

DOSSIER SPÉCIAL PLU

Lettre d'Informations Municipales • Février 2022

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME



HAUTOT SUR-MER

Hautot •
Petit-Appeville •
Pourville •

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

Présentation du diagnostic et des grandes orientations communales

Vendredi 25 mars 2022 à 18h30
Salle du Conseil MAIRIE



Perspectives

Le Mot du Maire



Notre POS (Plan d'Occupation des Sols), document qui durant des décennies a réglementé les règles de constructibilité, les zones à protéger, les zones à construire, les zones agricoles et boisées etc... est devenu caduque depuis le 31 mars 2017.

Dorénavant, il incombe aux communes de se doter d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) dont l'objet est quasiment le même que le Plan d'Occupation des Sols si ce n'est qu'il doit prendre en compte les innombrables lois, règles, procédures qui se sont accumulées au cours du temps, tel un millefeuille ; et à Hautot sur Mer, on est servi :

L'urbanisation est éparpillée sur trois villages et plusieurs hameaux (le Plessis, le Quesnot...) et les contraintes ne manquent pas : zones inondables, PPRLI (Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation) submersions marines...

La dernière loi en date qui impacte considérablement notre commune, c'est la loi ELAN (Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018, elle étend l'application de la loi littoral non plus seulement à la zone de proximité de la mer mais à la totalité de la commune, elle stipule que les PLU doivent être en compatibilité avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ce qui se traduit certes, par un frein à la consommation des terres agricoles et une protection renforcée de la nature et des paysages, ce que personne ne conteste, mais surtout une limitation du développement et du dynamisme de notre commune littorale.

J'oserais dire en outre que la marge de manœuvre du Conseil Municipal est largement limitée par le contrôle pointilleux opéré par les divers services de l'Etat.

Notre objectif est donc de franchir chacune des étapes qui nous sont assignées pour se doter d'un PLU communal.

La prochaine étape est la réunion publique du 25 mars, pour présenter et échanger sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), l'importance du sujet m'a conduit à vous adresser le bulletin relatant de façon synthétique les travaux d'élaboration de ce PLU communal.

Votre maire dévoué,
Jean-Jacques BRUMENT.



QUELQUES DÉFINITIONS

Qu'est-ce que le PLU ?

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, c'est un **outil de prévision et de planification** qui construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement. C'est également un **outil d'aménagement du territoire** : il modèle le paysage urbain par l'adoption de densités de construction adaptées, la protection des espaces verts et de l'environnement mais aussi un **outil réglementaire** qui encadre les constructions.

La commune a repris en 2020 la conduite de l'élaboration de son document d'urbanisme qui est une traduction du projet de la collectivité.

Le bureau d'études PERSPECTIVES, choisi par le Conseil Municipal réalise les études nécessaires à l'élaboration du projet jusqu'à sa finalisation.

Les PPA (Personnes Publiques Associées), composées principalement de structures telles que les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce, le Département, la Région, Dieppe Maritime... sont **associées** à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra communaux.

La population, les associations locales et autres personnes concernées, participent tout au long de l'étude, et jusqu'à l'arrêt du projet, à la démarche de concertation.

QU'EST CE QUE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique dans lequel sont fixés les orientations et les objectifs du projet d'Hautot-sur-Mer, les aménagements futurs et règles qui s'appliquent aux nouvelles constructions.

Il comporte 5 pièces principales :

1

Le rapport de présentation.

Il expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix du projet et justifie le règlement.

2

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il constitue la pièce structurante du PLU et traduit l'ambition et la stratégie de développement de Hautot-sur-Mer pour les 10 prochaines années.

3

Les OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs porteurs d'enjeux.

4

Le règlement.

Composé d'un document graphique (plan de zonage) et d'un document écrit, il fixe les règles d'urbanisation et d'utilisation générale des sols.

5

Les annexes.

Elles ont une fonction informative (périmètres de protection, plan de réseaux...) et regroupent les pièces administratives (délibérations municipales).

Le Diagnostic et le projet de PADD ont été présentés aux Personnes Publiques Associées le 10 décembre 2021.

Loi ELAN et SCoT

Le PLU doit être construit sur la base de documents dits supra communaux avec lesquels il doit être compatible.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, confirme le rôle privilégié du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dans la déclinaison de la loi Littoral à l'échelon local.

Elle attend du SCoT qu'il précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales

et de la capacité d'accueil du territoire, les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) éligibles à la densification et qu'il localise ces différentes formes urbaines. Autrement dit, il appartient au SCoT de préciser les modalités d'application de la loi littoral sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme et leur localisation.

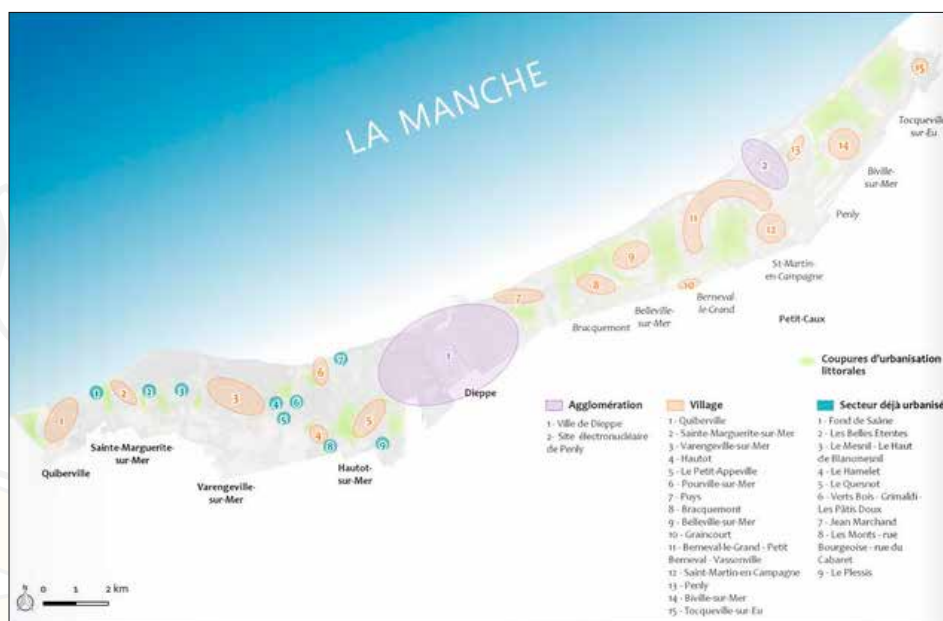
QUELQUES DÉFINITIONS

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois-Terroir de Caux a été approuvé le 28 juin 2017. Pour répondre à la loi ELAN du 23 novembre 2018 introduisant ces nouvelles dispositions spécifiques à la loi Littoral, le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) Dieppe Pays Normand a engagé en mars 2020 une procédure de modification simplifiée de son Schéma de Cohérence Territoriale.

Ainsi, il revenait au SCoT de cartographier et de définir les secteurs dans les communes littorales. Chacune des communes aura à rendre lors de l'élaboration ou de la modification, son document d'urbanisme communal, compatible avec le SCoT dont la modification simplifiée a été approuvée par le Conseil de Pôle le 8 juillet 2021.

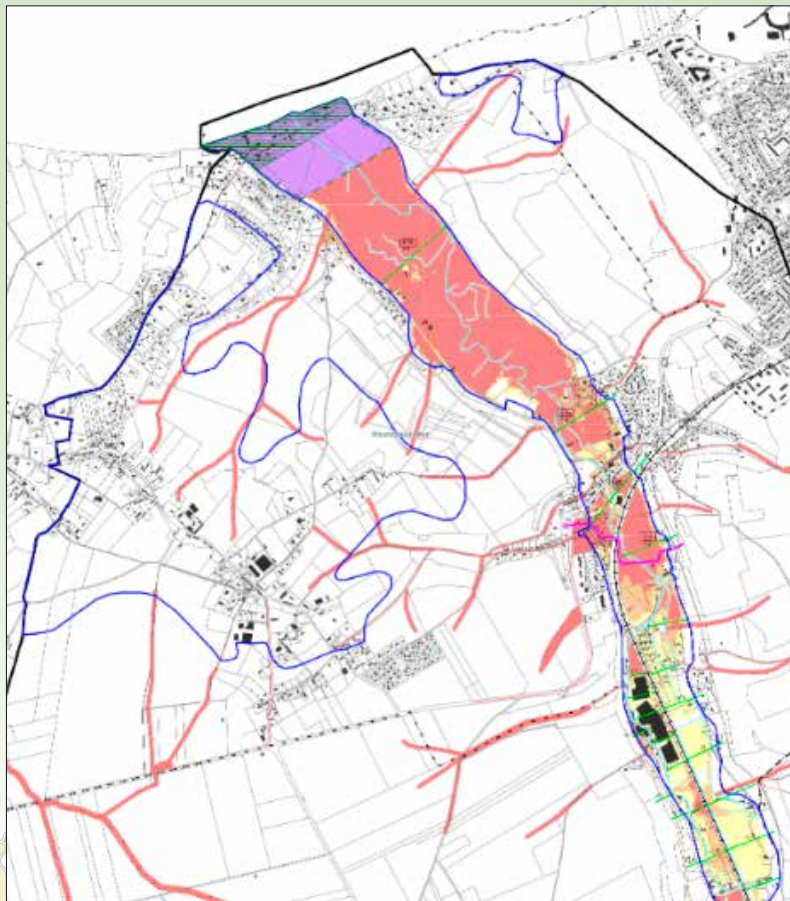
La commune littorale d'Hautot sur mer est donc composée de 3 villages et de 5 SDU (Secteurs Déjà Urbanisés).

Loi ELAN et SCoT (suite)



<https://www.dieppe-pays-normand.fr/le-scot>

PPRLI de la Vallée de la Scie



le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Littoraux (PPRLI) à partir de l'analyse des risques sur un territoire donné, édicte des prescriptions en matière d'urbanisme, de construction et de gestion dans les zones exposées aux risques.

Cela se traduit par :

- Des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis-à-vis des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations qui pourraient s'y développer. Ces prescriptions concernent aussi bien les conditions de réalisation que d'utilisation ou d'exploitation ;
- Des mesures de compensation visant à maintenir les zones d'expansion de crue ;
- Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les collectivités et les particuliers dans le cadre de leurs compétences ;
- Des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

Tous les documents présentés dans ce dossier spécial sont consultables en Mairie.

Diagnostic et état initial de l'environnement

La commune d'Hautot-sur-Mer est composée de 3 entités urbaines Hautot, Petit-Appeville et Pourville-sur-Mer. Elle est caractérisée par des paysages remarquables aux typologies contrastées que sont :

- La vallée de la Scie et les coteaux boisés
- Le front de mer et la bande littorale
- Le plateau agricole du pays de Caux

D'une commune agricole, Hautot-sur-Mer devient au XIX^{ème} une station balnéaire qui séduira de nombreux artistes comme Claude MONET. Aujourd'hui encore, la commune préserve la qualité de son cadre de vie et la proximité de Dieppe la place dans une situation stratégique.

Mais Hautot-sur-Mer comme de nombreuses communes littorales 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.

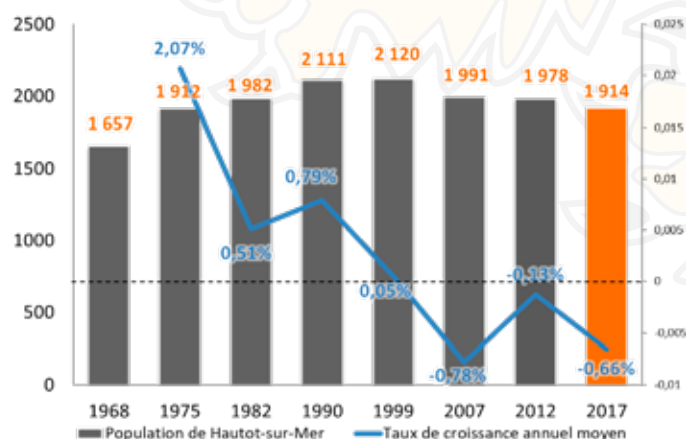
Démographie

La démographie baisse depuis 20 ans, en raison des déficits des soldes naturels et migratoires. Cela a notamment entraîné un vieillissement de la population.

Les résidences principales sont majoritaires (82% des logements en 2018), mais la répartition pourrait évoluer ces prochaines années en raison de la crise sanitaire.

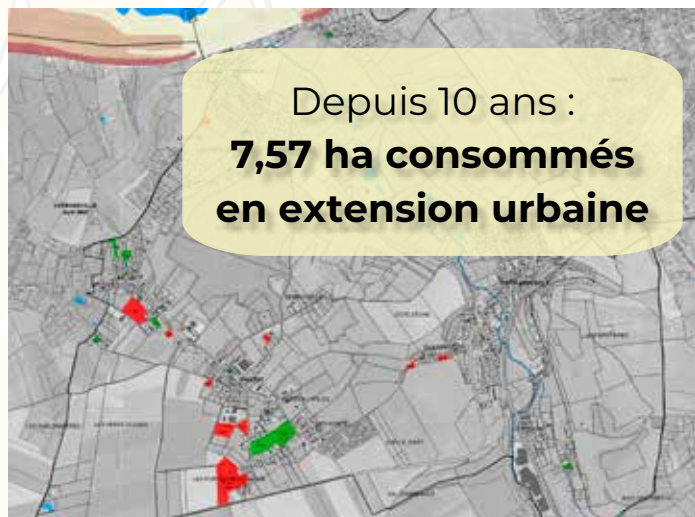
Autre phénomène marquant :

Depuis plusieurs décennies, la taille moyenne des ménages diminue : 3,08 personnes par ménage en 1968 contre 2,10 personnes par ménage en 2018.



Consommation d'espace

Les questions de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain sont devenues des enjeux centraux des PLU avec l'objectif national du «zéro artificialisation nette».



Milieux naturels

De nombreux milieux naturels couvrent le territoire d'Hautot-sur-Mer :

- 5 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Interêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type I
- 4 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Interêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II
- Le bois d'Hautot, espace naturel sensible sous maîtrise foncière du conservatoire du littoral
- Le site inscrit du panorama de la plage
- Une zone Natura 2000
- Des zones humides dans la vallée de la Scie
- De nombreux réservoirs et corridors de biodiversité.

En 2018 :
1 904 habitants
1 102 logements



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Hautot-sur-Mer présente le projet de la commune pour les 10 prochaines années, selon les grandes orientations suivantes :

1^{er} axe : Préserver et valoriser les qualités environnementales, paysagères et urbaines d'Hautot-sur-Mer

Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales

Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau

Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Apeville

Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région.

2^{ème} axe : Retrouver un dynamisme démographique

Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants

Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants

Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain

Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire.

3^{ème} axe : Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer

Renforcer les équipements, les services et les loisirs

Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot sur Mer

Proposer une image qualitative et attractive du territoire

Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du coeur de ville

Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire

**100 logements
en 10 ans**

1950 hab. en 2032






1904 hab. en 2018

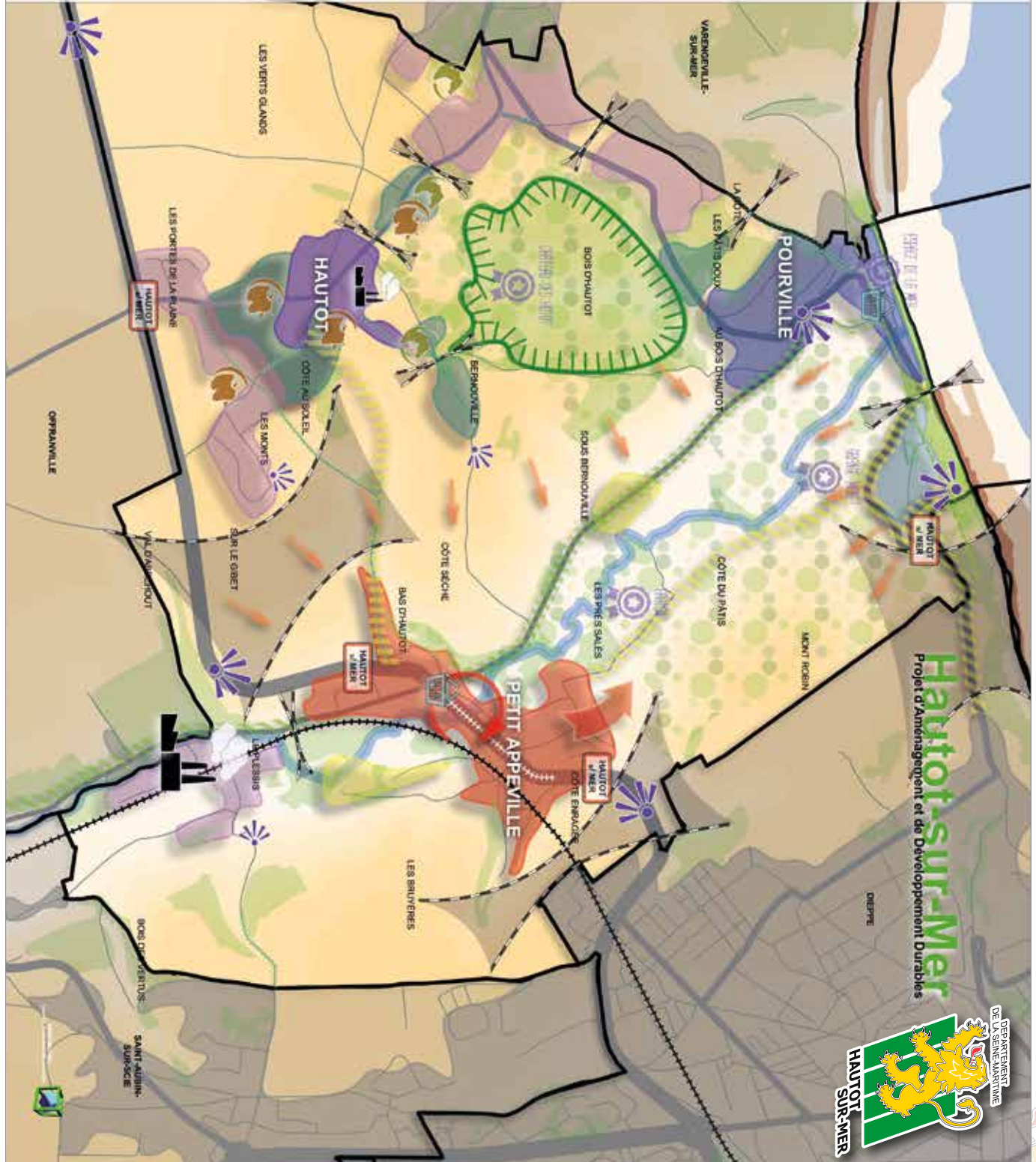
**-50% de
consommation
espace**

Zones en extension de
l'urbanisation $\leq 3,8$ hectares
Densité ≥ 16 log/ha

Un registre des observations du public est à votre disposition à la Mairie. Les habitants peuvent y rédiger leurs remarques durant toute la période de concertation.

Légende du PADD

-  Village de Petit-Appreville, principal lieu de renouvellement et de mixité urbaine / ouverture à l'urbanisation
-  Village d'Hautot, à développer
-  Village de Pourville, à développer
-  Autres secteurs densifiables
-  Secteur Jean Marchand (pas de densification)
-  Secteurs ruraux diffus (pas de densification)
-  Campings
-  Bande littorales des 100m
-  Espaces remarquables du littoral
-  Bois d'Hautot
-  Coupures d'urbanisation
-  Grandes transitions paysagères
-  Vues panoramiques remarquables
-  Projets remarquables
-  Maintien et développement de la diversité commerciale
-  Activité hippique
-  Exploitation agricole
-  Activité industrielle
-  Véloroute du lin
-  Liaison douce à créer
-  Frontis bâtis
-  Cavées
-  Entrée de ville à mettre en valeur



Hautot-sur-Mer
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Vendredi 25 mars 2022 à 18h30
Salle du Conseil MAIRIE

RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

Nous vous présenterons les conclusions des différents diagnostics déjà réalisés (Environnement, Habitat, Economie, Tourisme et Architecture).

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Tous les habitants et les acteurs de la commune (propriétaires, locataires, touristes, artisans, professionnels du Tourisme...), seront sollicités, afin d'échanger remarques et propositions quant aux enjeux futurs pour notre commune en matière d'urbanisme.

Considérant les nouveaux enjeux qui s'appliquent sur le territoire, ce projet de PLU revêt une grande importance: Ses objectifs sont ambitieux, spécialement en faveur de l'accueil de nouveaux habitants, du développement durable, de la préservation du patrimoine environnemental, de l'architecture remarquable, du tourisme, de l'agriculture et de l'économie.

