

## Analyse des avis des PPA

En bleu : les remarques des PPA

En noir : les réponses de la commune n'appelant pas d'évolution du dossier

En rouge : les réponses de la commune appelant une ou plusieurs évolutions des pièces opposables (plan de zonage, règlement ou OAP)

En orange : les réponses de la commune appelant une ou plusieurs évolutions des pièces non opposables du dossier (rapport justificatif, annexes, etc.)

## Avis de la CDPENAF

### Gestion des habitations en zones agricoles naturelles et forestières

Remarque : Le projet de PLU également des dispositions particulières pour piscine, terrain de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commission relève que ces équipements sont à considérer comme des annexes ou extensions des habitations pour être autorisés en zone NAF. À ce titre, s'ils sont jointifs de l'habitation, ils constituent des extensions, dans le cas contraire, ce sont des annexes. Dans les deux cas, le règlement doit préciser des conditions restrictives de réalisation : emprise au sol, surface de plancher, hauteur et distance maximale d'implantation par rapport à la construction d'habitation principale.

En outre, dans le cas général en zones A et N, les équipements collectifs tels que les équipements de loisirs, doivent démontrer leur compatibilité avec le maintien d'une activité agricole sur le terrain d'implantation. Ils ne rentrent pas dans le champ d'application de la loi Macron de gestion des habitations en zones NAF.

Au cas présent, il est donc nécessaire, pour respecter l'intention du projet de PLU, d'apporter des précisions dans le règlement pour limiter ces équipements à un usage privé et dans des conditions mesurées et en lien avec une habitation existante.

Demande : Le règlement doit ainsi être complété par :

- Les conditions de hauteur pour les annexes et extensions ;
- Pour les équipements de loisir et les piscines, les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de surface de plancher, pour respecter un développement mesuré et éviter le mitage des zones NAF, en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité : L'article 1 des zones A et N sera modifié comme suit :

« - L'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;  
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;  
- Les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m), les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'être réservé à un usage privé et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

L'article des zones A et N relatif à la volumétrie sera modifié comme suit :

« V.2. Volumétrie des constructions

[...]

Cas des constructions à destination d'habitation (y compris leurs extensions et annexes) :

L'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface du terrain.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants devra être inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des annexes des bâtiments d'habitation existants ne devra pas excéder 6m.

Les toitures des habitations devront être :

- De forme traditionnelle, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale, et avec des débords de toiture minimaux de 30 cm ;
- En terrasse, uniquement dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant harmonieusement dans le site.

Pour les annexes et extension en appentis aux habitations existantes, la pente minimale de toit à respecter est abaissée à 15° et les débords de toiture ne sont pas obligatoires. Ces constructions pourront présenter une toiture monopente. »

L'article des zones A et N relatif à l'implantation sera modifié comme suit :

« V.1.3. Implantation des annexes aux habitations existantes

Les annexes des habitations existantes, y compris les piscines, terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de celles-ci ».



# Avis de la chambre d'agriculture

---

## Proximité de l'exploitation agricole avec les secteurs de développement à Grosfy

Remarque : L'OAP développée pour la densification du village de Grosfy est qualitative dans la mesure où elle permet de valoriser des espaces pour la construction de logements sans extension sur l'espace agricole. Cela étant, le projet s'inscrit à proximité d'une exploitation agricole d'élevage (RSD) pouvant occasionner des nuisances (bruit, odeur, poussière) et de facto des conflits de voisinage. Nous demandons à ce qu'une communication sur l'activité agricole en présence soit réalisée en amont auprès des futurs acquéreurs.

Réponse de la collectivité : L'OAP sera complétée pour bien rappeler la proximité de l'exploitation agricole.

## Haies

Remarque : Nous avons également des observations sur les pièces graphiques et réglementaires du document, en particulier sur l'identification des haies.

Nous attirons votre attention d'une part, sur la difficulté de lecture du plan de zonage quant aux différences entre les trames des haies et d'autre part, sur la nécessité de bien différencier dans le règlement et le lexique, les travaux de « recépage » (à autoriser sans obligation de replantation) de la « coupe à blanc ». Aussi, nous vous recommandons de vous référer au guide de la DDTM 76 pour la typologie des haies.

Réponse de la collectivité : Le PLU distingue 4 types de haies, selon la présence d'un talus et la hauteur des végétaux :

- Talus cauchois protégés L151-23 CU
- Haies brise-vent de haut-jet protégées L151-23 CU
- Haies de moyen-jet protégées L151-23 CU
- Haies basses protégées L151-23 CU

Cette hiérarchie sera conservée, car elle correspond à une réalité de terrain.

Toutefois, la symbologie sera améliorée (jeu des couleurs) pour être plus facilement lisible.

Les élus ne sont pas favorables à l'introduction du « recépage » et des « coupes à blanc » dans le règlement, car ces opérations n'apportent pas suffisamment de garanties. Elles ne sont pas compatibles avec la qualité de préservation du patrimoine naturel souhaitée à Hugleville-en-Caux.

## Logements des agriculteurs

Remarque : Nous souhaiterions voir préciser dans le règlement écrit que la construction d'un logement de fonction est à considérer comme une construction nécessaire à l'exploitation agricole dans le cas où la présence permanente et rapprochée de l'agriculteur sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de son activité.

Réponse de la collectivité : L'article 1 de la zone A sera modifié comme suit :



« Dans le secteur A strict, seuls sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;

- Le logement de fonction de l'exploitation agricole, sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;

[...]



# Avis du Département

---

## Accès

Remarque : 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 400/0 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.

Réponse de la collectivité : Ces rappels seront ajoutés dans le rapport de présentation.

## Assainissement

Remarque : 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 ».

Réponse de la collectivité : Ces informations seront ajoutées dans le rapport de présentation.

Remarque : 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).

Réponse de la collectivité : Ces précisions seront ajoutées dans le règlement.

## Objectif démographique

Remarque : 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 0,040/0 en 2021).

Réponse de la collectivité : La volonté des élus est de redynamiser, légèrement, le rythme d'évolution démographique, en prévoyant une croissance modérée (+21 personnes d'ici 2040) après une phase de stagnation.

Remarque : Concernant la justification des besoins en production de logements 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.

Réponse de la collectivité : Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.

## **Taille des logements à construire**

Remarque : 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.

Réponse de la collectivité : La capacité de la collectivité à orienter la production de logements est limitée par l'absence de zone AU. La production de logements sera dispersée sur des terrains privés, avec plusieurs petites opérations.

## **Logements communaux**

Remarque : 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.

Réponse de la collectivité : Il n'existe qu'un seul logement communal, appartenant à la Maire. Ce logement va faire l'objet d'une rénovation énergétique (avec un accompagnement par le CAUE).

En l'absence d'enjeu et puisqu'il ne s'agit que d'un seul logement, le rapport de présentation ne sera pas modifié.



## **Logements anciens**

Remarque : Le PADD n'aborde 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 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.

Réponse de la collectivité : Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

## **Typologies des logements à construire**

Remarque : 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.

Réponse de la collectivité : Même réponse que pour la taille des logements : la capacité de la collectivité à orienter la production de logements (nombre de pièces, forme architecturale, logement social, intermédiaire, etc.) est limitée par l'absence de zone AU. La production de logements sera dispersée sur des terrains privés, avec plusieurs petites opérations.

## **OAP sectorielle à Grosfy**

Remarque : 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 (T 2, 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.

Réponse de la collectivité : Les OAP définissent des poches de constructibilité, avec des contours approximatifs. Ces surfaces « constructibles » représentent approximativement 5 017 m<sup>2</sup>, 3 489 m<sup>2</sup> et 2 193 m<sup>2</sup>. Ces surfaces approximatives ont été indiquées dans le rapport de présentation, pièce non opposable, aux fins de justification des capacités d'accueil. Mais il est délicat de les mentionner dans l'OAP, car cette dernière n'a pas la portée d'un règlement et n'est pas adaptée à ce type de prescription.



Même réponse que plus haut pour les typologies des logements : La production de logements sera dispersée sur 3 terrains avec 3 propriétaires différents. Il est difficile d'orienter la typologie de la production sur de si petites opérations.



## Avis de la MRAe

---

La mission régionale d'autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu par l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme.



# Avis du préfet

---

## **Objectifs démographiques**

Remarque : Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit d'atteindre une population de 450 habitants en 2040 contre 434 en 2021, soit une progression démographique de +0,25 %/an, supérieure à la croissance de par an escomptée par le SCOT du plateau de Caux maritime en vigueur pour le groupe des communes rurales auquel appartient Hugleville-en-caux.

De plus, après avoir connu une croissance constante depuis une cinquantaine d'années, la commune rencontre une stagnation de sa population depuis 2015. Aussi, la progression affichée paraît ambitieuse au regard de la tendance actuelle et ne s'inscrit pas vraiment dans l'évolution attendue pour cette typologie de commune par le projet de révision du SCOT en cours.

En conséquent, une croissance de +0,15 % en accord avec le SCOT en vigueur serait plus légitime au vu de la dynamique de croissance de la commune depuis 2015 et de l'offre de service qu'elle propose.

Réponse de la collectivité : Avec le PLU, les élus ont cherché à redynamiser la commune, et non de prolonger la phase de stagnation que l'INSEE avait enregistré entre 2015 à 2021. Sur la période précédente (2010 à 2015), l'ancienne carte communale avait permis de réaliser quelques constructions, mais cette dernière ne dispose plus de réserve de les capacités d'accueil suffisantes. C'est ce constat qui a motivé la transformation de la carte communale en PLU.

C'est donc l'insuffisance des disponibilités foncières qui a entraîné le ralentissement de la construction entre 2015 et 2021, qui, conjuguée avec les mécanismes de desserrement et les besoins de renouvellement du parc, a conduit à une stagnation démographique.

Le choix d'un scénario démographique résulte donc d'une volonté de réaction par rapport aux tendances passées, et non d'accompagner une baisse conjoncturelle.

Mais attention, depuis la mise au point du projet de PLU arrêté, l'INSEE a publié de nouvelles données, montrant que la commune a perdu des habitants (entre 2016 et 2022). Le phénomène de ralentissement démographique était donc plus grave que ne le laissait le présager les données précédentes, si bien que le choix d'un scénario de redynamisation s'en trouve renforcé.

Afin de recoller aux chiffres les plus récents, les scénarios démographiques / logements seront mis à jour. Le taux de croissance de +0,25%/an sera conservé, mais, en partant de « seulement » 420 habitants en 2022, cela mènera à environ 440 personnes en 2040. C'est-à-dire à peine plus qu'en 2016, où la commune avait atteint 430 habitants avant de décliner ... Cela confirme le caractère mesuré du projet de PLU.

## **Besoins en logements**

Remarque : Une construction d'environ 25 à 30 logements d'ici 15 ans est attendue par la commune dans les orientations du PADD. Le besoin de logements est estimé à 32 logements qui se répartissent en 8 logements pour accueillir les nouveaux habitants, 16 pour répondre au desserrement des ménages (avec une taille des ménages passant de 2,95 en 2021 à 2,63



en 2040), 5 logements pour permettre le renouvellement urbain, 3 logements pour maintenir la proportion de résidences secondaires. 2 logements vacants devraient être remis sur le marché et 2 logements ayant été construits entre 2021 et 2025, 28 logements restent à produire.

Le nombre de logements prévu pour supporter le renouvellement urbain semble surévalué pour une commune rurale. Il nécessiterait d'être réduit ou davantage explicité, d'autant que le SCOT projetait du renouvellement urbain essentiellement sur les communes pôles de son territoire.

Au final, bien que restant compatible avec la production de logements pointée par le SCOT, 26 logements sur 15 ans pour Hugleville en caux (4,2 1000 habitants sur les communes rurales), ce volume de logements se révèle être un peu surévalué.

Réponse de la collectivité : Il est courant de prendre en compte le besoin en renouvellement naturel du parc de logements dans les calculs de projections population / logements. Il s'agit d'anticiper les désaffectations et démolitions de logements qui s'opèrent à travers des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre de logements vétustes sortis du parc (incendie, ruine des bâtiments, constructions délaissées, etc.).

La fourchette de 0,10 à 0,15%/an est classique pour un renouvellement du parc de logements, qui conduit à un besoin de 3 à 4 logements à compenser dans la période 2021-2040.

## **Consommation foncière à Grosfy**

Remarque : La commune a décidé de rendre constructible une partie du hameau de Grosfy et d'y mobiliser le foncier de trois grandes parcelles en recourant à la division parcellaire. Au total 1,1 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers seront consommés auxquels il conviendra, le cas échéant, d'ajouter la surface de terrain « gelé » pour instaurer un recul de 20m entre les futures constructions et le talus planté (protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme) qui borde les trois parcelles du hameau de Grosfy. L'ajout de cette surface non comptabilisée porterait la consommation d'espaces NAF à 1,46 hectares.

En effet, à défaut de montrer dans le rapport de présentation que la portion de terrain couverte par l'instauration de ce recul de 20m ne constitue pas une conversion d'espace NAF en espaces urbanisés, en l'occurrence qu'il ne s'agit pas d'un changement de destination ou d'usage de la zone tel que des jardins d'agrément des nouvelles constructions, cette surface devra être comptabilisée en consommation d'espace NAF et l'objectif du PADD modifié en conséquence.

Réponse de la collectivité : Cette bande des 20m sera réintégrée dans la consommation foncière du projet de PLU.

Remarque : Les orientations du PADD affichent un objectif de consommation d'espaces agricole, naturels et forestiers de 1 hectare pour la période 2021-2030, qui s'appuie sur le recours à la garantie communale et sur un objectif de limitation de l'artificialisation nette de ses sols à 5000m<sup>2</sup> sur la période 2031-2040.

Un objectif de réduction de consommation foncière à hauteur de 1,3 hectares en extension de l'urbanisation est également fixé pour les 10 premières années d'application du PLU.



La réponse au besoin foncier de 1,1 hectares voire 1,46 hectares est en accord avec les objectifs fixés dans le PADD, comme aucune zone n'a été classée en zone à urbaniser (AU), il n'a pas été établi d'échéancier au titre de l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme, qui permettrait de phaser la construction des logements et d'assurer qu'il ne sera pas consommé plus qu'1 hectare entre 2021 et 2030.

Les indicateurs de suivi de l'application du PLU établis au titre de l'article L 153-27 du code de l'urbanisme, qui traitent de la limitation de la consommation d'espace évoquent uniquement le respect des densités appliquées dans les opérations.

Il conviendra de les compléter avec des indicateurs quantifiant la consommation d'espaces NAF effective et l'artificialisation nette des sols.

Réponse de la collectivité : Des indicateurs de suivi de la consommation d'espaces NAF et d'artificialisation nette des sols seront ajoutés.

## **Densité**

Remarque : Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été rédigée pour encadrer l'urbanisation du secteur situé à l'ouest du village de Grosfy. Le périmètre de l'OAP comprend pour partie les trois propriétés ciblées comme potentiel foncier à urbaniser et le secteur de l'espace public autour de la mare.

En calculant la densité brute qui devrait être appliquée pour réaliser le nombre de logements attendus au sein de chacune des poches de constructibilité (propriété 1 : 6 logements sur 5017 m<sup>2</sup>, propriété 2 : 5 logements sur 3489 m<sup>2</sup>, propriété 3 : 3 logements sur 2193 m<sup>2</sup>), soit 12 logts/ha pour la première propriété, 14,3 logts/ha pour la deuxième et 13,7 logts/ha pour la troisième, il semble que la densité nette à adopter soit supérieure à 12 logements nets par hectare.

Or, il est préconisé l'application d'une densité au moins égale à 12 logements nets par hectare, qui paraît par conséquent trop faible pour atteindre le nombre de logements souhaités. De plus, il est noté dans le PADD que la densité est majorée à 15 logements nets par hectare pour les opérations en extension. En conséquence, il convient de revoir la densité inscrite dans l'OAP pour la rendre cohérente avec le PADD et avec le nombre de logements attendus.

6 bâtiments dont 3 bâtiments d'habitations sont compris dans le périmètre de l'OAP, il serait opportun de préciser qu'ils n'entrent pas dans le calcul de densité.

Réponse de la collectivité : La densité cible pourrait effectivement être « remontée » à 12 log./ha brut, ce qui reste compatible avec les opérations visées.

## **Consommation foncière**

Remarque : 3 — Une consommation d'espace naturel, agricole et forestier sur les périodes 2011-2020 et 2015-2024 à expliciter et justifier

La consommation foncière retenue par la commune pour la période 2011-2020 est de 3,2 hectares dont 2,8 hectares au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers.



L'estimation de la consommation a été effectuée en s'appuyant sur les données CCF et sur une observation des photographies aériennes et satellites, croisées avec une analyse des permis de construire.

Or, en prenant en compte la consommation d'espace estimée par photo-interprétation sur la période 2011-2020, en comptabilisant notamment la consommation d'espace imputable à la station de traitement des eaux usées (et non la surface forfaitaire de 4994 m<sup>2</sup> prise en compte par CCF), la consommation d'espace naturel, agricole et forestier serait de l'ordre 3,2 hectares.

Parallèlement, et conformément aux objectifs de modération de la consommation foncière par rapport à la décennie précédant l'entrée en vigueur du PLU, le document analyse la consommation d'espace NAF sur la période 2015-2024.

Il apparaît que les parcelles retenues pour la mesure de la consommation d'espace NAF diffèrent d'une période à l'autre, bien que la date de mobilisation du foncier soit comprise dans les deux pas de temps.

Enfin, il est à noter que les données de consommations d'espaces qui figurent dans le dossier présenté en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2011-2020 est de 5,1 hectares.

Aussi, il convient de revoir l'estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la justifier en précisant les surfaces consommées et la destination pour chaque parcelle concernée et de mettre en cohérence les surfaces décomptées pour les périodes 2011-2020 et 2015-2024.

Réponse de la collectivité : Les chiffres de consommation foncière seront contrôlés et au besoin rectifiés.

## **Cœur de village de Grosfy**

Remarque : La commune souhaite réaffirmer l'importance de l'espace central du village de Grosfy et mettre en valeur son environnement naturel. L'aménagement d'un espace ludique naturel de plein air intégrant la mare communale existante est programmée dans cette optique. Il est appliqué un classement en zone urbaine publique à ce secteur de 0,7 hectare.

Le règlement de la zone n'y autorise que la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics d'une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup> et l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments sur une même propriété doit être inférieure à 1%.

Aussi, au vu de sa vocation et des enjeux environnementaux qui l'entourent (mare, haies de moyen-jet, prairie), il s'avère qu'un classement en zone naturelle à vocation espace naturel convivial-loisir serait plus approprié pour répondre à la vocation du lieu et à sa protection.

Réponse de la collectivité : Le secteur Ucg présente des avantages. Il matérialise le centre du village sur le plan de zonage, mais il permet surtout à la commune de bénéficier du droit de préemption urbain (ce qui est impossible avec un zonage N). En effet, seule une partie est aujourd'hui publique, et un emplacement réservé a été institué pour l'agrandir de 4 230 m<sup>2</sup>.

Le droit de préemption urbain est ici un outil précieux pour permettre l'acquisition de cette emprise par la commune. Le zonage Ucg sera conservé.



## **Report des PPRI**

Remarque : Le territoire communal est couvert intégralement par les plans de prévention des risques inondations (PPRI) du bassin versant de l'Austreberthe et du Saffimbec et du bassin versant de la Saône et de la Vienne.

Les axes de ruissellement et les zones inondables issus des PPRI sont reportés pour information sur les deux plans de zonage. Or, sauf à identifier des aléas d'inondation spécifiques, découlant d'une étude hydrologique non prise en compte dans les PPRI, nous recommandons très fortement de ne reporter sur les plans de zonage, ni les axes de ruissellement, ni les zones d'expansion mais uniquement le périmètre des PPRI en renvoyant dans la légende vers le plan de zonage réglementaire de chacun des PPRI et à leurs règlements associés. Ceci pour éviter tout risque d'erreur lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment en cas de décalage dans les reports d'aléas entre les différents documents ou de modification du PPRI, comme c'est le cas au niveau du village de Grosfy.

Réponse de la collectivité : Le tracé des zones inondables des PPRI a été reporté sous la légende « Zone inondable issue du PPRI du bassin versant de l'Austreberthe et du Saffimbec ou du bassin versant de la Saône et de la Vienne (pour information) ». Le caractère informatif de ce report est bien précisé.

Les élus souhaitent maintenir ces tracés informatifs pour la bonne connaissance des risques par les habitants.

## **Cavités souterraines**

Remarque : Un tableau inséré dans le rapport de présentation répertorie les numéros des indices, leurs natures, leurs périmètres associés ainsi que les nouvelles études menées depuis l'approbation du RICS. Il est également recommandé d'inscrire l'origine de l'information (n° d'étude) dans ce tableau pour faciliter le suivi de la connaissance du risque. Les indices de cavité et leurs périmètres sont reportés sur un plan des risques et sur le plan de zonage.

Réponse de la collectivité : Le tableau pourra être complété avec cette information.

Remarque : Les indices et leurs périmètres de risque localisés dans les communes limitrophes mais situés dans la bande des 100 mètres au-delà de la limite communale d'Hugleville-en-Caux n'ont pas été retranscrits sur les plans de zonage et de risque (par exemple indice 8 et 10 à Butot). Or, il s'agit d'une obligation pour le PLU de les reporter sur les plans de zonage. Aussi, il convient de contacter les communes limitrophes et d'ajouter ces indices et leurs périmètres de sécurité au plan de zonage. Le rapport de présentation devra également être complété.

Réponse de la collectivité : Les communes voisines seront questionnées afin de déterminer si des indices sont à cheval avec Hugleville-en-Caux.

Selon la carte interactive des recensements d'indices de cavités souterraines (RICS) de la DDTM et les informations présentes sur le Geoportail de l'urbanisme :

- Il n'y a pas eu d'inventaire des cavités souterraines à Ancretieville-Saint-Victor
- Des périmètres de risque liés à des indices de Gueutteville débordent sur Hugleville-en-Caux
- Des périmètres de risque liés à des indices de Saint-Ouen-du-Breuil débordent sur Hugleville-en-Caux



- Des périmètres de risque liés à des indices de Butot débordent sur Hugleville-en-Caux
- Des périmètres de risque liés à des indices de Sainte-Austreberthe débordent sur Hugleville-en-Caux
- Il n'y a eu un inventaire des cavités souterraines à Emanville, mais sans périmètre débordant sur Hugleville-en-Caux

Remarque : De nouvelles études relatives aux cavités souterraines ont été menées depuis 2006, or il apparaît que le RICS n'a pas été remis à jour. Il s'agit de mettre à jour le RICS en s'assurant que l'ensemble des études réalisées après 2006 y soit bien retranscrit pour que l'intégralité de la connaissance actuelle du risque cavité sur le territoire soit traduite réglementairement dans le PLU.

Réponse de la collectivité : Depuis 2006, un certain nombre d'études nouvelles sont venues compléter la connaissance du risque d'effondrement. Voici les études dont dispose la DDTM à ce jour.

- 📄 76370-2018-09-19-hugleville\_en\_caux-explore-n\_76370\_4\_1\_prop\_lucas\_a287\_ind\_124.pdf
- 📄 76370-2023\_03\_20-hugleville\_en\_caux-for&tec-f76370\_14-ind\_7-sondage\_scea\_dupuich.pdf
- 📄 76370-2021-02-04-hugleville\_en\_caux-for&tec-n\_76370\_13\_ind\_9\_prop\_neel\_parc\_a142.pdf
- 📄 76370-2012-07-16-hugleville\_en\_caux-ingetec-n\_3722\_6b\_prop\_martin\_ind\_9.pdf
- 📄 76370-2014-05-15-hugleville\_en\_caux-for&tec-76370-2\_parc\_a267\_decap\_prop\_martin.pdf
- 📄 76370-2017-11-29-hugleville\_en\_caux-explore-n\_76370\_3\_1\_prop\_bertrand\_a276\_ind\_124.pdf
- 📄 76370-2017-09-12-hugleville\_en\_caux-mairie-attestation\_ind\_29.pdf
- 📄 76370-2015-06-16-hugleville\_en\_caux-for&tec-n\_76370\_6\_prop\_palier\_ind\_124.pdf
- 📄 76370-2015-05-11-hugleville\_en\_caux-for&tec-n\_76\_370\_7\_perim\_ind\_124.pdf
- 📄 76370-2014-05-15-hugleville\_en\_caux-ingetec-3722\_1\_rics.pdf
- 📄 76370-2014-05-15-hugleville\_en\_caux-mairie-inventaire\_communal\_1995.pdf
- 📄 76370-2014-05-15-hugleville\_en\_caux-particulier-infos\_constr-parc\_244\_ind\_51\_prop\_hue.pdf
- 📄 76370-2014-05-15-hugleville\_en\_caux-ddtm-brn-infos\_ind\_33.pdf
- 📄 76370-2014-05-15-hugleville\_en\_caux-fondouest-lotissmnt\_votte\_sondge\_ind\_9\_2007\_2008.pdf
- 📄 76370-2014-05-15-hugleville\_en\_caux-autres-informations\_diverses.pdf
- 📄 76370-2013-04-04-hugleville\_en\_caux-particulier-declaration\_anonyme\_3\_ind\_parc\_239\_et\_216.pdf
- 📄 76370-2012-07-16-hugleville\_en\_caux-ingetec-n\_3722\_6a\_prop\_martin\_ind\_9.pdf

Seules certaines ont été exploitées :

- Etudes Ingetec : 16/06/2008, 20/04/2012, 05/06/2012 et 11/06/2008
- Etude For&tec du 07/10/2011, 17/02/2015 et 15/06/2015
- Etude Explor-e du 29/09/2017 et du 19/09/2018
- Etude du 11/05/2009

Il sera donc nécessaire de prendre en compte les études manquantes (en vérifiant les dates) et d'adapter si besoin les périmètres de sécurité applicables.

Remarque : Il est inscrit dans le rapport de présentation que des recherches ont été menées aux archives départementales lors de l'élaboration du RICS en 2006, à priori aucune nouvelle recherche n'a été effectuée depuis 2006, il serait opportun de vérifier si l'analyse de l'archive 30P-2SP souvent oubliée dans les travaux anciens a bien été prise en compte, et le cas échéant de compléter le RICS.

Réponse de la collectivité : Le rapport d'Ingetec indique simplement qu'une consultation des archives départementales a été réalisée, mais ne précise pas les cotes qui ont été consultées.



Pour information, la communauté de communes du Plateau de Caux a lancé une étude d'inventaire des cavités qui couvrira l'ensemble de ses communes. Cette étude sera réalisée selon les dernières exigences de l'état, avec consultation des archives 30P-2SP. La collectivité aura ainsi la certitude, sous un délai de 2 à 3 ans, que l'ensemble des données d'archive auront bien été intégrées.

Remarque : Certains indices (Indice 33, indice88, indice36, indice 38, indice 123 périmètre de 10m indiqué sur la fiche) devraient avoir un périmètre de sécurité réduit à 15 mètres, conformément à la doctrine départementale cailloutière de 2020.

Les indices 65, 70, 81, 116, 121 doivent être ajouté sans périmètre sur le plan. Il s'agit de leurre ou d'indice levé.

L'indice 63 quant à lui devrait avoir un indice de 30m. En outre, sa localisation devra être revue (il se situerait sur la parcelle 050 et non sur la parcelle 136).

Réponse de la collectivité : le plan sera mis à jour avec les informations fournies.

Remarque : Des décalages ont été identifiés sur les reports des indices de cavité souterraine et leurs périmètres de sécurité entre le plan PDF du RICS, le plan de zonage risque du PLU et le plan issu du report des données SIG du RICS de 2006. La méthode appliquée pour recalculer les indices sur le plan de zonage du PLU a été transmise à la DDT M. Le positionnement des indices et de leur périmètre de sécurité sur le plan de zonage semble globalement fiable. Il convient d'expliquer cette méthode dans le rapport de présentation.

Réponse de la collectivité : Le rapport de présentation sera complété pour expliquer la méthodologie de report des zones à risque « cavités » à partir de l'étude de 2006.

Le report des risques d'effondrement de cavités souterraines a été réalisé à partir de l'inventaire d'Ingetec de 2006, reporté dans le plan 1b de la carte communale (plan des risques naturels). Mais les données d'Ingetec n'étaient pas directement exploitables pour un report acceptable sur le PLU, en raison de décalages parfois importants entre le cadastre utilisé en 2006 et le cadastre actuel. Afin de « corriger » ces écarts, le plan de 2006 a été géoréférencé, c'est-à-dire déformé et recalé en prenant appui sur des points de contrôle sous le logiciel QGis (287 points). Grâce à cette correspondance améliorée entre le plan de 2006 et le cadastre actuel, les indices de cavités souterraines ont été renumérisés sous le contrôle des élus.

Le texte suivant sera inséré dans le rapport de présentation pour expliquer cette démarche :

Le report des risques d'effondrement de cavités souterraines a été réalisé à partir de l'inventaire d'Ingetec de 2006, reporté dans le plan 1b de la carte communale (plan des risques naturels), complété par les études suivantes :

Études Ingetec : 16/06/2008, 20/04/2012, 05/06/2012 et 11/06/2008

Étude For&tec du 07/10/2011, 17/02/2015 et 15/06/2015

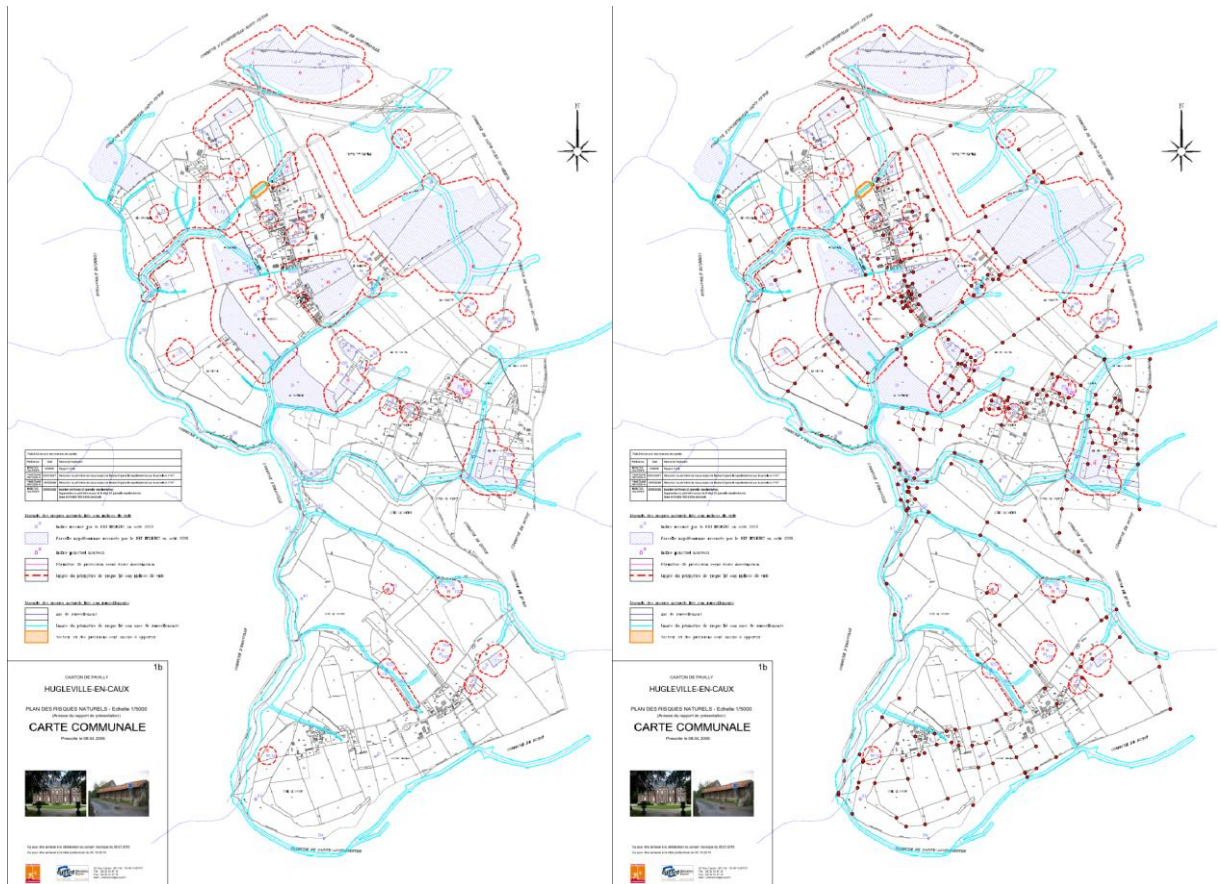
Étude Explor-e du 29/09/2017 et du 19/09/2018

Étude du 11/05/2009

Les données d'Ingetec n'étaient pas directement exploitables pour un report acceptable sur le PLU, en raison de décalages parfois importants entre le cadastre utilisé en 2006 et le cadastre actuel.

Afin de « corriger » ces écarts, le plan de 2006 a été géoréférencé, c'est-à-dire déformé et recalé en prenant appui sur des points de contrôle sous le logiciel QGis (287 points).





Les 287 points de contrôle utilisés sous QGIS

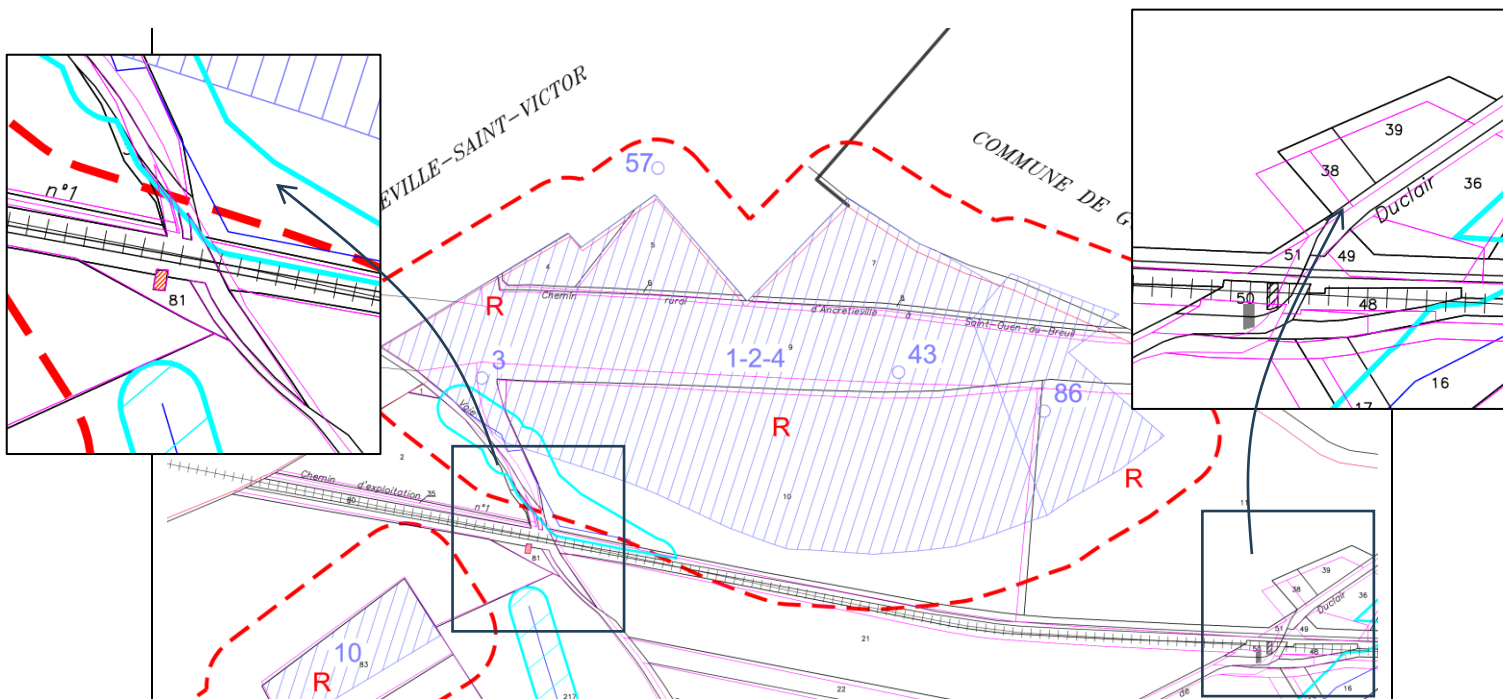
Grâce à cette correspondance améliorée entre le plan de 2006 et le cadastre actuel, les indices de cavités souterraines ont été renumérisés sous le contrôle des élus (71 indices ponctuels, 3 indices linéaires et 32 indices surfaciques).

Enfin, les périmètres de risques ont été régénérés à partir des indices de cavités souterraines renumérisés.

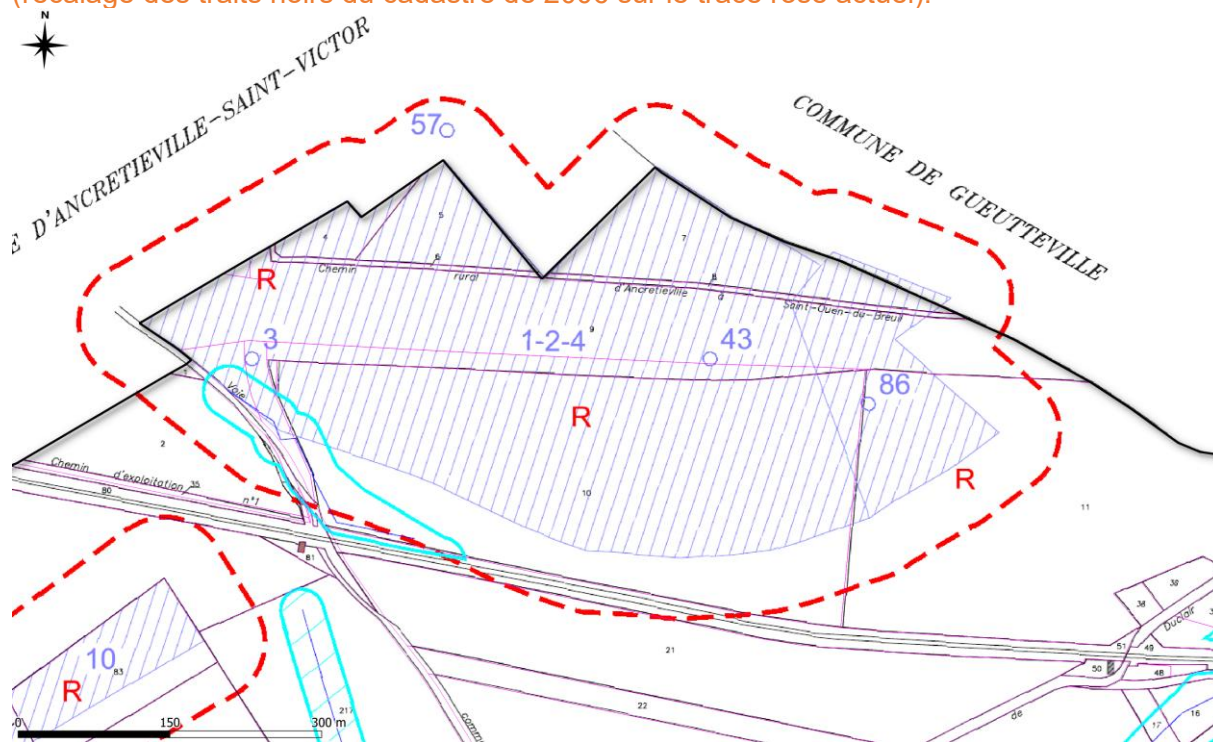
Illustration du travail de géoréférencement / renumérisation :

1. La superposition du plan de 2006 sur le cadastre actuel n'est pas satisfaisante. Des écarts importants apparaissent de part et d'autre des « grands indices », de type parcelles napoléoniennes (dans le cas présent jusqu'une quinzaine de mètres).



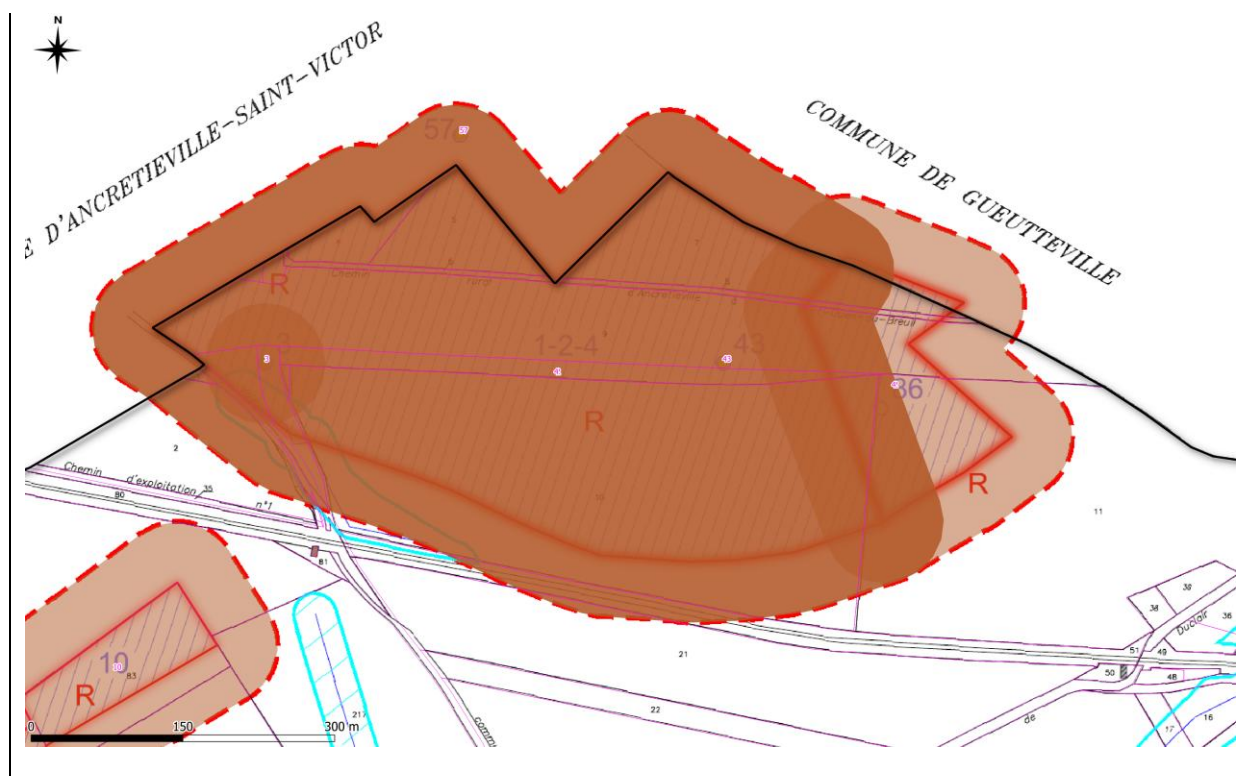


2. Le plan de 2006 a été géoréférencé afin de le positionner au mieux sur le cadastre actuel (recalage des traits noirs du cadastre de 2006 sur le tracé rose actuel).



3. Les indices ont été renumérisés, puis les périmètres de risques régénérés.





## **Constructions autorisées en A et N**

Remarque : Le règlement des zones agricole et naturelle autorise la construction de piscine, les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Or, cette rédaction ne précise pas si le type d'aménagement concerné est un équipement collectif ou une annexe ou extension d'une habitation. Cette précision doit être apportée. Dans le cas où le règlement vise des aménagements collectifs, il doit alors être conforme aux prescriptions du 1° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, et en particulier au fait que les constructions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées.

Dans le cas d'annexe ou extension de bâtiments d'habitation, ces aménagements pourront être autorisés dans le cadre du dispositif Macron prévu à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. Dès lors, le règlement précisera les conditions d'emprise au sol, de surface plancher, de hauteur et de distance par rapport à la construction principale. Ces conditions devront être justifiées dans le rapport de présentation au regard de leurs impacts sur l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

A défaut de précision dans la prescription réglementaire, l'implantation de ce type d'équipements, sans encadrement strict, pourrait constituer des amorces de mitages des terres agricoles et naturelles et aller à l'encontre des objectifs de développement durable inscrit dans l'article L 101-2 du code l'urbanisme.

Réponse de la collectivité : L'objectif est de permettre la construction de piscine, de terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs sous la forme d'annexe ou d'extension des bâtiments d'habitation situés en zone A et N. Des reculs spécifiques avaient été inscrits pour tenir compte de la spécificité de ces équipements.



Ces règles seront revues selon la demande de l'État, qui reprend ici les conclusions de la CDPENAF.

## **Hauteur des annexes et des extensions en zones agricole (A) et naturelle (N)**

Remarque : Aucune prescription de hauteur n'a été définie pour les annexes et les extensions en zones agricole et naturelle, il convient de compléter ce point conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité : Le règlement sera complété (cf. avis CDPENAF)

## **Clôtures en zone naturelle**

Remarque : Les prescriptions liées aux clôtures en zone naturelle ne répondent pas aux exigences de l'article L372-1 du code l'environnement. Ce point est à modifier.

Réponse de la collectivité : Le règlement sera modifié pour intégrer ces obligations. Dans les zones naturelles ou forestières, les clôtures doivent respecter les règles suivantes :

- Être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- Être en matériaux naturels ou traditionnels ;
- N'être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

## **Zonage de la station de traitement des eaux usées (STEU)**

Remarque : La STEU est classée en zone agricole. Le code de l'urbanisme autorise ce classement. Toutefois, pour assurer la maîtrise de cette zone, il est préconisé d'appliquer un sous-zonage sur son emprise en lui associant des prescriptions réglementaires qui permettraient si besoin l'évolution de la STEU.

Réponse de la collectivité : La STEU sera reclassée dans une zone Ns.

## **Zonage des carrières**

Remarque : Des carrières sont présentes sur le territoire, elles sont classées en zone naturelle. Le règlement permet l'exploitation des carrières existantes et leur agrandissement, dans le cadre juridique des Installations Classées pour la protection de l'environnement. (rubrique 2510 «exploitations de carrières»), en application du 2° de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme. Or cet article prévoit que le document graphique fasse apparaître les secteurs qui ont vocation à accueillir les équipements nécessaires à l'exploitation des carrières. Afin d'assurer leur pérennité et leur maîtrise, il est donc nécessaire d'appliquer un sous-zonage au niveau de leur emprise avec les prescriptions réglementaires associées déjà mentionnées.

Réponse de la collectivité : Les carrières seront reclassées dans une zone Nc.



## **Dispositions générales, régime d'autorisation**

Remarque : Il conviendrait de revoir la rédaction de la prescription : « Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire », pour la modifier comme suit : « Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes identifiées ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire »

Réponse de la collectivité : Le règlement sera modifié dans ce sens.

Remarque : Par ailleurs, il aurait pu être joint au rapport de présentation des fiches descriptives de chaque élément du patrimoine bâti identifié au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme précisant la localisation des bâtiments (adresse, parcelle), avec une photo pour mieux appréhender les éléments remarquables

Réponse de la collectivité : Des fiches simplifiées pourraient être annexées au règlement (sauf pour certains édifices peu visibles de l'espace public).

## **Schéma de réseau d'eau potable à compléter**

Remarque : Un schéma des réseaux d'eau potable et un plan d'assainissement collectif sont intégrés aux annexes du PLU. Le schéma du réseau d'eau potable ne couvre que la partie nord du territoire (bourg de Hugleville-en-caux et le hameau de Gretot), il convient de le compléter pour la partie sud du territoire (le secteur du village de Grosfy).

Réponse de la collectivité : Le schéma du réseau d'eau potable de la partie sud du territoire (le secteur du village de Grosfy) sera ajouté.

