

Plan Local d'Urbanisme

Hugleville-en-Caux

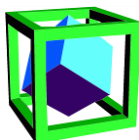


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par le conseil communautaire le 2 décembre 2025

Perspectives

Chargé
d'études



Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	2
ORIENTATION N°1 : ORGANISER UNE ÉVOLUTION EN DOUCEUR DU VILLAGE, AVEC LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE ET LE RENFORCEMENT DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES ET SERVICIELLES	3
ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE RURAL ET LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES	7
ORIENTATION N°3 : ECONOMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE	12

PRÉAMBULE

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est fixé par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Celui-ci définit :

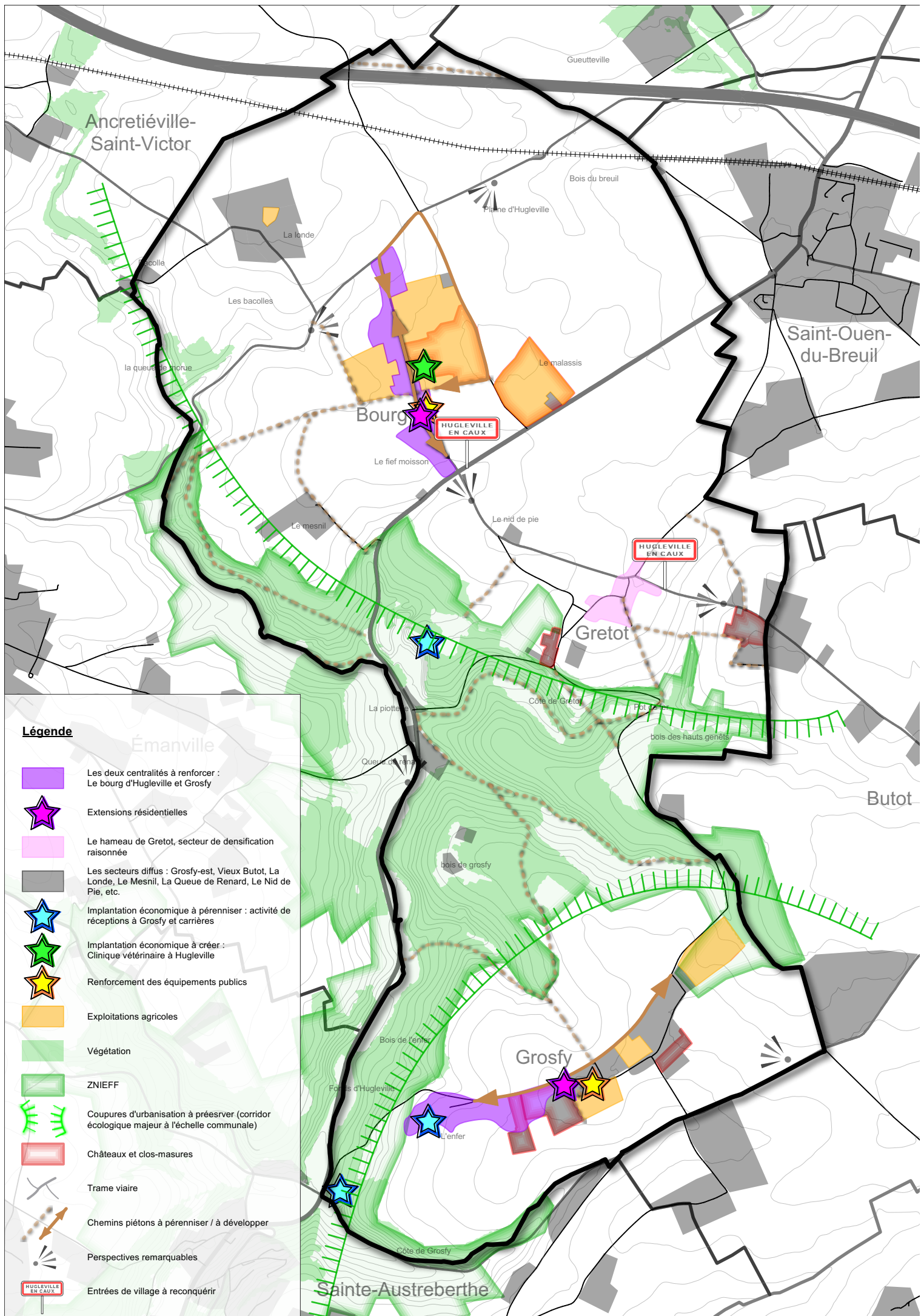
« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L141-3 et L141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles [...]. »



ORIENTATION N°1 : ORGANISER UNE ÉVOLUTION EN DOUCEUR DU VILLAGE, AVEC LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE ET LE RENFORCEMENT DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES ET SERVICIELLES

Les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de production de logements doivent répondre aux besoins et aux capacités du territoire, et sont donc déclinés depuis le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Plateau de Caux Maritime. Grâce au PLU, les élus souhaitent **renouveler les logiques de répartition** de l'offre qui ont prévalu jusqu'à présent, au profit d'une **redéfinition sur les deux villages d'Hugleville et de Grosfy**.

Le PLU a également pour vocation d'**accompagner l'évolution des activités économiques et de l'offre en équipements publics** : garantir les conditions d'un bon fonctionnement des installations existantes, permettre leur évolution et faciliter la création de nouvelles activités et équipements adaptés aux besoins du territoire.

Objectif n°1.1 : Prévoir la construction d'environ 25-30 nouveaux logements dans les 15 prochaines années

Ce rythme de construction permettra une évolution en douceur de la démographie communale, en luttant contre le phénomène de décohabitation des ménages et en accueillant quelques habitants en plus.

A l'horizon 2040, on estime que la population pourrait atteindre environ 450 habitants, contre 434 en 2021 (croissance annuelle de +0,25%/an).

Objectif n°1.2 : Prioriser le développement à l'intérieur des enceintes villageoises d'Hugleville et de Grosfy (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles et des friches), ainsi que par la densification du hameau de Gretot

L'optimisation des disponibilités foncières existantes au sein des enceintes villageoises historiques des villages (dents creuses, grands terrains divisibles, réhabilitation et friches) concourt à un développement vertueux et économe en ressource.

De nombreuses opportunités sont présentes à Grosfy, dont les terrains étaient jusqu'à présent inconstructibles. Le classement constructible des trames urbaines principales de Grosfy ouvre de nouvelles possibilités de densification, notamment par réemploi de terrains déjà artificialisés, dont la commune s'était privée jusqu'à présent.

On estime qu'environ 2/3 du besoin en logements peut être couvert par renouvellement et densification de l'urbanisation au sein de Grosfy, du bourg d'Hugleville et du hameau de Gretot. De manière complémentaire, le PLU prévoit de conforter les continuités urbaines existantes à Grosfy en classant des terrains constructibles dans des grandes propriétés situées à l'intérieur de l'enceinte du village.



Impasse de Grosfy (source Google Street View)

Objectif n°1.3 : Permettre la jonction urbaine entre la partie nord du bourg (secteur de l'église) et la partie sud (le Fief Moisson), au niveau de la Mairie

Les élus souhaitent améliorer la cohérence du bourg, en assurant la jonction entre sa partie nord (secteur de l'église) et sa partie sud (le Fief Moisson), aujourd'hui séparées par un terrain non bâti dans le prolongement de la Mairie. Cette jonction résidentielle devra ménager un espace dédié aux services publics communaux (réorganisation de l'espace de tri sélectif, liaison nord/sud en mode doux, etc.).



Secteur de jonction, route du bourg, incluant le futur espace l'espace de tri sélectif (source Google Street View)

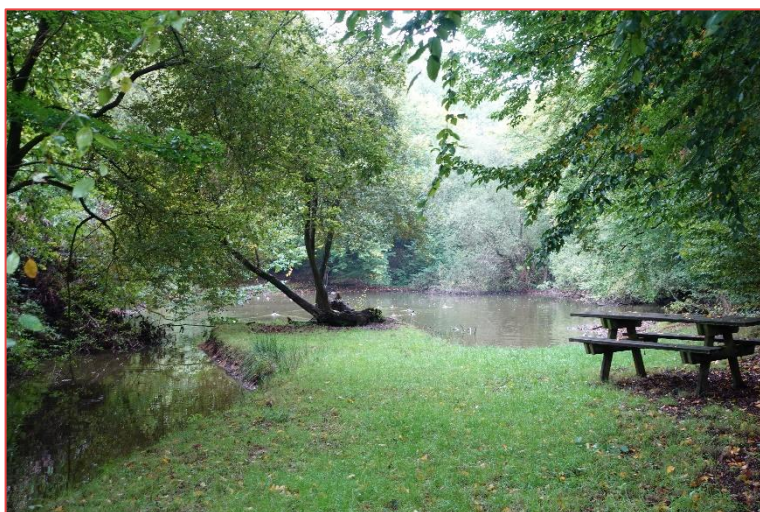
Objectif n°1.4 : Travailler à la réduction de la vacance des logements

Le taux de vacance des logements (8%) est un peu élevé pour une commune de la catégorie d'Hugleville-en-Caux. Afin de mieux corrélérer l'offre résidentielle avec les besoins des habitants, les élus vont encourager la remise sur le marché des logements vacants (l'objectif est de gagner un point de vacance en revenant à 7%).

Objectif n°1.5 : Adapter l'offre en équipements publics aux besoins de la population

Plusieurs projets sont prévus et/ou envisagés :

- Réorganisation de l'espace de tri sélectif de la Mairie
- Aménagement d'un espace jeux / détente à proximité de la mare communale de Grosfy



La mare de Grosfy, un espace public à conforter en espace de lien social

Objectif n°1.6 : Protéger et développer l'activité agricole

L'activité agricole est une composante forte du cadre de vie et de l'économie locale.

Le PLU veille à conserver le caractère rural de la commune, en limitant les prélèvements de terres agricoles productives, en définissant les surfaces constructibles aux justes besoins de la commune. De plus, le PLU facilite les projets de diversification (transformation sur site, vente directe, gîtes à la ferme), afin de consolider les implantations et tisser de liens entre le monde agricole et la population.

Pâturage au sud de Gretot



Objectif n°1.7 : Permettre la poursuite de l'exploitation de la carrière à ciel ouvert de la Piotterie

La carrière de la Piotterie exploite la marne, avec pour débouché principal l'amendement des terres agricoles seinomarine. La poursuite de son exploitation est encadrée par un arrêté d'autorisation environnementale fixant les conditions de remise en état des terrains et prévoyant un certain nombre de mesures en faveur de la biodiversité.

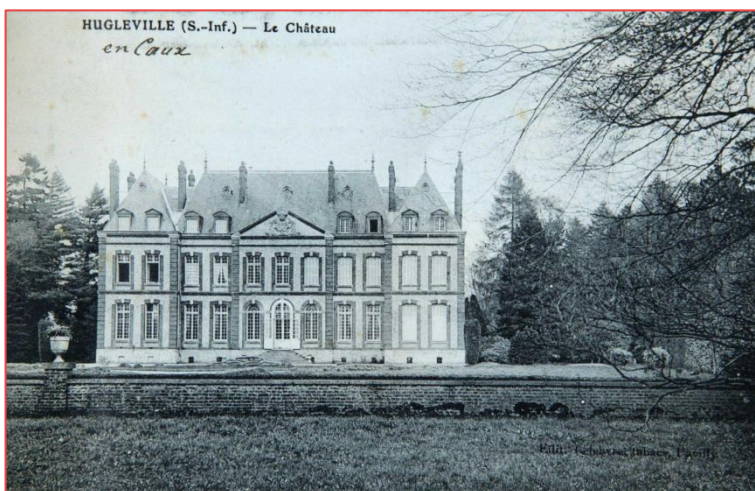
La carrière de la Piotterie



Objectif n°1.8 : Permettre la construction d'une clinique vétérinaire rurale

Le PLU soutient le projet de construction d'une clinique vétérinaire rurale, dans l'enceinte du château d'Hugleville. Cette clinique pour gros animaux (équidés) permettra de renforcer la qualité des soins aux animaux, dans un territoire actuellement sous doté en praticiens vétérinaires.

*Le château d'Hugleville au début du XIX^e siècle
(source archives départementales)*



Objectif n°1.9 : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques

Le PLU d'Hugleville-en-Caux encourage la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, c'est-à-dire la diffusion de petites activités économiques (petit artisanat, services, etc. ...) au sein des zones résidentielles, tout en veillant à maintenir une coexistence pacifiée entre elles. Cette mixité des fonctions urbaines permet de créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'animation diurne, et évitent l'écueil de village dortoir.

Les fermes insérées dans Hugleville-en-Caux et Grosfy, ainsi que l'activité de réceptions située à la pointe ouest de Grosfy ont un statut à part, compte tenu de leur importance et du caractère contraint de leur implantation par le tissu bâti environnant. Pour autant, les élus veulent faciliter leur évolution grâce au PLU.

Objectif n°1.10 : Encourager l'économie touristique



Le tissu touristique d'Hugleville-en-Caux est limité à quelques chemins de randonnée et quelques gîtes. La commune dispose pourtant de beaux atouts (paysages naturels et ruraux préservés, présence de plusieurs châteaux et clos-masures) qui peuvent être le support d'un développement touristique.

Sont notamment envisagés : la création de nouveaux gîtes et la promotion des chemins piétonniers, vecteurs de qualité de vie pour les habitants et d'attractivité territoriale pour les visiteurs.

Gîte à Gretot

Objectif n°1.11 : Conforter l'attractivité du territoire en poursuivant le développement des communications numériques

La commune encouragera les travaux sur les réseaux de communications électroniques permettant d'améliorer les conditions d'accès aux ressources de la société d'information.

ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE RURAL ET LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

Hugleville-en-Caux jouit d'un **charme rural très apprécié par ses habitants**. Le **creusement du plateau cauchois par une vallée sèche** amont du Cailly produit des paysages radicalement différents, depuis les grandes étendues en openfield sur les hauteurs jusqu'aux paysages intimistes des fonds de vallées aux coteaux tapissés de forêts.

C'est aussi un paysage habité de longue date, qui dispose encore aujourd'hui d'un **beau patrimoine bâti**, comprenant notamment plusieurs châteaux et des clos-masures.

Cet environnement rural et ces richesses patrimoniales forment l'identité cauchoise de la commune, dont les caractéristiques doivent être préservées et les qualités renforcées.

Objectif n°2.1 : Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique

Les milieux naturels d'intérêt écologique d'Hugleville-en-Caux visés par cet objectif sont :

- La ZNIEFF I¹ de la mare du Bois de Médine, correspondant à un ancien abreuvoir à bords bétonnés, peuplé d'une intéressante végétation aquatique (notamment de lenticules mineures et de callitriches). C'est un site de reproduction pour les amphibiens et les odonates.
- La ZNIEFF II² de la vallée de l'Austreberthe, regroupant un vaste ensemble de vallées et zones humides. A Hugleville-en-Caux, la ZNIEFF couvre les flancs des coteaux et les vallons secondaires avec des milieux prairiaux originaux et des boisements secs à frais différents de ceux du plateau. C'est un site intéressant pour ses végétaux (orchidées) et oiseaux rares.

L'emprise de la ZNIEFF II de la vallée de l'Austreberthe n'est pas entièrement naturelle, avec la présence d'une exploitation agricole à Grosfy, de deux carrières de marne en activité, du hameau de la Queue de Renard et d'une propriété dans la forêt. L'objectif est de permettre l'évolution de ces implantations dans le respect des fonctionnalités écologiques de la ZNIEFF.

La Queue de Renard



Objectif n°2.2 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue

En protégeant les réservoirs de biodiversité, en maintenant les coupures d'urbanisation, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques (pas de fragmentation des corridors) et en préservant les éléments naturels relais des déplacements écologiques (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, etc.).

¹ Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I correspondent à des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire.

² Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentour.

Lorsque c'est possible, des opérations de consolidation de la trame verte et bleue ou de reconquête des points de fragilisation seront menées. En particulier, les projets d'aménagement et de construction devront intégrer des prescriptions destinées à recréer des fonctionnalités environnementales (réseaux de haies, mares, espaces verts, etc.).

Enfin, le PLU veille à l'utilisation d'essences végétales locales et à la lutte contre les espèces invasives.

Objectif n°2.3 : Protéger les éléments remarquables du paysage : massifs boisés, talus cauchois, alignements d'arbres, haies basses, vergers traditionnels, mares, etc.

Le PLU préserve les éléments remarquables du paysage pour leur valeur multifonctionnelle :

- Intérêt paysager
- Participation au cadre de vie
- Capacité à tempérer les effets du changement climatique (effet brise-vent, d'ombrage ou d'évapotranspiration)
- Intérêt écologique
- Vecteur des continuités écologiques
- Participe à la réduction des risques d'inondation

Haie d'arbres et mare à Gretot / Vieux-Butot



Objectif n°2.4 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et améliorer les entrées de village

Le relief d'openfield ouvre de nombreux points de vue panoramiques sur le territoire. Ces panoramas constituent des points de vue privilégiés sur les espaces urbains et ruraux, qui doivent orienter les politiques de protection paysagère : préservation du maillage végétal (limites boisées, talus cauchois, jardins et parcs arborés, etc.), attention à la qualité des matériaux des toitures et des façades.



Frange nord-est d'Hugleville

Le PLU porte une attention particulière à la qualité des entrées de village, où les paysages ruraux entrent en contact avec les espaces urbains, avec pour double objectif de :

- Mise en valeur paysagère
- Sécurisation routière

Objectif n°2.5 : Maintenir une agriculture forte, garante de la qualité des paysages et porteuse de services environnementaux

Les activités agricoles ont façonné depuis des siècles les paysages, et continuent de le faire en suivant les évolutions de cette profession. C'est ainsi qu'à partir des années 1970, les évolutions de notre modèle agricole ont entraîné la disparition de prairies et l'arrachage des vergers, pourtant très nombreux autour des villages.

Aujourd'hui, le PLU doit assurer le maintien des activités agricoles en place, voire faciliter les nouvelles implantations. Une attention particulière sera apportée aux activités d'élevage, dont l'influence sur le paysage et l'environnement locaux est décisive (gestion des prairies, entretien de vergers, mares, haies, etc.), mais pour lesquelles il existe un réel enjeu du « vivre ensemble à la campagne », avec la proximité des espaces résidentiels.

L'objectif de protection de l'activité agricole se décline dans le PLU de la manière suivante :

- Respect des marges de recul entre les structures d'élevage et les tiers
- Préservation du foncier agricole, et notamment des terres les plus productives
- Priorisation du développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et limitation des extensions urbaines
- Préservation des voies assurant la circulation des engins agricoles
- Accompagnement à la diversification des activités agricoles (vente directe, transformation, accueil touristique ...)



Paysage agricole à Hugleville

Objectif n°2.6 : Valoriser l'architecture et le patrimoine

Grâce au PLU, les élus souhaitent veiller à la qualité architecturale de leurs villages : cohérence des implantations, des gabarits et des formes architecturales, qualité des matériaux, harmonie des couleurs, traitement soigné des clôtures, etc.

Hugleville-en-Caux possède quelques belles constructions vernaculaires, qui sont autant de témoignages à préserver de l'identité locale : églises, maisons en colombage, en brique, anciennes fermes, petits édifices, etc.



Quelques édifices remarquables : mur en colombage à Gretot, chaumière à grosfy, église d'Hugleville et château de Gretot

Objectif n°2.7 : Faciliter les déplacements doux

Les élus souhaitent conforter le maillage de chemins pédestres sur le territoire, en pérennisant les itinéraires existants et en développant plusieurs nouveaux tracés :

- Amélioration des cheminements piétonniers à Hugleville (liaison nord-sud) et réaménagement de la boucle piétonne à l'est
- Aménagement d'une trame piétonne transversale dans Grosfy
- Mise en valeur des chemins de randonnée

Objectif n°2.8 : Protéger les habitants des risques naturels

Hugleville-en-Caux est soumis à différents risques naturels :

- Effondrement de cavités souterraines
- Retrait / gonflement des argiles
- Inondation et ruissellements

Les projets d'aménagement et de construction devront prendre en compte ces risques et tendre vers une réduction de l'exposition des personnes et des biens – ou tout du moins une non-aggravation.

Afin de réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations, le PLU :

- Fixe des objectifs de maîtrise des ruissellements à la source pour tout nouveau projet de construction
- Accompagne le syndicat de bassin versants dans la création d'ouvrages de lutte contre les inondations

Objectif n°2.9 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique

L'adaptation au changement climatique conduit à transformer nos cadre et mode de vie, tout en capitalisant sur leurs forces actuelles :

- Profiter des bénéfices climatiques apportés par les éléments naturels présents sur la commune (haies d'arbres, massifs boisés, mares, etc.)
- Protéger le réseau de mares et de haies pour réguler les ruissellements
- Eviter la construction sur les secteurs susceptibles d'être touchés par un risque naturel
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables (dans les constructions, au sein des aménagements et équipements publics)
- Encourager les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, y compris sur les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère
- Faciliter la mise en place de circuits courts des denrées alimentaires
- Soutenir l'essor des nouvelles mobilités, notamment les déplacements doux sur le territoire



Haie brise-vent à La Londe

Objectif n°2.10 : Faciliter la rénovation énergétique des logements dans le respect de l'architecturale et des paysages cachois

En France, 7 millions de logements sont mal isolés. Leurs occupants souffrent du froid en hiver et de surchauffes en été. Face à ces chiffres, l'état a engagé un vaste plan de rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

La commune d'Hugleville-en-Caux s'inscrit dans cette dynamique, en encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Cela concerne bien sûr les nouvelles constructions, mais aussi les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère.

ORIENTATION N°3 : ECONOMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE

La politique du « **zéro artificialisation nette** » a pour ambition de **réduire la consommation foncière** nationale, par une déclinaison territoriale région-pays-commune, en visant une première réduction de -50% de la consommation foncière pour la période 2021-2031, puis une réduction de -50% de l'artificialisation des sols entre 2031 et 2041. A terme, l'objectif est d'arrêter toute nouvelle artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

La loi de mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols du 20 juillet 2023 a introduit une « **garantie rurale** », c'est-à-dire la capacité à disposer d'au plus un hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisable durant la période 2021-2031.

Objectif n°3.1 : Activer la garantie rurale du « zéro artificialisation nette » : limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à un hectare d'ici 2030

En application de l'article 4 la loi du 20 juillet 2023, le PLU d'Hugleville-en-Caux fixe un **objectif maximal d'un hectare de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** d'ici 2030. Les relevés de consommation foncière réalisés à ce jour montrent qu'aucune extension urbaine n'a entamé cette enveloppe depuis 2021. Elle reste donc entièrement disponible pour les projets du PLU d'Hugleville-en-Caux.

Pour la décennie suivante (2031-2040), le PLU limite l'artificialisation des sols à hauteur de 5 000 m² nets³ au maximum.

En attendant l'entrée en vigueur pleine et effective du dispositif ZAN avec sa déclinaison au sein du SRADDET et du SCOT, le PLU d'Hugleville-en-Caux fixe un objectif transitoire de réduction de la consommation foncière à hauteur de 1,3 hectare en extension de l'urbanisation pour les 10 premières années d'application du PLU.

Objectif n°3.2 : Optimiser l'utilisation foncière en densifiant la production de logements

Afin de réussir à s'inscrire dans les objectifs précédents de limitation de la consommation d'espace puis de l'artificialisation des sols, le PLU d'Hugleville-en-Caux impose deux objectifs de densité résidentielle :

- Pour les opérations situées à l'**intérieur des enveloppes villageoises** : densité minimale de **12 logements nets par hectare**
- Pour les opérations en **extension**, la densité est majorée à **15 logements nets par hectare**

Ces densités correspondent à des densités nettes, hors surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures.

³ L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols ».