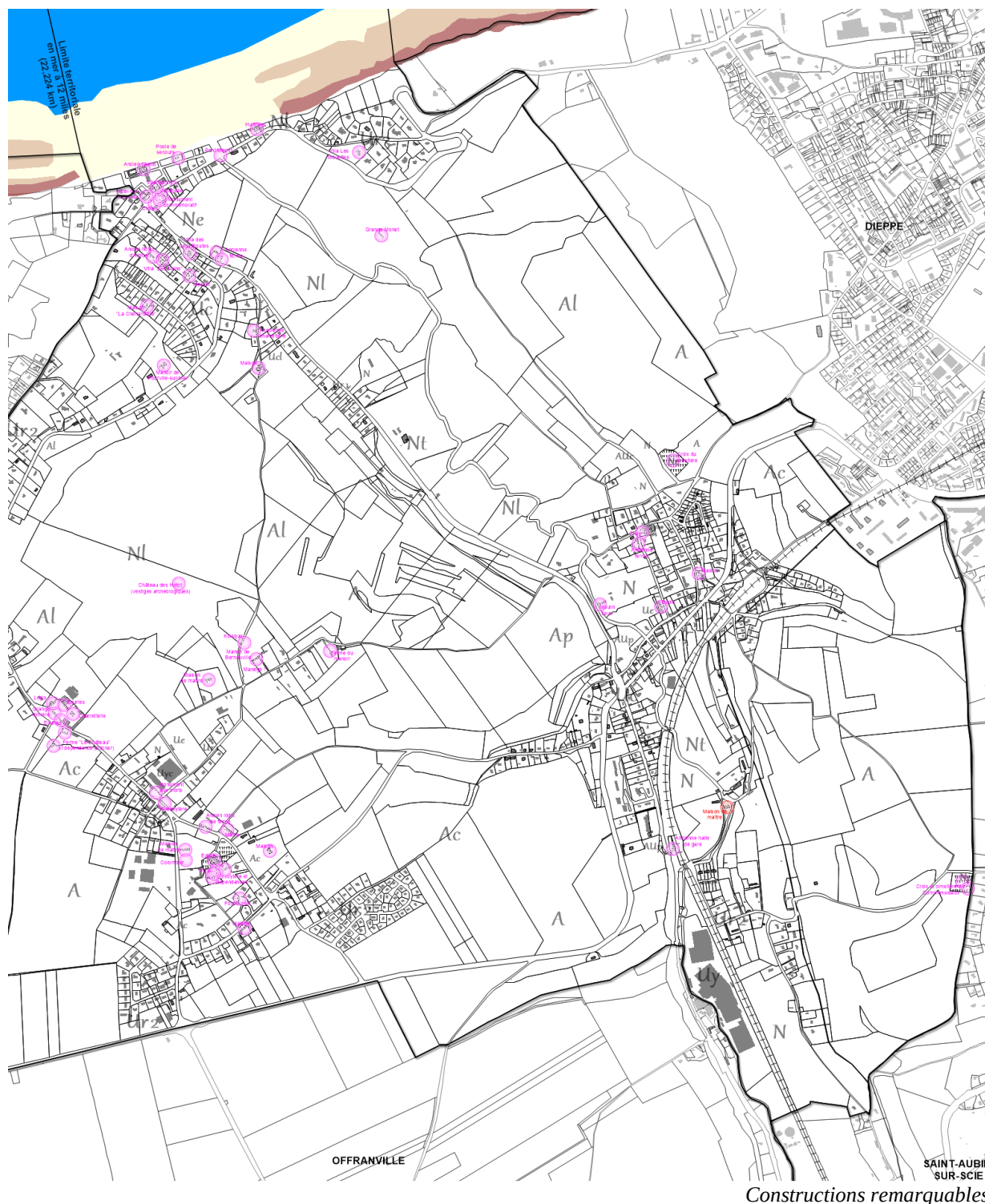
III.2.2.7. Eléments de patrimoine bâti (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Hautot-sur-Mer possède un **patrimoine bâti intéressant**. Une partie de la commune bénéficie d'ailleurs d'une protection au titre des monuments historiques, dans un rayon de 500m autour du clocher de l'église de Petit-Appeville.

Le PLU assure une protection du patrimoine bâti remarquable disséminé sur l'ensemble de son territoire, grâce à l'identification des éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



Les éléments bâtis protégés sont ceux inventoriés lors de l'état initial de l'environnement (tome 1 du rapport de présentation / Approche architecturale / Le patrimoine archéologique et bâti).



Constructions remarquables



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.2.8.Points de vue à préserver

Le plan du PLU d'Hautot-sur-Mer identifie les points de vue remarquables :

1. Panorama remarquable depuis la falaise du secteur Jean Marchand vers la plage ;
2. Depuis Pourville, et notamment depuis la rue de la mer, une belle vue en surplomb de la vallée permet d'en apprécier toute l'étendue naturelle ;
3. Depuis la pointe de Bernouville, un magnifique panorama s'ouvre vers la vallée de la Scie et le village de Petit-Appeville ;
4. De l'autre côté de la vallée, la descente depuis Dieppe offre de belles vues vers Petit-Appeville avec les coteaux de la Scie en arrière-plan ;
5. En descendant de Saint-Aubin-sur-Scie / Les Vertus, une belle perspective s'ouvre sur la vallée et Le plessis à la sortie du petit bois ;
6. La D925 est une route de plateau caractéristique, offrant des vues profondes (ici vers Hautot) ;
7. Un peu plus loin, cette D925 s'enfonce dans la vallée vers Petit-Appeville, ouvrant une magnifique vue vers ces espaces.



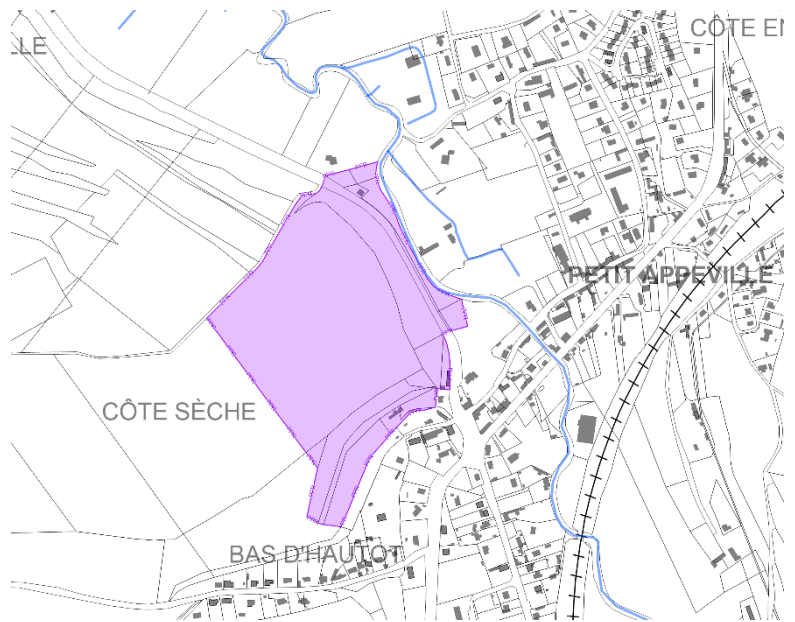
Carte des points de vue

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.2.1. Périmètre de protection rapproché du captage

Le périmètre de protection rapproché du captage (10,50 ha) figure à titre indicatif sur le plan de zonage. En application de la DUP, toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau y sont interdits.

En particulier, tout établissement de construction ou d'installation superficielle ou souterraine, même provisoire, est interdit. Pour les habitations existantes, les éventuelles extensions sont tolérées si elles ne dépassent pas 20 % de la surface construite initiale, à l'exception des sous-sols. Les reconstructions à l'identique (en respectant la législation en vigueur) après sinistre sont possibles.



Périmètre de protection rapproché du captage

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.2.2.Espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme)

L'article L121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, l'**extension de l'urbanisation doit être limitée**, et être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétrolittorale.

La limite des espaces proches du rivage est figurée sur le plan de zonage du PLU.



Espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme)

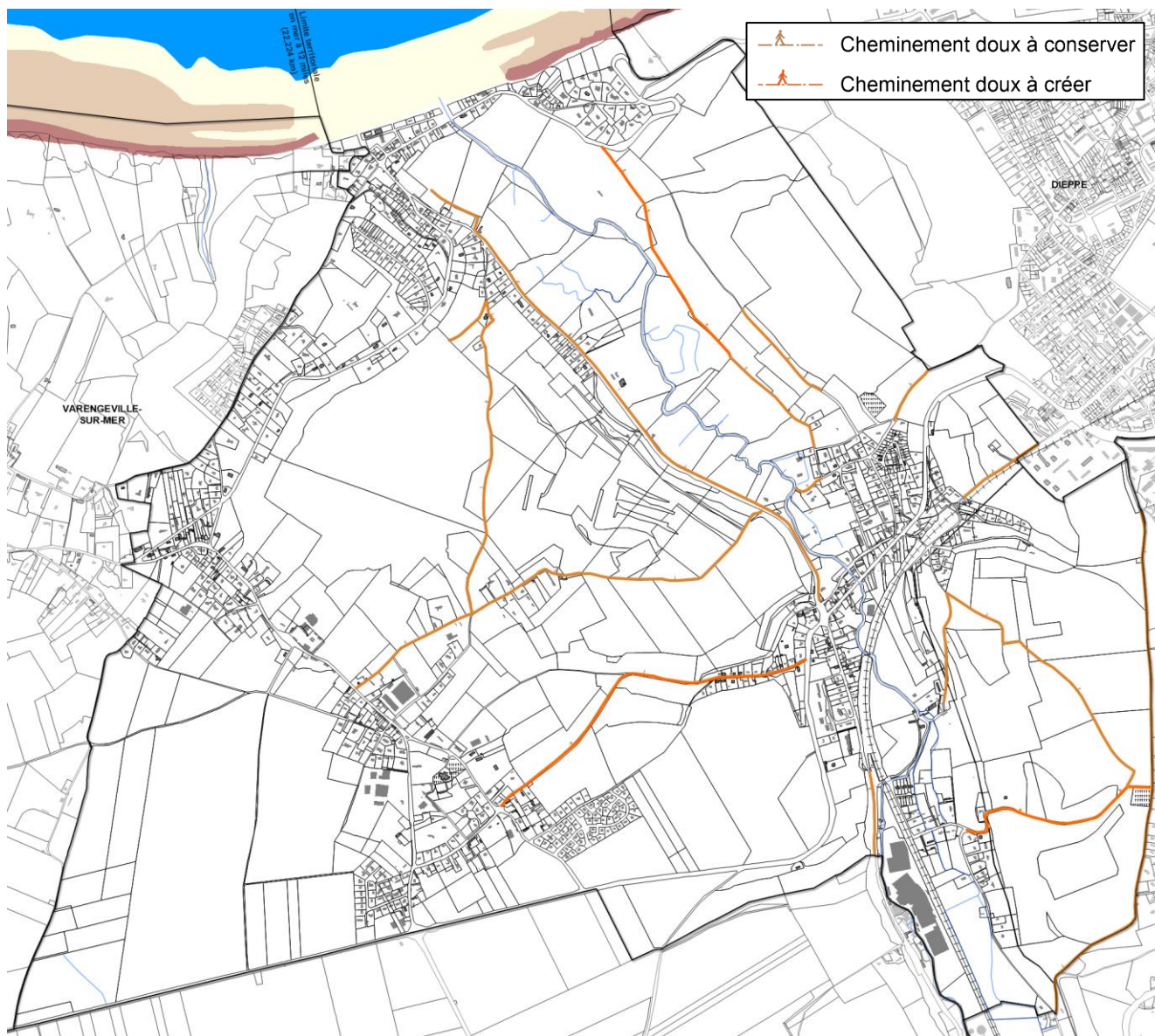
III.2.2.3.Cheminements doux à conserver ou à créer (article L151-38 du code de l'urbanisme)

Le PLU identifie **les sentiers piétonniers / cyclables à conserver**, et dont la continuité devra être maintenue (longueur totale de 10,4 km) : Véloroute du Lin, GR21, chemin des Pâtis Doux.

Le PLU identifie également des sentiers piétonniers / cyclables à créer (3 nouveaux chemins d'une longueur totale de 3 032 m) :

- **Projet de chemin pédestre dans la vallée de la Scie**, entre Petit-Apperville et Pourville / Jean Marchand ;
- **Projet de chemin doux entre Petit-Apperville et Hautot**, le long de la cavée d'Hautot (en partenariat avec le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et scie qui projette également un ouvrage hydraulique) ;
- **Projet de chemin doux entre Le Plessis et Saint-Aubin-sur-Scie / Les Vertus** (en partenariat avec le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et scie qui projette également un ouvrage hydraulique).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Carte des cheminements doux à conserver ou à créer (article L151-38 du code de l'urbanisme)

III.2.2.4. *Risque d'effondrement de cavités souterraines*

Les indices de **marnières** (ou de cavités souterraines dont la nature est inconnue) font l'objet de secteurs à risque prenant en compte un **recul de 60m**. Si l'indice est ponctuel, le secteur correspond à un disque de 60m de diamètre. Si l'indice correspond à une surface (parcelle, distance par rapport à un chemin, etc.), le secteur est dessiné en ajoutant une bande de terrain périphérique de 60m de largeur.

Quand les indices de cavités souterraines correspondent à des cailloutières, à des sablières, à des argilières ou à des **bétoires**, la marge d'éloignement a été fixée à **35m**.

Ces secteurs font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement par des **hachures marron** (74 indices / 188,88 ha).

Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la **doctrine préfectorale** de prévention des risques liés aux cavités souterraines en Seine-Maritime. Elles sont reportées à l'article « D7. Prise en compte des risques et nuisances » des dispositions générales du règlement.

Ces règles ont pour objectif d'éviter les nouvelles constructions en zone de risque. Les travaux sur les constructions soumises à un risque d'effondrement de cavité souterraine ne doivent pas

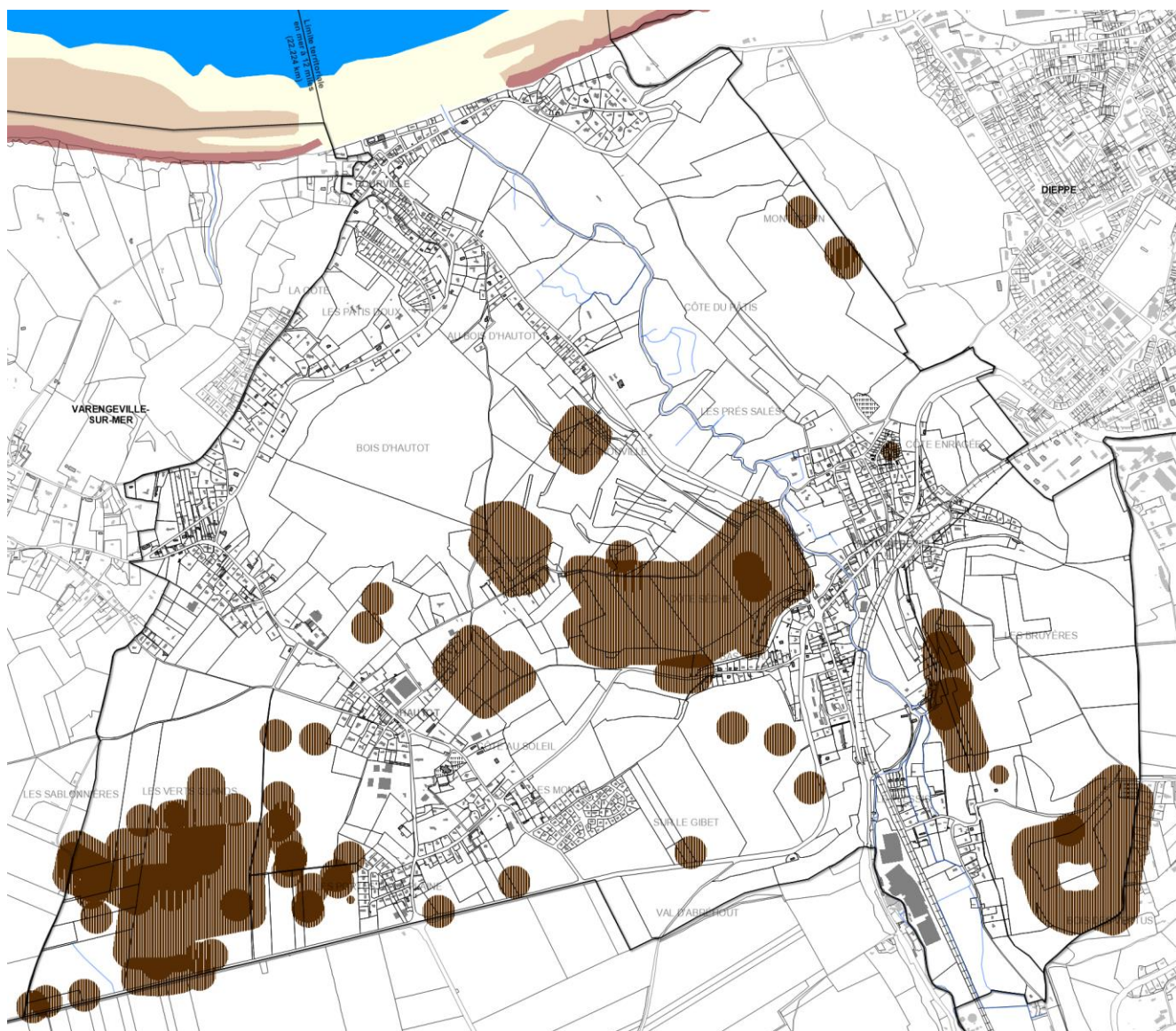
4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

augmenter le risque. Le principe général étant de **ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par l'aléa d'effondrement de cavité souterraine**.

Remarque : Ces secteurs et ce règlement correspondent aux **informations en possession de la commune au moment de l'approbation du PLU**.

Si ces informations sont ultérieurement modifiées (précision sur la localisation du risque, comblement de cavités, etc.), les occupations du sol dans les secteurs où la preuve de la suppression du risque est apportée (attestation d'un bureau d'études compétent) pourront être autorisées, dans les conditions du règlement correspondant à l'absence de risque.

Inversement, en cas de découverte d'un nouvel indice non reporté, il sera fait application des mêmes dispositions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.



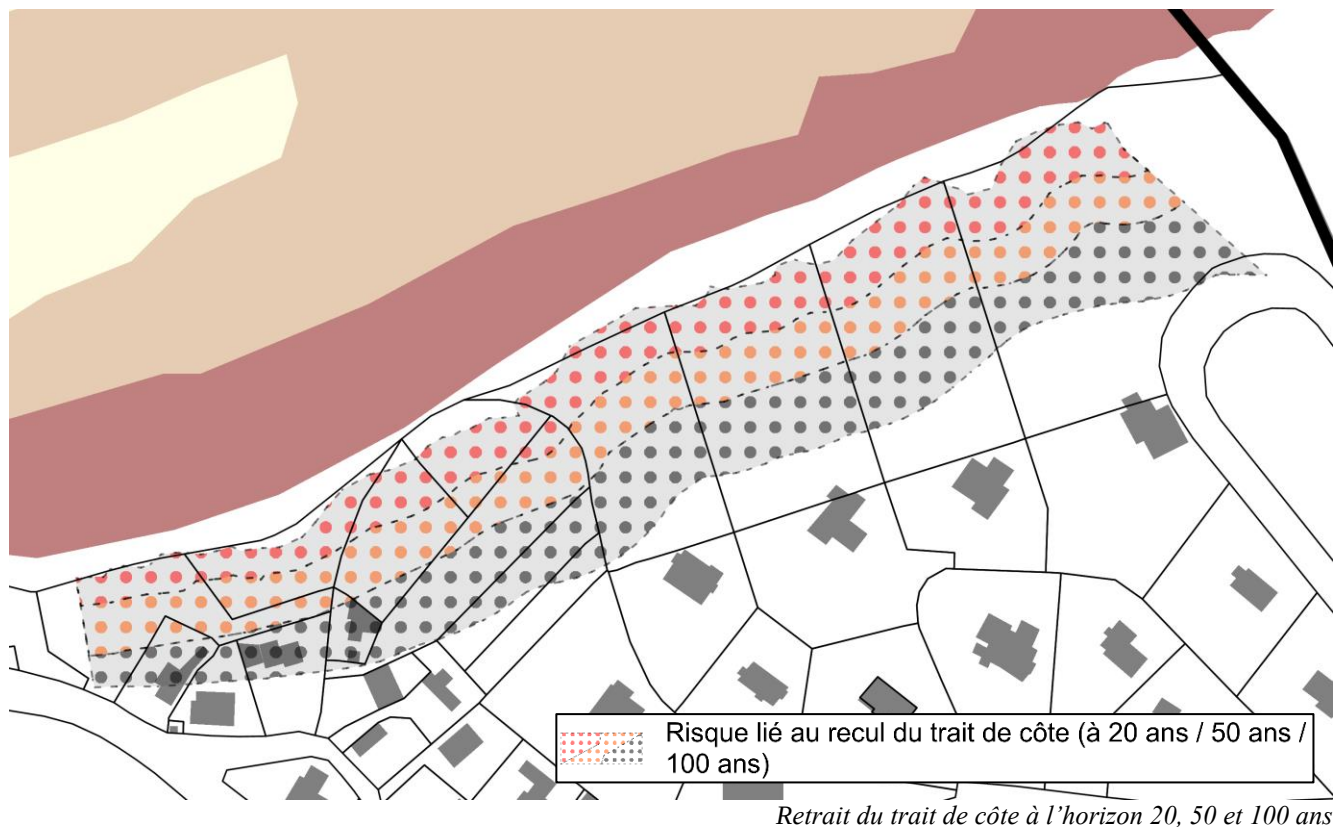
Périmètres de sécurité

III.2.2.5. Risque lié au recul du trait de côte

L'étude de l'état sur le **retrait du trait de côte à l'horizon 20, 50 et 100 ans** a été prise en compte dans le PLU d'Hautot-sur-Mer (2,04 ha).

Les prescriptions de l'article « D7. Prise en compte des risques et nuisances » des dispositions générales du règlement ont pour objectif d'**éviter les nouvelles constructions en zone de risque**. Le principe général étant de **ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par le recul du trait de côte**.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



III.2.2.6. Bâtiment situé en zone naturelle ou agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les **zones agricoles** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Selon l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans la zone agricole « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, [...] ».

Ainsi, les corps de ferme en activité et les espaces agricoles ont été placés en zone agricole.

Les **zones naturelles et forestières** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Selon l'article R123-8 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans les zones naturelles et forestières « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Ce zonage agricole et naturel inclut des bâtiments dispersés ne pouvant pas être rattachés à une zone urbaine. Parmi eux, le PLU identifie ceux qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. En zone agricole, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone naturelle, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).



Il est utile de préciser que le régime de ces changements de destination a changé avec la loi ELAN. Dorénavant, **seul sont envisageables les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles édifés avant l'institution du régime du permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.**

Ce recensement a été mené selon une **analyse multicritère** :

- Intérêt patrimonial (le bâtiment présente-t-il une architecture de qualité ou un intérêt patrimonial, culturel ou historique, caractéristique des usages et coutumes cauchoises ? Possède-t-il des éléments caractéristiques des constructions cauchoises ?) ;
- Epoque de construction (bâtiments d'avant 1943) ;
- Intérêt architectural (il s'agit ici de la qualité intrinsèque de l'architecture) ;
- Les dégradations subies par le bâtiment (ce sont les dégradations humaines – ouvertures de baies surdimensionnées, destructions d'éléments décoratifs jugés « inutiles », etc., et les dégradations naturelles – humidité, attaque par des végétaux, etc. – ces dégradations ne doivent pas avoir altéré le bâtiment de manière trop importante) ;
- Etat de conservation (les structures porteuses sont-elles trop dégradées pour envisager une réhabilitation dans un état intéressant ?) ;
- Dimensions du bâtiment (un bâtiment trop petit ne pourra pas offrir d'espaces de vie suffisants) ;
- Proximité des usages agricoles (la réhabilitation d'un bâtiment ne doit pas être la source de futurs conflits entre usagers – agriculteurs et occupants d'un logement par exemple) ;
- Utilisation actuelle du bâtiment (le bâtiment est-il nécessaire à l'exploitation agricole ? le bâtiment est-il déjà affecté à un usage autre que l'usage agricole ?) ;
- Desserte des réseaux (la desserte par les réseaux ne doit pas occasionner une surcharge trop importante pour la collectivité) ;
- Aptitude du sol à l'assainissement en l'absence de tout-à-l'égout ;
- Zone à risque naturel (la constructibilité dans les zones à risque d'effondrement de cavité souterraine ou d'inondation ne doit pas conduire à augmenter le nombre de logements).

Les **13 bâtiments** suivants ont été retenus à l'issu de ce travail d'inventaire :



Bâtiments situés en zone naturelle ou agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Bâtiments 1 à 5 :



Les bâtiments n°1 et 2 sont situés dans l'ancienne ferme dite « Le château », qui a perdu depuis longtemps son usage agricole. Il s'agit d'une belle dépendance en brique et silex et d'un bûcher en colombage, couverts en ardoises, édifiés vers 1750-1800 (selon la base de données nationale des bâtiments).

Le bâtiment n°3 est le bâtiment d'accueil du public du centre équestre. Il ne s'agit donc pas à proprement parler d'une « construction ou installation nécessaire aux activités agricoles » au sens de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, puisqu'elle permet l'accueil du public pour les activités de loisirs équestres. A ce titre, il est légitime de l'intégrer à l'inventaire, d'autant que ce bâtiment présente de belles qualités esthétiques (murs en brique et silex, couverture en tuiles mécaniques – la partie en bac acier devra retrouver un matériau de couverture traditionnel, adapté à la qualité de la construction).

Les bâtiments n°4 et 5 ne servent plus à l'exploitation agricole (ferme et centre équestre), car ils ont été remplacés par des bâtiments de stockage modernes construits vers l'arrière de l'exploitation (plus spacieux, plus faciles d'accès aux engins agricoles modernes). Il est légitime de les intégrer à l'inventaire, d'autant que ces bâtiments présentent de belles qualités esthétiques (murs en brique, silex et grès, couverture en tuiles mécaniques – la partie en bac acier devra retrouver un matériau de couverture traditionnel, adapté à la qualité de la construction).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Bâtiment n°1



Bâtiment n°2



Bâtiment n°3

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Bâtiment n°4



Bâtiment n°5

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Bâtiments 6 à 10 :



Les bâtiments n°6, 7 et 8 ne servent plus à l'exploitation agricole, car ils ont été remplacés par des bâtiments modernes construits de l'autre côté de la route (déplacement du corps de ferme au profit d'installations plus spacieuses, plus faciles d'accès aux engins agricoles modernes). Il est légitime de les intégrer à l'inventaire, d'autant que ces bâtiments présentent de belles qualités esthétiques (murs en briques et silex – les parties en bac acier ou en ardoises fibrociment devront retrouver un matériau de couverture traditionnel, adapté à la qualité de ces constructions).

Les bâtiments n°9 et 10 ne servent plus à l'exploitation agricole, car ils ont été remplacés par des bâtiments modernes construits derrière la Mairie (déplacement du corps de ferme au profit d'installations plus spacieuses il y a 10-15 ans – dont une nouvelle salle de traite venant en remplacement de celle installée dans le bâtiment n°9 – plus faciles d'accès aux engins agricoles modernes). Il est légitime de les intégrer à l'inventaire.

Le bâtiment n°9 présente de belles qualités esthétiques (murs en briques, silex et grès et couverture en tuiles mécaniques).

Le bâtiment n°10 est caché par une ancienne extension accolée et a été recouvert en fibrociment. Des travaux de restitution des anciennes façades et couverture seront impératifs dans le cadre d'une réhabilitation.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Bâtiment n°6 / Bâtiment n°7 / Bâtiment n°8



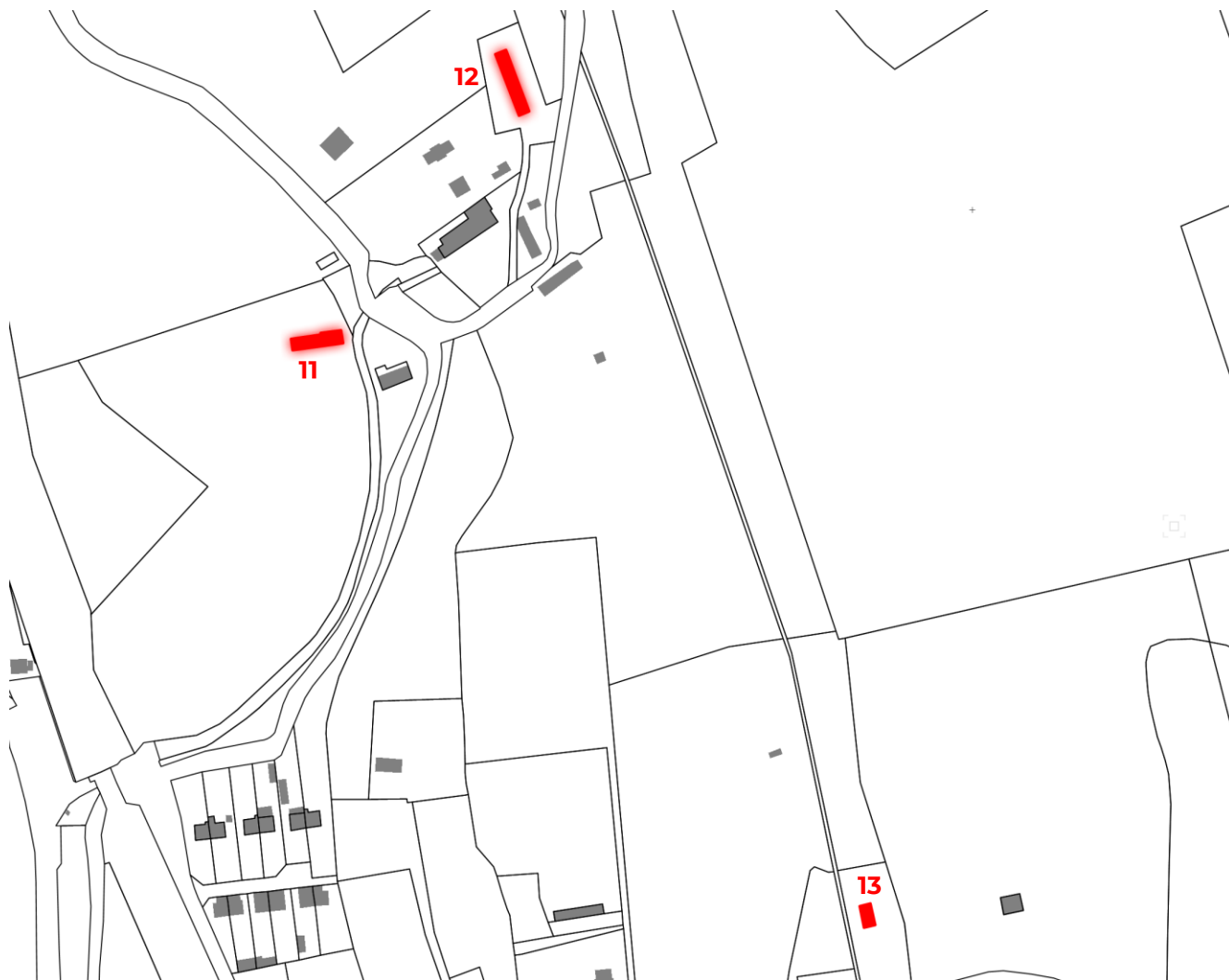
Bâtiment n°9



Bâtiment n°10

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Bâtiments 11 à 13 :



Ces trois bâtiments sont situés hors des corps de ferme en activité et n'abritent aucun usage agricole. Il est légitime de les intégrer à l'inventaire.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.2.2.7.Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les secteurs où sont opposables les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sont figurés sur le plan de zonage, afin de correctement informer les pétitionnaires.



Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.3. Règlement écrit

III.3.1. Articles D1 et suivants : dispositions générales

III.3.1.1. Articles transversaux

D1.	Opposabilité du PLU
D2.	Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
D3.	Utilisation du règlement et du document graphique
D10.	Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme
D11.	Déroptions au plan local d'urbanisme

Ces articles s'appliquent pour toutes les zones (U, AU, A et N). Ils exposent des principes transversaux applicables à tout le territoire d'Hautot-sur-Mer :

- Rappel des catégories de travaux auxquels le PLU est opposable : constructions neuves, travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment, édification de clôtures, démolition ;
- Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols : règlement national d'urbanisme, droit de préemption urbain, servitudes d'utilité publique, archéologie ;
- Rappel des principes de la reconstruction après sinistre ;
- Gestion des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU ;
- Rappel des principes des adaptations mineures.

L'article D3 décrit le **contenu du règlement graphique (plan de zonage)**, afin de bien articuler le plan de zonage avec le règlement écrit :

- Les différents types de zones (U, AU, A et N) ;
- La limite des espaces proches du rivage (loi littoral) ;
- Le périmètre des secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont applicables ;
- Les emplacements réservés ;
- Les cheminements doux à protéger ou à créer ;
- Les points de vue à préserver ;
- Les espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 et/ou L121-27 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, arbres isolés, parcs, vergers, mares et zones humides) ;
- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (constructions et édifices bâtis) ;
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, identifiés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs exposés au risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Les secteurs exposés au risque de recul du trait de côte ;
- Le périmètre de protection rapproché du captage d'Hautot-sur-Mer.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.3.1.2. Principes de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

D4.	Protection des espaces boisés classés
D5.	Protection et mise en valeur du patrimoine naturel au titre de l'article L151-23
D6.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19

L'article D4 rappelle les principes de protection des **espaces boisés classés** au titre de l'article L113-1 et/ou L121-27 du code de l'urbanisme : interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'article D5 donne les principes de protection des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, identiques pour toutes les zones du PLU (U, AU, A et N) :

- **Protection des alignements d'arbres et talus.** Le règlement autorise leur suppression, partielle ou intégrale, à la condition qu'elle soit accompagnée d'une compensation (replantation équivalente en longueur et en essences locales – toutefois, il n'est pas imposé de conserver strictement les mêmes essences, afin de permettre l'emploi de végétaux mieux adaptés au réchauffement climatique). Deux autres cas sont envisagés : création d'un nouvel accès / impératif de sécurité ;
- **Protection des arbres isolés remarquables :** pas de défrichement ou de coupe à blanc ;
- **Protection des parcs et vergers :** espaces protégés où la constructibilité est fortement limitée. Ils sont réservés aux aménagements paysagers, avec seulement la possibilité de réaliser des extensions mesurées et annexes aux constructions existantes, ainsi que des petits équipements ou aménagements publics ;
- **Protection des mares :** pas de rebouchage, traitement paysager des abords, emploi d'essences végétales locales ;
- **Protection des zones humides :** protection stricte, c'est-à-dire interdiction de toutes nouvelles constructions, pas de déblais ni de remblais.

Ce même article D5 encadre les créations de **nouveaux alignements d'arbres** repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (emploi d'essences végétales locales, de moyen ou de grand développement).

Enfin, il édicte les mesures de **protection du patrimoine bâti** repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : interdiction de leur démolition, conservation des parements anciens, interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur, respect de la composition des façades et des ouvertures, maintien des éléments de détails architecturaux et des matériaux nobles, etc.

III.3.1.3. Prise en compte des risques naturels

D7.	Prise en compte des risques et nuisances
-----	--

L'article D7 fixe les obligations et limitations des droits des sols qui s'imposent dans les zones à risque et de nuisances du territoire d'Hautot-sur-Mer, quelle que soit la zone concernée (U, AU, A et N) :

- **Risque d'effondrement de cavités souterraines,** s'appuyant sur la doctrine préfectorale (pas de nouvelles constructions, extensions mesurées de l'existant, etc.) ;

Pour information, le guide d'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols en présence d'un risque « cavités » est consultable à l'adresse suivante :



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

<https://www.seine-maritime.gouv.fr/content/download/28152/198620/file/Guide%20d'instruction%20ADS%20Cavit%C3%A9s%20-%20version%202.3%20octobre%202014.pdf>

- **Risque d'inondation** (il est simplement fait rappel du règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation du Bassin Versant de la Scie – le règlement du PLU n'impose aucune prescription supplémentaire) ;
- **Risque lié au recul du trait de côte**, s'appuyant sur la doctrine préfectorale (pas de nouvelles constructions, extensions mesurées de l'existant, etc.) ;

Pour information, le guide d'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols en présence d'un risque « falaises » est consultable à l'adresse suivante :

https://www.seine-maritime.gouv.fr/content/telechargement/28153/198624/file/Guide_d_instruction_ADS_Falaises_-_version_2-2_avril_2011.pdf

L'article D7 ajoute deux points complémentaires, qui n'entraînent pas de limitation des droits de construire. Il s'agit d'attirer l'attention des pétitionnaires sur :

- **Risque lié au retrait-gonflement des argiles** (le règlement n'impose aucune limitation des droits de construire dans ces zones, mais renvoie vers le site GeoRisques pour des recommandations destinées à se prémunir de ce risque) ;
- Exigences d'**isolation acoustique par rapport à la RD925** (le règlement n'impose aucune limitation des droits de construire dans ces zones, mais rappelle l'obligation de respecter les arrêtés ministériels d'isolation acoustique : cf annexe phonique).

III.3.1.4. Obligations de stationnement

D8. Exigences en matière de stationnement

L'article D8 fixe les règles relatives au stationnement, opposables dans toutes les zones (U, AU, A et N). L'objectif est d'assurer une quantité d'aires de stationnement suffisante pour **éviter que les voies ou aires de stationnement publiques ne soient encombrées**.

Les obligations chiffrées sont généralement modulées selon l'importance des constructions, de manière à s'ajuster au mieux aux besoins (par exemple, il est demandé 1 seule place pour les petits logements de 2 pièces ou moins, mais deux places pour les autres logements).

Afin d'**encourager la pratique du vélo**, le PLU impose des emplacements de stationnement dédiés pour toute nouvelle construction à usage de logement ou de bureau.

III.3.1.5. Desserte par les réseaux

D9. Desserte par les réseaux

L'article D8 donne les principes à respecter pour la desserte par les réseaux dans toutes les zones (U, AU, A et N) :

- Réseau d'eau potable (auquel le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant – sauf cas des zones diffuses où l'usage d'un puits privé pour l'alimentation humaine est envisageable) ;
- Réseau d'assainissement des eaux usées (auquel le raccordement est obligatoire s'il existe).
Le branchement au réseau d'eaux usées est toutefois conditionné, dans le cas des eaux résiduaires industrielles et artisanales, à un prétraitement et à sa compatibilité avec le fonctionnement de l'ouvrage collectif.



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif ;

- Gestion des eaux pluviales (avec notamment l'obligation de gérer ses eaux à la parcelle) ;
- Réseau électrique (auquel le raccordement est obligatoire). Pour des raisons paysagères, les branchements seront enterrés si le réseau public est enterré, et seront réalisés en aérosouterrain dans le cas contraire (afin que le branchement souterrain puisse être effectué ultérieurement, dès que le réseau public sera lui-même enterré) ;
- Réseau de téléphone et de communication électronique : pour des raisons paysagères, les branchements seront enterrés si le réseau public est enterré, et seront réalisés en aérosouterrain dans le cas contraire (afin que le branchement souterrain puisse être effectué ultérieurement, dès que le réseau public sera lui-même enterré).

Par contre, les principes d'accès et de desserte de la voirie sont conservés dans les chapitres de zone.

III.3.2. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le code de l'urbanisme définit la zone urbaine comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R151-18).

Cette partie du règlement est découpée en 2 chapitres :

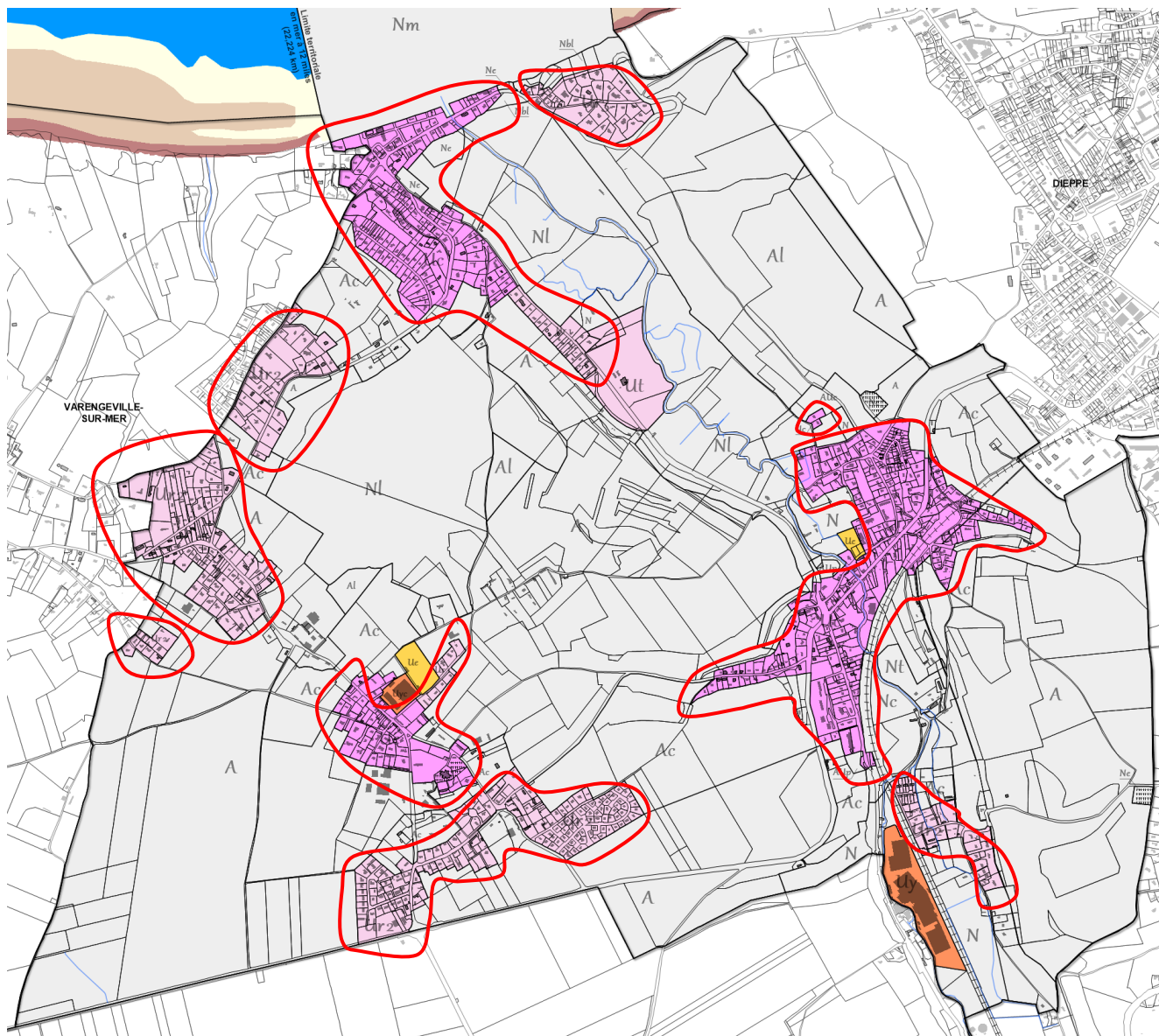
- Secteurs Uc, Ur1, Ur2 et Ur3 ;
- Secteurs Ue, Ut, Uy et Uyc.

Le règlement de chaque chapitre répond à la structure suivante :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique
 - Gabarit des constructions
 - Volumétrie des constructions
 - Aspect des constructions
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Clôtures
3. Équipement et réseaux

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.3.2.1. Article Ucr1 et suivants pour les secteurs Uc, Ur1, Ur2 et Ur3



Secteurs Uc, Ur1, Ur2 et Ur3

Les **secteurs Uc** correspondent aux villages d'Hautot, Petit-Apperville et Pourville, avec un **tissu urbanisé de densité moyenne** :

- Emprise au sol des constructions de 60% permettant une occupation dense ;
- Implantation à alignement ou en recul des voies publiques, en respectant les fronts bâtis et alignements de fait existants ;
- Implantation sur borne ou en retrait par rapport aux voisins ;
- Hauteur maximale de R+2+C ou 9m à l'égout ;
- Surface écoaménagée minimale de 30% permettant de concilier une occupation dense et le maintien de surfaces perméables.

Ces secteurs sont associés à un règlement ouvert, destiné à accepter toute la mixité des fonctions urbaines accueillies (sous réserve de leur compatibilité entre elles ; la compatibilité étant appréciée au regard des dangers et des nuisances liés au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, de fumée, à la circulation, aux risques d'incendie ou d'explosion, etc.).

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Les **secteurs Ur1 à Ur3** correspondent à des tissus urbanisés de **faible densité**. Le règlement édicte des règles de densité et d'implantation adaptées :

- Emprise au sol des constructions de 15% permettant de conserver une faible occupation des sols ;
- Implantation en recul obligatoire de 5m des voies publiques et en retrait de 5m par rapport aux voisins, permettant de conserver un tissu urbanisé aéré ;
- Hauteur maximale de R+1+C ou 7m à l'égout ;
- Surface écoaménagée minimale de 60%, afin de limiter l'artificialisation des sols dans ces secteurs peu denses.

Les **secteurs Ur1**, correspondant à des prolongements des secteurs urbains centraux Uc, bénéficient des mêmes destinations admises (article Ucr1).

Par contre, les **secteurs Ur2**, correspondant à des secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral, ne peuvent faire l'objet que d'une densification à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, et à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ces secteurs (article Ucr1). Notons que la densification de ces secteurs est également encadrée par une OAP, destinée à assurer le maintien de leur morphologie actuelle.

Dans le secteur Ur2, le règlement limite les accès en privilégiant le réemploi des accès existants (en particulier, il est interdit de créer plus de 2 accès distincts successifs sur la voie en cas de division en drapeau). La mutualisation des accès permet notamment d'éviter la multiplication des portails, pouvant nuire à la qualité paysagère et urbaine, d'éviter une profusion des coupures des accotements et des trottoirs, qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons. Cela permet également d'éviter les risques routiers engendrés par de trop nombreux accès.

Le **secteur Ur3**, correspondant au secteur déjà urbanisé « Jean Marchand », est un cas particulier. Bien qu'il soit qualifié de secteur déjà urbanisé au sens de la loi littoral, il ne peut faire l'objet d'aucune densification car il est situé dans les espaces proches du rivage (article L121-8 CU). Les nouvelles constructions sont donc interdites dans ce secteur.

Les autres dispositions des articles Ucr1 et suivants sont communes à tous les secteurs Uc, Ur1, Ur2 et Ur3 :

- **Travaux d'isolation thermique par l'extérieur** des constructions existantes (tous secteurs) :
Il est rappelé qu'en cas d'implantation à l'alignement, une isolation thermique par l'extérieur en saillie sur le domaine public peut être autorisée, sous réserve de l'accord de l'autorité compétente (le projet ne devra pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue).
Ces travaux sont interdits sur les constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas dénaturer leurs façades de qualité.
- **Recul par rapport à la végétation protégée**, afin de se prémunir contre les chutes de branche ;
- **Recul par rapport aux mares protégées**, afin de préserver un caractère naturel à leur abord ;
- **Adaptation au sol**
Le principe est d'imposer aux constructions de s'adapter aux sols naturels, et non l'inverse.
Sur les terrains en pente, il sera exigé que les constructions soient adaptées à la topographie, afin de respecter le terrain naturel. Sur les terrains plats, les rez-de-chaussée ne devront pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas créer de « talus » trop élevés autour des constructions.
- **Forme des constructions et des toitures**

La volonté de la commune est de respecter les caractéristiques volumétriques de l'architecture traditionnelle locale, sans exclure les architectures contemporaines de qualité,



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

qui devront toutefois rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel. En particulier :

- ☐ Volumétrie simple et/ou à angles droits, conformément aux principes des constructions vernaculaires cauchoises,
- ☐ Toitures à pentes avec débords (toitures-terrasses admises dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site, par exemple avec la mise en œuvre d'une toiture-terrasse végétalisée).

■ Aspect des constructions

La volonté de la commune est de respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (matériaux, percements, éléments rapportés aux constructions, etc.), sans exclure les architectures contemporaines de qualité, qui devront toutefois rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel. En particulier, le règlement demande :

- ☐ L'emploi de matériaux de façade et de toiture en harmonie avec les bâtiments traditionnels,
- ☐ Une attention aux dimensions des percements,
- ☐ Un soin particulier lors de la pose de volets roulants,
- ☐ Une bonne intégration des vérandas aux constructions principales,
- ☐ Une attention particulière en cas de pose de dispositifs de production d'énergies renouvelables et climatiseurs ;

■ Surfaces écoaménagées

Le PLU impose pour tout projet le respect d'une surface minimale écoaménagée sur la parcelle, afin de limiter l'artificialisation des sols et d'éviter les phénomènes d'inondation. Cette surface tient compte non seulement des espaces verts, mais aussi des sols présentant une perméabilité (allées en gravillons, enrobés drainants, aires de stationnement enherbées, terrasses en bois sur plots, etc.). Chaque surface est pondérée pour tenir compte de sa contribution environnementale :

Surface éco-aménagée =	Surface des espaces verts de pleine-terre x 100%
	+ surface des toitures végétalisées x 70%
	+ surface des sols semi-perméables x 50%
	(Par exemple : allées en gravillons, enrobés drainants, aires de stationnement enherbées, terrasses en bois sur plots, etc.)

■ Parking

Obligation de créer des écrans boisés autour des parkings de plus de 250 m² afin de réduire leur visibilité ;

■ Clôtures

Les règles d'implantation des clôtures sont destinées à conserver un paysage ouvert avec une valorisation des perspectives existantes ou futures (hauteur maximale 1,8m sur rue et 2m entre voisins). En particulier, dans les secteurs Ur1 à Ur3, les clôtures pleines (susceptibles de former des obstacles aux continuités écologiques) sont interdites. Les haies vives seront constituées d'essences locales en mélange ;

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

■ Accès et voiries

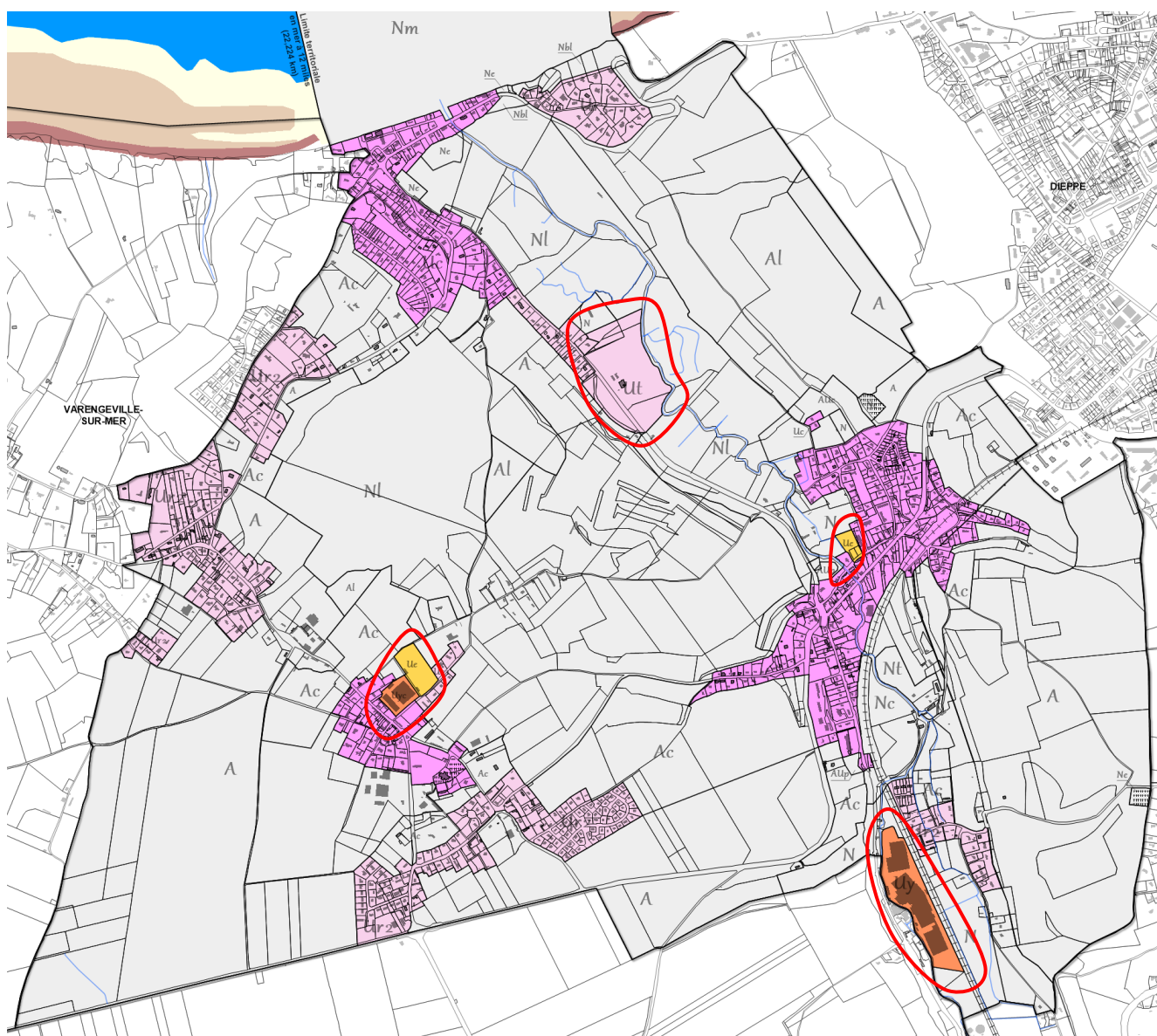
Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte.

Ainsi, les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Le règlement impose notamment que les constructeurs prennent toutes les dispositions nécessaires pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'entrées charretières et par le retrait des rampes de garage par rapport à la rue.

III.3.2.2. Article Uety1 et suivants pour les secteurs Ue, Ut, Uy et Uyc



Secteurs Ue, Ut, Uy et Uyc

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Les secteurs Ue, Ut, Uy et Uyc sont des secteurs dont les spécificités ont motivé un traitement à part dans le règlement.

Les **secteurs Ue** sont délimités autour des aménagements publics associés à peu ou aucune construction.

Les possibilités de constructions y sont limitées à un maximum de 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU, afin de maintenir leur caractère d'aménagement public vert. Puisque les possibilités de constructions y sont extrêmement limitées, le règlement ne fixe que des conditions très simples en matière d'implantation, de volumétrie, d'aspect, etc.

Le **secteur de tourisme et de loisirs Ut** correspond au camping du Marqueval. Le règlement autorise la gestion des campings existants, y compris l'évolution des installations existantes, les nouvelles constructions et les aménagements divers. Compte tenu de la sensibilité de ce secteur aux risques, le règlement rappelle l'obligation de ne pas aggraver l'exposition aux risques et de respecter le Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation du Bassin Versant de la Scie. A ce titre, la constructibilité y est extrêmement limitée.

Le **secteur Uy** correspond à l'entreprise Plastuni, où sont autorisées les constructions et installations industrielles.

Le **secteur Uyc** correspond à l'entreprise Jacir, où sont autorisées les constructions et installations industrielles. Mais afin d'anticiper une éventuelle reconversion du site, dans l'hypothèse d'un déménagement de Jacir, en réflexion depuis des années, le règlement autorise également la reconstitution d'un bâti mixte (notamment résidentiel ou à vocation d'équipement), dans les mêmes conditions que dans le secteur Uc avec lequel il est en contact.

Dans les secteurs Uy et Uyc, le règlement édicte des dispositions adaptées au caractère industriel : implantation en recul de 5m des voies, emprise au sol maximale de 60%, hauteur maximale de 12m, prescriptions d'aspect adaptées aux typologies industrielles, clôtures simplifiées, etc.

III.3.2.3. Servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en Uyc

Compte tenu des incertitudes liées à la continuité de l'activité de l'entreprise Jacir (installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) spécialisée dans le froid industriel, située dans le village d'Hautot), les élus ont fait le choix d'instituer une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (**PAPAG**), au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.

Cette servitude a pour effet d'interdire, pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations à destination d'« habitation », de « commerce et activités de service » ou d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

L'objectif est de **maintenir les conditions d'un bon exercice de l'activité industrielle** tout en **bloquant les projets de reconversion** tant que l'étude sur le devenir du site n'est pas suffisamment avancée (sur une durée maximale de 5 ans).

A ce jour, aucun contenu opérationnel de projet de reconversion urbaine (caractéristiques, localisation de la voirie ou autres...) n'a été défini. Le départ de Jacir n'est pas certain, ni la vocation de la future zone (habitat en lien avec les besoins d'EDF sur le territoire de Dieppe-Maritime ? équipements publics lié aux évolutions des attentes de la population locale ? projet mixte ?). Quand le projet urbain sera arrêté, la commune pourra modifier ou réviser son PLU pour intégrer le projet d'aménagement. La servitude sera alors levée.



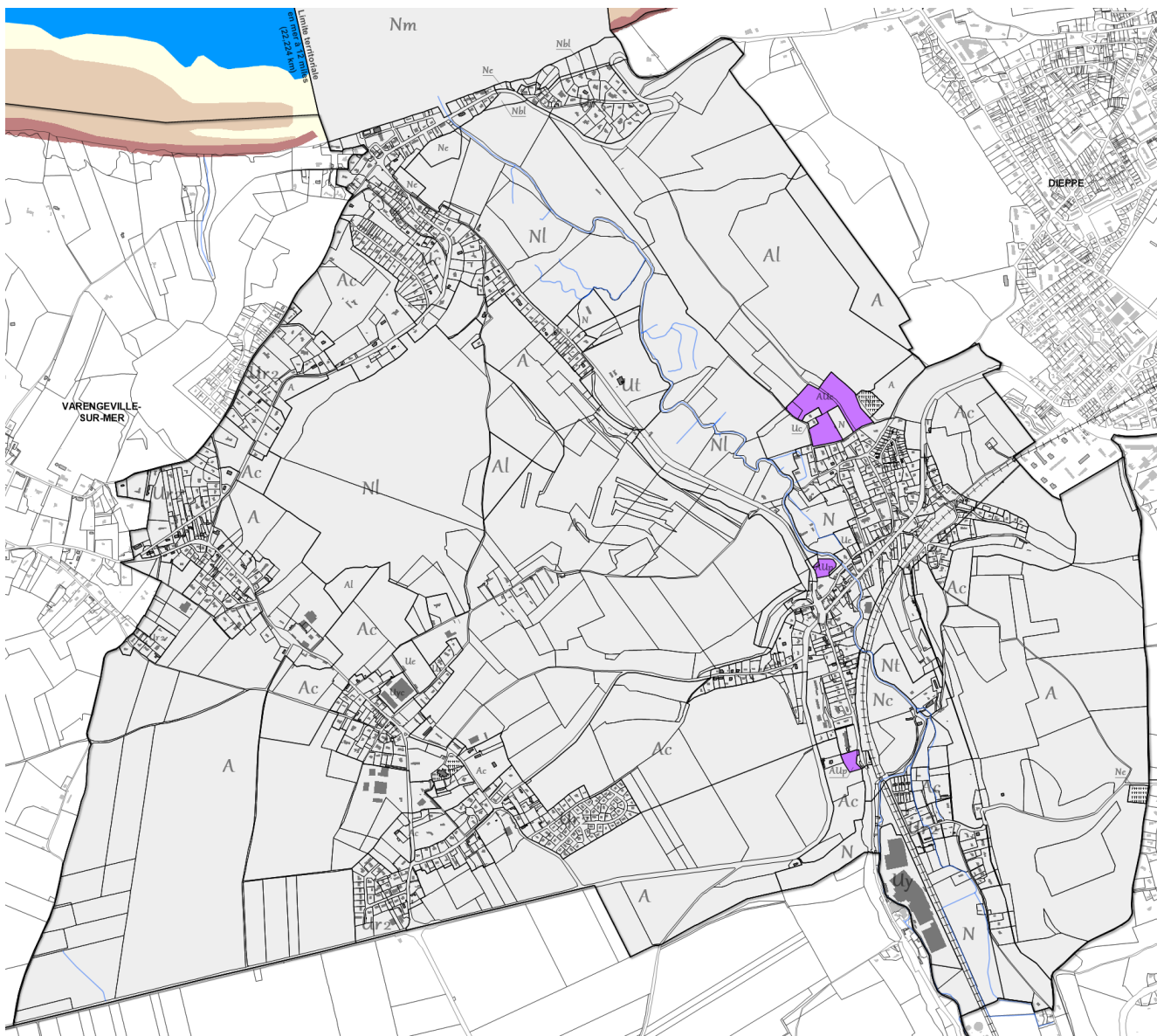
4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

A noter : en contrepartie de l'institution de cette servitude, les propriétaires peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain. Lorsque suite à la mise en demeure, la commune renonce explicitement à acquérir, il convient qu'elle supprime la servitude. Il faut attendre l'expiration du délai d'un an et trois mois pour que la réserve ne soit plus opposable.

III.3.3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le code de l'urbanisme définit la zone à urbaniser comme « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (article R151-20).

Le code de l'urbanisme stipule que « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » (article R151-20).



Zones à urbaniser du PLU

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

La zone à urbaniser comporte :

- Un **secteur AUc à vocation principale résidentielle**, pouvant accueillir une mixité encadrée de fonctions et compatible avec l'habitat ;
- Deux **secteurs AUp** destinés à accueillir une urbanisation à **vocation principale d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**.

III.3.3.1. Secteur AUc des Prés Salés

Le **secteur AUc des Prés Salés** (37 490 m²) est le principal secteur d'**accueil résidentiel**, avec un potentiel d'une **soixantaine de logements** avec mixité (≥25%).



Secteur AUc des Prés Salés

L'article AUcp1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) demande que l'aménagement du secteur soit prévu dans le cadre d'**une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat**, portant sur l'intégralité du secteur AUc ou sur des ensembles de terrains « homogènes » (dans ce cas, chaque opération doit laisser la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent).

En application de l'article L151-15, au moins 25% des logements créés devront être des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

L'article AUcp1 ouvre également la possibilité d'introduire d'autres destinations compatibles avec la proximité des zones d'habitat, en quantité limitée, de manière à ne pas dénaturer la vocation principale du secteur : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics et bureau.

Le secteur AUc des Prés Salés est desservi par :

- La rue des Archers et le chemin du Pâtis. Ces deux voies disposent de chaussées d'environ 3,5m (pour la rue des Archers dans la section menant au cimetière, élargie au-delà au niveau

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

du parking de ce dernier), adaptées à une circulation en boucle pour desservir les nouvelles constructions ;

- Deux canalisations d'adduction en eau passent sous la rue des Archers et sous le chemin du Pâtis (canalisations $\Phi 63$) ;
- Il existe un hydrant incendie à 160m, mais il ne sera pas suffisant à défendre la zone. Compte tenu des distances, il sera nécessaire d'installer de nouveaux hydrants dans le secteur AUC, à la charge de l'aménageur (avec des réserves enterrées si le réseau d'eau potable n'est pas renforcé) ;
- Le réseau d'assainissement des eaux usées passe sous la rue des Archers (à 70m environ) et sous le chemin du Pâtis (canalisations $\Phi 150$ et $\Phi 200$) ;
- Le réseau d'électricité passe sous la rue des Archers (à 70m environ) et sous le chemin du Pâtis.

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble du secteur AUC pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Les règles d'implantation, de gabarit, d'aspect des constructions ou de clôture sont proches de celles applicables au secteur Uc, que le secteur AUC est destiné à agrandir :

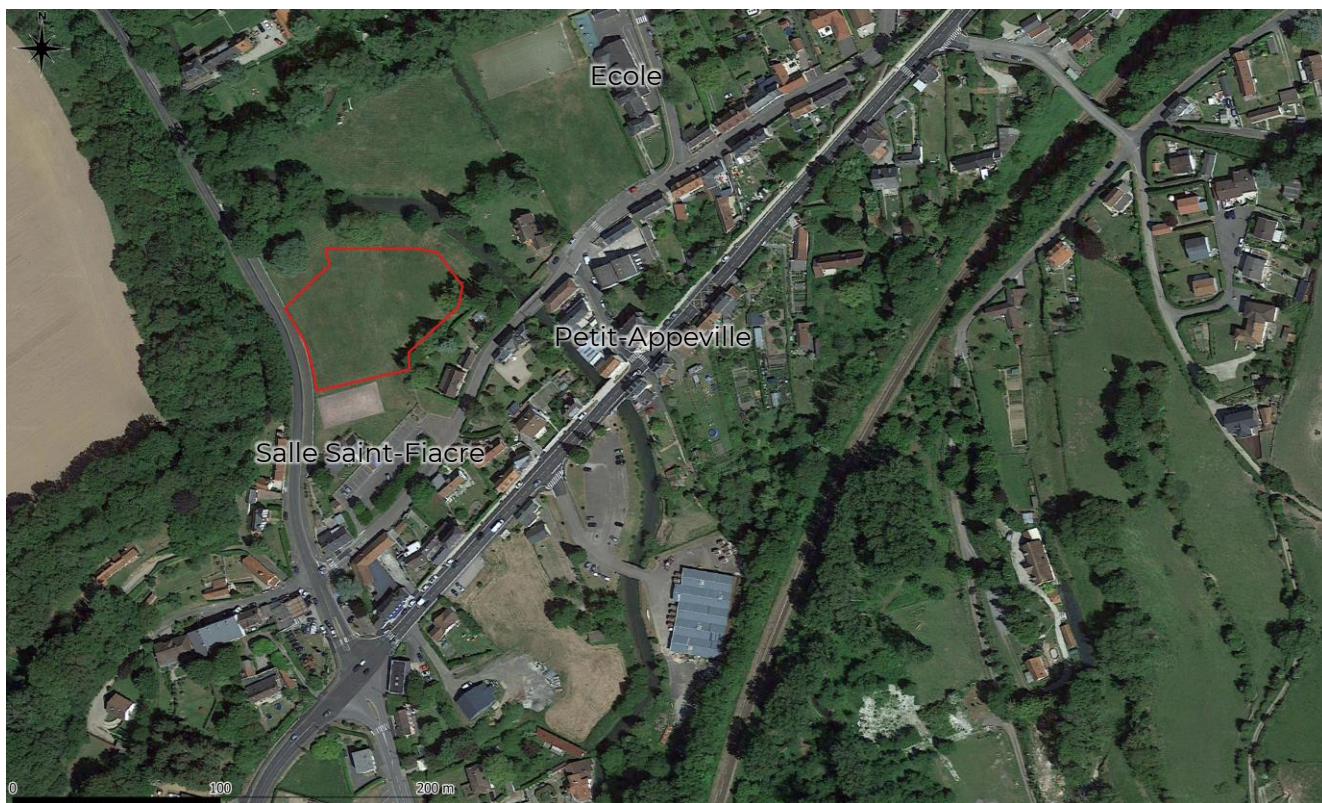
- Emprise au sol des constructions de 60% permettant une occupation dense ;
- Implantation à alignement ou en recul des voies publiques ;
- Implantation sur borne ou en retrait par rapport aux voisins ;
- Hauteur maximale de R+2+C ou 9m à l'égout ;
- Surface écoaménagée minimale de 30% permettant de concilier une occupation dense et le maintien de surfaces perméables.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

Le règlement renvoie intégralement à la zone Uc pour la volumétrie, l'aspect des constructions, pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, pour les clôtures et pour les accès.

III.3.3.1. Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

Le **secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre** (3 950 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**.



Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

L'article AUcp1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) demande que l'aménagement de chaque secteur soit prévu dans le cadre d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble** à vocation principale d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**, portant sur l'intégralité de chaque secteur AUp.

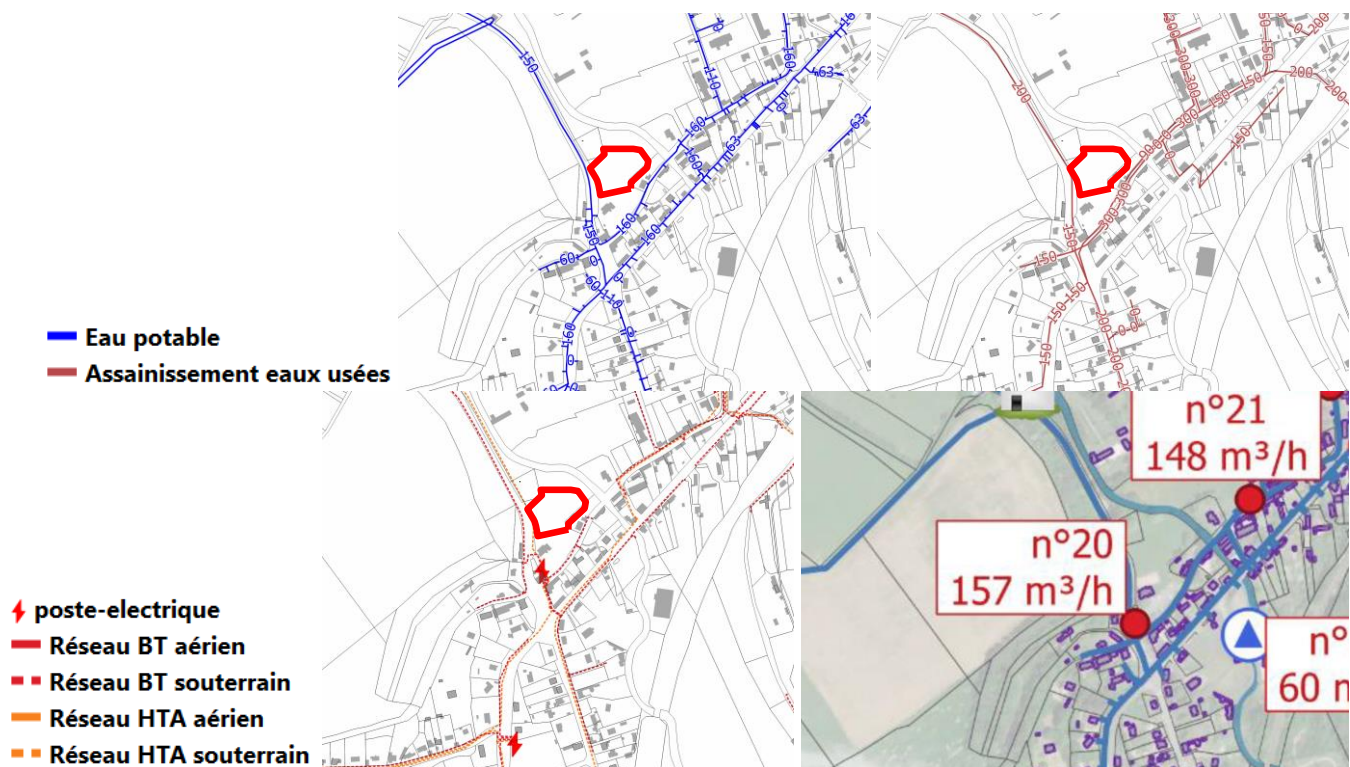
Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est desservi par :

- La rue de la mer et la rue du Paradis (via la salle Saint-Fiacre). Ces deux voies disposent de chaussées larges (> 5m, auxquels il faut ajouter des trottoirs et/ou la Véloroute du Lin), adaptées à une bonne desserte des nouvelles constructions prévues ici ; le secteur dispose en outre d'un accès direct à la Véloroute du Lin vers Pourville ;
- Le réseau d'adduction en eau passe sous la rue de la mer et sous la rue du Paradis (canalisations Ø150 et Ø160) ;
- Il existe un hydrant incendie à 80m du secteur AUp (débit 157 m³/h) ;
- Le réseau d'assainissement des eaux usées passe sous la rue de la mer et sous la rue du Paradis (canalisations Ø200 et Ø300) ;
- Le réseau d'électricité passe sous la rue de la mer et sous la rue du Paradis.

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les**

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

constructions dans l'ensemble du secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Réseaux d'eau potable / d'assainissement / électrique / incendie

Les règles d'implantation, de gabarit, d'aspect des constructions ou de clôture sont similaires proches de celles applicables au secteur Uc, que le secteur AUp est destiné à agrandir :

- Emprise au sol des constructions de 60% permettant une occupation dense ;
- Implantation à alignement ou en recul des voies publiques ;
- Implantation sur borne ou en retrait par rapport aux voisins ;
- Hauteur maximale de R+2+C ou 9m à l'égout ;
- Surface écoaménagée minimale de 30% permettant de concilier une occupation dense et le maintien de surfaces perméables.

Le règlement renvoie intégralement à la zone Uc pour la volumétrie, l'aspect des constructions, pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, pour les clôtures et pour les accès.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

III.3.3.1. Secteur AUp face à l'ancienne gare

Le **secteur AUp face à l'ancienne gare** (3 620 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**, notamment de maison médicale et/ou résidence seniors.



Secteur AUp face à l'ancienne gare

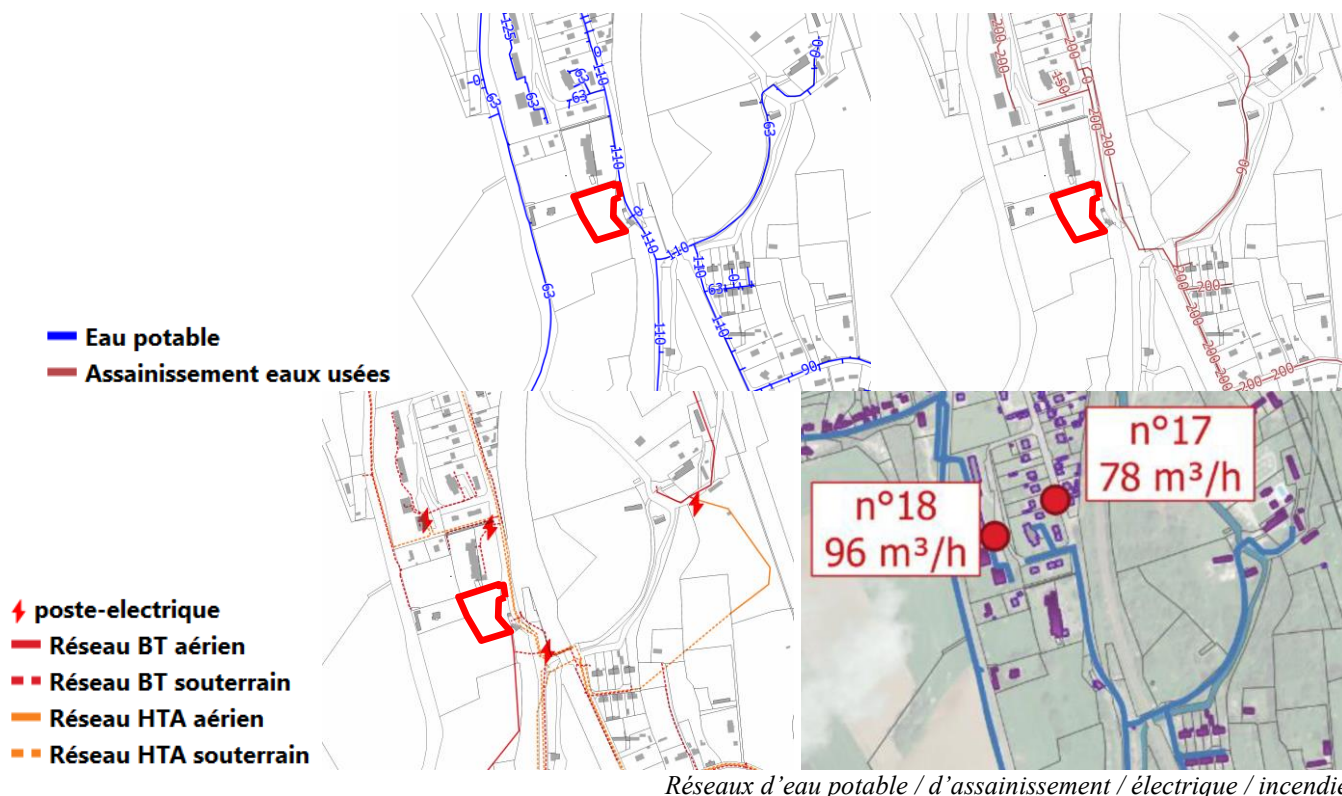
L'article AUcp1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) demande que l'aménagement de chaque secteur soit prévu dans le cadre d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble** à vocation principale d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**, portant sur l'intégralité de chaque secteur AUp.

Le secteur AUp face à l'ancienne gare est desservi par :

- La rue de la gare. Cette voie dispose d'une chaussée large (environ 11m y compris les trottoirs), adaptée à une bonne desserte des nouvelles constructions prévues ici ; le secteur dispose en outre d'un accès proche à la Véloroute du Lin vers Offranville ;
- Le réseau d'adduction en eau passe sous rue de la gare (canalisation Ø110) ;
- Il existe un hydrant incendie à 200m. Compte tenu des distances, il sera nécessaire d'installer de nouveaux hydrants dans le secteur AUp, à la charge de l'aménageur ;
- Le réseau d'assainissement des eaux usées passe sous la rue de la gare (canalisation Ø200) ;
- Le réseau d'électricité passe sous la rue de la gare.

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble du secteur AUp face à l'ancienne gare pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET



Les règles d'implantation, de gabarit, d'aspect des constructions ou de clôture sont similaires proches de celles applicables au secteur Uc, que le secteur AUp est destiné à agrandir :

- Emprise au sol des constructions de 60% permettant une occupation dense ;
- Implantation à alignement ou en recul des voies publiques ;
- Implantation sur borne ou en retrait par rapport aux voisins ;
- Hauteur maximale de R+2+C ou 9m à l'égout ;
- Surface écoaménagée minimale de 30% permettant de concilier une occupation dense et le maintien de surfaces perméables.

Le règlement renvoie intégralement à la zone Uc pour la volumétrie, l'aspect des constructions, pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, pour les clôtures et pour les accès.

III.3.4. Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

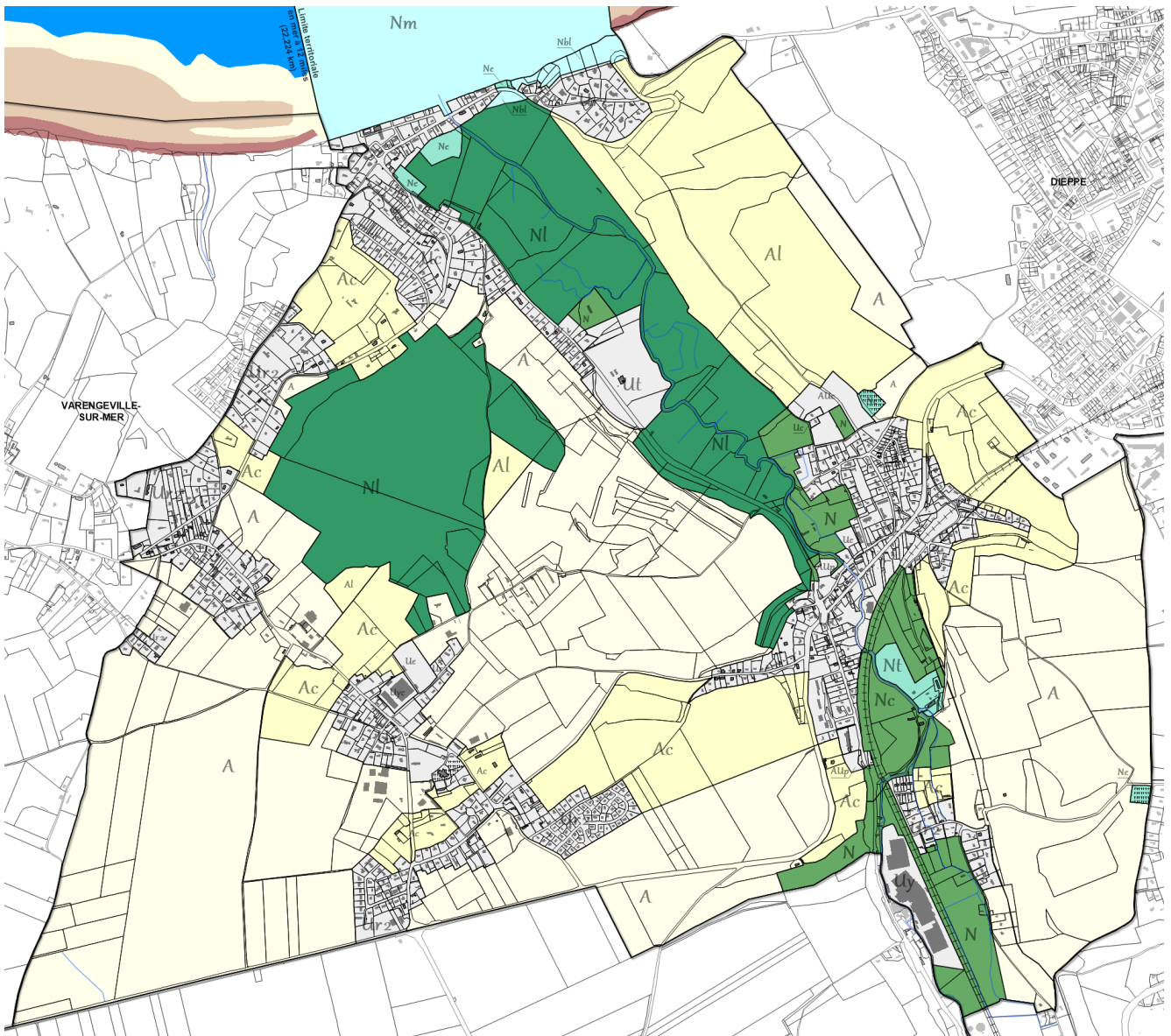
La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;



4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



Zones agricoles, naturelles et forestières du PLU

Les zones agricoles, naturelles et forestières du PLU d'Hautot-sur-Mer correspondent à des **espaces protégés**. Seuls les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations explicitement autorisés peuvent y être admis (article AN1).

Les secteurs de la zone agricole sont :

- **Les secteurs agricoles stricts A**, où le règlement admet notamment :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de fonction ;
 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime,

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

- ☐ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- ☐ Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **Les secteurs agricoles liés à des coupures d'urbanisation Ac**, où l'urbanisation est limitée de manière à traduire de manière concrète les coupures d'urbanisation à protéger au titre de la loi littoral. Le règlement n'y autorise que les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'extension mesurée des habitations existantes ;
- **Les secteurs correspondant aux espaces remarquables du littoral et exploités par l'agriculture Al**. Seuls y sont autorisés les aménagements légers prévus par l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Les secteurs de la zone naturelle sont :

- **Les secteurs naturels stricts N**, où le règlement admet notamment :
 - ☐ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
 - ☐ Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La partie de la **bande littorale des 100 mètres** située en dehors des espaces urbanisés (**Nbl**) ;
- **Les secteurs naturels liés à des coupures d'urbanisation Nc**, où l'urbanisation est limitée de manière à traduire de manière concrète les coupures d'urbanisation à protéger au titre de la loi littoral. Le règlement n'y autorise que les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'extension mesurée des habitations existantes ;
- **Les secteurs Ne réservés aux équipements publics**, où le règlement autorise les aménagements publics ou sportifs (parkings, terrains sportifs, chemins, pose de mobilier, agrès sportifs, etc.), sans constructions nouvelles.

Compte tenu de la sensibilité de ces secteurs aux risques, le règlement rappelle l'obligation de ne pas aggraver l'exposition aux risques et de respecter le Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation du Bassin Versant de la Scie ;

- **Les secteurs NI correspondant aux espaces remarquables du littoral**. Seuls y sont autorisés les aménagements légers prévus par l'article R121-5 du code de l'urbanisme ;
- **Le secteur de tourisme et de loisirs Nt**, délimité autour du camping des Sources (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Le règlement autorise la gestion des campings existants, mais en interdisant toutes nouvelles constructions et aménagements (en raison de sa position isolée au sein du territoire communal, à l'écart des villages et secteurs déjà urbanisés, toute extension de l'urbanisation est interdite au titre de la loi littoral).

Compte tenu de la sensibilité de ce secteur aux risques, le règlement rappelle l'obligation de ne pas aggraver l'exposition aux risques et de respecter le Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation du Bassin Versant de la Scie.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

I. Préparation de l'évaluation environnementale

I.1. Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale est une **démarche itérative visant à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les choix de planification et d'aménagement**. Celle-ci se pratique à travers plusieurs étapes :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- L'analyse des effets (positifs ou négatifs) des différentes variantes envisagées sur l'environnement et la santé ;
- La définition des mesures pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du document sur l'environnement et la santé.

L'article R151-3 du code de l'urbanisme décrit le contenu de l'évaluation environnementale :

Article R151-3 du code de l'urbanisme :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. [...]

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

I.2. Organisation de l'évaluation environnementale



La 5^{ème} partie du rapport de présentation a pour objet de **restituer la démarche d'évaluation environnementale** au sein du rapport de présentation, en complément :

- De l'**état initial de l'environnement** (2^{ème} et 3^{ème} parties du rapport de présentation – dans le tome 1) ;
- Des **justifications** du projet (4^{ème} partie du rapport de présentation – dans ce tome) ;
- Du **résumé non technique** (6^{ème} partie du rapport de présentation – dans le tome 3).

Dans un souci d'adaptation au contexte d'Hautot-sur-Mer, le plan du présent rapport ne suit pas systématiquement l'ordre des rubriques prévues à l'article R151-3 du code de l'urbanisme. Le tableau suivant montre la correspondance avec les chapitres du rapport de présentation :

Composantes de l'évaluation environnementale	Contenu de l'article R151-3	Chapitres du rapport de présentation d'Hautot-sur-Mer
Articulation avec les autres plans et programmes	1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (R151-3 1°).	5 ^{ème} partie : <u>Rapport environnemental</u> II. Articulation avec les législations et réglementations nationales ou supra-communales
État initial de l'environnement	2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan (R151-3 2°).	2 ^{ème} partie : <u>Etat initial de l'environnement</u> 3 ^{ème} partie : <u>La consommation de l'espace par l'urbanisation</u> (Tome 1 du rapport de présentation)
Incidences environnementales	3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement (R151-3 3°).	5 ^{ème} partie : <u>Rapport environnemental</u> V. Incidences environnementales prévisibles

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Composantes de l'évaluation environnementale	Contenu de l'article R151-3	Chapitres du rapport de présentation d'Hautot-sur-Mer
Explication des choix au regard de l'environnement	4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan (R151-3 4°).	<u>5^{ème} partie : Rapport environnemental</u> III. Explication des choix au regard de l'environnement (Complément à la <u>4^{ème} partie : Justification du projet</u>)
Mesures d'évitement, réduction, compensation	5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (R151-3 5°).	<u>5^{ème} partie : Rapport environnemental</u> IV. Mesures Eviter-Réduire-Compenser
Dispositif de suivi	6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées (R151-3 6°).	<u>5^{ème} partie : Rapport environnemental</u> VI. Suivi du PLU
Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation	7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée (R151-3 7°).	<u>6^{ème} partie : Résumé non technique</u> (Tome 3 du rapport de présentation)

I.3. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Ce chapitre a pour objectif de présenter la méthode employée pour mener l'évaluation environnementale qui a été réalisée tout au long des phases d'étude du PLU (depuis son lancement en 2014 jusqu'à son approbation).

I.3.1. Phase 1 : état initial de l'environnement ⇒ Tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement »

La réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de **mettre en lumière les principaux enjeux environnementaux du territoire**. Cet exercice a permis d'introduire une première étape de hiérarchisation des enjeux environnementaux réalisée à travers deux regards :

- Le regard technique des bureaux d'études qui sont successivement intervenus sur le PLU d'Hautot-sur-Mer (VE2A, DLVR et PERSPECTIVES), s'appuyant sur les études réalisées au sein de l'état initial de l'environnement et leur expérience de terrain. Les bureaux d'études ont ainsi participé à la **pré-hiérarchisation des enjeux environnementaux** du territoire, constituant une base de réflexion pour les élus du territoire ;



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

- Le **regard politique des élus**, s'appuyant sur la connaissance fine de leur commune, pour apporter une analyse critique de la proposition des bureaux d'études, et ce afin d'ajuster cet exercice de hiérarchisation.

Le croisement des regards techniques et politiques a, de fait, permis de classer les sensibilités environnementales du territoire de manière harmonisée et partagée.

Chacune de ses thématiques et leurs enjeux respectifs ont par la suite été abordés dans l'élaboration des différents documents du PLU, afin d'alimenter la démarche itérative d'intégration des enjeux environnementaux au sein du PLU.

Pour information, les thématiques et les sources de données suivantes ont été analysées :

Thématique environnementale	Source de données
Climat	Météo France ATMO Normandie Schéma Régional Eolien Terrestre de Haute-Normandie
Relief, géologie et hydrogéologie	BD TOPO IGN Carte géologique BRGM Agence de l'eau Seine Normandie SDAGE Agence Régionale de Santé
Analyse paysagère	Atlas des paysages de Normandie Cadastre napoléonien Recensement Général Agricole et Registre Parcellaire Graphique (agriculture) Etudes de terrain
Patrimoine architectural	Atlas des Patrimoines Inventaire préliminaire CA Dieppe Maritime Arrêté d'inscription du porche de l'église de Petit-Apperville Carte archéologique (Service Régional de l'Archéologie) Etude de terrain
Architecture contemporaine	Etude de terrain
Milieux naturels et espaces remarquables	Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) DREAL Département / Conservatoire du littoral (espaces naturels sensibles) DDTM (loi littoral) Etude de terrain



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thématique environnementale	Source de données
Trame verte et bleue	Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) TVB CA Dieppe-Maritime Etude de terrain
Risques naturels et technologiques	www.georisques.gouv.fr (argiles) CETE (cavités) PPRLI (inondations) DDTM (transport de matières dangereuses)
Nuisances	DREAL BASIAS / BASOL Classement préfectoral des infrastructures bruyantes
Ressources	Rapport Prix et Qualité du Service « Eau et Assainissement » de la CA Dieppe-Maritime
Consommation de l'espace par l'urbanisation	Archives communales des permis de construire Orthophotographies historiques IGN et Google Satellite

I.3.2. Phase 2 : définition de la stratégie communale ⇒ Tome 2 / 4^{ème} partie « Justifications »

Les élus d'Hautot-sur-Mer ont formalisé leur **stratégie prospective d'urbanisme dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**. Celle-ci repose sur 3 axes et 13 orientations :

3 axes	13 orientations
1^{er} axe du PADD : Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains	O-1/ Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales
	O-2/ Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau
	O-3/ Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Appeville
	O-4/ Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région
2^{ème} axe du PADD : Retrouver un dynamisme démographique	O-5/ Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants
	O-6/ Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants
	O-7/ Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain
	O-8/ Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire
3^{ème} axe du PADD :	O-9/ Renforcer les équipements, les services et les loisirs



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer	O-10 / Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot-sur-Mer
	O-11 / Proposer une image qualitative et attractive du territoire
	O-12 / Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville
	O-13 / Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisée en plusieurs étapes. La première étape a permis de construire le **projet politique** du territoire sur la base des volontés et de priorités des élus vis-à-vis du développement de la commune. Une fois cette première version stabilisée, cette dernière a constitué une base d'analyse des incidences négatives potentielles du projet politique sur l'environnement, et de réflexion sur les mesures d'évitement ou d'atténuation à mettre en œuvre pour limiter ses effets néfastes.

La commune a utilisé la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) :

E - Eviter les atteintes à l'environnement ;

R - Réduire celles qui n'ont pu être évitées ;

C - Compenser les effets qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

C'est sur la base de cet exercice qu'une **seconde version** du PADD a été réalisée, intégrant des mesures directes d'évitement ou d'atténuation des incidences négatives de la première version constituée. Cette méthodologie a permis de dimensionner le projet communal selon ses incidences environnementales prévisibles, notamment par le choix **d'un scénario de développement et d'une stratégie foncière générant une pression acceptable sur les ressources environnementales**.

La **concertation menée avec les services de l'état** a, elle aussi, permis d'**amender le projet politique**, en confortant le projet sur le volet de la consommation foncière dans le contexte de la loi littoral.

Les documents supra-communaux ont été pris en compte afin de s'assurer de la cohérence de la stratégie d'urbanisme communale avec les politiques supra-communales.

1.3.3. Phase 3 : traduction règlementaire et mise au point des OAP ⇒ Tome 2 / 5^{ème} partie « Evaluation environnementale »

Les **orientations stratégiques du PADD ont ensuite été traduites de manière fine**, à l'échelle parcellaire, dans le zonage du PLU, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

La commune a de nouveau employé la **séquence « éviter, réduire, compenser »** pour délimiter les zones et secteurs du PLU, leur règlement et les OAP, en cohérence avec le PADD.

En particulier, les points de vigilance soulevés par l'évaluation environnementale du PADD (les projets en extension de l'urbanisation) ont fait l'objet de propositions de mesures visant à réduire ou à compenser les impacts négatifs, à intégrer dans le processus d'élaboration du règlement graphique, du règlement écrit et des OAP. Sur la base d'une démarche pédagogique auprès des élus, cette logique itérative a fait l'objet de plusieurs comités de pilotage permettant d'exposer ces mesures d'évitement ou de réduction ou de compensation, sur lesquelles les élus ont pu s'exprimer et se positionner.



5^{EME} PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

L'évaluation approfondie des incidences environnementales prévisibles a été menée à cette étape sur les **secteurs à enjeux** :

- Secteur AUc des prés salés ;
- Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre ;
- Secteur AUp face à l'ancienne gare ;
- Secteur Uyc de mutation de l'entreprise Jacir ;
- Ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville ;
- Ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés.

C'est également à cette étape qu'a été confirmée la cohérence du projet avec les documents supra-communaux.

I.3.4. Phase 4 : restitution du rapport environnemental ⇒ Tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement », tome 2 / 4^{ème} partie « Justifications », tome 2 / 5^{ème} partie « Evaluation environnementale » et tome 3 « Résumé non technique »

Le rapport environnemental a pour objectif de restituer la démarche d'évaluation environnementale, c'est-à-dire d'expliquer les choix à l'attention du grand public, des partenaires et de l'Autorité environnementale.

I.3.5. Tout au long des phases 1 à 4 : la concertation

Afin de recueillir les remarques du public, des **registres** ont été mis à disposition en mairie d'Hautot-sur-Mer, où ont été déposés un certain nombre d'avis et de doléances, avec pour principaux thèmes abordés :

- Demandes de clarification du projet sur le volet « déplacement doux » (notamment la liaison vers Dieppe le long de la route des Falaises) – cette liaison étant traduite dans le PLU sous la forme d'un emplacement réservé ;
- Demande d'ouvertures à l'urbanisation, qui ont été étudiées au regard de leur intérêt pour l'avenir de la collectivité (notion d'intérêt général) et de leur compatibilité avec les différentes contraintes pesant sur la commune (PPRI, loi littoral, etc.) ;
- Maîtrise de la densification en lien avec les surfaces des terrains (notamment en dent creuse), ce qui s'est notamment traduit par la définition d'une zone Ur2 destinée à organiser une densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés, dans le respect de la loi littoral.

Les **3 réunions publiques** d'information et de débats (le 11 décembre 2015, 25 mars 2022 et 31 mars 2023) ont respectivement accueilli environ 80, 60 et 80 personnes, prévenues par distribution de flyers + insertion presse + site internet (www.hautot-sur-mer.fr). Pour la réunion du 25 mars 2022, tous les habitants avaient été destinataires d'un dossier spécial PLU.

Les échanges avec les habitants ont porté sur :

- Les typologies de logements envisagées dans le PLU ;
- Les projets de nouvelles circulations douces, et notamment l'ouverture d'un cheminement doux pour sécuriser la descente de Pourville à Dieppe ou d'un chemin piéton en rebord de la vallée (en partenariat avec le conservatoire du littoral) ;
- Les projets d'activités économiques (il n'y a pas de projet de nouvelle zone d'activités ou de zone commerciale dans le PLU d'Hautot-sur-Mer), et notamment l'avenir de Jacir. L'entreprise Jacir pourrait quitter un jour la commune, libérant ainsi une emprise très bien située, qui pourrait accueillir des projets d'équipements publics ou d'habitat ;



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

- La captation des logements par les résidences secondaires et les (rares) leviers dont dispose la collectivité pour y faire face (par exemple, la mise en œuvre d'objectifs de mixité dans les opérations d'habitat) ;
- Le niveau de précision du règlement, afin d'apporter de la souplesse par rapport au RNU, tout en s'adaptant aux spécificités de la commune ;
- La localisation des zones constructibles (notions de village et secteurs déjà urbanisés) et les zones à urbaniser ;
- L'articulation entre les objectifs du ZAN et les projets portés par le PLU d'Hautot-sur-Mer en zone à urbaniser ;
- Les éventuels besoins liés au projet d'EPR2 de Penly (à ce stade, ces besoins n'ont pas été chiffrés et une éventuelle intégration au PLU est prématurée) ;
- La capacité de la station d'épuration à traiter les effluents liés aux nouveaux projets ;
- La prise en compte des risques naturels (inondation, cavités) dans le PLU ;
- La vision à long terme de la relation entre la Scie et la mer, dans le prolongement du projet territorial de la basse vallée de la Saône à Quiberville.



La concertation à Hautot-sur-Mer

Le projet a également fait l'objet d'une **concertation avec les personnes publiques associées**, le 6 novembre 2015, le 10 décembre 2021 et le 24 janvier 2023. Ces différentes réunions ont permis une co-construction progressive avec les partenaires institutionnels, notamment pour l'intégration des objectifs spécifiques à la loi littoral (prise en compte des notions de village, secteurs déjà urbanisés, d'espaces proches du rivage et de coupures d'urbanisation, en lien avec le SCOT et la DDTM) ou des contraintes liées aux risques naturels (avec la DDTM et le SMBV Saône Vienne Scie).

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

I.4. Choix des secteurs à enjeux

L'article R151-3 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.



Pour le PLU d'Hautot-sur-Mer, les secteurs à enjeux qui doivent faire l'objet d'une évaluation approfondie sont :

S1 : secteur AUc des Prés Salés, car c'est la principale zone d'accueil résidentiel avec un potentiel d'une soixantaine de logements, sur un site sensible (proximité avec les espaces remarquables de la vallée de la Scie) ;

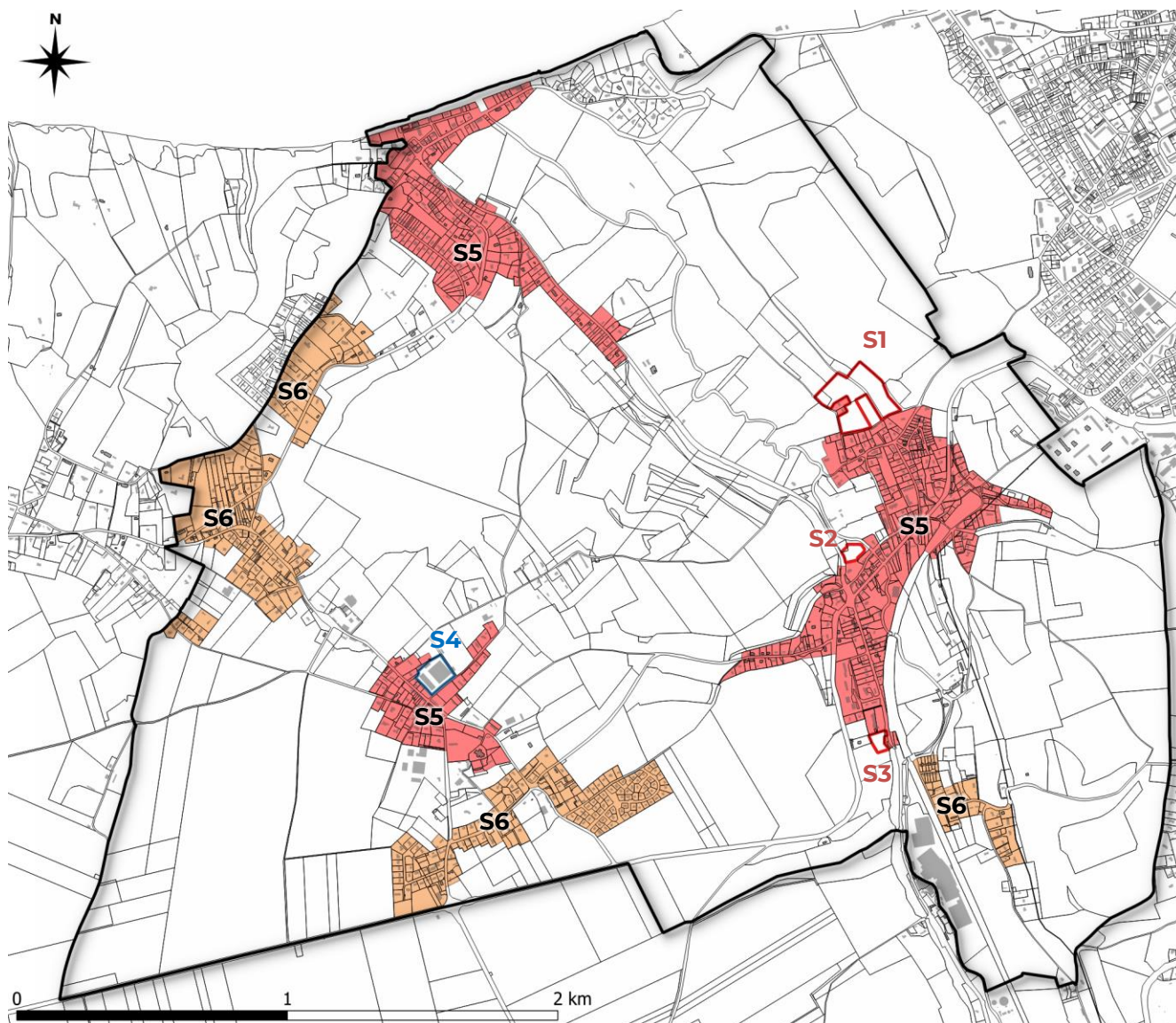
S2 : secteur AUP au nord de la salle Saint-Fiacre, zone d'équipements (à proximité avec des espaces remarquables de la vallée de la Scie) ;

S3 : secteur AUP face à l'ancienne gare, pour l'accueil d'un pôle santé ;

S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir dans le bourg d'Hautot ;

S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville (potentiel d'environ 11 logements) ;

S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés (potentiel d'environ 21 logements, avec un enjeu de préservation du cadre paysager).



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Ces différents secteurs couvrent une grande partie de la zone urbaine du PLU d'Hautot-sur-Mer. Les autres secteurs urbains (Uy pour l'entreprise Plastuni / Ue pour les aménagements publics) n'ont pas été intégrés à cette analyse, car ces zones sont délimitées autour des installations existantes, sans extension périmétrale. L'occupation des sols y sera supposée relativement stable dans les années à venir.

La zone Ut et le STECAL Nt des campings n'ont, eux aussi, pas été intégrés à cette analyse, car ils sont délimités autour des installations existantes, sans extension périmétrale. L'occupation des sols y sera supposée relativement stable dans les années à venir.

I.4.1. S1 : secteur AUc des Prés Salés

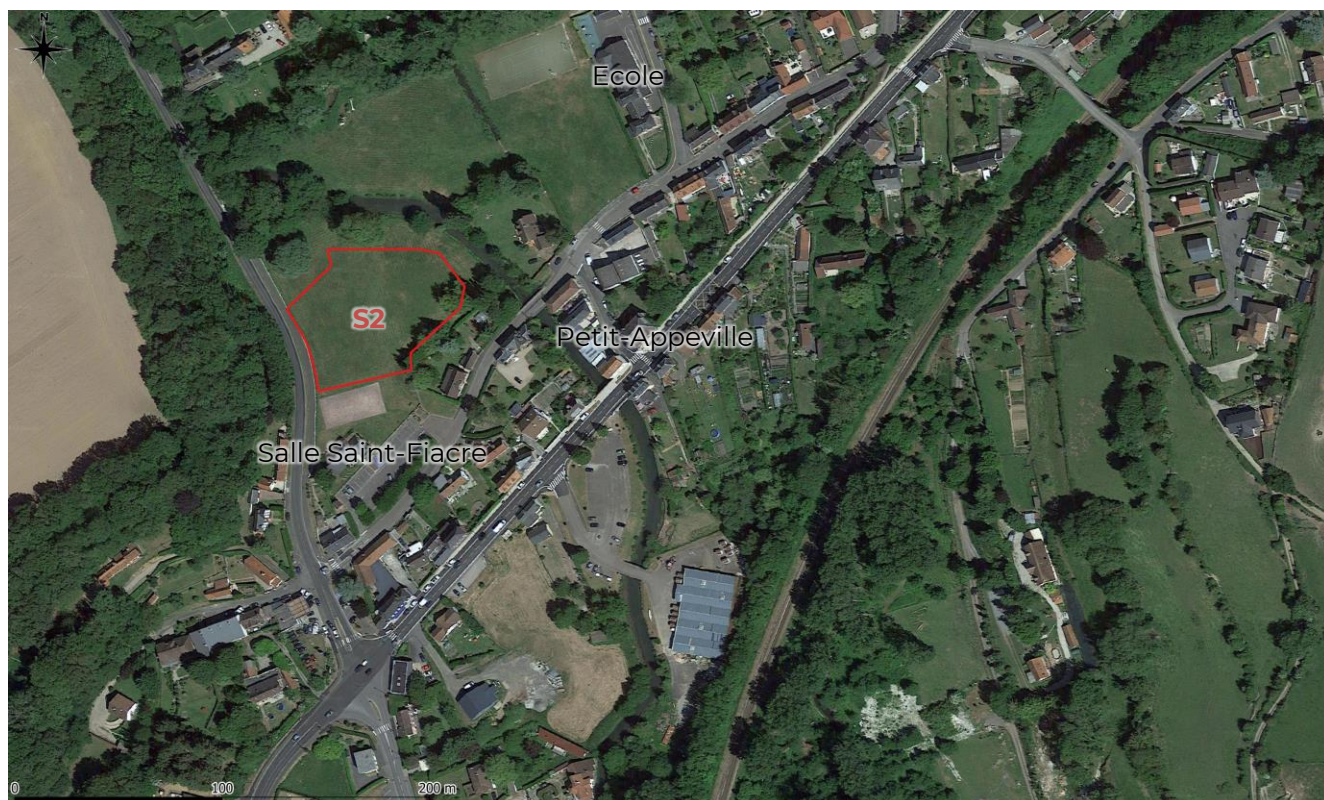
Le **secteur AUc des Prés Salés** (37 490 m²) est le principal secteur d'**accueil résidentiel**, avec un potentiel d'une **soixantaine de logements** avec mixité (≥25%). Il est situé en continuité du village de Petit-Appeville, dont il prolonge l'urbanisation vers le nord.



Secteur AUc des Prés Salés

I.4.2. S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

Le **secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre** (3 950 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**.



Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

1.4.3. S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare

Le **secteur AUp face à l'ancienne gare** (3 620 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**, notamment de maison médicale et/ou résidence seniors.



Secteur AUp face à l'ancienne gare

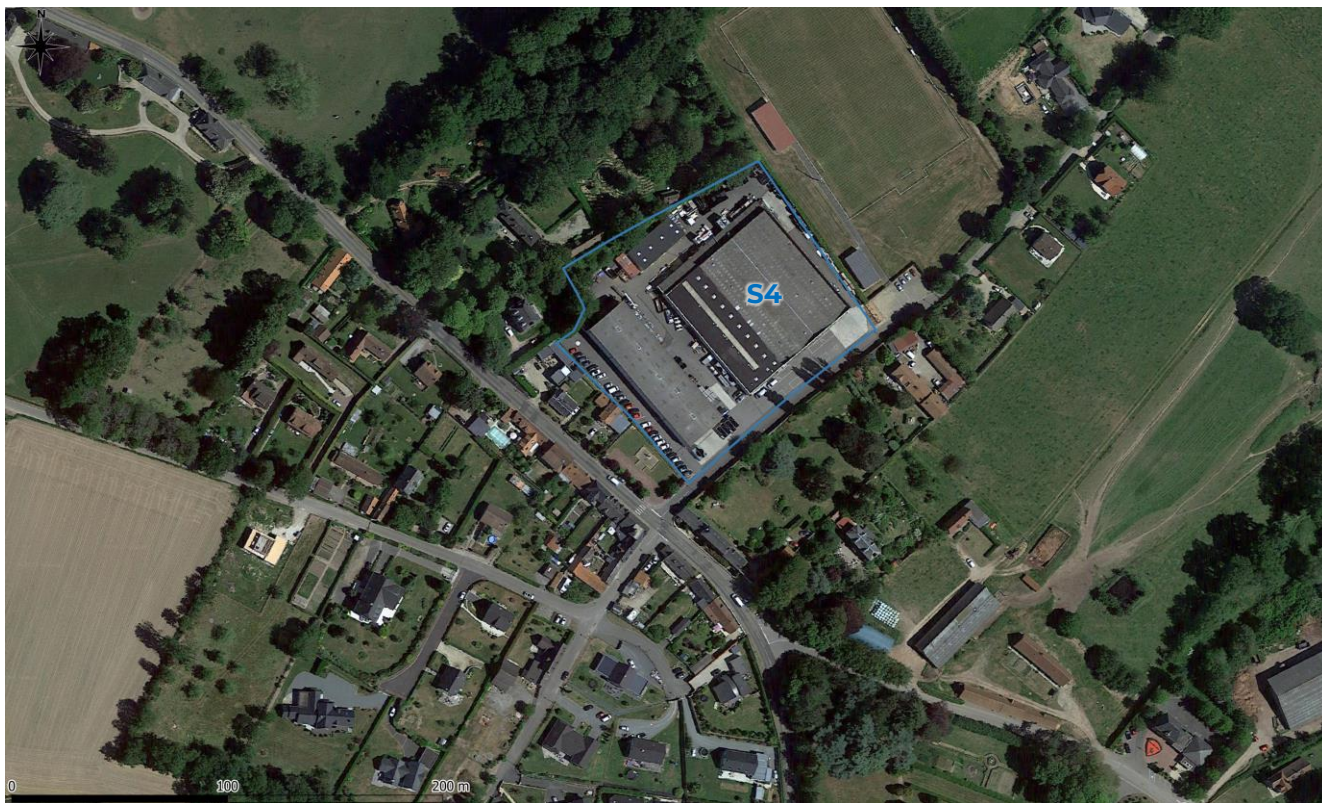
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

I.4.4. S4 : secteur Uyc de mutation de l'entreprise Jacir

Le secteur Uyc correspond à l'entreprise Jacir (délimité sur son emprise actuelle, sans extension), dans le bourg d'Hautot, où sont autorisées les constructions et installations industrielles.

Afin d'anticiper une éventuelle reconversion du site, dans l'hypothèse d'un déménagement de Jacir, en réflexion depuis des années, le règlement autorise également la reconstitution d'un bâti mixte (notamment résidentiel ou à vocation d'équipement), dans les mêmes conditions que le secteur Uc avec lequel il est en contact.

A noter : une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a été instituée sur ce secteur.



Secteur Uyc à Hautot

I.4.5. S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville

Les villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville sont classés Uc dans leur partie la plus structurée, et en Ur1 dans leurs extensions de faible densité.

A l'intérieur de ces zones, le diagnostic a relevé un potentiel de densification limité mais non nul (environ 12 logements en 10 ans au sein des dents creuses, grands terrains divisibles ou friches).

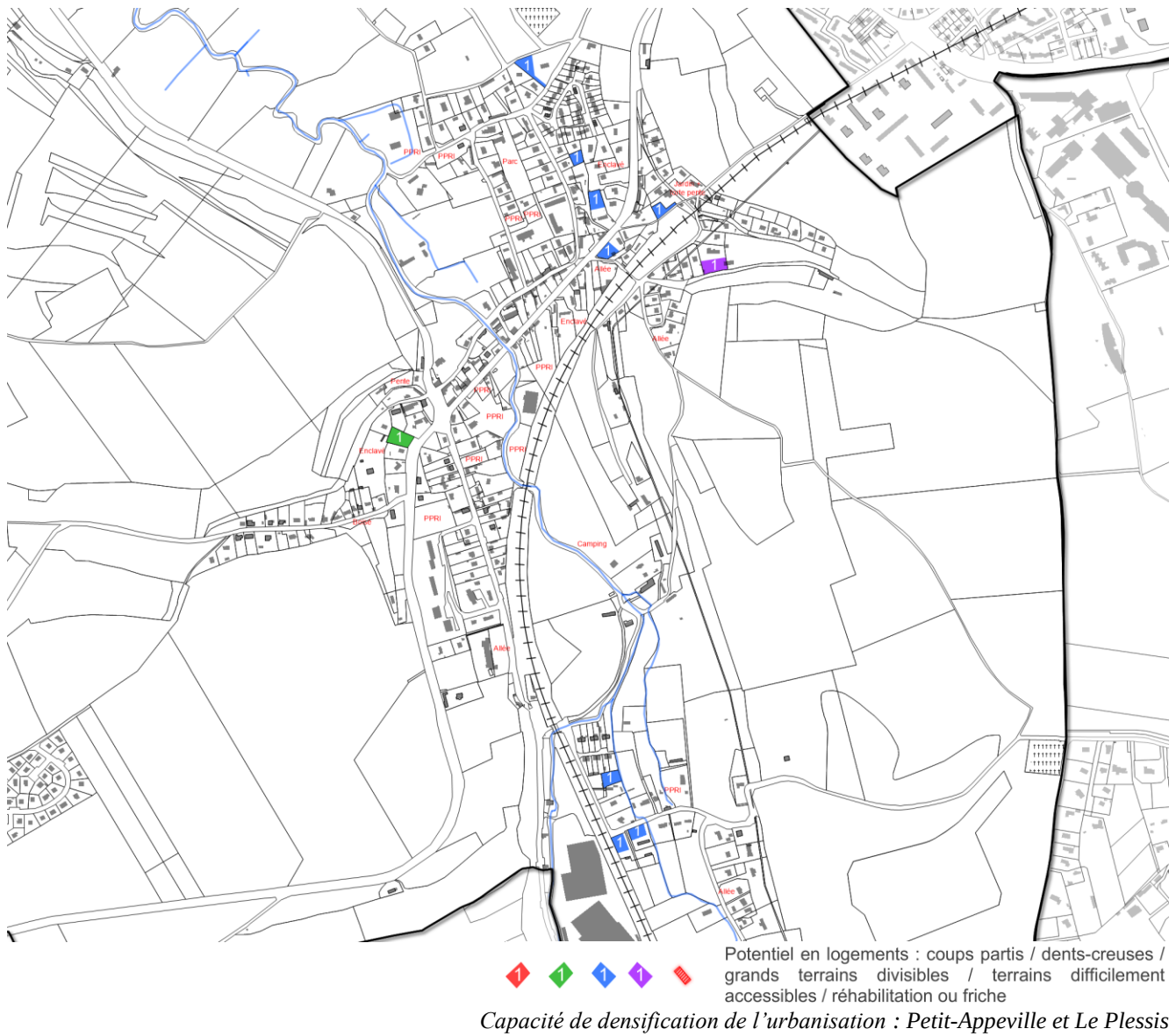
I.4.6. S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés

Les secteurs déjà urbanisés densifiables sont ceux situés hors des espaces proches du rivage : Les Pâtis Doux, Le Quesnot, le bourg d'Hautot-sud et Le Plessis.

A l'intérieur de ces zones, le diagnostic a relevé un potentiel de densification assez important (environ 22 logements en 10 ans au sein des dents creuses, grands terrains divisibles ou friches), mais qui doit être maîtrisé de manière à ne pas dénaturer la qualité de ces espaces (respecter l'injonction faite par la loi littorale de permettre une densification sans bouleverser la morphologie de ces secteurs).

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

A l'inverse, le secteur Jean Marchand, en espace proche du rivage, ne bénéficie pas de la possibilité de densification prévue à l'article L121-8 CU. L'occupation des sols y sera supposée relativement stable dans les années à venir. Il n'est donc pas pris en compte dans l'analyse des secteurs à enjeux.



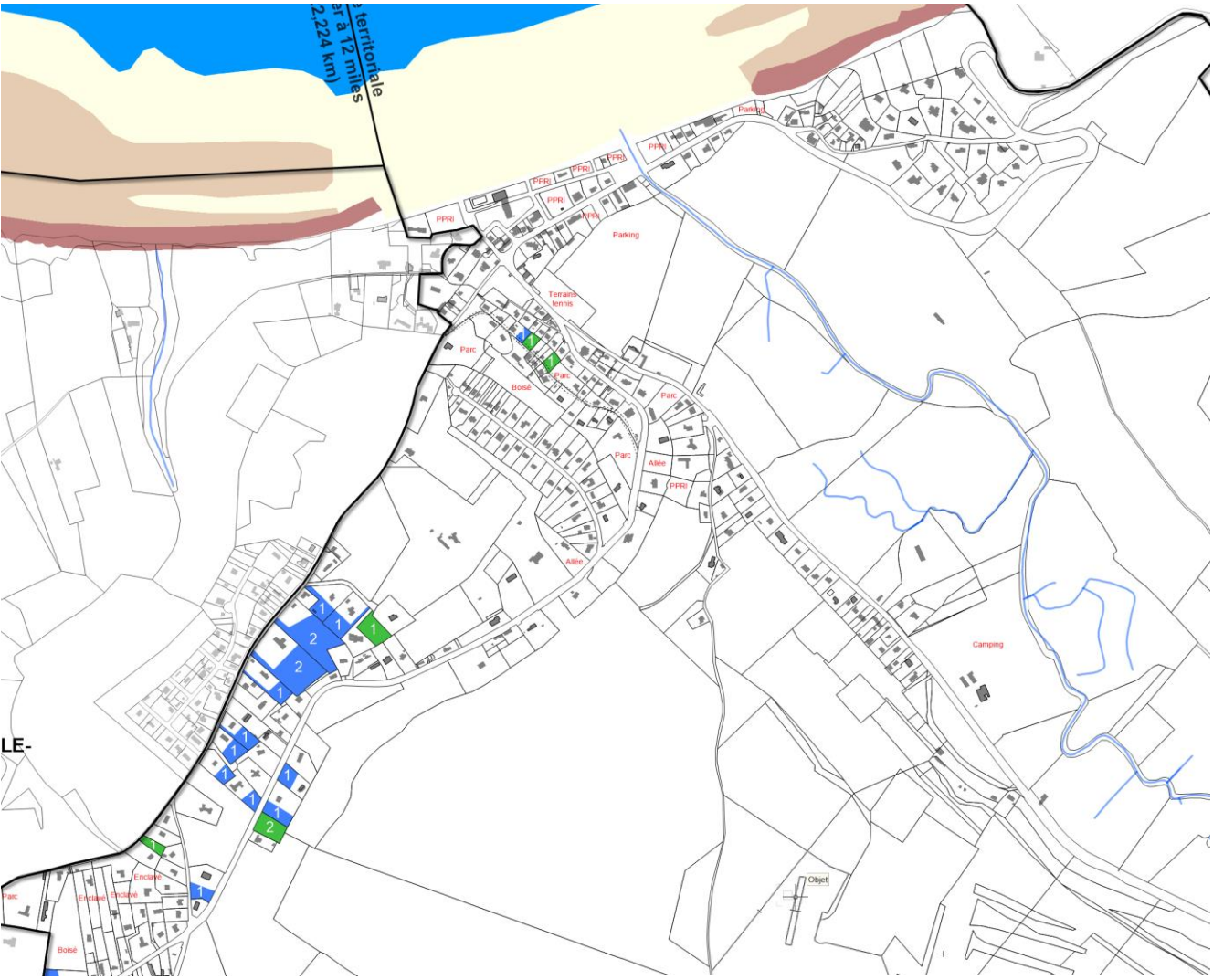
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL



Potentiel en logements : coups partis / dents-croisées /
grands terrains divisibles / terrains difficilement
accessibles / réhabilitation ou friche

Capacité de densification de l'urbanisation : bourg d'Hautot et le Quesnot

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL



Potentiel en logements : coups partis / dents-creuses /
grands terrains divisibles / terrains difficilement
accessibles / réhabilitation ou friche
Capacité de densification de l'urbanisation : les Pâtis Doux et Pourville



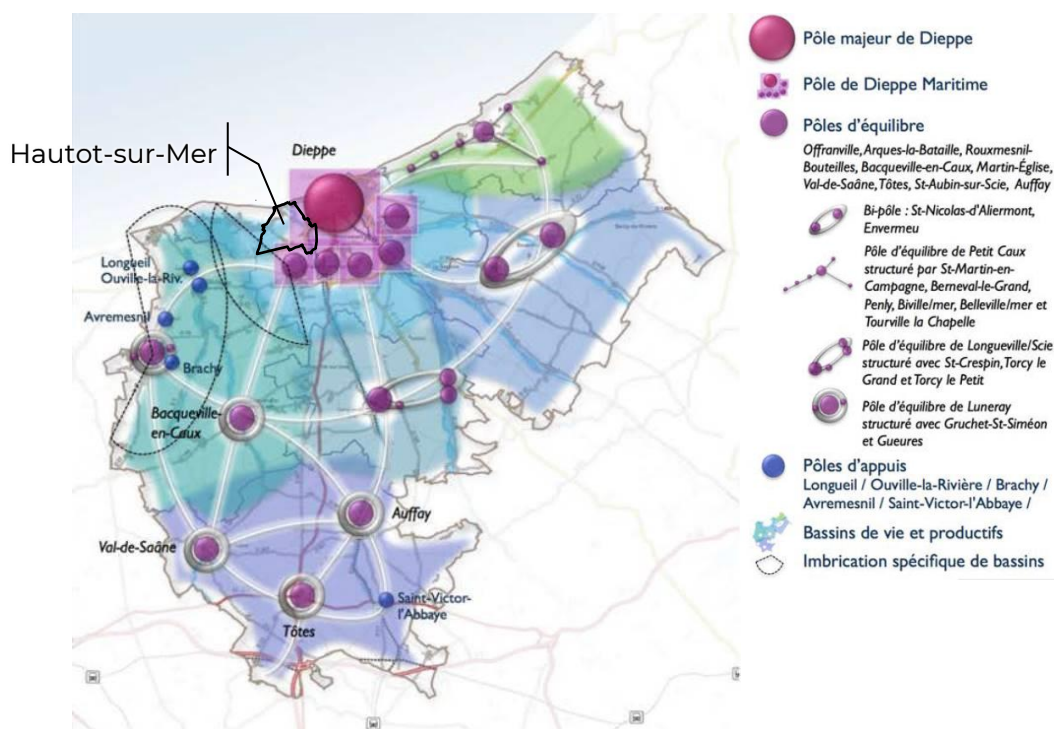
II. Articulation avec les législations et réglementations nationales ou supra-communales

II.1. SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux

Le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux a été approuvé le 28 juin 2017. En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU d'Hautot-sur-Mer doit être **compatible avec le SCOT**. **C'est le document intégrateur des politiques supra-communales pour le PLU.**

Pour organiser le développement du territoire, le projet de SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux s'appuie sur une armature urbaine hiérarchisée en 4 niveaux (voir plan ci-dessous) :

- Le pôle majeur de Dieppe dont le rayonnement régional doit être assuré par le développement de ses fonctions économiques, commerciales et résidentielles ;
- Les pôles d'équilibre structurent le territoire du pays en organisant autour d'eux des bassins de vie et productifs. Ils disposent des emplois, des services et des activités de proximité qui leur permettent de constituer des relais entre les fonctions urbaines supérieures de Dieppe et les communes non pôles ;
- Les pôles d'appuis accompagnent le rôle des pôles d'équilibre. Ils répondent à un contexte local spécifique (présence d'une entreprise importante, d'une gare, etc.). A la différence des pôles d'équilibre, les pôles d'appuis ne peuvent organiser à eux seuls l'échelle de proximité sur l'ensemble du bassin de vie ;
- Les communes non pôles ont un rôle de proximité et doivent assurer une vie locale animée. **Hautot-sur-Mer appartient à la catégorie des « communes non pôles ».**



L'armature urbaine multipolaire du Pays Dieppois Terroir de Caux (source SCOT)

Le **document d'orientation et d'objectifs** (DOO) formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire :

II.1.1. Objectifs en matière de développement résidentiel

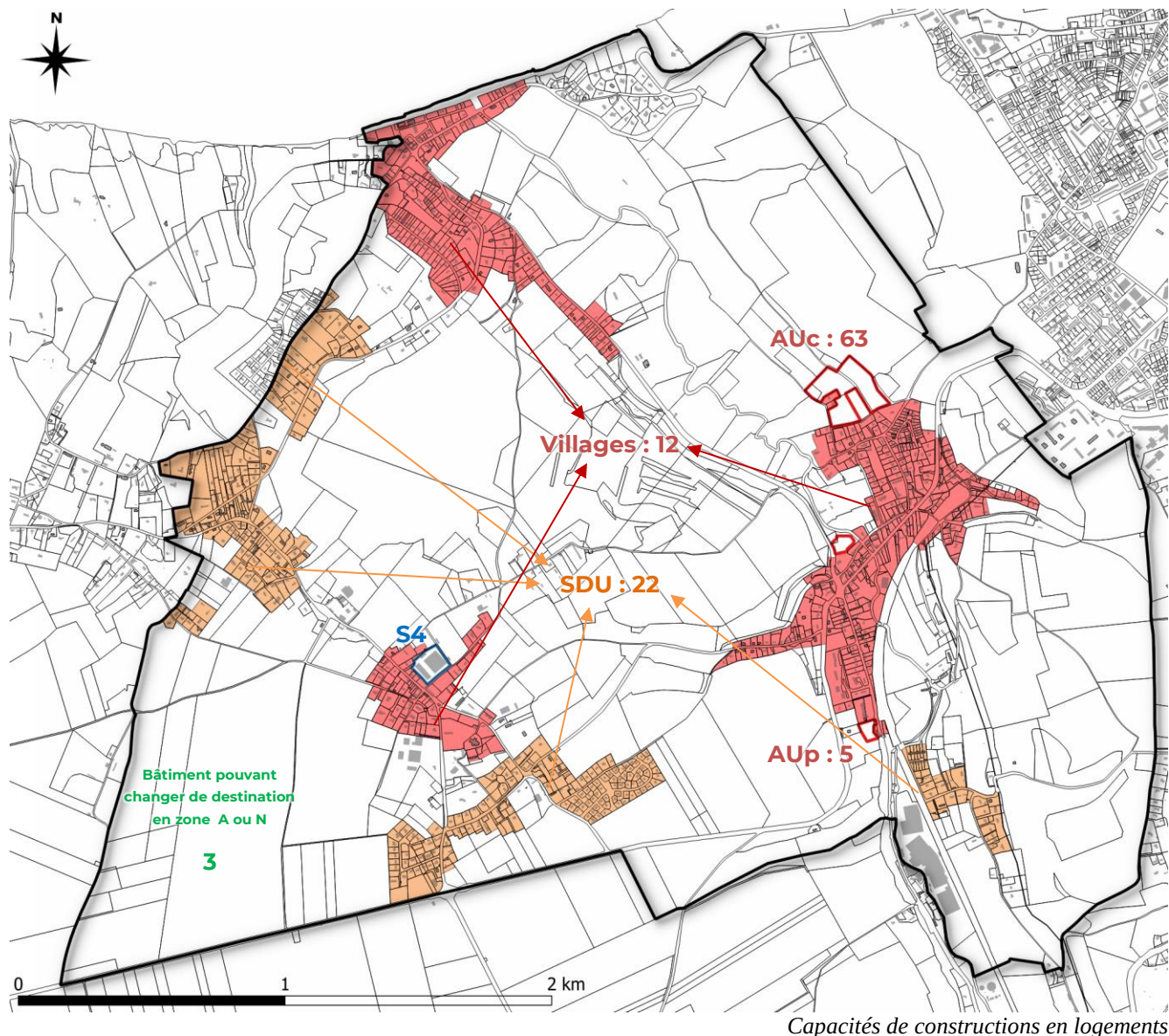
Pour Hautot-sur-Mer et les neuf autres communes non pôles de la CA de la Région Dieppoise, l'objectif de production de logements est fixé à 39 logements par an entre 2016 et 2036, soit un total de **789 logements à réaliser en 20 ans**.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Le SCOT ne décline pas ces objectifs de production de logements à l'échelle communale, afin de conserver une souplesse au lien de compatibilité qui l'unit aux PLU. Toutefois, si l'on réfléchit par prorata des populations communales (Hautot-sur-Mer rassemble 25,8% de la population des communes non pôle de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise), on obtient un ordre de grandeur **d'environ 10 log./an à Hautot-sur-Mer.**

D'autres clés de répartition de l'objectif entre les communes peuvent être envisagées : selon le nombre total de logements, de résidences principales, etc. On obtient des valeurs assez proches, dans une fourchette de 10 à 11 log./an à Hautot-sur-Mer.

Avec une capacité estimée à 106 logements nouveaux dans les 10 prochaines années, le PLU d'Hautot-sur-Mer est parfaitement compatible avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux.



Détail des capacités de constructions en logements :

- Potentiel de 12 logements par densification des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville (S5) ;
- Potentiel de 22 logements par densification des secteurs déjà urbanisés (S6) ;
- Potentiel de 3 logements par réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles (zones A et N) ;
- Potentiel de 63 logements dans le secteur AUC des prés salés (S1) ;

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

- Potentiel de 5 logements « seniors » dans le secteur AUP face à l'ancienne gare, avec une programmation mixte d'équipement de santé et/ou d'une résidence seniors (S3).

II.1.2. Objectifs en matière de diversité de l'habitat

Le DOO préconise d'organiser un développement résidentiel favorisant convivialité, diversité et solidarité.

En compatibilité avec le SCOT, le PLU d'Hautot-sur-Mer table sur une **maîtrise de la vacance des logements**, avec un retour escompté à un taux de 5% en 2034, et sur la **densification dans l'enveloppe urbaine** (dents creuses, grands terrains divisibles ou friches), avec un potentiel identifié de 34 logements en 10 ans.

En outre, le PLU d'Hautot-sur-Mer met en œuvre des mesures destinées à **favoriser les parcours résidentiels**, en tenant notamment compte des **besoins des jeunes et des seniors**, à développer la **mixité sociale** au sein du parc de logements hautotais conformément aux attentes du SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux :

- Obligation de 25% de mixité sociale dans la production de logements au sein du secteur AUC des Prés Salés ;
- Programmation d'un équipement public ou d'intérêt collectif (salle polyvalente, associative, sportive, etc.) dans le secteur AUP au nord de la salle Saint Fiacre ;
- Programmation d'un équipement public ou d'intérêt collectif (pôle santé ou à défaut, autre équipement public) et/ou d'une résidence seniors dans le secteur AUP face à la gare.

II.1.3. Objectifs en matière de maîtrise de la consommation foncière

II.1.3.1. Mobilisation des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Pour les communes non pôles de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, le DOO demande que 31% des logements prévus soient accueillis en **densification des enveloppes urbaines**, soit une trentaine de logements à l'échelle d'Hautot-sur-Mer. Ce nombre est très proche des potentialités identifiées dans les villages et secteurs déjà urbanisés :

- Potentiel de 11 logements au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appreville (S5) ;
- Potentiel de 21 logements au sein des secteurs déjà urbanisés (S6).

II.1.3.2. Localisation des extensions urbaines

Le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux d'organiser les **extensions urbaines en continuité des enveloppes urbaines existantes constituées par les bourgs et les villages jouant un rôle de centralité**. C'est bien ce qui a été fait dans le PLU d'Hautot-sur-Mer, où les zones à urbaniser ont été positionnées autour de Petit-Appreville, principale centralité du territoire.

II.1.3.3. Consommation foncière

Le SCOT fixe un objectif de limitation de la consommation d'espace de 66 hectares en 20 ans, globalisé pour l'ensemble des pôles d'équilibres et des communes non pôles de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise.

Le SCOT ne décline pas ces objectifs de production de logements à l'échelle communale, afin de conserver une souplesse au lien de compatibilité qui l'unit aux PLU. Toutefois, si l'on réfléchit par prorata des populations communales (Hautot-sur-Mer rassemble 10,8% de la population des pôles d'équilibres et des communes non pôles de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise), on obtient un ordre de grandeur intéressant : **enveloppe foncière d'environ 3,6 hectares en 10 ans à Hautot-sur-Mer**.

D'autres clés de répartition de l'objectif entre les communes peuvent être envisagées : selon le nombre total de logements, de résidences principales, etc. On obtient des valeurs assez proches, dans une fourchette de 3,6 à 3,9 ha/10 ans à Hautot-sur-Mer.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Avec une consommation foncière maîtrisée à 3,78 ha, le PLU d'Hautot-sur-Mer est compatible avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux.

II.1.3.4. Densité

Pour les communes non pôle de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, le SCOT demande une densité minimale de 20 log./ha brut³.

C'est cette densité qui a été retenue pour estimer la capacité d'accueil de la principale zone de développement (zone AUc des Prés Salés). Pour information, la résidence des Hêtres, située à moins de 100 m des Prés Salés, présente déjà une densité de 20 log./ha.

II.1.4. Objectifs en matière de développement économique

II.1.4.1. Activités (hors agriculture)

La commune d'Hautot-sur-Mer n'est pas concernée par les projets de parcs d'activités économiques, par contre, le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux de prendre les mesures nécessaires au maintien ou à la **réintroduction d'activités économiques dans les tissus urbains existants** dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat (services aux entreprises, et aux personnes, petit artisanat).

Le règlement applicable aux villages d'Hautot, Petit-Apperville et Pourville permet bien cette mixité fonctionnelle.

II.1.4.2. Agriculture

Le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux de prévoir en zones A et N des possibilités d'**implantation des activités accessoires à l'activité agricole** (c'est-à-dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale). C'est bien prévu à l'article « AN1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ».

II.1.4.3. Tourisme

Le SCOT veille à la valorisation du patrimoine naturel, culturel et historique du territoire. Pour cela, il demande aux documents d'urbanisme locaux :

- De protéger les monuments et les points d'intérêts touristiques et de veiller à gérer l'urbanisation à leurs abords ;
- D'étudier les possibilités d'aménagement de liaisons douces permettant d'accéder aux différents points d'intérêt touristique ;
- D'évaluer les besoins de stationnement et de multimodalités aux abords de points d'intérêts touristiques.

Le PLU d'Hautot-sur-Mer protège les constructions remarquables au titre de l'article L151-19, le patrimoine naturel au titre des EBC ou de l'article L151-23 et localise les principaux panoramas.

II.1.5. Objectifs en matière de protection de l'environnement

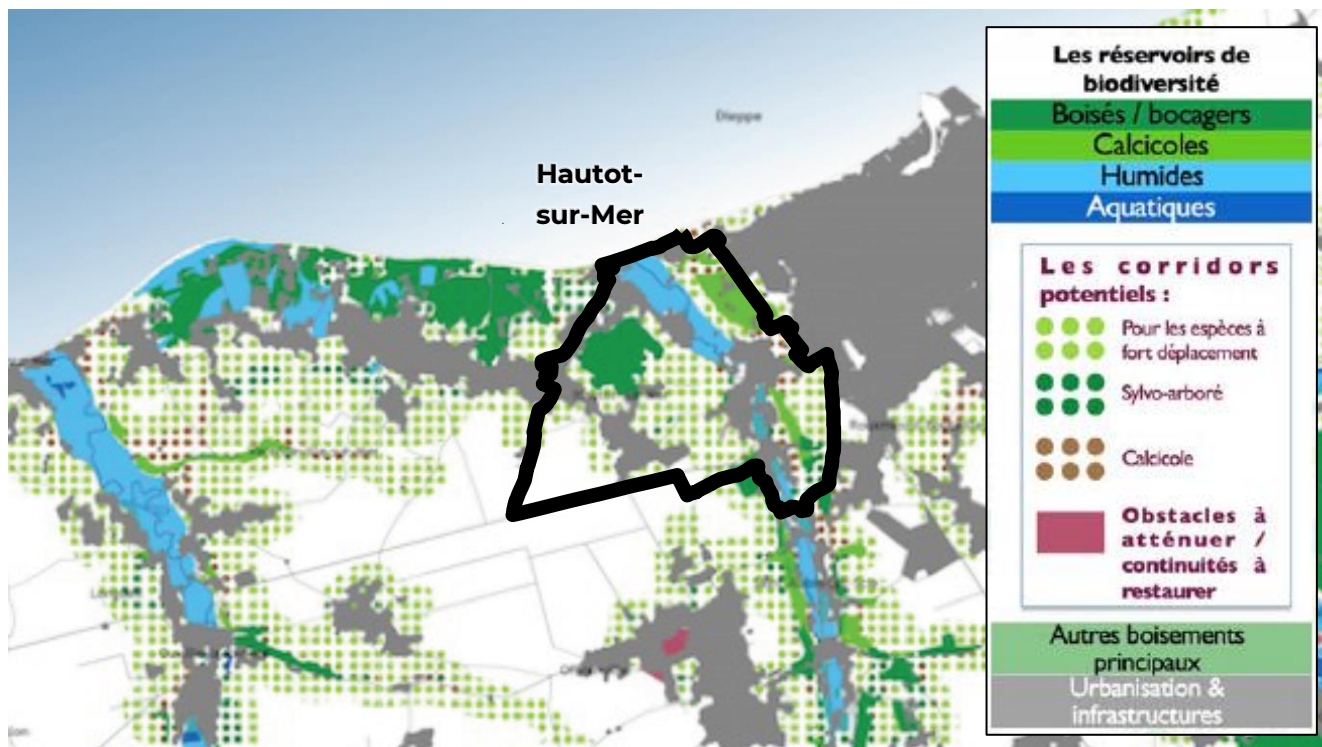
Le SCOT identifie sur le territoire d'Hautot-sur-Mer (voir zoom ci-dessous) :

- Un **réservoir boisé, le bois de Bernouville** ;

³ Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces publics, de convivialité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé. Cette densité brute ne comprend pas les équipements publics.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

- Des **réservoirs humides discontinus, le long de la vallée de la Scie** ;
- Des **réservoirs calcicoles, sur le coteau est** (côte du Pâtis, bois des Vertus) ;
- Des corridors potentiels calcicoles, sylvo-arborés et pour les espèces à fort déplacement, en marge de ces derniers.



Zoom sur la carte de la trame verte et bleue (source SCOT)

A l'échelle de la cartographie générale du SCOT, la compatibilité avec le PLU est assurée grâce :

- Au classement en zone NI du bois de Bernouville ;
- Au classement en zone NI de la vallée de la Scie ;
- Au classement en zone AI des coteaux calcicoles ;
- Au classement au titre des espaces boisés classés (boisements les plus significatifs) ou au titre de l'article L151-23 (autres boisements) des massifs boisés, parcs, vergers, des alignements d'arbres, des talus et des arbres isolés ;
- A la protection des mares et des zones humides au titre de l'article L151-23 ;
- Au respect des coupures d'urbanisations, matérialisées par les classements Ac, Nbl, Nc, AI et NI ;
- A la délimitation des zones urbaines au plus près des parties actuellement urbanisées des villages et des secteurs déjà urbanisés ;
- A la définition de zones à urbaniser de dimension maîtrisée (4,02 ha), contiguës à l'urbanisation existante du village de Petit-Appesville, de manière à ne pas fragmenter les corridors écologiques qui l'entoure.

II.1.6. Objectif de protection de la ressource en eau

Le SCOT demande que le développement urbain prenne correctement en **compte les capacités des réseaux** : capacité du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement à accompagner l'évolution du territoire, gestion des eaux pluviales à la parcelle.



Ces points sont analysés dans le paragraphe « III. Explication des choix au regard de l'environnement ».



Ajoutons que le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer les différents niveaux de périmètres de captage en eau potable dans leur plan de zonage et d'intégrer le règlement associé. Le périmètre de protection rapproché du captage a bien été reporté sur le plan de zonage. Il a été choisi de ne pas reporter les contraintes associées dans le règlement, mais d'annexer la DUP au PLU (en tant que servitude).

II.1.7. Objectifs en matière de gestion des risques

Le risque « inondation » est traité à Hautot-sur-Mer par le truchement du PPRLI.

Concernant la gestion du risque « d'effondrement lié aux falaises », le SCOT indique qu'à défaut d'étude sérieuse qualifiant le risque et de dispositions urbanistiques de prévention adéquates, cette gestion du risque impliquera dans les secteurs de falaises en phase d'érosion active d'organiser l'évolution de l'urbanisation dans une logique de long terme. Le PLU d'Hautot-sur-Mer interdit les constructions nouvelles (hors extensions mesurées) dans les secteurs d'aléa de recul du trait de côte à 20 ans, 50 ans et 100 ans.

Concernant la gestion du risque « cavités », les collectivités doivent mettre en œuvre les mesures proportionnées consistant à interdire l'urbanisation ou la soumettre à conditions particulières, et/ou, le cas échéant, les aménagements nécessaires pour assurer la neutralisation du risque au regard des moyens disponibles. Le PLU d'Hautot-sur-Mer interdit les constructions nouvelles (hors extensions mesurées) dans les secteurs de risque « cavités ».

Dans l'esprit du SCOT, le PLU ne prévoit que des projets éloignés des risques « de transports et matières dangereuses » (canalisation GRTgaz, transport routier via la D925 et transport ferroviaire).

II.1.8. Objectifs en matière de protection et de valorisation du littoral

Le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux a fait l'objet d'une modification simplifiée de manière à répondre à la loi ELAN introduisant de nouvelles dispositions spécifiques à la loi littoral (identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés).



La déclinaison des principes de la loi littoral vers le SCOT puis le PLU d'Hautot-sur-Mer est décrite dans le chapitre « 2^{ème} partie : Etat initial de l'environnement / La loi littoral » (tome 1 du rapport de présentation).

II.2. SRADDET Normandie

Le SRADDET est le document de référence pour les politiques d'urbanisme régionales, avec lequel le SCOT doit être compatible. Le PLU devant, lui, être compatible avec le SCOT.

Le SRADDET, le SCOT et le PLU sont les trois échelles qui participent conjointement à la planification et à l'aménagement des territoires. Le SRADDET définit les orientations générales d'aménagement, le SCOT définit la stratégie interterritoriale reposant notamment sur les bassins d'emploi et les PLU définissent la planification opérationnelle.

Le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux est le document intégrateur des politiques supra-communales pour le PLU d'Hautot-sur-Mer. Mais comme le SRADDET a été approuvé postérieurement au SCOT, il est intéressant d'analyser **certaines règles prévues par le SRADDET et susceptibles d'intéresser le PLU d'Hautot-sur-Mer** :

SRADDET	Déclinaison dans le PLU d'Hautot-sur-Mer
Contribuer à l'objectif de division par deux , au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers , par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 – 2015	 Ce point concerne la déclinaison du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échelle du PLU. Il est analysé dans le paragraphe « III. Explication des choix au regard de l'environnement ».

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

SRADDET	Déclinaison dans le PLU d'Hautot-sur-Mer
Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	Le zonage constructible permet de répondre à une partie du besoin en logements, à l'intérieur des emprises des villages et des secteurs déjà urbanisés. Les objectifs de densité de logements prévus dans les OAP permettent d'assurer une utilisation efficace des terrains mobilisés par le projet de PLU.
Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé	Le choix de positionner les extensions de l'urbanisation autour de Petit-Apperville, principale centralité du territoire disposant d'un accès rapide à Dieppe, permet de limiter les besoins de déplacements. Les chemins existants et à créer sont favorables aux mobilités actives.
Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale	Le règlement du PLU permet les « <i>constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles</i> ».
Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	Le tracé des zones à urbaniser tient compte du PPRLI, qui intègre notamment les risques de submersion marine, en plus des autres risques (remontée de nappe, crue, ruissellements). Les projets devront respecter le règlement du PPRLI, annexé en tant que servitude au PLU.
Dans les zones littorales, rétrolittorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s'ils sont adaptés aux risques naturels prévisibles à l'horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte)	Tous les projets devront respecter le règlement du PPRLI, annexé en tant que servitude au PLU. Le PLU intègre d'étude du CEREMA sur le recul du trait de côte, afin d'éviter toute construction nouvelle dans les secteurs exposés.
Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires	Le PLU d'Hautot-sur-Mer protège les constructions remarquables au titre de l'article L151-19. Le PLU d'Hautot-sur-Mer protège le patrimoine naturel au titre des EBC ou de l'article L151-23.
Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines	Le PLU d'Hautot-sur-Mer fixe des coefficients de biotope (surface écoaménageable minimale) : ■ Raisonnable dans les villages (30%), afin de concilier



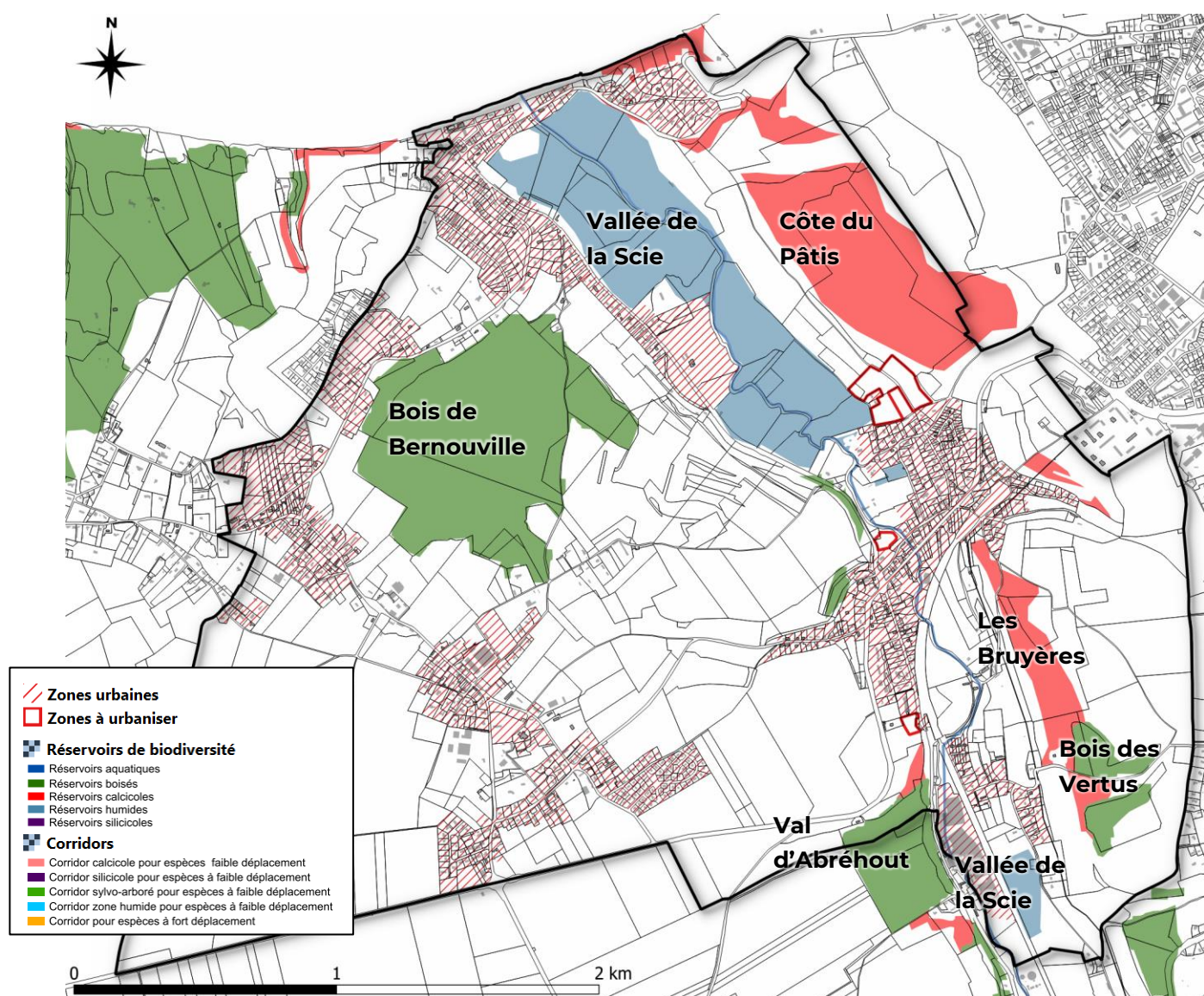
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

SRADDET	Déclinaison dans le PLU d'Hautot-sur-Mer
	densification et maintien d'une perméabilité des sols ; ■ Elevé dans les secteurs déjà urbanisés (70%), afin d'y limiter l'artificialisation des sols.
Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)	Les réservoirs de biodiversité du SRCE (qui a été annexé au SRADDET) sont classés : ■ NI + EBC pour le bois de Bernouville (réservoir boisé) ; ■ NI + EBC pour les boisements surplombant Petit-Apperville (réservoir boisé) ; ■ N + EBC pour le Val d'Abréhout (réservoir boisé) ; ■ A + EBC pour le bois des Vertus (réservoir boisé) ; ■ Nbl, NI et N pour la vallée de la Scie (réservoir humide) ; ■ Al pour la Côte du Pâtis (réservoir calcicole) ; ■ Nc / A pour les bruyères (réservoir calcicole). La carte ci-dessous montre le tracé des zones urbaines et des secteurs d'extension, avec les réservoirs de biodiversité du SRCE.
Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration	Afin de vérifier s'il n'y avait pas l'incidence défavorable du projet, la commune d'Hautot a fait réaliser un diagnostic préalable par le bureau d'études en environnement Ecosphère, pour le secteur dit des Prés Salés (AUc). Celui-ci a conclu à l'absence de zones humides sur le terrain d'étude.
Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leurs fonctionnalités, adaptées aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets ...)	Le PLU d'Hautot-sur-Mer protège le patrimoine naturel : ■ Au titre des espaces boisés classés (boisements les plus significatifs) ; ■ Au titre de l'article L151-23 (autres boisements) des massifs boisés, parcs, vergers, des alignements d'arbres, des talus et des arbres isolés. Le règlement impose un recul par rapport aux espaces boisés classés, par rapport



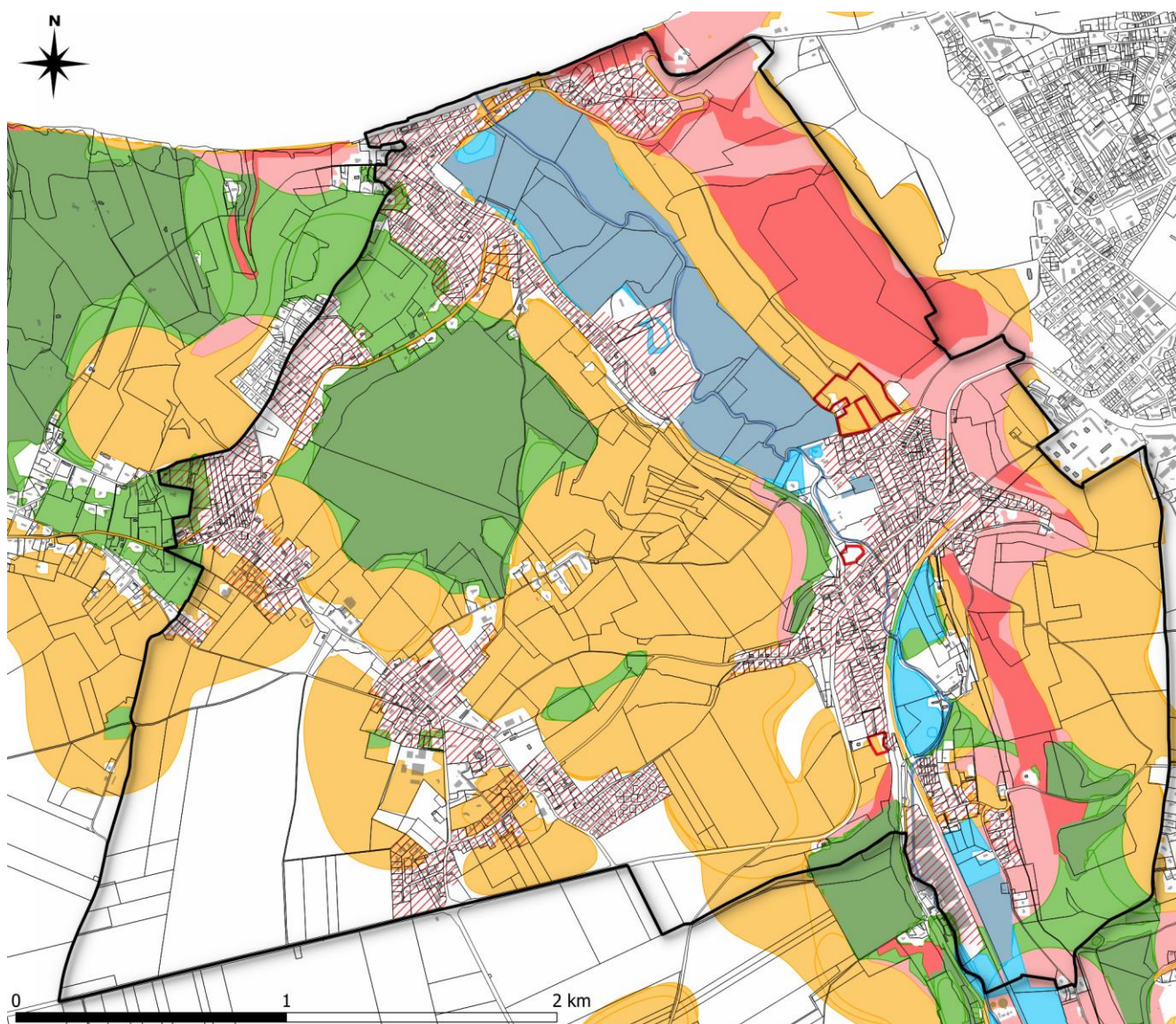
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

SRADDET	Déclinaison dans le PLU d'Hautot-sur-Mer
	aux alignements d'arbres et par rapport aux mares.
Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols	Le PLU d'Hautot-sur-Mer permet d'inscrire la commune sur la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), en réduisant la consommation d'espace de -50% par rapport à la décennie passée. Au sein des zones constructibles, la mise en place de coefficients de biotope (surface écoaménageable minimale) permet de maintenir des surfaces perméables.



Le zonage constructible et les réservoirs du SRCE





Le zonage constructible et les réservoirs et les corridors du SRCE

II.3. PLH de Dieppe-Maritime

La production de logement envisagée est **compatible avec le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux**, (cf. ci-dessus). La Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a également élaboré un Programme Local de l'Habitat qui a défini un objectif de production de 34 logements sur Hautot-sur-Mer entre 2020 et 2025.

Fin décembre 2023, la base de données « Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements » du ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires comptabilisait 19 chantiers de logements achevés pour les 3 années 2020, 2021, 2022 et 2023. Ce rythme est en phase avec le PLH.

Après 2024 (une fois que le PLU sera approuvé), correspondant à la période qui suit le PLH actuel, la commune d'Hautot-sur-Mer a souhaité une accélération de la production de logements. En effet, le PLH 2020-2025 avait été fondé sur la continuité des tendances actuelles, marquées par le déclin de la commune (perte de population, vieillissement, recul de la vitalité communale), que **les élus d'Hautot-sur-Mer veulent justement contrer**.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

II.4. PDU de Dieppe-Maritime

Le Plan de Déplacements Urbains prévoit de nombreuses actions de gestion, n'ayant pas vocation à être déclinées dans le PLU.

Notons qu'il programme le déploiement de liaisons cyclables prioritaires vers Dieppe par la D925 et de liaisons à plus ou moins long terme vers la cote dans la vallée de la Scie.

Ces projets sont inscrits dans le PLU d'Hautot-sur-Mer, soit sous la forme d'emplacement réservé (**cheminement doux le long de route des falaises**), soit sous la forme de cheminements doux à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (**chemin pédestre dans la vallée de la Scie, entre Petit-Apperville et Pourville / Jean Marchand + chemin doux entre Le Plessis et Saint-Aubin-sur-Scie / Les Vertus**).

II.5. SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 23 mars 2022.

Le SDAGE décline ses mesures selon 5 grands thèmes :

1. Protection des milieux aquatiques et humides (orientation fondamentale 1 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;
2. Réduction des pollutions diffuses (orientation fondamentale 2 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;
3. Réduction des pollutions dues aux rejets des collectivités et des industries (orientation fondamentale 3 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;
4. Gestion de la ressource en eau (orientation fondamentale 4 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;
5. Amélioration des connaissances et de la gouvernance (transversal).

II.5.1. Protection des milieux aquatiques et humides

Les **mares et les zones humides** sont protégées au titre de l'article L151-23 dans le PLU d'Hautot-sur-Mer. Le règlement édicte leur protection stricte :

- Mares : pas de rebouchage, traitement paysager des abords, emploi d'essences végétales locales ;
- Zones humides : protection stricte, c'est-à-dire interdiction de toutes nouvelles constructions, pas de déblais ni de remblais.

Le tracé des zones constructibles évite les zones humides, qui sont donc intégralement protégées.

Afin de vérifier s'il n'y avait pas d'incidence défavorable, la commune d'Hautot a fait réaliser un diagnostic préalable par le bureau d'études en environnement Ecosphère, sur le secteur des Prés Salés. Celui-ci a conclu à l'absence de zones humides.

II.5.2. Pollutions

Afin de maîtriser les risques de pollution, le règlement impose :

- Article D9.2. Assainissement des eaux usées : le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement (sauf secteurs diffus en assainissement non collectif, où les dispositifs devront respecter la réglementation en vigueur) ;
- Dans le cas des industries, leur raccordement peut être subordonné à un prétraitement ;
- Article D9.3. Assainissement pluvial : la gestion des eaux à la parcelle, avec infiltration sur place ;
- Articles 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : obligation de maintenir une surface minimale écoaménagée (espaces verts +



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

surfaces perméables pondérées) selon une gradation des coefficients de biotope adaptés aux caractéristiques des secteurs considérés.



II.5.3. Gestion de la ressource en eau

La capacité du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement à accompagner l'évolution du territoire est analysée dans le paragraphe « III. Explication des choix au regard de l'environnement ».

II.6. Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier

Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier de Haute-Normandie (PPRF) classe Hautot-sur-Mer dans le territoire « Bordure Manche » et à la sous-entité du Petit-Caux. Il repère le bois de Bernouville comme forêt publique gérée par l'ONF.

Le classement en zone NI et en EBC est compatible avec la gestion durable de la ressource forestière.

II.7. PCAET du Dieppe Pays Normand

Le tableau ci-dessous montre comment les principaux objectifs du PCAET du Dieppe Pays Normand ont été pris en compte dans le PLU :

Action du PCAET	Prise en compte dans le PLU
6. Réduire les obligations de se déplacer	Le PLU d'Hautot-sur-Mer priorise le développement urbain sur le village de Petit-Apperville, qui concentre l'essentiel des services et commerces nécessaires à la vie quotidienne des habitants (école, terrains sportifs, salle associative, petits commerces de proximité). Petit-Apperville bénéficie également de la proximité de la ville de Dieppe, dont l'urbanisation est quasiment attenante.
7. Favoriser les transports doux vélo, marche à pied	Le PLU protège les itinéraires existants et envisage l'ouverture de nouveaux tracés (sur la côte du Pâtis entre Petit-Apperville et Pourville / entre Petit-Apperville et Hautot par la côte du Soleil / le long de la route des Falaises entre Pourville et Dieppe).
8. Développer le covoiturage, l'autopartage, le transport solidaire	Ces actions relèvent de l'action publique communale et intercommunale, mais pas directement du PLU.
9. Rendre les transports en commun plus denses et plus attractifs	
12. Renforcer les circuits courts, soutenir les producteurs locaux	
16. Soutenir une filière de pêche durable	
18. Sensibiliser les habitants aux enjeux climatiques et à la rénovation du bâti	Le règlement du PLU est compatible avec les travaux d'isolation énergétiques, avec une attention particulière aux architectures anciennes.
19. Accompagner les habitants dans leurs efforts de rénovation	
20. Renforcer la sobriété énergétique du territoire, notamment dans l'habitat	



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

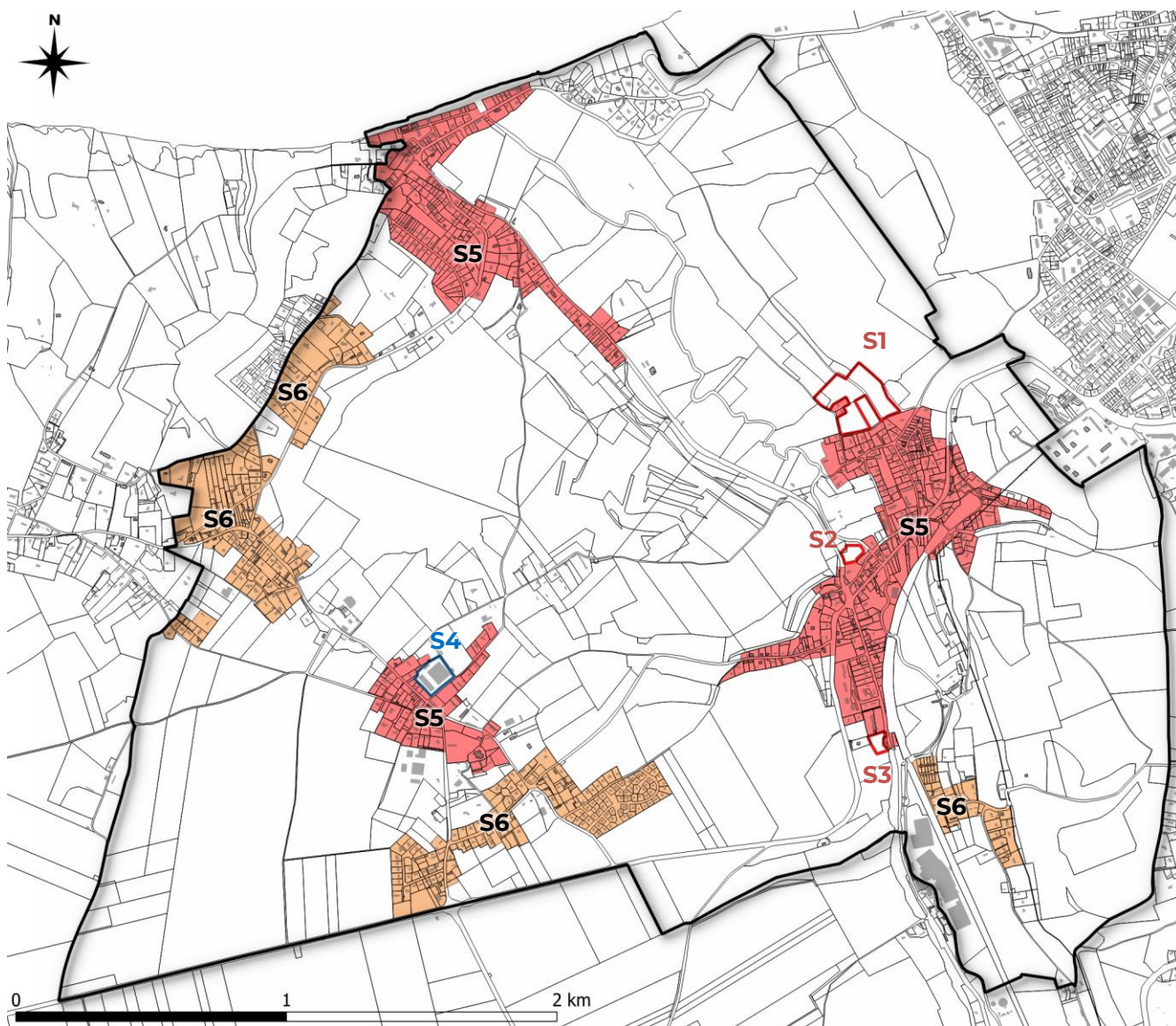
22. Rendre les nouvelles constructions exemplaires	Le règlement du PLU ne fixe pas de contraintes susceptibles de bloquer de tels projets.
23. Améliorer fortement le bâti communal et intercommunal	
24. Agir sur l'aménagement du territoire pour le rendre moins émetteur et plus résilient	Le PLU d'Hautot-sur-Mer priorise le développement urbain sur le village de Petit-Appesville, qui concentre l'essentiel des services et commerces nécessaires à la vie quotidienne des habitants, dans le respect du PPRI (adaptation des nouvelles urbanisations aux enjeux liés aux risques naturels d'inondation).
31. Développer le recours aux énergies renouvelables	Le règlement du PLU encadre ces dispositifs.



III. Explication des choix au regard de l'environnement

Ce paragraphe a pour objet de compléter les justifications rédigées dans la 4^{ème} partie « Justification du projet », par une analyse spécifique à l'environnement. Il s'agit « d'expliquer les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan » (R151-3 4°).

Il est centré sur les secteurs à enjeux :



Localisation des secteurs à enjeux

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.1. S1 : secteur AUc des Prés Salés

Le **secteur AUc des Prés Salés** (37 490 m²) est le principal secteur d'**accueil résidentiel**, avec un potentiel d'une **soixantaine de logements** avec mixité (≥25%). Il est situé en continuité du village de Petit-Appeville, dont il prolonge l'urbanisation vers le nord.

Le secteur AUc est encadré à l'est par le cimetière communal, à l'ouest par deux maisons existantes qui seront reliées au bourg une fois le projet réalisé. Une partie de la surface du secteur AUc correspond à une ancienne friche économique (7 220 m²), qui sera recyclée à l'occasion du projet d'aménagement.

Notons que le secteur AUc encercle un petit boisement qui est protégé par un classement en zone N et en espace boisé classé. Cet espace devra conserver un caractère strictement naturel.

Le terrain est bien placé par rapport au centre-ville de Petit-Appeville, situé à environ 500m et accessible aux piétons. Rappelons que Petit-Appeville est la **principale centralité de la commune**, qui regroupe des **équipements** scolaires, associatifs, sportifs ainsi que quelques **commerces de proximité**. En outre, Petit-Appeville bénéficie d'un **accès rapide à Dieppe**, puisque les entrées de ville sont distantes d'à peine 500m.

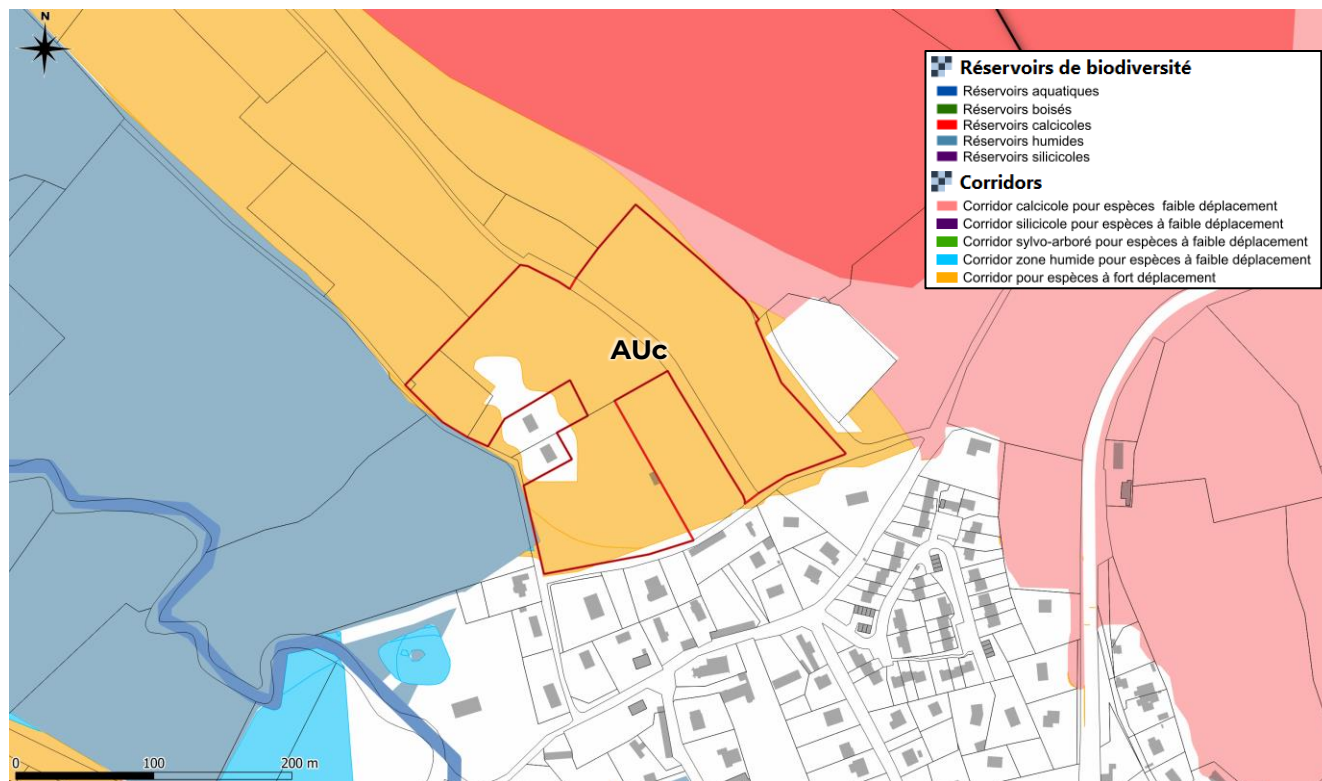


Secteur AUc des Prés Salés

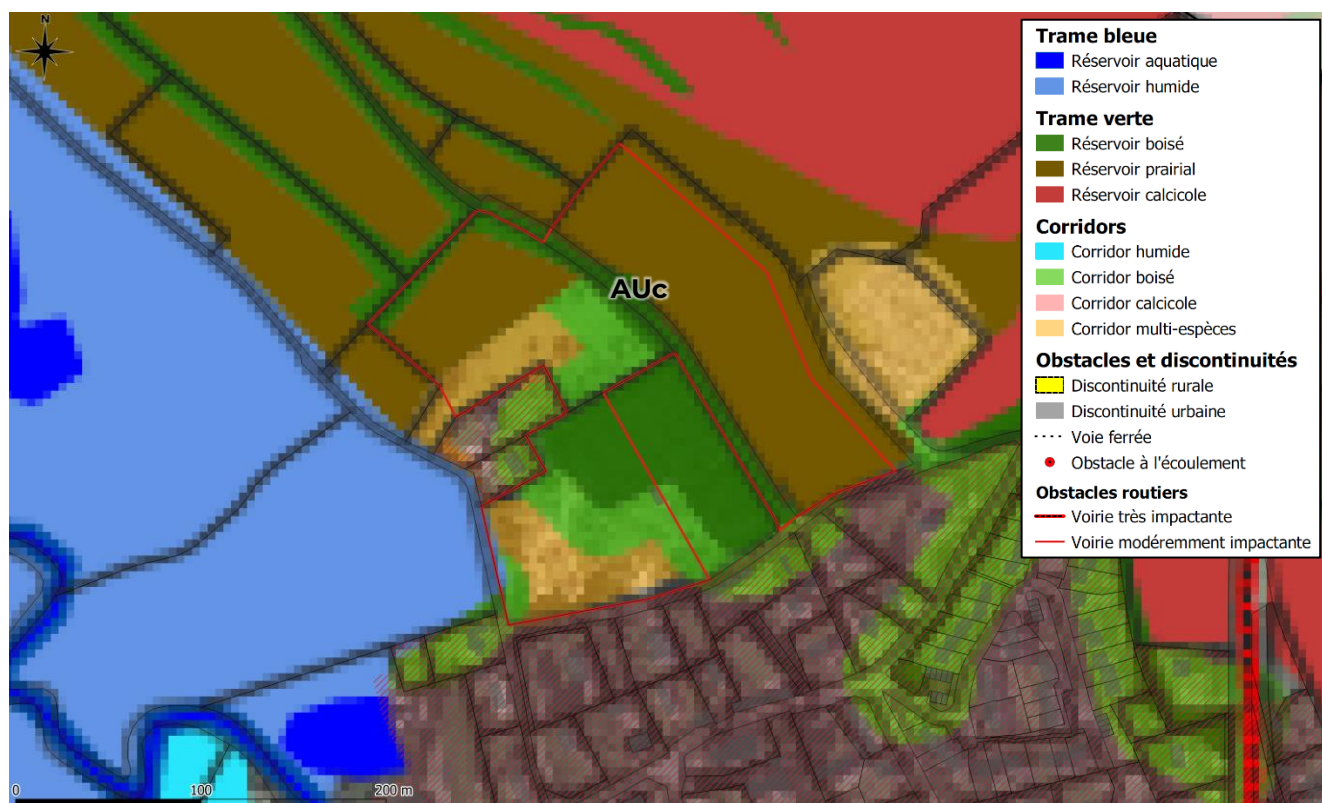
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.1.1. Enjeux

Le secteur AUc des Prés Salés est identifié en tant que **corridor fort déplacement** dans le SRCE :

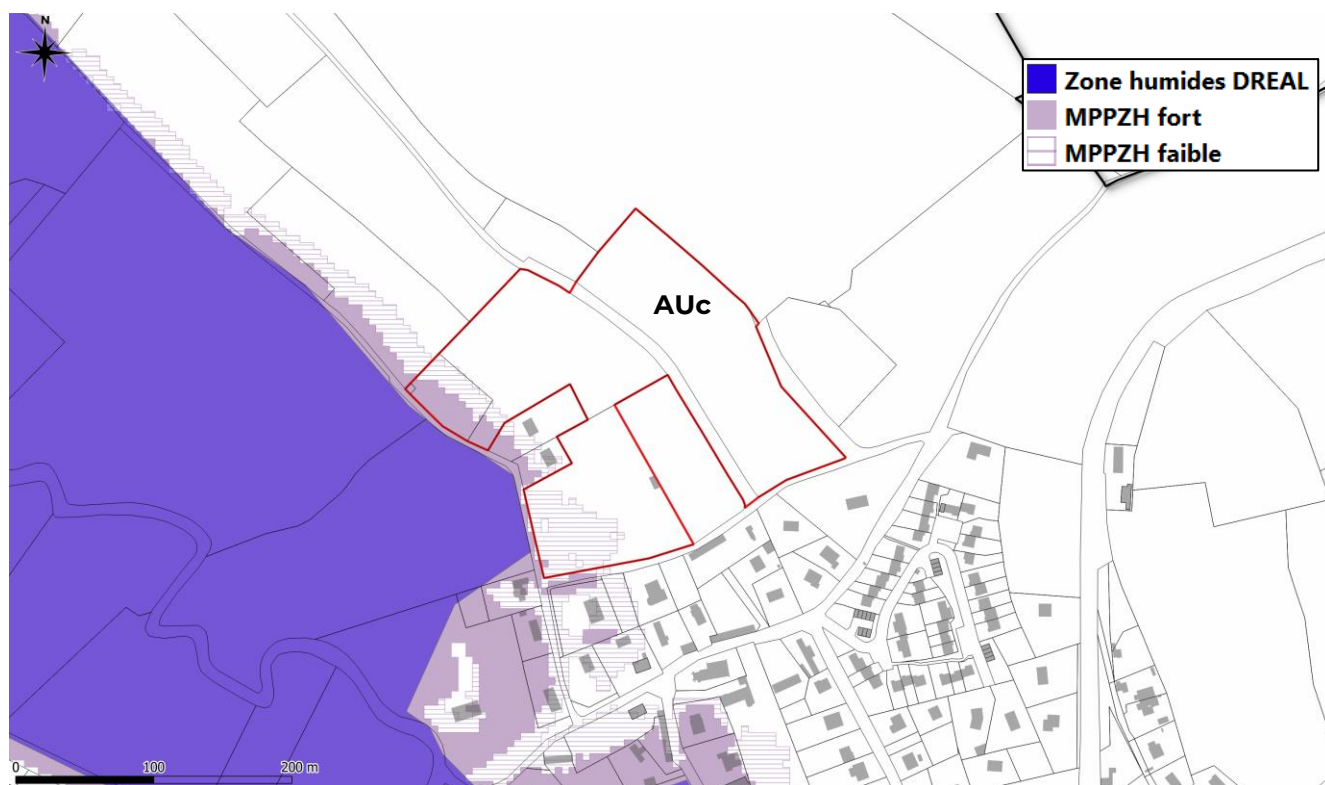


La trame verte et bleue de Dieppe Maritime repère sur le secteur AUc des Prés Salés : **un réservoir boisé, un corridor boisé, un réservoir prairial et un corridor multi-espèces** :

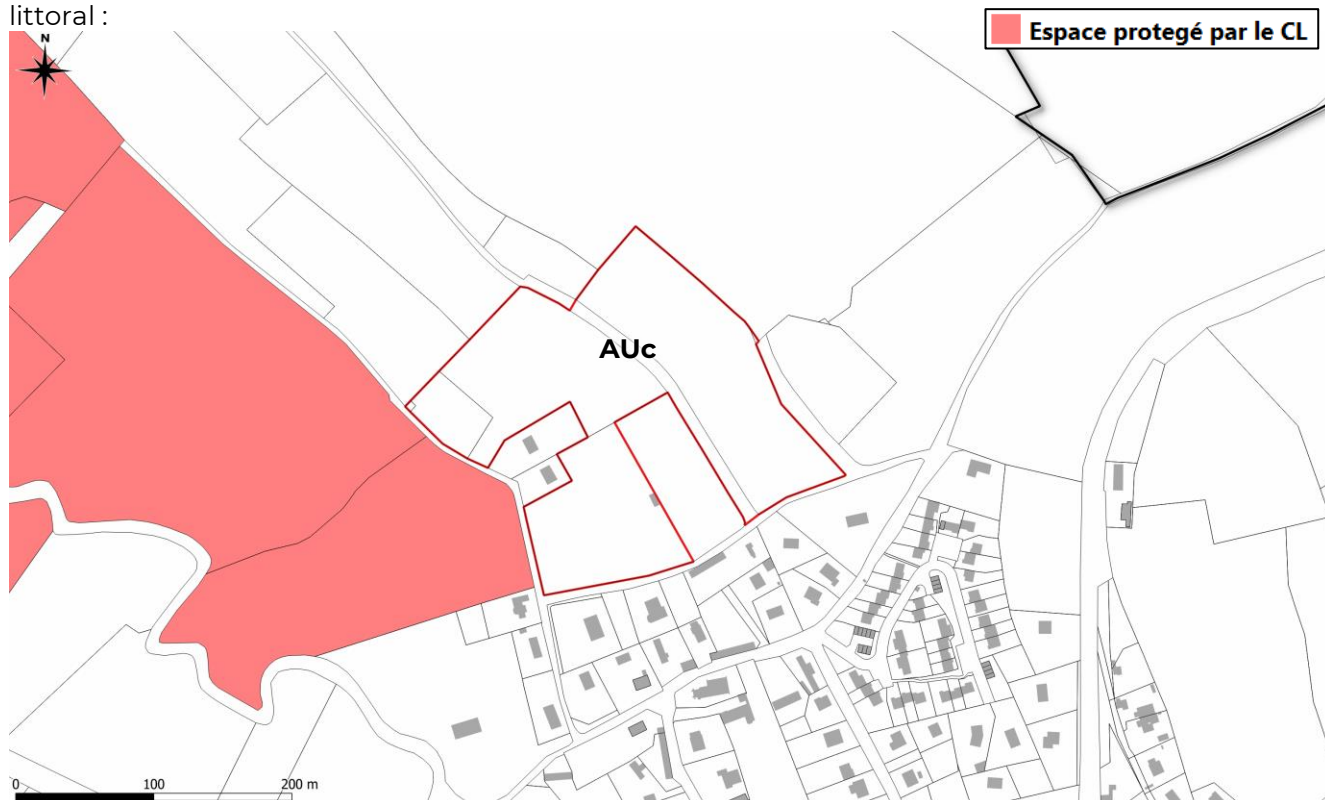


5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Une partie du secteur AUc des Prés Salés est repérée en tant que **milieu prédisposé à la présence de zones humides** (MPPZH) par la DREAL :

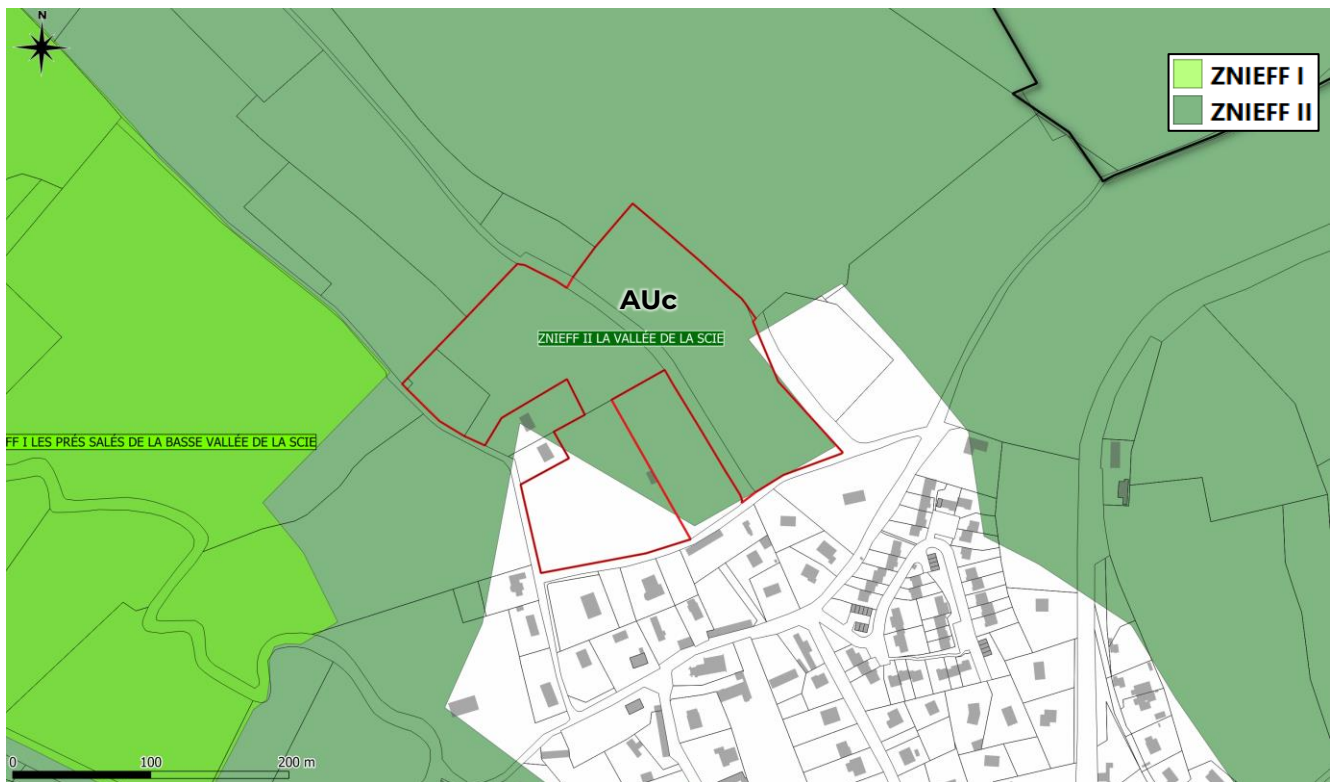


Le secteur AUc des Prés Salés est situé à proximité des espaces protégés par le conservatoire du littoral :

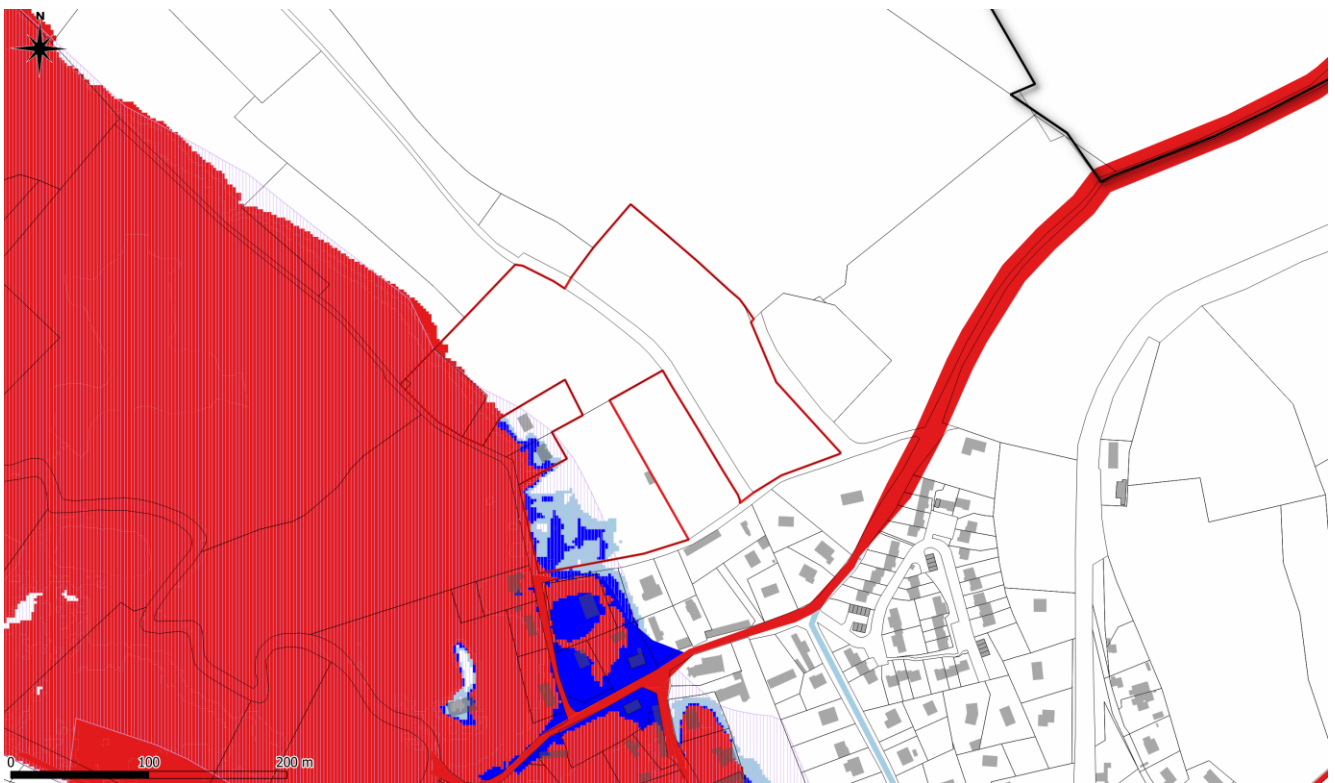


5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Le secteur AUc des Prés Salés est dans la **ZNIEFF II de la vallée de la Scie** et à 40m de la ZNIEFF I des Prés Salés de la basse vallée de la Scie :



Le secteur AUc des Prés Salés est partiellement concerné par la **zone rouge et la zone bleu foncé du PPRLI**. Il n'y a pas de risque de cavité souterraine. Le risque de retrait-gonflement des argiles est localement faible.



Enfin, signalons qu'une partie du secteur AUc des Prés Salés est a été occupée par une activité économique qui, en raison de ses activités, peut avoir entraîné une pollution des sols.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.1.2. Approfondissement des enjeux

Afin de conforter la connaissance environnementale du secteur AUC des Prés Salés, concerné par de nombreux enjeux environnementaux, la commune d'Hautot a fait réaliser un **diagnostic préalable par le bureau d'études en environnement Ecosphère**.

Cette étude a porté sur une partie de la zone AUC, avant qu'il ne soit décidé d'intégrer à celle-ci la friche économique du chemin des Pâtis. La parcelle correspondante AC225 n'a donc pas été analysée par Ecosphère.

Certaines conclusions ont été extrapolées à postériori en tenant compte de l'occupation de la parcelle ajoutée :

- En partie est, un petit bois planté récemment (au milieu des années 2000) ;
- A l'ouest, la friche économique qui est progressivement envahie d'une végétation spontanée (surface d'environ 7 220 m²) ;
- Entre les deux, un enrichissement végétal par une végétation spontanée (ronces et fourrés d'arbustes / petits arbres).



Evolution du site : après-guerre et en 2003 (source IGN)



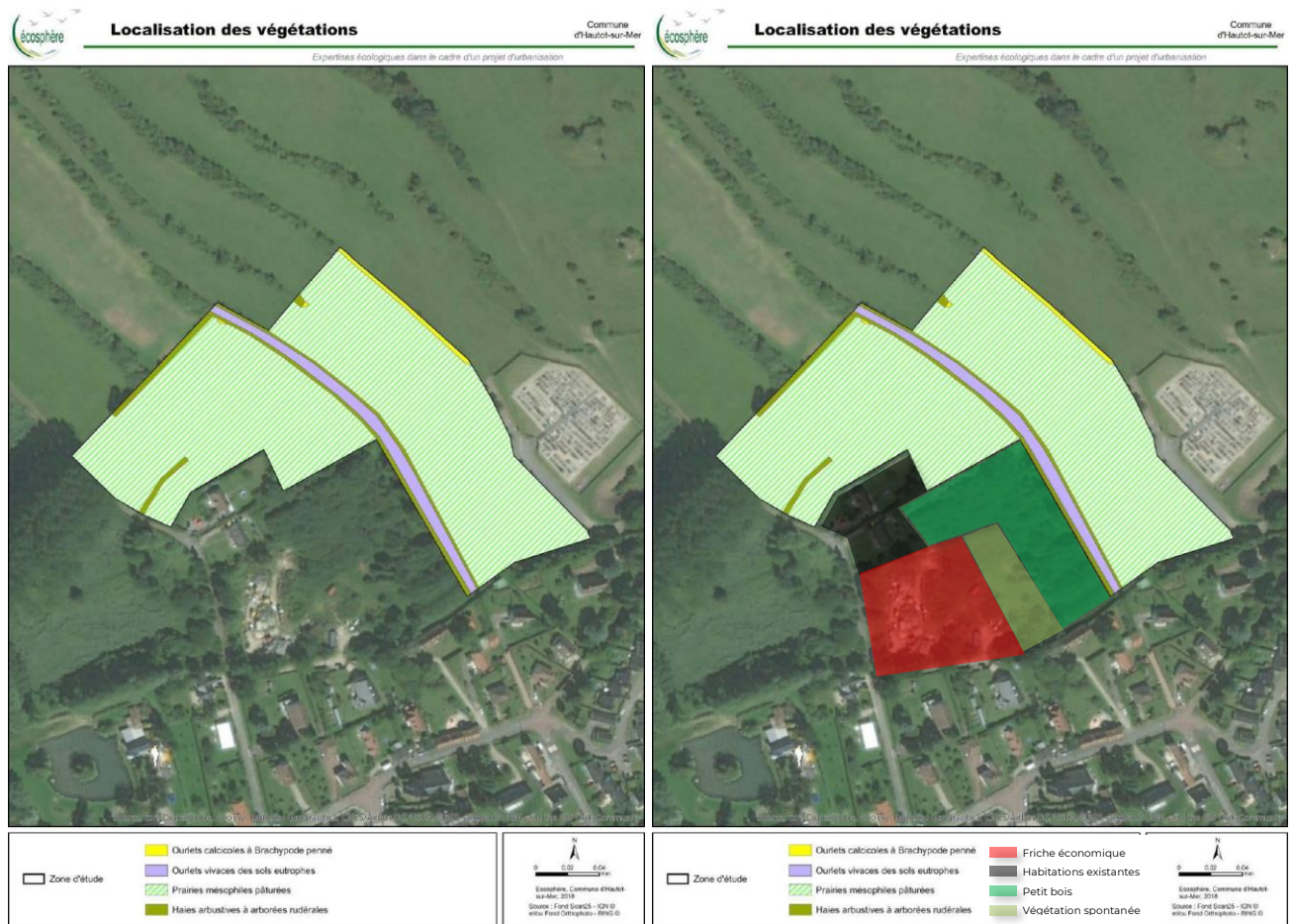
Evolution du site : en 2008 et en 2019 (source IGN)

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL



Emprise de la friche économique sur la photographie aérienne de 2003

La carte suivante montre, de manière simplifiée, la localisation des différents espaces fonctionnels au sein de la zone AUC et des zones N attenantes :



Carte de localisation des espaces fonctionnels (source Ecosphère à gauche et compléments PERSPECTIVES à droite)

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

La mission d'Ecosphère a été réalisée selon 3 phases :

- Réaliser une évaluation du contexte écologique local à partir de la bibliographie existante ;
- Réaliser des expertises floristique et faunistique de terrain ;
- Rédiger un rapport de synthèse identifiant les éventuels enjeux écologiques (faune, flore, végétations et continuités écologiques) de la zone d'étude et ses abords puis les préconisations associées vis-à-vis du projet d'urbanisation.



Le **rapport intégral d'Ecosphère** est joint en annexe au rapport de présentation. Une synthèse est reportée ci-dessous.

III.1.1.2.1. Enjeux fonctionnels

Le tableau ci-dessous donne la synthèse des **enjeux mis en lumière par Ecosphère** concernant la végétation, la faune et la flore, décrites par type de formation. Elle a été **complétée à posteriori** pour la friche économique AC225, en tenant compte de son occupation historique, dont on voit encore les traces d'anciens **bâtiments** ainsi que des **déchets**, en tenant compte de la plantation d'un **petit bois récent** (milieu des années 2000) et du développement d'une **végétation spontanée sur le site désaffecté**.

Formations végétales	Enjeu Habitats « naturels »	Enjeu floristique	Enjeu faunistique	Enjeu fonctionnel	Commentaires	Enjeu écologique global
Prairies mésophiles pâturées	Faible	Faible	Faible à localement moyen à assez fort	Fonctionnalité des vieux fruitiers ponctuant la prairie basse pour la biodiversité en général	Marges nitrophiles constituant un habitat pour <i>Euphyia unangulata</i> (AF), les <i>Hadena</i> (AF & m), le Lézard vivipare (m)	Faible à localement moyen à assez fort et fonctionnalité liée aux vieux fruitiers
Ourlets calcicoles à Brachypode penné	Faible	Faible	Faible	-	Habitat aux surfaces très restreintes	Faible
Ourlets vivaces des sols eutrophes	Faible	Faible	Moyen à localement assez fort	-	Habitat pour <i>Euphyia unangulata</i> (AF), les <i>Hadena</i> (AF & m)	Moyen à localement assez fort
Haies arbustives à arborées rudérales	Faible	Faible	Moyen à localement assez fort	Fonctionnalité de l'ancienne haie nord pour l'herpétofaune	Habitat d'a minima <i>Ptilodon cucullina</i> (m), la Fauvette des jardins (AF) et le Lézard vivipare (m)	Moyen à localement assez fort et fonctionnalité liée à la haie ancienne
Formations végétales	Enjeu Habitats « naturels »	Enjeu floristique	Enjeu faunistique	Enjeu fonctionnel	Commentaires	Enjeu écologique global
Friche économique	Faible	Faible	Faible	-	Sols largement compactés et/ou occupés par des déchets	Faible
Petit bois récent	Faible	Moyen	Moyen	Potentiel intéressant, mais le boisement est récent	Les arbres ne sont pas suffisamment matures et/ou ne présentent pas de cavité/fissure/anfractuosité	Moyen
Végétation spontanée	Faible	Faible à moyen	Faible à moyen	-	Zone tampon entre les sols anciennement occupés de la friche et le petit bois récemment planté	Faible à moyen



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Ecosphère conclut que les principaux enjeux stationnels sont liés à la présence de quelques espèces de papillons de nuit, à 1 espèce de reptile et à 1 espèce de passereau. Compte tenu de l'écologie de ces dernières, ces enjeux se prolongent à minima sur l'ensemble des espaces bocagers de ce coteau dominant la vallée de la Scie, qui sont dans l'ensemble mieux conservés que sur la zone d'étude. Le caractère pâturé à surpâturé de la zone d'étude limite fortement l'expression de ses potentialités écologiques : **la diversité y est globalement faible.**

L'ancienne haie au nord caractérisée par la présence de vieux troncs et souches ainsi que les anciens fruitiers confèrent un rôle fonctionnel à la zone d'étude en offrant gîte et site d'alimentation particulier pour la micro-faune (herpétofaune, insectes en général...). Ces éléments ne sont d'ailleurs relativement peu voire pas représentés sur ce coteau calcicole de la vallée de la Scie. Leur préservation constitue un véritable enjeu.

Pour la friche économique AC225, l'occupation des sols actuelle ainsi que la jeunesse du boisement limitent l'intérêt écologique.

III.1.1.2.2. Protection des espèces et leurs habitats :

Les enjeux réglementaires concernent les oiseaux, les reptiles, les amphibiens et potentiellement les mammifères terrestres. Aucune autre espèce protégée n'a été détectée parmi les autres groupes.

III.1.1.2.3. Réseau Natura 2000

Rappelons que le projet n'est directement concerné par aucun site Natura 2000. Dans un rayon de 5 kilomètres, il se trouve toutefois à proximité immédiate de la ZSC FR2300139 « Littoral cauchois » (environ 800 mètres au nord et à l'ouest de la zone d'étude).

En dehors des espèces aquatiques n'ayant aucun lien écologique fonctionnel avec la zone d'étude, 6 espèces de chiroptères (Grand rhinolophe, Petit rhinolophe, Grand murin, Murin de Bechstein, Murin à oreilles échancrées, Barbastelle d'Europe) et 2 espèces d'insectes (Lucane cerf-volant et Écaille chinée) sont susceptibles de fréquenter la zone. L'Échinée chinée a d'ailleurs été détectée.

Toutefois, il n'existe aucun gîte favorable aux chauves-souris ni aucun arbre suffisamment mature pour permettre au Lucane d'accomplir son cycle larvaire dans la zone. Cette affirmation est également valable pour la friche économique AC225.

Concernant l'Écaille chinée, la zone d'étude n'accueille vraisemblablement qu'une population très limitée de l'espèce. La zone d'étude n'a donc aucun rôle significatif pour la conservation des populations de ces espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 considéré.

III.1.1.2.4. Zones humides

Les relevés pédologiques et de végétations réalisés par Ecosphère ont permis de conclure à l'**absence de zone humide** définie au titre de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 au sein de la zone d'étude. Par contre, une zone humide est présente à l'ouest, de l'autre côté du chemin communal qui marque globalement la limite des zones humides dans la vallée.

La friche économique AC225 est située hors des zones humides inventoriées par la DREAL, mais est partiellement repérée au titre des **milieux prédisposés à la présence de zones humides**. Mais ce repérage porte justement sur la **partie la plus anthropisée** du terrain, au niveau de l'accès avec des **sols compactés** et principale **zone de dépôts anciens**.

III.1.1.2.5. Dans le contexte des ZNIEFF

Ecosphère conclut qu'au regard de la surface impactée (0,07% de la surface de la ZNIEFF) et des espèces/formations végétales déterminantes de cette ZNIEFF, **la réduction de la ZNIEFF ne sera pas de nature à remettre en cause l'état de conservation des espèces et habitats ayant permis sa désignation** (voir rapport d'Ecosphère en annexe).



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

L'intérêt de la zone d'étude réside principalement dans le fait qu'elle appartient au réseau fonctionnel (faune-flore-habitats) de la vallée de la Scie (prairies avec linéaires de haies en connexion avec le fond de vallée humide, le coteau calcicole surplombé par le plateau cultivé).

La conclusion peut être extrapolée à la friche économique AC225, dont la nature des sols et la nature de la végétation limitent les potentialités.

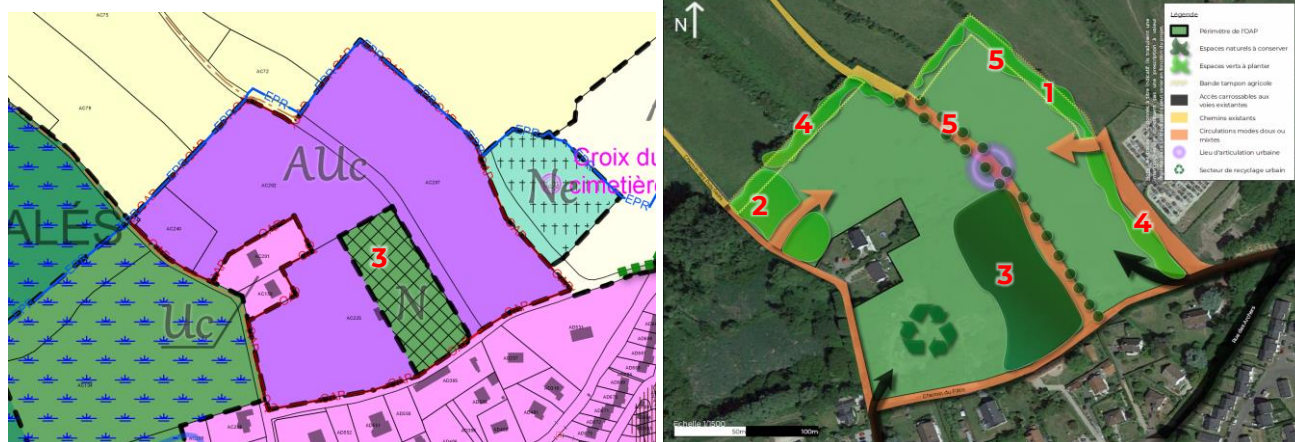
III.1.1.3. Mesures mises en œuvre

Au regard des enjeux environnementaux liés au secteur AUc des prés salés, les élus ont décidé d'intégrer les mesures suivantes dans le règlement et les OAP :

1. L'obligation de respecter une bande tampon agricole ($\geq 10\text{m}$ de largeur) dans l'OAP permet le maintien de l'**ourlet calcicole à Brachypode** penné localisé par Ecosphère au nord-est. Ce dernier est **conservé en zone N** afin de garantir la préservation de son caractère naturel ;
2. La **partie ouest désignée comme zone rouge du PPRLI** devra être traitée en espace vert planté (imposé par l'OAP) ;
3. Le **classement en zone N du petit bois central** ($5\,194\text{ m}^2$) a pour objectif d'en faire un poumon vert à l'échelle de ce nouveau quartier ;

Ce petit bois permettra d'étoffer les fonctionnalités écologiques du **chemin au centre de la zone**, que l'OAP demande de conserver en circulations en modes doux ou mixtes avec des plantations d'arbres de part et d'autre. Le règlement et l'OAP indiquent d'ailleurs la connexion de ce chemin au futur itinéraire pédestre qui sera aménagé par le conservatoire du littoral jusqu'à Pourville / secteur Jean Marchand ;

4. L'OAP demande que la zone soit ceinturée de **haies bocagères à l'interface avec les espaces naturels**, afin de refermer les espaces remarquables du littoral et maintenir des fonctionnalités écologiques périmétrales. Cet objectif est conforté par la mise en œuvre d'une bande tampon agricole ($\geq 10\text{m}$ de largeur) ;
5. L'OAP définit des **profils-type de voirie** incluant des plantations linéaires ;
6. L'OAP demande l'emploi d'**essences végétales locales** ainsi qu'une **conception différenciée** des espaces verts ;
7. Afin de permettre une **densité importante** (nécessité d'économie foncière), le règlement permet une emprise au sol maximale des constructions de 60%, mais exige le maintien d'une surface écoaménagée d'au moins 30% sur les parcelles (pour conserver des sols perméables).



Extrait du plan de zonage et de l'OAP

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.1.4. Intégration paysagère

Au regard de sa situation de fond de vallée, l'intégration de cette urbanisation future devra être traitée avec le plus grand soin.

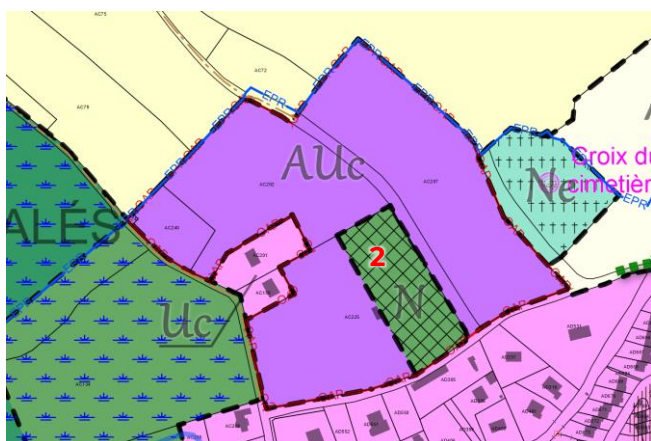
Le secteur AUC sera notamment visible :

- Depuis la RD925 en descendant de Dieppe ;
- Depuis le chemin piéton descendant de Bernouville.



Afin d'assurer une bonne intégration visuelle, les élus ont retenu les mesures suivantes dans le règlement et les OAP :

1. Au contact avec la zone agricole, une bande d'au moins 10m de largeur, dite « **bande tampon agricole** » devra être traitée en espace naturel de transition entre la future trame urbaine et l'espace agricole.
Elle sera conservée en espace public ou collectif (non privatisable), traitée en pleine terre et avec des haies bocagères.
2. Le **classement en zone N du petit bois central** (5 194 m²) et la définition de **profils-type de voirie** avec des plantations linéaires vont créer une coupure verte transversale à l'échelle de ce nouveau quartier (redent boisé) ;
3. La **partie ouest désignée comme zone rouge du PPRLI** devra être traitée en espace vert planté (imposé par l'OAP) ;
4. Le règlement impose des exigences à respecter en matière de gabarit, de volumétrie et de qualité d'aspect des façades (matériaux) et des toitures (pentes, matériaux).



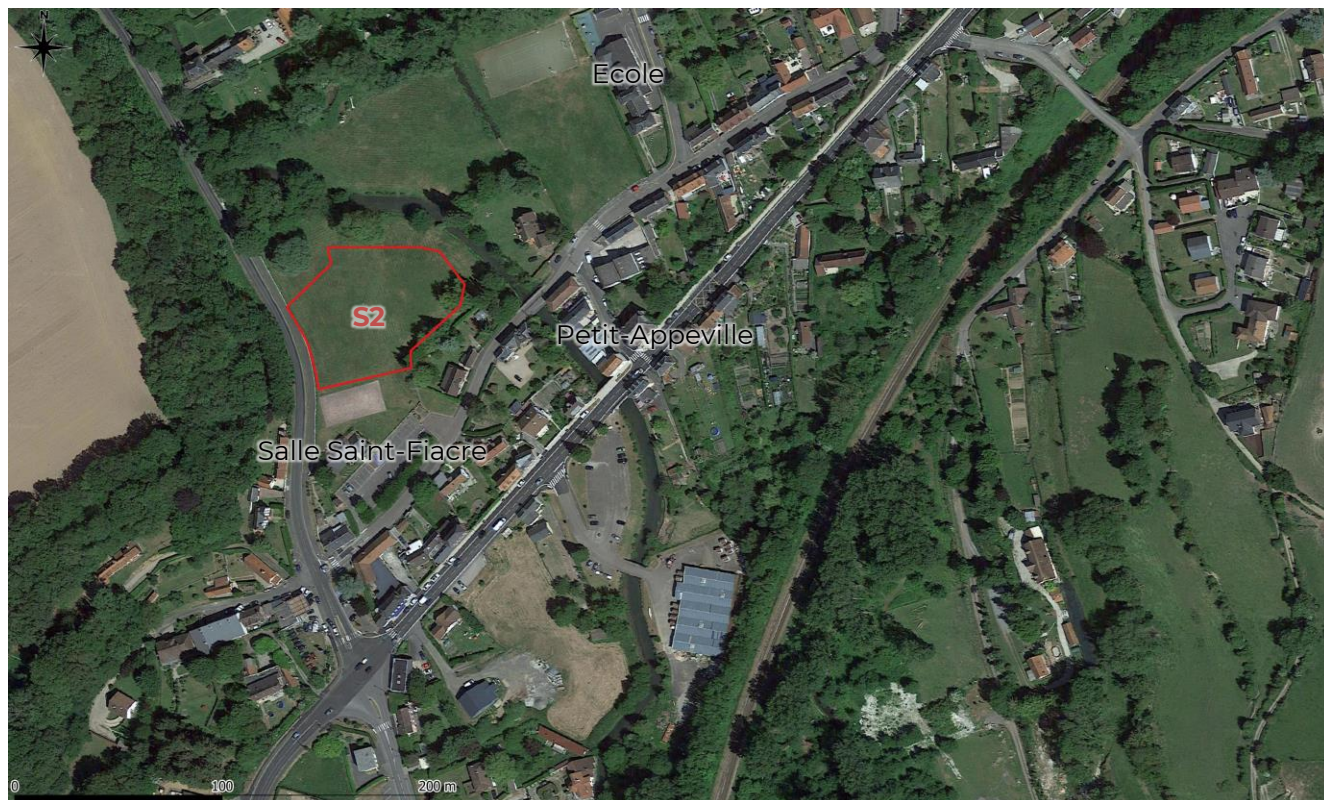
Extrait du plan de zonage et de l'OAP

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.2. S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

Le **secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre** (3 950 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**.

Ce secteur est associé avec une bande classée en zone N, destinée à conserver un caractère strictement naturel. Cette bande d'une bonne dizaine de mètres permet de maintenir un recul avec la Scie, tout en permettant d'éventuels réaménagements de son cours (réflexions en cours en partenariat avec le syndicat de bassins versants).



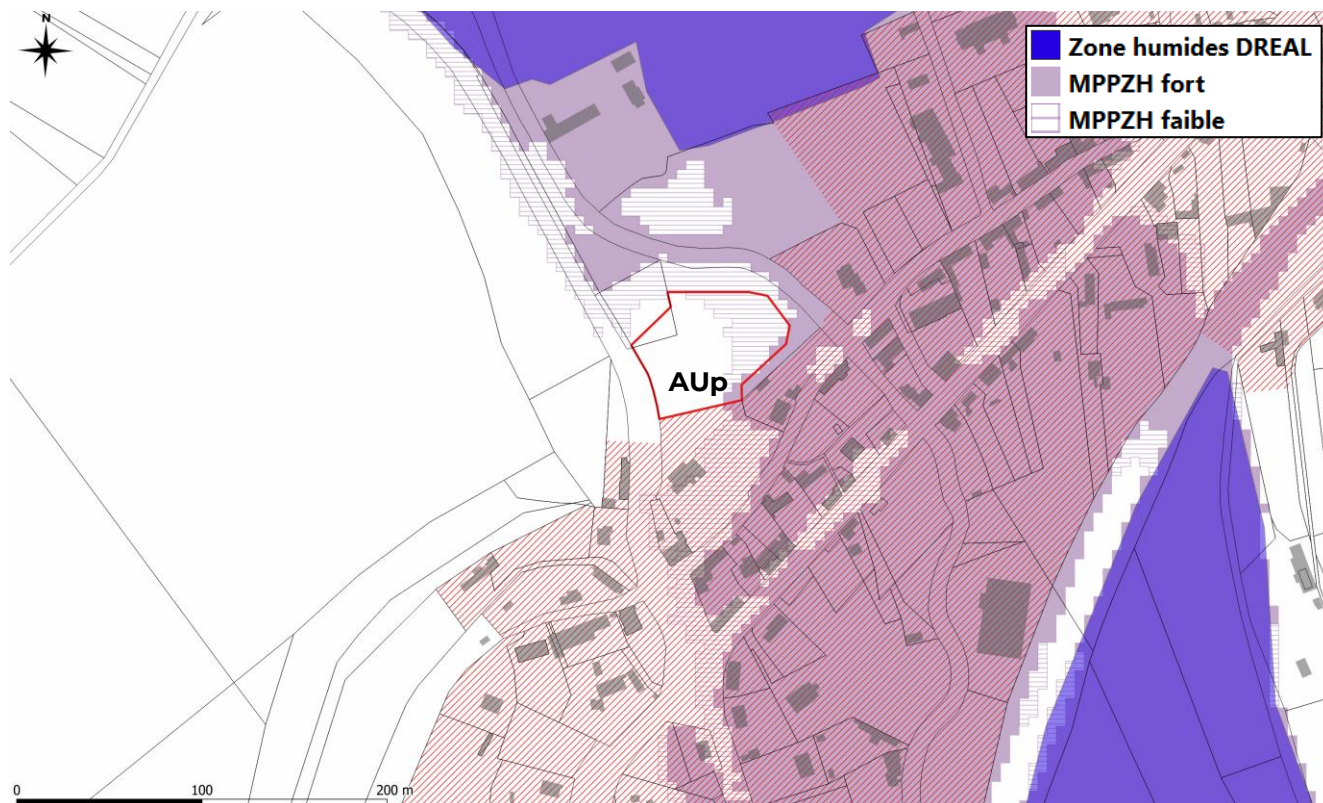
Secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

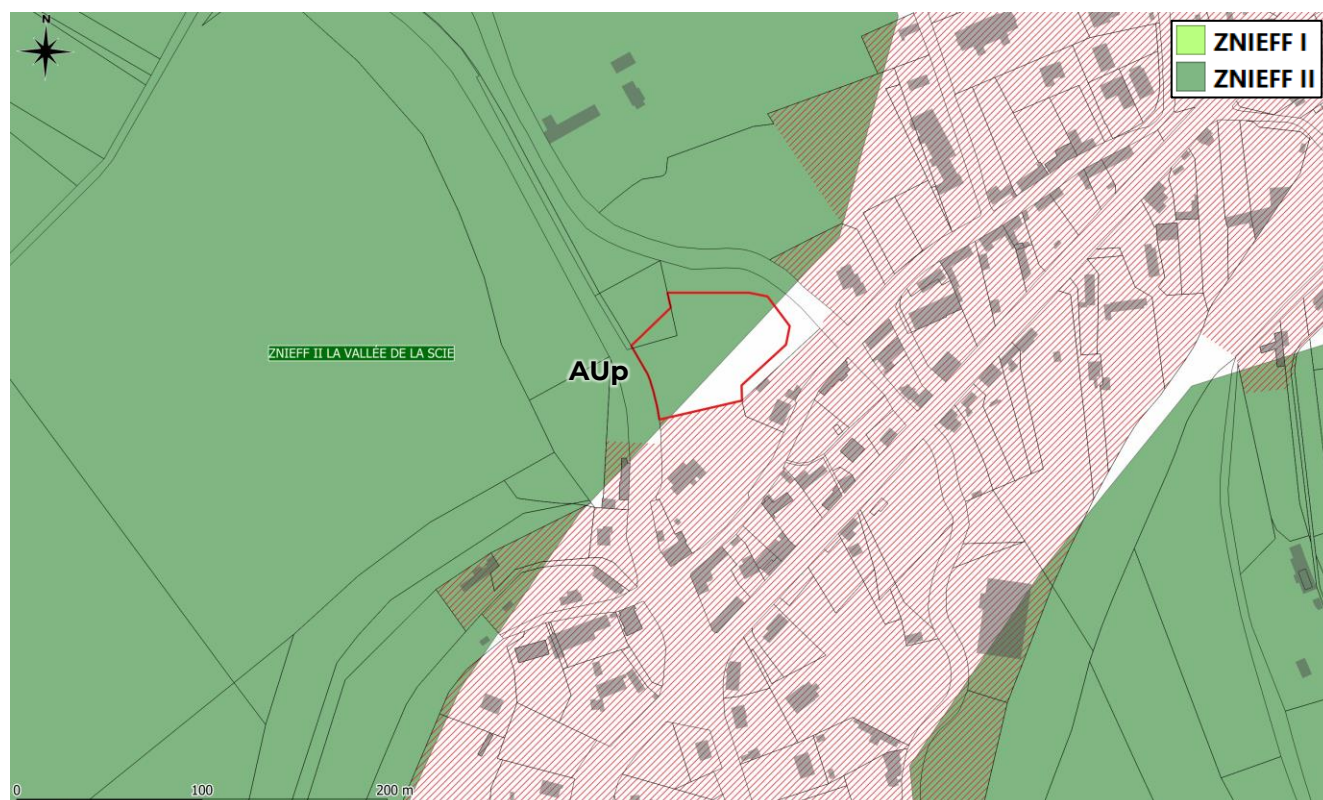
III.1.2.1. Enjeux

Aucune composante de la trame verte et bleue régionale (SRCE) ou de la trame verte et bleue locale (Dieppe Maritime) n'a été localisée sur le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre.

Une partie du secteur est repéré en tant que **milieu prédisposé à la présence de zones humides** (MPPZH) par la DREAL :

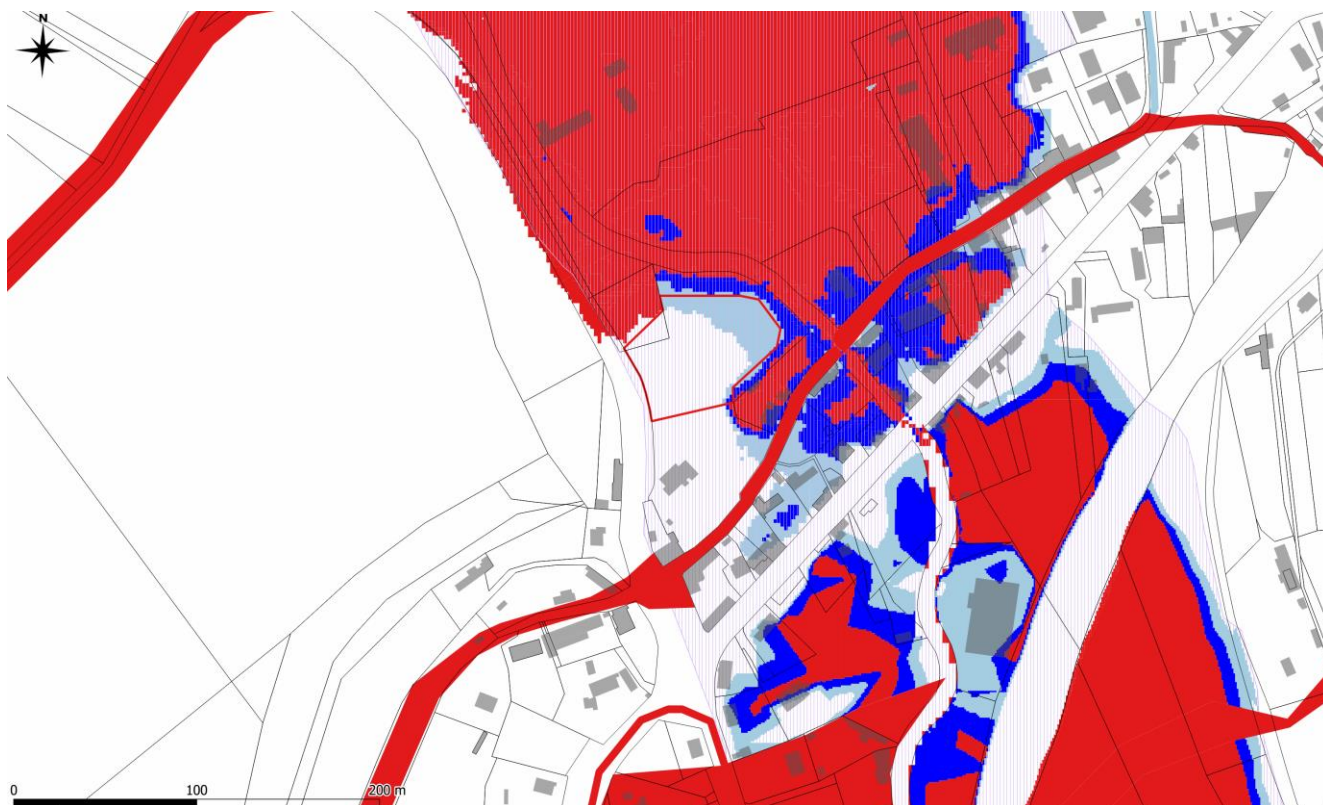


Le secteur est partiellement dans la **ZNIEFF II de la vallée de la Scie** :



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est partiellement concerné par la **zone bleu ciel et la zone violette du PPRLI**. Il n'y a pas de risque de cavité souterraine. Le risque de retrait-gonflement des argiles est localement faible.



III.1.2.2. Mesures mises en œuvre

Au regard des enjeux environnementaux liés au secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre, les élus ont décidé d'intégrer les mesures suivantes dans le règlement et les OAP :

1. Le tracé de la zone constructible AUp marque un **recul important par rapport à la Scie** (entre 10 et 15m environ), avec un **classement en zone N** garantissant la préservation des milieux humides proches du fleuve. Ce recul englobe notamment le périmètre d'étude du Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie dans le cadre du reprofilage du tracé de la Scie ;
2. Le tracé de la zone constructible AUp conserve la **pointe nord-ouest**, afin de conforter son **caractère végétal en entrée de village** (pour bloquer les vues depuis la rue de la mer et la véloroute) et favoriser les continuités écologiques entre la vallée et le coteau ;
3. L'OAP demande la plantation d'une haie d'arbres pour **isoler la salle Saint Fiacre** et les aménagements projetés sur la zone ;
4. L'OAP demande le **regroupement des constructions** sur la parcelle de manière à conserver le maximum d'espace libre ;
5. L'OAP demande l'emploi d'**essences végétales locales** ainsi qu'une **conception différenciée** des espaces verts ;
6. Afin de permettre une **densité importante** (nécessité d'économie foncière), le règlement permet une emprise au sol maximale des constructions de 60%, mais exige le maintien d'une surface écoaménagée d'au moins 30% sur les parcelles (pour conserver des sols perméables).

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL



Extrait du plan de zonage et de l'OAP

III.1.3. S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare

Le **secteur AUp face à l'ancienne gare** (3 620 m²) a une vocation d'**équipements publics, d'intérêt collectif ou de santé**, notamment de maison médicale et/ou résidence seniors.

Il est situé dans la même rue que la pharmacie, à 500m du cœur du village.

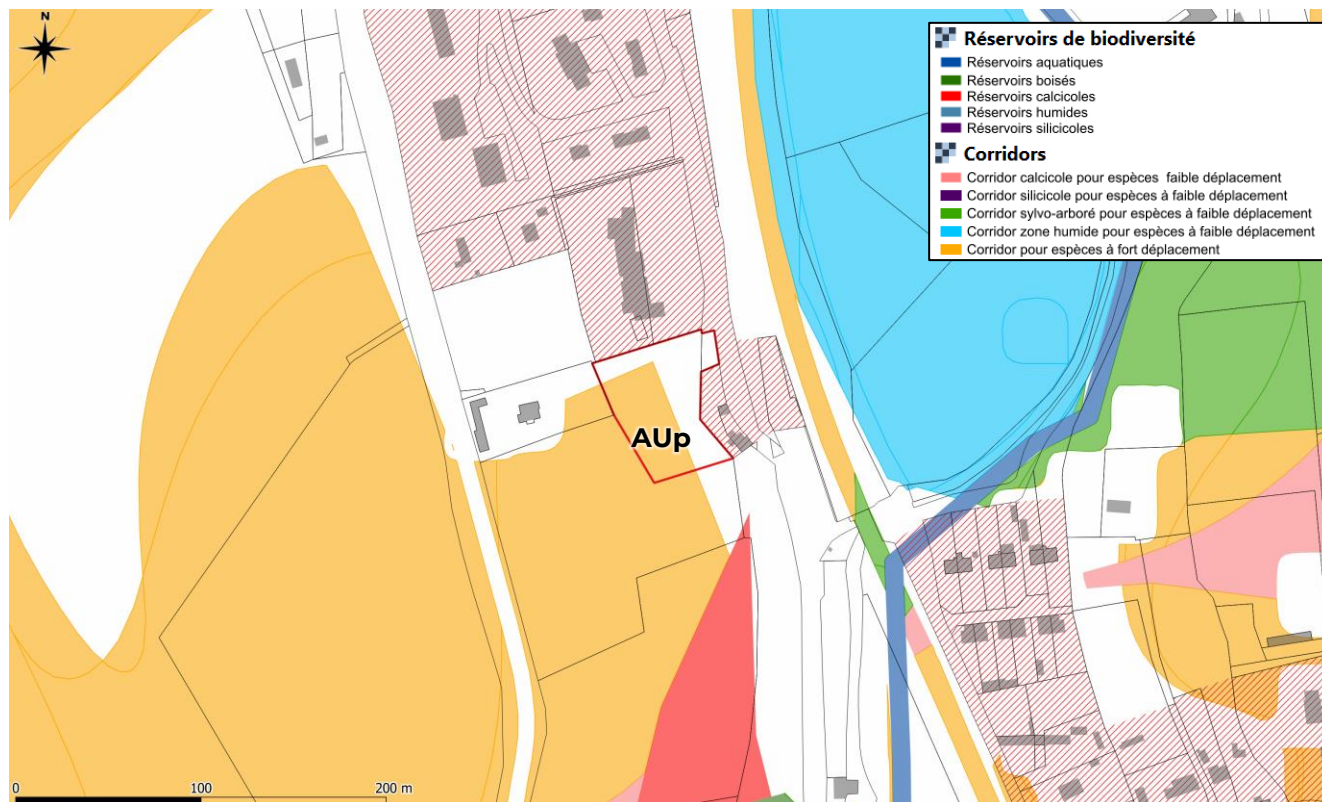


Secteur AUp face à l'ancienne gare

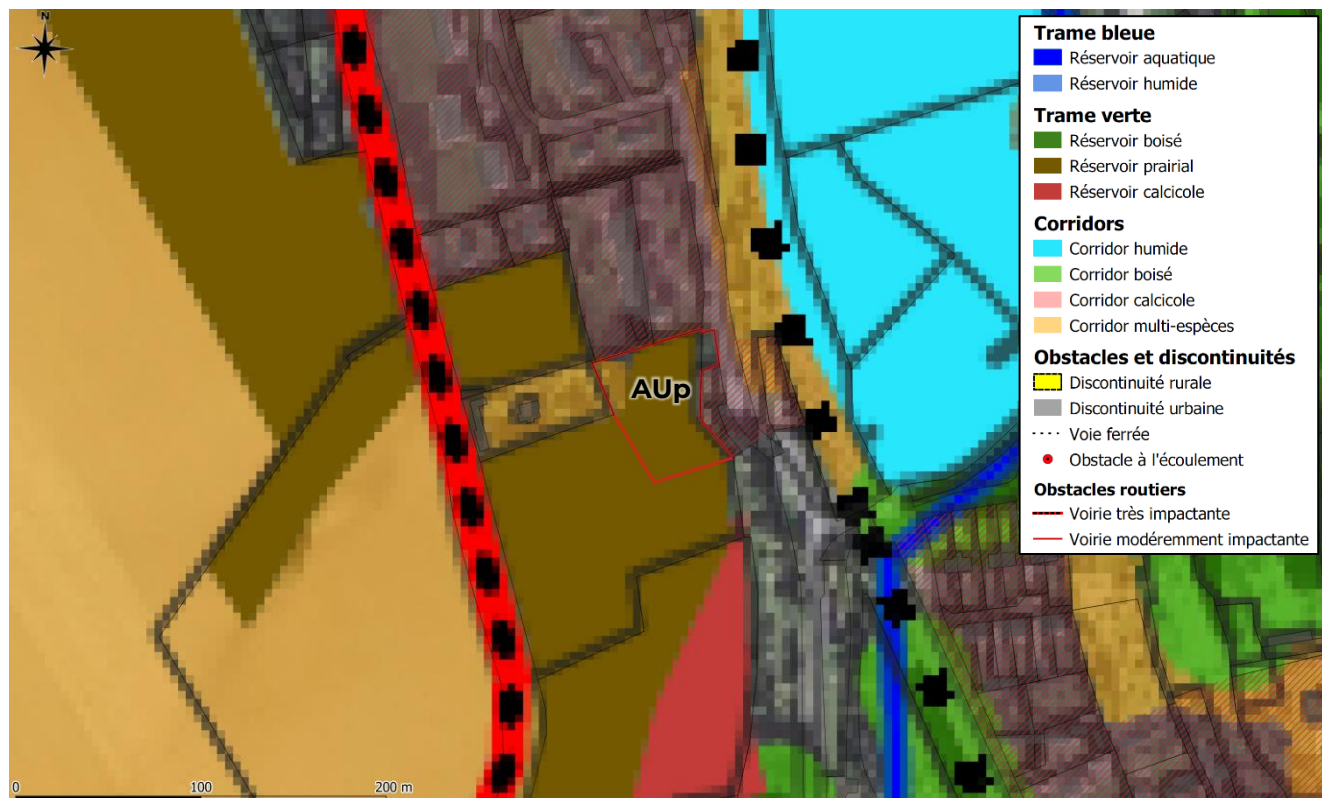
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.3.1. Enjeux

Le secteur AUp face à l'ancienne gare est identifié en tant que **corridor fort déplacement** dans le SRCE :



La trame verte et bleue de Dieppe Maritime repère un **réservoir prairial** sur ce terrain :

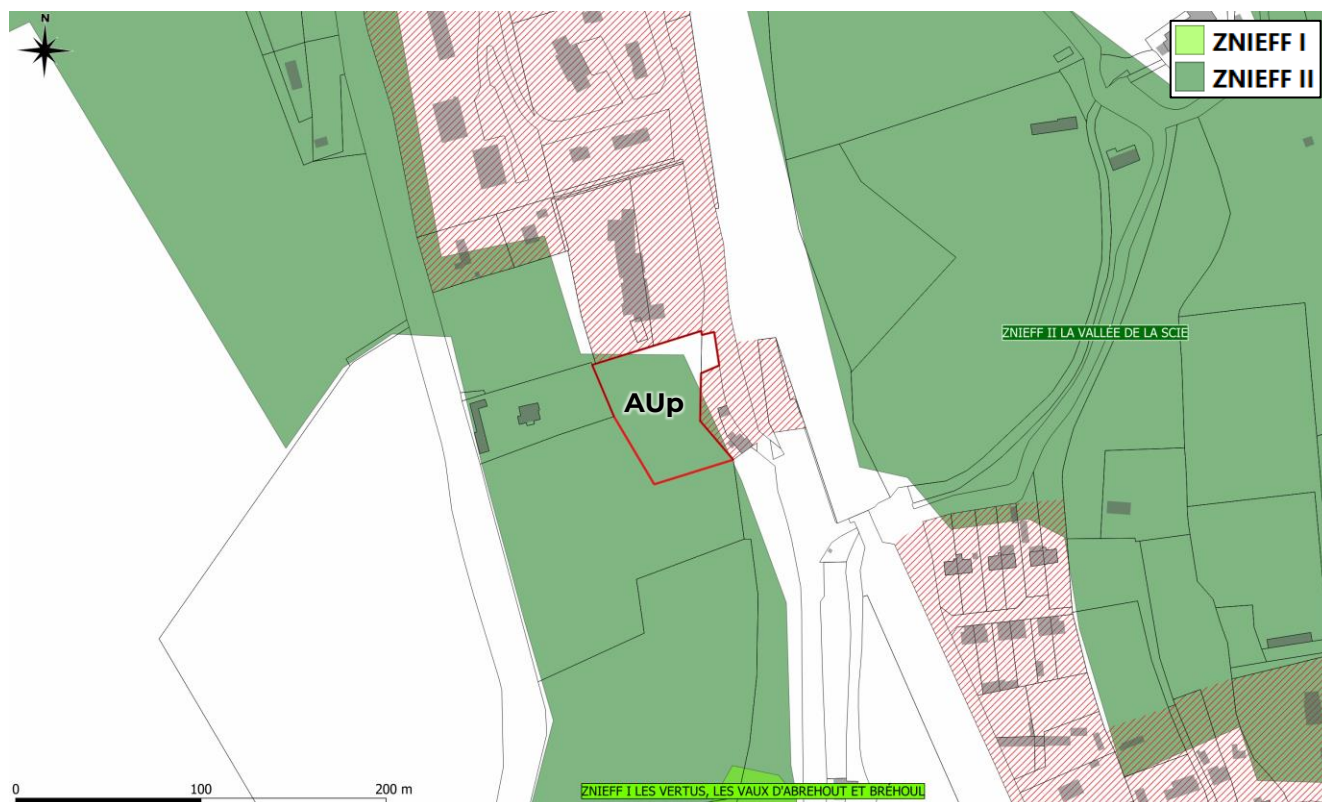


Il n'est pas en zone humide ou en milieu prédisposé à la présence de zones humides.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Le secteur AUp face à l'ancienne gare est dans la **ZNIEFF II de la vallée de la Scie** :



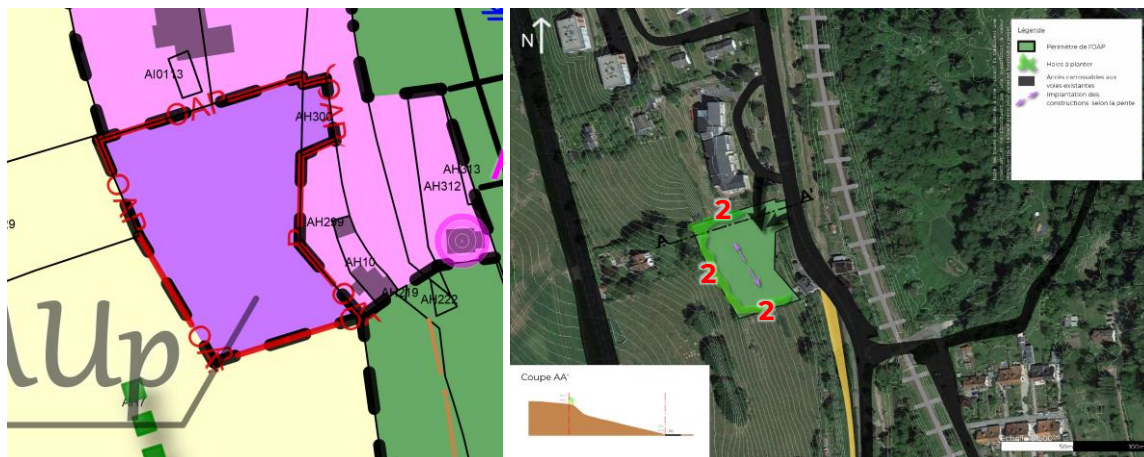
Le secteur AUp face à l'ancienne gare n'est pas concerné par le zonage règlementaire du PPRLI. Il n'y a pas de risque de cavité souterraine. Le risque de retrait-gonflement des argiles est localement faible.

III.1.3.2. Mesures mises en œuvre

Au regard des enjeux environnementaux liés au secteur AUp face à l'ancienne gare, les élus ont décidé d'intégrer les mesures suivantes dans le règlement et les OAP :

1. Le tracé de la zone constructible AUp correspond à une **petite partie de la parcelle AH7**, dont seule la surface nécessaire au projet a été rendue constructible (3 620 m²) ;
2. L'OAP demande qu'au nord, à l'ouest et au sud, des haies basses traditionnelles soient plantées pour ceinturer le terrain et produire des fonctionnalités écologiques périmétrales ;
3. L'OAP demande l'emploi d'**essences végétales locales** ainsi qu'une **conception différenciée** des espaces verts ;
4. Afin de permettre une **densité importante** (nécessité d'économie foncière), le règlement permet une emprise au sol maximale des constructions de 60%, mais exige le maintien d'une surface écoaménagée d'au moins 30% sur les parcelles (pour conserver des sols perméables).

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL



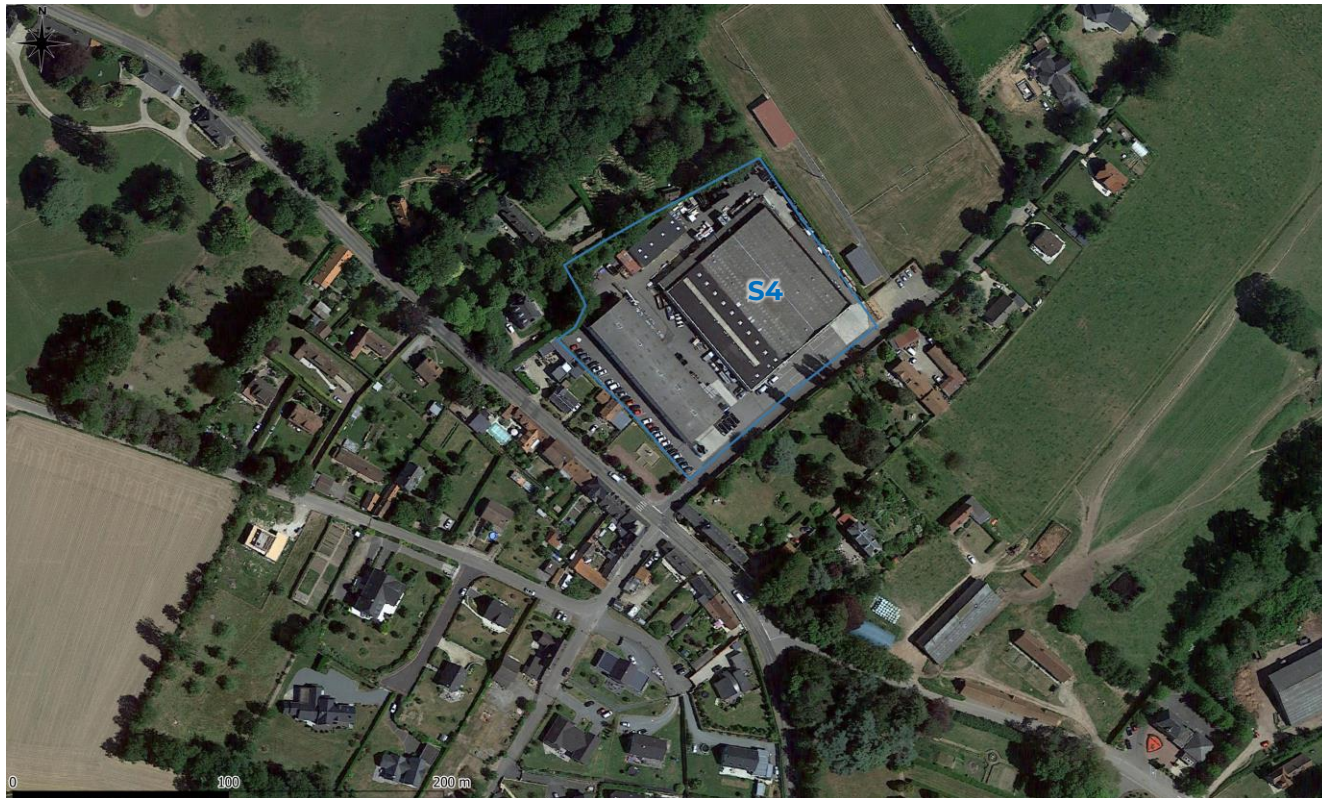
Extrait du plan de zonage et de l'OAP

III.1.4. S4 : secteur Uyc de mutation de l'entreprise Jacir

Le secteur Uyc correspond à l'entreprise Jacir (délimité sur son emprise actuelle, sans extension), dans le bourg d'Hautot, où sont autorisées les constructions et installations industrielles.

Mais afin d'anticiper une éventuelle reconversion du site, dans l'hypothèse d'un déménagement de Jacir, en réflexion depuis des années, le règlement autorise également la reconstitution d'un bâti mixte (notamment résidentiel ou à vocation d'équipement), dans les mêmes conditions que le secteur Uc avec lequel il est en contact.

De plus, une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a été instituée dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global (durée maximale de 5 ans).



Secteur Uyc à Hautot

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.4.1. Enjeux

Aucune composante de la trame verte et bleue régionale (SRCE) ou de la trame verte et bleue locale (Dieppe Maritime) n'a été localisée sur le secteur Uyc.

Le secteur Uyc n'est situé dans aucune ZNIEFF.

Il n'est pas en zone humide ou en milieu prédisposé à la présence de zones humides.

Le secteur Uyc est occupé par un **site industriel** qui, en raison de ses activités, peut avoir entraîné une **pollution des sols**.

Le secteur Uyc est **artificialisé à 100%** (bâtiments + enrobé en couverture des espaces libres).

III.1.4.2. Mesures mises en œuvre

L'absence de visibilité sur la date d'une éventuelle mutation de Jacir n'a pas permis aux élus de figer une programmation sur le terrain. Le règlement reste donc relativement ouvert : la zone pourrait être recyclée à l'avenir en équipement public ou en quartier de logements.

Cette incertitude n'a pas été favorable à la mise en place d'une OAP (les principes d'aménagement d'un équipement public étant difficilement transposables aux quartiers de logements).

Les élus ont fait le choix d'un règlement à double entrée :

- Permettant la poursuite de l'activité industrielle tant que l'entreprise souhaite rester à Hautot-sur-Mer (il s'agit de l'un des plus gros employeurs locaux) ;
- Facilitant une mutation vers une urbanisation de village, en adoptant un règlement très proche de celui de la zone Uc.

En particulier, le règlement impose un **coefficient de biotope** (surface écoaménageable) de 30% minimum, permettant de concilier densification et maintien d'une perméabilité des sols. Etant donné que l'artificialisation actuelle est de 100%, la mutation du site permettrait de **renaturer au moins 3 491 m²**.

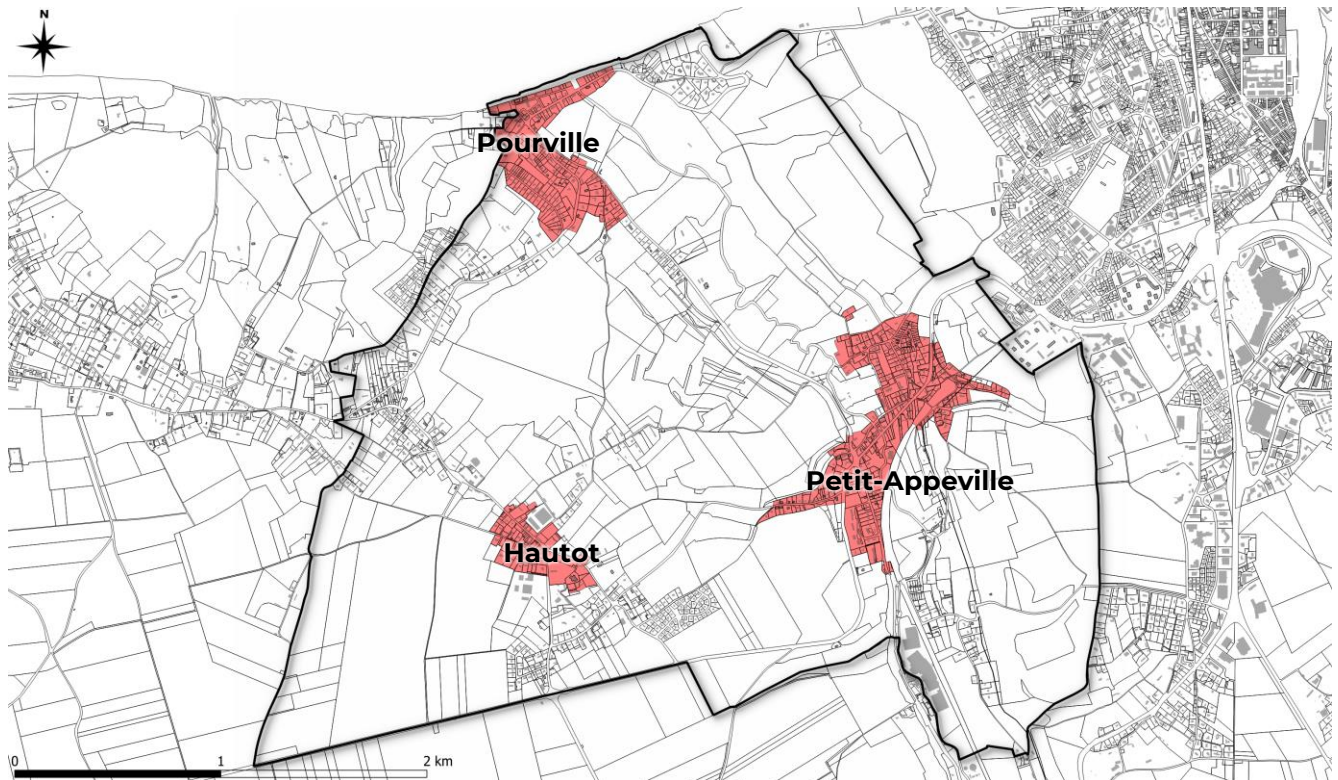
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.5. S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appesville

Les **villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appesville** sont classés Uc dans leur partie la plus regroupée, et en Ur1 dans leurs extensions de faible densité.

Ils ont été **délimités selon les critères mis en place par le SCOT**, en application de la loi ELAN / loi littoral.

A l'intérieur de ces zones, le diagnostic a relevé un **potentiel de densification** limité mais non nul (environ 12 logements en 10 ans au sein des dents creuses, grands terrains divisibles ou friches).

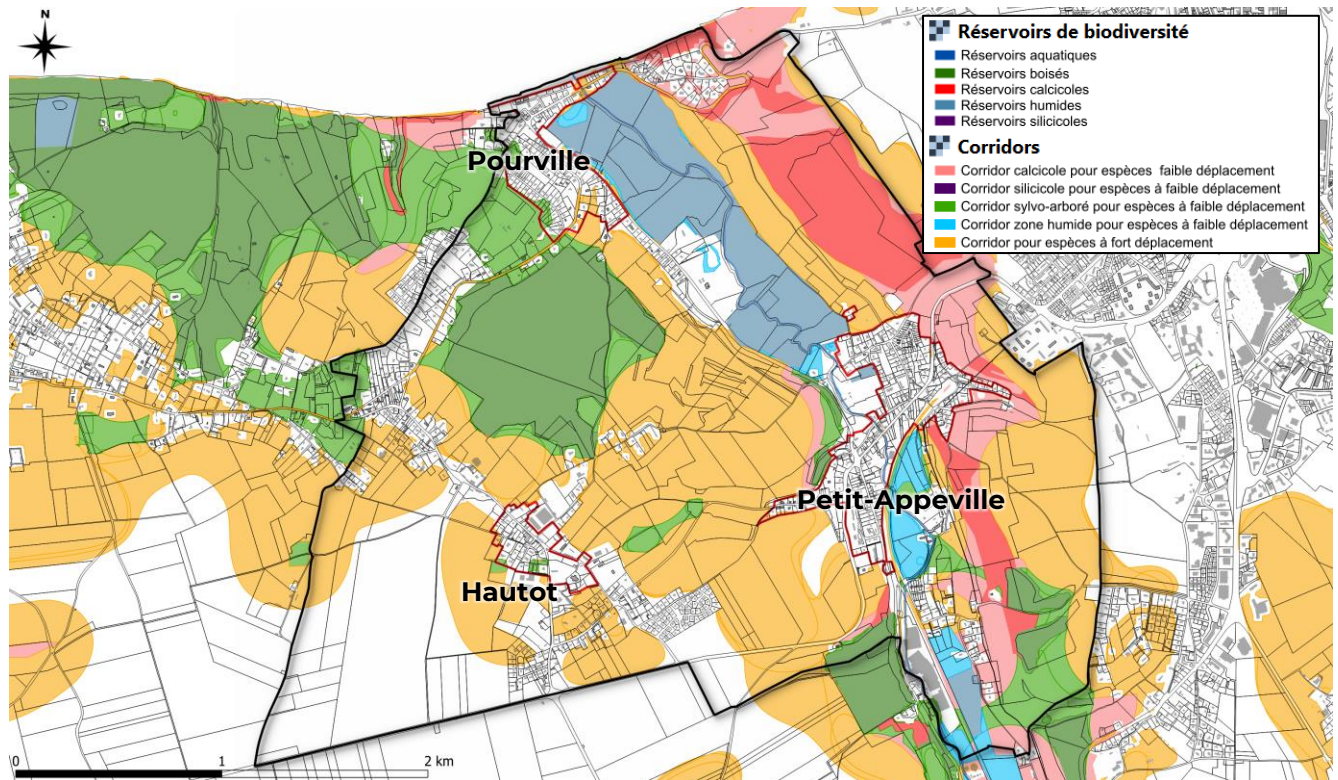


Secteurs Uc et Ur1 des villages d'Hautot, Petit-Appesville et Pourville

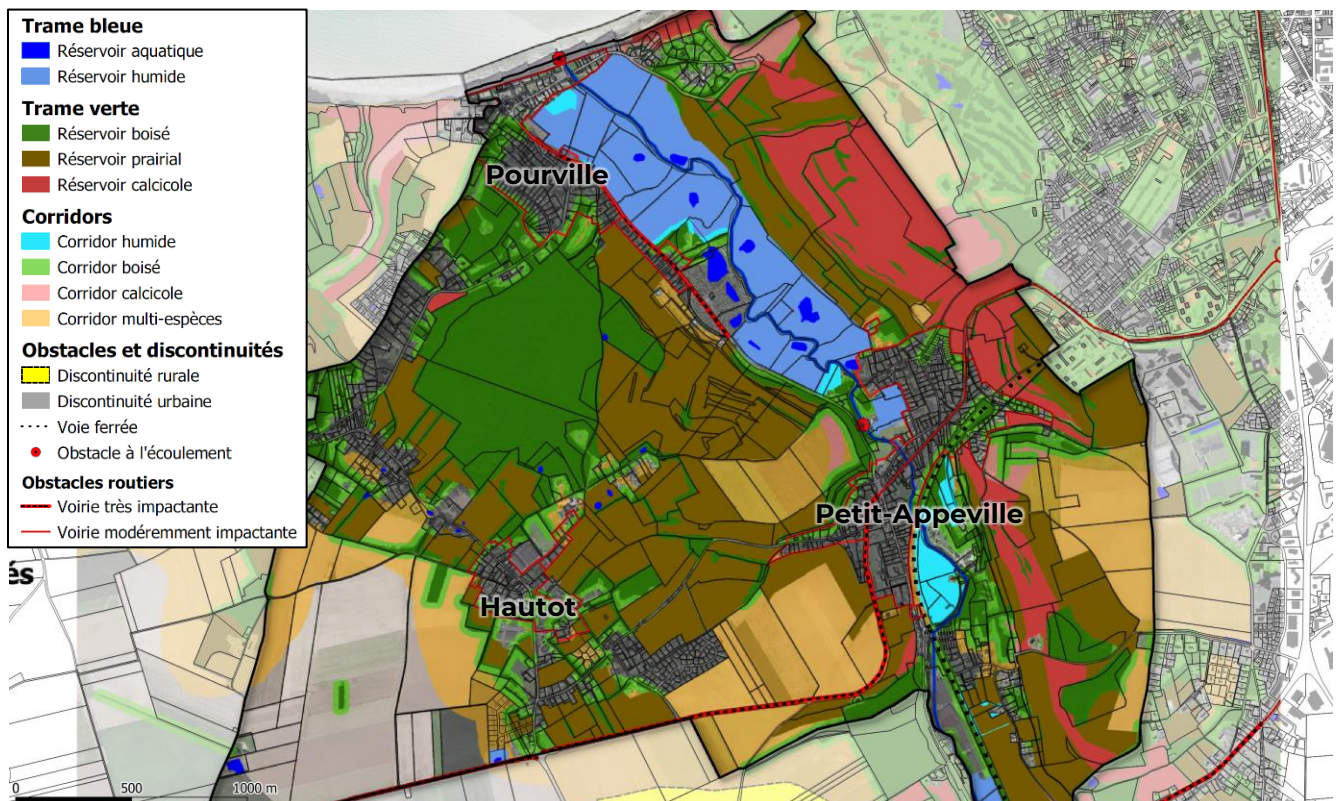
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.5.1. Enjeux

Sauf inclusions ponctuelles, les zones urbaines des villages ne sont pas concernées par les corridors et réservoirs de biodiversité du SRCE :

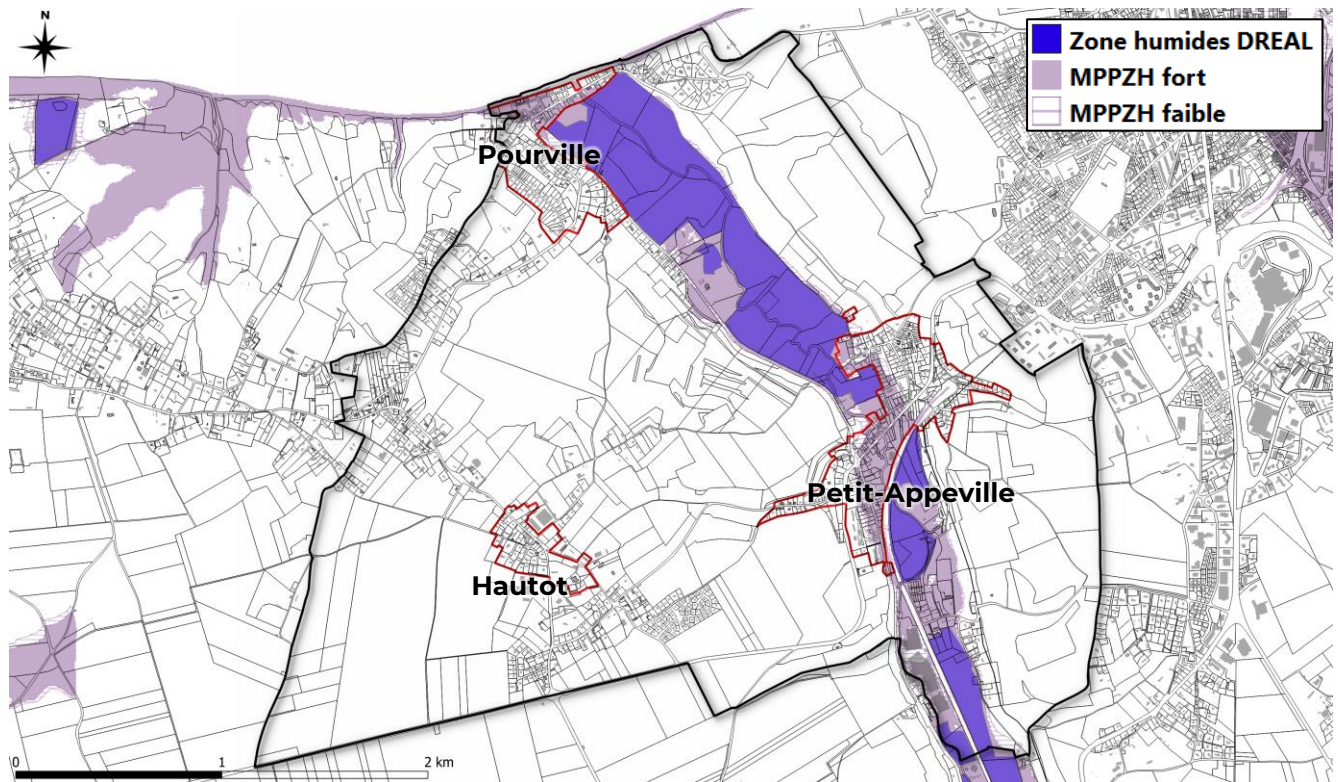


Les villages d'Hautot, Petit-Apperville et Pourville sont ponctuellement **traversés par des corridors boisés** de la trame verte et bleue locale (Dieppe Maritime) :

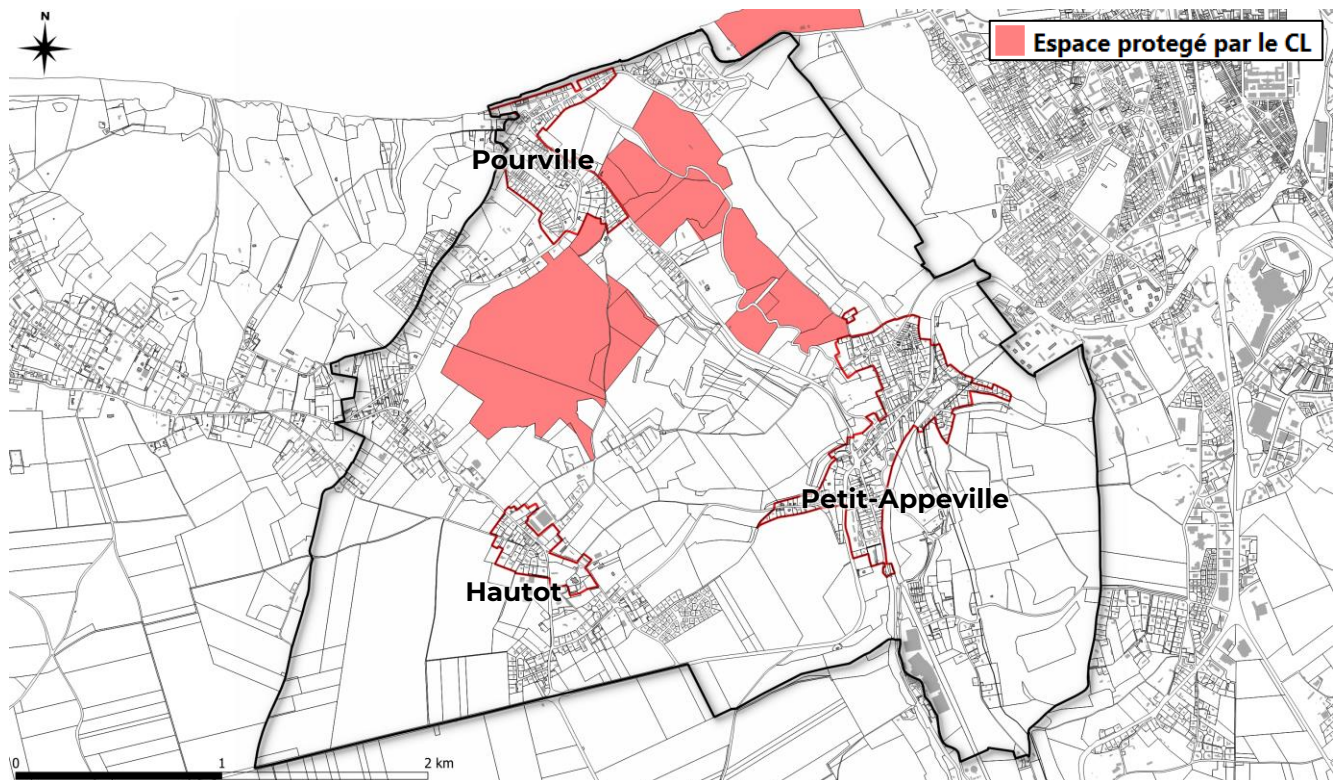


5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Une partie des zones urbaines des villages de **Pourville** et **Petit-Appeville** est repérée en tant que **milieu prédisposé à la présence de zones humides** (MPPZH) par la DREAL :

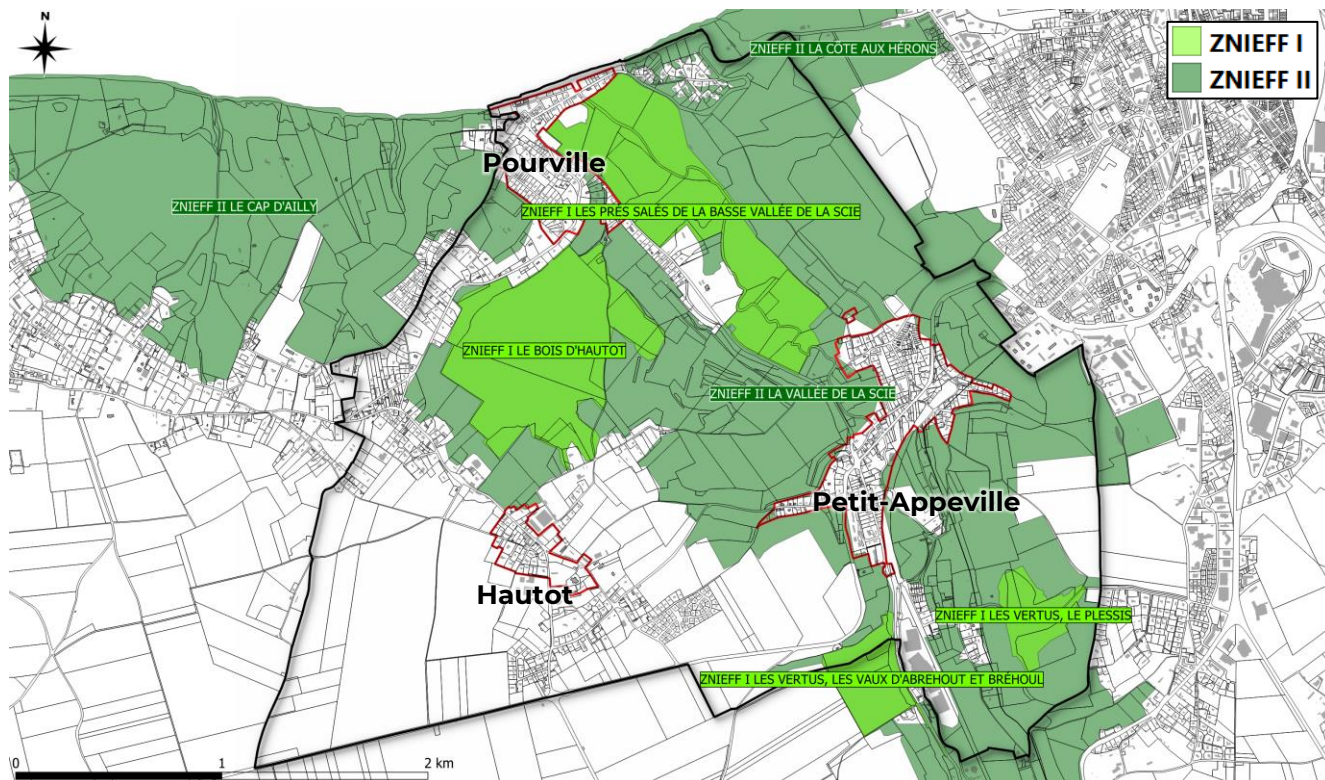


Les zones urbaines des villages sont situées à proximité des espaces protégés par le conservatoire du littoral :



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Sauf inclusions ponctuelles, les zones urbaines des villages ne sont pas concernées par les ZNIEFF :



III.1.5.2. Mesures mises en œuvre

Les villages sont les centralités urbaines de la commune d'Hautot-sur-Mer. Le PLU encourage leur **densification en priorité**, car c'est en leur sein que les nouveaux habitants pourront bénéficier le plus facilement des services communaux : équipements publics, commerces, services, mobilités douces, etc.

Leur tracé est délimité au plus près des constructions existantes. Les seules extensions prévues sont :

- Les secteurs AUc et AUp autour de Petit-Apperville, qui est le village le plus structuré.

Afin de conjuguer une densification raisonnée et le maintien d'une certaine perméabilité des sols, le règlement impose un **coefficient de biotope** (surface écoaménageable) de 30% minimum.

Au sein des villages, le **PLU protège des espaces boisés classés, des parcs et vergers, des alignements d'arbres, des talus et des arbres isolés**, qui concordent avec les **continuités écologiques** repérées par le SRCE ou la TVB de Dieppe-Maritime qui sont ainsi bien prises en compte.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

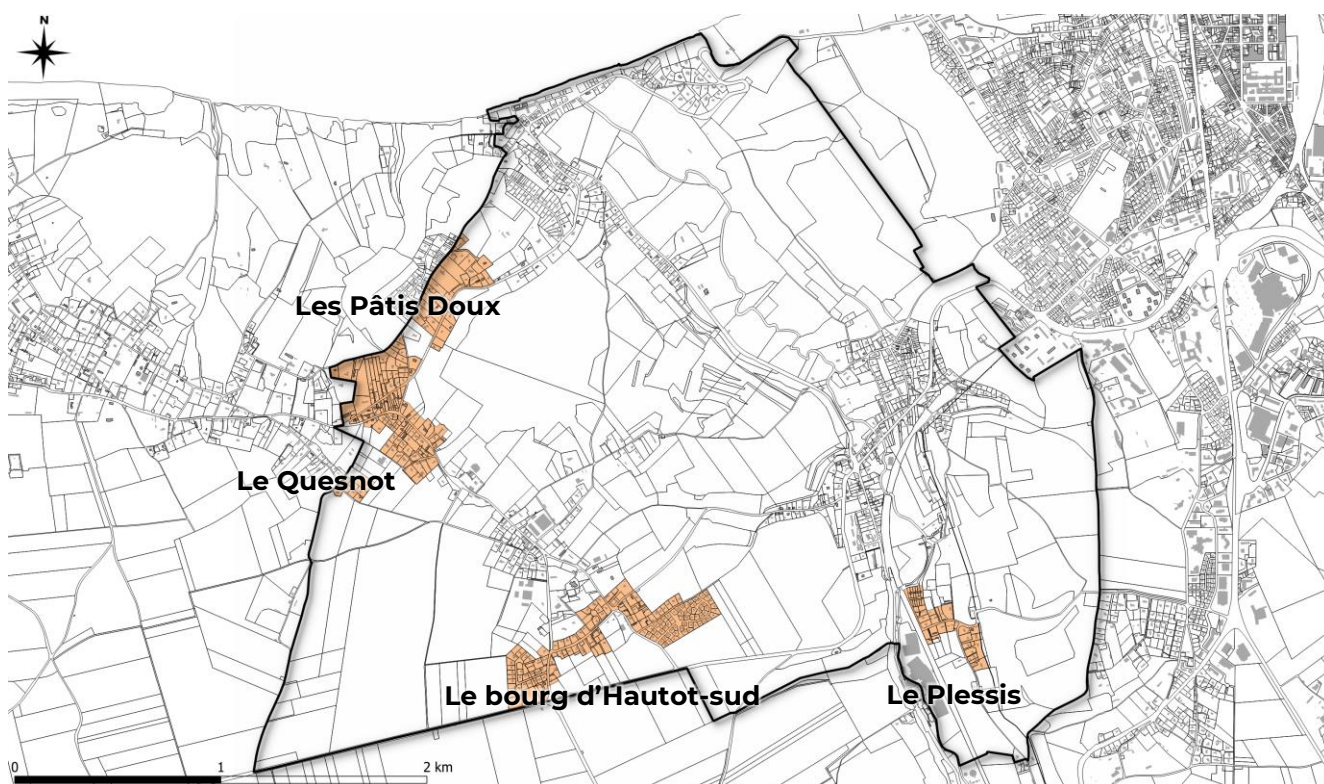
III.1.6. S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés

Les **secteurs déjà urbanisés** densifiables sont ceux situés hors des espaces proches du rivage : Les Pâtis Doux, Le Quesnot, le bourg d'Hautot-sud et Le Plessis.

Ils ont été **délimités selon les critères mis en place par le SCOT**, en application de la loi ELAN / loi littoral.

A l'intérieur de ces zones, le diagnostic a relevé un **potentiel de densification** assez important (environ 22 logements en 10 ans au sein des dents-decreuses, grands terrains divisibles ou friches), mais qui doit être maîtrisé de manière à ne pas dénaturer la qualité de ces espaces (et respecter l'injonction faite par la loi littorale de permettre une densification sans bouleverser la morphologie de ces secteurs).

A l'inverse, le secteur Jean Marchand, en espace proche du rivage, ne bénéficie pas de la possibilité de densification prévue à l'article L121-8 CU. L'occupation des sols y sera supposée relativement stable dans les années à venir. Il n'est donc pas pris en compte dans l'analyse du secteur à enjeux.

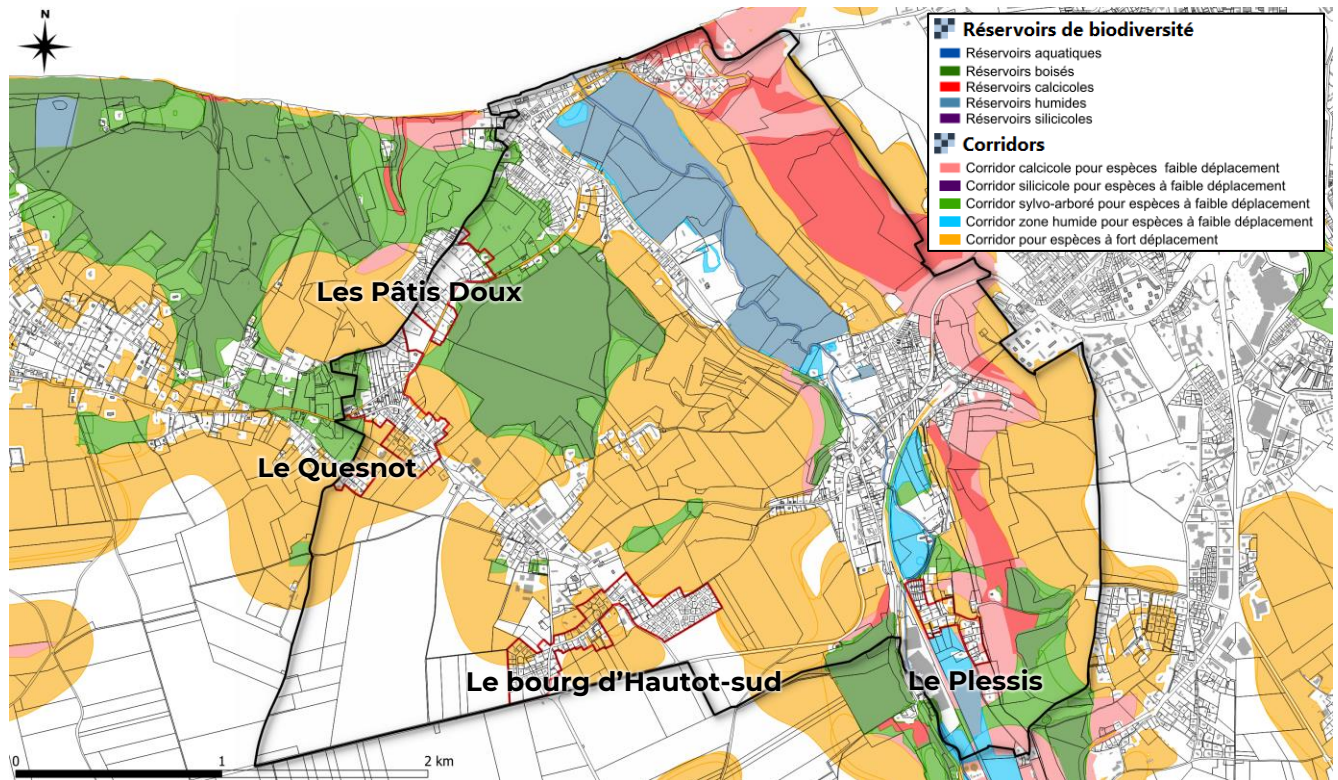


Secteurs déjà urbanisés Ur2 des Pâtis Doux, du Quesnot, du bourg d'Hautot-sud et du Plessis

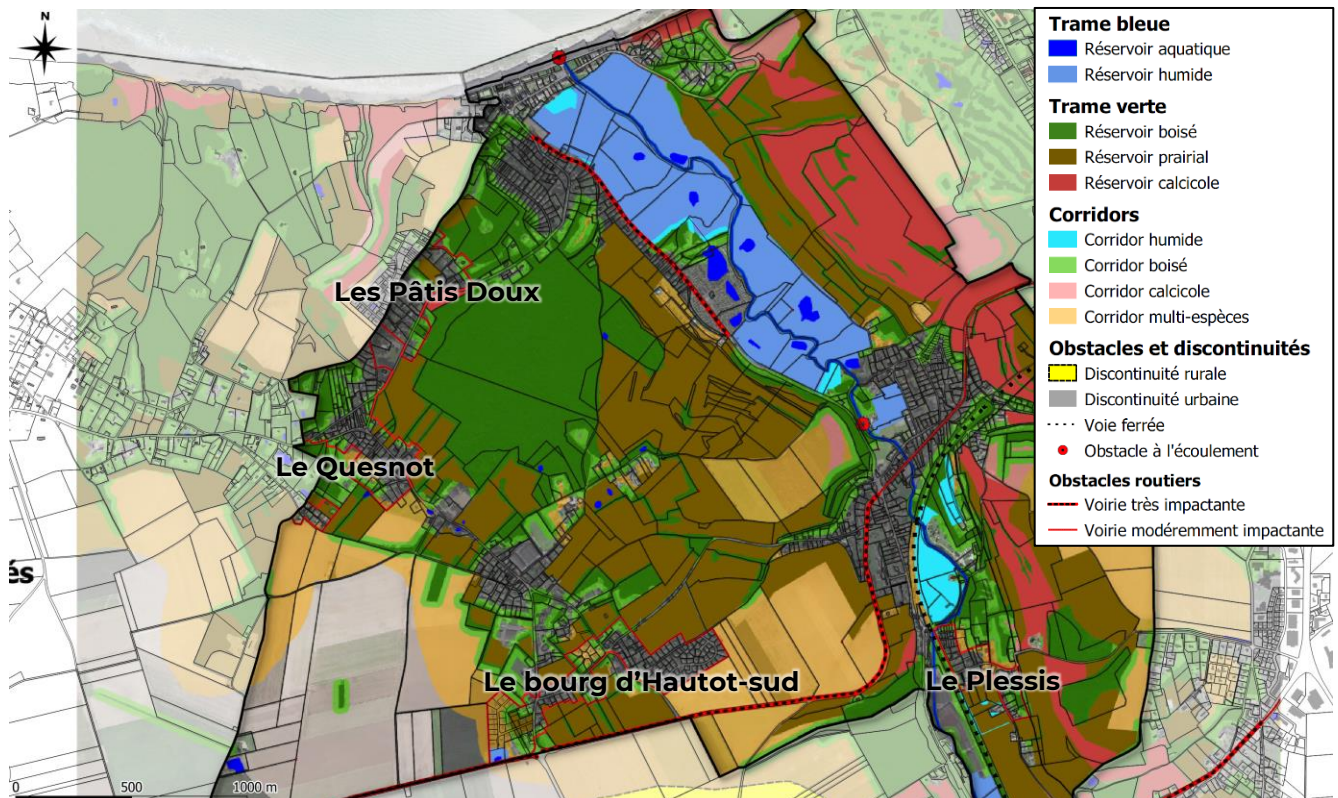
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

III.1.6.1. Enjeux

Le secteur déjà urbanisé du **bourg d'Hautot-sud** est **traversé par un corridor fort déplacement** du SRCE :

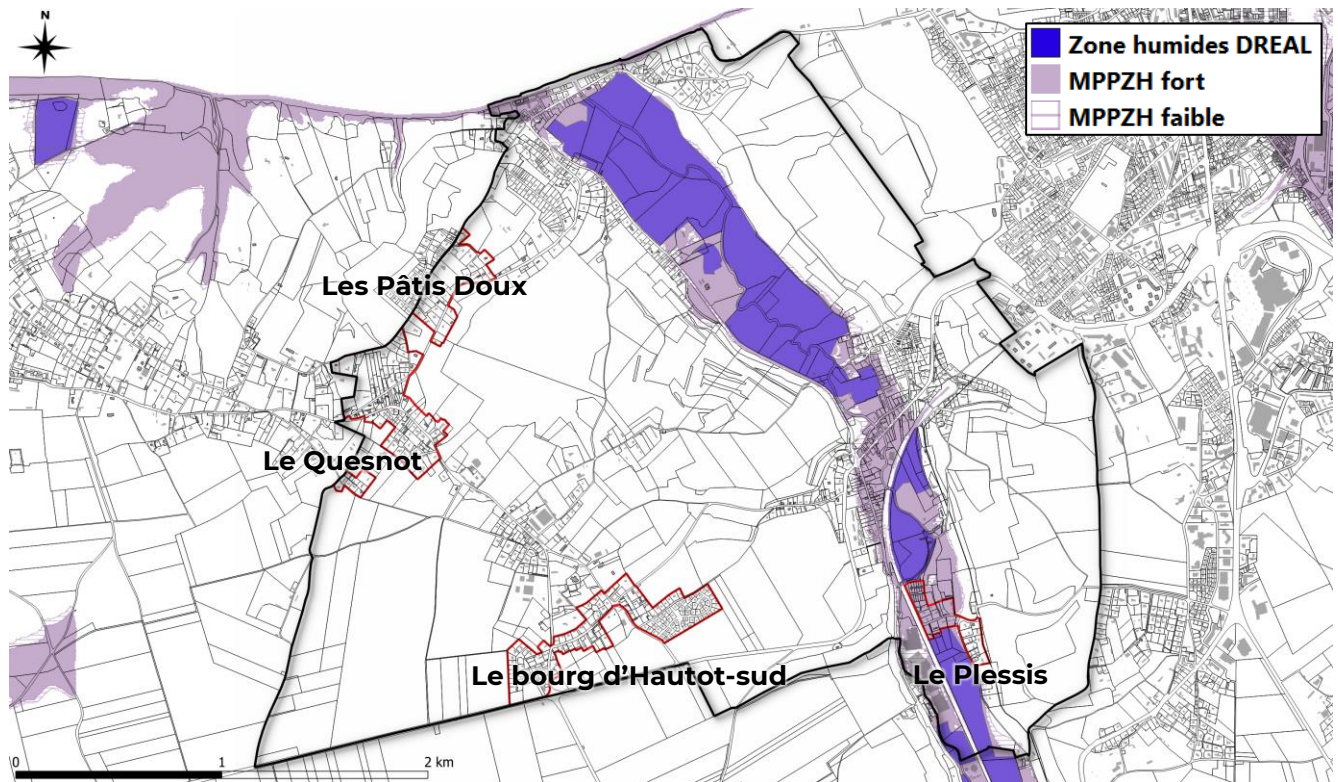


Les secteurs déjà urbanisés du **Quesnot** et du **Pâtis Doux** sont ponctuellement traversés, à la limite avec Varengeville-sur-Mer, par **deux corridors boisés** de la trame verte et bleue locale (Dieppe Maritime). Le secteur déjà urbanisé du bourg d'Hautot-sud est traversé par des **corridors mixtes** (boisé et multi-espèces) :

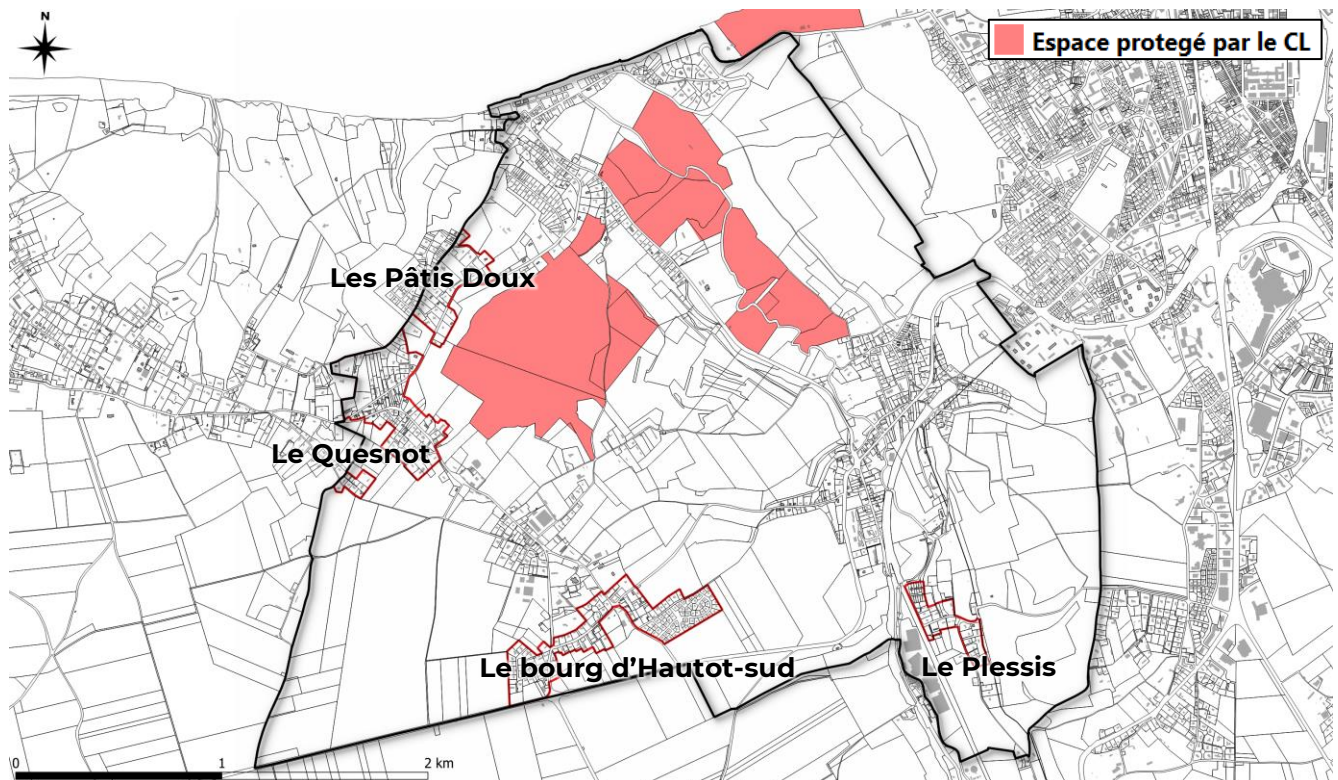


5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Une grande partie des zones urbaines du **Plessis** est repérée en tant que **milieu prédisposé à la présence de zones humides** (MPPZH) par la DREAL.

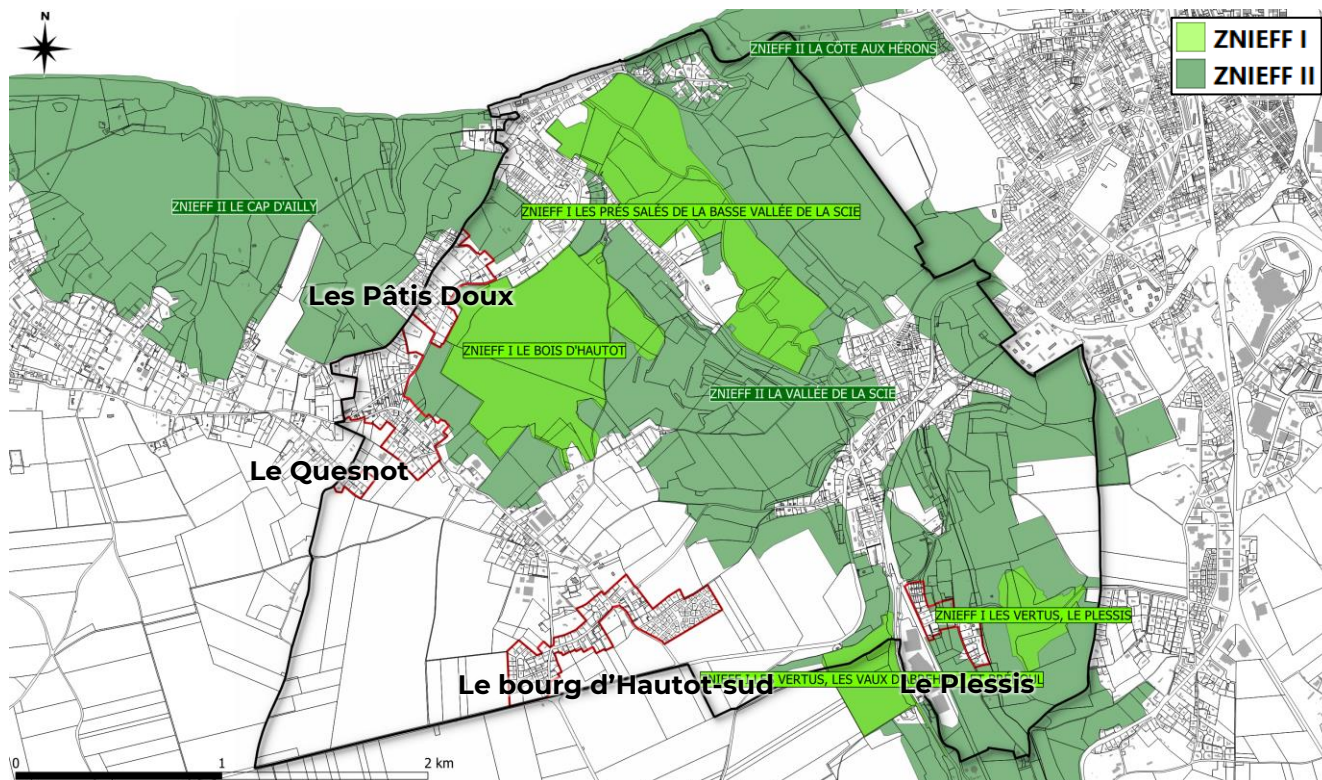


Les zones urbaines des villages sont situées à proximité des espaces protégés par le conservatoire du littoral :



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Sauf inclusions ponctuelles, les zones urbaines des villages ne sont pas concernées par les ZNIEFF :



III.1.6.2. Mesures mises en œuvre

Le PLU encourage une **densification en douceur des secteurs déjà urbanisés**, afin de maintenir leur caractère rural préservé.

Leur tracé est délimité au plus près des constructions existantes, sans extension de leur empreinte sur le territoire.

Cette densification en douceur est garantie par :

- L'interdiction dans le règlement de dépasser **15% d'emprise au sol bâtie** ;
- L'obligation dans le règlement de respecter un **coefficient de biotope** (surface écoaménageable) de 70% minimum ;
- Le règlement et l'OAP thématique « densification des secteurs déjà urbanisés » imposent des clôtures exclusivement sous la forme de haies vives d'essences locales, éventuellement accompagnées de grillages permettant le déplacement de la petite faune, afin de ne pas créer de fragmentation écologique de l'espace.

Au sein des secteurs déjà urbanisés, le **PLU protège des espaces boisés classés, des parcs et vergers, des alignements d'arbres, des talus et des arbres isolés**, qui concordent avec les **continuités écologiques** repérées par le SRCE ou la TVB de Dieppe-Maritime qui sont ainsi bien prises en compte.

IV. Mesures Eviter-Réduire-Compenser

En application de l'article R151-3 5° du code de l'urbanisme, le PLU « *présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement* ».

Les mesures sont catégorisées selon le triptyque Eviter-Réduire-Compenser :

-  Mesures d'évitement
-  Mesures de réduction
-  Mesures de compensation

IV.1. Mesures ERC globales

IV.1.1. Mesures d'évitement globales

-  Le choix de **réduire la consommation foncière d'un facteur 2** par rapport à la décennie passée (soit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers contenue à 4 hectares d'ici 2034) constitue une **mesure d'évitement global**.

En effet, l'attractivité de la commune et le besoin de renouvellement générationnel auraient pu justifier d'une croissance démographique plus importante, associée à davantage de surfaces classées constructibles.

Certes, cet objectif est imposé par la loi Climat et Résilience. Mais les élus en partagent l'ambition et souscrivent au **respect d'une trajectoire ZAN** (-50%) pour la commune d'Hautot-sur-Mer.

IV.1.2. Mesures de réduction globales

-  Le PLU d'Hautot-sur-Mer intègre de nombreuses mesures de **protection du patrimoine naturel** qui permettent de concilier le développement urbain avec la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire. C'est notamment le cas des espaces boisés classés, des parcs et vergers, des alignements d'arbres, des talus, arbres isolés et mares dans les zones constructibles des villages et des secteurs urbanisés.

Pour faciliter l'appréhension de cet enjeu par les habitants, le PLU d'Hautot-sur-Mer intègre d'ailleurs une **OAP TVB** qui offre une synthèse des mesures de protection à respecter.

-  Afin de **limiter les besoins de déplacements motorisés** au sein d'un territoire largement dépendant de la voiture individuelle, le PLU d'Hautot-sur-Mer prévoit de **nouvelles circulations douces**, en partenariat avec le Conservatoire du littoral et le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie (entre Hautot et Petit-Appesville / entre Le Plessis et Les Vertus à Saint-Aubin-sur-Scie / entre Petit-Appesville et Pourville - secteur Jean Marchand).

-  Afin de **réduire l'exposition de la population aux risques d'inondation**, la commune, en lien avec le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie, envisage la **création de deux ouvrages hydrauliques** (entre Hautot et Petit-Appesville / entre Le Plessis et Les Vertus à Saint-Aubin-sur-Scie).

IV.1.3. Mesures de compensation globales



Le PLU d'Hautot-sur-Mer programme la plantation de **nouveaux linéaires d'arbres** destinés à **conforter la trame verte et bleue** et à **améliorer la qualité des paysages**.

IV.1.4. Scénarii alternatifs non retenus :

La mise au point du PLU d'Hautot-sur-Mer a été un exercice long, au cours duquel des scénarii ont été testés avant de retenir le projet définitif. Le nombre d'alternatives a été limité à Hautot-sur-Mer en raison :

- De l'importance des contraintes environnementales impactant le territoire communal ;
- De la décision de développer Petit-Appesville, en raison des atouts qu'offre ce village par rapport à Hautot et Pourville.

Voici quelques scénarii alternatifs mais non retenus :

Projet de déménagement du camping Le Marqueval

Le camping privé « Le Marqueval » est implanté au sud de Pourville, à 1,2 km de la plage (par une liaison douce), dans un environnement verdoyant. Il occupe un terrain de 8,5 hectares, séparé en deux par la route de la Mer. Sa capacité d'accueil est de 276 emplacements.

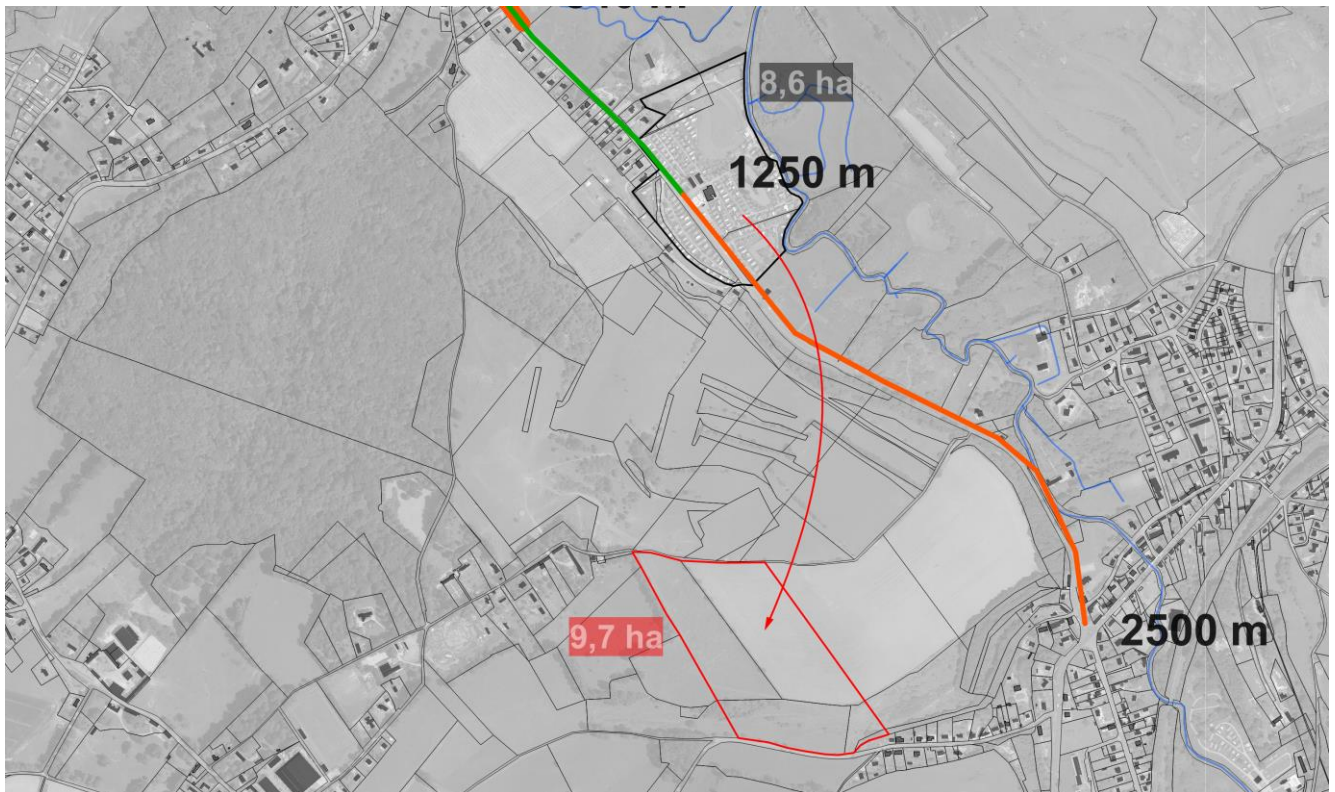
Le camping Le Marqueval est **lourdement impacté par les risques d'inondation**. La majorité de son emprise est en classée en zone rouge inconstructible du PPRLI. Les élus, en concertation avec le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie et la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime, ont ouvert une réflexion sur les possibilités de déplacements de ce camping, dans une logique de **réduction de vulnérabilité aux risques naturels**.

Plusieurs obstacles importants ont compliqué ce travail :

- La nécessité de conserver un lien rapide avec la plage pour préserver l'expérience touristique d'un site exceptionnel, alliant une proximité du littoral et cadre champêtre ;
- L'acceptabilité sociale liée à l'obligation de continuité avec l'urbanisation existante d'un village ;
- Les contraintes liées à la loi littoral (notamment : espaces remarquables, espaces proches du rivage et obligation de construire en continuité des agglomérations et villages) ;
- La présence de milieux remarquables à préserver (zones humides, réservoirs de biodiversité, etc.) ;
- L'existence d'un captage et de ses périmètres de protection ;
- L'intérêt agricole des terrains concernés ;
- L'articulation entre les outils disponibles dans le PLU et l'accompagnement de l'exploitant dans cette relocalisation (avec notamment la question de la renaturation du site initial) ;
- Enfin, une contrainte réglementaire : si la loi Climat et Résilience a bien prévu les opérations de relocalisation en cas de risque du recul du trait de côte, cela ne concerne pas le risque d'inondation.

Ce travail a notamment abouti à une proposition de relocalisation, mais qui n'a pas été maintenue dans la version définitive du PLU, notamment en raison des difficultés de voisinage qu'elle pourrait engendrer au niveau de la cavée d'Hautot à Petit-Appesville.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL



Relocation non retenue du camping

Terrain impasse du Vallon / route de la cité Mauger



Parcelle AD259

Lors de la concertation, le propriétaire de la parcelle AD259 impasse du Vallon / route de la cité Mauger a adressé une doléance aux élus pour la constructibilité de son terrain. Ce terrain présentant un intérêt manifeste, il a été restitué ici en tant que scénario alternatif.

Ce terrain de 8 000 m² est assez bien placé. Il est proche du centre de Petit-Appreville, mais moins accessible [que le secteur AUc des Prés Salés] car desservi par des voies étroites et isolé par la D925

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

qui supporte un trafic soutenu. Son profil en pente complique la conception d'éventuelles constructions.

Il a été jugé que les potentialités ouvertes en dents-de-scie et la zone AUc des Prés Salés (plus intéressante car mieux reliée fonctionnellement au reste du village) étaient suffisantes au regard des besoins de la commune.

Aussi, le terrain ne bénéficie pas d'un classement constructible. Toutefois, un éventuel classement en zone à urbaniser pourrait être questionné à l'occasion d'une prochaine révision du PLU, en s'inscrivant dans le respect de la trajectoire ZAN.

Terrain le long de la Côte Enragée, entre Petit-Appreville et Dieppe



Ce terrain est très bien placé, entre Petit-Appreville et Dieppe (quartier des Bruyères). Pourtant, il n'a pas été conservé pour de multiples raisons :

- Il réduit une coupure d'urbanisation protégée au titre de la loi littoral ;
- La forte pente et un accès difficile rendraient toute opération de construction plus difficile qu'ailleurs ;
- La proximité de la route départementale induit des nuisances, notamment sonores ;
- Il est situé en ZNIEFF II de la Vallée de la Scie ;
- Il est situé en réservoir calcicole de la trame verte et bleue de Dieppe Maritime (en corridor calcicole du SRCE) ;
- Le terrain est frappé par l'obligation de recul de 75m par rapport à l'axe de la RD925 (loi Barnier).

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Prolongement du lotissement des Portes de la Plaine



Ce terrain est bien placé, dans le bourg d'Hautot en continuité du lotissement des Portes de la Plaine). Mais il est situé en continuité d'un secteur déjà urbanisé et non d'un village. Si son urbanisation a bien été envisagée lors des premières phases d'études du PLU, ce scénario a dû être abandonné après la promulgation de la loi ELAN.

IV.2. Mesures ERC pour le secteur à enjeux SI : secteur AUc des prés salés

IV.2.1. Mesures d'évitement

- E** L'aménagement de la zone AUc évite l'ourlet calcicole à Brachypode penné localisé par le bureau d'études en environnement « Ecosphère » au nord-est (obligation de l'OAP).
- E** L'aménagement de la zone AUc évite la partie ouest désignée comme zone rouge du PPRLI, qui devra être traitée en espace vert planté (obligation du PPRI et de l'OAP).
- E** Le tracé de la zone constructible AUc évite le petit bois central (5 194 m²), qui est conservé pour en faire un poumon vert à l'échelle de ce nouveau quartier.

IV.2.2. Mesures de réduction

- R** Le chemin au centre de la zone doit être conservé en circulations en modes doux ou mixtes avec des plantations d'arbres de part et d'autre.
- R** Plantation d'une ceinture de haies bocagères à l'interface avec les espaces naturels, afin de refermer les espaces remarquables du littoral et maintenir des fonctionnalités écologiques périmétrales.
- R** Obligation de maintenir une surface écoaménagée d'au moins 30% (pour conserver des sols perméables).

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

IV.3. Mesures ERC pour le secteur à enjeux S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre

IV.3.1. Mesures d'évitement

-  Le tracé de la zone constructible AUp marque un recul important par rapport à la Scie (entre 10 et 15m environ), avec un classement en zone N garantissant la préservation des milieux humides proches du fleuve.
-  Le tracé de la zone constructible AUp conserve la pointe nord-ouest, afin de conforter son caractère végétal en entrée de village (pour bloquer les vues depuis la rue de la mer et la véloroute) et favoriser les continuités écologiques entre la vallée et le coteau.

IV.3.2. Mesures de réduction

-  Plantation d'une haie d'arbres pour isoler la salle Saint Fiacre et les aménagements projetés sur la zone.
-  Regroupement des constructions sur la parcelle de manière à conserver le maximum d'espace libre.
-  Obligation de maintenir une surface écoaménagée d'au moins 30% (pour conserver des sols perméables).

IV.4. Mesures ERC pour le secteur à enjeux S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare

IV.4.1. Mesures d'évitement

-  Le tracé de la zone constructible AUp correspond à une petite partie de la parcelle AH7, dont seule la surface nécessaire au projet a été rendue constructible (3 620 m²).

IV.4.2. Mesures de réduction

-  Plantation au nord, à l'ouest et au sud, de haies basses traditionnelles en ceinture du terrain, afin de produire des fonctionnalités écologiques périmétrales.
-  Obligation de maintenir une surface écoaménagée d'au moins 30% (pour conserver des sols perméables).

IV.5. Mesures ERC pour le secteur à enjeux S4 : secteur Uyc de mutation de l'entreprise Jacir

IV.5.1. Mesures de réduction

-  Obligation de maintenir une surface écoaménagée d'au moins 30% (pour conserver des sols perméables). Etant donné que l'artificialisation actuelle est de 100%, la mutation du site permettrait de renaturer au moins 3 491 m².

IV.6. Mesures ERC pour le secteur à enjeux S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville



Voir mesures ERC globales.

IV.7. Mesures ERC pour le secteur à enjeux S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés



Voir mesures ERC globales.



V. Incidences environnementales prévisibles

V.1. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

Procéder à l'évaluation environnementale du PLU revient à en **questionner les orientations et dispositions au regard des enjeux environnementaux**, pour en apprécier les incidences.

Les enjeux révélés par l'état initial de l'environnement ont été hiérarchisés dans le tableau ci-dessous, selon une **importance graduée** de négligeable, faible, moyenne à forte. Cette « notation » est proportionnée aux enjeux du territoire – elle n'a donc pas de valeur absolue, mais permet une comparaison entre les différents enjeux.

Les colonnes des thèmes et classes d'enjeux sont issues du Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable :

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
Milieux naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels	Hautot-sur-Mer présente des milieux naturels et agricoles très diversifiés (vallée de la Scie, coteau, plateau, forêt) et d'une grande richesse, faisant l'objet de nombreuses mesures d'inventaire : ■ ZSC Natura 2000 « Littoral Cauchois » ; ■ Site inscrit du panorama sur la plage de Pourville ; ■ Espace Naturel Sensible (ENS) du Bois de Bernouville ; ■ Bois d'Hautot soumis au régime forestier ; ■ Protection de la vallée de la Scie et du bois de Bernouville par le Conservatoire du littoral ; ■ ZNIEFF I du bois d'Hautot ; ■ ZNIEFF I des prés salés de la Basse Vallée de la Scie ; ■ ZNIEFF I des Vertus et du Plessis ; ■ ZNIEFF I des Vertus, des Vaux d'Abrehout et de Bréhoul ; ■ ZNIEFF I maritime des Moulières littorales de Varengeville-sur-Mer à Bracquemont.	Forte

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
		Les ZNIEFF II sont traitées à part, car leur caractère moins localisé (514 ha à Hautot-sur-Mer) est associé à une moindre sensibilité : ■ ZNIEFF II de la côte aux hérons ; ■ ZNIEFF II de la vallée de la Scie ; ■ ZNIEFF II du cap d'Ailly » ; ■ ZNIEFF II maritime des sables propres à <i>Nephtys cirrosa</i> de Manche orientale ; ■ ZNIEFF II maritime des platiers rocheux du littoral cauchois de Senneville au Tréport.	Moyenne
	Préserver les continuités écologiques	La commune est traversée par des corridors écologiques principaux traversant les espaces naturels (vallée de la Scie, ses coteaux et le bois de Bernouville).	Forte
		Les villages et secteurs déjà urbanisés présentent des perméabilités aux continuités écologiques grâce aux milieux support présents (végétation, mares).	Moyenne
	Préserver les zones humides	Inventaire DREAL des zones humides avérées couvrant une large partie de la vallée de la Scie.	Forte
		Modèle complémentaire des Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides de la vallée de la Scie.	Moyenne
	Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts	L'accès à la nature et aux espaces verts est facile à Hautot-sur-Mer, avec une « offre de nature » très qualitative et la présence de nombreux chemins.	Faible
Ressource en eau	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	Présence des captages de Petit-Appeville, avec des périmètres de protection à respecter. Hautot-sur-Mer est dans les masses d'eau FRHR167 « La Scie de sa source à l'embouchure » et FRHR168 « La Saône de sa source à l'embouchure ».	Moyenne
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource	L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de Petit-Appeville, ne présentant pas de problème de capacité.	Faible



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Les eaux usées sont assainies par la station d'épuration de Saint-Aubin-sur-Scie, ne présentant pas de problème de capacité.	Faible
		La bonne gestion des eaux pluviales est un enjeu fort en raison de la topographie et de l'exposition importante du territoire face aux risques d'inondation.	Forte
Sols et sous-sols	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été importante au cours de la décennie passée (8,69 hectares entre 2014 et 2023). La commune conserve un caractère agricole affirmé, avec 7 exploitations agricoles y ayant leur siège.	Forte
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	Pollution potentielle d'une partie du secteur AUC (friche économique) et des sites des deux grandes usines (Plastuni et Jacir). Qualités agronomiques variables (bonnes sur le plateau).	Moyenne
	Préserver les ressources du sous-sol	-	Négligeable
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	La topographie et l'histoire de la ville ont produit des ambiances passagères très contrastées : plateau-coteau-vallée d'une part et Hautot-Petit-Apperville-Pourville d'autre part. Présence de nombreux points de vue remarquables sur les paysages naturels et les sites urbanisés.	Forte
		Des entrées de ville de qualité, à l'exception de la frange sud d'Hautot qui est moins qualitative.	Moyenne
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Présence d'un patrimoine naturel abondant, à protéger en lien avec la loi littoral.	Forte
		Le secteur AUC des Prés Salés est situé à l'interface avec les espaces remarquables du littoral.	Forte
		Le secteur AUP au nord de la salle Saint-Fiacre et le secteur AUP face à l'ancienne gare sont situés en entrée de ville.	Moyenne
Risques	Assurer la prévention des risques naturels,	Hautot-sur-Mer est concerné par d'importants risques d'inondation, ayant motivé l'élaboration d'un PPRLI.	Forte



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
	industriels ou technologiques	Hautot-sur-Mer est concerné par un risque de recul du trait de côte qui touche 3 habitations du secteur Jean Marchand.	Moyenne
		Hautot-sur-Mer est concerné par des risques d'effondrement de cavités souterraines, qui touchent assez peu les zones urbaines.	Moyenne
		Hautot-sur-Mer est concerné par les risques de retrait-gonflement des argiles, d'intensité faible à importante, mais qui se traduisent uniquement par des préconisations constructives.	Faible
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage	La gestion des déchets est assurée par la communauté d'agglomération Dieppe-Maritime.	Négligeable
Nuisances et bruit	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)	La commune est dans un environnement calme, mais les routes peuvent supporter un trafic important à la traversée des zones urbaines, notamment en période estivale (D925 et D55).	Moyenne
	Préserver des zones de calme	-	Négligeable
Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	A l'échelle de Dieppe-Maritime, l'indice Atmo a été « moyen » près des trois-quarts de l'année 2021, même si cet enjeu semble moins prégnant à Hautot-sur-Mer, situé dans un environnement plus préservé que le cœur d'agglomération, plus industriel.	Faible
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Cet enjeu soulève deux questions à Hautot-sur-Mer : ■ Profil énergétique des nouveaux aménagements prévus au sein des zones à urbaniser ; ■ Besoin d'amélioration des performances énergétiques et de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes.	Faible

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Le territoire est dépendant de la voiture individuelle, même s'il existe une offre en transport à la demande. Les mobilités douces sont assez développées, mais le maillage mérite d'être complété.	Moyenne
	Prendre en compte le changement climatique	L'adaptation au changement climatique induit les besoins suivants à Hautot-sur-Mer sur la durée de vie du PLU : ■ Besoin de nature dans les zones urbanisées, afin d'éviter les effets d'îlots de chaleur dans des secteurs où le PLU ambitionne des densités élevées.	Forte

V.2. Le scénario « fil de l'eau » : quelles conséquences environnementales d'une évolution du territoire reproduisant les mêmes dynamiques que celles observées au cours des années passées ?

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 2034 le développement constaté au cours des années passées. Il s'agit donc d'évaluer les **perspectives d'évolution du territoire en l'absence de Plan Local d'Urbanisme** (sous le régime du Règlement National d'Urbanisme), face aux menaces et opportunités relevées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Pour construire ce « scénario au fil de l'eau », nous nous sommes appuyés à la fois sur :

- L'observation du prolongement des tendances passées ou dynamiques d'évolution du territoire ;
- L'observation des politiques, programmes ou actions mises en œuvre localement pouvant infléchir les tendances ;
- La comparaison avec les échéances déterminées par les plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible.

Ce travail sur les perspectives d'évolution de l'environnement a été mené dans l'optique de faciliter la démarche d'évaluation, en orientant les élus dans l'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, et en repérant les leviers d'action intéressants à mobiliser au cours de l'élaboration du PLU d'Hautot-sur-Mer.

Thèmes	Enjeux	Conséquences au « Fil de l'eau »	
		Favorables	Défavorables
Milieus naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels	Protection d'une partie du territoire par le conservatoire du littoral / ENS.	Des réservoirs de biodiversité non protégés en tant que tels.
	Préserver les continuités écologiques	Des terres agricoles, naturelles et forestières	Absence de protection des éléments support de la trame verte et bleue.
	Préserver les zones humides	inconstructibles.	



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Enjeux	Conséquences au « Fil de l'eau »	
		Favorables	Défavorables
	Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts	Des zones humides encadrées par la loi sur l'eau.	Absence de mesures de protection des zones humides dans un document d'urbanisme. Des corridors en pas japonais au sein du tissu urbanisé qui auront tendance à se raréfier en raison de la pression urbaine.
Ressource en eau	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	Des projets du Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie pour réduire le risque d'inondation.	L'absence d'outils d'urbanisme (emplacements réservés) complique la mise en œuvre des projets du Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie pour réduire le risque d'inondation. Absence de document faisant le rappel des obligations de gestion des eaux à la parcelle.
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource	Une gestion alternative des eaux pluviales qui se développe, intégrée directement à la conception des projets.	
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Une consommation d'eau potable en baisse, due à la décroissance démographique.	
Sols et sous-sols	Limitier la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Une consommation d'espaces agricoles et naturels stoppée en extension du fait de l'application du RNU.	-
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	Un développement futur uniquement concentré au sein des tissus urbanisés, via des projets de comblement de dents creuses et en renouvellement urbain, qui se poursuivent et qui limitent les besoins en foncier.	
	Préserver les ressources du sous-sol		

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Enjeux	Conséquences au « Fil de l'eau »	
		Favorables	Défavorables
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels		Peu de contrôle de l'inscription des projets dans le cadre de vie en l'absence de document d'urbanisme. L'application du RNU ne permet pas d'assurer une protection « locale » et harmonisée de l'ensemble des éléments du patrimoine bâti. Un urbanisme favorisant les courtes distances mais n'ayant pas les moyens d'encadrer la place et l'usage de la voiture individuelle. Un déséquilibre résidences secondaires / résidences principales qui s'accroît.
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Des projets de mobilités douces portés par le Conservatoire du littoral ou inscrits au PDU.	
Risques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Une connaissance des différents risques et nuisances qui limite l'exposition et la vulnérabilité des biens et des personnes (PPRLI, étude cavité du CETE, étude falaise du CEREMA, Géorisques pour les argiles).	Absence de document faisant le rappel des limitations des droits des sols. Un risque de ruissellement qui s'accroît en raison de l'artificialisation continue des parcelles en l'absence de mesures spécifiques.
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage	Une production de déchets en baisse, due à la décroissance démographique.	-
Nuisances et bruit	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)	Un arrêté « voie bruyante » à respecter aux abords de la D925.	-
	Préserver des zones de calme		



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Enjeux	Conséquences au « Fil de l'eau »	
		Favorables	Défavorables
Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Une poursuite spontanée des réhabilitations thermiques du bâti individuel permettant d'effectuer les économies d'énergie et de réduire les émissions de GES et polluants.	Absence d'outils réglementaires et fonciers pour planifier la réalisation des projets de circulations douces.
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie		
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre		
	Prendre en compte le changement climatique	Des constructions neuves de plus en plus performantes en termes de sobriété énergétique et en lien avec les réglementations environnementales en vigueur (RE2020).	Disparition des îlots de fraîcheur non maîtrisée en l'absence de document d'urbanisme.

V.3. Analyse des incidences du PLU

Les incidences sont présentées dans les tableaux ci-dessous selon la hiérarchisation des enjeux précédente. Les niveaux d'incidence des choix opérés dans le PLU sont mis en valeur selon une symbolique simplifiée, au regard des projets de **logements** (une centaine de nouveaux logements par densification et en zone à urbaniser, ce qui permettra à la commune de gagner une cinquantaine d'habitants – population cible de 1 943 habitants en 2034) et d'**équipements publics** (notamment de santé), en tenant compte de l'apport saisonnier de **population touristique** (estimée à environ 1 400 personnes) :



Incidence positive



Incidence neutre ou incidence faiblement positive ou incidence faiblement négative



Incidence négative

V.3.1. Incidences aux milieux naturels et biodiversité

V.3.1.1. Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels

Questions liées⁴ : Y a-t-il des risques d'incidences directes de destruction des habitats naturels (notamment site Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ? De spécimens de la flore et la faune associées ? D'autres perturbations (y compris liées à des usages des sols que le PLU autorise dans les zones naturelles, par exemple les installations de production d'énergies renouvelables) ?

⁴ D'après le guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Des incidences indirectes (rejets, modification fonctionnement hydraulique, contact entre espaces naturels et espaces urbains, etc.) ? Y compris sur le territoire des communes limitrophes (notamment pour les sites Natura 2000).

Les espaces remarquables sont-ils préservés ?

Y a-t-il des incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels (espèces et leurs habitats naturels) et leurs modalités de gestion ?

Enjeux déclinés localement : Hautot-sur-Mer présente des milieux naturels et agricoles très diversifiés (vallée de la Scie, coteau, plateau, forêt) et d'une grande richesse, faisant l'objet de nombreuses mesures d'inventaire :

- ZSC Natura 2000 « Littoral Cauchois » ;
- Site inscrit du panorama sur la plage de Pourville ;
- Espace Naturel Sensible (ENS) du Bois de Bernouville ;
- Bois d'Hautot soumis au régime forestier ;
- Protection de la vallée de la Scie et du bois de Bernouville par le Conservatoire du littoral ;
- ZNIEFF I du bois d'Hautot ;
- ZNIEFF I des prés salés de la Basse Vallée de la Scie ;
- ZNIEFF I des Vertus et du Plessis ;
- ZNIEFF I des Vertus, des Vaux d'Abrehout et de Bréhoul ;
- ZNIEFF I maritime des Moulières littorales de Varengeville-sur-Mer à Bracquemont.

Les ZNIEFF II sont traitées à part, car leur caractère moins localisé (514 ha à Hautot-sur-Mer) est associé à une moindre sensibilité :

- ZNIEFF II de la côte aux hérons ;
- ZNIEFF II de la vallée de la Scie ;
- ZNIEFF II du cap d'Ailly » ;
- ZNIEFF II maritime des sables propres à *Nephtys cirrosa* de Manche orientale ;

ZNIEFF II maritime des platiers rocheux du littoral cauchois de Senneville au Tréport.

Importance : **Moyenne (pour les ZNIEFF II) à Forte**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale du territoire hautotais + effets cumulés ?	 Les milieux les plus remarquables (hors ZNIEFF II) sont préservés par un classement en zone naturelle ou agricole, localement doublé par des protections au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 CU (parcs, vergers, alignements d'arbres, talus, arbres isolés, mares et zones humides). Le niveau d'incidence du PLU sur ces milieux est donc faible et limité à des effets indirects.  Les ZNIEFF II sont très étendues à Hautot-sur-Mer (514 ha sur les 947 ha du territoire communal) et sont globalement hors des zones constructibles, sauf : ■ Quelques parcelles bâties répondant aux critères de définitions des villages et des secteurs déjà urbanisés ont été classées en zone urbaine bien qu'elles soient incluses dans les ZNIEFF II : cela concerne notamment Pourville et le secteur Jean Marchand. En parallèle, les mesures de protection au titre des espaces boisés classés ou de l'article



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
	L151-23 CU assurent la protection des éléments les plus remarquables au sein de ces inclusions urbanisées dans les ZNIEFF. Les incidences cumulées aux ZNIEFF de type II restent modérées.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	- L'analyse du bureau en environnement « Ecosphère », extrapolée sur la friche économique intégrée dans le périmètre du secteur AUc à postériori, a permis de conclure que l'incidence à la ZNIEFF II de la vallée de la Scie était modérée, en raison de la surface du secteur (0,07% de la surface totale de la ZNIEFF) et d'une biodiversité globalement plus faible que dans le reste de la vallée.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	≈ Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est partiellement dans la ZNIEFF II de la vallée de la Scie. Grâce aux mesures d'évitement (préservation de milieux naturels dans et autour du secteur AUp), de réduction (plantations) et à la petite surface du secteur (0,008% de la surface totale de la ZNIEFF), on peut avancer que l'incidence sur celle-ci sera faible.
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	≈ Le secteur AUp face à l'ancienne gare est partiellement dans la ZNIEFF II de la vallée de la Scie. Grâce aux mesures de réduction (plantations) et à la surface du secteur (0,009% de la surface totale de la ZNIEFF), on peut avancer que l'incidence sur celle-ci sera faible.
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	≈ Le secteur Uyc est à l'écart des milieux naturels repérés à Hautot-sur-Mer.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	≈ Le contour des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville a été délimité au plus près du bâti existant, mais il intègre quelques parcelles repérées dans la ZNIEFF II de la vallée de la Scie, malgré leur caractère urbanisé. Grâce aux mesures de protection des éléments les plus remarquables (au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 CU), l'incidence des villages sur la ZNIEFF reste faible.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	≈ Le contour des secteurs déjà urbanisés a été délimité au plus près du bâti existant, sans extensions possibles, mais il intègre quelques parcelles repérées dans la ZNIEFF II de la vallée de la Scie, malgré leur caractère urbanisé. Grâce aux mesures de protection des éléments les plus remarquables (au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 CU), l'incidence des secteurs déjà urbanisés sur la ZNIEFF reste faible.

V.3.1.2. Préserver les continuités écologiques

Questions liées : Des continuités écologiques sont-elles menacées (trames vertes et bleues) ?

Y compris des continuités avec les territoires voisins ?

Est-il prévu / possible d'en restaurer ou recréer ? Y compris au sein des espaces agricoles, sylvicoles ou urbains ?



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Enjeux déclinés localement : La commune est traversée par des corridors écologiques principaux traversant les espaces naturels (vallée de la Scie, ses coteaux et le bois de Bernouville).

Les villages et secteurs déjà urbanisés présentent des perméabilités aux continuités écologiques grâce aux milieux support présents (végétation, mares).

Importance : **Moyenne** (perméabilité des villages et des secteurs déjà urbanisés aux continuités écologiques) à **Forte** (corridors écologiques principaux traversant les espaces naturels)

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale du territoire (ensemble du territoire + effets cumulés ?)	 Les principaux corridors écologiques traversent les espaces naturels de la vallée de la Scie et ses coteaux et sont protégés par un classement au titre des zones agricoles ou naturelles du PLU.  L'ensemble des mesures de protection des éléments support de la trame verte et bleue (espaces boisés classés ou article L151-23 CU : parcs, vergers, alignements d'arbres, talus, arbres isolés, mares et zones humides) garantit le maintien de leurs fonctionnalités.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés est identifié en tant que continuité écologique par le SRCE et dans la TVB Dieppe-Maritime. Compte tenu de l'importance de la sensibilité à cet enjeu pour ce secteur, le PLU met en œuvre des mesures ambitieuses d'évitement des impacts (préservation de milieux naturels dans et autour du site, avec notamment le petit bois destiné à devenir un poumon vert au sein du quartier) et de réduction des impacts (végétalisation périmétrale et le long des voiries /cheminements). Cela permet de maintenir une bonne participation de cette zone à urbaniser aux continuités écologiques au nord de Petit-Appeville. Ces mesures permettent d'atténuer les incidences de cette urbanisation nouvelle sur la TVB.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre ne participe pas aux continuités écologiques mises en évidence par le SRCE et la TVB Dieppe-Maritime.
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	 Le secteur AUp face à l'ancienne gare est identifié en tant que continuité écologique par le SRCE et dans la TVB Dieppe-Maritime. Compte tenu des mesures d'évitement des impacts (limitation de la surface à une emprise de taille très réduite de 3 620 m²) et de réduction (végétalisation périmétrale) permettant de maintenir les continuités écologiques autour du secteur, l'incidence à la TVB restera assez faible.
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	 Le secteur Ucy ne participe pas aux continuités écologiques mises en évidence par le SRCE et la TVB Dieppe-Maritime.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville	 Au sein des villages et des secteurs déjà urbanisés, le PLU protège des espaces boisés classés, des parcs et vergers, des alignements d'arbres, des talus et des arbres isolés, qui concordent avec les continuités écologiques repérées par le SRCE ou la TVB de Dieppe-Maritime qui sont ainsi bien prises en compte.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.1.3. Préserver les zones humides

Questions liées : Les zones humides sont-elles identifiées ?

Existe-t-il un risque de destruction ou dégradation (pollution, modification de leur alimentation en eau) des zones humides ?

Des mesures de protection adaptées sont-elles prévues ?

Enjeux déclinés localement : Inventaire DREAL des zones humides avérées couvrant une large partie de la vallée de la Scie.

Modèle complémentaire des Milieux Prédiposés à la Présence de Zones Humides de la vallée de la Scie.

Importance : **Moyenne** (Milieux Prédiposés à la Présence de Zones Humides) à **Forte** (zones humides avérées)

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale du territoire hautotais + effets cumulés ?	 Les zones humides avérées, inventoriées par la DREAL, sont strictement protégées par un tramage au titre de l'article L151-23 CU.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés est à proximité de zones humides. Les mesures d'évitement des impacts permettent de conserver en zone végétalisée la pointe nord-ouest du secteur , où la présence de zones humides non inventoriées a été jugée probable (milieux fortement prédiposés à la présence de zones humides et zone rouge du PPRLI). Ainsi, l'incidence aux zones humides devrait rester assez faible.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est à proximité de zones humides. Les mesures d'évitement des impacts permettent de conserver en zone N une bande de 10-15m autour de la Scie , où la présence de zones humides non inventoriées a été jugée probable (milieux fortement prédiposés à la présence de zones humides, zone rouge et zone bleu foncé du PPRLI). Ainsi, l'incidence aux zones humides devrait rester assez faible.
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	 Les secteurs AUp face à l'ancienne gare et Uyc de l'entreprise Jacir ne sont pas concernés par les zones humides.
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au	 Le tracé des villages et des secteurs déjà urbanisés évite les zones humides avérées, inventoriées par la DREAL.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appesville	 Des milieux prédisposés à la présence de zones humides traversent les villages et secteurs déjà urbanisés de la vallée. L'institution de coefficient de biotope (surface écoaménageable) de 30% minimum dans les villages et de 70% dans les secteurs déjà urbanisés permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le croisement avec l'inventaire des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis montre que deux terrains divisibles sont concernés par les milieux prédisposés à la présence de zones humides à l'intérieur de la zone urbaine du Plessis.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.1.4. Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts

Questions liées : Une augmentation de la fréquentation des espaces naturels est-elle probable ? Peut-elle conduire à occasionner ou aggraver une surfréquentation ?

Est-il prévu une augmentation de l'offre en espaces de nature ou de l'accès aux espaces existants ?

Quelle place est réservée à la nature dans les zones urbaines et à urbaniser ? Avec quelles exigences de contribution à la biodiversité ? À l'adaptation au changement climatique ?

Enjeux déclinés localement : L'accès à la nature et aux espaces verts est facile à Hautot-sur-Mer, avec une « offre de nature » très qualitative et la présence de nombreux chemins.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Le développement des chemins aura un effet positif sur les déplacements doux et l'accès à la nature.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés est bien relié à la centralité de Petit-Appesville. Il est également relié au futur chemin vers le secteur Jean Marchand.  Le poumon vert dans le futur quartier des Prés Salés jouera un effet positif d' îlot de fraîcheur , permettant d'atténuer localement les effets du changement climatique.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre longe la Véloroute du Lin .
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est bien relié à la centralité de Petit-Appesville.
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	 Le secteur Ucy de l'entreprise Jacir est situé dans le bourg d'Hautot auquel il est bien relié. La renaturation partielle de ce terrain artificialisé à 100% permettra de réduire l'effet d'îlot de chaleur, atténuant localement les effets du changement climatique. Le secteur est au contact du chemin du stade, ouvrant vers les espaces naturels (dont le bois d'Hautot).
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au	 Les opérations de densification pourront bénéficier de l'offre en déplacements doux et d'accès à la nature existante ou à



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	créer, mais la diffusion de ces opérations au sein des zones urbaines ne permet pas d'en optimiser l'utilisation.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.2. Ressource en eau

V.3.2.1. Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines

Questions liées : La sensibilité des ressources en eau aux pollutions chroniques et accidentelles est-elle prise en compte (le cas échéant, pour quel paramètre une masse d'eau a été déclassée) ?

Notamment les périmètres de protection et aires d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable ?

Enjeux déclinés localement : Présence des captages de Petit-Apperville, avec des périmètres de protection à respecter.

Hautot-sur-Mer est dans les masses d'eau FRHR167 « La Scie de sa source à l'embouchure » et FRHR168 « La Saône de sa source à l'embouchure ».

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Les périmètres de protection immédiat et rapproché des captages sont en zone naturelle ou agricole .
S1 : secteur AUc des Prés Salés	-
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	 Le périmètre de protection éloigné déborde sur les villages d'Hautot et de Petit-Apperville, mais avec peu de contraintes. Le croisement avec l'inventaire des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis montre que quatre terrains en dent-de-crue sont concernés.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	-



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

V.3.2.2. Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource

Questions liées : Quels besoins en eau supplémentaires le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les ressources en eau sont-elles suffisantes, en qualité et en quantité, pour assurer les besoins futurs pour l'alimentation en eau potable ? Pour les autres usages ? Y a-t-il un risque de conflits entre les différents usages ? L'alimentation en eau potable est-elle suffisamment sécurisée (en cas de pollution ou de sécheresse) ?

Enjeux déclinés localement : L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de Petit-Appeville, ne présentant pas de problème de capacité.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Toutes les zones constructibles sont reliées au réseau d'alimentation en eau potable , en capacité de répondre aux nouveaux branchements.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville	
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.2.3. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales

Questions liées : Quels volumes d'effluents supplémentaires à traiter le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales, en place ou prévus, sont-ils suffisants pour faire face à un accroissement des volumes à traiter ? Par temps sec et par temps de pluie ? Avec ou sans impact sur la qualité des milieux récepteurs ?

Des dispositions pour la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation, gestion à la source, etc.) sont-elles prévues ?

Sont-elles en cohérence avec la sensibilité du territoire aux inondations ?

Enjeux déclinés localement : Les eaux usées sont assainies par la station d'épuration de Saint-Aubin-sur-Scie, ne présentant pas de problème de capacité.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

La bonne gestion des eaux pluviales est un enjeu fort en raison de la topographie et de l'exposition importante du territoire face aux risques d'inondation.

Importance : **Faible** (traitement des eaux usées) à **Forte** (gestion des eaux pluviales)

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Toutes les zones constructibles sont reliées au réseau d'assainissement, en capacité de répondre aux nouveaux branchements.  Les projets du Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie permettront de réduire l'exposition aux risques d'inondation par ruissellement.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 L'institution de coefficients de biotope (surface écoaménageable) de 30% minimum dans les villages et de 70% dans les secteurs déjà urbanisés permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.  Le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville	
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.3. Sols et sous-sols

V.3.3.1. Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain

Questions liées : Quels sont les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle évolution par rapport aux tendances passées ?

Comment sont mobilisées les possibilités de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ? Des formes urbaines moins consommatrices en espaces sont-elles privilégiées ?

Quels impacts sur les espaces naturels et agricoles et leur fonctionnalité ? Quelles possibilités de maintien d'une agriculture de proximité ?

Enjeux déclinés localement : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été importante au cours de la décennie passée (8,69 hectares entre 2014 et 2023).

La commune conserve un caractère agricole affirmé, avec 7 exploitations agricoles y ayant leur siège.

Importance : **Forte**



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Le PADD limite la consommation d'espaces agricoles, naturel et forestiers de moitié par rapport aux tendances passées.  L'imbrication de fermes d'élevage dans le bourg d'Hautot pose la question de la proximité avec les zones habitées, pouvant être à l'origine de conflits d'usages. Globalement, la réduction de SAU⁵ liée aux projets sur les zones à urbaniser représente une surface cumulée de 1,62 ha. Mais ce sont des agriculteurs différents qui sont concernés par les différents projets (pas de réduction cumulée qui pénaliserait davantage un agriculteur).
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés est localisé dans la vallée, à l'écart des exploitations agricoles de la commune. Les sols y présentent un potentiel agronomique moins intéressant que les limons de plateau.  Une partie du secteur AUc (1,62 ha) est exploitée par un agriculteur de la commune, dont la SAU est de 107 hectares. L'urbanisation de ce secteur va entraîner pour lui une réduction de 1,5% de sa SAU, ce qui ne devrait pas nuire à la pérennité de son exploitation. Il n'y a pas d'effet cumulé pour cet exploitant. La partie restante est formée de la friche économique et d'un terrain communal sur lequel il n'y a pas d'usage agricole déclaré.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est localisé dans la vallée, à l'écart des exploitations agricoles de la commune. Les sols y présentent un potentiel agronomique moins intéressant que les limons de plateau.  Le terrain appartient à la commune et il n'y a pas d'usage agricole déclaré.
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	 Le secteur AUp face à l'ancienne gare est localisé dans la vallée, à l'écart des exploitations agricoles de la commune. Les sols y présentent un potentiel agronomique moins intéressant que les limons de plateau.  Ce secteur est exploité par un agriculteur de la commune, dont la SAU est de 181 hectares. L'urbanisation de ce secteur va entraîner pour lui une réduction de 0,2% de sa SAU, ce qui ne devrait pas nuire à la pérennité de son exploitation.
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	Le tracé des villages et des secteurs déjà urbanisés est conçu de manière à éviter les terrains exploités par l'agriculture.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	
S6 : ensemble des opportunités de	

⁵ Surface Agricole Utile

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.3.2. Prendre en compte et préserver la qualité des sols

Questions liées : L'état et la qualité des sols sont-ils compatibles avec les aménagements prévus dans le document d'urbanisme ?

Les pollutions des sols avérées ou potentielles sont-elles prises en compte ?

Les dispositions de prévention des pollutions sont-elles suffisantes ?

Enjeux déclinés localement : Pollution potentielle d'une partie du secteur AUc (friche économique) et des sites des deux grandes usines (Plastuni et Jacir).

Qualités agronomiques variables (bonnes sur le plateau).

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	-
S1 : secteur AUc des Prés Salés	- Une attention devra être portée à la friche économique incluse dans le secteur AUc, susceptible d'être associée à des sols pollués , qu'il faudra alors remettre en conformité avec la vocation résidentielle (l'OAP alerte sur cet enjeu).
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	-
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	- Une attention devra être portée à l'existence probable de sols pollués , qu'il faudra alors remettre en conformité avec la vocation d'équipement ou de logements.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	- Présence de site BASIAS (sols potentiellement pollués) au sein des zones urbanisées.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.3.3. Préserver les ressources du sous-sol

Questions liées : Quels besoins en matériaux supplémentaires le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les incidences de l'exploitation des ressources et de leur transport sont-elles prises en compte ?



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Les modalités d'approvisionnement en matériaux de construction vont-elles devoir évoluer ? La pression sur les ressources locales va-t-elle augmenter ?

Le recyclage des déchets du BTP et l'utilisation de matériaux recyclés sont-ils favorisés ?

Enjeux déclinés localement : -

Importance : **Négligeable**

L'enjeu ayant été jugé négligeable ne fait pas l'objet d'une analyse approfondie.

V.3.4. Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel

V.3.4.1. Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels

Questions liées : Le document d'urbanisme a-t-il des impacts sur les grandes perspectives paysagères, les points de vue remarquables, etc. ?

Contribue-t-il à préserver et valoriser l'identité paysagère du territoire ?

Le document d'urbanisme permet-il de préserver voire reconquérir la qualité et paysagère des zones urbaines et périurbaines ?

Les transitions (franges urbaines, entrées de ville, lisières...) sont-elles prises en compte ?

Le document d'urbanisme contribue-t-il à la production et au partage de la connaissance sur les paysages et le patrimoine ?

Enjeux déclinés localement : La topographie et l'histoire de la ville ont produit des ambiances passagères très contrastées : plateau-coteau-vallée d'une part et Hautot-Petit-Apperville-Pourville d'autre part.

Présence de nombreux points de vue remarquables sur les paysages naturels et les sites urbanisés.

Des entrées de ville de qualité, à l'exception de la frange sud d'Hautot qui est moins qualitative.

Importance : **Moyenne** (entrées de ville) à **Forte** (diversité des paysages)

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale du territoire (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre des espaces boisés classés ou de l' article L151-23 CU (parcs, vergers, alignements d'arbres, talus, arbres isolés, mares et zones humides).  Les perspectives paysagères remarquables sont identifiées sur le plan de zonage.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés est visible depuis les perspectives ouvertes depuis le coteau opposé , à l'interface avec les espaces remarquables du littoral. L'OAP prescrit le maintien d'un petit bois central (poumon vert), de haies bocagères périmétrales, d'alignements d'arbres le long des voies afin de faciliter son intégration dans le paysage. Le règlement veille à la qualité de l'aspect des façades et des toitures.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est situé à l'entrée de Petit-Apperville en venant de Pourville. L'OAP prescrit un traitement paysager avec de nouvelles plantations pour bloquer les vues depuis la rue de la mer et la véloroute. Le règlement veille à la qualité de l'aspect des façades et des toitures.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	 Le secteur AUp face à l'ancienne gare est situé à l'entrée de Petit-Apperville en venant de Saint-Aubin-sur-Scie, mais en arrière d'une habitation déjà existante – le projet n'aura donc pas pour effet de créer une nouvelle entrée de ville, mais plutôt de conforter l'entrée existante. L'OAP prescrit des plantations périmétrales pour intégrer les nouveaux équipements dans le paysage. Le règlement veille à la qualité de l'aspect des façades et des toitures.
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	 Le site de l'entreprise Jacir est confiné dans l'urbanisation d'Hautot.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	 Le PLU prévoit des plantations bocagères pour améliorer la qualité paysagère des franges urbaines du bourg au sud.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.4.2. Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti

Questions liées : L'insertion paysagère des nouvelles zones de développement est-elle assurée (localisation, principes d'aménagement, etc.) ?

La qualité paysagère et le cadre de vie des espaces urbains sont-ils préservés, valorisés, améliorés ?
La reconquête de la qualité paysagère de zones dégradées comme les friches est-elle prévue ?

Le patrimoine d'intérêt est-il suffisamment protégé ?

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable est-il préservé / amélioré ?

Enjeux déclinés localement : Présence d'un patrimoine naturel abondant, à protéger en lien avec la loi littoral.

Le secteur AUc des Prés Salés est situé à l'interface avec les espaces remarquables du littoral.

Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre et le secteur AUp face à l'ancienne gare sont situés en entrée de ville.

Importance : **Moyenne** (secteurs AUp) à **Forte** (secteur AUc / patrimoine naturel)

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Les éléments remarquables du patrimoine bâti sont protégés au titre de l' article L151-19 CU .
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés et le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre sont dans le rayon de protection des abords du clocher de l'église de Petit-Apperville , où une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	 Le secteur AUp face à l'ancienne gare est situé en second rideau d'urbanisation, mais visible en raison de la forte pente du terrain .
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	 Le site de l'entreprise Jacir est confiné dans l'urbanisation d'Hautot.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	 Le règlement encadre les évolutions des constructions existantes et les constructions neuves de manière à préserver la qualité architecturale des zones urbanisées.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.5. Risques

V.3.5.1. Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques

Questions liées : Les risques existants sont-ils bien pris en compte et identifiés (installations Seveso, etc.) ?

Les aléas sont-ils susceptibles d'être aggravés (localisation des implantations industrielles, ruissellement pluvial, etc.) ?

Y a-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? De l'exposition des populations ?

Les zones d'expansion des crues sont-elles préservées ? Ainsi que les zones humides et espaces de mobilité des cours d'eau contribuant à la prévention des inondations ?

Des dispositions pour ne pas aggraver le ruissellement et l'érosion sont-elles prévues ? Les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales sont-ils préservés ?

Enjeux déclinés localement : Hautot-sur-Mer est concerné par d'importants risques d'inondation, ayant motivé l'élaboration d'un PPRLI.

Hautot-sur-Mer est concerné par un risque de recul du trait de côte qui touche 3 habitations du secteur Jean Marchand.

Hautot-sur-Mer est concerné par des risques d'effondrement de cavités souterraines, qui touchent assez peu les zones urbaines.

Hautot-sur-Mer est concerné par les risques de retrait-gonflement des argiles, d'intensité faible à importante, mais qui se traduisent uniquement par des préconisations constructives.

Importance : **Faible** (argiles), **Moyenne** (recul du trait de côte / cavités) à **Forte** (inondations)

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Présence de risques naturels couvrant une surface très importante à Hautot-sur-Mer.  Le PLU permet d'améliorer la diffusion de la connaissance des risques et de donner des prescriptions à respecter dans



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
	les secteurs concernés de manière à ne pas aggraver l'exposition aux risques.  Des activités de loisirs (campings) fortement exposées au risque d'inondation .
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés est concerné par le zonage réglementaire du PPRLI. L'OAP a d'ailleurs été conçue pour éviter la zone rouge au nord-ouest.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre est concerné par le zonage réglementaire du PPRLI. Son tracé a d'ailleurs été adapté pour éviter la zone bleu foncé . Mais la présence de la zone bleu ciel et de la zone violette limitent les possibilités d'occupation des sols.
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	 Le secteur AUp face à l'ancienne gare n'est pas exposé à des risques de cavités ou d'inondation.
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	 Le secteur Ucy de l'entreprise Jacir n'est pas exposé à des risques de cavités ou d'inondation.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	 Des zones urbaines de la vallée fortement exposées aux risques d'inondation (Pourville, Petit-Apperville, Le Plessis).  Des zones urbaines exposées à des risques importants de retrait-gonflement des argiles (Hautot, Pourville, Le Pâtis Doux, Le Quesnot).
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.6. Déchets

V.3.6.1. Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage

Questions liées : Les objectifs en matière de gestion des déchets sont-ils pris en compte ? Leur mise en œuvre est-elle facilitée ? Y compris pour réduire les incidences du transport ?

Les besoins en équipement dédiés à l'économie circulaire (par exemple déchetteries, centre de tri, méthanisation, etc.) sont-ils identifiés ? Le foncier nécessaire est-il prévu en tenant compte des nuisances ?

Enjeux déclinés localement : La gestion des déchets est assurée par la communauté d'agglomération Dieppe-Maritime.

Importance : **Négligeable**

L'enjeu ayant été jugé négligeable ne fait pas l'objet d'une analyse approfondie.

V.3.7. Nuisances et bruit

V.3.7.1. Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)

Questions liées : Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de la population exposée aux nuisances ? Des zones de cumul des pollutions et/ou nuisances ? Via des projets sources de nuisance ? Via la localisation des zones futures d'habitat ?



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

La résorption des points noirs est-elle envisagée ?

Enjeux déclinés localement : La commune est dans un environnement calme, mais les routes peuvent supporter un trafic important à la traversée des zones urbaines, notamment en période estivale (D925 et D55).

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	 Le choix des secteurs de développement urbain évite les secteurs de nuisances .
S1 : secteur AUc des Prés Salés	 Le secteur AUc des Prés Salés est situé dans un environnement calme .
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	 Le secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre et le secteur AUp face à l'ancienne gare sont situés le long de la route de la Mer, mais cette voie supporte un trafic plus limité que les principaux axes communaux (D925 et D55).
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	 La transformation du secteur Ucy en zone résidentielle ou en équipement permettra de réduire les nuisances qui étaient associées aux activités industrielles.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville	 La D925 et la D55, traversant les zones urbaines (Petit-Appeville, Hautot, Le Quesnot), peuvent supporter un trafic important à la traversée des zones urbaines, notamment en période estivale.
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.7.2. Préserver des zones de calme

Questions liées : Est-il prévu de préserver des zones de calme ?

Dans les zones urbaines ? Dans les zones naturelles et agricoles ?

Enjeux déclinés localement : -

Importance : **Négligeable**

L'enjeu ayant été jugé négligeable ne fait pas l'objet d'une analyse approfondie.

V.3.8. Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques

V.3.8.1. Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques

Questions liées : Quelles sont les incidences prévisibles du développement prévu par le document d'urbanisme sur les émissions de polluants atmosphériques ?

Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de la population exposée aux pollutions ?



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Enjeux déclinés localement : A l'échelle de Dieppe-Maritime, l'indice Atmo a été « moyen » près des trois-quarts de l'année 2021, même si cet enjeu semble moins prégnant à Hautot-sur-Mer, situé dans un environnement plus préservé que le cœur d'agglomération, plus industriel.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	+ Le choix des secteurs de développement urbain évite la proximité des principaux axes routiers (D925 et D55). + La création de nouveaux itinéraires piétonniers va permettre de réduire les besoins de déplacements motorisés.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	+ Les zones à urbaniser sont positionnées à Petit-Appeville, principale centralité d'Hautot-sur-Mer. Petit-Appeville est proche de Dieppe (bassin d'emplois, offre commerciale et servicielle complète). Ce choix permet de réduire les distances à parcourir au quotidien.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	+ La transformation du secteur Ucy en zone résidentielle ou en équipement permettra de réduire les pollutions atmosphériques qui étaient associées aux activités industrielles.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville	-
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.8.2. Économiser et utiliser rationnellement l'énergie

Questions liées : Comment la demande en énergie va-t-elle évoluer ?

Les marges de manœuvre pour en maîtriser la croissance sont-elles mobilisées ? Par les choix de localisation des zones de développement ? Par les formes urbaines, la mixité des fonctions, les modes de construction, etc. ? Notamment le projet de document d'urbanisme favorise-t-il l'écoconception des constructions, la conception bioclimatique, etc. ?

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables est-il facilité ? Les enjeux écologiques et paysagers associés sont-ils bien pris en compte ?

Le développement ou la valorisation des réseaux de chaleur existants est-il envisagé ?

Enjeux déclinés localement : Cet enjeu soulève deux questions à Hautot-sur-Mer :

- Profil énergétique des nouveaux aménagements prévus au sein des zones à urbaniser ;
- Besoin d'amélioration des performances énergétiques et de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes.

Importance : **Faible**



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	- La construction de nouveaux logements et l'accueil d'habitants (résidents permanents et touristes) va accroître les besoins énergétiques du territoire. + Le règlement est compatible avec les réhabilitations thermiques du bâti existant, permettant d'effectuer des économies d'énergie et de réduire les émissions de GES et de polluants. + L'évolution des normes environnementales permet des constructions neuves de plus en plus performantes en termes de sobriété énergétique (RE2020).
S1 : secteur AUc des Prés Salés	+ Les OAP incitent à un urbanisme et une architecture bioclimatiques.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	-
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Appeville	
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.8.3. Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre

Questions liées : Quelles sont les incidences prévisibles du développement prévu par le document d'urbanisme sur les émissions de gaz à effet de serre ?

Comment la mixité fonctionnelle impacte-t-elle les besoins de mobilité ?

L'utilisation des transports collectifs, des modes doux est-elle facilitée ? Par les choix de localisation des zones de développement ou de densification au regard des transports collectifs ?

Par l'aménagement de l'espace public ?

Des dessertes alternatives à la route sont-elles envisagées pour les zones d'activités ?

Enjeux déclinés localement : Le territoire est dépendant de la voiture individuelle, même s'il existe une offre en transport en commun.

Les mobilités douces sont assez développées, mais le maillage mérite d'être complété.

Importance : **Moyenne**



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	- + + La construction de nouveaux logements et l'accueil d'habitants (résidents permanents et touristes) va accroître les besoins de mobilités dans un territoire fortement dépendant de la voiture individuelle. La création de nouveaux itinéraires piétonniers va permettre de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le réseau de transport en commun est limité, mais la desserte en transport à la demande des zones urbaines est un atout.
S1 : secteur AUc des Prés Salés	
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.3.8.4. Prendre en compte le changement climatique

Questions liées : Les pressions supplémentaires induites par le changement climatique sont-elles anticipées ? Sur la biodiversité, la ressource en eau, les risques, la qualité de vie dans les espaces urbains, etc. Comment ?

Des dispositions sont-elles prévues en termes d'adaptation au changement climatique (notamment pour la gestion des îlots de chaleur dans les espaces urbains) ?

Enjeux déclinés localement : L'adaptation au changement climatique induit les besoins suivants à Hautot-sur-Mer sur la durée de vie du PLU :

- Besoin de nature dans les zones urbanisées, afin d'éviter les effets d'îlots de chaleur dans des secteurs où le PLU ambitionne des densités élevées.

Importance : **Forte**

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire hautotais) + effets cumulés ?	- - Des activités de loisirs (campings) dont la pérennité est compromise en raison des risques d'aggravation des phénomènes d'inondation. Des activités touristiques en front de mer contrariées par le PPRLI (zone rouge hachurée verte : projections et chocs mécaniques des vagues).
S1 : secteur AUc des Prés Salés	+ Le poumon vert (petit bois à conserver) dans le futur quartier des Prés Salés jouera un effet positif d'îlot de fraîcheur,



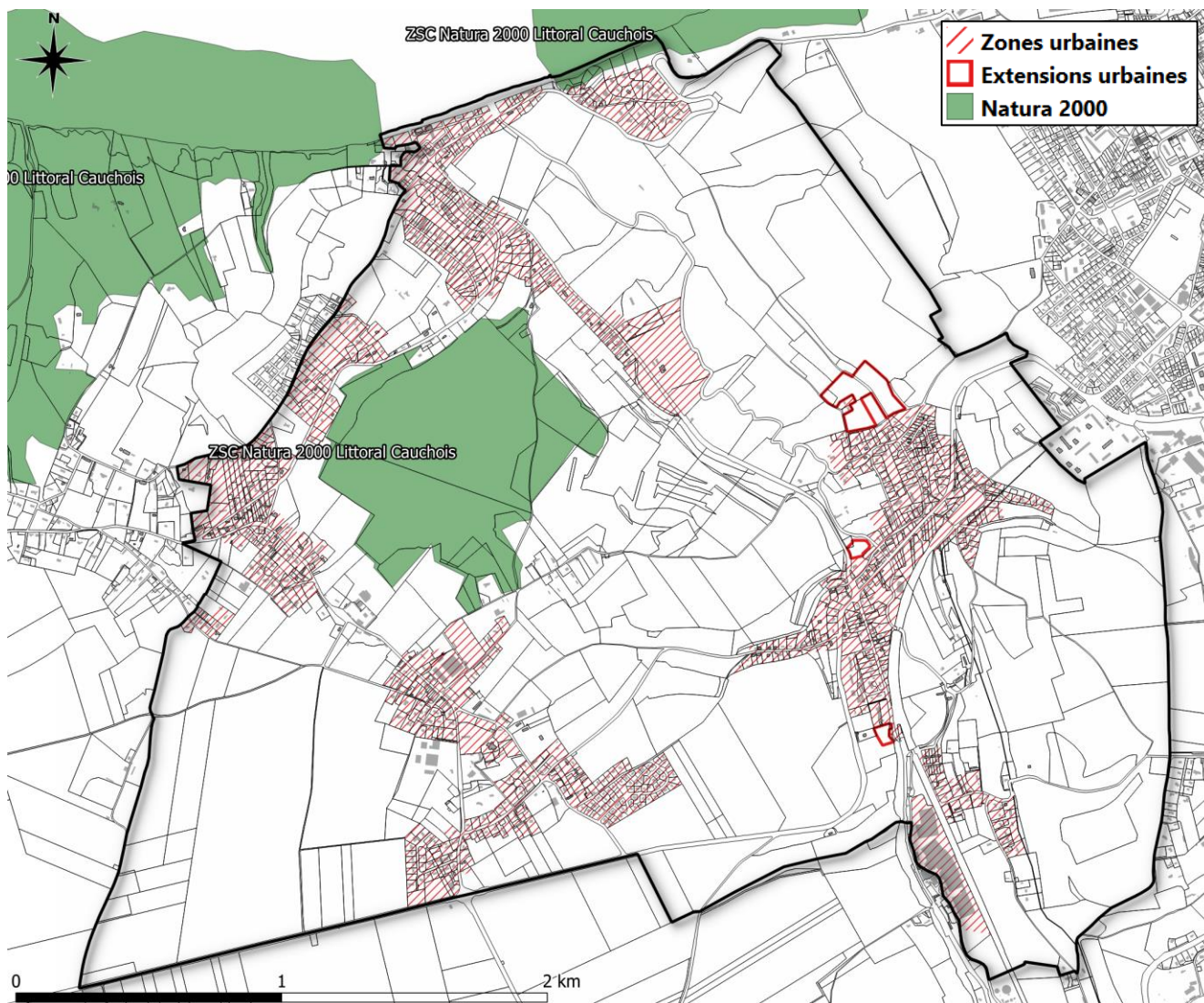
5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Secteurs à enjeux	Evaluation du PLU
	permettant d'atténuer localement les effets du changement climatique.
S2 : secteur AUp au nord de la salle Saint-Fiacre	-
S3 : secteur AUp face à l'ancienne gare	
S4 : secteur Ucy de mutation de l'entreprise Jacir	 La renaturation partielle de ce terrain artificialisé à 100% permettra de réduire l'effet d'îlot de chaleur, atténuant localement les effets du changement climatique.
S5 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville	-
S6 : ensemble des opportunités de densification urbaine au sein des secteurs déjà urbanisés	

V.4. Etude d'incidence Natura 2000

V.4.1. Présentation du site

Hautot-sur-Mer est concerné par la ZSC Natura 2000 FR 2300139 - « Littoral Cauchois ».



Localisation de la zone Natura 2000, des zones constructibles et des extensions de l'urbanisation

Le site du Littoral Cauchois représente une surface d'environ 6 420 hectares séparés en deux parties (terrestre / marine) :

- La **partie terrestre** (43% du site) est principalement composée de **falaises crayeuses** du pays de Caux, qui peuvent atteindre plus de 100 m d'altitude, et qui constituent un milieu très original en Europe, parcourant le littoral sur plus de 100 km. Ces falaises se prolongent dans la zone de balancement des marées par un **platier rocheux** recouvert ou non de galets.

Au niveau des falaises se rencontrent les **pelouses aérohalines**, formation très originale en Europe.

Des valleuses sont également présentes sur le site. Il s'agit de vallées sèches débouchant sur la mer, souvent occupées par des forêts de ravin.

Certains **secteurs boisés ponctuels** sont très riches en habitats d'intérêt communautaire et complètent le site sur la partie terrestre (**Bois de Bernouville** à Hautot-sur-Mer, Cap d'Ailly, etc.).

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

- La **zone marine** (57% du site) couvre un panel bathymétrique allant jusqu'à 10m de profondeur, afin de prendre en compte l'ensemble des platiers rocheux immergés ou non à marée basse. Ces derniers constituent en effet une part importante des fonds marins du site. On y trouve également des zones de cailloutis et de placages sableux jouxtant le platier rocheux.

L'habitat « Récifs » présent sur le site est d'autant plus exceptionnel qu'il est constitué du substrat calcaire. Cette zone est la seule en France à présenter cette particularité. Il est à noter qu'il s'agit de plus d'un habitat ciblé par la convention OSPAR « Communautés des calcaires du littoral ».

V.4.2. Prise en compte de la zone Natura 2000 dans le PLU

L'analyse a été conduite selon la trame d'objectif / enjeux définis dans le DOCOB du site Natura 2000, avec deux entrées :

- Objectifs par type de milieux ou activités du site Natura 2000 « Littoral Cauchois » ;
- Impact des actions sur les habitats ou les espèces du site Natura 2000 « Littoral Cauchois ».

V.4.3. Objectifs par type de milieux ou activités du site Natura 2000 « Littoral Cauchois »

Habitat / Secteur / Activité	Objectifs définis lors du DOCOB	Incidence / prise en compte dans le PLU
Cohérence territoriale	Renforcer et mutualiser les actions environnementales à l'échelle du littoral cauchois Il est recherché une compatibilité entre la conservation du patrimoine naturel et les usages par la concertation entre les acteurs et l'information et la sensibilisation. On recherchera l'amélioration des connaissances naturalistes et scientifiques, la mise en cohérence des documents d'urbanisme ou toute autre mesure allant dans le sens d'une meilleure intégration de Natura 2000.	L'élaboration du PLU permet une meilleure protection de la zone Natura 2000, grâce à son classement en zone AI et NI (espaces remarquables du littoral) et Nbl (bande littorale).
Faune et espèce végétale endémique	Concourir à la conservation des populations des espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats ainsi qu'aux espèces patrimoniales identifiées Il s'agit, en priorité, de préserver les habitats d'espèces et de mieux les connaître : mammifères marins, amphibiens, insectes, chauves-souris, poissons. L'enjeu tient compte de l'espèce végétale Sèneçon laineux, endémique et présente sur les falaises.	La zone Natura 2000 est strictement protégée par un classement Nbl / NI / AI. Les espaces naturels qui lui sont fonctionnellement liés sont classés en zone naturelle ou agricole , tandis que les zones constructibles sont limitées à leur contour actuel à leur abord. Certaines espèces peuvent se déplacer sur de longues distances (notamment les chauves-souris). Le choix de secteurs d'extension de l'urbanisation limités en surface (4,51 ha dont 3,78 ha d'ENAF pour les zones à urbaniser), et où les OAP imposent le maintien ou de développement d'une végétation



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Habitat / Secteur / Activité	Objectifs définis lors du DOCOB	Incidence / prise en compte dans le PLU
		permettant leur participation aux continuités écologiques , permet de modérer l'incidence du développement urbain sur la zone Natura 2000.
Milieu marin	Préserver l'habitat récifs, les moulières et le champ de lamineaires Il s'agit d'assurer le maintien de la fonctionnalité globale de l'espace marin et plus particulièrement de préserver les milieux et les espèces à très forte valeur patrimoniale : récifs, les moulières et les Lamineaires.	Le zonage en mer du PLU d'Hautot-sur-Mer n'autorise que les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral, ainsi que les occupations et utilisations du sol visant la préservation des milieux naturels et sa valorisation écologique.
Rivage de galets	Optimiser et mutualiser la gestion écologique du cordon de galets Il s'agit d'assurer le maintien de ses caractéristiques permettant l'installation du Chou marin et par ailleurs la protection des falaises littorales contre l'érosion du trait de côte.	
Végétation des falaises	Garantir l'intégrité et l'originalité patrimoniale et géomorphologique des falaises maritimes du littoral cachois Il s'agit de préserver l'ensemble des habitats d'intérêt communautaire et leur fonctionnalité ainsi que la flore patrimoniale qui y est associée. L'accent sera mis sur l'habitat d'intérêt prioritaire tufière et les pelouses aérolines.	La falaise marque la limite entre deux zonages très protecteurs : ■ Le secteur Nm ; ■ Le secteur Nbl (bande littorale des 100 m).
Boisements et landes	Optimiser une gestion écologique des habitats des trois communes du Cap d'Ailly (Sainte-Marguerite-sur-Mer, Varengueville-sur-Mer, Hautot-sur-Mer) en renforçant leur fonctionnalité Il s'agit de préserver les habitats prioritaires la forêt de ravin, la lande humide, la forêt alluviale, les chauves-souris, les amphibiens et les insectes. La préservation de la lande est d'un enjeu majeur de par son originalité dans ce contexte.	Les éléments support de la trame verte et bleue sont protégés au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 CU : parcs, vergers, alignements d'arbres, talus, arbres isolés, mares et zones humides, afin de garantir le maintien de fonctionnalités écologiques sur l'ensemble du territoire communal. Les landes à ajoncs sur les coteaux calcicoles ont été intégrées aux espaces remarquables du littoral, car ces milieux sont tout à fait remarquables du littoral cachois.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Habitat / Secteur / Activité	Objectifs définis lors du DOCOB	Incidence / prise en compte dans le PLU
Valleuses	Optimiser une gestion écologique des valleuses en tant que corridor écologique Il s'agit de préserver le caractère naturel des valleuses propices au refuge d'espèces de faune et de flore et maintenir leur rôle de corridor écologique. L'accent sera mis sur la préservation des pelouses aérohalines ainsi que sur les habitats de forêt de ravin. Il s'agira de préserver également une mosaïque d'habitats d'espèces pouvant accueillir une faune patrimoniale.	Les pelouses aérohalines et les forêts littorales sont classées en zone AI, Nbl ou NI dans le PLU d'Hautot-sur-Mer.
Agriculture	Développer une agriculture favorable à la biodiversité et aux milieux remarquables Il s'agirait de proposer des mesures incitatives de conversion de cultures en prairies de pâturage extensif, de fauche tardive, d'intégration et d'entretien d'éléments de biodiversité sur les exploitations, de bandes enherbées au niveau des falaises littorales et de diminution des intrants.	Le PLU n'est pas habilité à encadrer les modalités de gestion des terres agricoles.
Urbanisation	Maintenir les éléments favorables à la biodiversité Préserver les éléments fixes du paysage (haies, mares, bosquets ...), protéger les zones naturelles les plus patrimoniales par un règlement d'urbanisme adapté (Espaces Boisés Classés, zones naturelles ...), demander des conseils à l'animateur Natura 2000 du site pour l'entretien de ses fossés, les solutions alternatives aux pesticides, les plantations paysagères dans les jardins des particuliers.	Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 CU : parcs, vergers, alignements d'arbres, talus, arbres isolés, mares et zones humides. Les espaces remarquables du littoral sont strictement protégés par un classement Nbl, NI ou AI. Les OAP imposent des plantations dans les zones à urbaniser. L'institution de coefficients de biotope (surface écoaménagée minimale) permet de maintenir des sols favorables à la biodiversité au sein des zones urbaines.

Objectifs par type de milieux ou type d'activités (source fiche d'identité du site Natura 2000 « Littoral Cauchois ») et prise en compte dans le PLU d'Hautot-sur-Mer



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

V.4.4. Impact des actions sur les habitats ou les espèces du site Natura 2000 « Littoral Cauchois »

Types de milieu / espèce	Principales actions favorables à la préservation, voire la restauration du milieu ou de l'espèce	Principales actions défavorables, voire incompatibles avec la préservation du milieu ou de l'espèce	Incidence / prise en compte dans le PLU
Tout le site	- Information des usagers sur le patrimoine naturel	- Pollution du milieu (macro et micro déchets, rejets non traités) et introduction d'espèces invasives	La construction de nouveaux logements et l'accueil d'habitants va accroître la fréquentation des espaces naturels. Signalons que le règlement du PLU intègre la question de la lutte contre les espèces invasives envahissantes.
Milieu marin	- Protection de certaines moulières - Limitation des pollutions - Gestion des décharges	- Aménagements anthropiques - Développement de la culture de coquillages - Pêche à pied excessive	Le zonage en mer du PLU d'Hautot-sur-Mer est très protecteur et les possibilités y sont extrêmement limitées.
Rivages de galets	- Enlèvement des macrodéchets - Gestion des décharges	- Piétinement et perturbation du substrat	La construction de nouveaux logements et l'accueil d'habitants va accroître la fréquentation des espaces naturels.
Tout le site	- Protection de l'habitat du Chou marin	- Cueillette du Chou marin	
Végétation des falaises	- Protection des espèces sensibles - Protection de la végétation du rebord de falaises - Gestion adaptée des parcelles exploitées sur le plateau et les vailleuses (pâturage extensif, bandes enherbées...) - Gestion de la bande côtière par fauche tardive ou pâturage extensif - Gestion des espèces invasives - Nettoyage et gestion des décharges - Pratiques de loisirs adaptés avec adaptation du parcours, mise en défens des secteurs sensibles, ramassage des déchets, information des usagers... - pour les tufières : maintien de l'humidité	- Activités de loisirs : surpiétinement ou destruction de la végétation, cueillette d'espèces sensibles, déchets, dérangement, vélo tout-terrain...) - Erosion des falaises - Exploitation non adaptée de parcelles agricoles très proches de la falaise (intrants, érosion...) - Modification de l'humidité	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU. Signalons que la mise en place d'un nouvel itinéraire piétonnier balisé sur le coteau de la Scie devrait permettre de guider les visiteurs sur un itinéraire réservé et de limiter les circulations « sauvages ».
Milieux aquatiques terrestres	- Maintien des conditions d'humidité du milieu et des	- Modification des conditions d'humidité (par drainage par exemple)	Les mares et les zones humides sont protégées



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Types de milieu / espèce	Principales actions favorables à la préservation, voire la restauration du milieu ou de l'espèce	Principales actions défavorables, voire incompatibles avec la préservation du milieu ou de l'espèce	Incidence / prise en compte dans le PLU
(mares, étangs...)	caractéristiques des dépressions humides - Limitation des grandes espèces végétales	- Envasement - Piétinement du milieu - Envahissement du milieu par les grandes espèces végétales	au titre de l'article L151-23 CU.
Milieux ouverts secs (landes)	- Restauration du milieu par coupe sélective des espèces arborescentes - Mise en place d'un pâturage extensif - Mise en place d'une fauche (tardive et centrifuge) - Débroussaillage du milieu - Diversification de la végétation - Connexion des landes	- Fermeture du milieu - Homogénéisation du milieu - Fragmentation du milieu - Plantation sur les landes - Modification du régime d'humidité du milieu (par drainage par exemple) - Surpâturage des landes	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU. Les landes à ajoncs sur les coteaux calcaires, caractéristiques du littoral cauchois, sont classées en AI.
Milieux ouverts humides (prairies humides, tourbières...)	- Gestion par la fauche tardive - Gestion de la fréquentation et du piétinement - Maintien de l'humidité - Maintien de la végétation basse et diversification des espèces (fauche, coupe, débroussaillage)	- Aménagements anthropiques - Entretien par brûlis - Piétinement, destruction d'espèces - Surpâturage du milieu - Modification de l'humidité (drainage) - Fermeture du milieu par des boisements ou des espèces de hautes herbes	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU. Les mares et les zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 CU. L'OAP TVB prévoit un certain des mesures d'amélioration de la qualité environnementale des milieux humides.
Forêts	- Maintien des conditions hydriques et/ou d'éclairage - Régénération/dynamique naturelle - Gestion douce du milieu (coupes d'éclaircies sélectives) - Pratiques de loisirs adaptés avec adaptation du parcours, mise en défens des secteurs sensibles, ramassage des déchets, information des usagers... - Gestion des espèces envahissantes ou nitrophiles (lutte, éradication)	- Décharges sauvages - Plantation de résineux - Déforestation ou coupe à blanc - Plantations d'une espèce unique - Destruction du milieu - Organisation d'activités de loisirs non adaptées (création d'ornières, dérangement, surpiétinement du sous-bois) - Plantation inadaptée - Fragmentation de l'habitat - Envahissement par les espèces telles que ronces ou orties	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU. Les forêts sont protégées au titre des espaces boisés classés. L'OAP TVB prévoit un certain des mesures d'amélioration de la qualité environnementale des milieux boisés.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Types de milieu / espèce	Principales actions favorables à la préservation, voire la restauration du milieu ou de l'espèce	Principales actions défavorables, voire incompatibles avec la préservation du milieu ou de l'espèce	Incidence / prise en compte dans le PLU
		- Modification des conditions morphologiques, hydriques et d'éclairement (ouverture, drainage, curage intensif des fossés)	
Toutes les espèces	- Respect de la réglementation (espèces protégées) - Sensibilisation des usagers au patrimoine naturel	- Destructions d'espèces non invasives - Destructions des milieux naturels - Introduction d'espèces invasives	L'analyse du bureau en environnement « Ecosphère » sur le terrain en zone constructible le plus sensible d'un point de vue environnemental (AUC) a permis de conclure que cette zone n'avait aucun rôle significatif pour la conservation des populations de ces espèces qui ont justifié de la désignation du site Natura 2000.
Grottes utilisées par les chauves-souris et leurs abords	-Installation de grilles de protection à l'entrée des grottes adaptées au passage des chauves-souris -Rétablissement des connexions entre les milieux (mares, prairies, haies) -Gestion des terrains de chasse des chauves-souris -Mise en place d'un pâturage extensif et d'une fauche tardive aux alentours des grottes -Maintien ou restauration d'une strate arbustive diversifiée -Maintien d'espèces feuillues et d'arbres morts ou pourrissants -Nettoyage des déchets -Création de zones de tranquillité -Loisirs : information des usagers, ramassage des déchets, adaptation du parcours, maintien de la quiétude	-Nuisances sonores (exemple : véhicules à moteur) -Fréquentation humaine (déchets, allées et venues) -Feux -Activités de loisirs non contrôlées (perturbation physique et sonore, déchets, feux...) -Plantation de résineux en forêt -Variations des conditions de température et d'humidité dans les grottes -Raccourcissement des cycles de production forestière -Enlèvement du bois mort et coupe des arbres à cavités. - Mise en culture d'anciennes prairies - Utilisation excessive de produits phytosanitaires - Destruction des haies dans les milieux ouverts	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU.
Insectes	-Maintien d'une gestion diversifiée des peuplements	-Raccourcissement des cycles de production en forêt	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Types de milieu / espèce	Principales actions favorables à la préservation, voire la restauration du milieu ou de l'espèce	Principales actions défavorables, voire incompatibles avec la préservation du milieu ou de l'espèce	Incidence / prise en compte dans le PLU
	-Maintien d'espèces feuillues, de bois et d'arbres morts ou pourrissants -Mise en place de longs cycles de production forestière et d'une production extensive -Nettoyage des déchets -Plantation et entretien des haies -Mise en place d'un pâturage extensif et d'une fauche tardive dans les milieux ouverts du site	-Augmentation des surfaces en résineux en forêt -Disparition du bois mort et des arbres à cavités en forêt -Dépôt de déchets - Mise en culture d'anciennes prairies - Utilisation excessive de produits phytosanitaires - Destruction des haies dans les milieux ouverts - Destruction des milieux humides (mares, fossés) par des aménagements (comblement, curage excessif)	vocation à être traduites dans le PLU. Les éléments support de la trame verte et bleue sont protégés au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 CU : parcs, vergers, alignements d'arbres, talus, arbres isolés, mares et zones humides, afin de garantir le maintien de fonctionnalités écologiques sur l'ensemble du territoire communal.
Mammifères marins	-Amélioration des connaissances scientifiques (pêche, réseau d'observation) -Création de zones de quiétude	-Dépôt de déchets dans le milieu marin, - Modification de la sédimentologie et des courants -Pollution du milieu (marée noire, pollution diffuse) -Dérangement des espèces (trafic) -Captures accidentelles (collision, rare), - Surpêche	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU. Le zonage en mer du PLU d'Hautot-sur-Mer est très protecteur et les possibilités y sont extrêmement limitées.
Amphibiens	-Gestion de la végétation envahissante -Mise en œuvre de curage doux, aménagement des berges des mares -Maintien des habitats limitrophes (prairies, boisements) -Mise en herbe ou maintien des prairies des parcelles voisines -Sensibilisation des usagers -Mise en place d'un pâturage extensif et d'une fauche tardive -Plantation et entretien des haies	-Dégradation de la qualité de l'eau -Traitement chimique des mares -Comblement, remblaiement des zones humides. -Curage excessif ou trop fréquent des fossés et mares - Fertilisation des parcelles voisines aux mares - Mise en culture d'anciennes prairies - Utilisation excessive de produits phytosanitaires - Destruction des haies dans les milieux ouverts -Dérangement de l'espèce par pêche ou modification des milieux	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU.



5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Types de milieu / espèce	Principales actions favorables à la préservation, voire la restauration du milieu ou de l'espèce	Principales actions défavorables, voire incompatibles avec la préservation du milieu ou de l'espèce	Incidence / prise en compte dans le PLU
Poissons migrateurs	-Création de zones de tranquillité	-Modification de la sédimentologie -Pollution (déchets) -Captures accidentelles, surpêche (braconnage) -Modification de la température des cours d'eau.	La plupart de ses actions relèvent d'opérations de gestion, n'ayant pas vocation à être traduites dans le PLU.

VI. Suivi du PLU

Les indicateurs retenus pour évaluer les incidences de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont présentés ci-après :

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Sources
Paysages naturels et environnement	Freiner l'artificialisation des sols	Limitation de la consommation de l'espace	Densité des constructions supérieure à 20 log./ha	Tous les 6 ans	Commune / permis d'aménager
	Préserver la trame verte et bleue	Surface trame verte	Surface des forêts et bosquets inventoriés par le PLU ayant été conservée (EBC + L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Linéaire trame verte	Nombre d'alignements d'arbres et de talus inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Arbres isolés	Nombre d'arbres isolés inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Parcs et vergers	Nombre de parcs et vergers inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Mares	Nombre de mares inventoriées par le PLU ayant été conservées (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Surface trame bleue	Surface des zones humides inventoriées par le PLU ayant été conservées (EBC + L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
Patrimoine bâti et architectural	Respect de la qualité architecturale de la ville	Qualité de l'architecture	Nombre de permis refusés pour des raisons architecturales (avis défavorable)	Tous les 6 ans	Commune
	Conservation du patrimoine	Patrimoine inventorié par le PLU (L151-19)	Nombre d'éléments inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-19)	Tous les 6 ans	Commune
	Economie d'énergie dans les bâtiments	Amélioration des performances énergétiques des constructions existantes	Nombre de rénovations performantes engagées (bâtiment basse consommation)	Tous les 6 ans	Commune
		Intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables	Nombre d'installation de panneaux solaires, pompes à chaleur, chaudière biomasse, etc.	Tous les 6 ans	Commune

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Sources
Cadre de vie	Développement des mobilités douces	Itinéraires de mobilités douces	Linéaire de voies douces ayant été aménagé	Tous les 6 ans	Commune
	Qualifier les entrées de ville	Qualité des entrées de ville	L'image d'Hautot depuis la D925 a-t-elle été améliorée ?	Tous les 6 ans	Commune
	Améliorer les services publics	Equipements publics	Réception des travaux de la maison de santé	Tous les 6 ans	Commune
	Conserver la présence des commerces	Vitalité commerciale	Nombre de commerces en activité	Tous les 6 ans	Commune
	Maintenir le dynamisme social	Lutte contre le déclin démographique et le vieillissement de la population	La courbe démographique a-t-elle été inversée, grâce à l'accueil de nouveaux habitants ?	Tous les 6 ans	Commune
Risques, nuisances et ressources	Prendre en compte les risques dans les réflexions d'aménagement	Risques d'inondation	Recensement des incidents liés aux inondations	Tous les 6 ans et en cas de catastrophe naturelle	Commune
		Risques d'effondrement de cavités souterraines	Recensement des incidents liés aux cavités	Tous les 6 ans et en cas de catastrophe naturelle	Commune
		Risques de recul de trait de côte	Recensement des incidents liés au recul de trait de côte	Tous les 6 ans et en cas de catastrophe naturelle	Commune
		Dégradations liées au retrait-gonflement des argiles	Recensement des incidents liés au retrait-gonflement des argiles	Tous les 6 ans et en cas de catastrophe naturelle	Commune
	Réduction des risques	Aménagement des ouvrages hydrauliques avec le Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie	Réception des travaux des ouvrages hydrauliques	Tous les 6 ans	Commune, Syndicat Mixte des bassins versants Saône Vienne et Scie

