



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Service territorial de Rouen  
Bureau Planification Habitat et Connaissances**

Rouen, le 16 JAN. 2026

Affaire suivie par Christine Leroy  
Tél. : 02 76 78 33 18  
Mél : ddtm-str-bphc@seine-maritime.gouv.fr

Le directeur départemental  
des territoires et de la mer  
à

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes du plateau de Caux Doudeville-Yerville

**Objet : Avis sur la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Laurent-en-Caux**

Vous sollicitez l'avis de la direction départementale des territoires et de la mer sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) de Saint-Laurent-en-Caux.  
Ce projet de modification porte sur diverses évolutions du règlement écrit approuvé le 08 juillet 2021.

Voici les remarques émises par mon service sur ce projet :

**1) Concernant la procédure mise en œuvre :**

La procédure de modification simplifiée au titre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme est adaptée pour apporter les évolutions envisagées au vu de leur nature, hormis pour le point consistant à réduire les pourcentages de pleine terre. Cette évolution tend à restreindre une protection et pourrait aller à l'encontre de deux orientations du PADD. Le recours à une révision à modalité simplifiée est préconisé pour sécuriser la procédure d'évolution. Ce point fait l'objet d'une explication plus détaillée dans le paragraphe suivant.

De plus, du fait que trois des règles qui évoluent produisent des effets cumulés sur l'augmentation des possibilités de construction d'une zone (réduction des reculs, augmentation des emprises au sol, augmentation des hauteurs), il aurait convenu de montrer dans la notice que ce cumul restera dans tous les cas en deçà du seuil de 20 % de possibilités de constructions supplémentaires, en particulier pour la zone à urbaniser. À défaut, l'application d'une modification avec enquête publique serait nécessaire .

## **2) Concernant l'objet des modifications envisagées :**

La lecture du document nous conduit à formuler les remarques suivantes :

### **Modification du couple emprise au sol/ surface de pleine terre**

La modification<sup>1</sup> prévoit, dans certaines zones, de réduire le pourcentage de pleine terre pour permettre l'augmentation du pourcentage d'emprise au sol à autoriser, parfois dans des proportions allant au-delà de la majoration d'emprise décidée. Ainsi, en zone urbaine de hameaux (Uh) l'emprise au sol passe de 20 % à 24 % tandis que le % de pleine terre diminue de 10 % passant de 70 % à 60 %, en zone à urbaniser (AU) l'emprise au sol passe de 30 à 35 % tandis que le pourcentage de pleine terre est réduit de 60 % à 50% .

Dans les zones urbaines Ua, Ub, Uz, seul le pourcentage de pleine terre est réduit sans que le pourcentage d'emprise au sol n'ait été augmenté .

Si augmenter les emprises au sol offre effectivement plus de possibilités de densification, réduire les % de pleine terre ne peut pas être justifié comme en étant le corollaire.

En outre, réduire le pourcentage de pleine terre peut s'apparenter à un amoindrissement d'une protection et tend à accroître l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Cette évolution va à l'encontre des objectifs d'adaptation au changement climatique<sup>2</sup> et a un impact défavorable sur la gestion du risque inondation par ruissellement. Or, le PADD dans ses orientations<sup>3</sup> insiste sur l'importance pour chaque nouveau projet de participer au renforcement de trame verte en préservant une partie de l'emprise foncière en espace de pleine terre et recommande une nécessaire prévention contre le risque inondation par ruissellement en raison de la topographie relativement marquée de la commune<sup>4</sup>. Aussi, la DDTM recommande fortement de modifier ce point d'évolution du PLU en conservant les pourcentages de pleine terre tels qu'ils ont été définis dans le règlement écrit du PLU en vigueur et en réduisant le pourcentage du foncier restant après déduction de surfaces de pleine terre et d'emprise au sol dédié aux constructions pour augmenter les possibilités de densification. À défaut, la réduction des pourcentages de pleine terre pourrait être considérée comme une restriction de protection et la procédure d'évolution du PLU en serait fragilisée. La procédure d'évolution à employer serait alors une révision allégée au titre de l'article L153-31 du code l'urbanisme. Ce point doit être modifié.

### **Obligations de recul imposées aux constructions - Implantation par rapport aux voies**

En zone Ua<sup>5</sup>, la marge de recul appliquée aux annexes est de 1,5 mètre. Il serait préférable d'indiquer au minimum 1,5 mètre. Cette remarque s'applique à toutes les prescriptions qui fixent une valeur de recul fixe et précise.

### **Limiter les exigences en matière de stationnement**

La règle de stationnement en zones U et AU est modifiée pour en faciliter la compréhension. Or, la nouvelle prescription<sup>6</sup> ne semble plus prendre en compte le fait que le changement de destination d'un bâtiment peut, de par sa nouvelle vocation, nécessiter l'aménagement de davantage de places de

---

1 Notice p23

2 Art L101-2 du code l'urbanisme

3 PADD axe2 objectif 1 p11

4 PADD axe2 objectif 2 p12

5 Notice p16

6 Notice p56

stationnement pour respecter les normes minimales exigées à l'article 5 du règlement du PLU, ce qui était l'objet de la prescription supprimée. Ce point est à éclaircir et à modifier, le cas échéant.

#### **Desserte par les voies publiques ou privées des zones à urbaniser.**

La règle concernant l'aménagement des voies en impasse est supprimée<sup>7</sup>. À défaut d'interdire la construction de voie en impasse, il conviendrait de conserver une prescription pour garantir, a minima, les possibilités de manœuvres des véhicules de secours.

À noter que dans son schéma de desserte par les voies et réseaux, l'OAP N°2 du secteur entrée sud du bourg évoque une voie en impasse avec placette de retournement.

#### **3) Avis sur la procédure :**

La modification simplifiée engagée porte sur de nombreux points d'évolution du PLU. La majorité d'entre eux s'inscrit dans le champ de la modification simplifiée, tel que défini par le code de l'urbanisme.

Néanmoins, la réduction du pourcentage de pleine terre de certaines zones urbaines et à urbaniser relève plutôt d'une révision à modalités simplifiées, que d'une modification simplifiée. Ce point est à modifier ou à exclure du champ de la modification simplifiée.

Le Directeur Départemental adjoint  
des Territoires et de la Mer  
Pierre BERNAT Y VICENS

---

7 Notice p59

