

# **Plateau de Caux**

## Doudeville Yerville

Communauté  
de communes



## **Saint-Laurent-en-Caux**

### **Plan Local d'Urbanisme**

### **Prise en compte des avis des PPA**

19 janvier 2026

## Avis de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture juge que la *modification relative au recul des bâtiments agricoles vis-à-vis des limites séparatives des zones U et N, à « deux fois la hauteur du bâtiment agricole avec un minimum de 10 mètres »* peut grever le potentiel de développement des sites voire impacter la pérennité des exploitations agricoles.

Réponse de la collectivité : Cette évolution sera retirée (chapitre « 1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives » de la notice de présentation).

**A**

En conséquence, l'article « **3. Volumétrie et implantation des constructions** » de la **zone agricole** restera modifié afin :

- D'encadrer tous les types de constructions (nouvelles ou existantes) ;
- D'enlever le cas particulier « nouvelles ouvertures de façade ou de toitures », car les règles ne sont pas conditionnées par la présence de baies. Cette disposition particulière est inutile :

### L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zones A

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- Les ~~nouvelles~~ constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives :
  - o De 3 mètres minimum pour toutes constructions ;
  - o 10 mètres minimum pour toutes constructions situées en limite de zone U ou N.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- L'extension d'une construction existante peut par ailleurs être autorisée si celle-ci permet de rendre conforme le bâtiment existant vis-à-vis des règles générales ou si cette extension respecte elle-même ces règles générales.
- ~~Les nouvelles ouvertures de façade ou de toitures sont autorisées pour les constructions existantes, y compris celles ne respectant pas les règles générales d'implantation.~~
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.
- Les annexes de type piscine ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

Les ajouts sont *soulignés* et les suppressions *barrées*

**N**

L'article « **3. Volumétrie et implantation des constructions** » de la **zone naturelle** ne sera plus modifié.

## Avis de la DDTM 76

### 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 de l'urbanisme. Ce point doit être modifié.

**Réponse de la collectivité :** Les évolutions relatives aux surfaces de pleine terre et d'emprise au sol sont abandonnées. En conséquence, les valeurs suivantes seront retenues dans le cadre de la présente modification :

	Emprise au sol		Emprise de pleine terre	
	PLU actuel	Après modif.	PLU actuel	Après modif.
Zone Ua	60%		30%	
Zone Ub	30%		60%	
Zone Uh	20%		70%	
Zone AU	30%		60%	

Par contre :

- La modification de la règle de hauteur est conservée. Cela concerne la zone AU, où la hauteur en cas de toiture-terrasse est majorée de 6 à 6,5m. Cela permet de simplifier la construction en toiture-terrasse, mais pas d'augmenter le nombre de niveau (on pouvait déjà faire 2 niveaux avec des plafonds / plénum un peu plus faibles). Cela ne constitue donc pas une augmentation des droits à construire.
- Les modifications de règles d'implantation ne constituent donc pas une augmentation des droits à construire. Cela change simplement la position des constructions dans leur parcelle.

**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.

**Réponse de la collectivité :** La règle sera précisée en ajoutant le mot souligné : « Les annexes doivent s'implanter en limite séparative ou en recul minimal de 1,5m ».

**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 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.

**Réponse de la collectivité :** Le but de la modification est de dire qu'en cas de changement de destination :

- Le nombre d'emplacements est calculé selon le ratio général (par exemple en Ua : 1 place de stationnement par logement) ;
- Mais qu'il faut déduire du besoin les places existantes avant travaux (sur le domaine privé ou considérées sur le domaine public).

Cette évolution permet de lever un éventuel blocage en zone Ua dense, où il n'est pas toujours possible de remplir les obligations de stationnement sur le terrain privatif.

**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.

Réponse de la collectivité : Cette précaution est déjà présente à la ligne d'avant : « ... moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ». Toutefois, il pourrait être précisé « ... moyens d'approche des véhicules de secours et des services de lutte contre l'incendie ».