

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Le cadre réglementaire

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme s'applique pour les communes littorales comme Quiberville et demande que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

Ce que dit le SCoT

Le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux définit ce qui correspond aux agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés de la façon suivante (extrait du SCoT modifié le 8 juillet 2021) :

« Est considéré comme « agglomération » un ensemble urbain de taille significative composé :

- De quartiers centraux formant un cœur d'habitat de densité élevée (plus de 100 log./ha) et regroupé autour de commerces, de services, d'activités et/ou d'équipements ;*
- De quartiers périphériques présentant une continuité urbaine et fonctionnelle avec le cœur d'agglomération. Il peut notamment s'agir de quartiers résidentiels dont la densité est moindre en comparaison des quartiers centraux (au moins 20 log./ha) ou encore de zones dédiées au fonctionnement d'activités économiques et/ou d'équipements ;*
- De parcs / jardins publics et autres espaces de vie correspondant à de la nature en ville ;*
- D'une continuité dans le tissu urbain entre les différents quartiers.*

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Ce que dit le SCoT (suite)

Le site électronucléaire de Penly :

- Est considéré en tant qu'« agglomération » en raison du nombre de constructions qui le composent et de la spécificité de l'activité de production d'énergie qui nécessite des besoins importants ;
- Le périmètre de l'agglomération reprend celui occupé par la centrale (bâtiments + terrains) ;
- La zone d'activités au sud est intégrée à l'agglomération en raison d'activités liées au fonctionnement de la centrale.

Sont considérés comme « villages » les secteurs bâtis répondant à l'ensemble des critères suivants :

- Un espace urbanisé important :
 - Par sa taille (au moins équivalente à 10ha) ;
 - Par son nombre significatif de constructions (une centaine de bâtiments minimum) ;
 - Et présentant une densité résidentielle nette d'environ 7log./ha ou plus, uniquement ;
- Un espace urbanisé présentant une certaine multifonctionnalité, au moins représentée par la présence de quelques équipements (bâtiments administratifs, école, sports, etc.), à défaut de l'existence de commerces ou de services ;
- La présence d'un ou plusieurs noyaux correspondant à des lieux de vie collectifs, en activité ou qui ont pu l'être par le passé. Ces lieux de vie s'identifient à travers leur composants (commerces, services, équipements, monument religieux) ou à minima par une organisation urbaine ouverte, comme une place de village permettant des regroupements de population, que ce soit au quotidien ou de façon plus ponctuelle ;
- La présence d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée et permettant une continuité du tissu bâti.

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Ce que dit le SCoT (suite)

Sont considérés comme « secteurs déjà urbanisés » les secteurs bâtis répondant à l'ensemble des critères suivants :

- Une entité bâtie adoptant une forme étoffée, avec une certaine épaisseur, si bien qu'un simple rideau d'habitat implanté le long d'une voie ne saurait entrer dans ce critère ;
- Un minimum d'une trentaine d'habitations ;
- Un tissu urbain continu entre ses composants bâtis : une distance importante entre deux constructions principales voisines, de l'ordre d'une cinquantaine de mètres, constitue une coupure paysagère trop importante pour être considérée comme faisant partie d'un secteur déjà urbanisé ;
- Une densité résidentielle nette d'environ 5 log./ha ou plus ;
- La présence éventuelle d'un lieu de vie ou d'un espace urbain ouvert permettant les regroupements de population ;
- La présence de réseaux (eau potable, électricité) en quantité et capacité suffisantes pour tolérer une éventuelle densification de l'espace bâti. »

Pour chacune de ces entités bâties, le SCoT encadre l'urbanisation de la façon suivante :

- Agglomération et villages :
 - o Constructions possibles en renouvellement de l'existant (destruction, reconstruction, réhabilitation) ;
 - o Evolution et extension des constructions existantes ;
 - o Densification urbaine possible (comblement des espaces en « dents creuses » et divisions ou mutabilité de certaines parcelles déjà bâties) ;
 - o Extension urbaine en continuité de l'enveloppe bâtie existante.

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Ce que dit le SCoT (suite)

- Secteurs déjà urbanisés :
 - o Constructions possibles en renouvellement de l'existant (destruction, reconstruction, réhabilitation) ;
 - o Evolution et extension mesurée des constructions existantes ;
 - o Densification urbaine possible (comblement des espaces en « dents creuses » et divisions ou mutabilité de certaines parcelles déjà bâties), uniquement s'il est question de logements, d'hébergements ou de constructions à vocation de services publics et qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti ni de modifier les caractéristiques du bâti existant ;
 - o Extension urbaine interdite.
- Secteurs d'urbanisation diffuse :
 - o Constructions possibles en renouvellement de l'existant (destruction, reconstruction, réhabilitation) ;
 - o Evolution et extension mesurée des constructions existantes ;
 - o Nouvelles constructions et extension urbaine interdites.

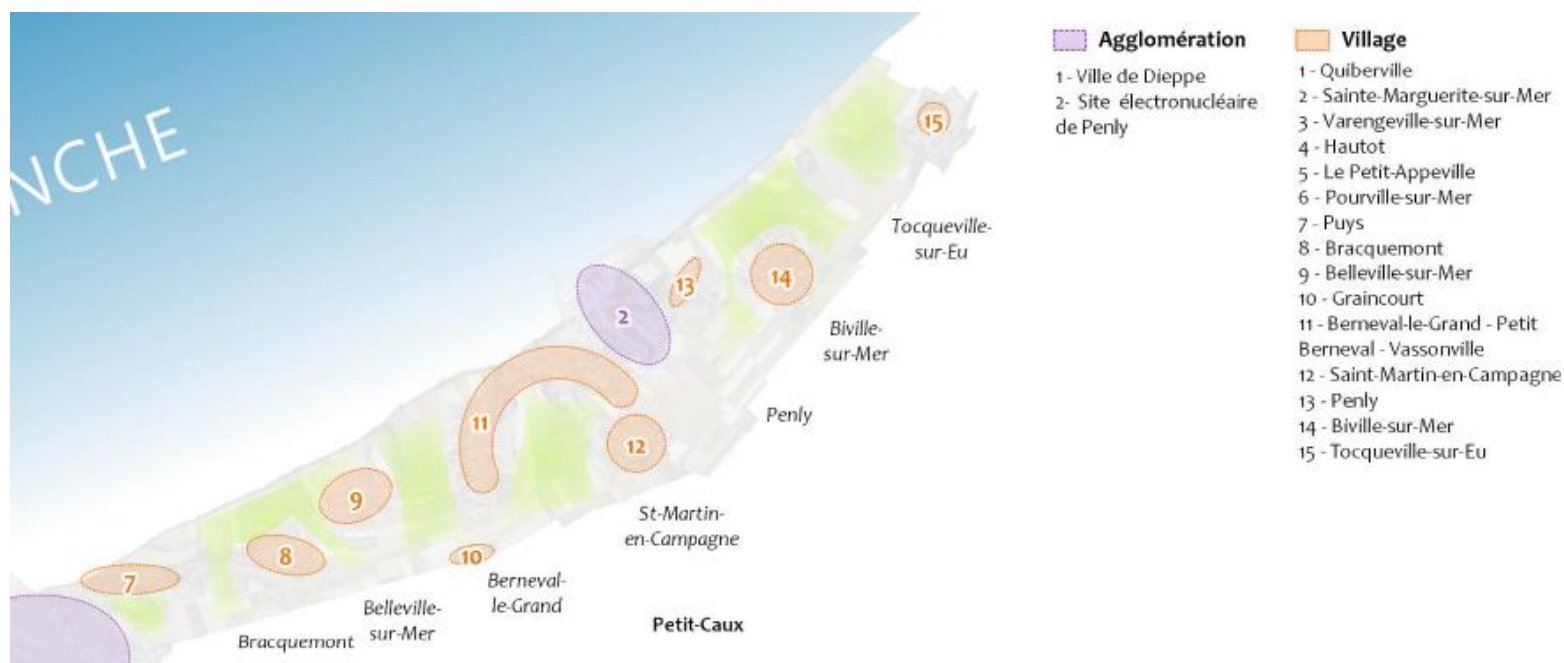
II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Ce que dit le SCoT (suite)

Extrait de la localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés proposée par le SCoT PDTC modifié le 8 juillet 2021 :



Comme cela est attendu par la loi Elan, le PLUi doit désormais préciser quels sont les espaces compris au sein des entités bâties identifiées par le SCoT. Celles-ci sont donc au nombre de 10, avec :

- 1 agglomération (au sens loi Littoral) : le site électronucléaire de Penly ;
- 9 villages (au sens loi Littoral) : Puys, Bracquemont, Belleville-sur-Mer, Graincourt, Berneval-le-Grand / Le Petit Berneval / Vassonville, Saint-Martin-en-Campagne, Penly, Biville-sur-Mer et Tocqueville-sur-Eu.

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale

- Sont affichées en pages suivantes les enveloppes retenues par le PLUi pour les agglomérations et villages identifiés au sens de la loi Littoral, ainsi que les arguments qui justifient des enveloppes retenues.
- Comme le SCoT l'indique déjà, une seule agglomération littorale est identifiée et concerne le périmètre du CNPE de Penly.
- Pour les villages, le diagnostic qui suit propose une analyse par commune déléguée, dans une logique allant de l'ouest vers l'est, de Puys (Bracquemont) à Tocqueville-sur-Eu.

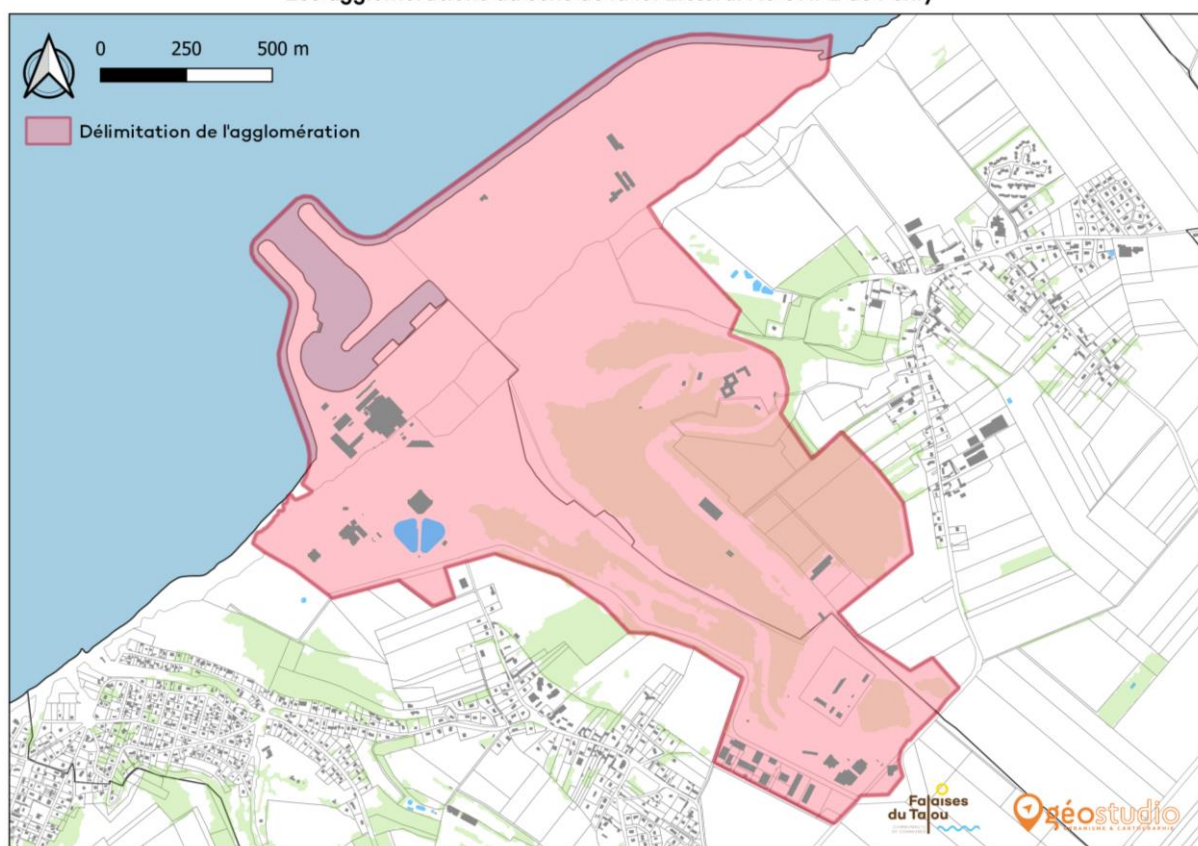
II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : l'agglomération littorale formée par le CNPE de Penly

Les agglomérations au sens de la loi Littoral : le CNPE de Penly



L'argumentaire suivant est issu des rapports de présentation de la Carte Communale de la commune déléguée de Penly et du PLU de la commune déléguée de St-Martin-en-Campagne, tous deux approuvés récemment et portés par la CCFT.

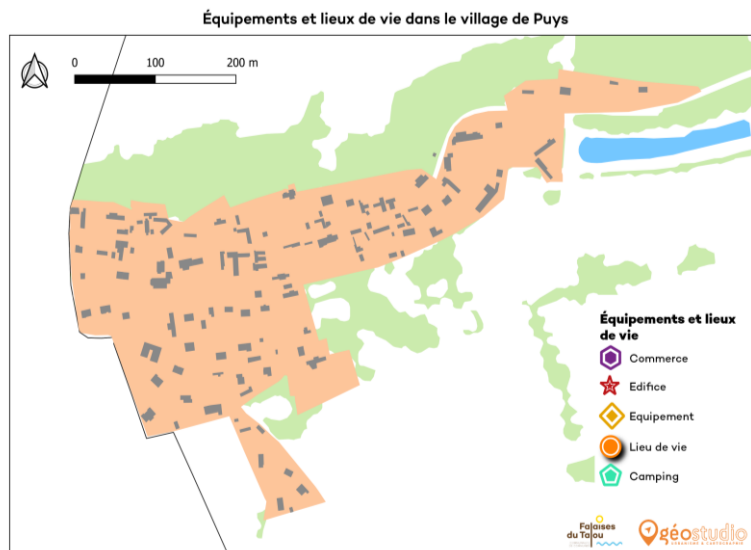
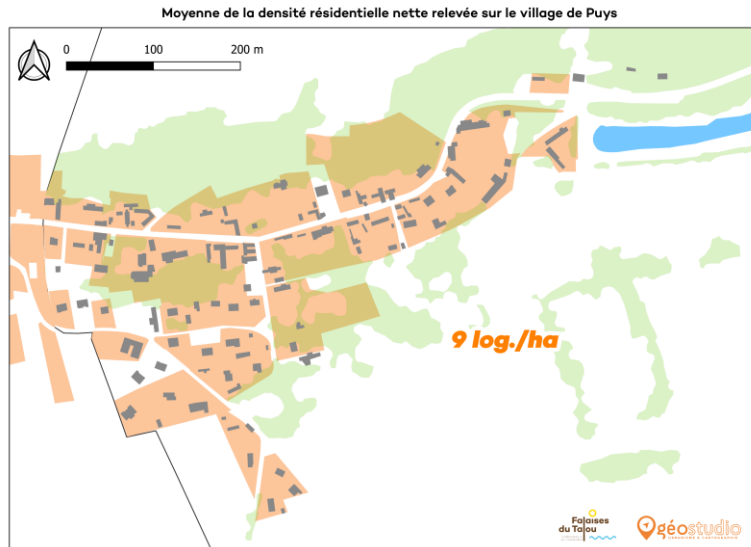
- Comme cela est expliqué à travers le SCoT PDTC, le site électronucléaire est à considérer en tant qu'« agglomération » en application de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, du fait du nombre important de constructions présentes sur le site, mais aussi en raison de la spécificité de l'activité en place qui est celle de la production de gros volumes d'énergie et qui induit des besoins de fonctionnement importants.
- Le périmètre considéré comme étant celui de l'agglomération reprend les espaces occupés par les bâtiments de la centrale, mais aussi par le chenal et ses digues, auxquels s'ajoutent les terrains (même ceux encore libres et les coteaux de la valleeuse) situés dans l'emprise du site et interdits d'accès au public (protection par des clôtures anti-intrusion). Comme l'indique le SCoT, les terrains et bâtiments composant la zone d'activité de Saint-Martin-en-Campagne (Bois Nicolas) sont également inclus dans ce périmètre formant l'entité « agglomération ». L'implantation de cette zone se fait en continuité directe avec le périmètre du CNPE, laissant paraître une seule et même unité.

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : analyse du village de Puys



Le village de Puys forme une seule et même entité, à cheval sur les deux communes de Dieppe et de Petit-Caux. Les lieux de vie existants au sein du village de Puys se trouvent sur la commune de Dieppe. C'est le cas notamment pour la plage de Puys.

Comparaison avec les critères d'identification définis par le SCoT :

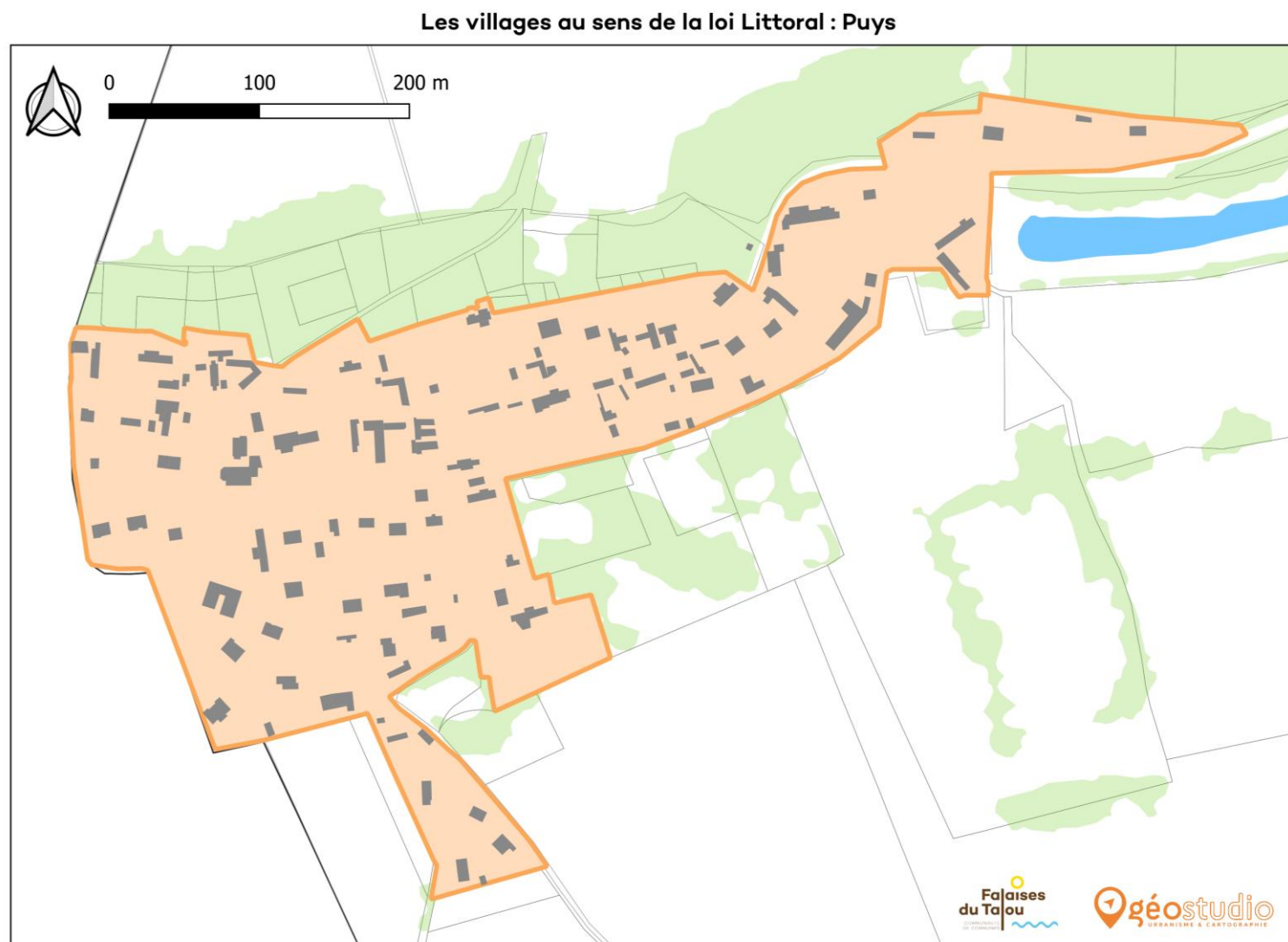
CRITÈRES SCOT	ANALYSE PLUI
Espace urbanisé d'au moins 10ha	Oui (~11,8ha uniquement pour la partie bâtie située sur Petit-Caux)
Au moins une centaine de bâtiments	Oui (~150 bâtiments uniquement pour la partie bâtie située sur Petit-Caux)
Densité rés. nette égale ou sup à 7log./ha	Oui (9 log./ha en moyenne)
Caractère multifonctionnel	Oui (habitat, hébergement touristique, restauration sur la partie dieppoise)
Lieux de vie collectifs	Oui (accès à la mer sur la partie dieppoise)
Continuité du tissu bâti	Oui

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : l'enveloppe bâtie retenue pour le village de Puys



II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : analyse du village de Bracquemont

Moyenne de la densité résidentielle nette relevée sur le village de Bracquemont



Comparaison avec les critères d'identification définis par le SCoT :

CRITÈRES SCOT	ANALYSE PLUI
Espace urbanisé d'au moins 10ha	Oui (~48ha)
Au moins une centaine de bâtiments	Oui (~650 bâtiments)
Densité rés. nette égale ou sup à 7log./ha	Oui (9 log./ha en moyenne)
Caractère multifonctionnel	Oui (habitat, équipements administratifs, scolaires, commerces de proximité)
Lieux de vie collectifs	Oui
Continuité du tissu bâti	Oui

Équipements et lieux de vie dans le village de Bracquemont



II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : l'enveloppe bâtie retenue pour le village de Bracquemont

Les villages au sens de la loi Littoral : Bracquemont



II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : analyse du village de Belleville-sur-Mer



Comparaison avec les critères d'identification définis par le SCoT :

CRITÈRES SCOT	ANALYSE PLUI
Espace urbanisé d'au moins 10ha	Oui (~53ha)
Au moins une centaine de bâtiments	Oui (~520 bâtiments)
Densité rés. nette égale ou sup à 7log./ha	Oui (12 log./ha en moyenne)
Caractère multifonctionnel	Oui (habitat, équipements administratifs, sportifs, culturels, scolaires, commerces de proximité)
Lieux de vie collectifs	Oui
Continuité du tissu bâti	Oui



II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : l'enveloppe bâtie retenue pour le village de Belleville-sur-Mer

Les villages au sens de la loi Littoral : Belleville-sur-Mer



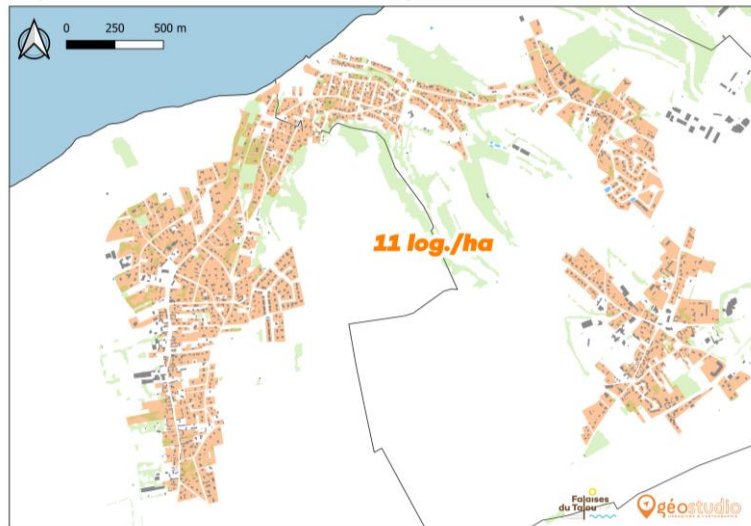
II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : analyse des villages de Berneval-le-Grand – Petit Berneval – Vassonville

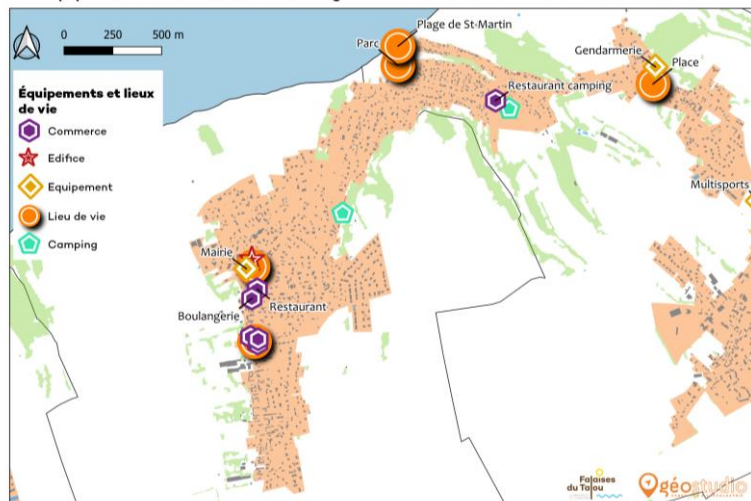
Moyenne de la densité résidentielle nette relevée sur le village de Berneval-le-Grand – Petit Berneval – Vassonville



Comparaison avec les critères d'identification définis par le SCoT :

CRITÈRES SCOT	ANALYSE PLUI
Espace urbanisé d'au moins 10ha	Oui (~145ha)
Au moins une centaine de bâtiments	Oui (~2000 bâtiments)
Densité rés. nette égale ou sup à 7log./ha	Oui (11 log./ha en moyenne)
Caractère multifonctionnel	Oui (habitat, équipements administratifs, sportifs, scolaires, commerces et services de proximité, hébergement touristique)
Lieux de vie collectifs	Oui
Continuité du tissu bâti	Oui

Équipements et lieux de vie dans le village de Berneval-le-Grand – Petit Berneval – Vassonville



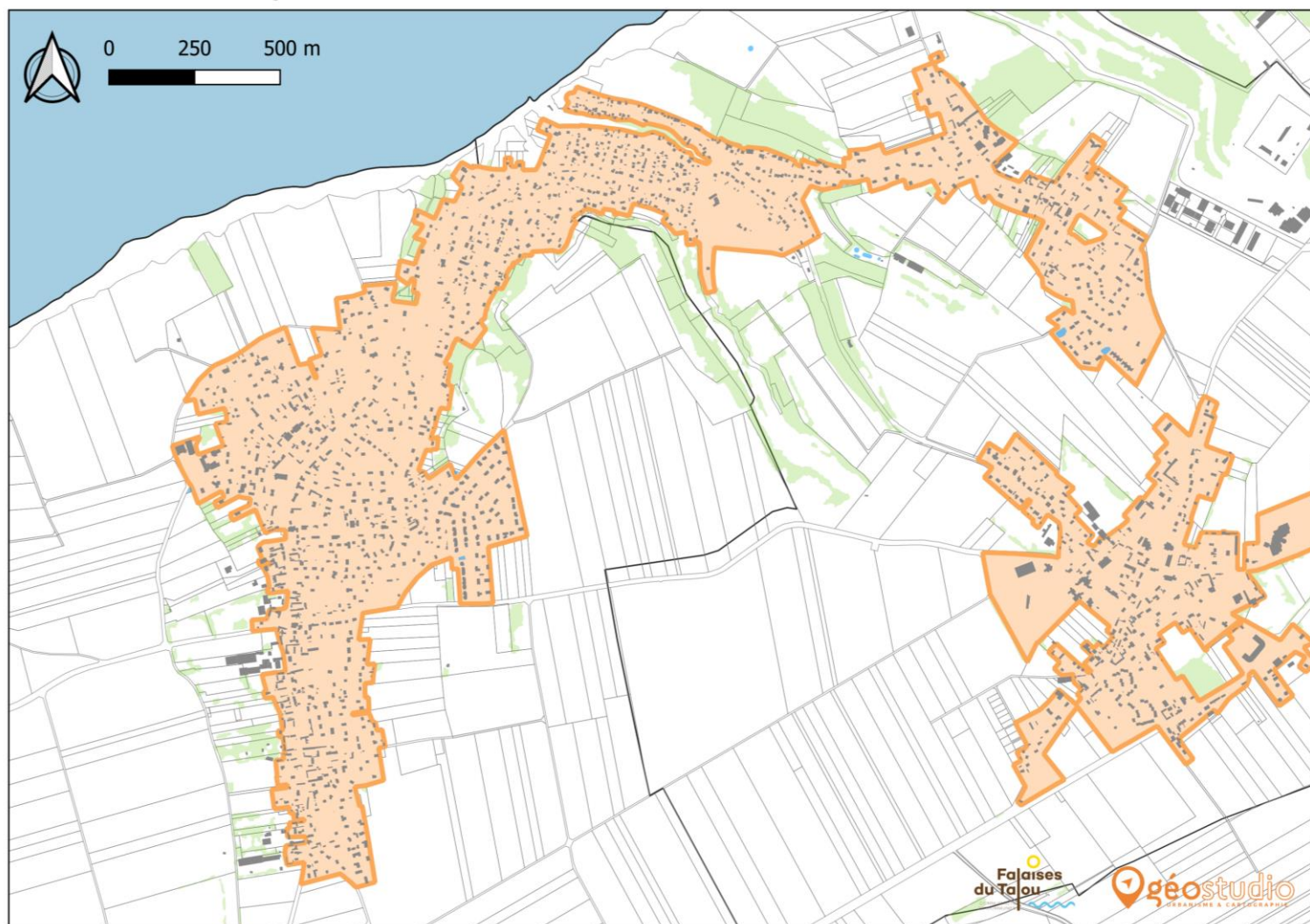
II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : l'enveloppe bâtie retenue pour les villages de Berneval-le-Grand – Petit Berneval – Vassonville

Les villages au sens de la loi Littoral : Berneval-le-Grand – Petit Berneval – Vassonville



II. Traduction et application de la loi Littoral

2.2. L'application de la loi sur le territoire de la CCFT

2.2.2. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Les entités urbaines identifiées en zone littorale : analyse du village de Graincourt

Moyenne de la densité résidentielle nette relevée sur le village de Graincourt



Comparaison avec les critères d'identification définis par le SCoT :

CRITÈRES SCOT	ANALYSE PLUI
Espace urbanisé d'au moins 10ha	Oui (~9ha sur la commune déléguée de Berneval-le-Grand)
Au moins une centaine de bâtiments	Oui (~540 bâtiments au global du village)
Densité rés. nette égale ou sup à 7log./ha	Oui (7 log./ha en moyenne)
Caractère multifonctionnel	Oui (habitat, équipements administratifs, commerces de proximité)
Lieux de vie collectifs	Oui (au global du village)
Continuité du tissu bâti	Oui

Équipements et lieux de vie dans le village de Graincourt

