

# Schéma de cohérence Territoriale Pays des Hautes Falaises

## DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



Approbation : 14 mars 2014  
Modification simplifiée n°1 : 11 décembre 2018



# SOMMAIRE

<b>RAPPEL REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>PREMIERE PARTIE : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES HAUTES FALAISES DANS L'ESTUAIRE EN VISANT L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>9</b>
I- Organiser l'accueil des nouveaux habitants et des visiteurs, réduire la consommation d'espace .....	10
A. Assurer les grands équilibres territoriaux et mieux répartir l'offre de logements.....	10
B. Produire pour tous.....	14
C. Construire sans remettre en cause notre environnement, notre paysage et notre agriculture.....	15
II- Inscrire notre stratégie de développement économique dans l'excellence environnementale.....	19
A. Valoriser la mer et offrir des conditions de développement durable au tourisme .....	19
B. Renforcer les filières structurantes en respectant notre cadre de vie .....	22
C. Hiérarchiser les besoins fonciers du Pays pour développer les activités économiques et mobiliser les friches industrielles.....	26
<b>DEUXIEME PARTIE : PRESERVER LE CADRE DE VIE ENTRE TERRE ET MER : MISER SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>31</b>
I- Définir une stratégie paysagère et environnementale valorisant le cadre de vie littoral et rural : falaises et plateau de Caux .....	32
A. Maintenir le cadre de vie de qualité attractif avec une stratégie paysagère et environnementale.....	32
B. Optimiser la gestion des ressources environnementales, des déchets et promouvoir une gestion exemplaire des risques .....	35
C. construire la trame verte et bleue : capitaliser le patrimoine environnemental et valoriser les espaces naturels sensibles .....	38
II- Le littoral des hautes falaises : une spécificité à préserver et valoriser.....	40
A. Loi littoral et urbanisme.....	41
B. La capacité d'accueil .....	43
C. Typologie des coupures d'urbanisation.....	44
D. Les espaces proches du rivage .....	48

<b>TROISIEME PARTIE : UN TERRITOIRE SOLIDAIRE QUI SE STRUCTURE ET ELARGIT SON RAYONNEMENT DANS L'AXE SEINE ET</b>	
<b>OBJECTIFS DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL ET VOLET COMMERCE DU DOO .....</b>	<b>51</b>
I- Une organisation de l'espace multipolaire et solidaire pour renforcer la qualité de vie, le volet commerce du Doo .....	52
A. Organisation multipolaire du territoire en pôles de vie et orientations commerciales stratégiques générales.....	52
B. Renforcer le maillage des pôles de vie et orientations commerciales déclinée en fonction des centralités.....	56
C. Qualité de vie, solidarité, accessibilité : les principes pour guider l'évolution de l'offre en services et en équipements.....	58
II- Des réseaux de transport et de communication fluides qui facilitent les échanges sur les Hautes Falaises .....	60
A. Améliorer l'accessibilité et la desserte du Pays : renforcer le maillage et les centralités .....	60
B. Proposer une alternative en mobilité douce inscrite dans la trame verte et bleue : développer les modes actifs (vélo, marche à pied) .....	62
C. Connecter les réseaux du Pays des Hautes Falaises à ceux des territoires voisins et à l'axe Seine, construire une gouvernance pérenne autour des projets de transports.....	62
III- Des outils d'aménagement et de planification pour anticiper les besoins en foncier des Hautes Falaises .....	63
 <b>QUATRIEME PARTIE : DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (DAC) &amp; DELIMITATION DES ZACOM .....</b>	 <b>65</b>
I- Orientations et objectifs retenus.....	68
II- Cartographie des ZACOM.....	69
 <b>CARTOGRAPHIE.....</b>	 <b>77</b>

## RAPPEL REGLEMENTAIRE

- Article L122-1-4 Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.
- Article L122-1-5 I. Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.
- II. Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.
- III. Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs. Il peut étendre l'application de l'article L. 111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.
- IV. Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :
- 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;
  - 2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
  - 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.
- V. Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :
- 1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;
  - 2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
- VI. Il définit les grands projets d'équipements et de services.

VII. Il peut également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

VIII. Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification. Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur.

IX. Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Article L122-1-6 Le document d'orientation et d'objectifs peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Article L122-1-7 Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

Article L122-1-8 Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs. Il peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;

2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme comprenant un plan de déplacements urbains.

Article L122-1-9 Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.



**PREMIÈRE  
PARTIE**

**RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE  
DES HAUTES FALAISES DANS L'ESTUAIRE  
EN VISANT L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE**

## I- ORGANISER L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS ET DES VISITEURS, REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La volonté de poursuivre l'accueil et d'accompagner la croissance démographique du Pays des Hautes Falaises a été réaffirmée dans le PADD. L'objectif est de définir la capacité d'accueil en répondant aux enjeux d'un urbanisme durable : maîtriser étalement urbain et consommation d'espace. Le Pays des Hautes Falaises en poursuivant l'accueil de population vise également à développer l'emploi. Pour ce faire les orientations choisies qui se traduisent par des prescriptions et des recommandations dans le DOO doivent :

- diversifier et développer des produits de logements accessibles à tous ;
- anticiper la demande de logement : des formes d'habitat adaptées aux évolutions sociétales et au défi du développement durable ;
- développer une offre de logements cohérente avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement ;
- Réduire la consommation foncière liée à la production de logements
- favoriser la mixité sociale, faire face au vieillissement, au développement de la décohabitation des jeunes et plus globalement de toutes les situations qui peuvent être traversées et imposent de diversifier la production de logements.

### A. ASSURER LES GRANDS EQUILIBRES TERRITORIAUX ET MIEUX REPARTIR L'OFFRE DE LOGEMENTS

#### ➤ Prescriptions :

- L'objectif affiché est de produire 572 logements/an. Au-delà de son aspect quantitatif, c'est une réflexion globale sur l'accueil des populations, l'offre de logement et d'hébergement dont il s'agit.
- L'accueil de la population (nouveaux habitants et résidents déjà présents) doit être organisé en direction des espaces les mieux

desservis par les commerces et services, les transports. Cette structuration sert l'ensemble du Pays des Hautes Falaises en donnant la possibilité de garder des centralités vivantes et d'assurer une diffusion de services jusqu'au cœur des zones le plus rurales grâce aux pôles de proximité.

- Le tableau suivant a été réalisé avec l'objectif de remettre en perspective la place de chacune des communes au sein de cet ensemble que forme le projet soutenu par le PADD du SCoT du Pays des Hautes Falaises. Il doit être considéré comme une base chiffrée nécessaire à la déclinaison du PADD. Il invite les collectivités, et en particulier les intercommunalités à s'engager dans la réalisation de PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunaux) ou PLU pluri-communaux et de PLH (Programmes Locaux de l'Habitat).
  - Il faut rappeler que le SCoT définit une politique d'aménagement à long terme et que les références ont été déterminées à partir des derniers chiffres publiés (soit 2009, ce qui explique que le calendrier proposé par le tableau s'étend de 2009 à 2030 mais avec des variables toujours rapportées à une année). Les chiffres fixés ici doivent s'envisager comme des potentiels qui sont à lisser sur les 20 années à venir et qui ne peuvent s'envisager qu'avec des projets cohérents d'accueil et de maintien de la population (projets de tous ordres : sociaux, économiques, techniques, financier...).
  - Le principe retenu :
- ✓ La lecture de ce tableau invite les différentes communes à rendre compte de leurs projets en matière d'urbanisme et de construction. La répartition du nombre de logements à produire pose les marques d'un équilibre au sein du Pays des Hautes Falaises permettant de limiter la consommation foncière et d'offrir aux habitants présents et à venir une qualité de vie reconnue.
  - ✓ Les communes sont regroupées en sous-ensembles. Sans être homogène, leur positionnement au sein du Pays des Hautes Falaises est proche et elles doivent répondre à des problématiques territoriales

comparables. Un principe de dialogue doit être établi entre ces communes pour affirmer leur besoin foncier et leurs projets en matière d'habitat. Sur cette base, elles pourront établir une répartition du nombre de logements à produire ou à remettre sur le marché en fonction de leurs projets et de leur capacité d'accueil. Les sous-ensembles correspondent à ceux qui ont été définis par le schéma d'accueil de population du PADD tenant compte :

- des polarités issues de la structuration urbaine du Pays : pôle urbain principal, pôles secondaires, pôles de proximité, communes rurales ;
  - de la typologie des espaces qui permet de territorialiser le projet en définissant : l'espace autour de Fécamp, le littoral, la partie Sud-Ouest du territoire sous influence forte de la périurbanisation havraise, le territoire rural à forte dominante agricole.
- ✓ Les intercommunalités qui élaborent un PLU intercommunal (au sens des articles L123 et suivants du Code de l'Urbanisme) auront la possibilité de ventiler elles-mêmes le nombre de logements à produire sur leur territoire, sous réserve de respecter le volume global de logements à produire ainsi que les chiffres fixés en matière de consommation foncière et de densité.
- La règle par défaut :
- ✓ Par défaut, si aucun consensus ne peut émerger (absence de continuité territoriale, pas de projets communs...) une règle au prorata du poids de population au sein de chaque entité est à observer.
- Exemple : « Pole de proximité et Etretat » « Espace rural »  
« Les Loges, Yébleron, Angerville-l'Orcher ».
- Au total, en 2009 cet ensemble compte 3 982 habitants. Un total de 30 logements par an doit être réalisé sur cet ensemble. Pour la commune des Loges qui comptait 1 155 habitants à cette même date représente 29% de la population de ce groupe. Ce même taux appliqué au total de 30 logements l'autorise à construire une moyenne de 9 logements par an.

- ✓ Pour les communes rurales un calcul plus global doit être appliqué. La construction minimum des communes les plus petites peut être estimée à 1 logement par an.
- Définition pour la lecture du tableau qui suit :
- ✓ Nombre moyen de logements à produire (en cumul des communes) : il s'agit de la somme des logements qui seront réalisés (en densification ou en opération d'aménagement) ou remis sur le marché en moyenne pour chaque année pour l'ensemble des communes mentionné sur la ligne. Ce chiffre est à lisser sur 20 ans selon les projets des communes avec différentes phases comme par exemple la construction d'un lotissement sur un, deux ou trois ans puis pendant quelques années une plus faible construction. Il doit donc aider les communes à décliner le projet de SCoT dans leur PLU.
- ✓ Consommation foncière 2009-2030 moyenne par an, en cumul des communes sur la période 2009-2030) : le chiffre de consommation foncière annuel moyen par an est à lier à la production de logements. Pour un nombre de logements donné (colonne « Nombre de logements à produire »), il fixe une consommation foncière moyenne sur l'année, pouvant varier d'une année à l'autre, pour l'ensemble des communes concernées, mais qui est à considérer et à respecter sur la durée globale du SCoT à une échelle de 20 ans. L'ambition est de réduire à minima de 50% à 60% la consommation foncière du Pays des Hautes Falaises avec des objectifs distincts selon les territoires (cf. tableau). Pour respecter cet objectif il est nécessaire de produire un Plan Local d'Urbanisme ou document d'urbanisme qui permettra de déterminer à moyen terme les capacités de construction de la commune et sa consommation foncière. En fonction des opérations (individuel, collectif) et de leur caractéristiques (risques, nature du terrain, dessertes...), les documents d'urbanisme assureront, globalement la réussite des objectifs.
- ✓ Densité moyenne des nouvelles opérations : le chiffre des densités est une moyenne. Il ne s'agit pas de produire uniquement des logements

selon la densité fixée. Pour développer des projets de qualité il faut associer des terrains, des opérations dont les densités contrastent. L'objectif est que la moyenne de l'ensemble des constructions atteigne le plancher de densité fixé. Les densités expriment le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette (ensemble du terrain) de l'opération hors voirie publique. Les densités concernent les nouvelles opérations et non les densifications du tissu urbain sous réserve que cela ne concerne pas une parcelle de plus de 3 000 m<sup>2</sup>.

Les chiffres qui sont proposés doivent être regardés en termes de compatibilité pour atteindre les objectifs fixés par le PADD en matière d'accueil sur le Pays et de préservation des espaces agricoles et naturels en particulier. Les communes et EPCI qui rédigeront les PLU doivent travailler sur l'objectif principal : la réduction des consommations foncières liée aux nouvelles constructions.

Pour tenir compte des problématiques locales, il sera possible d'apprécier les objectifs de densités au regard de certaines particularités (topographie, risques naturels, surcharge foncière, coût et capacités des réseaux...). Pour les secteurs concernés deux possibilités sont ouvertes : réduire le nombre de constructions à réaliser pour respecter l'enveloppe foncière annoncée dans le tableau ou alors accroître la consommation foncière et atteindre l'objectif de constructions. Dans ce cas, et sous réserve de justifier dans les documents d'urbanisme locaux les problématiques rencontrées, il sera possible, de dépasser de 25% maximum, l'enveloppe foncière attribuée à la commune ou au secteur le cas échéant.

Cette disposition doit apporter une forme de pragmatisme à la réalisation des projets. Cependant, il est rappelé que l'objectif principal à atteindre reste la réduction des consommations foncières.

			Population estimée en 2030	Nombre moyen de logements à produire 2009- 2030 (par an, en cumul des communes)	Consommation foncière 2009- 2030 (moyenne par an autorisée en cumul des communes)	Densité moyenne des nouvelles opérations (valeur plancher de logements/ha pour les communes concernées)
<b>Fécamp et son espace périphérique proche</b> (Pôle Fécampoïse*)	Pôle urbain principal sur le littoral	Fécamp	20 821	71	2,4	30
	Communes périphériques de Fécamp	Criquebeuf en Caux, Senneville sur Fécamp, Toussaint, Froberville, Saint Léonard, Colleville, Epreville	7 695	57	2,3	25
<b>Espace littoral</b> (Zone littorale*)	Pôle de proximité des communes littorales	Saint-Jouin de Bruneval, Yport, St Pierre en Port, Sassetot-le-Mauconduit et Etrétat	6 906	39	2,0	20
	Pôle de proximité rural inclus dans la zone littorale	Les Loges	1 337	9	0,5	20
	Communes touristiques	Vattetot-sur-Mer, La Poterie, Le Tilleul, Benouville	2 017	23	1,4	16
	Communes littorales rurales	Heuquevil le, Sainte Hélène Bondeville, Ecretteville-sur-Mer, Ancreteville-sur-Mer, Vinnemerville, Criquetôt-le-Mauconduit, Eletot	3 062	19	0,9	20
<b>Espace rural du plateau de Caux</b> (Zone non polarisée à dominante agricole*)	Pôle Secondaire de la partie Sud-Est de l'espace rural	Fauville en Caux	2 646	24	1,2	20
	Pôle secondaire de la partie Est de l'espace rural	Pôle de Valmont : Valmont, Thiertreville, Thérrouldeville, Angerville-la-Martel	3 483	26	1,3	20
	Pôles de Proximité	Yebleron, Angerville l'Orcher	3 273	21	1,1	20
	Communes rurales du plateau de Caux	communes rurales (53 communes)	21 494	131	9,4	14
<b>Espace Sud-Ouest de Pays sous l'influence de la périurbanisation havraise</b> (Zone d'attractivité de la LER prolongée, de la Gare de Bréauté*)	Pôles secondaires, dans le prolongement de la LER	Criquetot l'Esneval - Goderville	6 694	72	3,6	20
	Pôles de proximité, dans le prolongement de la LER	Bréauté, Gonnevill la Mallet, Turretot, Ecrainville	6 016	43	2,1	20
	Communes rurales à l'Ouest de la LER, de la Gare de Bréauté	Saint Martin du Bec, Hermeville, Vergetot, Anglesqueville l'Esneval, Saussezemare-en-Caux, Bretteville-de-Grand-Caux, Grainville-Ymauville, Bornambusc, Saint Sauveur d'Emaleville	6 301	38	1,9	20
<b>PAYS DES HAUTES FALAISES</b>			<b>91 745</b>	<b>573</b>	<b>30,1</b>	

\* La dénomination des espaces renvoie au schéma de structuration du PADD

## B. PRODUIRE POUR TOUS

Les objectifs formulés par le SCoT en matière de production de logement ou de densité doivent être observés comme une nouvelle manière d'appréhender l'urbanisation des communes et l'aménagement du territoire. Les communes et intercommunalités, doivent, in fine, proposer de nouvelles formes urbaines afin de réduire la consommation foncière et proposer une offre de logements pour tous. Il est attendu que toutes les communes, quelque soit leur taille, se tournent vers de nouvelles formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, collectif).

### ➤ Prescriptions :

- **produire tous les types de logements dans leurs formes (de l'individuel au collectif avec l'éventail offert par l'habitat intermédiaire) ainsi qu'en terme de statut d'occupation (accession, accession sociale, locatif privé ou social) ; La diversité des formes urbaines est attendue dans toutes les communes**
- **développer le parc social en dehors de Fécamp qui regroupe avec quelques communes la quasi-totalité du parc. Dans les pôles secondaires et les pôles de proximité les opérations neuves de logements devront s'orienter vers l'offre sociale locative et en accession. Dans les pôles secondaires l'objectif est d'atteindre 15 % de logements en location sociale ou en accession sociale. Pour le Pole de Valmont, cette disposition ne s'applique qu'à la commune de Valmont.**
- **Définir une politique de l'habitat dans chaque intercommunalité qui permette de remettre sur le marché les logements vacants. Il faut rappeler ici que le taux de vacance s'élève à 5.6% sur le territoire, soit un taux conforme à celui nécessaire pour un bon fonctionnement du marché immobilier (la moyenne régionale est à 6%). Cette problématique est essentiellement Fécampoise. C'est le sens de l'opération d'OPAH RU en cours sur Fécamp (2010-2015)**

### ➤ Recommandations et outils mobilisables :

- **accroître la part de logements collectifs et intermédiaires à Fécamp et dans ses communes périphériques, mais aussi dans les pôles secondaires, pour atteindre les objectifs de densité. Dans les autres communes, c'est préférentiellement par la production de logements intermédiaires et individuels qui permettra d'accéder aux objectifs de densité.**
- **produire des logements neufs et réhabiliter le logement ancien pour renouveler le parc. Le territoire compte plus de 2 000 logements vacants (la moitié sur le territoire de la Communauté de Communes de Fécamp) dont une partie peut être remise sur le marché. Par ailleurs avec plus de 32 000 résidences principales des problématiques d'amélioration et d'adaptation du parc se posent. L'adaptation au vieillissement de la population et l'amélioration des performances énergétiques en sont les objectifs principaux. En complément des politiques départementales, des dispositifs d'amélioration de l'habitat peuvent être mis en place à l'image de l'OPAH de renouvellement urbain sur le territoire de Fécamp. Ponctuellement, d'autres communes peuvent être concernées par des opérations de renouvellement urbain en particulier les centres bourgs où subsistent des problèmes d'inconfort et de logements vacants.**
- **décliner des outils adaptés : la création de Programmes Locaux de l'Habitat sur les territoires communautaires permettrait de cibler précisément les politiques locales à mettre en place pour l'amélioration du parc de logements et la mixité sociale.**
- **maintenir le taux de résidences secondaires dans la production de logements et accroître les hébergements touristiques pour se hisser à la hauteur des ambitions touristiques et de la fréquentation du territoire. Cibler ces opérations évite des concurrences entre résidents et habitants des résidences secondaires.**
- **les stations balnéaires de Saint-Jouin-Bruneval, Etretat, Yport, Fécamp, Saint-Pierre en Port ou Sassetôt-le-Mauconduit doivent être en capacité de développer des centres d'hébergements diversifiés pour développer les séjours sur le territoire (hôtels, résidences, campings).**

## C. CONSTRUIRE SANS REMETTRE EN CAUSE NOTRE ENVIRONNEMENT, NOTRE PAYSAGE ET NOTRE AGRICULTURE

### 1. Développer une offre de logements cohérente avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement

#### ➤ Recommandations :

- Cette question soulève un paradoxe qu'il nous faut résoudre. Les besoins en logements vont croissants (même si la population des Hautes Falaises n'augmentait pas d'un seul habitant d'ici à 2030, il serait nécessaire de construire plus de 3500 logements). Pour engager une transition vers un mode constructif plus respectueux de la ressource foncière, il est nécessaire de réduire l'empreinte foncière de chaque logement construit.
- Cette voie ne se résume pas à diminuer la taille des parcelles, elle implique d'engager des programmes de logements où la conception des espaces publics, de circulation et des espaces bâtis donnent à chacun la possibilité de conserver l'intimité et l'individualité de son habitat et met en avant la qualité du cadre de vie du Pays des Hautes Falaises.

### 2. La qualité de l'aménagement

#### ➤ Prescriptions :

- Pour améliorer la qualité de vie dans les bourgs et les centres-villes, il est impératif de prévoir une conception des espaces publics et l'aménagement des espaces habités (lieux de vie, de travail, de loisirs, équipements). Dans les zones AU définies au PLU et pour chaque opération urbaine (lotissement, découpage parcellaire...) un plan de composition global pourra justifier les orientations d'aménagement et de programmation. En accord avec les dispositions réglementaires les thématiques abordées

seront déclinées dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il devra traiter les thématiques suivantes :

- ✓ nature des espaces publics : les espaces publics doivent être localisés de manière à compléter les espaces existants. Ils constituent un lieu de rencontre des habitants et pas uniquement ceux de l'opération à réaliser ;
- ✓ organisation de la trame bâtie : l'orientation des constructions et leur implantation sur le terrain doivent respecter le site (orientation de la pente, exposition, luminosité), l'implantation des différentes constructions doit être coordonnée en fonction du site, de ses caractéristiques, des aspirations sociétales (luminosité, visibilité) et des économies d'énergies (orientations facilitant le solaire passif). Les implantations devront respecter la trame du parcellaire ;
- ✓ trame viaire et piétonne : les espaces de circulation doivent être bien dimensionnés. Il est impératif de distinguer des voiries primaires et secondaires. Les cheminements piétons peuvent cohabiter avec la voirie, ils doivent être continus. Leur largeur doit permettre le passage sécurisé des piétons et les espaces traversés visibles depuis les rues ;
- ✓ organiser les limites : les clôtures, les passages entre un lotissement et un centre ancien, la création de nouveaux bâtiments au sein d'espaces urbanisés sont autant de points à traiter pour créer des liens harmonieux entre les différentes parties des espaces habités et entre les zones bâties et non bâties (zones agricoles, boisements...).
- ✓ qualité architecturale et d'implantation du bâti : afin d'éviter la banalisation des formes urbaines et architecturales, l'élaboration d'un cahier de recommandations spécifiques devra permettre une meilleure inscription paysagère et intégration environnementale du bâti, de mieux définir les bases d'implantation et de volumétrie du bâti, les logiques d'inscription paysagère et la qualité de l'approche environnementale favorables tant à la réhabilitation du bâti à caractère patrimonial qu'à la création de formes architecturales contemporaines. Ce document pourrait être réalisé à l'échelle des intercommunalités ou du Pays.

- **Se conformer à la réglementation thermique en vigueur en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments.**

➤ **Recommandations et outils mobilisables :**

- Encourager la conception bioclimatique (apports solaires passifs, orientation et isolation acoustique et thermique des bâtiments...) des opérations d'aménagement.
- Plus globalement, pour mettre en accord l'ambition d'excellence environnementale et la nécessaire évolution des bourgs, les communes pourront utiliser des procédures qui permettent de mettre le travail de conception au cœur de la construction de leur politique d'aménagement.
- C'est en particulier le cas avec la procédure AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Cette démarche, sans résoudre toutes les difficultés, constitue un premier pas pour les communes dans la conduite de leur projet.
- Dans ce cadre, les opérations d'aménagement exemplaires dans le domaine du développement durable (AEU, HQE...), de la performance énergétique du bâti et du développement des énergies renouvelables seront favorisées.

### 3. Des densités pour maîtriser la consommation foncière

➤ **Prescriptions :**

- **Limiter la consommation foncière demande en premier lieu de retravailler les espaces déjà urbanisés pour préserver le foncier agricole. L'urbanisation doit se faire en priorité dans le centre bourg. Les zones agricoles ou naturelles nécessaires à l'urbanisation seront dessinées à proximité immédiate du centre bourg. Les zones AU doivent être calibrées selon le projet de développement exprimé par le SCoT.**
- **Les chiffres affichés fixent une surface maximum à mobiliser pour réaliser les opérations, sans poser de ratio entre espace de renouvellement urbain et nouvelles zones à urbaniser. Les densités exprimées sont à calculer par le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette (ensemble du terrain) de l'opération hors voirie publique.**
- **Les potentiels de densification doivent être estimés dans les documents d'urbanisme. Une fois ces espaces ciblés, ils feront l'objet de règles favorisant leur mutation en particulier en mobilisant le dispositif des emplacements réservés et en établissant des orientations d'aménagement et de programmation. Pour faciliter la réalisation de ces objectifs, les POS et PLU en vigueur pourraient supprimer les minimums parcellaires fixés par l'article 5 du règlement littéral, sauf dispositions prévues au R123-9°5 du Code de l'urbanisme.**

#### 4. Formes urbaines : le collectif, l'intermédiaire, l'individuel groupé pour favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, les parcours résidentiels...

- Recommandations et outils mobilisables :
  - Sortir du tout individuel en matière de construction ouvre des perspectives vers des formes urbaines nouvelles mais déjà présentes dans les villes et villages. Plusieurs formes de logements seront nécessaires pour répondre aux orientations en matière de densité, de mixité sociale et fonctionnelle :
- ✓ L'individuel groupé : regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bandes, linéaires et mitoyennes, alignées le long de l'espace public.
- ✓ Le logement intermédiaire : correspond à des ensembles semi-collectifs d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacun d'une entrée individuelle directement accessible depuis l'espace extérieur. Ces formes architecturales modernes répondent parfaitement aux demandes de locatif aidé voire d'accession à la propriété.
- ✓ Le collectif : correspond à un ensemble de logements groupés ayant une entrée commune et disposant de surfaces aériennes ou enterrées de stationnements. Les formes architecturales modernes permettent d'intégrer ces ensembles à l'environnement bâti et paysager, et répondent aux problématiques de consommation des espaces agricoles et naturels. Ils permettent également de répondre au parcours résidentiel des ménages, des personnes seules et des jeunes couples avec ou sans enfant grâce aux petits logements de type Studio, T1 bis et T2.

#### 5. Habitat et gestion des effluents

##### ➤ Prescriptions :

- **L'équilibre entre les capacités d'assainissement des STEP et les besoins devra être respecté : pour tout projet d'aménagement, une évaluation des besoins et des capacités d'assainissement devra justifier sa réalisation.**
- **Le principe de développement privilégié des zones desservies en assainissement collectif évoluera selon les travaux de réhabilitation et d'agrandissement des stations d'épuration. Certaines communes, qui ont aujourd'hui des dysfonctionnements sur leur station d'épuration pourront se développer de manière conforme aux objectifs du DOO (cf. tableau page 7) dans le cas d'une conformité avec les normes de rejets et d'une capacité suffisante de traitement.**
- **Le tableau de synthèse des stations d'épuration qui récapitule l'état actuel de capacité et de fonctionnalité des équipements d'assainissement du territoire, en prenant en compte les projets en cours, sera à mettre à jour dans le cadre du suivi du SCoT (travaux de réhabilitation et de mise aux normes, projets de construction...).**
- **Plusieurs cas sont mis en évidence :**
- ✓ **Communes disposant d'une unité de traitement des eaux usées capable de recevoir des effluents supplémentaires, dans la limite de la capacité de la station d'épuration ;**
- ✓ **Communes pouvant accueillir de nouvelles populations sous réserve d'avoir réalisé des travaux d'amélioration de leur unité de traitement des eaux usées (travaux prévus) ;**
- ✓ **Communes ne pouvant pas accueillir de nouvelle population en l'état actuel, au vu de la saturation ou des dysfonctionnements majeurs de leur unité de traitement des eaux usées ;**
- ✓ **Les communes en assainissement non collectif.**

- **Sur les communes desservies en assainissement collectif, si des réseaux d'assainissement collectif sont existants, les nouvelles constructions devront se raccorder. Dans les cas où la station d'épuration n'est pas aux normes de rejets, les travaux nécessaires devront être réalisés afin de ne pas effectuer de rejets polluants dans le milieu naturel.**
  - **La mise aux normes de l'assainissement individuel pour les habitations existantes ou à venir constitue une obligation dans les secteurs non reliés à l'assainissement collectif. Le recours à ces systèmes d'assainissement individuel n'affecte pas les objectifs en matière de densité de l'habitat affiché dans le SCoT.**
- **Recommandations et outils mobilisables :**
- Les communes pourront se rapprocher des services des SPANC des Syndicat d'eau du Pays afin de définir les caractéristiques précises de l'installation en fonction de la topographie, de l'hydrographie et de la pédologie nécessaires pour apprécier la sensibilité du milieu dans la zone du projet d'aménagement et les contraintes liées à la réalisation.

## II- INSCRIRE NOTRE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Le développement et l'excellence environnementale constituent deux ambitions affichées dans le PADD, l'objectif du DOO est de favoriser le développement économique du Pays dans le respect de son cadre environnemental. Pour mettre en œuvre ces orientations, le DOO propose des prescriptions et des recommandations qui doivent tenir compte des orientations et objectifs qui ont été définis :

- valoriser la mer et les sites littoraux en respectant l'environnement et en offrant des conditions de développement durable des activités qui y sont liées et notamment le tourisme ;
- renforcer le développement des grandes filières économiques structurantes tout en affirmant une orientation en faveur des énergies renouvelables et en articulant production, recherche, innovation et développement. Le maintien des activités portuaires, le développement du tissu de PME/PMI, le confortement de l'agriculture sont des enjeux économiques qui ont été mis en exergue. Parallèlement, jusqu'en 2008, les trois quarts Nord-Est du Pays ne proposent qu'une seule technologie Haut Débit ; comme le précise le PADD, le développement de l'accès au Très Haut Débit constitue une étape indispensable pour le développement.

### A. VALORISER LA MER ET OFFRIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE AU TOURISME

#### 1. Affirmer une orientation en faveur des énergies renouvelables : articuler recherche, innovation et développement

##### ➤ Recommandations :

- favoriser l'implantation d'équipements éoliens, hydro-électriques et solaires sur le territoire ;

- développer le Campus des Métiers et des Qualifications et l'offre de formation dans le domaine des énergies renouvelables ;
- faciliter la recherche de sites favorables et de foncier disponible ;
- mesurer les ressources ;
- favoriser les études de faisabilité et l'évaluation détaillée des projets : impacts environnementaux et paysagers, impacts en terme de consommation foncière et de réduction des Gaz à Effet de Serre ;
- Anticiper la RT 2020 et diminuer la dépendance énergétique du territoire. Une réflexion à l'échelle du Pays ou des Communautés de Communes pourrait être menée :

✓ utiliser les ressources disponibles sur le territoire ;

✓ encourager le recours aux énergies renouvelables.

#### 2. La mer, une ressource à valoriser, préserver et rendre accessible (pour les visiteurs et les résidents) : préserver et valoriser le milieu marin

##### ➤ Recommandations :

- Pour développer le secteur touristique et générer une filière économique, le Pays s'appuiera sur la complémentarité de l'offre potentielle à partir de ses sites littoraux emblématiques (Etretat, Fécamp) et ceux moins contraints servant de relais pour l'hébergement et les activités de pleine nature.
- Le DOO incite à fixer les conditions de valorisation économique de la filière (emplois, commerces), de l'usage raisonné et respectueux des ressources environnementales et de l'accessibilité à l'offre par tous les publics. La politique touristique visera à fixer des objectifs d'accessibilité des sites, de valorisation des atouts touristiques en respectant environnement et paysage et de complémentarité des sites.
- Tout en respectant le cadre environnemental, favoriser la poursuite du développement des récifs artificiels qui permettent d'enrichir la biodiversité marine.

### 3. Développer l'accessibilité et renforcer l'accès en Transport en Commun des principaux sites touristiques littoraux

#### ➤ Prescriptions :

- L'accessibilité des sites touristiques en Transport en Commun sera développée :
- ✓ par une augmentation des fréquences de Transport en Commun sur le littoral et entre la gare de Bréauté-Beuzeville et Etretat. Une augmentation de la fréquence, principalement le week-end, offrira une alternative à l'utilisation de la voiture et atténuera les problèmes de stationnement sur Etretat.
- ✓ par un renforcement de l'offre de liaison côtière. Une liaison en bus rapide renforcée en Transport en Commun entre le Havre, Fécamp et Saint Valéry en Caux, notamment le week-end et en articulation avec les venues des paquebots de croisières au Havre, la côte Fleurie et la côte d'Albâtre vers le Nord-Est permettra de relier les principaux sites et stations touristiques du littoral.

#### ➤ Recommandations :

- Le développement du cabotage maritime entre Fécamp, Yport, Etretat et le Havre constitue également un axe intéressant à explorer.
- Par une articulation entre l'offre de desserte côtière du Pays avec le Pays d'Auge, le Plateau de Caux Maritime et Dieppe. Une réflexion sera initiée à l'échelle des cinq Pays de l'Estuaire de la Seine et des territoires limitrophes pour envisager les modalités d'articulation de l'offre en transport pour desservir les villes côtières.

### 4. Valoriser les atouts touristiques des Hautes Falaises

Développer les activités liées à la présence de la mer ou à son usage

#### ➤ Prescriptions :

- en ce qui concerne la plaisance et le nautisme, s'appuyer et conforter les offres et aménagements (qualification et sécurisation) sur les sites déjà existants (Saint-Jouin de Bruneval, Etretat, Fécamp, Yport, Saint-Pierre en Port) ou répondants aux critères d'accessibilité des pratiques (ballastières, plans d'eau), notamment pour la voile. En ce qui concerne le site de Saint-Jouin de Bruneval, le développement de la plaisance et du nautisme sera possible à condition de ne pas compromettre l'Opération d'Intérêt Nationale existante à vocation industrialo-portuaire.

#### ➤ Recommandations :

- créer des mouillages saisonniers pour augmenter la capacité d'accueil ;
- développer une offre diversifiée sur les sports de glisse, la pêche, les promenades en mer, la plongée autour des récifs, en complémentarité avec l'offre de la côte d'Albâtre et de la baie de Seine. Ces orientations devront s'appuyer sur une mise en réseau des acteurs de la plaisance, des professionnels du tourisme, des acteurs économiques et de la formation pour structurer une filière (entreprises, R&D, et formations).

Diversifier et compléter l'offre touristique essentiellement littorale par un développement d'une offre sur le plateau de Caux

- Recommandations pour favoriser l'allongement des séjours touristiques et la diversification des publics (touristes et résidents) ; des complémentarités avec le développement de l'offre rétro-littorale (tourisme de pleine nature et patrimonial) seront développées, ces axes reposeront sur :
  - l'affirmation de la place de l'agriculture et du patrimoine dans l'activité touristique par le développement d'une offre de produits valorisant les productions locales (labellisation « cafés et assiettes » de Pays), les visites à caractère pédagogique, le patrimoine bâti et ses particularités (clos-masures notamment) ;

- la découverte du Pays en modes doux (sentier du littoral, circuit de randonnées, GR...).

Développer la complémentarité des sites sur le Pays, dans l'Estuaire et la Normandie

La complémentarité des sites s'entend entre l'offre liée aux ressources naturelles, l'hébergement et les équipements nécessaires au développement de l'activité touristique.

#### ➤ Prescriptions :

- Le développement du tourisme littoral devra conserver l'aspect naturel des vailleuses. Les rivages plus accessibles pourront développer l'accueil. Les aménagements touristiques devront respecter la loi littoral. La localisation des projets touristiques devra être pertinente au regard de l'armature urbaine et des réseaux de Transport en Commun.
- En ce qui concerne le développement des infrastructures d'accueil touristique (hébergement, équipements...) : diversifier l'offre et développer l'hôtellerie de plein air en préservant la qualité des sites et du patrimoine :
- ✓ les documents d'urbanisme des communes devront permettre de développer l'offre en hébergement marchands diffus (gîtes,...) par la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien ;
- ✓ le développement de l'offre en hébergement de plein air et d'une offre pour l'accueil des campings cars (aire d'accueil, aire de services inscrites au Contrat de Pays 2007-2013) devra faire l'objet d'une étude sur les incidences environnementales et paysagères pour préserver la qualité des sites et du patrimoine bâti.
  - Les capacités d'accueil et la localisation des infrastructures nouvelles dans les communes touristiques sont détaillées dans le cadre de l'application de la loi littoral, elles devront être respectées.

#### ➤ Recommandations concernant le développement des infrastructures d'accueil touristiques (hébergement, équipements...) :

- développer une offre hôtelière haut de gamme sur les sites les plus touristiques. Pour optimiser la durée des séjours et l'accueil de clientèles diversifiées (notamment à Etretat et Fécamp), le Pays doit développer une offre structurante (résidence de tourisme et résidence hôtelière). Ce développement devra prendre en compte des critères quantitatifs et qualitatifs, en proposant notamment des équipements haut de gamme.

#### 5. Valoriser la mer, le littoral et ses sites balnéaires emblématiques : Etretat, Fécamp, Yport

##### ➤ Recommandations

- Motiver les venues vers les stations balnéaires du nord du territoire, aménager les stations balnéaires existantes et requalifier les espaces publics de bord de mer :
- ✓ développer une politique d'aménagement et de requalification des espaces publics de ses principales stations balnéaires, et de sécurisation de certaines descentes vers la mer ;
- ✓ deux stations ont bénéficié d'un soutien du Conseil Général de Seine-Maritime pour leur programme d'aménagement (Étretat et Yport), d'autres communes (à l'instar des aménagements de la plage de St Jouin de Bruneval) pourraient faire l'objet d'une attention particulière en termes d'aménagement de leur front de mer, notamment celles de Saint Pierre en Port, les Petites Dalles et les Grandes Dalles, Fécamp.
  - Faciliter la découverte du territoire par les modes de déplacement doux :
- ✓ la découverte des paysages et du patrimoine s'appuiera sur la pratique des modes doux (vélo, vélo-route, voies vertes, sentier du littoral, bateau, cheval). La mise en œuvre d'itinéraires en modes doux structurants et secondaires, le renforcement des aménagements dédiés pour le passage de l'Euro-vélo-route N°4 sur le Pays, la mise en œuvre d'un sentier pédestre le long du littoral

avec le Conseil Général, la Route des Falaises en constituent les points d'appui.

- ✓ afin de développer le réseau de déplacements doux (GR et vélo-route), le territoire peut :
  - s'appuyer sur la Trame Verte et Bleue pour construire un schéma de mobilités douce ;
  - dynamiser des projets existants ou en cours : liaison Fécamp/Yport/Etretat à vélo ; voie verte entre Fécamp et Saint Valéry en Caux (via Valmont) ; sentier du littoral autour de Saint-Jouin-Bruneval ;
  - inscrire la mobilité douce et des activités de randonnées dans les liaisons entre les valleuses et le plateau constituant des corridors écologiques :
    - Valléeuse d'Etretat à Beurepaire jusqu'à Criquetot L'Esneval ;
    - Bois des Loges d'Étretat à Ecrainville jusqu'à Goderville ;
    - Vallée de la Ganzeville vers Ourville-en-Caux ;
    - Vallée de la Durdent.
- ✓ des réflexions peuvent compléter ce schéma : développement des modes doux autour des gares ferroviaires de Bréauté et de Fécamp ; services dédiés à Fécamp et à la gare de Bréauté (location de vélos, de matériel, entretien,...).

## **B. RENFORCER LES FILIERES STRUCTURANTES EN RESPECTANT NOTRE CADRE DE VIE**

### **1. Maintenir les 3 activités du port-pêche, plaisance, commerce et inscrire le port de Fécamp dans une chaîne logistique performante avec les ports du Gateway de la Seine**

- **Recommandations :**
  - Etudier une nouvelle organisation économique en fond de vallée pour libérer de nouvelles emprises foncières pour maintenir l'activité

existante et penser l'accueil de nouvelles activités en lien avec l'éolien off-shore.

- Conserver les voies ferroviaires pour un accès direct sur le port.
- Faciliter le développement des activités portuaires (gestion foncière adaptée, accessibilité favorisée, sécurisation).
- Les territoires de l'Estuaire travaillent à la construction du Seine Gateway® pour créer un vaste circuit dédié au transport et à la logistique, qui, grâce à un socle multimodal (mer, fleuve, fer, route, technologies d'information et de communication), organise le fonctionnement en réseau autour des ports de Paris, Rouen et le Havre.

### **2. Accompagner le développement du tissu de PME/PMI, saisir les opportunités d'économie résidentielle**

- **Recommandations :**
  - Dans les Zones d'Activités des pôles secondaires et de proximité, anticiper les besoins d'espaces dédiés aux PME/PMI à dominante artisanale pour faciliter le développement et la transmission de ces entreprises.

### **3. Renforcer la position structurante de l'agriculture et promouvoir un développement agricole qui anticipe les défis environnementaux**

- **Prescriptions :**
  - L'ensemble des prescriptions du présent DOO, plus particulièrement celles relative à la réduction de la consommation foncière et à la gestion des densités, vise à préserver et conserver l'outil structurant que constitue l'agriculture pour ce territoire. L'ensemble des prescriptions relatives à la rationalisation des consommations foncières liées notamment aux extensions urbaines, à la création ou extension d'espaces d'activité économique ou encore au développement d'infrastructures, contribue fortement à diminuer l'impact sur le foncier agricole,

support indispensable pour le maintien d'une activité agricole dynamique.

- Mettre fin au mitage qui consomme et neutralise du foncier agricole utile, maîtriser le développement des villages et des espaces urbanisés sur l'espace rural
- Cette exigence nécessite de proscrire l'extension des hameaux pour l'habitat permanent lors de la révision des documents d'urbanisme (POS, PLU, cartes communales). Ces dispositions ne font pas obstacle à :
  - ✓ la densification des hameaux existants, sans que cela ne permette de relier deux hameaux distincts. Cette densification doit se faire sans étendre l'enveloppe urbaine du hameau c'est-à-dire en utilisant des parcelles cernées de constructions. La densification du hameau ne doit pas remettre en question le dimensionnement des réseaux et s'inscrit comme le comblement d'un espace résiduel et non comme une urbanisation qui viendrait modifier la taille du hameau par le nombre de constructions qu'il sera possible de réaliser. Cette possibilité est ouverte pour les hameaux constitués, avec au moins 5 à 10 constructions, c'est-à-dire des unités urbaines organisées (autour de voies, dans un clos ou d'un ensemble bâti ancien). L'objectif est d'éviter la poursuite d'une urbanisation linéaire ou la densification de petits « écarts » de quelques constructions dont la localisation est issue d'une opportunité foncière.
  - ✓ la réalisation d'opérations d'aménagement liées à la proximité immédiate d'une gare ou d'un axe de transport en commun existant ou projeté y compris celles qui sont réalisées sans continuité avec un village ou une agglomération ;

Les Zones d'Activités ne sont pas concernées par ces dispositions.

- La qualité agronomique des terres étant globalement très bonne sur l'ensemble du Pays, le SCoT ne défend pas de hiérarchisation de la protection des terres en fonction des qualités de sol et des enjeux agricoles mais insiste plutôt sur des situations de mise en

danger de l'activité agricole sur laquelle la vigilance doit être particulière. Aussi, les terres agricoles situées en bordure d'agglomération, de ville et de bourg ou encore à proximité du littoral, doivent faire l'objet d'une attention particulière pour éviter les conflits d'usage, les difficultés d'exploitation et les fragilisations économiques des exploitations agricoles qui les valorisent. L'élevage, du fait de son adéquation avec les enjeux agricoles et environnementaux du territoire, et les activités dites de diversification agricole, du fait de leur rareté (maraîchage, arboriculture fruitière, ventes à la ferme, fermes pédagogiques...), doivent faire l'objet d'une attention redoublée dans le maintien de leurs conditions d'exploitation. Aussi, Dans des cas d'extensions urbaines ou de mises en place d'infrastructures nouvelles, des dispositifs visant à maintenir une activité agricole viable devront être déployés (circuits agricoles adaptés, coupures d'urbanisation, vigilance sur le maintien de capacités d'épandage, dispositifs d'adaptation aux changements de condition d'exploitation...). La Charte Agriculture et Urbanisme de la Seine-Maritime constitue le référentiel pour la recherche d'un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles et naturels. Le territoire des hautes falaises s'inscrit dans cette démarche et reprend à son compte les axes principaux suivants :

- ✓ Intégrer l'agriculture dans les réflexions d'urbanisme
  - Développer la prospective au niveau intercommunal ;
  - Mesurer l'impact des projets sur l'agriculture ;
  - Anticiper les besoins et limiter les préjudices.
- ✓ Gérer l'espace de manière économe
  - Développer de nouvelles formes d'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain ;
  - Mettre en œuvre une politique volontariste et développer des documents d'urbanisme communaux.
- ✓ Préserver l'activité et les espaces agricoles

- **S'appuyer sur la planification du territoire et le droit des sols ;**
- **Se doter de nouveaux outils.**
- ✓ **Concilier agriculture et urbanisation**
  - **Tenir compte des contraintes d'exploitation dans les aménagements ;**
  - **Participer à la valorisation du paysage ;**
  - **Agriculteurs et ruraux : mieux vivre ensemble.**
  - **Renforcer le rôle structurant de l'agriculture et son ancrage dans l'économie du Pays :**
- ✓ **accompagner et encourager le développement des filières locales et des activités de transformation (agro-alimentaire, agro-industrie) à partir des productions emblématiques telles que le lin pour optimiser la valeur ajoutée des productions locales ;**
- ✓ **prendre en compte l'augmentation des coûts énergétiques et la réduction des Gaz à Effet de Serre dans la gestion des flux de transport.**
- **Recommandations :**
  - **Valoriser l'emblème agricole du clos mesure et l'inscription des bâtiments agricoles contemporains dans le paysage cauchois**
- ✓ **reconsidérer le clos mesure dans un cadre de dynamique territoriale, de développement économique et durable, les exploitations agricoles évoluant en permanence : mise aux normes, adaptation aux exigences économiques liées à leurs orientations techniques, application des nouvelles normes environnementales, évolution des modes de vie ;**
- ✓ **intégrer les clos mesures en tant qu'ensembles patrimoniaux, cadre de vie et de travail ;**
- ✓ **valoriser et promouvoir l'image de l'agriculture cauchoise qui bénéficie d'une signature unique au monde et très valorisante à travers les clos mesures.**
- ✓ **intégrer cette structure dans les politiques et les projets liés à la résolution des problématiques de vent, de gestion des eaux pluviales, d'érosion des sols, d'inscription cohérente du bâti agricole ancien ou contemporain dans le paysage cauchois ;**
- ✓ **les exploitations agricoles et le territoire gagneraient à entretenir et adapter les clos mesure (création, extension, replantation, taille) aux exigences agricoles nouvelles (extension des bâtiments, mécanisation de l'entretien...) afin de renforcer ce caractère unique et fonctionnel du plateau ;**
- ✓ **la définition du clos mesure du XXI<sup>e</sup> siècle doit faire partie des préoccupations de la profession agricole (image, cadre de travail, valorisation de l'outil de production, lien avec le territoire).**
  - **Préserver la qualité agronomique des sols :**
- ✓ **la préservation des terres en tant que ressource relève d'une priorité ;**
- ✓ **elle nécessite une gestion collective des risques d'érosion et d'appauvrissement agronomique (gestion du ruissellement, couvert végétal hivernal, assolements permettant le maintien d'un bon taux de matière organique).**
  - **Faire des exigences réglementaires nouvelles un levier pour la diversification :**
- ✓ **diversifier les modèles agricoles face à l'érosion de la biodiversité, aux problématiques de la ressource en eau, aux exigences environnementales envers l'agriculture qui vont s'accroître ;**
- ✓ **le développement de l'agriculture biologique pourra s'effectuer en lien avec la protection de la ressource en eau (attente réglementaire de 20 % de la SAU en agriculture biologique en 2020).**
  - **Répondre aux attentes et aux besoins des consommateurs, des entrepreneurs locaux et du marché touristique ;**
- ✓ **promouvoir les filières complémentaires qui lient l'agriculture à son territoire dans une logique économique plus durable : tourisme, alimentation locale,**

besoins non alimentaires (écoconstruction, industrie, biomasse, accueil à la ferme ou en gîte, services...);

- ✓ faciliter et accompagner l'accès au foncier pour des porteurs de projets innovants, les démarches de qualité et de labellisation qui contribueront au renouveau de l'agriculture.

#### **4. Développer les réseaux de communication et les Technologie de l'Information et de la Communication pour renforcer le développement économique et l'accessibilité au Pays**

##### ➤ Recommandations :

- inscrire le territoire dans les instances d'élaboration des Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SD'TAN) pour déployer le réseau :
- ✓ en cohérence avec le SDAN du département (Schéma Directeur pour l'Aménagement Numérique), mettre l'accent sur l'investissement dans la FTTH (« Fiber To The Home », réseau de fibre optique « de bout en bout » remplaçant les prises téléphoniques par la fibre optique), l'objectif étant d'atteindre une connexion de 75 % de la population en 2025. Les priorités à développer concernent les EPCI et les Zones d'Activités, elles viseront dans un premier temps le développement de :

✓

- Fécamp ;
- Cœur de Caux : en priorité les entreprises, la Communauté de Communes, la Mairie de Fauville et Yèbleron ;
- Campagne de Caux : les Zones d'Activités de Bréauté et de Breteville, la Communauté de Communes et la Mairie de Goderville ;
- Valmont : la Zone d'Activité, la Communauté de Communes et la Mairie de Valmont ;
- Criquetot : les Zones d'Activités, la Communauté de Communes et la Mairie.

- ✓ en cohérence avec la SCORAN de la Région (Stratégie de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique du territoire) pour développer les projets de Réseaux d'Initiative Publique (RIP), en plus des EPCI et des Zones d'Activités, les cibles prioritaires identifiées sont :

- les entités appartenant aux filières économiques majeures : chimie, biologie, santé, verre, agriculture, agronomie, maîtrise des risques, cosmétique, parfum, automobile, aérospatial, énergie, tourisme ;
- les établissements d'enseignement : collèges, lycées, CFA et établissement d'enseignement supérieur et de recherche, le Campus des Métiers et des Qualifications de Fécamp ;
- les centres hospitaliers, les services assurant la sécurité du territoire et les principaux équipements et services du pôle urbain principal, des pôles secondaires et des pôles de proximités.
- lancer des études pour envisager des solutions adaptées favorisant l'accessibilité des territoires ruraux ;
- cibler également des priorités pour les pôles secondaires et les pôles de proximité ;
- d'une manière générale, il serait souhaitable que chaque projet d'aménagement, de rénovation urbaine, de travaux d'intervention sur les réseaux existants intègrent en amont ces objectifs pour faciliter le passage de la fibre et des câblages dans les réseaux qui seront projetés ou renouvelés.

## C. HIERARCHISER LES BESOINS FONCIERS DU PAYS POUR DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET MOBILISER LES FRICHES INDUSTRIELLES

Le territoire du Pays des Hautes Falaises appuie sa stratégie sur la volonté de « Vivre et travailler sur les Hautes Falaises » (un des axes fondateurs du PADD). Peu de projet ont été développés les décennies précédentes (de 1987 à 2009, 2.5ha par an ont été consommés). Une demande insatisfaite s'est donc reportée sur les territoires environnants. Très peu de friches ont été recensées sur le territoire (cf. rapport de présentation) et nombre de zones d'activités sont à présent saturées. Même en considérant la très faible consommation antérieure, les disponibilités actuelles ne permettent pas d'envisager l'accueil d'entreprises au-delà de 5 ans et encore moins de développer une vision stratégique.

Avec 72 ha de projet ou d'extension (dont 40 pour les zones Pays), le Pays des hautes Falaises est en mesure de planifier une organisation de son foncier à usage économique. Pour rendre lisible cette stratégie, les zones ont été ventilées dans 3 catégories :

- Zones d'activités Pays : celles dont la surface et l'importance sont stratégiques
- Zones dites « intermédiaires » : nécessaires aux besoins des intercommunalités
- Zones de proximité : ce sont des zones existantes ou engagées, leur extension n'est pas prévue.

### ➤ Prescriptions :

- En ce qui concerne l'ensemble des Zones d'Activités du territoire des Hautes Falaises :
- ✓ Sont considérées comme les Zones d'Activités, des espaces où s'implantent des entreprises dont l'activité est difficilement compatible avec l'habitat. Il s'agit des entreprises dont les besoins en terme d'espace sont importants et de celles qui génèrent des nuisances (risques, circulation, ...). En parallèle, une politique d'accueil des entreprises permettra leur insertion au sein des bourgs et des villes du Pays.

- ✓ Pour les Zones d'Activités, il est impératif de ne pas limiter l'emprise au sol ou les coefficients d'occupation du sol dans le PLU pour optimiser la ressource et éviter de larges délaissés inoccupés autour des bâtiments.
  - La limitation de la consommation foncière passe aussi par la remobilisation des friches qui est fortement encouragée pour les projets d'activités économiques. A Tourville-les-Ifs, l'ancien établissement de production de la Bénédictine constitue un site d'importance à valoriser. Ailleurs, le recensement effectué montre qu'il ne subsiste que de très rares sites inoccupés.
  - En ce qui concerne les Zones d'Activités du pays qui sont structurantes à l'échelle de l'Estuaire : ce sont des zones qui doivent être ouvertes avec de larges capacités pour accueillir les entreprises.
- ✓ Le Parc des Hautes Falaises : son extension doit être possible de part et d'autre de la RD 925. Le développement de cette zone à proximité de Fécamp devra se faire avec une réflexion sur sa desserte en matière de transport en commun. Dans le détail : 15 ha appartiennent à la Communauté de Communes de Fécamp, 5 ha seront ouverts à l'urbanisation le long de la D486 et 5 ha derrière la déchetterie.
- ✓ La Zone d'Activité de Bréauté-Beuzeville (travaux conjoints entre les Communautés de Communes de Caux Vallée de Seine et de Campagne de Caux) : c'est la seule zone bimodale grâce à sa desserte ferroviaire, les activités logistiques y seront privilégiées comme le stipule la DTA. (Extraits de la DTA partie 3 – 3.3 « à proximité de l'échangeur de Bolbec sur l'A29 et de la voie ferrée Le Havre-Rouen-Paris, au nord ou au sud de cette dernière, en articulation avec la zone de Bolbec / Saint Jean, prévue au schéma directeur de la vallée du commerce » « sur une superficie qui ne sera pas inférieure à 50 hectares, sauf impossibilité liées aux contraintes locales »).
- En ce qui concerne les Zones d'Activités intermédiaires : elles concernent les zones qui ont une importance à l'échelle des Communautés de Communes, dans les pôles secondaires ou à

leur proximité immédiate pour développer et accueillir le développement d'une économie présentielle.

- ✓ Elles doivent répondre aux besoins locaux des entrepreneurs. Elles peuvent être reconfigurées pour trouver de nouveaux espaces de développement ou des extensions en travaillant leur proximité avec le tissu urbain. Leur périmètre sera défini au regard des besoins exprimés qui devront être justifiés, en cohérence avec les orientations prises pour les Zones d'Activités structurantes du Pays et sans venir les concurrencer.
- ✓ Elles concernent :
  - Pour la Communauté de Communes du Canton de Valmont : la Zone d'Activités de Toussaint à Contremoulins ; la zone de la Plaine du Buc,
  - Pour la Communauté de Communes de Campagne de Caux : La Zone d'activités Goderville/Bretteville-du-Grand-Caux : son aménagement doit favoriser les liens vers le cœur de Goderville. La Zone de Bréauté : au-delà du périmètre prévu son extension n'est pas envisagée.
  - Pour la Communauté de Communes de Cœur de Caux : le projet de la Zone Derepere et la Zone communautaire actuelle dite « Cœur de Caux ».
  - Pour la Communauté de Communes du canton de Criquetot-L'Esneval : la Zone de l'Ormerie sur la commune de Criquetot-L'Esneval
- En ce qui concerne les Zones d'Activités de proximité
- ✓ Elles accueillent des activités nécessitant peu de foncier pour les entrepreneurs et les artisans locaux.
- ✓ Elles peuvent être reconfigurées pour trouver de nouveaux espaces de développement en travaillant leur proximité avec le tissu urbain : leur densification sera privilégiée. Au-delà des projets en cours, leur extension n'est pas prévue, sauf étude de besoins et justification aux regards des disponibilités dans les zones alentours.

- ✓ La Zone d'Activité de Thérouldeville a été réalisée avec une grande proximité de celle de la Plaine du Buc, son périmètre actuel doit être conservé sans extension.
- ✓ la Zone de Turretot et la Zone de Gonnevill-La-Mallet sont également considérées.
- ✓ Ainsi que les autres Zones d'Activités du territoire.
  - D'une manière générale, le choix des zones de développement des activités doit se faire selon les mêmes principes que pour l'habitat en vue de diminuer les consommations d'espaces :
- ✓ éviter de multiplier les Zones d'Activités à développer ;
- ✓ évaluer les consommations d'espaces par an d'ici à 2030 ;
- ✓ prendre en compte la problématique de l'assainissement.
  - Aucune création de Zones d'Activité supplémentaires ne sera autorisée à moins d'être justifiée au regard d'études des besoins et des disponibilités offertes dans les zones existantes.

#### ➤ Recommandations

- Une 3<sup>ème</sup> zone structurante à l'échelle du Pays pourrait compléter ce schéma en exploitant la proximité de Goderville/voie ferrée, site stratégique offrant de la bi-modalité pour le développement d'activités. Cette réalisation est conditionnée par la proximité de la desserte ferroviaire du site et par l'impossibilité de développer La Zone d'Activité de Bréauté-Beuzeville. Une étude devra justifier le développement de cette zone au regard des besoins réels et des aménagements, notamment en matière de réseaux routiers et techniques, nécessaires à sa commercialisation. Cette zone figure dans le PADD au titre de potentiel. Sa réalisation n'est pas prévue dans le DOO. Si toutefois cette zone d'activité s'avère nécessaire au regard des besoins de développement, il serait possible d'adapter les documents d'urbanisme en particulier en utilisant la procédure de déclaration de projets.

- Les PLU doivent mettre en avant cette spécificité en ciblant en priorité les fonctions d'entrepôts et les implantations industrielles pour ces zones. Les établissements qui commercialisent ces zones devront établir des cahiers des charges qui répondent à cette exigence.
  
- Les Zones d'Activités (hors Zones Commerciales) pourront également établir des schémas de composition définissant :
  - ✓ l'insertion urbaine des bâtiments dans le site (implantation en accord avec les déclivités, limitation des remblais/déblais).
  - ✓ les principes de circulation et de stationnement permettant de mutualiser les équipements et de limiter l'emprise et les linéaires de voirie.
  - ✓ les partis d'aménagement concernant la gestion du cycle de l'eau.

**ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES OU EN REALISATION**

Nom de la zone	Communauté de communes	Communes	Superficie existante	Superficie disponible	Extension ou nouveau projet	Date de réalisation	Commentaires
Zone DTA (3)	Campagne de Caux	Bréauté - Beuzeville	0	0	15	2015 et +	zone intercommunautaire avec Caux Vallée de Seine
Parc des Hautes Falaises (2, 3 et 4)	Fécamp	St Léonard - Epreville	78	1,7	25	2013 et +	zone intercommunale, extension en 2 tranches de 10 et 15 ha dont 5 ha en maîtrise foncière
ZAE Goderville-Bretteville (2)	Campagne de Caux	Goderville-Bretteville	11	0,6	5	2019-2021	zone intercommunale
Derepere	Cœur de Caux	Fauville en Caux	0	0	4	2015	zone intercommunale
ZA cœur de Caux (2)	Cœur de Caux	Fauville en Caux	2,1	0,4	non	/	zone intercommunale
ZA de l'Ormerie (2)	CC Canton de Criquetôt l'Esneval	Criquetôt l'Esneval	0	0	8,6	2013 et +	zone communale, 1ère tranche de 5 ha en 2013
Toussaint - Contremoulins (3)	CC Valmont	Contremoulins	5,5	0	8	2014 et +	zone intercommunale
Plaine du Buc (3)	CC Valmont	Toussaint - Thiertreville	8,65	0,85	5	2014	zone intercommunautaire avec CC Campagne de Caux
ZA Bréauté (2)	Campagne de Caux	Bréauté	4,42	0	4	2014	zone intercommunale
ZA Gonnevill	CC Canton de Criquetôt l'Esneval	Gonnevill la Mallet	2,86	2,41	non	/	zone communale
ZA Turretot	CC Canton de Criquetôt l'Esneval	Turretot	0	0	2,7	2014	zone communale
ZA Dumartel (2)	CC Valmont	Angerville la Martel	0	3	non	2013	zone intercommunale
<b>TOTAL</b>			<b>112,53</b>	<b>8,96</b>	<b>77,3</b>		

(1) hectares (2) acquisition foncière réalisée

(3) inscrite au contrat de Pays. Surface minimum 50ha selon la DTA. (4) trois parcelles privées disponibles : 3,96 ha

	Zones Pays
	Zones Intermédiaires
	Zones Communales



**DEUXIEME  
PARTIE**

**PRESERVER LE CADRE DE VIE ENTRE TERRE ET MER :  
MISER SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

## I- DEFINIR UNE STRATEGIE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE VALORISANT LE CADRE DE VIE LITTORAL ET RURAL: FALAISES ET PLATEAU DE CAUX

Valoriser et préserver le cadre de vie qui est l'atout d'attractivité majeur du Pays constitue une orientation forte du PADD. De la Côte d'Albâtre au Plateau de Caux, le territoire bénéficie d'une double identité remarquable liée à sa géologie, la qualité des sols et la mise en valeur singulière de son territoire qui donne des structures paysagères et bâties au caractère patrimonial original (stations balnéaires, ports, clos masures, châteaux, patrimoine rural...). Conscients du caractère unique de leur paysage, les élus se fédèrent dans la perspective de faire rayonner la côte d'Albâtre et d'adopter des modalités de gestion et de valorisation de leur territoire à travers :

- une démarche d'opération « Grand Site » soutenue par le Département 76 et concernant des communes littorales ;
- une réflexion concernant le classement des Falaises au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Comme le stipule le PADD, ressource fondamentale pour les habitants et les entreprises, partagée et convoitée, l'eau constitue un enjeu dont la gestion et la préservation doivent faire l'objet d'actions complémentaires et structurées autour d'une stratégie dépassant l'échelle du Pays. Par ailleurs, le territoire est concerné par des risques naturels : ruissellement, cavités souterraines, inondations recensés dans différents périmètres de PPRI et SAGE, recul des falaises, risques littoraux liés de submersion et de tempêtes... Les risques industriels et technologiques, sont circonscrits aux communes de Saint-Jouin-Bruneval, la Poterie-Cap-d'Antifer et Colleville, ainsi que le long des canalisations de transport d'hydrocarbures transitant par le terminal portuaire d'Antifer. La stratégie consiste à développer une approche globale des risques.

La diversité et la bonne connexion des milieux naturels sont nécessaires à l'équilibre écologique, au fonctionnement des écosystèmes et à la préservation de la biodiversité. Le SCoT comme le précise la loi Grenelle II, vise à protéger les milieux naturels sources (milieux les plus riches, réservoir de biodiversités) et développer de

grandes continuités écologiques pour permettre à la biodiversité de circuler et se renouveler. Le SCoT définit l'armature de la Trame Verte et Bleue qui relie les espaces naturels. **Conformément à la loi, cette armature est compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.**

### A. MAINTENIR LE CADRE DE VIE DE QUALITE ATTRACTIF AVEC UNE STRATEGIE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

#### 1. Développer une stratégie paysagère et environnementale

##### ➤ Prescriptions :

- renforcer la structure des paysages et l'armature environnementale par la construction de la Trame Verte et Bleue qui permettra de conforter les réservoirs de biodiversités existants, marquer les limites et freiner la perte de diversité ;
- garantir une évolution qualitative de la côte avec les modalités d'application de la loi littoral ;
- en ce qui concerne la gestion des lisières et des espaces boisés : définir des limites d'urbanisation et des espaces tampons en lisière des espaces boisés principaux ainsi que des bosquets qui constituent des zones de refuge pour la biodiversité locale.
- renforcer la singularité des paysages et éviter leur banalisation : développer une charte paysagère (pouvant être déclinée à l'échelle des communautés de communes) afin de promouvoir une bonne intégration des projets d'aménagement dans l'environnement existant.

##### ➤ Recommandations et outils mobilisables :

- L'adaptation du développement du territoire aux spécificités bioclimatiques locales est à l'origine des formes actuelles : bâti,

structures paysagères,... Aussi l'évolution de paysages nouveaux, de formes urbaines liées aux modes de vie contemporains doit en tenir compte comme un socle qui résulte d'une adaptation à des conditions spécifiques (climat, sols, matériaux de construction).

- Le clos masure représente un constituant important du cadre de vie, ses fonctions doivent être préservées : enclos, filtre au vent, gestion de l'eau et des ruissellements, refuge faunistique et floristique, délimitation d'entreprises agricoles au bâti cohérent. Ses fonctions pourront être réadaptées à un parc d'activité économique, un village, un nouveau quartier. Il est vivement encouragé de s'inspirer des qualités de cette forme paysagère à travers des réinterprétations contemporaines pour créer des conditions d'accueil favorables à une implantation en adéquation avec les qualités du territoire.
- Penser en amont l'inscription du bâti, des Zones d'Activités et des infrastructures dans l'environnement et le paysage local. Cette démarche, nécessitant l'intervention de professionnels qualifiés (paysagistes, urbanistes, écologues) constituera une source d'économie de gestion des sites. Les Communes et Communautés de Communes doivent faire appel aux structures de conseil (CAUE, AREHN, ADEME...) et aux professionnels de l'aménagement (concepteurs qualifiés : urbanistes, paysagistes, architectes...) pour augmenter la qualité des implantations, leurs performances, leur attractivité et leur durabilité.
- La qualité des transitions entre différentes occupations du sol (agriculture, bâti, espace naturel,...), autrement appelés interfaces ou lisières, devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter des situations de ruptures ou de confrontations en privilégiant la constitution de transitions qualitatives.
- Favoriser les formes de bâti et d'organisation bâtie (formes urbaines) prenant en compte des exigences environnementales plus fortes et intégrant les nouveaux modes de vie. Les porteurs de projet doivent s'entourer des compétences adaptées afin de lutter contre l'étalement et la dispersion du bâti, créer une nouvelle offre de logements plus qualitative.

- Limiter la pression sur les espaces agricoles, continuer à développer le rôle de l'agriculture et de la forêt pour structurer des limites durables et qualitatives à l'urbanisation et contribuer à la gestion des risques.
- Il est recommandé de définir une bande inconstructible de 10 mètres minimum en lisières forestières afin de ne pas déranger la faune, et ne pas engendrer de gêne pour les habitants et habitations.
- Intégrer l'imaginaire maritime dans l'aménagement du territoire, la valorisation autant que la création de nouveaux belvédères peuvent en constituer un axe fort.

## 2. Renforcer l'attractivité du territoire avec une attention particulière au patrimoine bâti et naturel

### ➤ Prescriptions :

- **La valorisation du patrimoine littoral et des espaces ruraux devra promouvoir l'image et conforter la qualité de vie. Le territoire portera une attention particulière au petit patrimoine (bâti et non bâti, haies, mares...) dont la présence doit être lisible pour identifier et requalifier la mémoire des lieux. Un inventaire sera réalisé dans les documents d'urbanisme.**
- **Améliorer la connaissance du patrimoine naturel. Le recensement du patrimoine naturel des communes (boisement, haies, prairies, pièces d'eau...) doit être systématisé à l'occasion de la création ou du renouvellement des documents d'urbanisme afin de mieux identifier la réalité des ressources en terme de biodiversité et d'imaginer des modalités de gestion, d'aménagement voire de réglementation adéquates.**
- **Maintenir les clos masure en adaptant la réglementation à leurs vocations. Le caractère unique du clos masure justifie une logique de préservation et de rénovation forte qui tienne compte de la diversité des situations. Les dispositifs qui suivent visent à un traitement qualitatif des clos en vue de leur préservation, ils n'excluent pas un changement de vocation ni un changement**

d'échelle du clos (agrandissement) dans la limite où les extensions sont accompagnées d'une poursuite de la structure du clos (talus et alignement d'arbres). Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme du territoire, il est désormais obligatoire de réaliser un recensement exhaustif des clos masures :

- ✓ les clos mesure ayant un usage agricole doivent voir leur activité confortée et les propriétaires invités à pérenniser ce capital patrimonial architectural et paysager. Les nécessités d'adaptation de l'outil de production à des pratiques agricoles contemporaines, des nouveaux besoins de stockage ou l'accueil d'animaux dans de bonnes conditions (extension des bâtiments notamment) peuvent amener à reconsidérer la taille et l'organisation du clos. Si ces travaux nécessitent l'ouverture et l'agrandissement du clos par abattage et suppression d'une partie des talus, l'objectif est de reconstituer un clos cohérent de même valeur paysagère s'inscrivant parfaitement dans la tradition cachoise. Toute extension devra être justifiée.
- ✓ la vocation des clos mesure ayant perdu leur usage agricole doit être pensée en fonction de leur taille, leur état, leur desserte par les réseaux, la qualité du patrimoine végétal et bâti :
  - si l'état de conservation de la structure arborée et du bâti recouvrent un caractère exceptionnel, il devra être envisagé une reconnaissance et une protection réglementaires telles que celles proposées dans le code de l'urbanisme (L123-1-5<sup>07</sup> par exemple) ;
  - si la destination est l'accueil d'un espace public et/ou d'un équipement, une orientation d'aménagement spécifique devra être établie ;
  - si les vocations d'habitat permanent ou d'accueil d'activités économiques peuvent être envisagées les règles suivantes devront s'appliquer :
    - pour préserver le maintien des arbres toute extension du bâti ou construction nouvelle devra se faire avec un recul d'au moins 10 m par rapport aux alignements d'arbres constituant le clos mesure ; ce recul pourra être précisé

dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de critères qui devront permettre la préservation et le maintien des arbres constituant le clos ;

- toute extension du bâti ou construction nouvelle devra voir sa ligne de faitage principale parallèle ou perpendiculaire à l'alignement d'arbres le plus proche constituant une limite du clos ;
- seuls le ou les accès historiques pourront être maintenus.

➤ Recommandations et outils mobilisables :

- L'objectif de maintien des clos mesures pourrait aboutir à la définition d'une typologie de destination (habitat, activités, hébergements touristiques) dont l'usage serait de nature à mieux préserver le clos.
- La réhabilitation des bâtiments des clos est encouragée : elle constitue un atout pour le développement de l'accueil touristique et sera encouragée à ce titre.
- Le renouvellement des usages et fonctions des structures paysagères caractéristiques du Pays devra en assurer leur pérennité (exemple des clos mesures).
- La sauvegarde et la valorisation des édifices culturels, le riche patrimoine historique et rural du Pays devra être inscrit dans la politique visant à défendre l'image du territoire.
- Identifier par un recensement, protéger et ou recréer les clos mesures d'intérêt et le petit patrimoine bâti dans les PLU (classement en EBC, protection au titre de la loi Paysage dans les documents d'urbanisme).
- Mettre en place des plans de gestion durable des haies bocagères, dans l'objectif d'une valorisation paysagère, de la préservation ou de la reconstitution de continuités écologiques, voire d'intégration de l'enjeu d'exploitation des haies dans un but de valorisation énergétique.

## B. OPTIMISER LA GESTION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, DES DECHETS ET PROMOUVOIR UNE GESTION EXEMPLAIRE DES RISQUES

### 1. Améliorer la gestion de l'eau et la préservation de la ressource

#### ➤ Prescriptions :

- Application des dispositions réglementaires liées aux périmètres de protection des captages prioritaires dit Grenelle et aux bassins d'alimentation de captage. Conformément à la loi, les captages Grenelle cités ci après font l'objet d'un plan d'actions contre les pollutions diffuses : (Fauville-en-Caux, Le Vivier à Valmont, Saint Maclou la Brière Le Clos Pigeon, à Saint Martin du Bec, le Bois de la Vierge à Yport, Gohier à Fécamp Saint-Maclou-la-Brière, Angerville-Bailleul)
- Conformément aux dispositions du SDAGE Seine Normandie, en particulier la disposition 83, les communes devront assurer à travers leur document d'urbanisme l'inventaire et la préservation des de l'ensemble de leurs zones humides (zonage naturel, ou agricole si la destination des sols le justifie). Les communes sont invitées à réaliser un inventaire des zones humides lors de la révision ou de l'élaboration de leur document d'urbanisme (PLU) dans le cadre de l'état initial de l'environnement, particulièrement quand des enjeux forts sont identifiés (zone d'expansion des crues, zones humides à proximité des cours d'eau...).
- Repérage plus fin et traitement des zones d'engouffrement systématisés (périmètre de protection, lieux stratégiques de pollutions immédiates par les effluents agricoles, eaux usées, terres lessivées...). Ce travail peut être réalisé conjointement avec des études permettant une meilleure identification du fonctionnement des bassins d'alimentation de captage.

- Application des PPRI, du décret érosion, des couverts végétaux d'hiver pour les espaces agricoles afin de renforcer la lutte contre l'érosion et les inondations.
- Améliorer la gestion des eaux : favoriser l'infiltration plutôt que le ruissellement, maîtriser les engorgements des installations de traitement.
- Prise en compte des extensions urbaines dans le dimensionnement des équipements d'assainissement et de distribution.
- Le traitement des effluents domestiques, industriels et agricoles doit demeurer une priorité (mise aux normes des stations et installations de traitement, assainissements individuel et collectif...).

#### ➤ Recommandations :

- Afin de protéger l'ensemble des captages d'eau potable, il est recommandé aux collectivités de mettre en œuvre les procédures visant à obtenir des DUP sur les périmètres adaptés.
- Sécurisation de la distribution pour pallier à des pollutions locales ou passagères (exemple : interconnexion des réseaux) et inspection régulière des canalisations pour repérer et éviter les fuites ce qui représente une piste d'économie importante de la ressource.
- Evolution plus large des pratiques agricoles pour augmenter la qualité de l'eau et réduire les coûts de traitement. Une baisse des intrants et traitements phytosanitaires, le maintien de l'herbe, l'introduction de l'agriculture biologique dans des proportions conformes aux textes réglementaires doivent permettre une réduction sensible des sources de pollution sur les surfaces concernées.
- Protection des zones humides : les berges des cours d'eau doivent contribuer à améliorer le cycle de l'eau
- Entretien du réseau hydrographique et des ouvrages hydrauliques : dans la mesure du possible, les cours d'eau et les berges devront être

renaturés, et une bande enherbée de 5 mètres devra être conservée en bordure des berges non artificialisées.

- Les particuliers, les professionnels et les collectivités doivent contribuer par leurs pratiques à diminuer le recours aux produits phytosanitaires voire d'imaginer les modalités permettant de se passer totalement de leur utilisation.
- Protection des zones humides : les berges des cours d'eau doivent contribuer à améliorer le cycle de l'eau.
- Conformément à la disposition 138 du SDAGE, afin de prévenir les inondations, le SCoT préconise : la préservation, dans les documents d'urbanisme, des zones naturelles d'expansion des crues en particulier amont, et notamment l'interdiction de tout remblaiement et de tout endiguement dans ces zones, non justifié par un objectif de protection de lieux urbanisés de type centres urbains anciens fortement exposés. La reconquête de ces zones naturelles doit également être affichée comme un objectif. En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales), en application des articles L.121-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme, doivent être directement compatibles ou rendus compatibles avec ces préconisations.
- Entretien du réseau hydrographique et des ouvrages hydrauliques : dans la mesure du possible, les cours d'eau et les berges devront être renaturés, et une bande enherbée de 5 mètres devra être conservée en bordure des berges non artificialisées.
- Encouragement à maintenir les mares, les haies et les bosquets. Il est également recommandé d'étendre l'inventaire des zones humides à la mise en réseau des mares. En effet, si des mares avec Triton sont inventoriées, il est intéressant de réaliser une étude plus précise sur la présence d'autres mares dans un rayon de 1 km, afin de les mettre en réseau.
- Réalisation d'aménagement adaptés, intégrés à l'environnement et au paysage (retenues à la source, noues, bassin d'orage, parking semi-imperméabilisés,...).

- Développement des techniques de gestion des eaux pluviales, intégrées à l'environnement et au paysage, privilégiant l'infiltration et limitant le débit de ruissellement dans les projets d'aménagement, de construction de logements, d'équipements et d'infrastructures.

## **2. Assurer une bonne gestion des déchets du territoire en limitant leur production, en développant leur tri et en optimisant leur valorisation**

- Recommandations :
  - Promouvoir la diminution de la production de déchets (modes de consommation).
  - Lutter contre les décharges sauvages et assurer leur réhabilitation.
  - Souscrire aux objectifs du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) adopté le 30 mars 2010.
  - Encourager le tri sélectif, le compostage et favoriser la sensibilisation des habitants.
  - Optimiser la collecte de tous types de déchets : ménagers, entreprises, BTP (voir futur Plan Départemental de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics).
  - Favoriser la collecte des gros producteurs de déchets organiques sur le territoire, en cohérence avec l'objectif fixé par la loi Grenelle du 3 août 2009.
  - Augmenter progressivement la qualité du service rendu et améliorer la gestion des déchetteries.

### 3. Développer une gestion exemplaire des risques naturels et intégrer la protection des espaces naturels fragiles

#### ➤ Prescriptions :

- **La prise en compte des risques au même titre que les espaces naturels fragiles sera indispensable dans la définition de projets d'aménagement responsables et adaptés.**
- **La définition et la mise en œuvre d'une stratégie de prévention, de culture du risque et de résilience face aux risques littoraux (submersion et tempêtes, érosion des falaises).**
- **Il est rappelé que l'article L 121 - 1 du code de l'urbanisme devra être respecté et appliqué, les risques devront être recensés et le principe d'inconstructibilité dans les zones à fort risque s'imposer. La capitalisation et la meilleure connaissance des aléas devront être renforcées.**

#### ➤ Recommandations :

- Amélioration constante de la connaissance du risque comme base pour développer une stratégie de prévention et d'adaptation : le recensement du risque, notamment relatif aux cavités souterraines, doit être poursuivi.
- Prise en compte de nouvelles variables désormais indispensable : élévation du niveau de la mer et multiplication des phénomènes météorologiques à risque (tempêtes, fortes précipitations) liés au changement climatique.
- Prévention efficace et niveau d'information homogène sur le territoire concernant les risques et l'aboutissement des démarches des plans de prévention et des DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) qui devront se généraliser.
- Développer une culture du risque inondation par des actions de communication et d'information en direction de l'ensemble des acteurs et usagers.

- Engager des choix d'aménagement responsables qui prennent en compte en priorité la minoration de l'exposition aux risques. D'une part par une localisation qui expose les extensions urbaines ou les Zones d'Activités à un minimum de risques identifiés et d'autre part que ces projets minimisent les risques qu'ils pourraient à leur tour générer. Des **projets** intégrant dès leur conception la gestion des eaux pluviales par l'hydraulique douce (y compris par la végétalisation des toitures), minimisant l'imperméabilisation des sols (gabarits de voies adaptés, surfaces de stationnement perméables...), développant une stratégie de plantation permettant de diminuer l'exposition au vent et au ruissellement sont autant de facteurs permettant de minimiser le risque et d'apporter de l'agrément aux aménagements.
- Une lutte intégrée et durable contre les phénomènes de ruissellement reste une priorité. L'augmentation constante des surfaces imperméabilisées (infrastructures routières, bâtiments d'activités, stationnement, habitations) et la diminution des surfaces en prairie et des éléments arborées (clos mures, haies, boisements) rendent la situation préoccupante en augmentant les facteurs de risque pour les ruissellements, l'érosion des sols et les inondations. La tendance doit être nettement inversée. Outre l'arsenal réglementaire du PPRI et le décret érosion, un véritable partenariat de travail doit être poursuivi et amplifié avec le monde agricole.
- Au travers des syndicats de bassins versants, une réflexion doit être menée et une attention permanente doit être maintenue pour faciliter la vie et le maintien des exploitations d'élevage qui sont au cœur du système des prairies qui préservent le territoire (possibilités d'épandage, d'extension et de mise aux normes des bâtiments, prise en compte des circuits agricoles).

## C. CONSTRUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE : CAPITALISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET VALORISER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

### 1. Principes et objectifs principaux – (voir carte de la Trame Verte et Bleue en fin de document)

Le DOO s'appuie sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, dans sa version envoyée pour avis aux collectivités au dernier trimestre 2013.

#### ➤ Prescriptions :

- La Trame Verte et Bleue constitue un réseau naturel multifonctionnel organisé à partir des grands ensembles naturels, les réservoirs biologiques, qui devront être mis en relation par les corridors pour constituer ou rétablir des continuités écologiques. Ce réseau vise également à développer les connexions avec les territoires voisins. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes communales, ...) viseront à décliner à leur échelle d'intervention, les éléments de la Trame Verte et Bleue cartographiés au niveau du SCoT (réservoirs, corridors,...). Pour cela, ils mettront en œuvre les zonages, dispositions réglementaires ou mesures adéquats concernant ces éléments et devront en maintenir les fonctionnalités écologiques.
- Un des grands défis pour le pays des Hautes Falaises consistera à étirer la richesse du littoral et des valleuses vers le plateau agricole beaucoup plus pauvre d'une part et connecter les valleuses à la vallée de Seine.
- Une attention particulière devra être portée sur le maintien qualitatif et quantitatif :
  - ✓ des zones humides présentes notamment dans les vallées et valleuses ;
  - ✓ des landes, des boisements et des pelouses aérohalines (falaises littorales).

#### ➤ Recommandations :

- La situation du plateau en matière de biodiversité invite à sauvegarder et à créer toute structure paysagère susceptible de constituer des refuges ou des corridors de déplacement pour la faune et la flore : clos masure, bosquets, haies, mares, dispositifs de gestion des eaux pluviales ou de limitation de l'érosion des sols (importance pour certaines espèces de bénéficier de refuges et de corridors dits en pas japonais)...
- Tout en respectant un objectif de frein à l'érosion de la biodiversité, voire d'augmenter cette dernière, cette trame des continuités écologiques contribuera à :
  - ✓ offrir un cadre de vie de qualité proche des habitants (intérêt paysager) ;
  - ✓ favoriser l'accueil de liaisons douces (enrichir le réseau de modes doux) ;
  - ✓ améliorer la gestion des eaux (protection de la ressource, circulation, ruissellement, inondation : donner une fonction environnementale aux dispositifs techniques).

### 2. Bases de la Trame Verte et Bleue

#### ➤ Prescriptions :

- La Trame est composée des principaux espaces naturels regroupant la majeure partie des espaces naturels déjà protégés ou inventoriés dont l'agrégation crée une première armature dont l'axe littoral constitue l'épine dorsale avec autant de ramifications à l'Est que de vallées et de valleuses et la mer à l'Ouest.
- Les cœurs de nature ou réservoirs de biodiversité sont les espaces de la trame dotés de la plus grande richesse écologique. Le plus souvent déjà protégés, leurs fonctionnalités doivent être préservées pour garantir le capital environnemental. Les espaces concernés sont :

- ✓ les falaises littorales et leurs abords ;
- ✓ les vallées d'Etretat, de la Valmont et de la Ganzeville ;
- ✓ les valleuses d'Antifer / Le Tilleul, de Bruneval, de Vaucottes et de Vattetot-sur-mer, d'Yport ;
- ✓ le Cap d'Antifer.
  - La Trame intègre également le réseau hydrographique permanent (rivières, ruisseaux principaux) et les rives associées ; des étangs et des mares la renforce.

### 3. Optimiser le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue \*

#### ➤ Prescriptions :

- Constituer un véritable réseau fonctionnel
- ✓ La mise en réseau des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue (en particulier les cœurs de nature) est un objectif nécessaire pour améliorer les fonctionnalités et la richesse écologiques du territoire.
- ✓ Ces corridors s'appuieront fortement sur les fonds de vallées et de talweg voire les axes de ruissellement. Elles gagneront à s'appuyer et intégrer les dispositifs de protection et de gestion de l'eau (périmètres de captage, bassins de rétention...), les espaces publics privilégiant des modes de gestion différenciés. La mise en place de ces corridors, notamment par les fonds de vallée, favorisera parallèlement l'accueil des liaisons douces, et enrichira le cadre de vie des habitants en proposant de nouvelles structures paysagères écologiquement efficaces.
  - Favoriser la continuité écologique littorale en traitant les points de rupture. Elle est sans doute la plus évidente et profite déjà des ensembles protégés maritimes le long des falaises et au niveau de l'amorce des vallées et valleuses. Les ruptures majeures sont constituées par l'urbanisation (Etretat, Yport,...) et les routes qui descendent jusqu'à la mer. Des stratégies de contournement de

ces obstacles (urbanisation) ou de passages inférieurs sous les voies doivent être développées. Des aménagements urbains comme des parcs paysagers, des alignements arborés peuvent réduire les ruptures en secteurs urbanisés.

- Constituer les corridors écologiques structurants pour établir des connexions écologiques régionales et interrégionales (cf carte Trame Verte et Bleue / Enjeux de connexion régionaux et interrégionaux à prendre en compte). Il s'agit de constituer les axes majeurs d'échanges écologiques en établissant des continuités par le biais de corridors. Ils visent à relier les grands réservoirs de biodiversité en empruntant les espaces les plus évidents (fonds de vallée, boisements...). Leur localisation peut constituer un principe qui évolue au gré des opportunités telles que la (mise en place de prairies permanentes, la création de haies cynégétiques, un nouveau passage sous voie routière,...). Les obstacles principaux sont généralement les voies à grande circulation et les vastes secteurs d'agriculture intensive.

#### ➤ Recommandations :

- Un corridor peut se résumer à des éléments modestes (chemin agricole arboré, axe de ruissellement enherbé, espace vert de quartier, arbres d'alignement) ou prendre une dimension généreuse (prairies, boisements, parcs publics, zones humides...).
- Si les corridors linéaires constituant des continuums sont nécessaires, les corridors « en pas japonais » sous forme d'îlots ponctuels sont complémentaires car favorables aux modes de vie de certaines espèces notamment pour les oiseaux. A ce titre, le maintien ou le développement des clos-masures, des mares, des bosquets, des haies, des vergers est capital sur le plateau de Caux.
- En complément des corridors structurant régionaux, suggérer des corridors complémentaires locaux, ce sont des corridors sans portée réglementaire pour étoffer le système par un maillage local qui suit la même logique de mise en œuvre que les continuités écologiques principales régionales. Ils peuvent s'appuyer sur la nature ordinaire (alignement routier, prairie, jardin arboré...).

#### 4. Compléter et ajuster la Trame Verte et Bleue \*

##### ➤ Prescriptions :

- Compléter et ajuster la Trame Verte et Bleue au niveau local :
  - ✓ En identifiant les réservoirs ou les corridors de biodiversité à leur échelle le cas échéant, en y appliquant les zonages, dispositions réglementaires ou mesures adéquats tout en maintenant les fonctionnalités écologiques,
  - ✓ En intégrant, notamment dans la définition de la trame verte et bleue locale, lorsque cela est justifié, les éléments de recensement du patrimoine naturel local (haies, mares, bosquets...).
  - ✓ En identifiant localement les éléments de fragilité des continuités écologiques des réservoirs et corridors afin de prendre les mesures destinées à éviter leur fragmentation.

##### ➤ Recommandations :

- Dans une logique d'intelligence de projet, les aménagements futurs en bordure de Trame Verte et Bleue pourront venir conforter ou développer cette dernière.
- Affiner la Trame Verte et Bleue :
  - ✓ Par la mise en place de projets communaux ou intercommunaux qui est l'occasion de décliner et d'enrichir, à une échelle plus fine, la structure de la trame (réseaux de chemins communaux, parcs et jardins...), soit sous forme de nouvelles continuités, soit sous forme de refuge pour la faune et la flore. Selon leur localisation, les espaces libres des projets d'extension urbaine (espaces publics), les espaces d'activités économiques plantés ou à hydraulique douce, devront se connecter au réseau de liaisons de la Trame ou constituer des îlots de biodiversité en intégrant dès leur conception une attention à l'accueil et au développement de la place de la nature.
  - ✓ Dans l'application de la loi littoral, les coupures d'urbanisation peuvent constituer des corridors déterminants pour relier l'espace

rétro-littoral depuis la côte. Ils sont souvent des prolongements intéressants pour étendre les espaces riches des falaises (cf. carte loi littoral : *Aménager le littoral des Hautes Falaises*).

- ✓ Par l'adjonction d'espaces dévolus à la gestion des risques (tel que PPRI et décret érosion), ou la préservation des captages (Cf carte de la Trame Verte et Bleue concernant la localisation des captages grenelle). La définition des programmes de gestion des risques identifiera des espaces non urbanisables, voire bénéficiant de traitements spécifiques (exemple : mise en herbe). Les stratégies de protection de la ressource en eau modifieront les pratiques agricoles sur les secteurs nécessaires à la préservation. En fonction de leurs qualités et de leur localisation, ceux-ci pourront compléter la Trame.

## II- LE LITTORAL DES HAUTES FALAISES : UNE SPECIFITE A PRESERVER ET VALORISER

Seule une partie des dispositions de la « loi Littoral » n° 86-2 du 3 janvier 1986 « relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », concerne l'urbanisme. On les trouve aux articles L 146-1 à L 146-9 du code de l'urbanisme. La DTA de l'Estuaire de la Seine fixe, en partie, les modalités d'application de la « loi littoral ». Il faut rappeler que la DTA ne s'applique pas sur 3 communes littorales du territoire qui sont en dehors de son périmètre : Eletot, Saint-Pierre-en-Port et Sassetôt-le-Mauconduit. Plusieurs aspects de la loi sont abordés dans le cadre du SCoT. Dans ce cadre, La capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme croissance en termes d'activités et d'usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques. Le territoire des Hautes Falaises est sensible sur le plan environnemental, une attention toute particulière doit être portée quant aux objectifs de développement démographique et à la fréquentation estivale du territoire, qui induit des variations de population.

*\*La carte de la Trame Verte et Bleue met en avant les corridors et réservoirs positionnés dans les secteurs d'enjeux régionaux et interrégionaux.*

## A. LOI LITTORAL ET URBANISME

### 1. La bande littorale des 100 m

#### ➤ Prescriptions selon la loi :

- « En dehors des zones urbanisées, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux du rivage », article L 146-4-111 du code de l'urbanisme. Cette interdiction permet de protéger la zone d'interface entre mer et terre, déterminante pour la protection des équilibres biologiques et écologiques (marée, végétation...). Mais une disposition dérogatoire est prévue pour les activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau (port de commerce, pêche...).

### 2. Les espaces proches du rivage

#### ➤ Prescriptions selon la loi :

- Au-delà de la bande de 100 m, la loi Littoral impose la définition d'espaces proches du rivage (EPR) à l'intérieur desquels l'urbanisation est strictement encadrée. La délimitation des EPR vise à maîtriser l'occupation de l'espace sur la frange du littoral où la pression d'urbanisation est la plus forte.

### 3. Les coupures d'urbanisation

#### ➤ Prescriptions selon la loi :

- les SCOT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation permettent de conserver les grandes ouvertures visuelles, contribuent au maintien et/ou au développement d'activités agricoles, contribuent à maintenir un paysage naturel caractéristique et servent la construction de l'urbanisation.

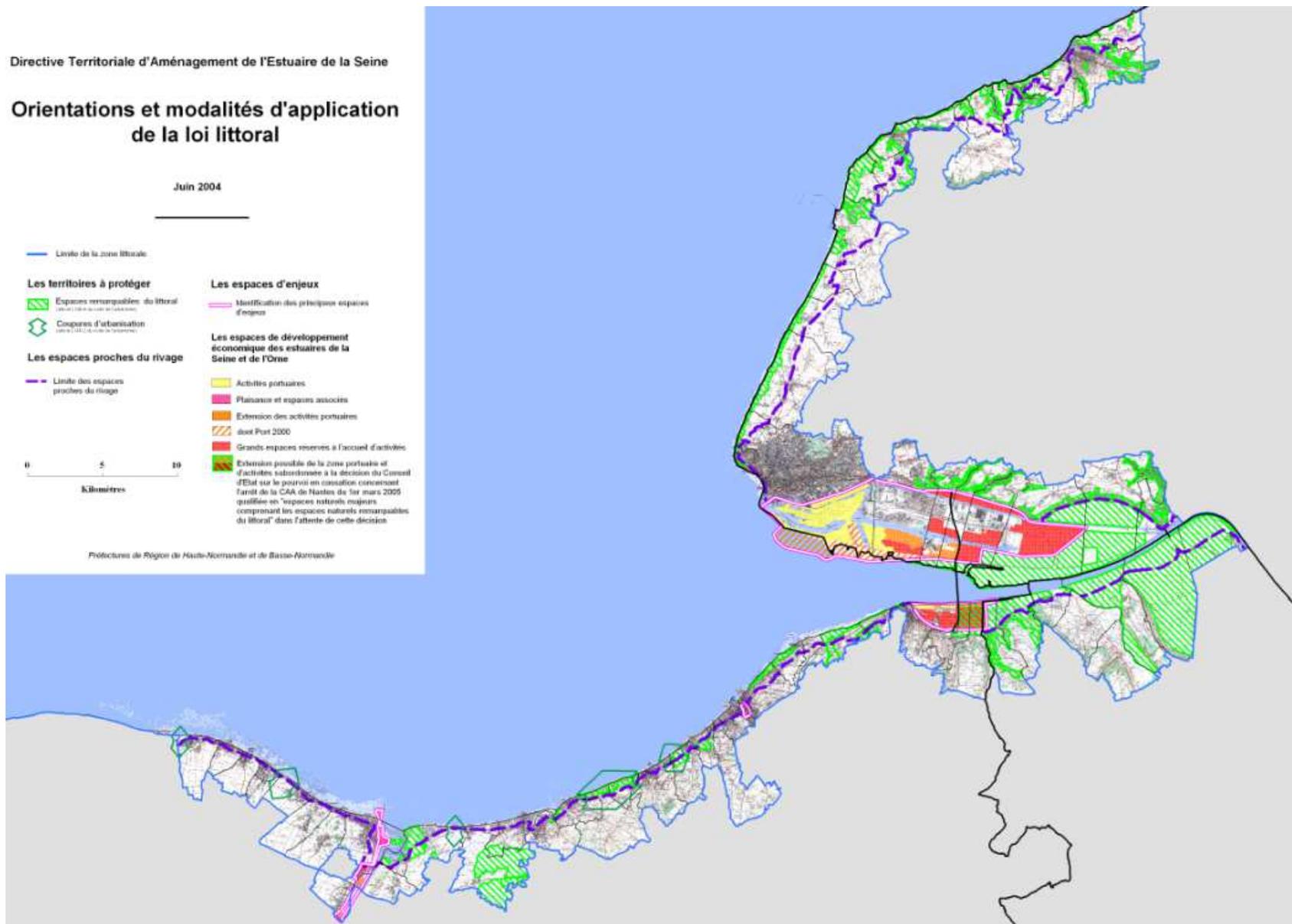
### 4. Les espaces remarquables du littoral

#### ➤ Prescriptions selon la loi :

- L'article L 146-6 les définit comme étant des « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». Des aménagements légers peuvent y être implantés seulement lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un principe dérogatoire permet aux constructions et installations liées à la sécurité (défense nationale) et aux services publics maritimes de ne pas se soumettre aux dispositions énoncées dans le code de l'urbanisme.
- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine (DTA) décline avec une relative précision l'emprise des espaces remarquables du littoral en citant quelques-uns : le bois des Quarante Acres à Yport, le bois des Loges et le bois de Boclon à Fécamp et à St Léonard. Sur le territoire des Hautes Falaises ces espaces concernent les abords des falaises, les valleuses et les principaux espaces boisés. La carte des espaces et milieux remarquables proposée dans le SCoT reprend donc strictement les délimitations posées par la DTA. La seule différence entre les deux cartes dans la liste des espaces et milieux remarquables est la Zone de Protection Spéciale du « Littoral Seinomarin » partie maritime des espaces et milieux remarquables du Pays des Hautes Falaises délimitée en septembre 2013.

## Orientations et modalités d'application de la loi littoral

Juin 2004



## B. LA CAPACITE D'ACCUEIL

### 1. Déterminer la capacité d'accueil

- Prescriptions :
  - Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
    - ✓ de la préservation des espaces et milieux remarquables ;
    - ✓ de la protection des espaces et milieux nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
    - ✓ des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
      - Concernant les espaces et milieux remarquables : Ils sont présentés dans la DTA, et repris dans le SCoT par sa cartographie. Ce sont « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Les documents d'urbanisme locaux devront reporter et affiner ces périmètres à l'intérieur desquels la réglementation en vigueur assure le maintien. L'urbanisation n'est pas autorisée dans ces espaces.
      - Concernant les espaces et milieux remarquables et la protection des espaces et milieux nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes : Les orientations du SCoT en matière d'urbanisation portent des principes forts : maintien de l'organisation du territoire, limitation du foncier consommé, fin de l'extension des hameaux qui sont de nature à préserver leurs qualités.

### 2. Plusieurs secteurs à considérer

#### Les secteurs touristiques

- Prescriptions :
  - Le secteur touristique d'Etretat : la commune d'Etretat constitue le pôle touristique mondialement connu des Hautes Falaises. Située en fond de vallée et fortement contraint par les dispositifs réglementaires de protection des paysages et de l'environnement, ses capacités d'accueil se limitent à son retro littoral. Pour asseoir sa position Etretat pourra utilement s'appuyer sur les bourgs voisins situés sur le plateau : Bénouville et le Tilleul. Ces deux communes sont aisément accessibles depuis Etretat par la route et par les modes doux (GR 21). Situées sur le plateau elles disposent de foncier en cœur de bourg pour développer des sites d'accueil touristiques.
  - Le secteur touristique d'Yport : à l'instar d'Etretat, Yport est une commune en fond de vallée dont les capacités foncières sont très faibles, y compris en retro-littoral. Les communes de Criquebeuf-en-Caux comme Vattetot-sur-Mer peuvent être en capacité de porter des projets en particulier touristiques pour compléter l'offre Yportaise.
  - Les secteurs touristiques de Sassetot-le-Mauconduit et de Saint Pierre en Port : les deux communes situées en plateau sont indissociables des Petites et des Grandes Dalles. Avec un positionnement touristique fort elles doivent être en mesure de poursuivre leur développement.

- Concernant les réseaux techniques :
- ✓ A l'échelle du Pays des Hautes Falaises, la capacité d'alimentation en eau potable est suffisante pour alimenter ces communes et faire face aux besoins supplémentaires.

Sur ces trois secteurs le traitement des eaux usées offre des capacités et un fonctionnement conformes permettant un accueil supplémentaire. Cependant, le système d'assainissement d'Eletot et de Sainte Hélène de Bondeville est en surcharge. Une nouvelle station est en réalisation à Eletot pour une capacité de 2300 EH. (Capacité utilisée actuellement sur les 2 STEP de 1517 EH). A Etretat, l'eau rejetée répond aux normes mais une surcharge hydraulique est observée en période estivale. La capacité d'accueil de la ville sera donc à adapter aux regards de ce point.

- ✓ Le développement possible de ces différents sites devra se faire en continuité des espaces urbanisés et conformément aux dispositions exprimées dans le présent document en matière de développement urbain.
- ✓ Le stationnement doit être organisé dans l'ensemble des communes précédemment citées. Il s'agit de prévoir en rétro-littoral des zones d'accueil reliées au front littoral et pensées pour l'accès aux sites voisins afin éviter une dispersion des véhicules pendant les fortes affluences.

#### Le pôle urbain de Fécamp

- **Prescriptions :**
  - Comme sur les autres espaces, les milieux naturels trouvent une pérennité par la présence des dispositifs réglementaires qui sont à reporter dans le document d'urbanisme. L'agriculture est présente sur les plateaux qui bordent la vallée qui a été en quasi-totalité urbanisée. Les capacités d'accueil de logements de Fécamp se trouvent donc pour leur plus grande part dans le renouvellement urbain. Un fort développement est attendu en mobilisant les

espaces en requalification dans le centre-ville autour des quais, mais aussi dans le fond de vallée en amont des bassins portuaires. La STEP offre des capacités et un fonctionnement conformes permettant un accueil supplémentaire de population. Une organisation à l'échelle de Fécamp et de ses communes périphériques permettra l'accueil de nouvelles populations et de limiter la pression sur les espaces littoraux. L'aménagement de ces secteurs devra favoriser la mobilité entre les communes périphériques et Fécamp que ce soit par la structuration des bourgs ou l'organisation des déplacements.

#### Les bourgs retro littoraux

- **Prescriptions :**
  - Pour les autres communes littorales la capacité d'accueil sera plutôt liée au statut de la commune dans la hiérarchie urbaine proposée par le SCoT.
- **Recommandations :**
  - Pour l'ensemble des secteurs littoraux du territoire deux recommandations sont faites pour conserver les capacités d'accueil actuelles :
- ✓ l'organisation du stationnement en amont et l'accès aux vallonnes qui disposent d'un accès à la mer ;
- ✓ pérenniser et/ou compléter les systèmes de stationnement en dehors du cœur des espaces urbains les plus fréquentés (Etretat, Yport, Fécamp).

### C. TYPOLOGIE DES COUPURES D'URBANISATION

## 1. Les cônes de vues : critère d'instauration d'une coupure d'urbanisation

### ➤ Prescriptions :

- La DTA précise les problématiques qui sont à traiter pour la mise en place des coupures d'urbanisation : « Sur le littoral du Pays de Caux, le principe général consiste à préserver les espaces naturels qui séparent les villes et les villages les uns des autres. Compte tenu de l'importance des espaces naturels existants, les modalités d'application de l'article L.146-2 relatif aux coupures d'urbanisation ne nécessitent pas que des coupures soient identifiées au titre de la D.T.A. »
- A l'intérieur des coupures d'urbanisation, la DTA fixe le règlement d'urbanisme applicable. Ces coupures d'urbanisation permettent de maintenir des vues ouvertes vers le littoral et limitent les possibilités de voir s'installer un cordon urbain le long du rivage. Cette volonté est prolongée par d'autres articles de la loi qui n'autorisent une urbanisation qu'en continuité des villages et agglomérations existants. Il reviendra aux documents d'urbanisme locaux de définir les agglomérations et villages, les orientations du SCoT concernant les hameaux étant applicables aux communes littorales. Dans ces coupures les nouvelles exploitations agricoles ne sont pas autorisées.
- Dans les coupures d'urbanisation ne sont admis que :
  - ✓ l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces ;
  - ✓ les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
  - ✓ les constructions, les aménagements et les installations nécessaires : au maintien ou à la mise en culture des terres, au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes ;

- ✓ les constructions, aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et jardins publics, aux activités de loisirs de plein air.

### ➤ Recommandations :

- Les cônes de vue se caractérisent par des lieux d'où il est offert à l'observateur la perception de paysages de qualité sur les vallées ou le front de mer, depuis les rebords des plateaux ou des axes longeant le littoral. Les Plans Locaux d'Urbanisme pourront prévoir des mesures de protection particulières sur les éléments du paysage des secteurs repérés par ces cônes en veillant notamment à ce qu'aucun obstacle ne vienne contrarier la perception des paysages qui auront été déterminés. Les coupures d'urbanisation sont des outils efficaces de préservation des cônes de vues.

## 2. Le choix justifié des coupures d'urbanisation du territoire des Hautes Falaises

Les prescriptions de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine (DTA), n'identifient aucune coupure d'urbanisation sur le littoral du Pays de Caux compte tenu de l'importance des espaces naturels existants. Les coupures d'urbanisation affichées sur la cartographie se fondent sur l'existence d'ensembles non construits, naturels ou agro-naturels, dont la préservation se justifie par l'intérêt de maintenir des intervalles dans l'urbanisation et donc, a contrario, d'éviter une urbanisation linéaire ininterrompue enveloppant villages et quartiers dans un ensemble indifférencié de constructions. D'ailleurs, ces coupures d'urbanisation du littoral pourront utilement se prolonger vers l'arrière-pays grâce à la Trame Verte des valleuses et boisements.

Pour les espaces identifiés dans le présent chapitre, leur taille devra être appréciée par les communes notamment en fonction de la qualité des perceptions visuelles qu'elles procurent et des spécificités de l'organisation du bâti.

➤ Prescriptions :

- Selon la DTA, les coupures d'urbanisation doivent figurer en espaces naturels ou agricoles dans les documents d'urbanisme locaux. Sous réserve de prescriptions plus restrictives résultant du classement de ces coupures dans d'autres catégories de protection, ne sont admis dans les coupures d'urbanisation que :
  - ✓ l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces ;
  - ✓ les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
  - ✓ les constructions, les aménagements et les installations nécessaires :
    - au maintien ou à la mise en culture des terres ;
    - au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes;
  - ✓ les constructions, aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et jardins publics, aux activités de loisirs de plein air.
- Pour les constructions autorisées, certaines règles seront à observer sauf dispositions réglementaires contraires (règlement sanitaire,...). Les constructions devront favoriser le maintien des ouvertures visuelles vers le rivage depuis les voies de communication : orientation des façades pour réduire l'impact visuel et limiter le recul des bâtiments.
- Pour les espaces identifiés dans le présent chapitre, leur taille devra être appréciée par les communes notamment en fonction de la qualité des perceptions visuelles qu'elles procurent et des spécificités de l'organisation du bâti. Les périmètres fixés par la cartographie du DOO seront à adapter, à préciser et éventuellement à compléter dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Il sera nécessaire en particulier de ne pas contraindre l'activité agricole présente dans ces secteurs et de préciser la limite des espaces urbanisés pour ne pas surajouter de contraintes réglementaires sur des espaces déjà bâtis. Le règlement opposable dans les documents d'urbanisme communaux est donné par la DTA. Pour les communes situées en dehors de ce périmètre ce même règlement est applicable.

**LES COUPURES D'URBANISATION DU SCoT DU PAYS DES HAUTES FALAISES**

SECTEURS	ENJEUX
A l'ouest de la RD940 entre le hameau de Bricquemare à Cauville-sur-Mer et le bourg de Heuqueville.	Prémunir cet espace de l'extension de l'aire urbaine de la CODAH au sud Préserver les fronts agricoles fragilisés Valoriser une large ouverture visuelle sur la mer
A l'ouest de la RD 940 entre le hameau de la Moyennerie et l'entrée du bourg du Tilleul jusqu'aux hameaux de Jumel et de la Place.	Protéger les sites à forte valeur patrimoniale Valoriser une large ouverture visuelle sur la mer Valoriser les hauts sites touristiques Prémunir cet espace de la pression foncière du Tilleul et d'Etretat
A l'ouest de la RD 940 entre la sortie du bourg du Tilleul et la Valaine	Maintenir une ouverture visuelle non bâtie en direction du rivage
Au sud de Vattetot sur-Mer et à l'ouest du bourg des Loges le long des D11 et D940	Circonscrire l'urbanisation linéaire autour des axes de circulation
Entre le bourg de Criquebeuf-en-Caux et St Léonard jusqu'au Trou d'Enfer	Prémunir cet espace de l'extension de l'aire urbaine de Fécamp à l'Est et d'Yport à l'Ouest Préserver les fronts agricoles fragilisés Valoriser une large ouverture visuelle sur la mer
Entre le val de la mer (Senneville-sur-Fécamp) et l'ouest du bourg d'Eletot jusqu'à la D925 au sud.	Prémunir cet espace de l'extension de l'aire urbaine de Fécamp à l'Ouest Valoriser une large ouverture visuelle sur la mer Préserver les fronts agricoles fragilisés
Au nord de la D79 à l'est du bourg d'Eletot jusqu'à l'entrée sur la commune de Saint-Pierre-en-Port	Contribuer à la gestion des espaces naturels sensibles Préserver les fronts agricoles fragilisés

## D. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

### 1. Les critères de définition des espaces proches du rivage selon la loi

- La « Loi Littoral » impose la définition d'espaces proches du rivage (EPR) à l'intérieur desquels l'urbanisation est strictement encadrée. La délimitation des EPR vise à maîtriser l'occupation de l'espace sur la frange du littoral où la pression d'urbanisation est la plus forte.

### 2. Proposition d'un périmètre des Espaces Proches du Rivage pour le SCoT des Hautes Falaises

#### ➤ Prescriptions :

- La géographie des lieux offre une lecture possible des modalités d'application de la loi littoral. Cette proposition est réalisée autour d'une typologie des espaces et sera à affiner dans les documents d'urbanisme locaux.
- Le dessin retenu pour la délimitation des espaces proches du rivage s'appuie principalement sur les voies de communication qui traversent le territoire. En particulier, deux voies longent le littoral : la RD 940, qui traverse les bourgs (notamment entre Etretat et Fécamp) ainsi que la RD11/111 (complétées de voies communales dont les tracés sont compris entre le littoral et la RD 940). La RD 11/111/79 et son réseau associé de voies communales constituent le front avancé de l'urbanisation en direction du littoral.
- ✓ De Saint-Jouin-Bruneval à Etretat : la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur le chapelet de hameau construit le long de la voie parallèle à la RD940 (les Guildins à Heuqueville, Le Grand Hameau à saint Jouin Bruneval, ou La Place à la Poterie Cap d'Antifer) et la RD111. Le seul critère de la co-visibilité n'est pas suffisant pour apprécier la définition

des espaces proches du rivage. Certaines percées existent jusqu'à 2 kms en retrait du littoral en parcourant la RD 940. La nature des espaces urbanisés est à prendre en considération. Les hameaux comme «le Grand Hameau» à saint Jouin Bruneval forment un ensemble linéaire suffisamment dense pour rendre illisible toute trace de son environnement maritime. A l'inverse le tissu bâti du hameau de la Place à la Poterie-cap-d'Antifer sont constitués d'un tissu plus lâche autorisant quelques percées visuelles. Enfin, sur cette section du littoral, il est à noter que les espaces et milieux remarquables occupent une bande profonde sur le rivage limitant largement tout type de projet. Avant l'entrée dans Etretat, la RD 940 n'apparaît pas comme limite pertinente, elle traverse le territoire à une distance importante du rivage (1.7 km au plus proche du rivage dans la traversée d'Heuqueville) et ne marque pas une séparation nette entre des espaces distincts. A Etretat comme dans les autres communes au débouché des valleuses, Une partie du front de mer est à placer dans les espaces proches du rivage mais l'urbanisation dense de ce premier front limite la perméabilité avec l'espace maritime.

- ✓ D'Etretat à Fécamp : le tracé du GR21 dans le bourg de Benouville puis la RD211 à l'est et à l'ouest de la Valleuse de Vaucottes depuis Vattetot-sur-Mer jusqu'à Yport délimitent les espaces proches du rivage. A Yport, comme à Etretat, le front bâti dense circonscrit l'ambiance et la co-visibilité maritime aux premiers fronts bâtis. A Criquebeuf-en-Caux comme à Saint Léonard, le tracé du GR21 peut appuyer la limite des espaces proches du rivage. Ici le GR 21 forme une limite historique à l'urbanisation. On trouve très peu de constructions récentes le long de cette dernière ligne d'urbanisation. Le GR prend la forme d'un chemin creux, entouré de talus plantés avec des constructions qui font écran. Entre Yport et Fécamp, à l'exception du bourg de Saint Léonard et de Criquebeuf-en-Caux, toutes les autres urbanisations sont considérées comme des hameaux. Sur le versant sud de la valleuse de Fécamp, les

boisements contraignent fortement les co-visibilités maritimes. Le long du boulevard Albert 1er s'érige un front bâti continu, la trame urbaine et la pente offrent quelques percées visuelles vers la mer au-delà du boulevard. Cette possibilité disparaît en approchant des bassins. Sur le versant nord de la vallée, la cote de la vierge ouvre sur de vastes perspectives maritimes.

- ✓ De Fécamp à Sassetot-le-Mauconduit. La RD79 traversant le bourg de Senneville-sur-Fécamp et la rue des Wagands à Eletot délimitent, comme dans les autres communes du plateau les espaces proches du rivage. Dans ces deux communes les espaces proches du rivage fixent une limite d'urbanisation à ne pas dépasser. A l'inverse, fixer une limite plus éloignée au sein du bourg conduirait à limiter les capacités de densification et d'évolution du bâti au sein des espaces agglomérés notamment dans ces deux communes où le tissu bâti présente une maille très lâche et offre une capacité de densification importante. A Saint Pierre-en-Port le GR21 puis la RD79 traversant le bourg serviront de limite aux espaces proches du rivage. Le cœur de Sassetot-le-Mauconduit n'est pas touché par les espaces proches du rivage. Aux Petites Dalles la limite des espaces proches du rivage forme un arc qui comprend une partie des coteaux urbanisés qui sont en balcon sur la mer. Aux Grandes Dalles, seul le fond de la vallée est urbanisé. La limite des espaces proches du rivage ne dépasse pas les premières rangées de construction.
- L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
  - ✓ Dans les villages de plateau, l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage n'est pas autorisée. Seule la densification des espaces urbanisés (qui est distincte de l'extension de l'urbanisation), avec une densité et des volumétries bâties équivalentes à celles existantes sera autorisée. L'extension de l'urbanisation au-delà de cette limite n'est pas autorisée en direction du rivage. La « loi littoral » prévoit un principe d'urbanisation en retro littoral. Dans le cas

des bourgs situés sur le plateau, la densification est à privilégier compte tenu des capacités qu'offrent les différents tissus.

- ✓ Pour les secteurs stratégiques de développement en espace proche du rivage
  - Etretat, Yport, Fécamp : ces espaces restent cependant à mobiliser pour le développement de ces communes. Sous réserve de contraintes liées aux risques ou à la nature des espaces, ces lieux, équipés et desservis remplissent un rôle stratégique pour l'accueil de population et l'activité touristique. Pour ces trois communes les possibilités d'extension de l'urbanisation pourront dépasser les caractéristiques du bâti actuel (hauteur ou densité).
  - Saint Jouin Bruneval, Saint-Pierre-en-Port : ces deux villages sont des pôles de proximité. Les parties du centre bourg comprises dans les espaces proches du rivage pourront être développées à l'image du projet qui sera défendu dans le reste du centre bourg c'est-à-dire avec les mêmes objectifs de densité et des volumétries des constructions, qui pourront donc aller au-delà de celles actuellement présentes. L'urbanisation ne devra cependant pas s'étendre au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.
  - Les Vallées de Grainval à Saint-Léonard, des Grandes Dalles et Petites Dalles : Si elle est envisagée, l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs se fera sous le régime du hameau nouveau prévu par le code de l'urbanisme. Seul ce dispositif est de nature à intégrer et à circonscrire le développement de ces sites. Compte tenu des disponibilités foncières, l'accueil de ces vallées restera limité.



## **TROISIEME PARTIE**

**UN TERRITOIRE SOLIDAIRE QUI SE STRUCTURE ET  
ELARGIT SON RAYONNEMENT DANS L'AXE SEINE, ET  
OBJECTIFS DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL  
ET VOLET COMMERCE DU DOO**

## I- UNE ORGANISATION DE L'ESPACE MULTIPOLAIRE ET SOLIDAIRE POUR RENFORCER LA QUALITE DE VIE, LE VOLET COMMERCE DU DOO

La structuration du territoire pour l'accueil de population, la stratégie concernant les services, les commerces et les équipements, le réseau de mobilité ont été travaillés en cohérence. La déclinaison dans le DOO reprend les orientations du Document d'Aménagement Commercial (Cabinet Cible et Stratégie 2012-2013) et du PADD qui visent une organisation multipolaire pour renforcer le maillage des pôles de vie, développer l'accessibilité aux services et commerces, proposer des services de qualité à toutes les tranches d'âge, diversifier l'offre culturelle, sportive et de loisirs, anticiper le déficit en professionnels médicaux (médecins...) et maintenir l'offre de soin. Les principes de qualité de vie, solidarité, accessibilité ont guidé les choix en matière d'évolution de l'offre en commerces, services et en équipements.

### A. ORGANISATION MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE EN POLES DE VIE ET ORIENTATIONS COMMERCIALES STRATEGIQUES GENERALES

#### 1. Structuration urbaine et évolution des commerces, services et équipements

##### ➤ Prescriptions :

- Le Pays propose une organisation territoriale et un modèle d'urbanisation pour atteindre de nouveaux objectifs portant la population à 91 745 habitants (cf. en fonction du scénario de croissance retenu) à l'horizon 2030. L'organisation territoriale, propose une structuration multipolaire qui conforte l'armature urbaine du Pays, renforce les centralités et le maillage des pôles de vie. Une priorité est de maintenir et recentrer la vie dans les communes où sont concentrés : services,

commerces, équipements et loisirs. 4 niveaux de communes précisent leur rôle et leurs fonctionnalités :

- ✓ pôle urbain principal ;
- ✓ pôles secondaires ;
- ✓ pôles de proximité ;
- ✓ pôle touristique.
  - Les créations, implantations nouvelles d'équipements, de services et commerces devront répondre d'une manière générale aux critères suivants :
- ✓ Favoriser l'implantation dans les centralités urbaines pour éviter la tendance à la périphérisation.
- Recommandations et outils mobilisables
  - Concernant les créations, implantations nouvelles d'équipements, de services et commerces une réflexion pourra être menée sur les besoins de la prochaine décennie dans un schéma global.
  - Favoriser l'accessibilité avec la desserte en transport en commun en particulier pour la zone de Saint Léonard mais aussi prévoir des liens pédestres qui permettent de rallier les zones commerciales quand elles sont à proximité immédiate des centres bourgs comme à Goderville.
  - Promouvoir une égalité d'accès aux commerces et services en renforçant la mise en place de propositions pour les personnes les moins mobiles et en s'appuyant notamment sur les possibilités offertes par l'utilisation d'Internet.

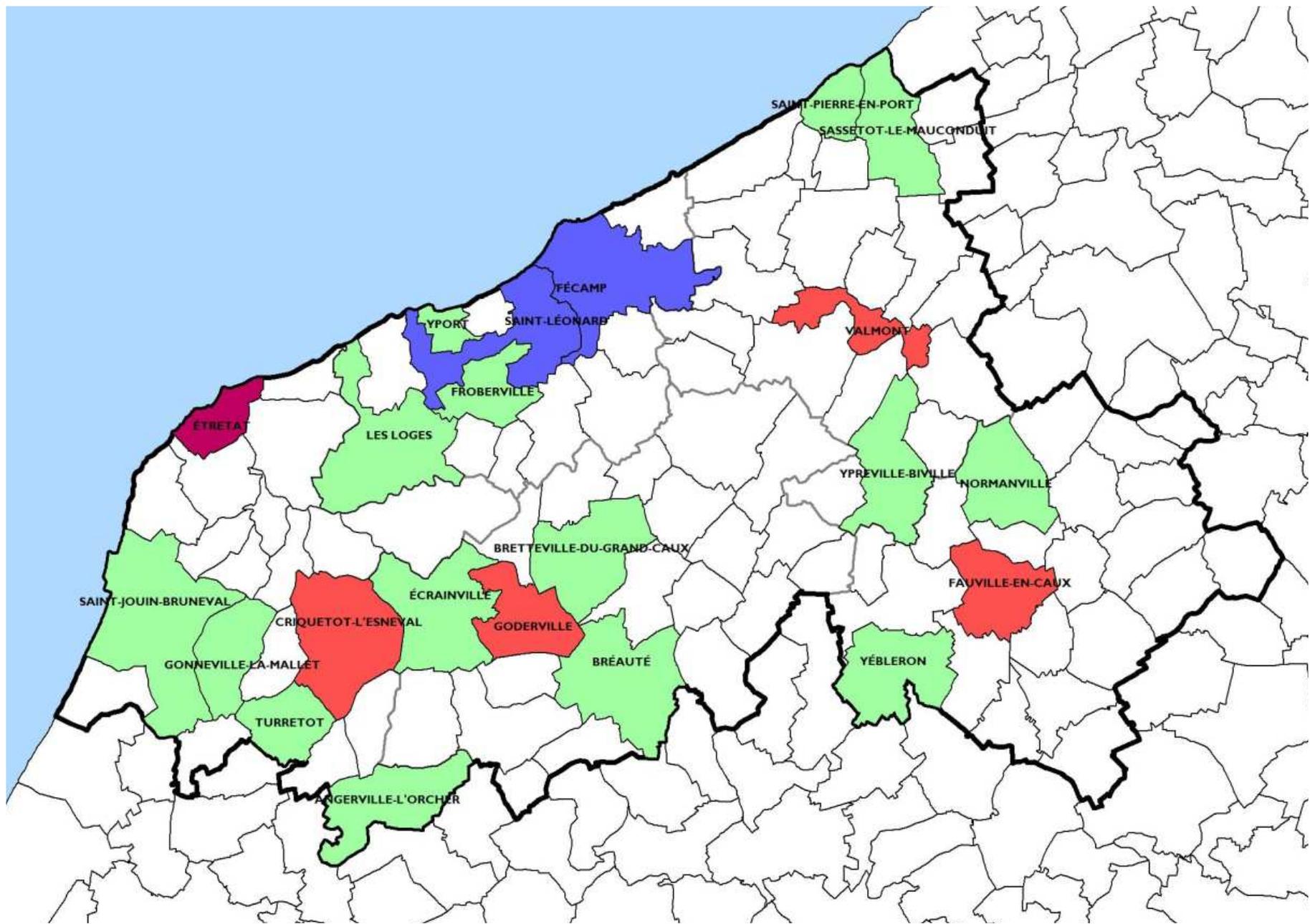
2. Orientations commerciales stratégiques générales issues des travaux du DAC : mettre en œuvre une stratégie adaptée au Pays des Hautes Falaises

➤ Prescriptions :

- Le SCoT affirme la volonté sur le Pays de ne pas développer des espaces commerciaux isolés, même s'il y a existence de commerce actuellement. Il vise à faire respecter les 4 grands principes issus des travaux du DAC en cohérence avec la stratégie du SCoT :
- ✓ préserver les centralités des villes et communes pour leur permettre d'affirmer pleinement leurs fonctions urbaines, commerciales et de lien social indispensables à l'identité du territoire ;
- ✓ maîtriser l'étalement urbain pour préserver les paysages et tendre vers une économie de déplacement en densifiant les espaces existants ;
- ✓ maîtriser une consommation souvent excessive du foncier liée à des équipements commerciaux qui n'apportent pas toujours une valeur ajoutée pour le territoire ;
- ✓ améliorer, en lien avec la recherche d'excellence environnementale inscrite comme principe fondateur du SCoT, la qualité des zones commerciales, et par conséquent des entrées de ville, en recherchant de nouvelles formes urbaines mieux intégrées et en mutualisant des espaces communs.
  - Respecter le maillage commercial défini en accord avec le maillage territorial du SCoT qui traduit une vision polarisante de l'équipement commercial plutôt qu'une vision extensive des commerces (du commerce sur toutes les communes). La typologie des pôles permet de décrire la vocation commerciale de chaque espace. Elle est définie par rapport à la structuration commerciale actuelle et sa zone de desserte. L'objectif est de maintenir cette organisation commerciale sur la durée du SCoT dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation commerciale diffuse et de respect de la vocation de chaque pôle pour une organisation

optimisée des déplacements sur le territoire du Pays. A ce titre, il sera rappelé dans la partie suivante les vocations associées à chaque niveau de pôle qui définissent des fonctions différenciées. La typologie des pôles commerciaux est définie comme suit :

- ✓ Le pôle structurant de Fécamp ;
- ✓ Les pôles secondaires ;
- ✓ Le pôle d'Etretat avec sa spécificité touristique à rayonnement international (pôle secondaire touristique) ;
- ✓ Les pôles d'hyper-proximité incluant les pôles de proximité définis dans la structuration urbaine et le maillage territoriale.
  - Au-delà des fonctions des pôles qu'il entend conforter, le DAC/DOO propose des objectifs de développement qui s'intègrent dans une vision de l'aménagement commercial orientant le développement du commerce :
- ✓ vers les centralités au regard du rôle de ces espaces pour l'animation du territoire et le lien entre les populations ;
- ✓ en lien avec les services et l'habitat ;
- ✓ dans le respect d'une certaine excellence environnementale.
  - D'une manière générale, le développement commercial sur le Pays des Hautes Falaises le SCoT s'appliquera à :
- ✓ maîtriser la périphérisation des activités commerciales et de services (face au risque de déstructuration des centralités) compte tenu de l'apparition d'une population de plus en plus migrante vers les pôles hors du territoire ;
- ✓ pour cela, sera notamment interdite la construction de cellules commerciales de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction hors des périmètres de centralité ;



- ✓ réduire l'intensité des constructions en périphérie pour suivre le rythme de croissance de population ;
- ✓ maîtriser les développements de l'offre alimentaire en périphérie afin d'éviter les risques d'apparition de friches et de déstructuration du service en milieu rural, cette prescription pourra être intégrée dans les PLU en appliquant les principes de commerces interdits au nom de la diversité commerciale ;
- ✓ densifier l'habitat autour des centralités et maîtriser sa périurbanisation pour réduire les déplacements et construire des bassins de population d'hyper proximité indispensables à la pérennité du commerce, ce qui pourra s'effectuer dans les PLU au travers de la définition des centralités ;
- ✓ réinvestir l'axe qualitatif (qualité des espaces et aménagements commerciaux) et valoriser l'ambiance d'achat des espaces commerciaux (centralités et périphéries), pour bénéficier d'une meilleure différenciation et pour valoriser l'identité touristique du territoire, par le biais de l'intégration de règles architecturales dans les PLU (règlement d'enseigne et de publicité, ...).
  - En complément et en synthèse, le territoire intègre dans les prescriptions du SCoT les trois grands principes qui ont été définis :
- ✓ **Principe N°1 : renforcer les centralités et maîtriser la périurbanisation.**  
Le territoire souhaite donner priorité aux implantations en centre-ville et centre-bourg, charge à chaque PLU de définir spatialement avec précision ce périmètre et d'y associer des règles spécifiques liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L123-7bis du code de l'urbanisme. Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de villages ou nouveaux quartiers caractérisés de façon cumulative par :
  - une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune) ;
  - la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité ;
  - la mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements (qu'elle soit existante ou souhaitée / prévue par la commune).  
En conséquence, les commerces de surface de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ont pour vocation à être accueilli dans les centralités. Ainsi :
  - Il n'est plus autorisé de construire de commerce de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction hors périmètre de centralité (création ou transformation de bâtiment existant). Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de cellules commerciales de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction adossée à une activité de production (existante ou non à la date de validation du SCoT) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.
  - La discrimination des activités pouvant s'inscrire dans cette règle pourra s'opérer dans le PLU.
  - Les équipements commerciaux existants de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher implantés en centralité constituent un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et de créer ces équipements dans les centralités.
- ✓ **Principe N°2 : maîtriser le commerce isolé hors de toute polarité.**  
Parce que l'implantation de commerce isolé participe peu à l'attractivité du territoire et accroît les déplacements de la population, le territoire privilégie un modèle d'implantation commerciale autour de polarités constituées lisibles et suffisamment denses. A ce titre, le territoire retient les ZACOM définies dans le SCoT et les centralités

comme lieu d'implantation des locaux commerciaux et fixe comme impératif :

- Eviter l'installation de commerce isolé de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile.
- Minimiser le développement des activités isolées existantes en limitant à 10% de leur surface actuelle la possibilité de croissance sur la durée du SCoT.

L'implantation d'activités commerciales hors centralité et hors ZACOM pourra être envisagée dans le cas d'activités de restauration ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire.

- ✓ Principe N°3 : conserver en centralité une mixité commerce/service et densifier l'habitat.

Il est rappelé que l'enjeu de maintien des commerces dans les centralités doit être, pour être efficace, accompagné d'une stratégie similaire pour les services publics et les services médicaux. Une telle vision permet à la fois de réduire les déplacements et de pérenniser les équipements en place en maintenant leur irrigation par des flux réguliers. Dans ce même esprit, il est rappelé que la densification de l'habitat dans un rayon de 3 minutes autour de la centralité commerciale constitue un facteur de pérennité des équipements.

## B. RENFORCER LE MAILLAGE DES POLES DE VIE ET ORIENTATIONS COMMERCIALES DECLINEES EN FONCTION DES CENTRALITES

1. Développer le pôle urbain principal : pérenniser la place de FECAMP comme pôle urbain structurant à l'échelle du Pays et de l'Estuaire de la Seine

### ➤ Prescriptions :

- Pôle urbain principal du Pays, Fécamp et ses communes périphériques, seront le lieu privilégié d'accueil de nouveaux habitants. Fécamp, accueillera les équipements, commerces et services structurants au regard des objectifs de développements souhaités dans le cadre du SCoT. Se faisant, Fécamp pérenniser son positionnement dans le réseau des villes moyennes de l'Estuaire, essentielle pour le rayonnement du Pays et la qualité de vie de ses habitants. Accueillant déjà des services, commerces et équipements correspondant à la « gamme supérieure » au sens de l'INSEE, le pôle de Fécamp devra continuer à en être le lieu privilégié d'implantation. Le SCoT intègre la création des projets en cours : pôle multimodal de la gare, mutation de la presqu'île, front de mer, éco-quartier.

- Fécamp porte depuis quelques années un projet ambitieux de développement « Fécamp dès demain » qui intègre les dimensions culturelles et touristiques, il y a un enjeu à ce que l'équipement commercial du centre-ville reste à la hauteur de cette ambition pour renforcer le rayonnement du Pays. Dans ce sens les objectifs suivants seront visés :

- ✓ maîtriser le foncier en périphérie pour permettre la réalisation d'un projet ambitieux de centre-ville ;
- ✓ conforter la légitimité du centre-ville de Fécamp sur les activités commerciales non alimentaires par une réorganisation du foncier et du bâti à finalité commerciale en prenant appui sur la dimension touristique du pôle et la polarité médicale ;
- ✓ recentrer le linéaire commercial pour éviter les effets de mitage et redonner une dimension qualitative aux espaces commerciaux (qualité, ambiance d'achat et excellence environnementale) ;
- ✓ conserver les équipements médicaux en cœur de ville face à la problématique de mise en accessibilité et éviter l'accélération de leur implantation sur le plateau de l'hôpital ;

- ✓ intégrer davantage l'équipement touristique en cœur de ville pour dynamiser les activités de convivialité ;
  - ✓ redonner une dimension qualitative aux espaces commerciaux (qualité, ambiance d'achat et excellence environnementale).
  - ✓ engager la redéfinition d'un périmètre de centralité resserré ;
  - ✓ réduire la constructibilité en ZACOM afin de raréfier le foncier pour permettre de sécuriser la politique volontariste de la ville ;
  - ✓ utiliser des outils de maîtrise du patrimoine commercial dans le PLU.
2. Renforcer les pôles secondaires : renforcer les centralités et leur donner un rôle essentiel dans le maillage du Pays
- Prescriptions :
- Les pôles secondaires du Pays, chefs-lieux de cantons sont au nombre de quatre : Criquetot l'Esneval, Goderville, Valmont, Fauville en Caux. On pourra classer dans cette catégorie, Etretat, qui de par sa vocation touristique a développé une offre spécifique mais de même niveau que celle des pôles secondaires.
  - L'objectif est de renforcer les centralités au sein de ces pôles et d'opérer la mise à niveau, la modernisation et la requalification de l'offre de services, commerces et d'équipements de type « intermédiaire » selon la classification INSEE. Dans ce cadre on peut noter des projets de crèche/halte-garderie de la Communauté de Communes de Campagne de Caux, la maison des familles et des solidarités de la Communauté de Communes de Valmont, le pôle de services publics de la Communauté de Communes de Cœur de Caux, la salle de spectacle de Fauville en Caux, le centre culturel de Goderville...
  - Pour atteindre les objectifs d'accueil, le Pays doit rester attractif sur ses pôles secondaires qui opèrent un réel maillage du territoire. Dans cette optique, le DOO préconise sur ces pôles de :
    - ✓ les conforter dans le maillage commerces/services (avec une complémentarité à travailler sur l'articulation des horaires et la prise en compte des nouveaux modes de vie) ;
    - ✓ renforcer leur structuration pour leur caractère polarisant auprès d'une population en mutation afin de maîtriser des déplacements trop importants vers des pôles très structurés hors territoire.
    - ✓ renforcer l'accessibilité en favorisant la densification de l'habitat autour de la centralité pour bénéficier d'une densité suffisante de population à moins de 3 minutes des commerces et services.
      - Pour le commerce, ces pôles secondaires auront vocation à proposer en centralité une offre commerciale alimentaire complète (Boucherie/Charcuterie, Boulangerie/pâtisserie et alimentation générale ou superette) associée à une offre commerciale non alimentaire de premier niveau (services, équipement de la personne...) et à proposer en périphérie ou en centralité une offre en grande surface destinée à couvrir les besoins courants (alimentaire, bricolage, jardinage...) avant déplacement sur le pôle structurant.
      - Dans cette optique, le SCoT doit :
        - ✓ conforter l'offre en cœur de bourg en recherchant la continuité commerciale (éviter les ruptures de linéaire) ;
        - ✓ conforter les pôles secondaires sur les activités alimentaires (en particulier Fauville) et non alimentaires de proximité en améliorant la lisibilité de l'offre ;
        - ✓ structurer l'offre de périphérie autour d'une ZACOM et éviter la mixité d'activités artisanales et commerciales.
3. Conforter les pôles de proximité et d'hyper-proximité : relais indispensables de l'animation de l'espace rural, de maintien d'une vie active dans les communes
- Prescriptions :

- Ces pôles de proximité sont ceux qui concentrent les commerces, services et équipements « du quotidien » et permettent de mailler l'espace rural. Ce sont les communes de Saint-Jouin-Bruneval (où s'inscrit le projet de restructuration du centre bourg), Yport, Les Loges, Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit, Turretot, Ecrainville, Yebleron, Gonneville-La-Mallet, Bréauté et Angerville-L'Orcher auxquels s'ajouteront pour le commerce celles des pôles d'hyper-proximité de Breteville du Grand Caux, d'Ypreville-Biville et de Normanville. Il s'agit de soutenir ces pôles dans leur rôle de proximité d'animation de l'espace rural, en travaillant notamment sur le renforcement de leur attractivité et en développant de nouveaux services non sédentaires à partir de ces pôles.
- Comme pour les pôles secondaires, d'un point de vue commercial, le SCoT devra permettre de :
  - ✓ conforter leur place dans le maillage territorial commerces/services ;
  - ✓ pérenniser la desserte rurale autour de ces pôles d'hyper-proximité accueillant une offre de premier niveau et en les soutenant dans le renforcement de leur attractivité (réaménagement, restructuration...) ;
  - ✓ densifier l'habitat autour de la centralité pour bénéficier d'une densité suffisante de population à moins de 3 minutes des commerces et services (renforcer l'accessibilité).
    - La fonction commerciale de ces pôles de proximité, dont le rayonnement s'exercera sur la commune et les communes limitrophes, sera de proposer en centralité une offre commerciale alimentaire complète (Boucherie/Charcuterie, Boulangerie/pâtisserie et alimentation générale ou superette) associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure...).

#### 4. Poursuivre l'animation des espaces ruraux : la desserte des espaces ruraux

- Prescriptions :
  - Conserver l'existant sur les espaces ruraux.
  - développer de nouveaux services dans des formes non sédentaires.
  - En ce qui concerne l'articulation du maillage avec les espaces ruraux : préserver une desserte commerciale sédentaire ou non dans les communes de moins de 1 000 habitants en prenant appui sur les pôles de proximité (notion de service intercommunal).
  - La vision polarisante de l'organisation commerciale (même si elle n'affiche pas comme objectif un renforcement du commerce sur les plus petites communes) ne s'oppose pas à la notion de service en milieu rural. Au contraire le service commercial en milieu rural sera optimisé s'il s'organise à partir de pôles d'hyper-proximité suffisamment forts pour faire vivre des commerces performants. En conséquence dans les communes non identifiées comme pôle commercial, deux priorités de développement peuvent être fixées :
    - ✓ Favoriser le maintien de l'offre existante par des interventions incitatives (OCMACS) pouvant permettre aux commerces en place de se moderniser.
    - ✓ Prendre appui sur les commerces structurés présents sur les pôles pour stimuler le développement de services de livraison à domicile (par évolution du système de tournées alimentaires ou par création) attrayants et optimisés.

### C. QUALITE DE VIE, SOLIDARITE, ACCESSIBILITE : LES PRINCIPES POUR GUIDER L'EVOLUTION DE L'OFFRE EN SERVICES ET EQUIPEMENTS

➤ **Prescriptions :**

- **Pour des questions d'accessibilité, de réduction des GES, une attention particulière sera portée à ce que les futures créations et implantations s'effectuent en cœur de ville, mais aussi à une non délocalisation des commerces, services et équipements en périphérie.**
- **D'une manière générale, concernant le développement commercial sur le Pays des Hautes Falaises ; en complément des prescriptions relatives à chaque échelon de l'organisation territoriale définies dans la partie précédente, le SCoT s'appliquera à :**
  - ✓ **maitriser la périphérisation des activités commerciales et de services (face au risque de déstructuration des centralités) compte tenu de l'apparition d'une population de plus en plus migrante vers les pôles hors du territoire. Pour cela, sera notamment interdite la construction de cellules commerciales de moins de 400 m<sup>2</sup> hors des périmètres de centralité ;**
  - ✓ **maitriser les développements de l'offre alimentaire en périphérie afin d'éviter les risques d'apparition de friches et de déstructuration du service en milieu rural, cette prescription pourra être intégrée dans les PLU en appliquant les principes de commerces interdits au nom de la diversité commerciale ;**
  - ✓ **densifier l'habitat autour des centralités et maitriser sa périurbanisation pour réduire les déplacements et construire des bassins de population d'hyper proximité indispensable à la pérennité du commerce, ce qui pourra s'effectuer dans les PLU au travers de la définition des centralités ;**
  - ✓ **réinvestir l'axe qualitatif et valoriser l'ambiance d'achat des espaces commerciaux (centralités et périphéries) par le biais de l'intégration de règles architecturales dans les PLU (règlement d'enseigne et de publicité, ...).**

➤ **Recommandations**

- Dans ce sens, il y a un véritable enjeu, notamment sur Fécamp, à ce que les services médicaux puissent rester en cœur de ville.
- Il est souhaitable de pouvoir à partir de chaque niveau de polarité développer des services et commerces correspondant aux typologies définies dans le DOO et jouer des complémentarités et mise en réseau. Le rôle des pôles secondaires et de leur attractivité est essentiel pour le Pays. Ces pôles pourront voire leurs fonctions confortées, notamment en ce qui concerne l'offre de soins, l'offre de garde pour la petite enfance ainsi que l'offre culturelle, sportive et de loisirs.
- En ce qui concerne les personnes âgées, il s'agira plus particulièrement de développer une offre et des structures spécifiques prenant en compte le développement de maladies de type « Alzheimer » et de pallier au manque prévisible d'accompagnants pour les personnes souhaitant rester à leur domicile (formation, coordination d'intervenants...).
- Concernant les équipements, les projets proposés dans le cadre du Contrat de Pays 2008/2013 apportent un début de mise à niveau de tout ou partie de quatre pôles secondaires sur l'accueil Petite Enfance, la santé, la culture, les services publics. L'enjeu est d'anticiper et d'adapter progressivement cette offre de services aux objectifs d'accueil de population que se fixe le Pays.

## II- DES RESEAUX DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION FLUIDES QUI FACILITENT LES ECHANGES SUR LES HAUTES FALAISES

Les prescriptions et recommandations déclinées dans le DOO en matière de transport et de mobilité découlent des grandes orientations issues du PADD :

- améliorer l'accessibilité et la desserte du Pays : renforcer le maillage et les centralités, mettre en place un réseau de pôles d'échanges, développer et faciliter l'inter-modalité ;
- proposer une offre de transport alternative et complémentaire à la voiture, renforcer l'offre en transports en commun, notamment ferroviaire et le long du littoral, compléter le maillage vers l'est du territoire ;
- développer des solutions de transports adaptées à l'urbanisation diffuse dans les zones les plus rurales ;
- maintenir un bon niveau de service du réseau routier notamment en matière de sécurité tout en créant les conditions d'un report modal efficace et concurrentiel ;
- connecter les réseaux du Pays des Hautes Falaises à ceux des territoires voisins et à l'axe Seine, préparer l'arrivée de la LNPN.

### A. AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA DESSERTE DU PAYS : RENFORCER LE MAILLAGE ET LES CENTRALITES

#### 1. Désenclaver et irriguer le territoire des hautes falaises

##### ➤ Prescriptions :

- Concernant les Trains de voyageurs et de marchandises

- ✓ Maintenir le lien ferroviaire entre Fécamp et Bréauté-Beuzeville : urgence des travaux sur l'infrastructure (renouvellement, voies, ballast).
- ✓ Rendre possible le passage de trains fret sur cette section.
- ✓ Poursuivre les réflexions pour l'extension de la LER vers Criquetot L'Esneval et Fécamp via Goderville et les Ifs.
  - Concernant les cars et bus départementaux
- ✓ Intensifier les liaisons cars sur le littoral :
  - entre Fécamp-Etretat, Le Havre ainsi que vers Dieppe le long de la côte vers le Nord-Est ;
  - entre la gare de Bréauté Beuzeville et Etretat.
  - Concernant la desserte des zones rurales
- ✓ Proposer des solutions de transport adaptées à l'urbanisation diffuse : transport à la demande, co-voiturage (site internet, aires de stationnement, point de rencontres), Plans de Déplacements Entreprises (PDE).
- ✓ Lancement d'études de besoins, notamment sur le co-voiturage encore peu institutionnalisé.
  - Etudier la faisabilité d'une offre de cabotage maritime pour relier les principaux sites littoraux.
  - Concernant le réseau routier : priorité à la sécurité des axes (RD 925 et 926) et aux modes doux.
- Recommandations et outils mobilisables
  - Coordonner le projet de territoire avec la politique ferroviaire régionale dans le cadre d'un « Contrat d'Axe » pluriannuel.
  - Etudier finement l'impact du transport fret sur les coûts de réfection de l'infrastructure.

- Etudier le projet d'extension de la LER en lien avec les projets de développement urbains et économiques de Criquetot L'Esneval et Goderville.
- Renforcer les liaisons littorales en lien avec l'offre transport du département du Calvados depuis le Havre et Honfleur
- Avoir une connaissance fine des trafics et fréquentation transports collectifs ou alternatifs à l'usage individuel de la voiture.

## 2. Renforcer « les nœuds et les centralités »

### ➤ Prescriptions :

- Concernant la Gare de Bréauté-Beuzeville, porte d'entrée du territoire vers les Hautes Falaises et Etretat, sa fonction de Hub intermodal et son accessibilité doivent être renforcés (rabattement modes doux et routier, stationnement, gare routière, services).
- Concernant la Gare de Fécamp :
  - ✓ Moderniser la gare, la rendre plus visible et intégrée dans la ville ;
  - ✓ Renforcer sa fonction de pôle intermodal.
    - Concernant la Halte ferroviaire de Foucart-Alvimare : maintenir l'offre actuelle.
    - Concernant Etretat : améliorer son accessibilité en transport en commun depuis les gares du Havre, de Fécamp et de Bréauté.
- ✓ Le développement de ligne touristique par la mer entre les sites de Fécamp, Yport, Etretat et le Havre constitue également un axe au potentiel intéressant à explorer.
- ✓ Réduire à terme les emprises dédiées à la voiture au cœur et en limite de site.
  - Concernant Criquetot-L'Esneval et Goderville qui constituent des gares routières identifiées à la croisée de plusieurs lignes de bus :

**renforcer le stationnement tous modes, la signalétique et le confort.**

- **Concernant les pôles de proximité : des haltes transport doivent être aménagées pour être identifiées dans le paysage des bourgs.**
- **Aménager et identifier des itinéraires préférentiels de rabattement vers les gares/haltes routières et ferroviaires.**

### ➤ Recommandations

- Intégrer la gare de Fécamp dans un projet urbain global.
- Intégrer les réflexions en cours sur la commune d'Etretat.

## **B. PROPOSER UNE ALTERNATIVE EN MOBILITE DOUCE INSCRITE DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE : DEVELOPPER LES MODES ACTIFS (VELO, MARCHE A PIED)**

### **1. Les modes actifs (modes doux) au quotidien**

#### ➤ Prescriptions :

- Création d'aire de stationnement vélo à proximité des gares/haltes routière/ferroviaires.
- Insérer la dimension vélo et piétons dans les nouveaux aménagements : rabattement, stationnement, pistes cyclables,...

### **2. Les modes actifs et le tourisme**

#### ➤ Prescriptions :

- Renforcement de la vélo-route du littoral : signalétique, voies partagées sécurisées, voies dédiées.
- Poursuite du projet de voie verte entre Fécamp et St Valéry en Caux (ancienne voie ferrée)
- Création d'un sentier littoral continu et sécurisé.
- Proposer des itinéraires « Découverte » en lien avec la Trame Verte et Bleue du Pays.
- Intégrer les modes doux dans la politique de développement touristique sur les principaux sites (Etretat, Fécamp, plages d'Antifer et des Tilleuls, Grandes Dalles et Petites Dalles, Saint Pierre en Port) : communication, itinéraires d'accès sécurisés, stationnement des vélos, espaces partagés, services (location / réparation de vélos).

## **C. CONNECTER LES RESEAUX DU PAYS DES HAUTES FALAISES A CEUX DES TERRITOIRES VOISINS ET A L'AXE SEINE, CONSTRUIRE UNE GOUVERNANCE PERENNE AUTOUR DES PROJETS DE TRANSPORTS**

#### ➤ Prescriptions :

- Renforcer les connexions cars et trains entre Fécamp et le Havre.
- Mieux connecter la Vallée du Commerce depuis Fécamp et Bréauté (liaisons par Car).
- Mieux connecter le Pays aux territoires de Cany-Barville et d'Yvetot.

#### ➤ Recommandations :

- Mobiliser les Autorités Organisatrices de Transports (Région, Département, SNCF, RFF, CODAH) pour coordonner les prescriptions inscrites au SCoT.
- Développer le cabotage maritime commercial entre Fécamp et Le Havre.

### III- DES OUTILS D'AMENAGEMENT ET DE PLANIFICATION POUR ANTICIPER LES BESOINS EN FONCIER DES HAUTES FALAISES

Décliné des grandes orientations du PADD, le DOO vise à doter le Pays d'outils de planification, à hiérarchiser les besoins fonciers pour développer les activités et maîtriser la consommation foncière.

#### ➤ Prescriptions :

- **La réalisation d'un document d'urbanisme est nécessaire pour une maîtrise du développement communal. Les communes du territoire seront incitées à réaliser un document d'urbanisme pour leur permettre d'appliquer les orientations du SCoT.**
- **D'une manière globale et pour mettre le SCoT dans une situation opérationnelle, il est rappelé que les documents d'urbanisme peuvent évoluer notamment grâce à la déclaration de projet. Cette procédure permet de modifier les documents d'urbanisme pour la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.**

#### ➤ Recommandations et outils mobilisables :

- Sans maîtrise foncière, les orientations du SCoT et les projets des collectivités sont plus complexes à réaliser. Les communes pourront faire évoluer leur documents d'urbanisme en PLU en favorisant les PLU intercommunaux et pluri-communaux. Dans un contexte de foncier cher et de prise de conscience d'épuisement de la ressource foncière, le territoire du SCoT pourra se doter d'outils réglementaires : Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé, DUP.
- Le territoire pourra également se doter d'outils contractuels mettant en place des conventions d'actions foncières avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie. Ce dispositif permet, après avoir identifié les

enjeux et cerné les parcelles stratégiques à la réalisation du projet de territoire, d'acquérir du foncier avant de réaliser une opération ou de céder les tènements acquis à un opérateur. L'objectif est de réaliser des réserves foncières dans un territoire contraint (opération d'ensemble, emplacements réservés, plan d'action foncière). Le territoire pourra également se doter d'un observatoire du foncier et de l'immobilier pour mieux connaître les évolutions des marchés fonciers et de l'immobilier.

- Afin de favoriser la mixité sociale, le Pays pourra se doter d'un ou plusieurs Programmes Locaux de l'Habitat
- Le Pays pourra également mettre en œuvre un observatoire du logement pour accompagner la politique de gestion et de suivi du logement.



**QUATRIEME  
PARTIE**

**DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL  
DU PAYS DES HAUTES FALAISES  
& DELIMITATION DES ZACOM**

## RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L122-1-9  
du code de l'urbanisme

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V)

Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Article L752-1  
du code du commerce

II.- Les schémas prévus au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.

La définition des zones figure dans un document d'aménagement commercial qui est intégré au schéma de cohérence territoriale par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme. A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique.

A partir de l'expression de la stratégie de territoire, le présent DAC est bâti pour traduire une vision partagée de la spatialisation du commerce définie autour de quatre principes stratégiques :

- préserver les centralités des villes et communes pour leur permettre d'affirmer pleinement leurs fonctions urbaines, commerciales et de lien social indispensables à l'identité du territoire ;
- maîtriser l'étalement urbain pour préserver les paysages et tendre vers une économie de déplacement en densifiant les

espaces existants ;

- maîtriser une consommation souvent excessive du foncier liée à des équipements commerciaux qui n'apportent pas toujours une valeur ajoutée pour le territoire ;
- améliorer, en lien avec la recherche d'excellence environnementale inscrite comme principe fondateur du SCoT, la qualité des zones commerciales, et par conséquent des entrées de ville, en recherchant de nouvelles formes urbaines mieux intégrées et en mutualisant des espaces communs.

## I- ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RETENUS

### ➤ Prescriptions :

- Principe N°1 : Planter en ZACOM les formats de commerces qui ne peuvent s'installer dans les centralités
- ✓ Le projet commercial du territoire tend à privilégier le maintien des centralités comme espace de développement du commerce considérant qu'il y joue un rôle essentiel de cohésion et d'animation sociale. A ce titre, l'implantation en ZACOM doit être réservée aux commerces dont le format rend impossible l'implantation en centralité :

  - Interdiction d'implantation en ZACOM des commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Possibilité d'implantation en centralité de tout commerce quel que soit son format sous réserve de respect des règles urbaines.

Le seuil de 400 m<sup>2</sup> a été retenu au regard de la structure urbaine du Pays des Hautes Falaises qui ne comprend, hors Fécamp, que des communes dont la population ne dépasse pas 3 000 habitants. A cette échelle, l'implantation de surfaces dont la surface dépasse 400 m<sup>2</sup> est de nature à modifier les équilibres commerciaux.

- Principe N°2 : adapter l'intensité des constructions en périphérie au rythme de croissance de la population
- ✓ Au regard d'une volonté de gestion économe du foncier, le territoire entend privilégier l'implantation des commerces de périphérie sur des espaces existants (c'est-à-dire accueillant déjà des commerces). Les ZACOM existantes sont ainsi définies :

  - ZACOM Saint Léonard au Sud de l'axe D 925 (partie ouverture à l'urbanisation) : zone de 17ha environ remplie en totalité
  - ZACOM Goderville autour du site Carrefour Market : zone de 3.6ha dont 0.6ha non occupé (parcelle 781)

- ZACOM de Criquetot L'Esneval autour du site Intermarché : zone de 10 ha avec 2.5 ha mobilisables.
- ZACOM de Fauville en Caux sur le site Super U étendu aux terrains le long de la D 926 sur la section comprise entre les deux giratoires : soit 0.7ha ou 1.1 ha entièrement agricoles
- ZACOM(s) de Fécamp au nombre de 4
- ZACOM 1 : zone de 1ha intégralement occupée
- ZACOM 2 : zone de 2ha intégralement occupée
- ZACOM 3 : zone de 1ha intégralement occupée
- ZACOM 4 : zone de 2.9 ha avec 1.2 ha urbanisables et 1.7 ha classés en zone naturelle (zone humide le long de la Valmont dont 0.39 ha déjà occupé).

- ✓ Le nombre de ZACOM est limité à une par pôle secondaire et il est interdit d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles ZACOM sur la durée du SCoT. Il est aussi retenu qu'aucune ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles en continuité de la ZACOM ne pourra être accordée (pour les parcelles non constructibles pour du commerce à la date d'entrée en vigueur du DAC).

Ces deux principes, accompagnés de la cartographie des ZACOM, constituent l'objectif de consommation foncière pour les activités commerciales hors zones urbanisées.

- Principe N°3 : privilégier l'implantation d'activités commerciales en ZACOM
- ✓ Dans un triple objectif de maîtrise des destinations du bâti, de cohérence des activités et de conditions d'accueil de la population en ZACOM, il est précisé que :

  - Les ZACOM ont pour vocation l'accueil des locaux commerciaux c'est-à-dire de locaux où s'exerce toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière in situ ou dématérialisée. Les drives sont inclus dans cette définition.

- Les activités artisanales de production ou de fabrication n'ont pas vocation à s'implanter en ZACOM.
- L'hôtellerie peut être implantée en ZACOM sur les pôles secondaires.
  - Principe N°4 : Adapter le dimensionnement des locaux commerciaux aux caractéristiques du territoire
- ✓ Pour tendre vers l'économie de foncier, le territoire souhaite veiller au bon dimensionnement du bâti commercial pour les nouveaux locaux commerciaux.
  - Principe N°5 : améliorer la qualité urbaine, paysagère et architecturale des ZACOM
- ✓ Les implantations commerciales ont été souvent réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie (existants ou nouveaux) devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces.
- ✓ Les dispositions devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues
- ✓ Obligation pour tout projet de construction ou de requalification de proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...).
- ✓ Principe N°6 : promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire.
- ✓ La promotion du commerce respectueux de l'environnement et du développement durable. Au même titre que l'habitat et des

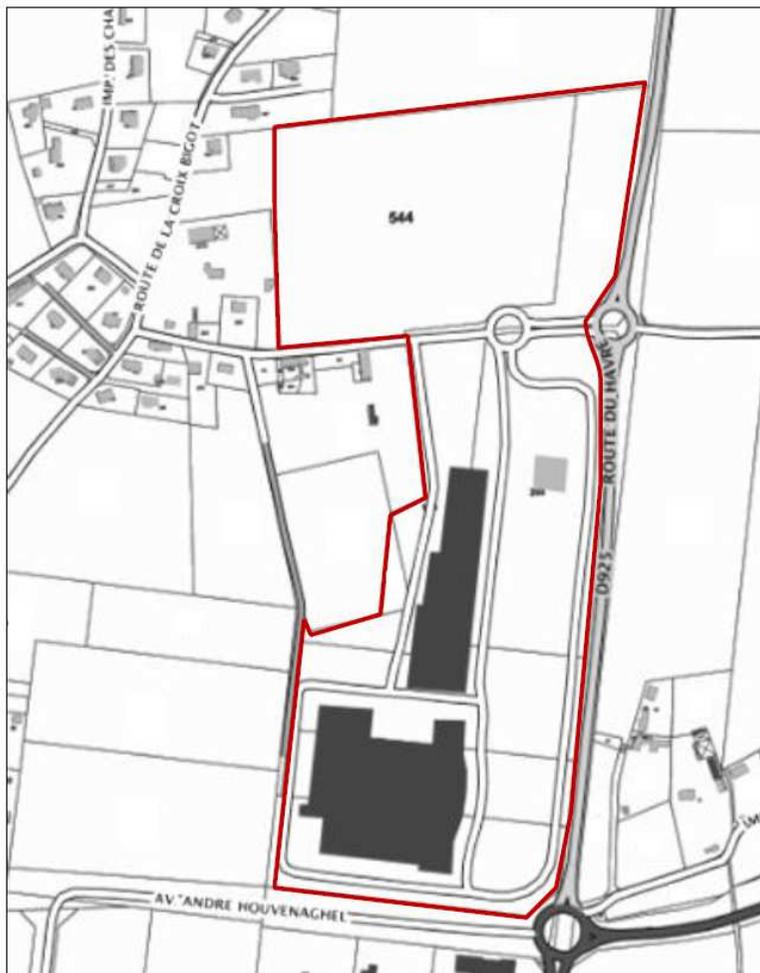
équipements publics et par volonté de cohérence territoriale, le commerce doit s'engager dans une démarche de respect des critères de développement durable et de la loi Grenelle II de l'Environnement. A ce titre, le DAC souhaite promouvoir une nouvelle approche de l'aménagement des espaces commerciaux plus respectueuse de l'environnement, des conditions de travail et du confort des usagers. Pour ce faire le DAC définit 6 critères liés à l'application du développement durable aux espaces commerciaux.

- ✓ Les projets commerciaux devront rechercher l'application de ces critères, charge aux PLU des communes d'en définir les modalités précises d'application.
- ✓ Les 6 critères liés à l'application du développement durable aux espaces commerciaux :
  - La qualité des espaces de stationnement, des espaces vélos et piétons
  - La gestion économe de l'énergie, sobriété et efficacité énergétique
  - La gestion et la maîtrise de la qualité de la ressource en eau (consommée et rejetée).
  - La réduction des déchets à la source et la prise en charge de leur recyclage.
  - Le traitement de qualité des interfaces espaces publics/espaces privés.
  - L'utilisation d'une signalétique et d'enseignes harmonieuses hors et dans les zones commerciales

## II- CARTOGRAPHIE DES ZACOM

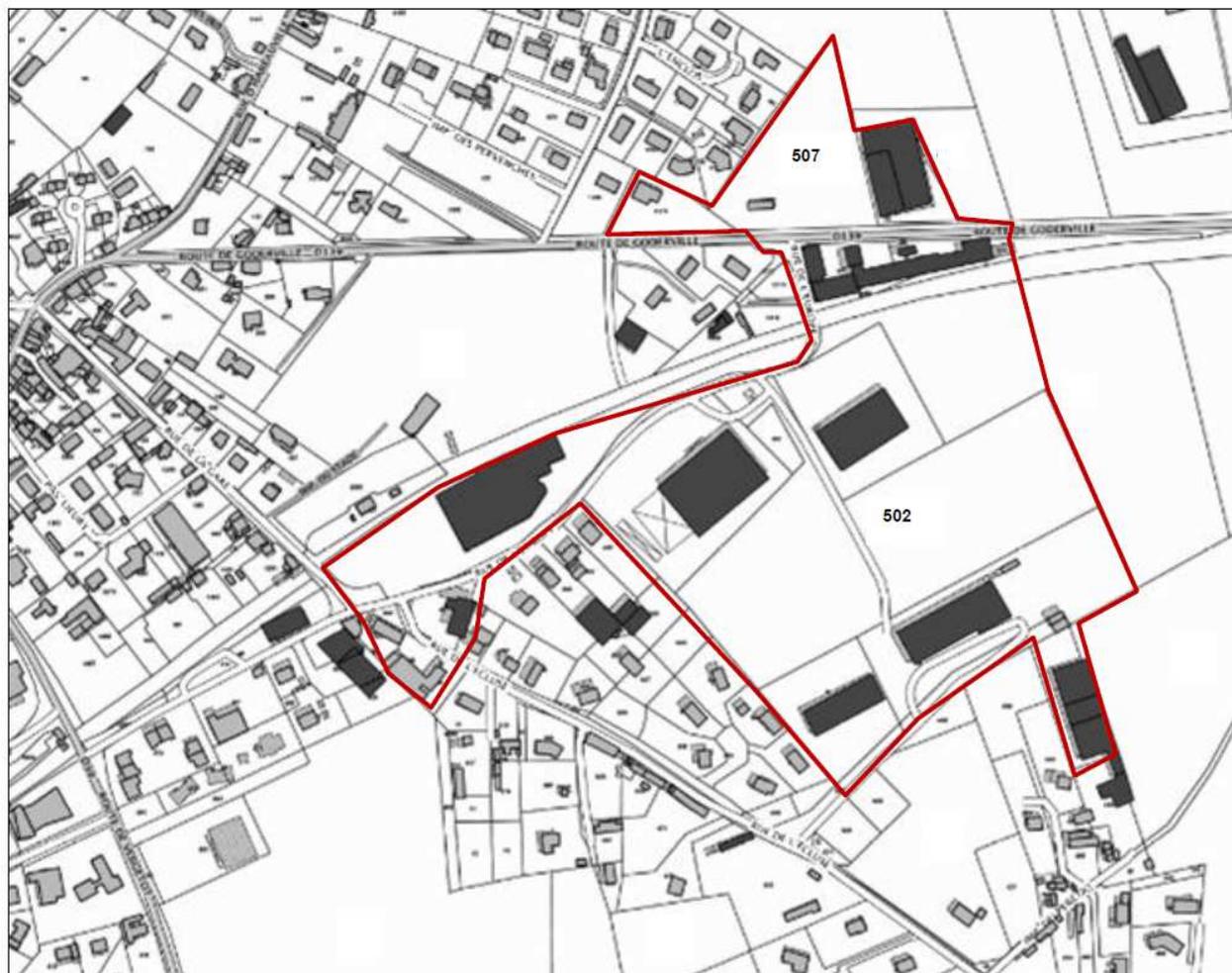
▪ ZACOM de Saint-Léonard

Parcelles : ZI, ZE, 543, 544, 154, 276, 275, 255, 254, 22, 215



ZACOM SAINT-LEONARD

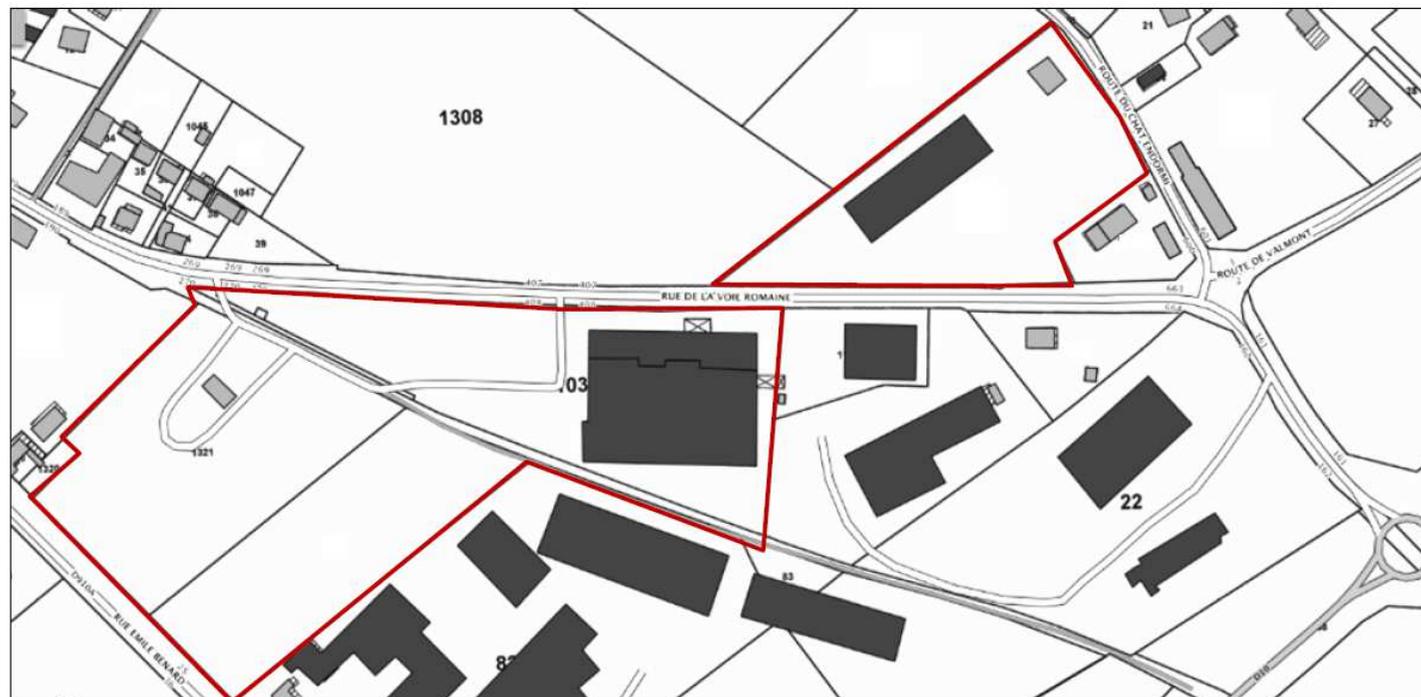
- ZACOM de Criquetot-l'Esneval



Parcelles OA, OB, 061, 469, 537, 414, 538, 467, 498, 501, 502, 508, 510, 575, 1179, 507, 1081, 1083, 70, 269, 277 ,273.

ZACOM CRIQUETOT-L'ESNEVAL

- ZACOM de Goderville



ZACOM GODERVILLE

RD10. Parcelles : A1 1321, 781, 1037, 1158

▪ ZACOM de Fauville en Caux

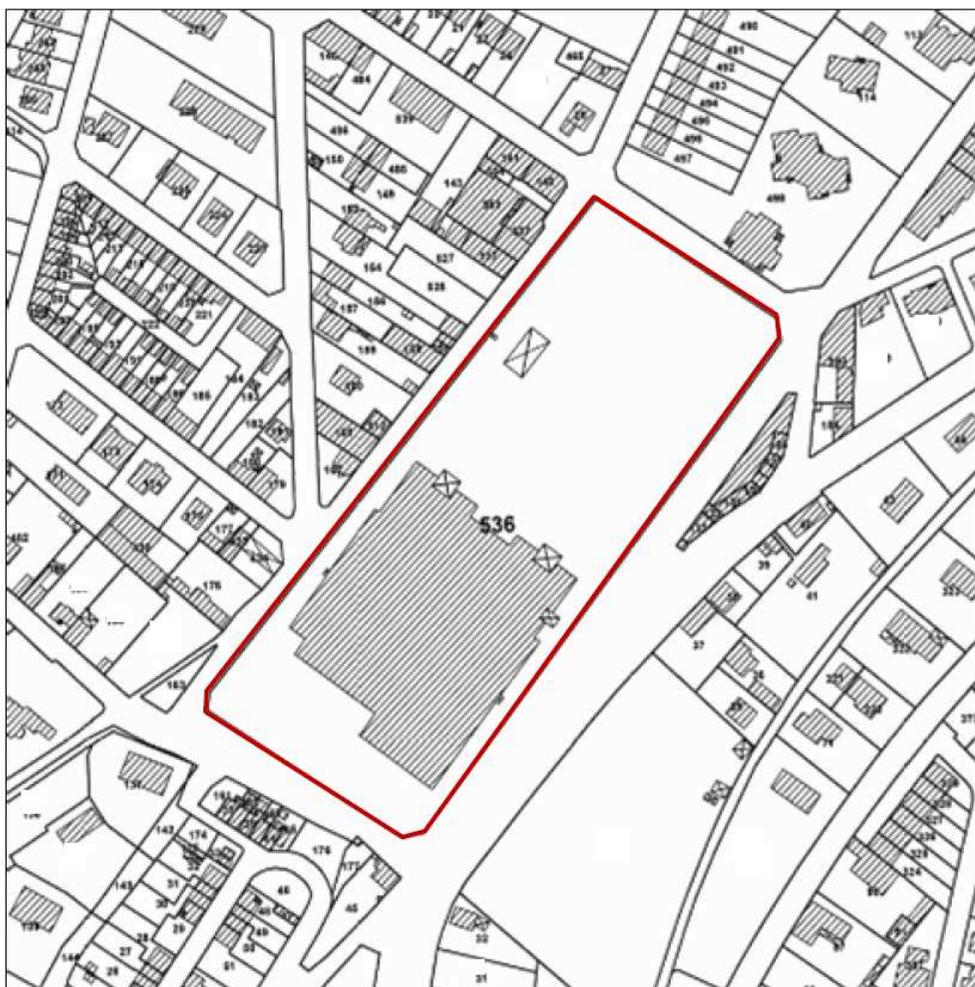


Route départementale 926. Parcelles : ZK 7-8-9-10-11-12-13-36-41

▪ ZACOM(s) de Fécamp



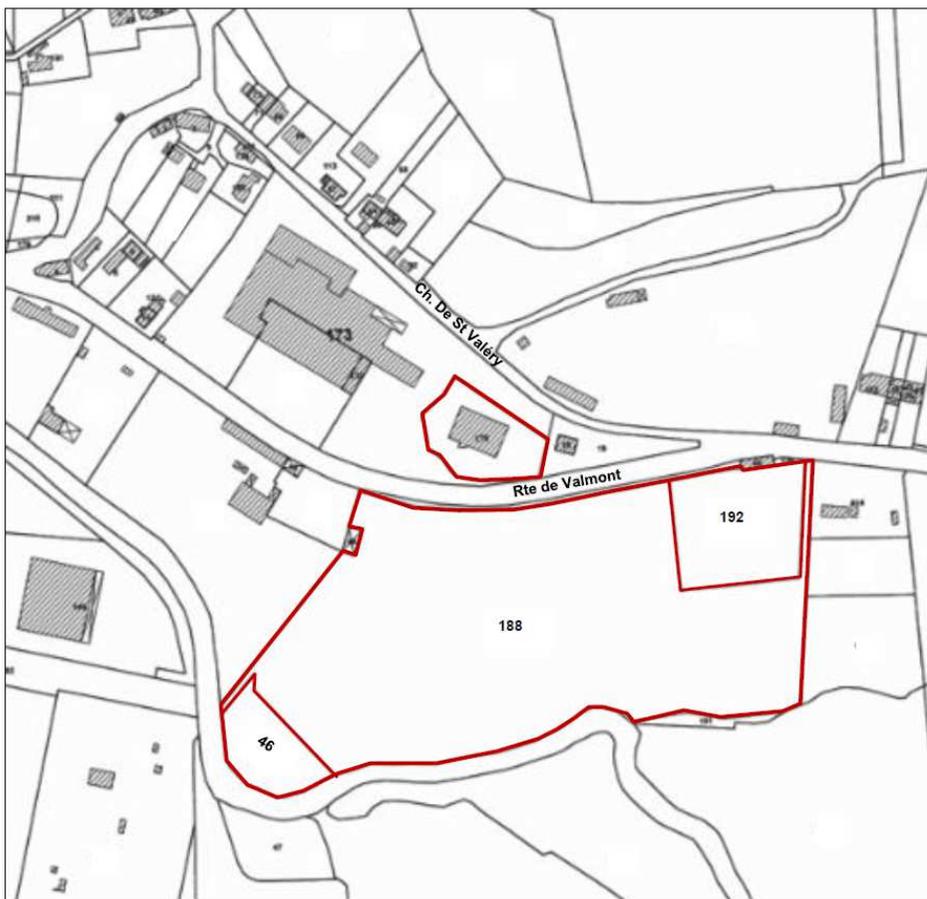
FECAMP  
ZACOM n°1 : Route de Ganzeville, terrains cadastrés AR 119 et AR 110



**FECAMP**  
**ZACOM n°2** : Parcelle située 30 rue Charles Leborgne cadastrée BP 536



**FECAMP**  
**ZACOM n°3** : Parcelles situées route de Valmont et Queue de Renard, cadastrées AY 17  
AY 174, AY175, AY176, AY 426, Ay 428, AY 194 et AY 382



**FECAMP**

**ZACOM n°4** : Parcelles situées route de Valmont et route de la Vallée, cadastrées AO 174, AO 46, AO 188 et AO 192



## CARTOGRAPHIE

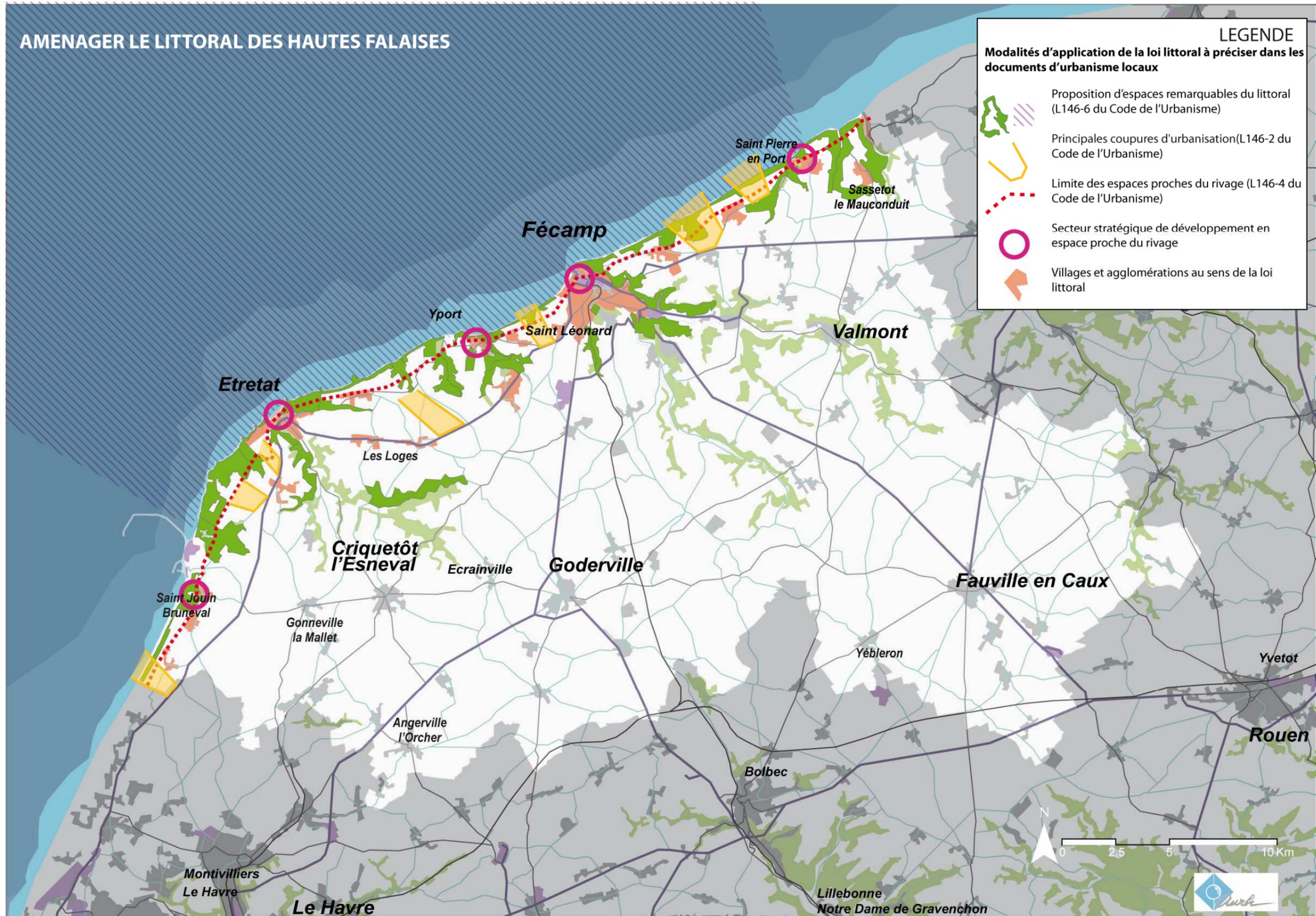
- **Aménager le littoral des Hautes Falaises**
- **Orientations pour construire une mobilité durable**
- **Prendre en compte les composantes de la trame verte et bleue**

# AMENAGER LE LITTORAL DES HAUTES FALAISES

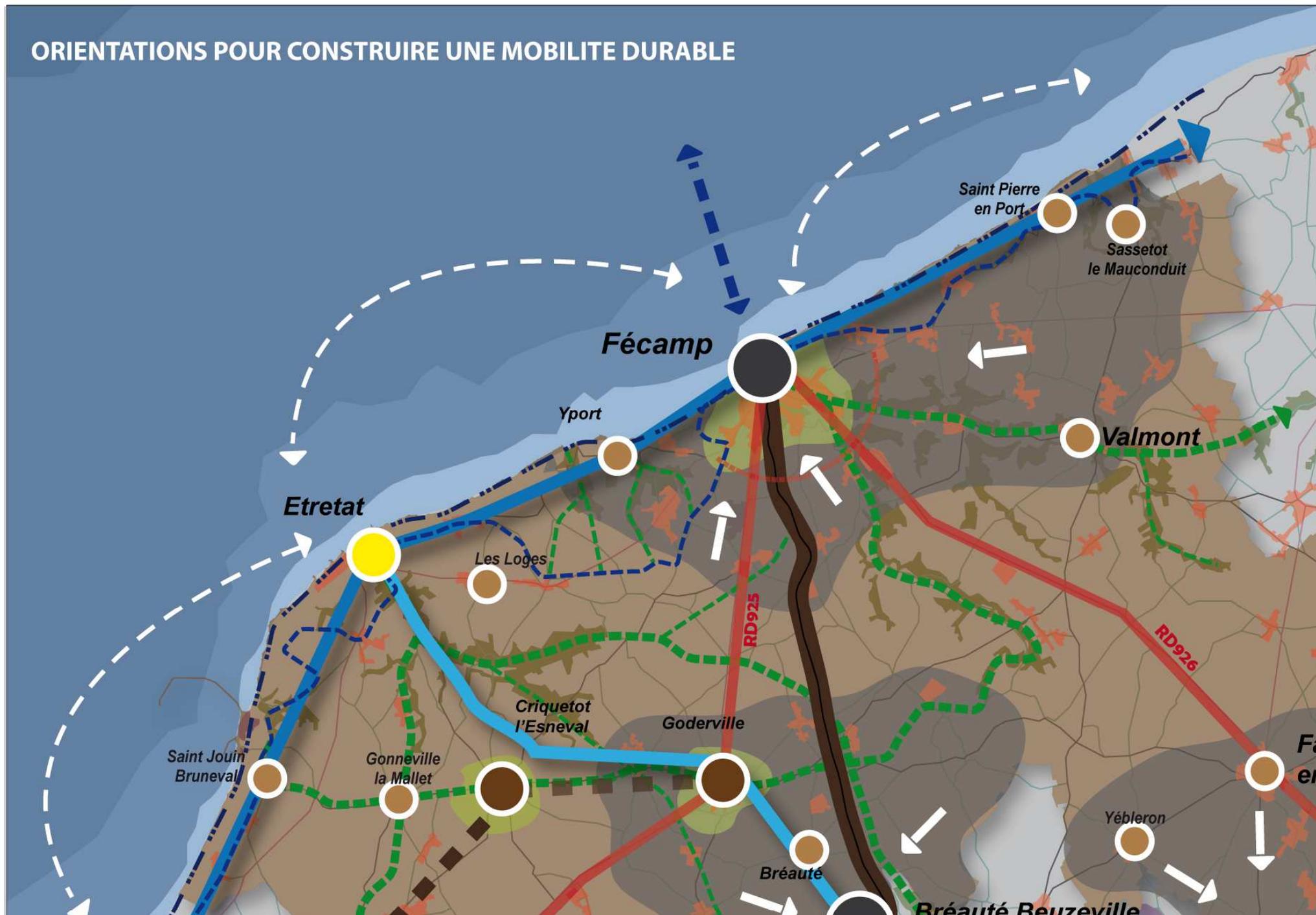
### LEGENDE

Modalités d'application de la loi littoral à préciser dans les documents d'urbanisme locaux

- Proposition d'espaces remarquables du littoral (L146-6 du Code de l'Urbanisme)
- Principales coupures d'urbanisation (L146-2 du Code de l'Urbanisme)
- Limite des espaces proches du rivage (L146-4 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur stratégique de développement en espace proche du rivage
- Villages et agglomérations au sens de la loi littoral



# ORIENTATIONS POUR CONSTRUIRE UNE MOBILITE DURABLE



# PRENDRE EN COMPTE LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (échelle globale 1/108 000e)

**LEGENDE**

**1-Enjeux de connexions régionaux et interrégionaux**  
> à prendre en compte

**2-Discontinuités régionales à restaurer**  
> à étudier

- Infrastructures linéaires
- Discontinuités à enjeux
- Obstacles à l'écoulement de l'eau à supprimer et/ou aménager
- Espaces urbanisés
- Espaces ruraux

**3-Réservoirs**  
> dont les fonctionnalités sont à préserver

- Réservoirs aquatiques
- Réservoirs humides
- Réservoirs calcicoles
- Réservoirs sylvo-arborés

**4-Corridors**  
> dont les fonctionnalités sont à préserver

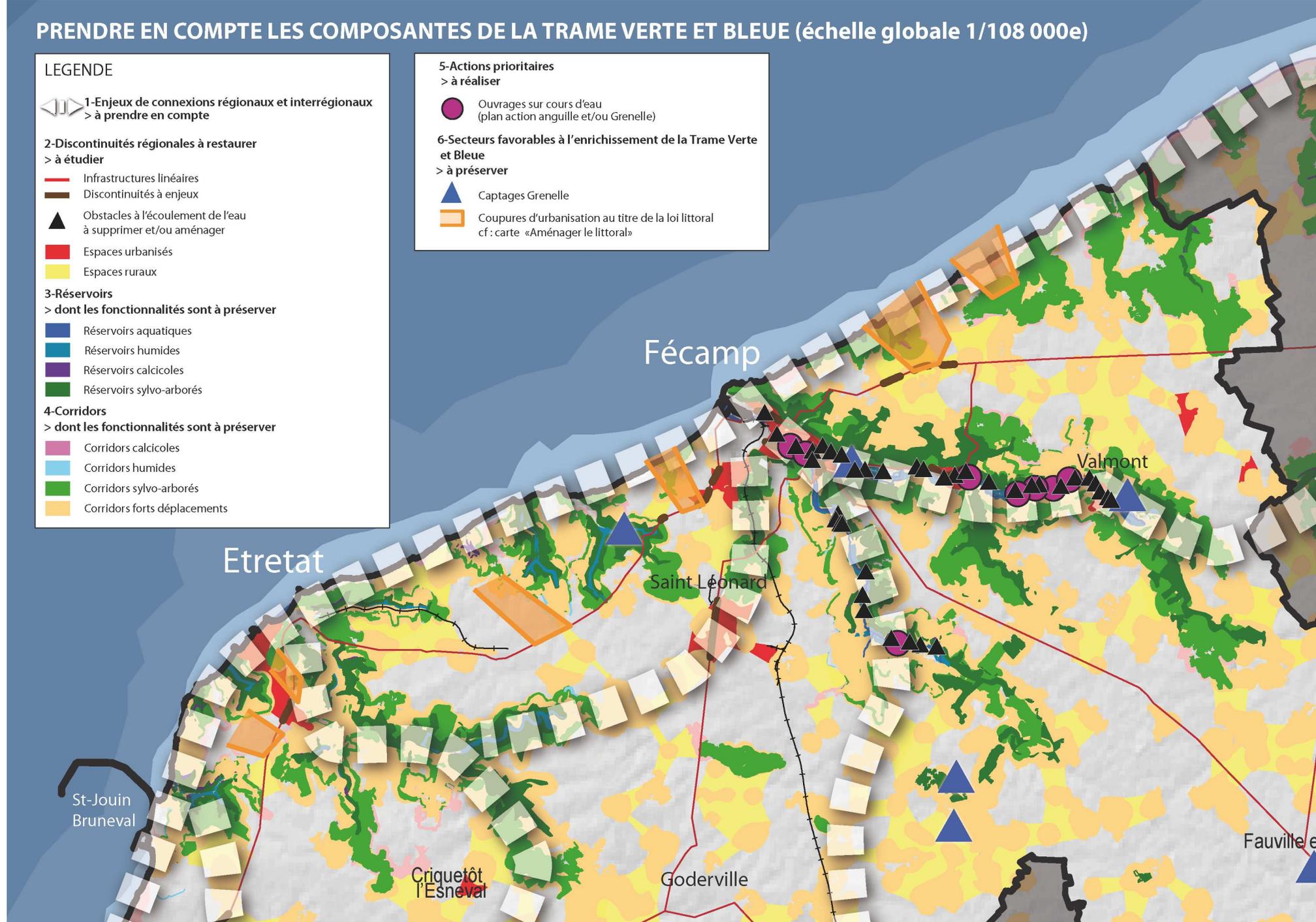
- Corridors calcicoles
- Corridors humides
- Corridors sylvo-arborés
- Corridors forts déplacements

**5-Actions prioritaires**  
> à réaliser

- Ouvrages sur cours d'eau (plan action anguille et/ou Grenelle)

**6-Secteurs favorables à l'enrichissement de la Trame Verte et Bleue**  
> à préserver

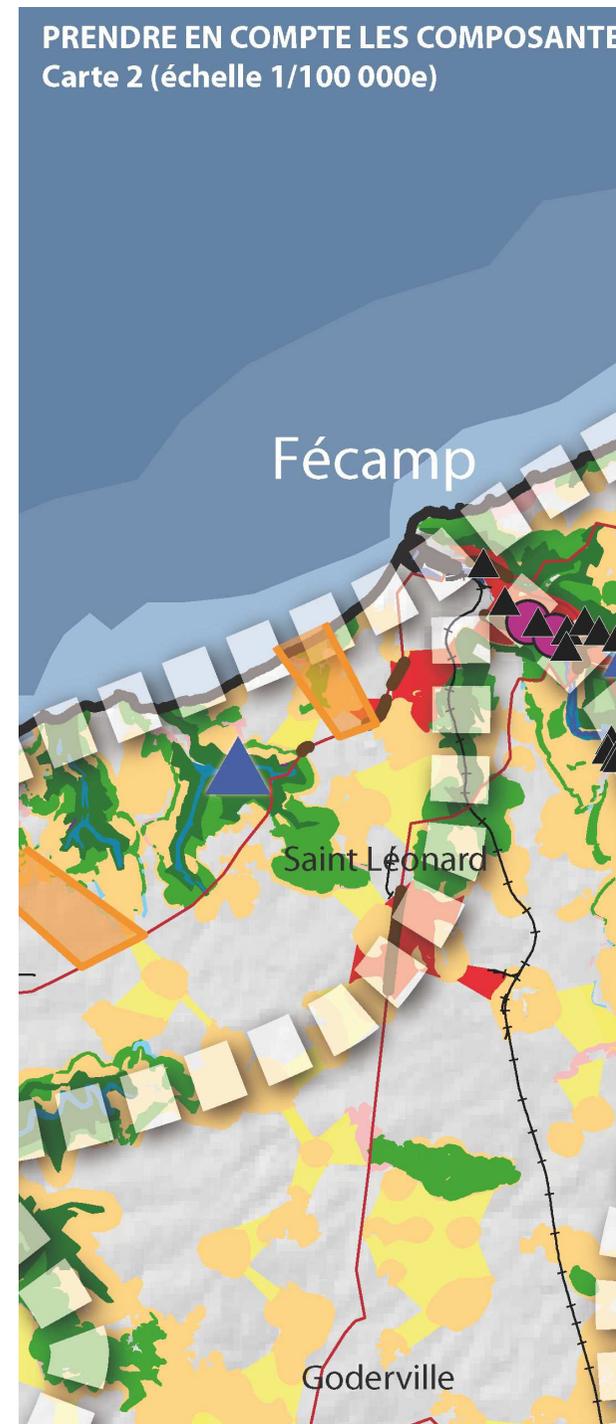
- Captages Grenelle
- Coupages d'urbanisation au titre de la loi littoral cf : carte «Aménager le littoral»



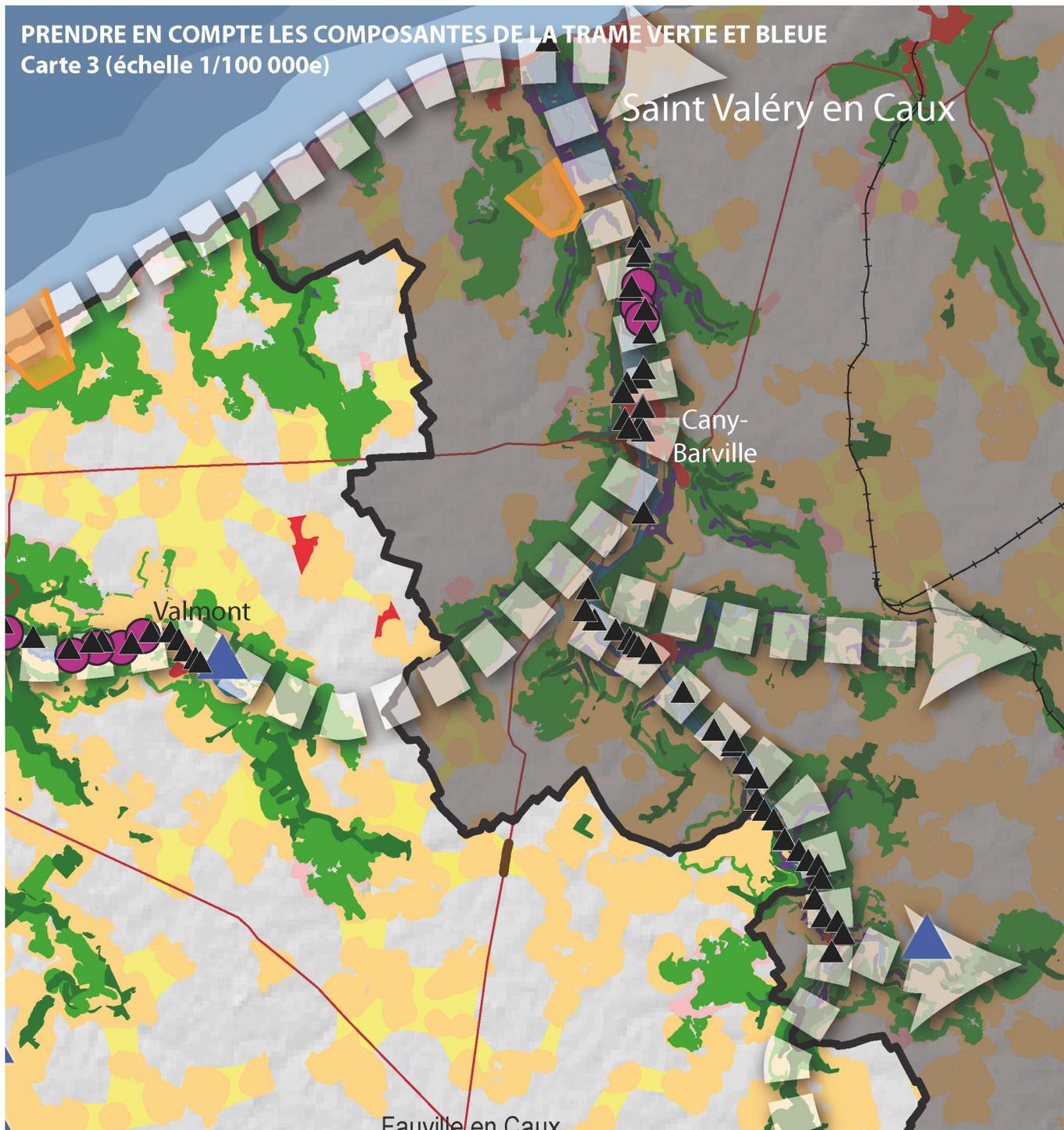
PRENDRE EN COMPTE LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE  
Carte 1 (échelle 1/100 000e)



PRENDRE EN COMPTE LES COMPOSANTES  
Carte 2 (échelle 1/100 000e)



**PRENDRE EN COMPTE LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**  
**Carte 3 (échelle 1/100 000e)**



**Carte d'assemblage «Prendre en compte»**  
**à l'échelle 1/100 000e**



**LEGENDE**

- <>>> 1-Enjeux de connexions régionaux et interrégionaux à prendre en compte
- > 2-Discontinuités régionales à restaurer à étudier
- Infrastructures linéaires
- Discontinuités à enjeux
- ▲ Obstacles à l'écoulement de l'eau à supprimer et/ou aménager
- Espaces urbanisés
- Espaces ruraux

**Maitrise d'ouvrage**

Syndicat Mixte du Pays des Hautes Falaises

**Réalisé sous la présidence de**

Monsieur Alain BAZILLE et Madame Ghislaine PRUNIER

**Direction générale**

Monsieur Pascal CHENEAU

**Maîtrise d'œuvre des études d'urbanisme**

Agence d'Urbanisme de la Région du Havre

**Etudes de prospective**

STRATEAL

**Etudes environnementales**

Agence Française de Conseil en Environnement

**Etudes d'aménagement commercial**

Cibles et Stratégies

