

26 000 543

Rouen, le 13 AVR. 2026

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
AMÉNAGEMENT ET MOBILITÉ
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
SERVICE AMÉNAGEMENT, URBANISME ET HABITAT

Dossier suivi par : Chloé VILLAIN
Tél. : 02 76 51 61 84
mél : chloe.villain@seinemaritime.fr
OBJET : Élaboration PLU
P.J. : 4 annexes

MADAME AGNES LALOI
PRESIDENTE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
PLATEAU DE CAUX
DOUDEVILLE YERVILLE
BP 35
2 PLACE GENERAL DE GAULLE
76560 DOUDEVILLE

Madame la Présidente,

J'ai bien reçu votre courrier du 9 janvier 2026, réceptionné le 15 janvier, sollicitant l'avis du Département sur le plan local d'urbanisme (PLU) ayant vocation à s'appliquer sur le territoire de la commune d'Hugleville-en-Caux.

Ce document a été transmis, pour avis technique, aux différentes directions compétentes du Conseil départemental. Vous trouverez, en annexe, les remarques émises par la direction des routes, la direction de l'environnement, la direction de la cohésion des territoires ainsi que par la direction de l'aménagement, de l'habitat et du logement.

Je vous remercie de m'indiquer la suite qui sera donnée à ces contributions et de m'adresser, sous forme dématérialisée le PLU, dès qu'il sera approuvé.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Département,



Bertrand BELLANGER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Hugleville-en-Caux

Voirie & travaux :

Le maillage routier sur le territoire communal est suffisant. Il comprend, outre une section de l'A29, à la pointe Nord du territoire, plusieurs voies départementales du réseau local de 3ème catégorie, à savoir, les RD 22, 53, 63 et 467.

Prescriptions :

Les élus ne prévoient pas d'extensions importantes de l'urbanisation, via le classement en zones constructibles, afin de préserver l'activité agricole. Le choix de la commune est de densifier la trame urbaine existante du village (dans le bourg d'Hugleville, de Grosfy et dans le hameau de Gretot) en remobilisant le foncier constructible au coeur du village. Plusieurs dents creuses ont été identifiées, dont une parcelle de 4 lots au centre-bourg, desservies par la RD 467, et 1 parcelle au hameau de Gretot desservie par la RD 467.

Sur les zones urbaines U et agricoles A un recul des constructions de 10 mètres minimum vis-à-vis des RD 467, 22 et 53 est prescrit.

Observations :

Seule l'A29 est classée voie bruyante de catégorie 3, soit un faisceau de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

124 indices de cavité souterraines et 11 parcelles Napoléoniennes, répartis sur tout le territoire communal ont été identifiés, dont certains en limite des RD.

Autres observations :

Les aménageurs devront s'assurer des contraintes de leurs programmes sur les conditions de circulation.

En accord avec l'article 22 (aménagement des accès existants ou à créer) du Règlement départemental de voirie, « le nombre d'accès par unité foncière peut être limité au strict minimum et tout accès devenu inutile, suite à l'évolution du parcellaire, est à supprimer. En cas de division de terrain suite à une autorisation d'urbanisme, il pourra être imposé un accès commun ou un regroupement des accès. Tout accès devra répondre aux normes de sécurité et de co-visibilité conformément aux recommandations techniques des guides en vigueur. Lorsque le terrain est desservi par une voie communale ou une route départementale, l'accès par la voie communale devra être privilégié ».

De plus, « pour des raisons de sécurité, un recul du portail de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public pourra être imposé afin de permettre le stationnement en dehors de la chaussée. En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier ».

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Hugleville-en-Caux

Volet assainissement :

Le réseau d'assainissement collectif d'Hugleville-en-Caux est raccordé à la station d'épuration de Saint-Ouen-du-Breuil.

Cette station est en capacité organique à recevoir 25 à 30 logements supplémentaires. En effet, elle reçoit aujourd'hui, environ 40% de sa capacité organique nominale.

Une étude diagnostique du système d'assainissement d'Hugleville-en-Caux, réalisée par le cabinet VERDI, est actuellement en cours. Les campagnes de mesures menées sur le réseau ont mis en évidence de faibles volumes d'eaux claires parasites ainsi qu'une surface active réduite.

- Règlement : Pages 40 et 41 - VI.2.2 Assainissement des eaux usées

La réglementation en vigueur pour les dispositifs d'assainissement autonome ne se limite pas au Règlement Sanitaire Départemental.

Il serait pertinent de préciser que les installations d'assainissement non collectives doivent être conformes à l'arrêté du 07 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 07 mars 2012 qui fixent les prescriptions techniques pour les dispositifs de moins de 20 EH (Equivalent Habitant).

Par ailleurs, il serait utile de préciser que l'ensemble des projets d'assainissement individuel doit être soumis à la validation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), conformément au règlement de service du SMAEPA de la région de Sierville (village de Grosfy) et du SMAEPA de la région de Yerville (pour le reste du territoire).

Annexe 3 : avis technique de la Direction de la cohésion des territoires du Département de la Seine-Maritime.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Hugleville-en-Caux

Avis Règlement, PADD et OAP :

Agriculture et sobriété foncière :

Les terres agricoles représentent 70% de la superficie de la commune, avec 8 sites d'exploitation essentiellement dédiés à l'élevage. Le PLU limite au strict nécessaire le prélèvement de terres agricoles productives et facilite les projets de diversification d'activités (transformation sur site, vente directe, gîtes à la ferme) par la mise en œuvre des nouvelles possibilités offertes par la loi ELAN.

D'une manière générale, les dispositions du document d'urbanisme s'attachent à économiser la ressource foncière (orientation n°3 du PADD) en respectant scrupuleusement les objectifs nationaux et supra territoriaux de lutte contre l'artificialisation des sols (loi du 20 juillet 2023, SRADDET 2024, SCoT Pays Plateau de Caux Maritime de 2014 actuellement en cours de révision).

Le Département note que le PLU prévoit la création d'un jardin participatif ou d'un verger conservatoire sur un terrain communal situé à l'entrée du Hameau de La Londe, projets soutenus par les politiques départementales.

Tourisme :

L'objectif 1.10 du PADD vise à encourager l'économie touristique en prenant appui sur « un environnement bucolique et authentique propice au développement d'un tourisme vert ». L'OAP thématique relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue destinée à préserver le patrimoine naturel communal (clos-masures, talus cauchois, mares..), de même que l'inscription dans le PLU de 12,8 km d'itinéraires doux ou encore l'identification dans le document d'une vingtaine d'anciens bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en gîtes touristiques, constituent autant de dispositions en phase avec la stratégie touristique départementale visant notamment à développer les notions d'authenticité et de tourisme durable et éco-responsable dans les espaces ruraux.

Annexe 4 : avis technique de la Direction de l'Aménagement de l'Habitat et du Logement du Département de la Seine-Maritime.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Hugleville-en-Caux

Avis :

D'un point de vue global, le projet de PLU prend en compte les orientations du Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028, document non opposable.

L'État (DDTM) et le Conseil Départemental ont élaboré le nouveau Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028 (PDH), d'une durée de six ans. Créé par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale. Il établit la complémentarité des orientations entre les territoires et définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département. Le PDH est aussi un outil de cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logement et en hébergement des ménages en difficulté. Il a vocation à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), c'est à la fois :

- Un document, qui présente un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, des orientations sur tout le territoire et un dispositif d'observation à mettre en place,
- Une démarche et une conduite de projet menée conjointement par un ensemble d'acteurs, à travers notamment un processus de concertation.

Tout le territoire de la Seine-Maritime est couvert par des délégations des aides à la pierre : en lien avec l'État, chaque délégataire dispose d'une vision stratégique, d'un plan d'actions et de moyens calibrés pour accompagner les territoires dans leur politique de l'habitat.

Pour autant, la volonté du Département et de l'État est de définir - en concertation avec les EPCI - les orientations adaptées à chacun des contextes pour une meilleure cohérence et efficacité des actions locales ou départementales.

Selon les textes réglementaires et en lien avec les documents d'urbanisme dont il doit tenir compte, le PDH répond aux principaux objectifs suivants :

- Assurer la cohérence territoriale en matière d'habitat entre les territoires dotés d'un PLH et le reste du territoire départemental,
- Assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales (PDALHPD¹, notamment),
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme.

¹ Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Concernant l'habitat, les orientations du PADD sont en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028, document non opposable :

L'orientation N°1 « Ajuster la production de logements aux enjeux du XXI^e siècle »	Le Tome 1 du rapport de présentation du PLU observe bien les phénomènes de décroissance démographique, de vieillissement de la population et de desserrement des ménages de la décennie précédente. Ces tendances se retrouvent à l'échelle de l'ensemble de la Seine-Maritime dans les statistiques nationales (Insee), et dans les conclusions de l'étude commandée par le Département en 2025 dans le cadre du renouvellement de sa convention de délégation des aides à la pierre (étude GTC). Toutefois, le projet démographique retenu par le PADD (Objectif n°1.1) consiste en une croissance annuelle moyenne de +0,25% sur 15 ans. Or, l'Insee, et d'autres projections locales prévoient une stabilisation, voire une légère diminution de la population des petites communes périurbaines (-0,13%/an à l'horizon 2030 pour les communes du même rang qu'Hugleville-en-Caux selon l'étude GTC). Les projections du PADD ne semblent donc pas adaptées, notamment au regard du rapport de présentation (T1) qui indique que l'évolution démographique communale tend vers une stabilisation (avec un taux de croissance de 0,04% en 2021). Par ailleurs, le volet logement PADD (p.9) ne formule pas de disposition relative aux tailles des logements projetés. Dans un contexte de desserrement des ménages et de décohabitation familiale accrue, il est probable que la demande en petits logements augmente davantage que sur les grandes typologies (T4, T5), parcs public et privé confondus. De plus, la construction de petits logements, à proximité des commerces et des services, peut favoriser l'accueil de ménages vieillissants du territoire communal vivant dans de grands logements, libérant ainsi ces derniers pour accueillir de nouvelles familles avec enfants.
L'orientation N°2 « Poursuivre le développement qualitatif et quantitatif du logement locatif social »	Le rapport de présentation n'aborde pas le sujet du logement social, du fait de l'absence de parc social sur la commune. Le PADD ne fixe pas d'objectif de production de logement social sur la commune. Néanmoins, le rapport de présentation pourrait préciser s'il existe ou non un parc de logements communal. Ce type de logement, croisant parfois les problématiques du logement social, pose en effet des problématiques spécifiques aux communes qui en disposent, notamment en matière d'entretien, de rénovation et de réhabilitation. Il s'agit en effet souvent de logements anciens, dont la gestion locative peut poser problème

	aux communes. Ce sujet est pris en compte dans les politiques départementales d'accompagnement des communes et de soutien aux territoires.
L'orientation N°3 « Améliorer le parc de logements anciens »	Cette orientation est prise en compte par le projet de PLU arrêté. Le PADD n'aborde cependant pas le sujet du parc de logement ancien, et des enjeux liés à son identification et à sa rénovation. Le rapport de présentation du PLU (T1, p.38) montre pourtant qu'un tiers des logements a été bâti avant 1945, et pointe l'enjeu majeur de la rénovation énergétique, qui concernerait « la moitié des logements d'Hugleville-en-Caux ». Les pièces du PLU, n'abordent pas le sujet de la rénovation et de lutte contre l'habitat indigne. Or, dans un contexte de parc privé périurbain, majoritairement composé de propriétaires occupants de grands logements individuels, la dégradation de l'habitat est un phénomène qui peut s'être diffusé dans le parc le plus ancien.
L'orientation N°4 « Favoriser l'accès et le maintien dans le logement tout au long de la vie »	Le rapport de présentation prend en compte les enjeux liés aux publics spécifiques et au vieillissement de la population. Le sujet du parcours résidentiel est quant à lui traité de manière très intéressante, via une représentation graphique évaluant l'adaptation du parc local à différents profils d'occupants. Le PADD ne précise cependant pas les publics auxquels s'adresse la production de logements projetée.

Concernant la justification des besoins en production de logement sur la commune (Rapport de présentation, T2, p.11-14) : le facteur principal différenciant les scénarios envisagés est le volume de « constructions » qui sera autorisé sur la commune. Or, ce facteur n'est pas le seul phénomène déterminant l'évolution démographique de la commune, puisqu'un certain nombre de facteurs extérieurs à l'urbanisme communal interviennent. La décohabitation par exemple, est, très probablement, davantage due au départ des jeunes vers les pôles de formation et d'emploi, éloignés de leur résidence familiale, que du manque de logements disponibles sur la commune.

Concernant l'OAP sectorielle encadrant l'aménagement des terrains en densification du village de Grosfy au nord et à l'ouest de la mare communale, à vocation d'habitat (Uh) : celle-ci prévoit la construction, en « densification », de 12 logements nets par hectare. Il est étonnant que la justification de l'OAP dans le rapport de présentation (T2, p.47-48) soit plus précise que l'OAP elle-même. En effet, cette dernière n'indique pas la superficie de l'espace constructible, ni le nombre total de logements attendus (en valeur absolue). On peut rappeler que le nombre de logements potentiels inscrit dans le rapport de présentation (T2, schéma p.48) n'équivaut pas à une prescription opposable.

Par ailleurs, l'OAP ne donne pas de précisions programmatiques sur la nature des logements attendus, en terme de taille ou de typologie. Or, si, comme l'explique le rapport de présentation (T2, p.13), la majorité des logements à produire est destinée à répondre au desserrement des

ménages, l'OAP aurait pu prévoir, par exemple, des prescriptions relatives à la taille des logements à construire.

Analyse au regard de la convention de délégation des aides à la pierre 2025-2030 – volet parc social

➤ Rappel du cadre

La commune d'Hugleville-en-Caux se situe sur le territoire de la délégation des aides à la pierre du Département. Les 4 orientations opérationnelles de la convention de délégation du Département 2025-2030 sont :

- Assurer un rythme de construction permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en logement,
- Appuyer la redynamisation des villes-centres, pôles urbains secondaires et pôles de proximité (« 62 pôles et « bourgs-centres ») dont la liste a été validée lors de la Commission permanente du 19 mai 2025,
- Conforter le développement d'une offre locative sociale (publique et privée), notamment dans les secteurs ayant des besoins plus importants pour les populations les plus précarisées,
- Renforcer les efforts de réhabilitation du parc privé ancien (amélioration thermique, adaptation au vieillissement, habitat indigne, lutte contre la vacance...) sur tous les territoires de la délégation des aides à la pierre.

La commune d'Hugleville-en-Caux ne figure pas dans la liste des pôles et bourgs-centres établie dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre. Les pôles et bourgs-centres constituent une cible prioritaire pour développer l'offre de logements social.

Sont prioritairement ciblées les communes bien dotées en services, équipements et en mobilité et également sur les polarités définies dans les SCOT.

Pour autant, le Département rappelle que des agréments des logements sociaux peuvent être délivrés hors des pôles et bourgs-centres s'ils répondent aux autres principes et critères de programmation, et garantissent une certaine accessibilité aux services des communes-pôles.

Les principes de programmation déclinés dans la convention de délégation des aides à la pierre 2025-2030 sont :

- Maintenir le taux de locatif social et le développer modérément (13%) ;
- Plafonner la part de logement social dans la production totale quand le taux de locatif social est déjà élevé (supérieure à 35%) ;
- Augmenter le taux de logement social de certains EPCI en fonction des besoins ;
- Favoriser le développement de l'accession sociale dans les pôles et bourgs-centres ;
- Favoriser et prioriser l'acquisition-amélioration.

Les demandes annuelles d'agréments sont priorisées selon les critères suivants :

- La compatibilité avec les objectifs par territoire ;
- La part de logements très sociaux (objectif minimal de 40 % de PLAI)² et de PLAI adaptés ³ ;
- La localisation des projets dans un pôle ou un bourg-centre prioritaire ;

² Prêt locatif aidé d'intégration

³ Avec accompagnement social renforcé

- Les dates prévisionnelles de permis de construire, la maîtrise du foncier par le porteur du projet. Ce critère vise à sélectionner les dossiers les plus avancés et à ne pas risquer de réserver des agréments à des opérations qui n'aboutiraient pas ;
- Les projets économes en foncier : privilégier les projets permettant de limiter la consommation foncière (« dents creuses », friches, acquisition-amélioration...) et les projets de renouvellement urbain plutôt que les projets en extension urbaine ;
- La localisation du projet proximité du centre-bourg, des transports et des services.

La convention de délégation des aides à la pierre prévoit la réalisation de 2 253 logements locatifs sociaux (dont 712 PLAI) et 119 logements en location-accession (PSLA) pour la période 2025-2030, en tenant compte des démolitions et des ventes des logements sociaux.

La politique de l'habitat, à travers la délégation des aides à la pierre, est **territorialisée à l'échelle des EPCI** pour tenir compte de la spécificité des besoins en logement de chaque territoire. Ces besoins ont été estimés en 2024 par une étude préalable au renouvellement de sa délégation des aides à la pierre (étude GTC).

Les objectifs fixés à l'échelle de la Communauté de Communes Plateau de Caux, dans le cadre de la convention de délégation, sont de **108 logements sociaux à agréer sur la période 2025-2030 (soit environ 21 logements sociaux par an)**. Sur la période 2019-2024, 83 agréments ont été délivrés au total sur ce territoire.