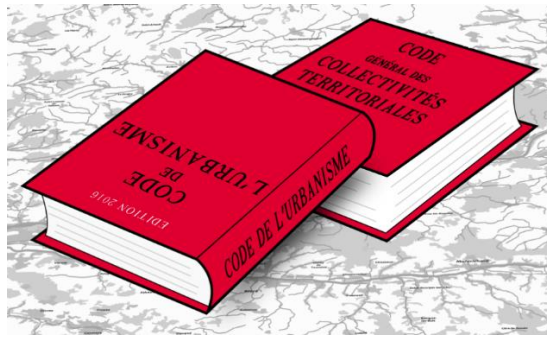


PLANS D'URBANISME & AMMENAGEMENT DU TERRITOIRE



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) a conduit à remplacer les anciens plans d'occupation des sols (POS), devenus caducs, par des plans locaux d'urbanisme (PLU) au niveau de chaque commune.

Le Parc d'Anxtot a suivi cette démarche ces dernières années et a abouti à l'élaboration d'un PLU caractérisé par deux documents de synthèses : un règlement écrit et un règlement graphique (plan de zonage). Ces documents sont disponibles pour consultation à la Mairie et sont aussi accessibles via le site internet du Parc d'Anxtot à l'adresse : <https://parcdanxtot.fr>.

Le PLU a deux fonctions principales :

- Il organise de manière cohérente le développement urbain souhaité par les élus à un horizon de 10 ans environ, dans le respect des principes nationaux d'aménagement durable du territoire (notamment modération de la consommation foncière, prévention des risques, préservation de la biodiversité, mixité sociale, etc.).
- Il régleme le droit du sol, autrement dit il fixe les règles d'occupation du sol (ce que l'on peut construire ou pas sur une parcelle cadastrale, à quelles conditions, de quelle manière [règles de gabarit, d'aspect, d'implantation], etc.).

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour tous travaux, constructions, plantations, création de lotissements.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Les lois Grenelle 1 & 2 du 3 août 2009 relatives à l'environnement ont ensuite introduit et promu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), l'échelle intercommunale étant considérée comme plus pertinente pour réguler l'urbanisation.

Enfin, avec la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme renoué, le législateur a fait du PLUi le cas général et du PLU communal l'exception. Cette loi prévoit donc de transférer la « compétence PLU » aux intercommunalités (transfert automatique de la compétence à la communauté d'agglomération sauf si la minorité de blocage des conseils municipaux est atteinte).

Pour la communauté d'agglomération Caux Seine aggro, la minorité de blocage n'a pas eu lieu, au contraire une grande majorité des communes membres s'est montrée favorable. La

« compétence PLU » a donc été transférée à la communauté d'agglomération le 27 mars 2017. Caux Seine agglo a finalement prescrit l'élaboration du PLUi le 14 novembre 2017. Ce premier PLUi sera l'occasion de produire une vision partagée du développement urbain à moyen terme, à l'échelle du nouveau périmètre communautaire, lequel s'est étendu à 9 nouvelles communes membres le 1^{er} janvier 2017. Les élus ont fixé au PLUi les objectifs suivants :

- Viser un urbanisme de qualité et durable (respectueux des ressources naturelles) au bénéfique du cadre de vie des habitants et des touristes ou investisseurs (attractivité).
- Harmoniser les règles entre communes lorsque le tissu urbain est semblable (cohérence et équité de traitement des administrés) tout en prenant soin de respecter la diversité des communes.

Un PLUi se compose des pièces suivantes :

- 1 projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui doit définir le projet de territoire et de développement urbain à 10 ans.
- 1 règlement écrit et 1 règlement graphique (plan de zonage) (toute parcelle cadastrale se situe dans un zonage où s'appliquent des règles spécifiques de constructibilité).
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : elles précisent sous forme de schéma plus ou moins détaillé la façon d'aménager une zone ouverte à l'urbanisation ou une zone en renouvellement urbain ainsi que la typologie des constructions souhaitée.
- 1 rapport de présentation : ce document sert à expliquer et justifier les choix en matière d'urbanisme faits par les élus, choix qui s'appuient sur un diagnostic de territoire ; il expose aussi l'évaluation environnementale du PLUi.
- Des annexes (notamment plans des réseaux, des servitudes d'utilité publique, etc.).

Les règlements (écrit et graphique) et les OAP sont les pièces opposables aux permis de construire et aux déclarations préalables. Un permis de construire doit être conforme aux règlements, il doit être compatible avec l'OAP le cas échéant.

L'élaboration du PLUi a d'ores et déjà démarré par une phase de diagnostic. La procédure d'élaboration du PLUi est schématisée ci-dessous.



Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le PLUi devra être compatible avec les documents de rang supérieur comme le schéma de cohérence territoriale (SCoT), ainsi qu'avec la charte du parc naturel régional des boucles de la Seine normande, avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine, avec le code de l'urbanisme réformé par les récentes lois, etc.

Le SCoT est un document de planification stratégique qui fixe à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les 10/20 ans à venir dans une perspective de développement durable. Il sert de cadre de référence pour de nombreuses politiques territoriales notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de commerces, d'environnement et, plus généralement, en termes d'organisation de l'espace.

Document règlementaire de planification, le SCoT est la traduction d'un projet politique construit sur une démarche démocratique et participative faisant intervenir les élus, les institutions publiques, les citoyens et les acteurs économiques.

Un SCoT se compose de 3 pièces :

- 1 projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui correspond au projet de territoire à 10/20 ans,
- 1 document d'orientation et d'objectifs (DOO) : c'est la pièce opposable aux PLU, il décline le projet de territoire en orientations et objectifs (parfois chiffrés) ayant une portée règlementaire,
- 1 rapport de présentation : il explique et justifie les choix opérés par les élus, présente le diagnostic de territoire, ainsi que l'évaluation environnementale de l'impact du SCoT sur le territoire.

Le SCoT de Caux Seine aggro a été approuvé le 26 mars 2013. Son périmètre initial correspond à la fusion 2008 de trois communautés de communes : Port-Jérôme, le canton de Bolbec et la région de Caudebec en Caux. Le 1^{er} janvier 2016, la communauté de communes Caux Seine aggro est devenue communauté d'agglomération, son périmètre communautaire restant inchangé donc sans incidence sur le SCoT. En revanche, Caux Seine aggro a vu son périmètre s'étendre au 1^{er} janvier 2017 avec l'intégration de 9 nouvelles communes issues de la communauté de communes Cœur de Caux (application de la loi NOTRe). Le périmètre communautaire s'étant agrandi, le SCoT doit subir une révision.

La révision du SCoT permettra à la communauté d'agglomération :

- De se doter d'une stratégie d'aménagement sur la globalité de son territoire, en d'autres termes, d'intégrer pleinement ces 9 nouvelles communes dans le SCoT en révisant le projet d'aménagement développement durable (PADD) ainsi que le document d'orientation et d'objectifs (DOO).
- De prendre en compte les évolutions législatives récentes ainsi que les documents de rang supérieur approuvés après le SCoT (notamment la charte du parc naturel régional des boucles de la Seine normande, le nouveau SDAGE, le SRCE, le futur SRADDET), la compatibilité du SCoT avec ces documents devant être assurée.

- D'actualiser ponctuellement certaines orientations ou certains objectifs et d'apporter des ajustements en fonction des premiers résultats d'évaluation de l'application du SCoT.

Comme pour le PLUi, le projet de révision du SCoT a démarré et se situe également à l'étape de diagnostic.

Concertation de la population

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, le PLUi et le SCoT doivent être élaborés en concertation avec la population. Cette concertation doit être mise en œuvre tout au long de la procédure. Un bilan sera établi et approuvé au moment de l'arrêt des projets.

Les éléments d'information sur les études réalisées et les procédures en cours pour ces deux projets sont à votre disposition soit au siège de Caux Seine agglo, soit sur son site internet aux adresses suivantes :

<https://www.cauxseine.fr/cvs-urbanisme-plui.php>

<https://www.cauxseine.fr/cvs-urbanisme-scot.php>

Vous êtes invités à consigner vos éventuelles observations ou questions soit sur le registre papier mis à votre disposition en Mairie, soit en utilisant les adresses mail suivantes :

concertation.plui@cauxseine.fr

concertation.scot@cauxseine.fr

