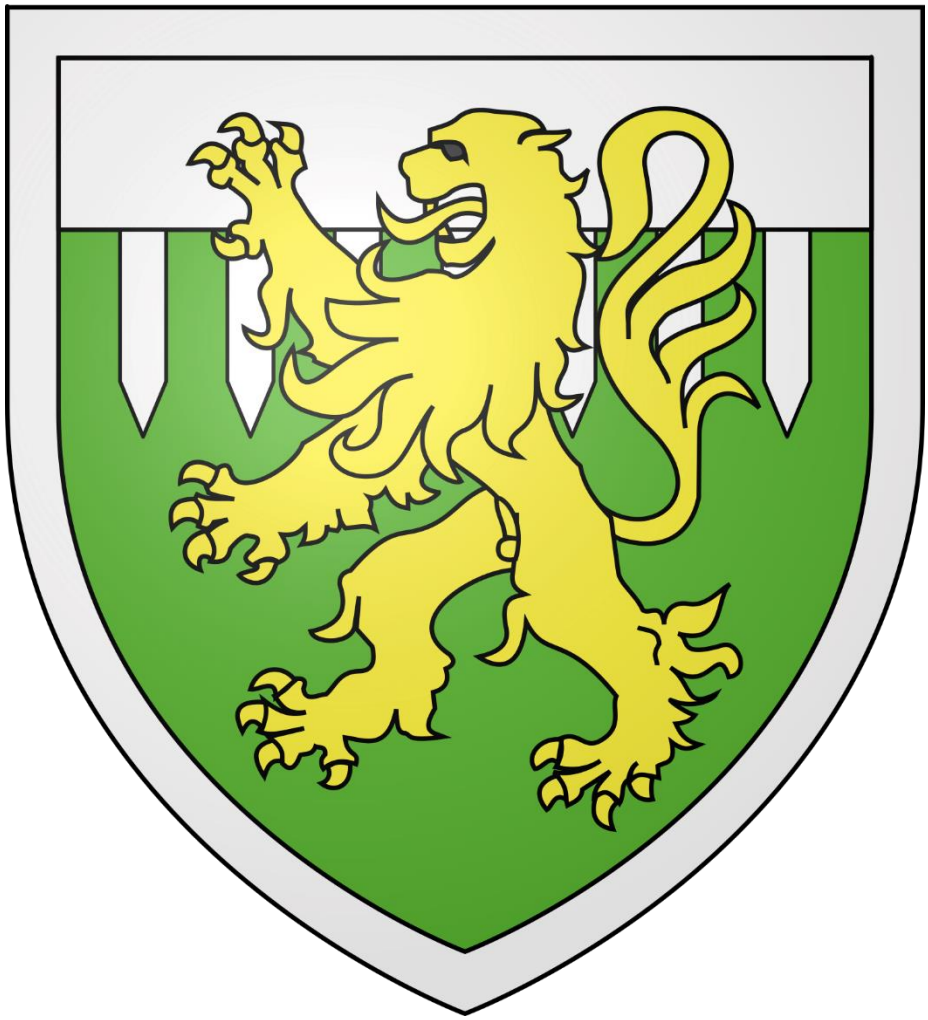
Plan d'urbanisme



Hautot-sur-Mer

Rapport de présentation

Tome 3 : résumé non technique

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

6EME PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE 3

I. Présentation d'Hautot-sur-Mer 3

II. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement 4
II.1. Documents supra-communaux 4
II.2. Loi littoral 4
II.3. Consommation foncière sur les 10 dernières années 7
II.4. Population / habitat 7
II.5. Activités économiques 8
II.6. Equipements publics, services et commerces 8
II.7. Infrastructures de mobilités 8
II.8. Agriculture 10
II.9. Milieux physiques 10
II.10. Risques naturels 10
II.11. Site et sols pollués 13
II.12. Ressources 13
II.13. Milieux naturels 13
II.14. Paysage 16
II.15. Architecture et patrimoine bâti 17

III. Parti d'urbanisme du PLU (PADD) 18

IV. Traduction règlementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP) 23
IV.1. Plan de zonage et règlement 23
IV.1.1. Zones urbaines U 23
IV.1.2. Zones à urbaniser AU 24
IV.1.3. Zones agricoles A 25
IV.1.4. Zones naturelles et forestières N 26
IV.2. Orientations d'aménagement et de programmation 29

V. Résumé de l'évaluation environnementale 30
V.1. Articulation avec les législations et règlementations nationales ou supra-communales 30
V.2. Hiérarchisation des enjeux environnementaux 30
V.3. Démarche itérative 31
V.4. Séquence éviter – réduire – compenser (ERC) 32

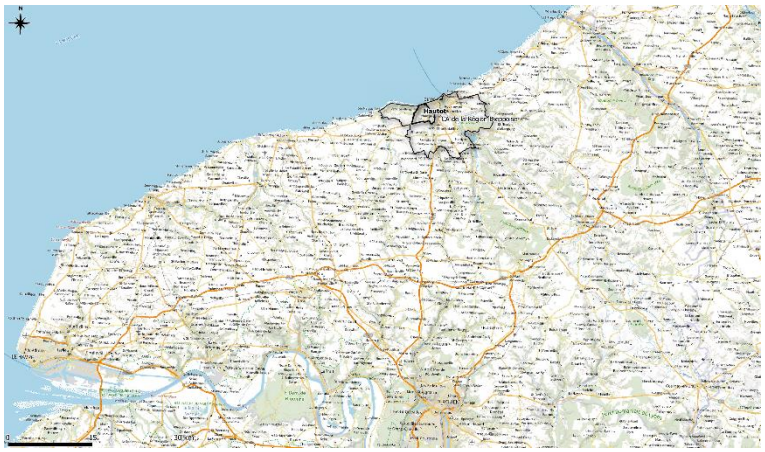
6EME PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE

I. Présentation d'Hautot-sur-Mer

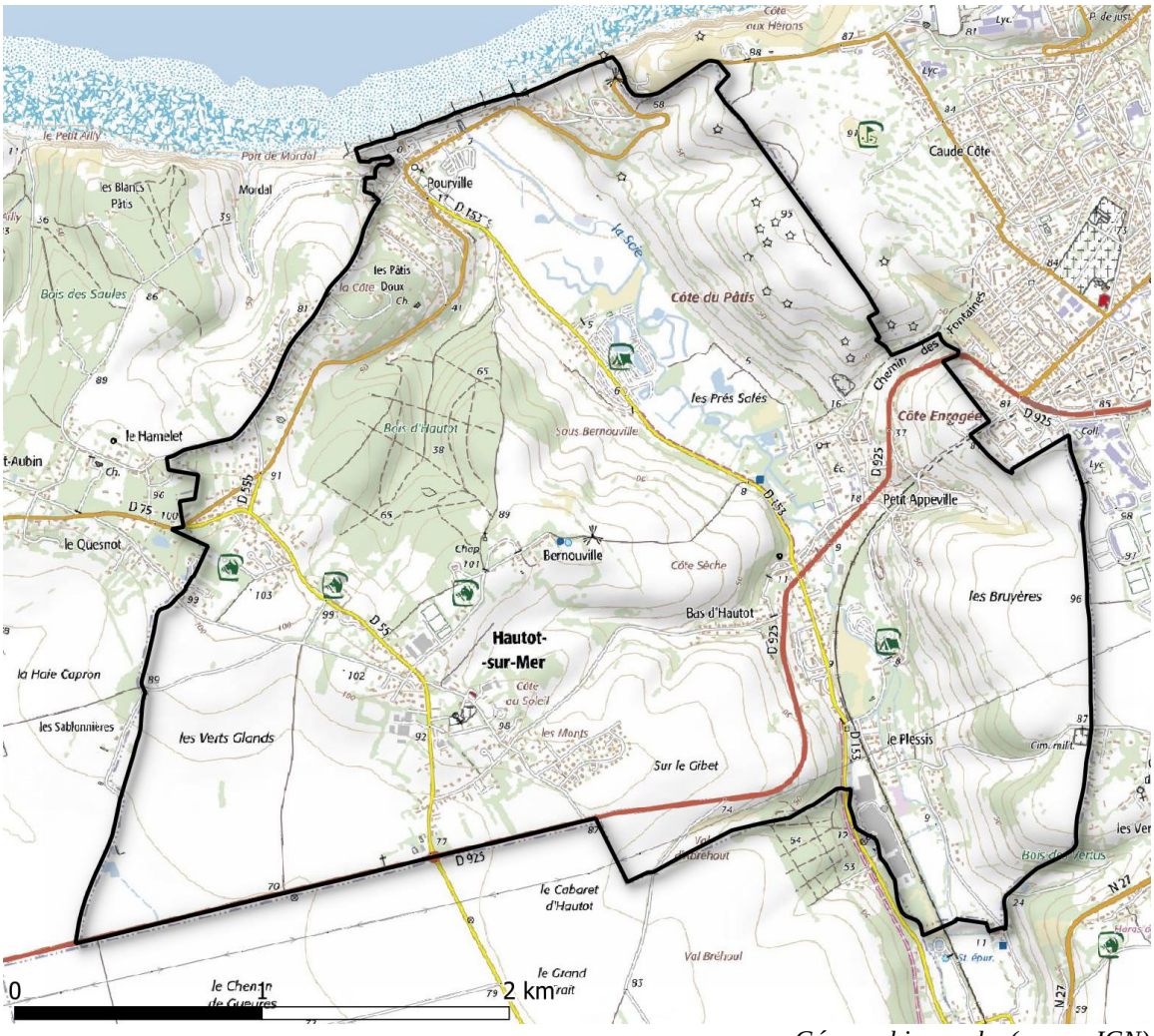
Hautot-sur-Mer est une commune littorale de Normandie. Elle est constituée de **trois villages** que sont Hautot, Petit-Appeville et Pourville. Située face à la Manche, elle dispose d'un front de mer aménagé et d'une **plage de galets** lui conférant une **attractivité touristique** importante.

La surface communale est de **946 hectares** pour une population de **1 891 habitants** en 2019.

Hautot sur Mer appartient à la communauté d'agglomération Dieppe-Maritime et est limitrophe de la sous-préfecture de Dieppe. A ce titre, elle dispose d'une **excellente accessibilité aux équipements et aux services** de cette ville, tout en **profitant de son rayonnement et de son attractivité**.



Situation de la commune (source IGN)



Géographie proche (source IGN)

II. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

II.1. Documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec le **schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Dieppois Terroir de Caux**, approuvé le 28 juin 2017. C'est le principal document de référence, intégrateur des politiques supra-communales applicables au PLU.

Le SCOT décline les politiques sectorielles à traduire dans le PLU : développement résidentiel, diversité de l'habitat, maîtrise de la consommation foncière, accueil d'équipements et de services, protection de l'environnement, protection de la ressource en eau, gestion des risques, protection et de valorisation du littoral.

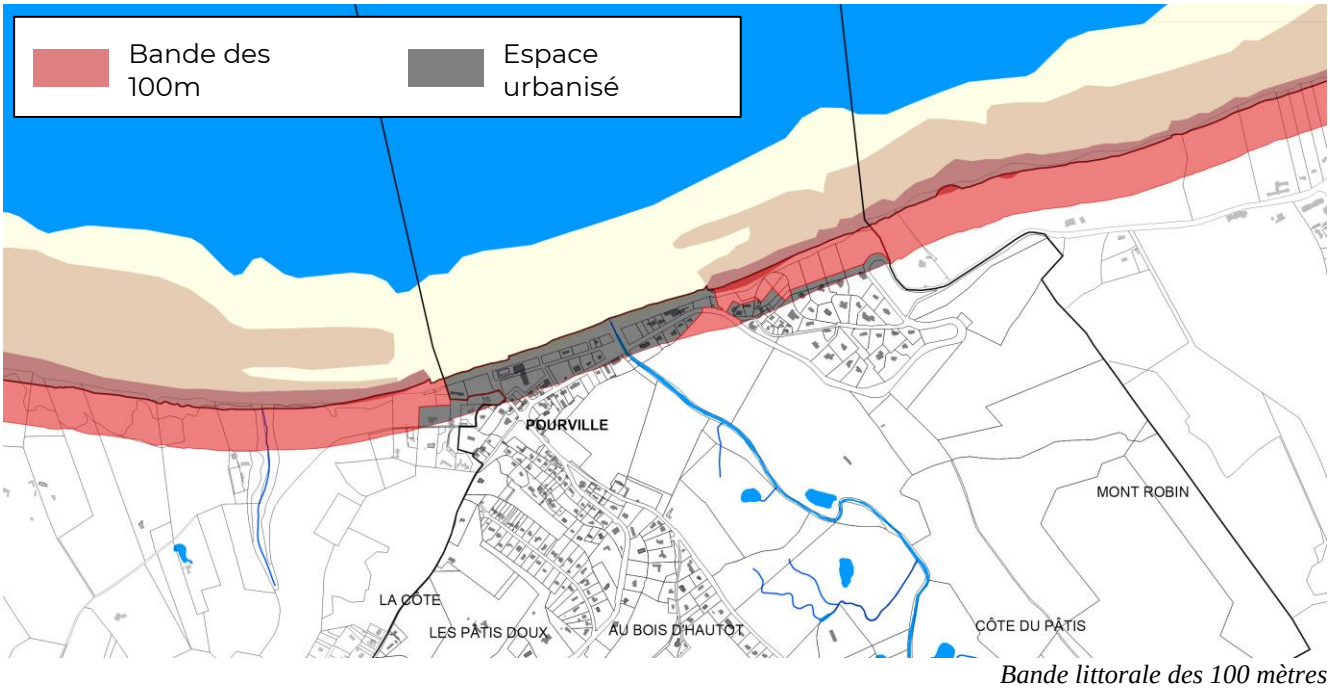
D'autres documents intéressants sont à prendre en compte, tel que :

- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Normandie, qui traduit notamment à l'échelle régionale la politique du zéro artificialisation nette ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Dieppe-Maritime, qui donne des objectifs de production de logements par commune ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui vise à protéger la ressource en eau, et notamment les zones humides.

II.2. Loi littoral

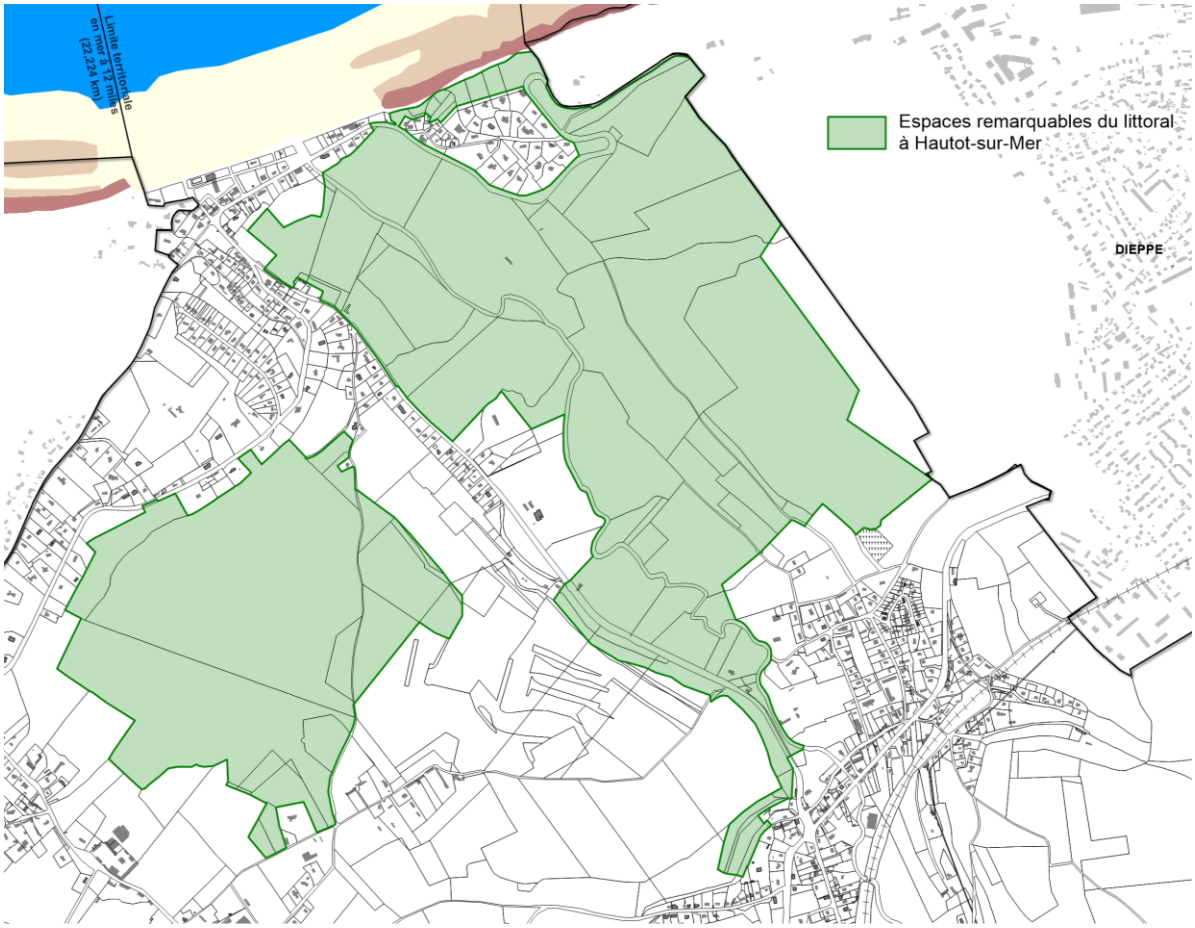
La loi littoral conditionne le projet de PLU, par les contraintes fortes qu'elle édicte sur le territoire :

Bande des 100 m, inconstructible (sauf espaces déjà urbanisés) :

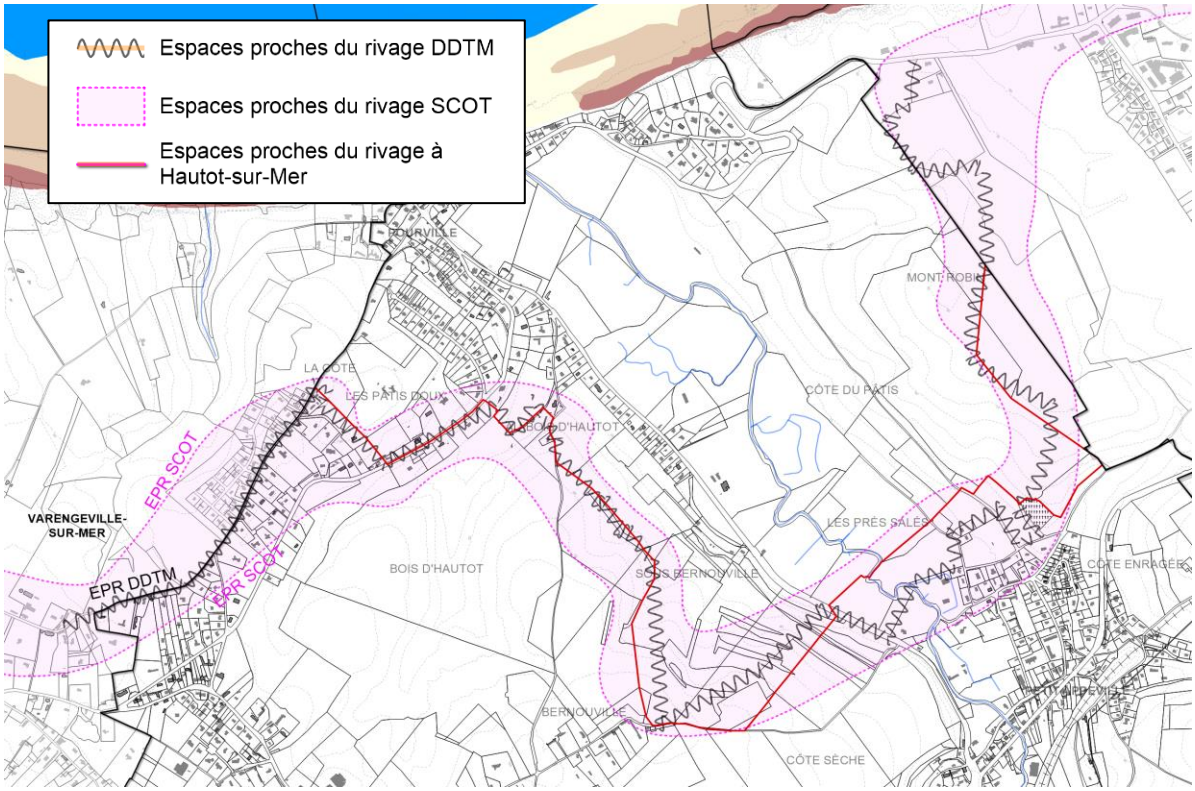


Bande littorale des 100 mètres

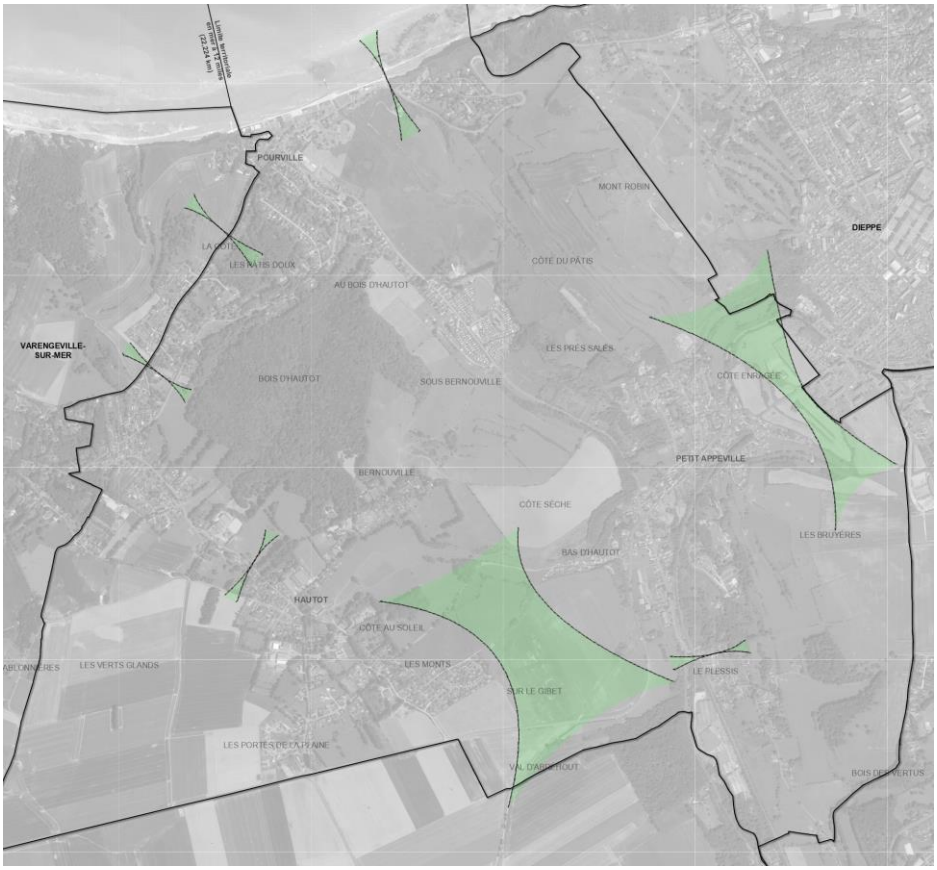
Espaces remarquables du littoral :



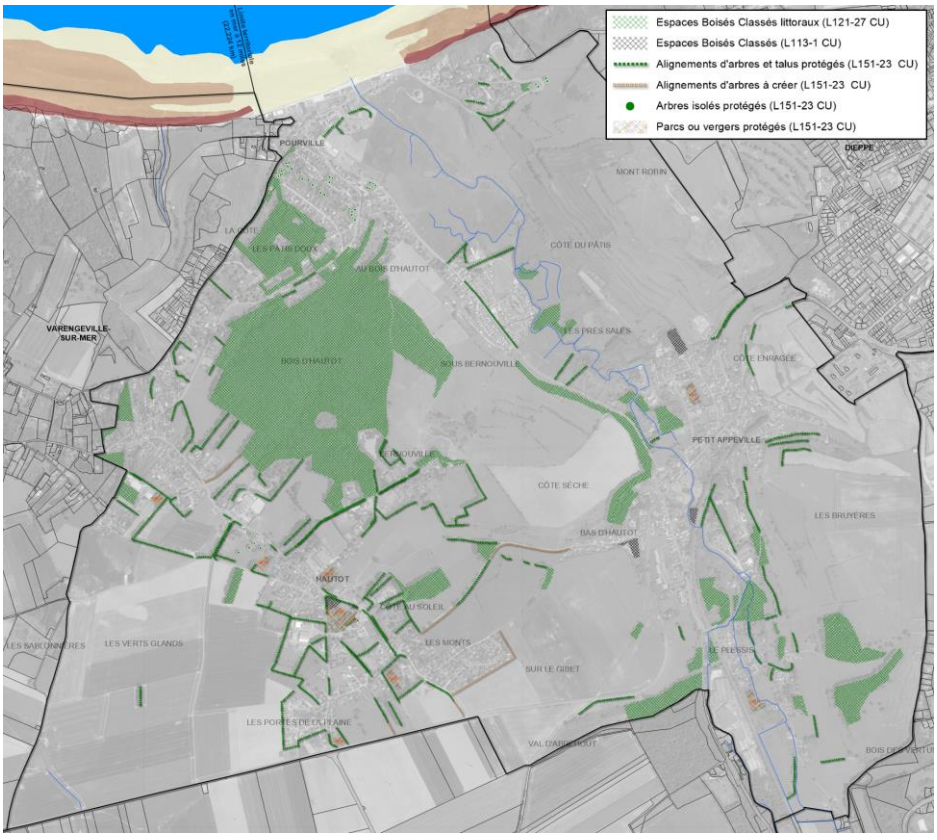
Espaces proches du rivage, où les extensions de l'urbanisation doivent rester limitées :



Préservation des **coupures d'urbanisation** :



Protection des boisements les plus significatifs :



Respect d'un principe de continuité d'urbanisation :

- Possibilité de **densifier les villages existants** (Hautot, Petit-Appeville et Pourville) et d'envisager des **extensions en continuité** ;
- Possibilité de **densifier les secteurs déjà urbanisés** (SDU) situés hors des espaces proches du rivage (Les Pâtis Doux, Le Quesnot, Le Plessis) ;
- **Ailleurs, interdiction des nouvelles constructions** (sauf extensions limitées).

II.3. Consommation foncière sur les 10 dernières années

Entre 2011 et 2020 (décennie de référence pour le « Zéro Artificialisation Nette »), 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 2014 et 2023 (décennie précédant l'entrée en vigueur du PLU), les projets ont mobilisé 9,80 hectares de terrains, dont 1,11 hectares en renouvellement urbain et **8,69 hectares en extension de l'urbanisation** (consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers).

II.4. Population / habitat

La commune compte aujourd'hui **1 891 habitants** (en 2019), en diminution continue depuis une vingtaine d'années. En effet, l'arrêt des mécaniques migratoires depuis 1999 a entraîné un déclin démographique, en l'absence d'une natalité suffisante.

Ces évolutions sont allées de pair avec un **vieillissement** très marqué de la population, exacerbé par les difficultés d'accès au logement des jeunes ménages dans un marché immobilier littoral sous tension.

Le parc de logements d'Hautot-sur-Mer est **récent** (70% des logements datant d'après-guerre), plutôt **monospécifique**, avec de très nombreux « propriétaires occupant de grandes maisons individuelles », malgré l'existence d'un **petit parc locatif** (25% des résidences principales). Bien que la commune jouisse d'une forte attractivité balnéaire, la **proportion de logements secondaires reste modérée** (11% des logements).

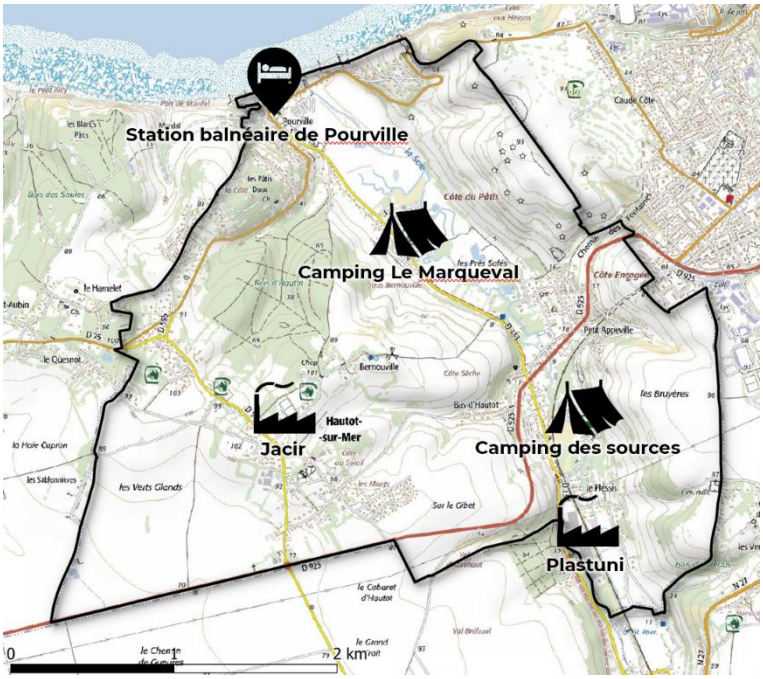
Toutefois, la **concurrence entre les logements permanents et les logements touristiques**, exacerbée depuis la crise du Coronavirus, risque de bouleverser les équilibres démographiques locaux.

II.5. Activités économiques

En 2019, Hautot-sur-Mer comptait **1 104 actifs**, dont 716 ayant un emploi.

Lors du dernier recensement de 2019, l'INSEE a comptabilisé **476 emplois** sur la commune. **Le secteur offrant le plus d'emploi est l'industrie**, grâce à la présence de deux grandes entreprises (Plastuni et Jacir). Le commerce et les services sont la deuxième source d'emplois sur la commune. On y trouve notamment les activités touristiques (campings, hôtels, gîtes, restaurants, boutiques, etc.).

La dépendance aux bassins d'emplois extérieurs est forte, car seulement 23% des actifs travaillent à Hautot-sur-Mer. 52% exercent leur activité dans une autre commune de l'agglomération (notamment à Dieppe), 5% dans la Métropole Rouen Normandie. Les autres lieux d'emploi sont dispersés.



II.6. Equipements publics, services et commerces

Les équipements de la commune sont répartis sur les trois bourgs, avec des **espaces de loisirs plutôt localisés à Pourville**, les **équipements scolaires et municipaux à Petit-Appeville** et la **mairie à Hautot**.

Il existe quelques équipements commerciaux à Hautot-sur-Mer, mais leur nombre est limité. Les habitants doivent se tourner vers les **pôles voisins de Dieppe et Offranville** (trajets pouvant être effectués en vélo ou en voiture individuelle), disposant d'offres complètes en commerces de proximité et supermarchés.

II.7. Infrastructures de mobilités

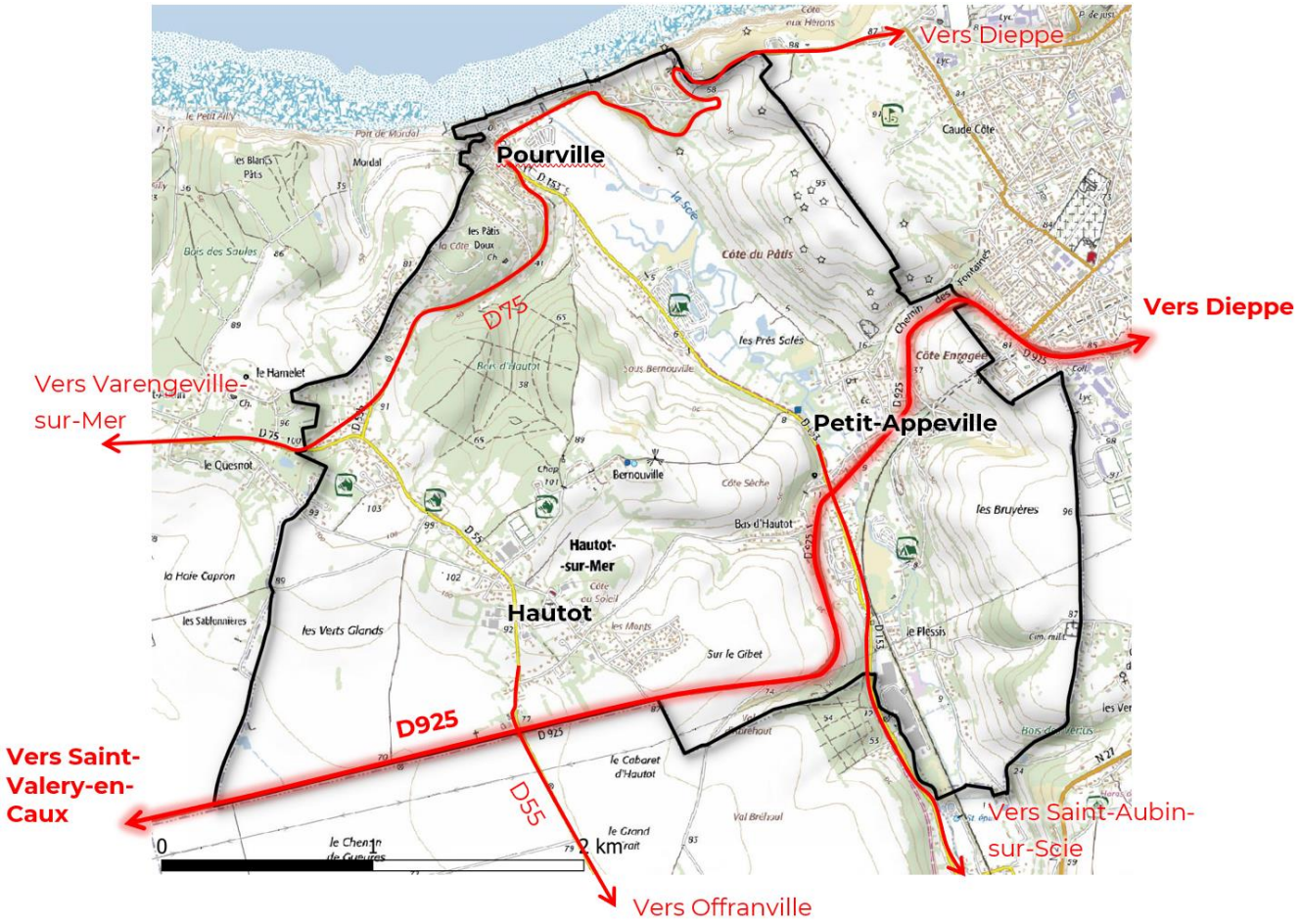
Hautot-sur-Mer est traversé d'est en ouest par une infrastructure routière majeure, la **D925. Cette route passe au sud du bourg**, qui est donc à l'écart des nuisances tout en bénéficiant de sa proximité, mais **elle traverse Petit-Appeville** où le **trafic est particulièrement soutenu**. L'importance du trafic explique son classement en tant que **voie bruyante** (avec une obligation d'isolation acoustique) et en tant que **voie à grande circulation** (respect obligatoire d'un recul de 75m en dehors des espaces urbanisés).

Au nord du territoire, la **route littorale D75** relie Dieppe et les communes proches. Elle serpente entre les villages et secteurs urbanisés de Pourville, des Pâtis Doux, de Varengeville-sur-Mer, de

Sainte-Marguerite-sur-Mer, etc., drainant un trafic assez important et dont l'intensité est fortement majorée en haute saison touristique.

Les transports collectifs sont peu développés, mais il existe une **ligne de bus vers Dieppe et Saint-Valery-en-Caux**, ainsi qu'un service de **transports à la demande**.

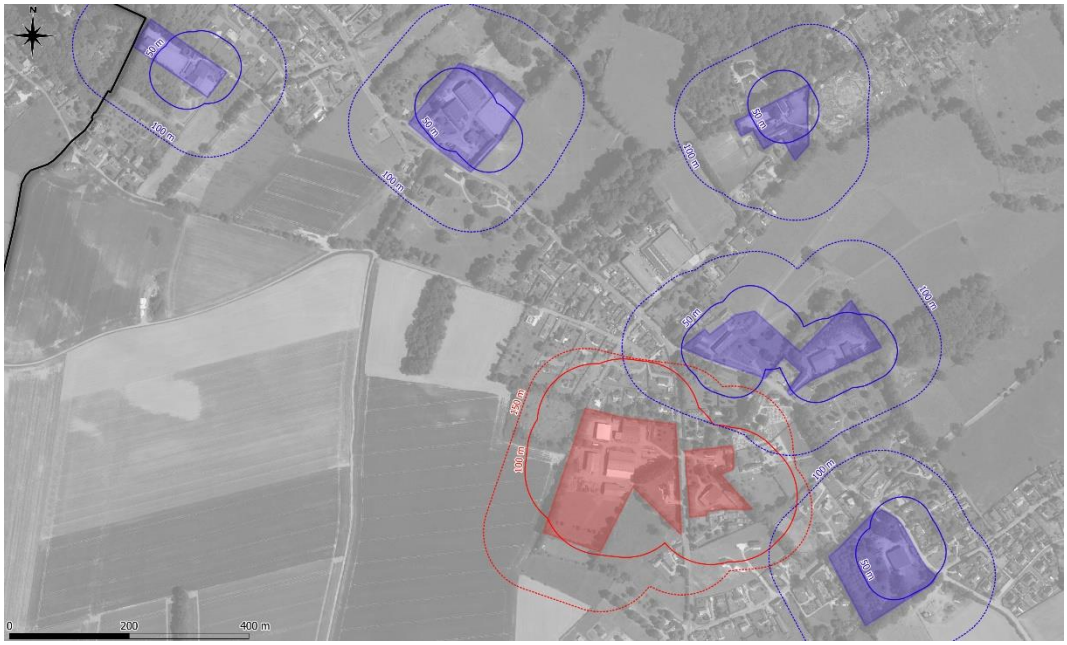
La commune possède de nombreuses voies douces, dont la véloroute du Lin, le GR21, ainsi que nombreuses sentes pédestres et voies sur lesquelles la circulation modérée permet un partage de la voie voitures / piétons / vélos.

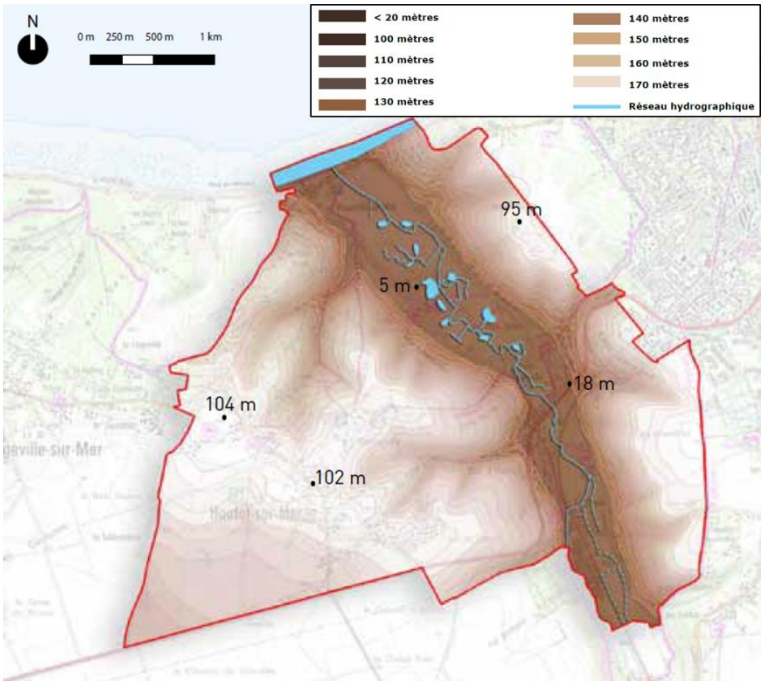


II.8. Agriculture

Il y a **7 exploitations agricoles** ayant leur siège à Hautot-sur-Mer en 2021. Elles accueillent toutes des animaux (bovins ou équidés).

Les bâtiments et les exploitations agricoles sont majoritairement situés dans le bourg d'Hautot, dans des zones comprenant des fonctions résidentielles.





II.9. Milieux physiques

La superficie communale s'élève à 946 hectares, dont 57% sont concernés par l'activité agricole.

Le relief et le passage de la Scie sont à l'origine de **panoramas paysagers exceptionnels**, confortant l'attractivité touristique de la commune.

II.10. Risques naturels

La commune est concernée par plusieurs types de risques naturels :

- Risque d'inondation (par ruissellement pluvial, crue de la Scie, remontée de nappe) ;
- Risque de submersion marine, associée aux chocs liés aux fortes vagues ;
- Risque de mouvement de terrain notamment par affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines ;
- Recul du trait de côte et de falaises ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles ;
- Risque d'exposition au radon.

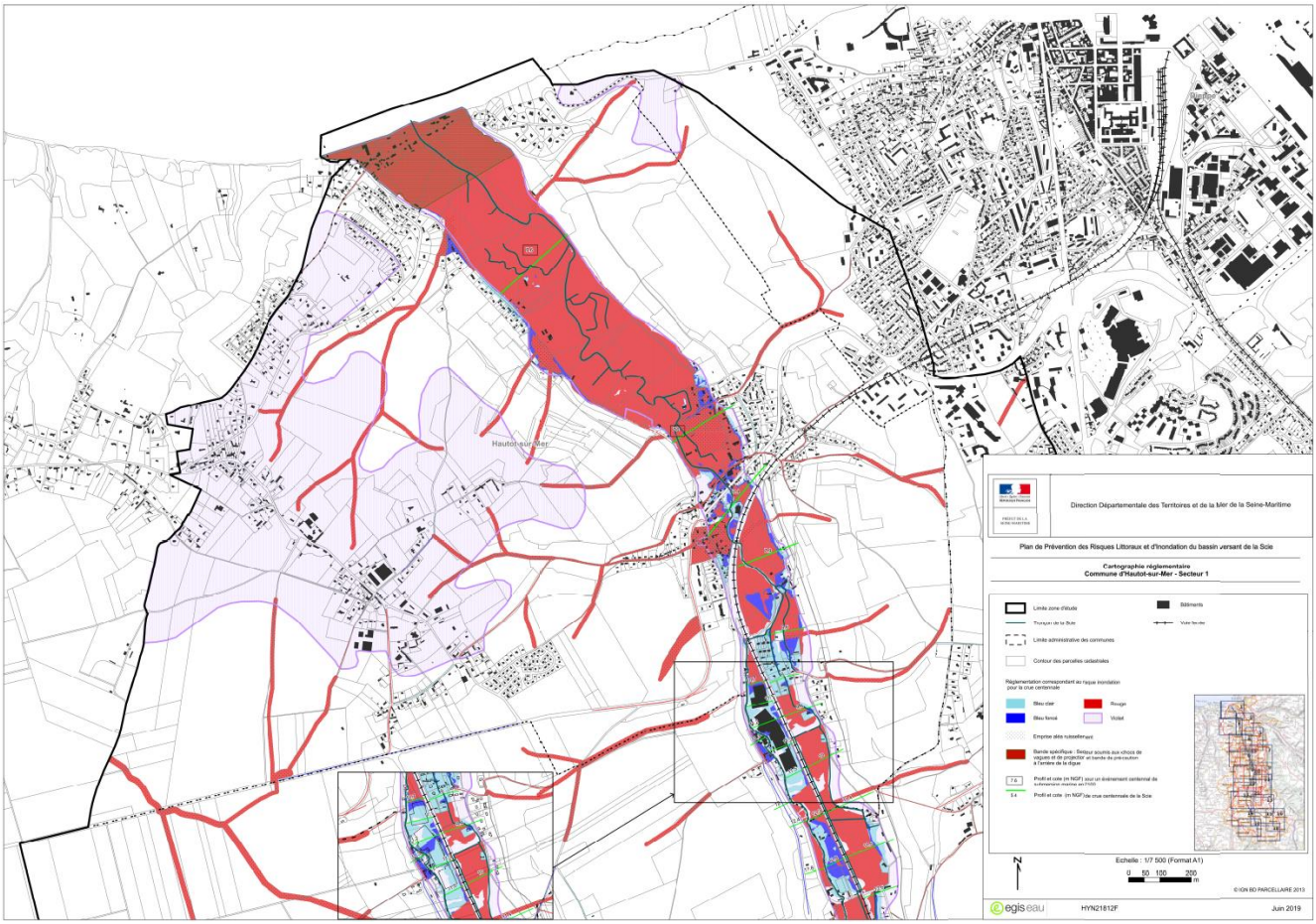
Ainsi que par des risques technologiques :

- Risque lié à la proximité d'une installation nucléaire ;
- Transport de marchandises dangereuses.

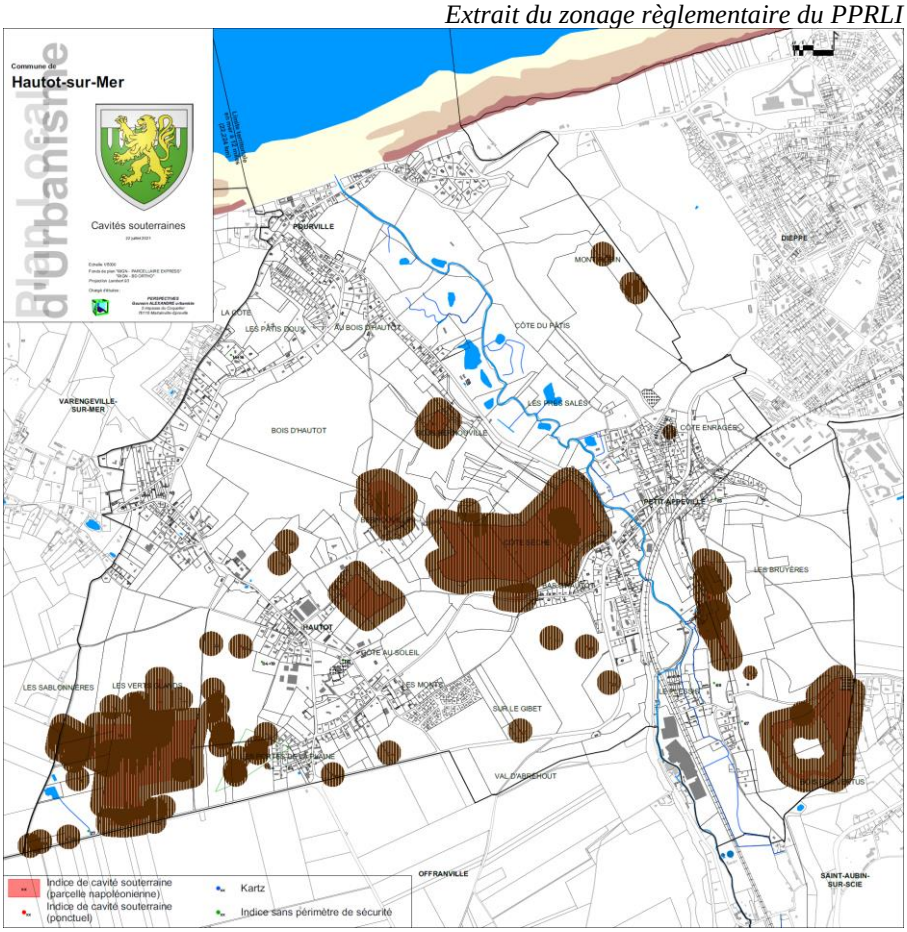
Les **risques d'inondations** (cartographiés par le Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation du bassin versant de la Scie, approuvé par le préfet le 29 mai 2020), les **risques d'effondrement de cavités souterraines** (étude CETE de novembre 2001) et les risques

d'éboulement de la falaise (étude CEREMA de 2017-2018) sont particulièrement contraignants pour le territoire.

Recul du trait de côte à 20, 50 et 100 ans



Extrait du zonage règlementaire du PPRLI



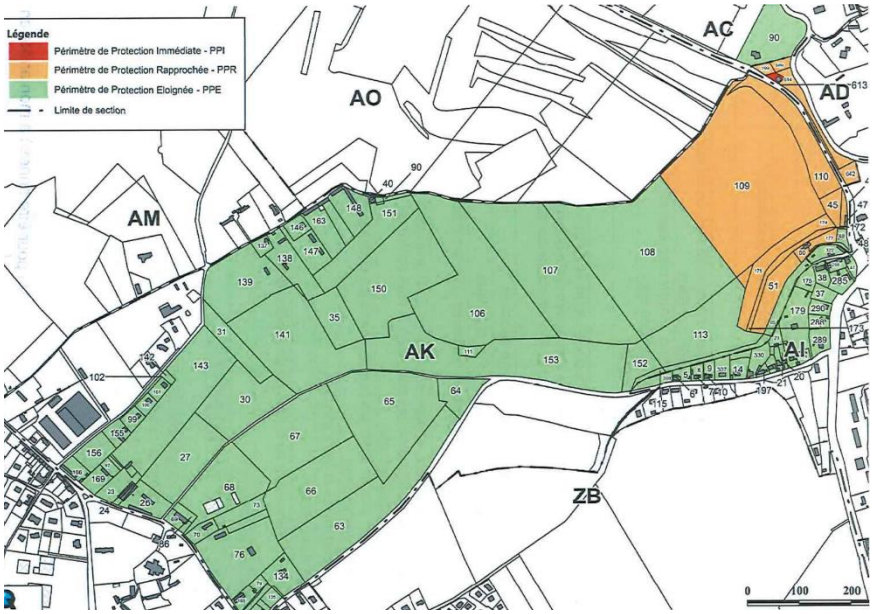
Carte figurant les périmètres de sécurité autour des indices de cavités souterraines

II.11. Site et sols pollués

Il n'y a pas de sites dont la pollution est avérée à Hautot-sur-Mer, mais 7 sites potentiellement pollués ont été recensés.

II.12. Ressources

La ressource en eau est captée par **deux forages situés à Petit-Appeville**, déclaré d'utilité publique le 26 octobre 2018. Des périmètres immédiat, rapproché et éloigné ont été définis pour protéger la ressource en eau.



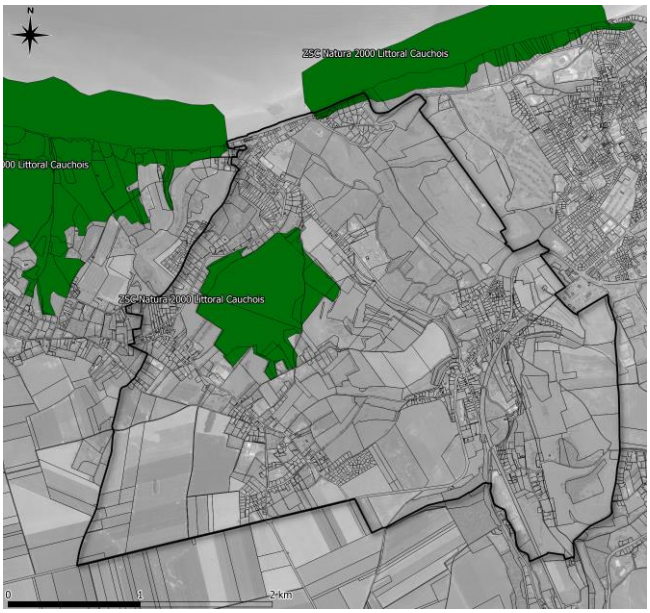
Ces deux captages assurent une bonne capacité de production, capable de faire face au développement envisagé de l'urbanisation.

La commune est reliée à la **station d'épuration de Saint-Aubin-sur-Scie**. Cette dernière dispose d'une capacité épuratoire de 15 000 EH, et peut facilement recevoir des charges supplémentaires.

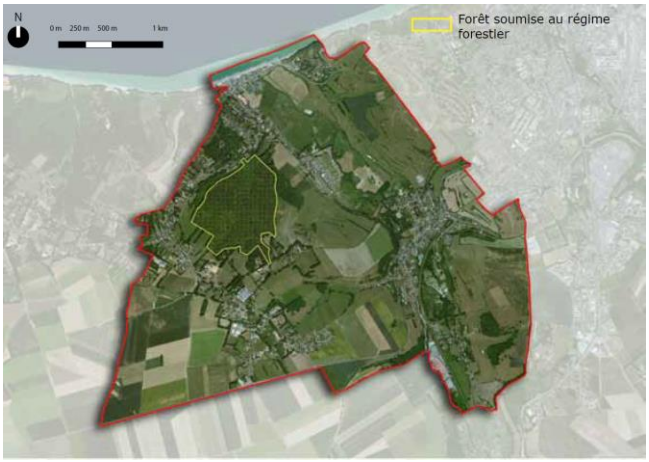
II.13. Milieux naturels

Hautot-sur-Mer est concerné par les milieux naturels, inventaires et protections suivants :

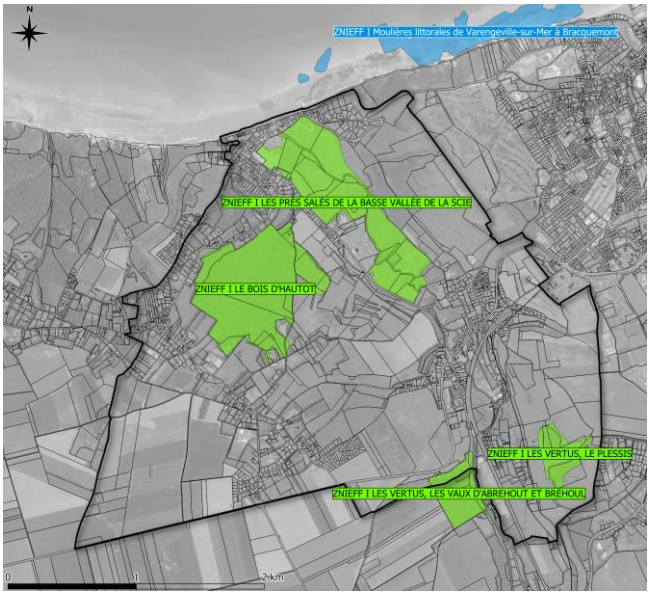
- ZSC Natura 2000 « Littoral Cauchois » ;
- Site inscrit du panorama sur la plage de Pourville ;
- Espace Naturel Sensible (ENS) du Bois de Bernouville ;
- Bois d'Hautot soumis au régime forestier ;
- Protection de la vallée de la Scie et du bois de Bernouville par le Conservatoire du littoral ;
- ZNIEFF 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 ;
- 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 ;
- Zones humides et Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides de la vallée de la Scie ;
- Réservoirs et corridors de biodiversité de la trame verte et bleue.

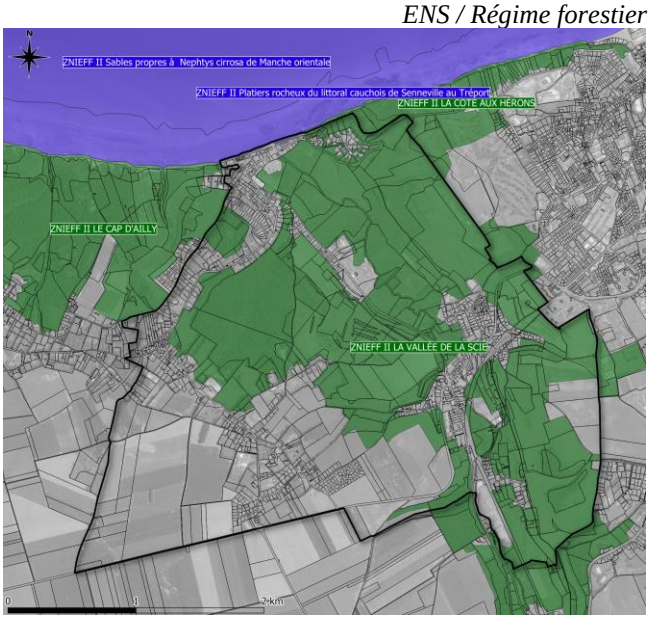


Sites Natura 2000 / Site inscrit



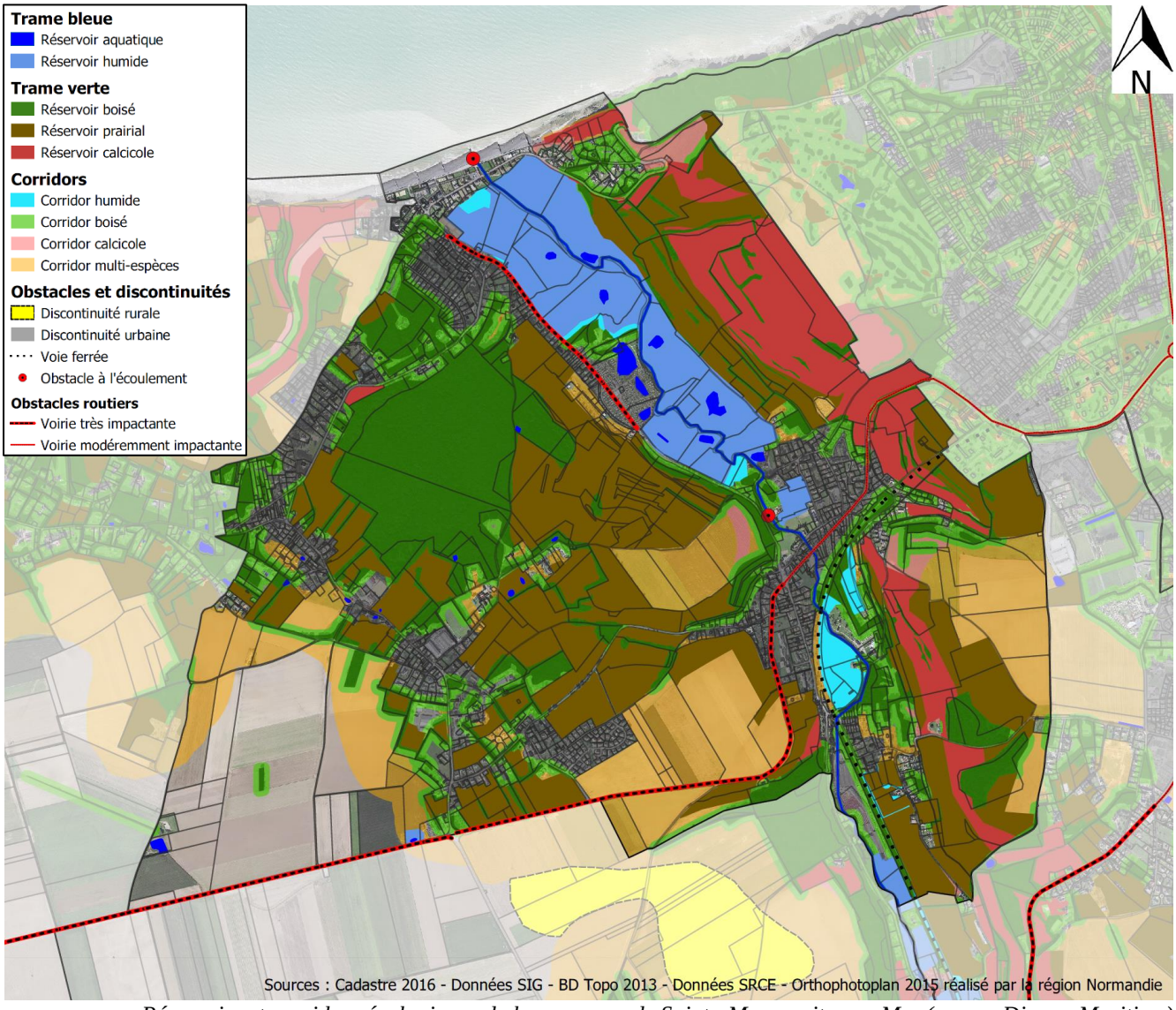
ENS / Régime forestier





ZNIEFF I / ZNIEFF II

Zones humides / MPPZH

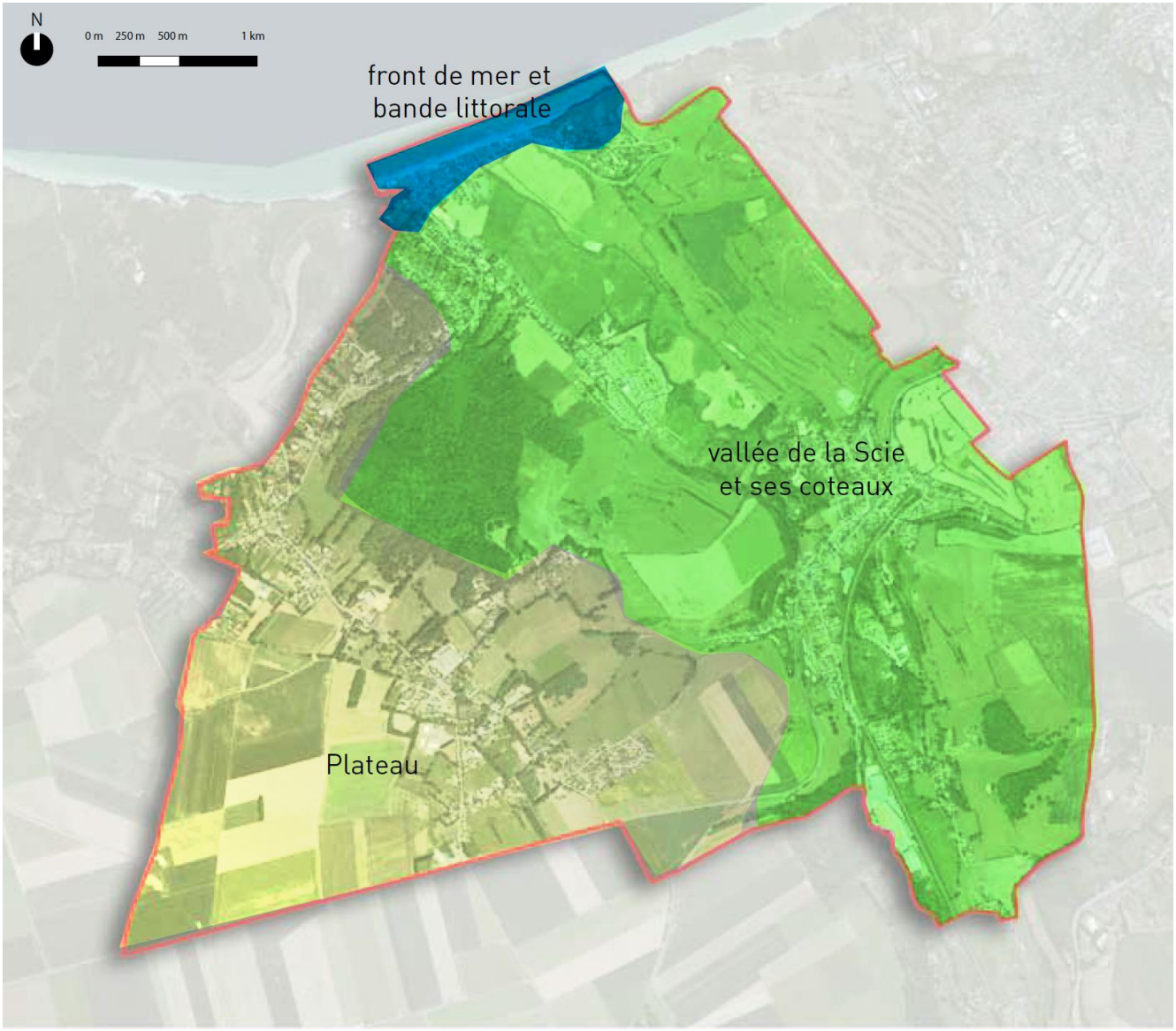


Réservoirs et corridors écologiques de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer (source Dieppe-Maritime)

II.14. Paysage

Hautot-sur-Mer bénéficie de **paysages aux typologies contrastées** avec :

- La vallée de la Scie et les coteaux ;
- Le front de mer et la bande littorale ;
- Le plateau.



Les paysages de la commune (source VEA)

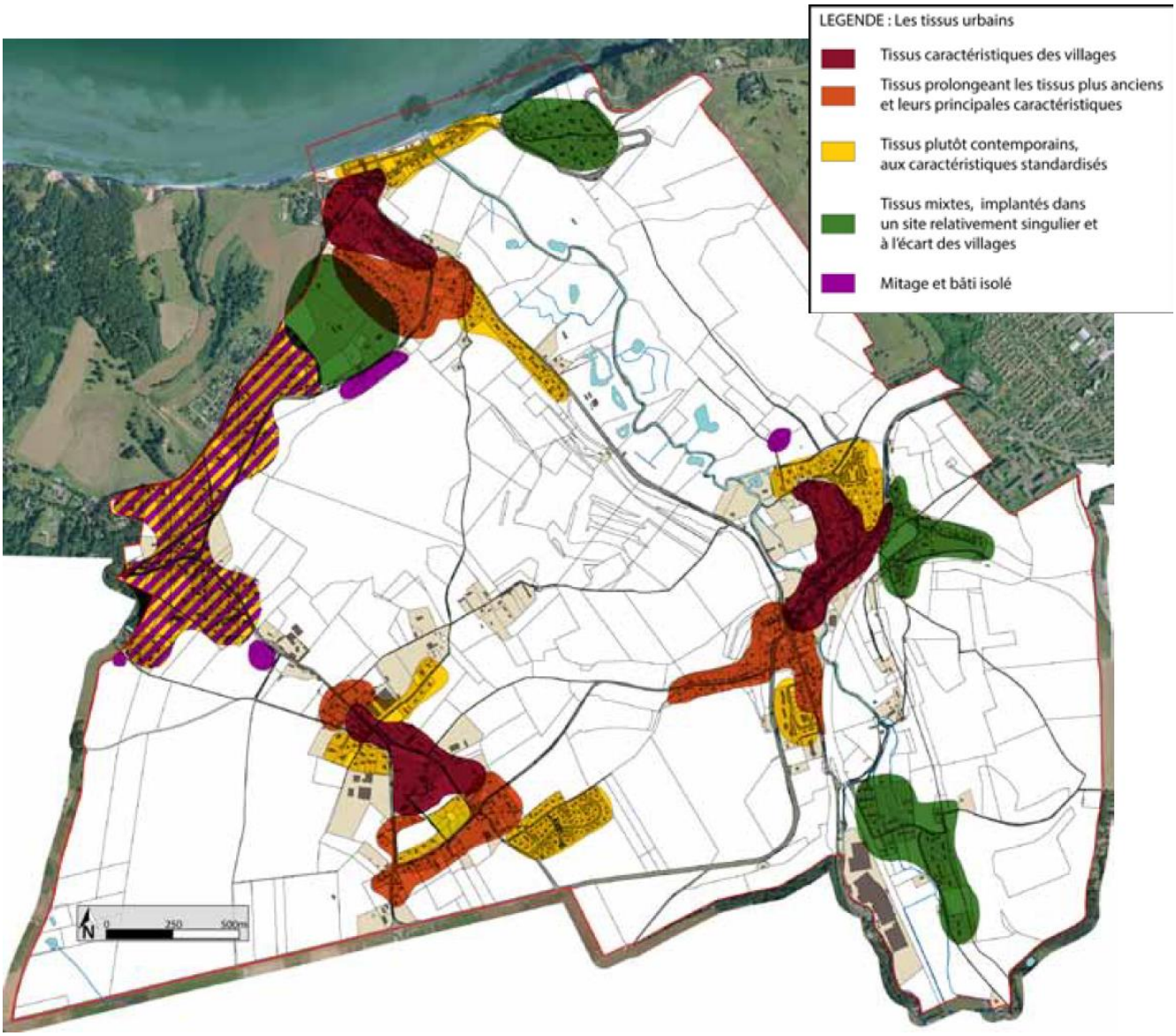
La principale caractéristique de la commune d'Hautot-sur-Mer réside dans la **grande diversité de ses paysages**.

Entre un fond de vallée humide et particulièrement préservé, une **bande littorale** au caractère minéral appuyé et exclusivement tournée vers la mer, des **coteaux pâturés ou boisés**, un **plateau agricole** caractéristique des paysages de l'arrière-pays, et enfin un secteur d'urbanisation dense qui contraste avec le caractère encore très privilégié du bourg d'Hautot et des maisons de Pourville, c'est tout un cortège d'ambiances et de couleurs qui confère à cette commune littorale un statut privilégié.

II.15. Architecture et patrimoine bâti

Chaque village a un tissu urbain « central » qui le singularise :

- **Petit-Appeville**, c'est le tissu le long de la D925 avec de petites maisons de ville collées qui créent un front bâti assez dense et relativement actif ;
- **Hautot**, son charme champêtre est indissociable des cavées qui parcourent ce village. Grâce aux haies, la végétation est relativement présente ;
- **Pourville** est la station balnéaire du 19ème où les villégiatures se sont installées à flanc de coteaux.



Les tissus urbains (source VEA)

Hautot-sur-Mer dispose d'un patrimoine bâti intéressant :

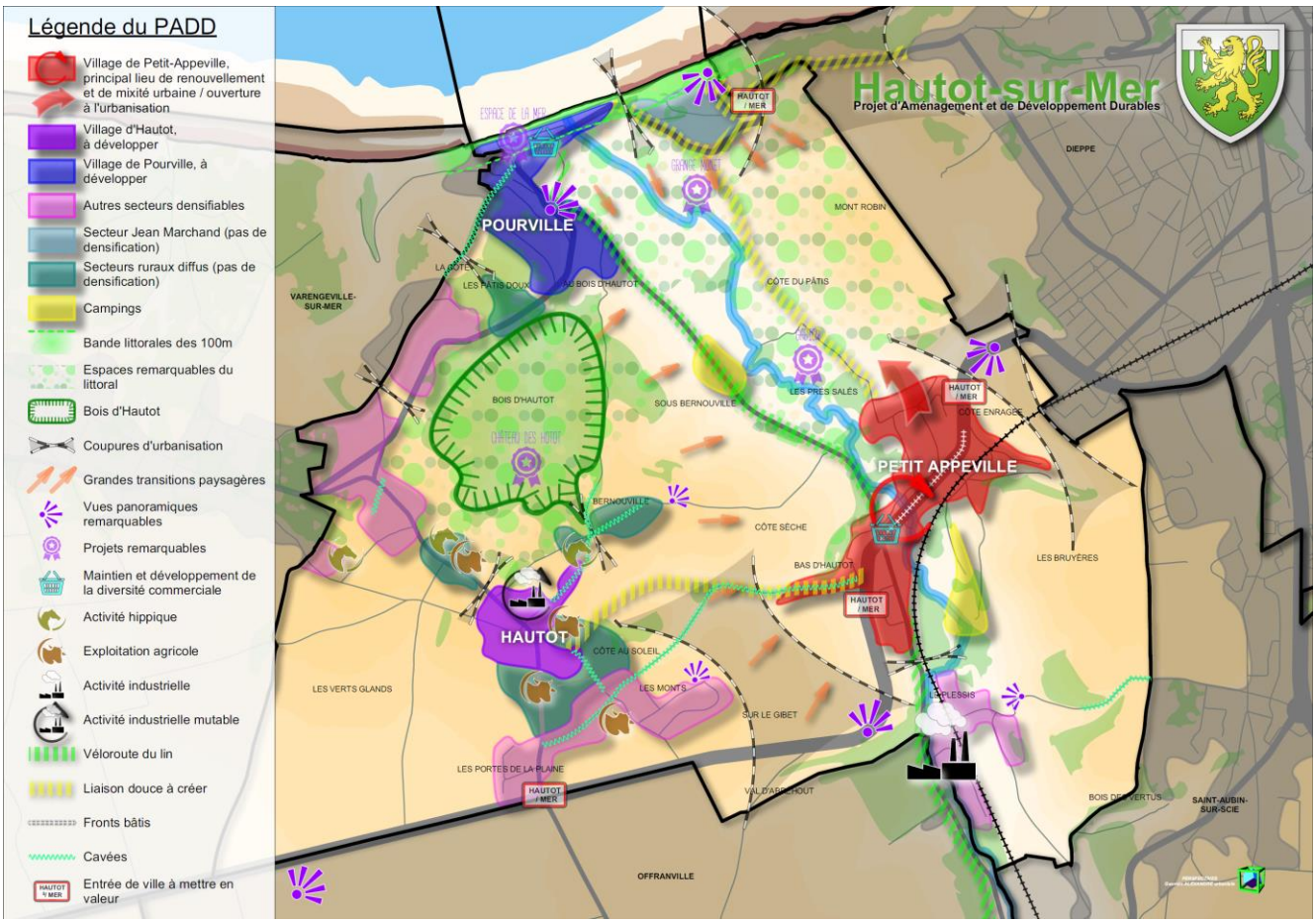
- Eglise de Petit-Appeville, dont le clocher est inscrit ;
- 61 constructions remarquables repérées par l'inventaire préliminaire de la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime (complété lors de l'élaboration du PLU) :

III. Parti d'urbanisme du PLU (PADD)

La commune d'Hautot-sur-Mer bénéficie d'un cadre de vie de qualité et de la proximité de Dieppe. Mais à l'instar de nombreuses communes littorales, elle voit son nombre d'habitants diminuer, malgré les équipements et les services existants sur le territoire. Face à cette érosion des dynamiques, Hautot-sur-Mer souhaite s'engager à inverser les tendances et afficher une image attractive en valorisant ses atouts et son histoire.

Dans les années à venir, Hautot-sur-Mer va poursuivre trois objectifs :

- **Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains ;**
- **Renforcer l'accueil de nouveaux habitants ;**
- **Dynamiser la vie locale en pérennisant et en renforçant les équipements, les services et les activités présentes sur le territoire.**



Plan du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe 3 axes principaux, regroupant les 13 orientations et leurs objectifs :

3 axes	13 orientations	46 objectifs
1er axe du PADD :	O-1 / Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales	Préserver et développer la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire
		Préserver la diversité paysagère de la vallée de la Scie et de ses coteaux, lieu de

3 axes	13 orientations	46 objectifs
Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains		rencontre des paysages du plateau avec le littoral
		Protéger les zones humides
		Gérer la transition entre les différentes entités paysagères de manière qualitative
		Promouvoir une liaison douce, écologique et pédagogique reliant Pourville et Petit-Appeville le long de la Scie, en collaboration avec le conservatoire du littoral
	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
		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-Appeville	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
	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
2ème 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

3 axes	13 orientations	46 objectifs
		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
	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
		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
		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
3ème axe du PADD :	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

3 axes	13 orientations	46 objectifs
Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer		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-Appeville, 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
		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
		Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables
		Requalifier les différentes entrées de la commune pour apaiser la circulation 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

3 axes	13 orientations	46 objectifs
	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…)

IV. Traduction règlementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP)

IV.1. Plan de zonage et règlement

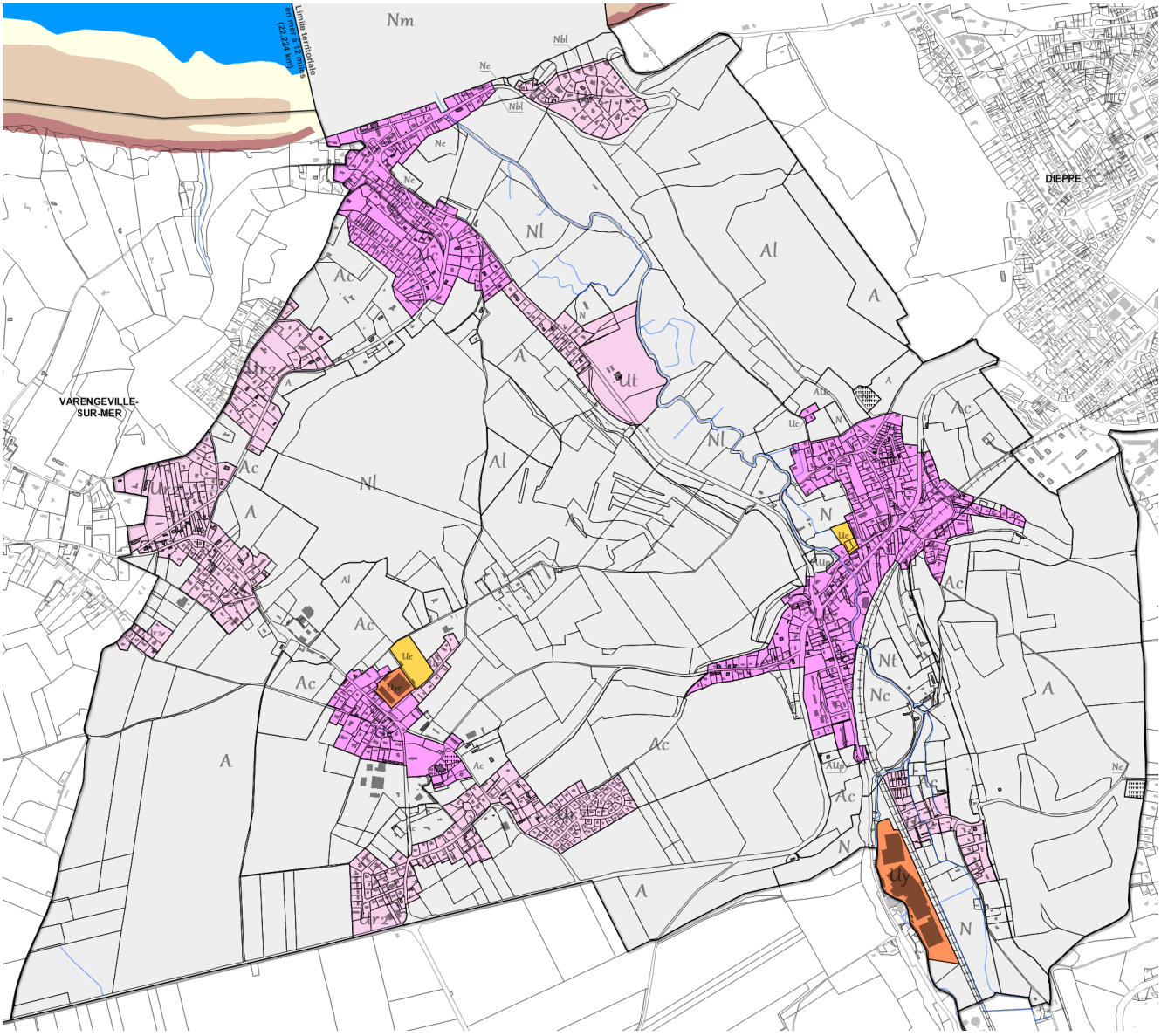
Le territoire d'Hautot-sur-Mer est découpé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

IV.1.1. 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).

Les zones urbaines comprennent les **villages d'Hautot, Petit-Appeville et Pourville** (Uc), les **tissus résidentiels périphériques** (Ur1 à Ur3), les **implantations industrielles** d'Hautot (Uyc) et du Plessis (Uy), ainsi que les **secteurs d'équipements** (Ue).

Enfin, le **secteur de tourisme et de loisirs Ut** a été délimité autour du camping du Marqueval.



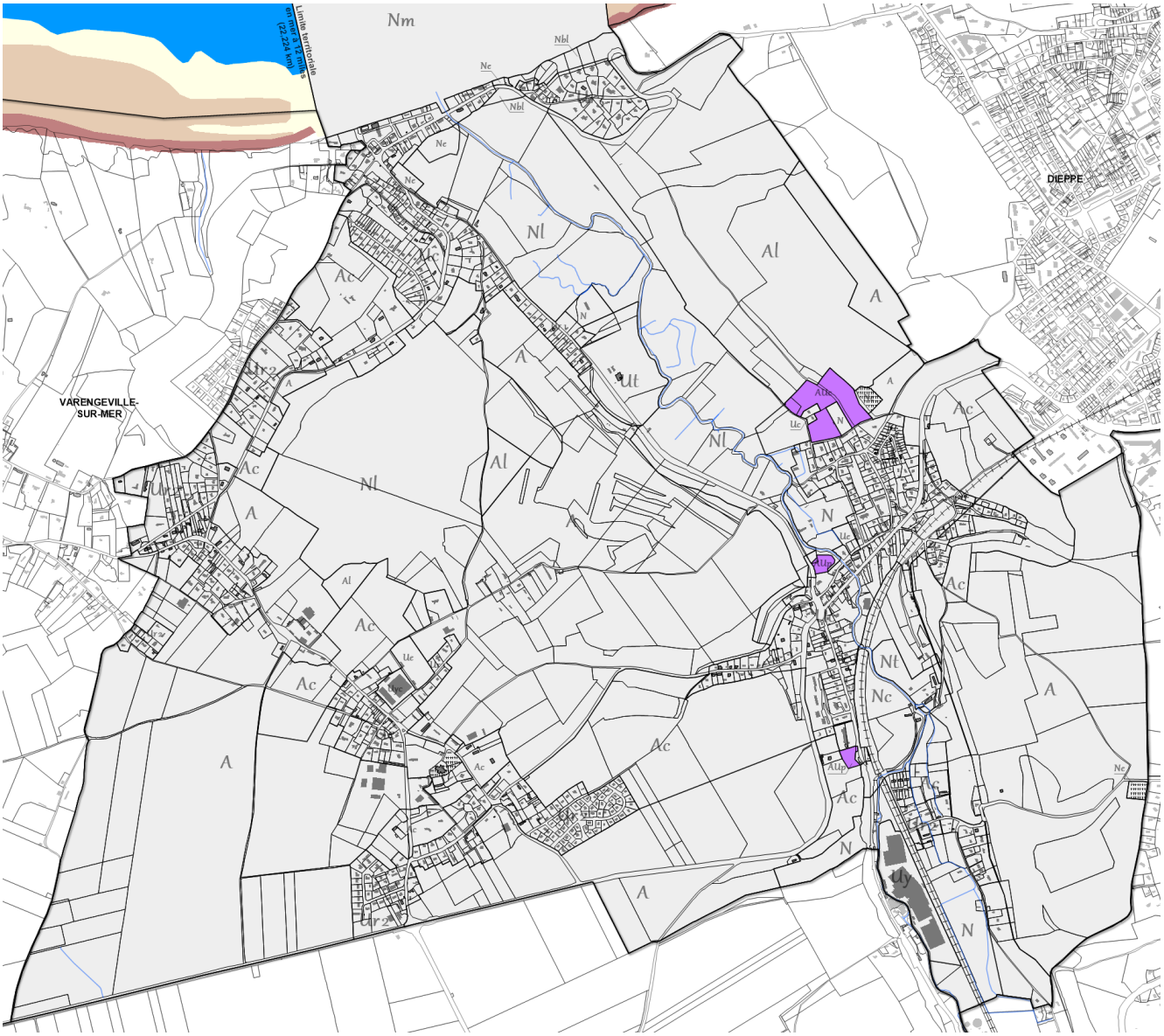
Zones urbaines du PLU

IV.1.2. Zones à urbaniser AU

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

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

- Un **secteur AUc** (37 490 m²) à vocation principale résidentielle, pouvant accueillir une mixité encadrée de fonctions et compatible avec l'habitat ;
- Le **secteur AUp** au Nord de la salle Saint-Fiacre (3 950 m²) destinés à accueillir un équipement public, d'intérêt collectif ou de santé ;
- Le **secteur AUp** face à l'ancienne gare (3 620 m²) destinés à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif (pôle santé ou à défaut, autre équipement public) et/ou résidence séniors.



Zones à urbaniser du PLU

Le tableau suivant résume les capacités de construction au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU d'Hautot-sur-Mer :

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 séniors)	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

IV.1.3. 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).

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-Appeville (3), entre Petit-Appeville et le Plessis (4) et entre Petit-Appeville et Dieppe (5) ;

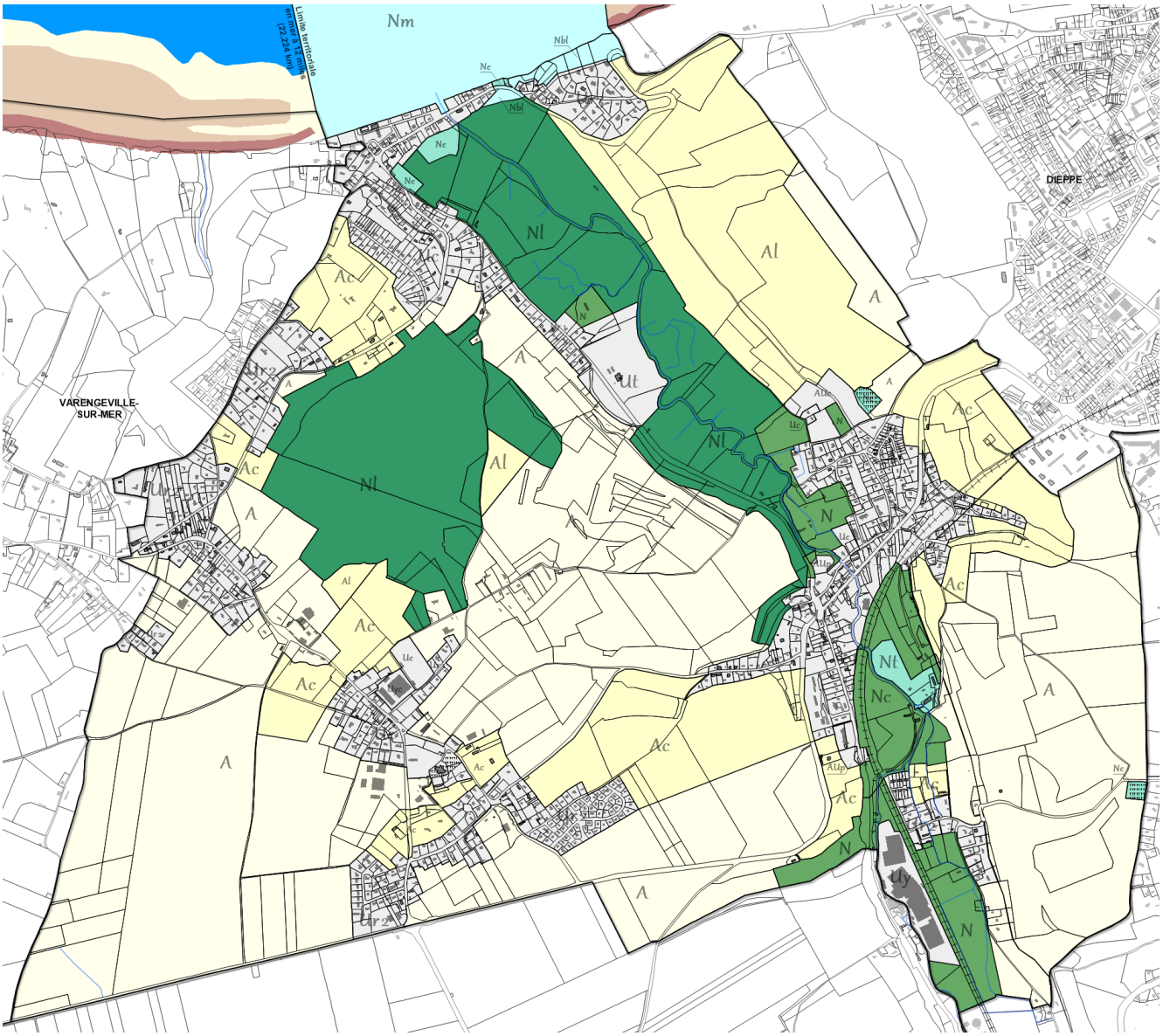
- **Les secteurs correspondant aux espaces remarquables du littoral et exploités par l'agriculture Al**. Ces espaces participent également aux coupures d'urbanisation, entre Petit-Appeville et Pourville.

IV.1.4. 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).

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**) ;
- **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-Appeville 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 Nl 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-Appeville et Pourville ;
- **Le secteur de tourisme et de loisirs Nt**, délimité autour du camping des Sources.



Zones agricoles, naturelles et forestières du PLU

Le tableau suivant résume la répartition des surfaces :

Zones urbaines		**158,74 ha**
Uc	Secteurs urbains centraux (Hautot, Petit-Appeville, 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

IV.2. Orientations d'aménagement et de programmation

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

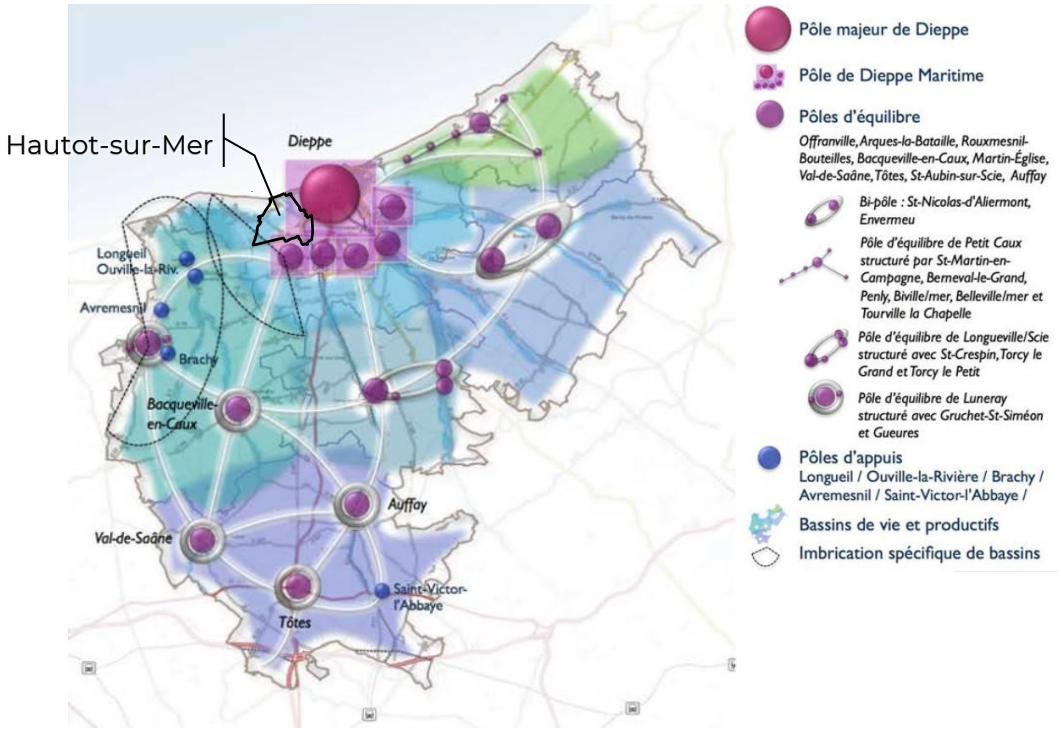
Le PLU d'Hautot-sur-Mer a également prévu **2 OAP thématiques**, s'appliquant de manière transversale :

- 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).

V. Résumé de l'évaluation environnementale

V.1. Articulation avec les législations et règlementations nationales ou supra-communales

L'articulation avec les législations et règlementations nationales ou supra-communales a constitué une étape majeure de l'évaluation environnementale du PLU d'Hautot-sur-Mer. **Cette articulation a notamment été opérée au regard du SCOT, principal document intégrateur des politiques supra-communales pour le PLU :** combien de logements pour les 10 prochaines années à Hautot-sur-Mer ? quelle surface mobiliser pour le projet ? comment développer les mobilités douces ? quelles politiques en faveur des activités économiques et commerciales ? comment décliner localement les attendus de la loi littoral ?



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

V.2. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement a soulevé l'ensemble des **enjeux environnementaux**, qui ont ensuite été **hiérarchisés** :

- Hiérarchisation en lien avec les caractéristiques intrinsèques au territoire et les ambitions politiques ;
- Centrer l'évaluation environnementale sur les enjeux les plus importants en fonction de leur sensibilité sur le territoire.

Thèmes	Enjeux	Importance
Milieux naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels	Forte
		Moyenne
	Préserver les continuités écologiques	Forte
		Moyenne
	Préserver les zones humides	Forte
		Moyenne

Thèmes	Enjeux	Importance
	Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts	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	Moyenne
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource	Faible
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Faible
		Forte
Sols et sous-sols	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Forte
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	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	Forte
		Moyenne
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Forte
		Forte
		Moyenne
Risques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Forte
		Moyenne
		Moyenne
		Faible
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage	Négligeable
Nuisances et bruit	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)	Moyenne
	Préserver des zones de calme	Négligeable
Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Faible
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Faible
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Moyenne
	Prendre en compte le changement climatique	Forte

V.3. Démarche itérative

Le processus d'élaboration du PLU a permis de mettre en avant, fur et à mesure, **les impacts potentiellement négatifs du projet sur son territoire afin de trouver des mesures d'atténuation de ces effets**. Par ailleurs, cette démarche a également permis de **soulever les incidences positives du projet pour conforter leurs impacts positifs sur l'environnement**.

En particulier, l'évaluation des incidences des orientations du **PADD** a permis :

- D'une part, de **réajuster les orientations politiques perçues comme trop impactantes** pour le territoire et d'intégrer de nouvelles orientations visant à **renforcer les incidences positives** du PADD sur l'environnement ;
- D'autre part, de mettre en lumière les **points de vigilance** restants à questionner lors de l'élaboration du règlement graphique, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (notamment pour les zones à urbaniser).

Ainsi, la démarche de construction du règlement graphique, du règlement écrit et des OAP a été réalisée à travers deux temps complémentaires : traduire graphiquement et règlementairement les orientations du PADD ; Et questionner de manière permanente leur construction en lien direct avec les points de vigilance soulevés par ce dernier, dans le cadre d'une séquence « éviter – réduire – compenser ».

V.4. Séquence éviter – réduire – compenser (ERC)

La séquence ERC a permis d'enrichir le projet, avec un focus sur 6 secteurs à enjeux :

- **S1 : secteur AUc des Prés Salés**, car c'est la principale zone d'accueil résidentiel avec un potentiel d'une cinquantaine 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 publics, d'intérêt collectif ou de santé (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).

Ces mesures ont été **traduites dans le plan de zonage** (découpage en zone, protections des éléments remarquables du paysage, etc.), dans le **règlement écrit** (emprise au sol maximale, surface écoaménagée à conserver – coefficient de biotope, aspect des constructions, etc.) et dans les **OAP**.

Compte tenu de la sensibilité environnementale du **secteur AUc des Prés Salés**, 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).

Mais les deux autres secteurs à urbaniser (AUp) ne sont pas en reste, avec des mesures environnementales reportées dans les OAP : maintien d'espaces naturels, soin à la qualité de entrées de village, plantations sur les limites périmétrales, etc.