

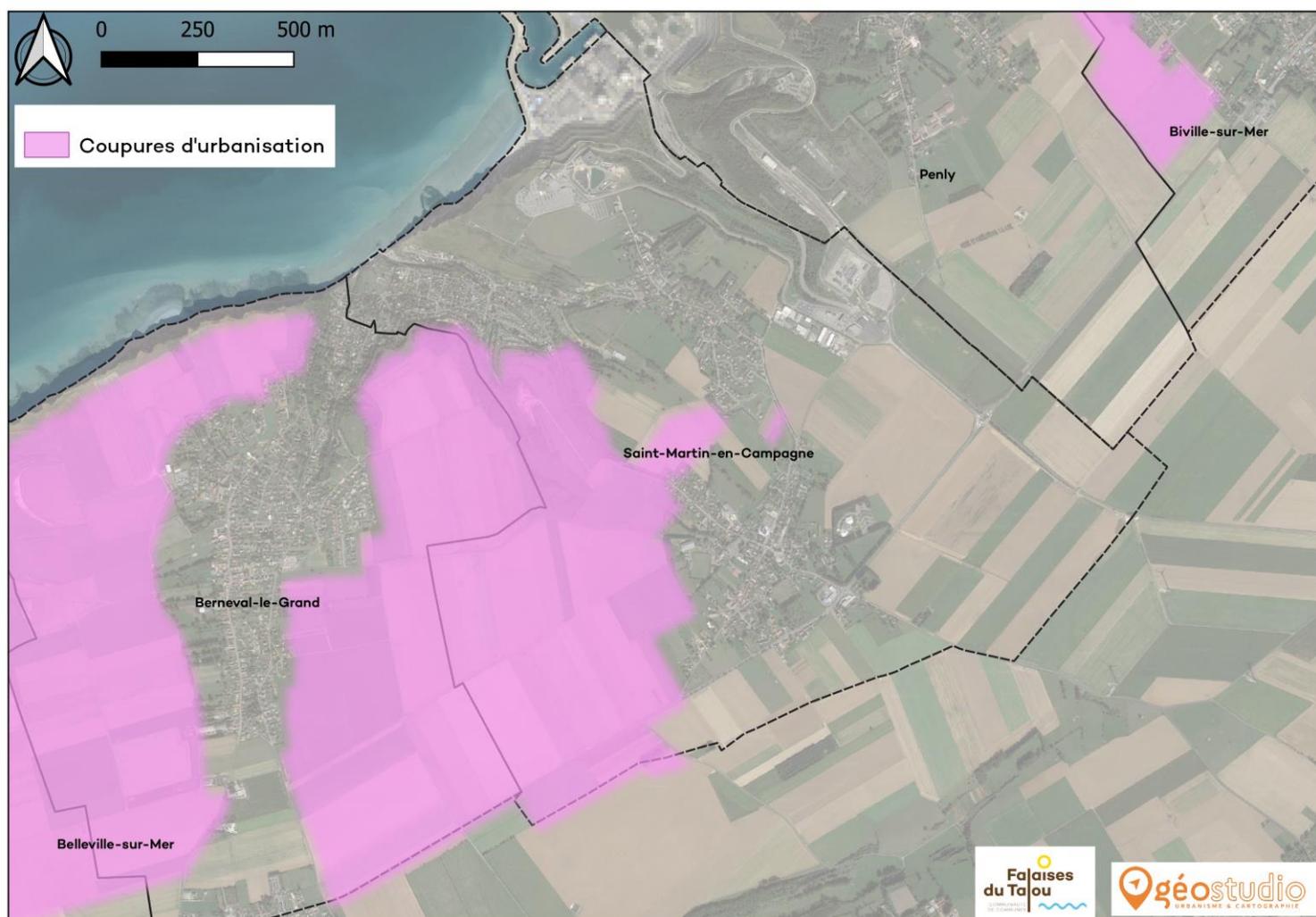
II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.5. Les coupures d'urbanisation littorales

Délimitation retenue pour les coupures d'urbanisation littorales sur le territoire de la CC des Falaises du Talou

Coupures d'urbanisation littorales à Saint-Martin-en-Campagne et Penly



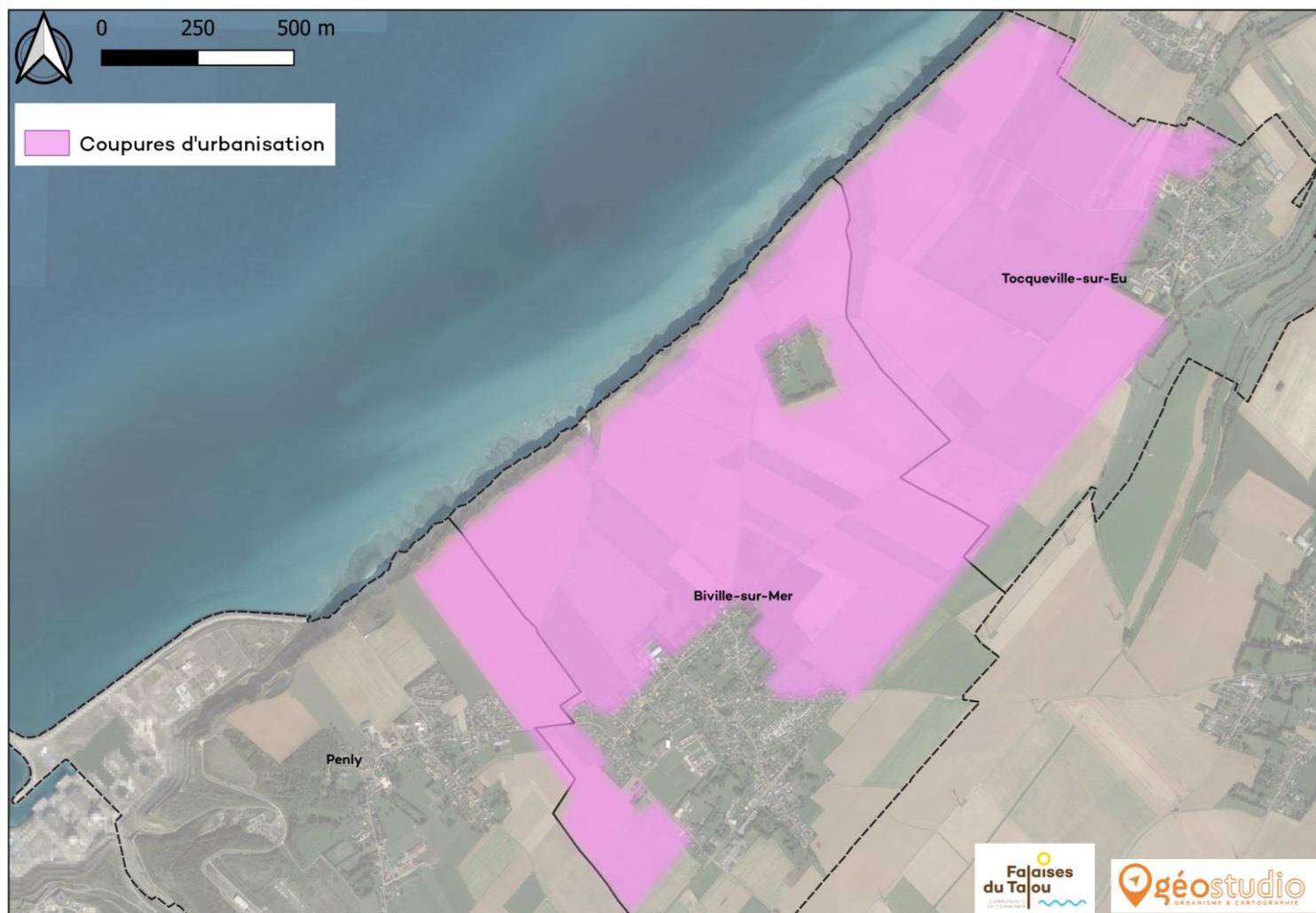
II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.5. Les coupures d'urbanisation littorales

Délimitation retenue pour les coupures d'urbanisation littorales sur le territoire de la CC des Falaises du Talou

Coupures d'urbanisation littorales à Tocqueville-sur-Eu, Biville-sur-Mer et Penly



II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.6. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Le cadre réglementaire

L'article L.121-23 du Code de l'urbanisme les définit comme étant des « *espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ».

L'article L.121-24 précise que « *des aménagements légers peuvent y être implantés seulement lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site* ».

Un principe dérogatoire permet aux constructions et installations liées à la sécurité (défense nationale) et aux services publics maritimes de ne pas se soumettre aux dispositions énoncées dans le code de l'urbanisme.

Sont considérés comme des espaces remarquables, les espaces notamment mentionnés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique. Ces espaces sont notamment (liste non exhaustive) : les dunes et landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, les forêts et zones boisées proches du rivage, les marais, les zones humides, etc.

II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.6. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral



Extrait du DOO du SCoT PDTC – Délimitation des espaces présumés remarquables sur le secteur des Falaises du Talou (source: SCoT PDTC)

Ce que dit le SCoT

Le SCoT PDTC reprend les mêmes principes que ceux élayés à travers le Code de l'urbanisme. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) indique que les espaces présumés remarquables sur le littoral du Pays Dieppois sont « des sites et paysages caractéristiques de l'identité littorale du territoire, qui sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique et doivent être protégés à ce titre. Ils recoupent des inventaires et classements établis par ailleurs, dont notamment les sites Natura 2000, les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, les parties naturelles des sites classés et inscrits, les sites du conservatoire du littoral, les arrêtés de protection de biotope, les zones humides et les principaux boisements. »

Le SCoT précise ensuite que les documents d'urbanisme locaux doivent à leur échelle préciser la localisation et la délimitation des espaces remarquables du littoral, pour ensuite assurer leur protection.

Au regard de la cartographie établie par le SCoT, les espaces considérés en tant qu'espaces remarquables du littoral sur le secteur des Falaises du Talou sont avant tout ceux couverts par le site Natura 2000 « Littoral cauchois » au titre de la directive Habitats et plusieurs ZNIEFF de type 1. Ces espaces se trouvent au niveau du bord de falaise et longent l'ensemble du littoral du territoire intercommunal, à l'exception de l'espace occupé par le CNPE de Penly. Cela inclut également les principales valleuses et descentes à la mer (à l'exception là encore du Fond de Penly occupé par le CNPE), à savoir le Val du Prêtre et Parfondval (ZNIEFF type 1). Au-nord du village de Puys, le secteur « Gringoria » et « Camp de César » est aussi considéré comme un espace remarquable du littoral par le SCoT PDTC.

II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.6. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Critères de délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral pour la CCFT

Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité du territoire d'une commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux.

L'observation du territoire intercommunal ne permet pas d'identifier d'autres espaces remarquables que ceux déjà pointés par le SCoT PDTC. Le diagnostic de territoire permet de préciser la délimitation de ces espaces. Pour cela, sont repris les périmètres des ZNIEFF de type 1 bordant le littoral de la CCFT, ainsi que celui de la zone Natura 2000 « Littoral cauchois ». Sont ajoutés à ces espaces les secteurs situés au niveau du Mont de Vassonville et des coteaux surplombant St-Martin plage, jusqu'au périmètre occupé par le site électronucléaire. Le présent diagnostic reprend ici les éléments proposés par le PLU de la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne, approuvé en novembre 2022.

Les cartes pages suivantes précisent la délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral retenus sur le territoire des Falaises du Talou.

II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.6. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Délimitation retenue pour les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur le territoire de la CCFT

Espaces remarquables à Bracquemont, Belleville-sur-Mer et Berneval-le-Grand



II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.6. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Délimitation retenue pour les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur le territoire de la CCFT

Espaces remarquables à Saint-Martin-en-Campagne et Penly

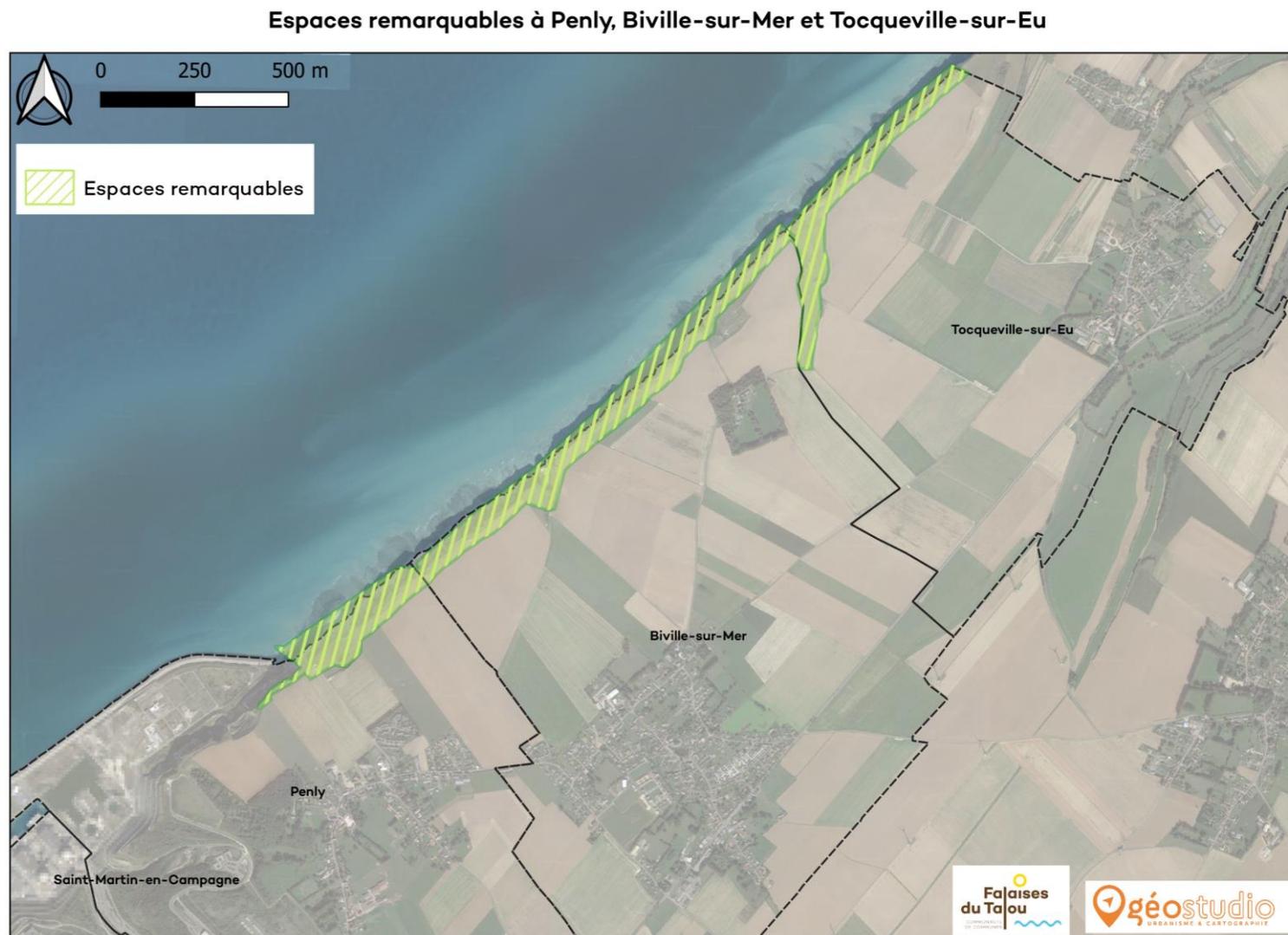


II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.6. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Délimitation retenue pour les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur le territoire de la CCFT



II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.7. L'estimation de la capacité d'accueil

Le cadre réglementaire

En application de la Loi littoral, les documents d'urbanisme appliqués sur les communes littorales se doivent de déterminer de la capacité d'accueil du territoire. Cette estimation est précisée à travers l'article L.121-21 du Code l'urbanisme : « *Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 ;
- 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

Le PLUi doit ainsi être capable d'estimer ce que les communes déléguées littorales sont à même d'accueillir en termes de population (permanente comme temporaire), d'activités économiques, de tourisme et d'autres usages du sol tout en étant capable de préserver ses caractéristiques (paysages, ressources naturelles, espaces remarquables du littoral, etc.).

II. Traduction et application de la loi Littoral

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

2.2.7. L'estimation de la capacité d'accueil

Définition de la capacité d'accueil des communes déléguées littorales de la CCFT

A faire après connaissance du zonage retenu par le PLUi et en fonction des éventuels nouveaux projets à venir d'ici là

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.1. L'habitat ancien



Les types d'habitat ancien

- Plusieurs sortes de logements anciens sur le territoire de la CCFT :
 - Les maisons de bourg ;
 - Les corps de ferme ;
 - Les longères ;
 - Les maisons de maître.

- Les pages suivantes font état des différentes caractéristiques pour chacune de ces catégories d'habitat ancien.



Habitat ancien à Cuverville-sur-Yères (en h.) et à Douvrend (en b.) (Source : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.1. L'habitat ancien



Implantation de maisons de bourg en limite de rue à Envermeu
(Réalisation : Géostudio)



Maisons de bourg à Envermeu
(Source : Géostudio)

Les maisons de bourg : densité résidentielle

- Une implantation sur le terrain d'assiette qui favorise la densité bâtie et optimise l'usage du foncier sur des terrains de petite superficie, voire très petite dans certains cas (moins de 100m²).
- Une densité résidentielle nette qui oscille entre 40 et 80log./ha selon les secteurs et les îlots d'habitations concernés. Au niveau du centre-bourg d'Envermeu (celui qui dispose du plus grand nombre de regroupements de maisons de bourg), la densité résidentielle moyenne est ainsi de de 50log./ha.

Les maisons de bourg : trame urbaine et implantation

- L'implantation de l'habitat se fait souvent en limite de rue ou bien avec un faible recul (quelques mètres, voire moins d'un mètre dans certains cas), ce qui implique généralement un stationnement des véhicules dans la rue, au-devant de l'habitation.
- Une implantation qui renforce le front bâti et le sentiment de densité.
- Un habitat individuel mais qui est souvent implanté en mitoyenneté sur au moins une façade.

Les maisons de bourg : hauteurs

- Des constructions généralement construites en R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles aménagés).
- Une hauteur qui oscille entre 6 et 8m à l'égout de toiture et 9 à 10m au faitage. Certaines constructions dépassent même ces hauteurs.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.1. L'habitat ancien



Maisons de bourg à Envermeu (en h.) et Berneval-le-Grand – Petit-Caux (en b.) (Source : Géostudio)

Les maisons de bourg : formes des constructions

- Une façade imposante, rectiligne, avec peu voire pas de découpage ni de décroché, ce qui accentue le volume de la construction.
- Une forme globale souvent assez simple, entre une façade alignée sur la rue et une toiture à double pans.
- Des ouvertures assez bien ordonnées et qui respectent un alignement entre elles.

Les maisons de bourg : ambiance urbaine

- Les maisons de bourg incarnent l'image d'un centre urbain constitué et le sentiment de densité qui y règne. Le front bâti qu'elles constituent fait que les ouvertures paysagères vers l'extérieur et la campagne sont quasi inexistantes.
- Leur caractère ancien est évident dans l'esprit de chaque habitant : elles représentent l'identité du centre-bourg.
- Leur présence va souvent de pair avec une certaine mixité fonctionnelle, alliant habitat et commerces ou services de proximité.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.1. L'habitat ancien



Corps de ferme à Sept-Meules
(Réalisation : Géostudio)



Corps de ferme à Sept-Meules
(Source : Géostudio)

Les corps de ferme : densité résidentielle

- Une densité très faible (~1 à 3 log./ha), du fait du peu de logements établis sur de très grands terrains.

Les corps de ferme : trame et implantation

- Une implantation de bâtiments qui favorise généralement la création d'une cour centrale, avec des constructions repliées sur elles-mêmes.
- Des constructions implantées en retrait, parfois assez net, vis-à-vis de l'espace public.

Les corps de ferme : hauteurs

- Des maisons d'habitation avec une hauteur d'égout de toiture qui varie souvent entre 4 et 5m (R+C).
- Les constructions agricoles affichent des hauteurs plus importantes pour favoriser notamment le passage et le stockage des engins agricoles.

Les corps de ferme : trame et implantation

- Des bâtiments qui adoptent pour la plupart des formes assez allongées, sous forme de longères. Les constructions sont alors très étalées et occupent de grandes superficies.
- Les murs sont en pierres, surmontés de toitures à deux pans, dans le respect de l'architecture traditionnelle normande (silex, briques, petites tuiles plates, ...).

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.1. L'habitat ancien



Longères à Sauchay (en h.) et Bailly-en-Rivière (en b.)
(Source : Géostudio)

Les longères : densité résidentielle

- Une densité variable selon le lieu d'implantation des habitations en longères : la densité résidentielle nette peut être supérieure à 10log./ha si elle se situe en centre-bourg, mais aussi de seulement 1log./ha en cas d'habitation située dans un lieu isolé, sur une vaste propriété.

Les longères : trame urbaine et implantation

- Les longères peuvent aussi bien se trouver en limite de rue, aussi bien en façade comme en pignon sur rue, mais aussi en recul assez important (plusieurs dizaines de mètres) par rapport à la limite de l'emprise publique.
- Les espaces de jardin qui accompagnent l'habitation peuvent ainsi être très importants en superficie. Il peut aussi s'agir de cour dédiée principalement au stationnement des véhicules, notamment en cas de longère en pignon sur rue.

Les longères : hauteurs

- La hauteur des longères varie assez peu. La hauteur rapportée à l'égout de toiture est généralement basse (2,5 à 3m maximum).
- Les combles aménagés favorisent des hauteurs de faitage plus importantes (7 à 8m) étant donné que la largeur des bâtiments est souvent faible.

Les longères : formes des constructions et ambiance

- Une forme très étirée qui donne son nom à ce type d'habitation typiquement normand. La longère est ainsi facilement identifiable dans le paysage et incarne parfaitement l'habitat ancien traditionnel.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.1. L'habitat ancien



Maison de maître à Notre-Dame d'Aliermont (en h.) et Saint-Nicolas-d'Aliermont (en b.) (Source : Géostudio)

Les maisons de maître : densité résidentielle

- Les maisons de maître sont souvent implantées sur de grands terrains et affichent donc une densité résidentielle nette très faible, inférieure à 5log./ha. Seules les maisons de maître implantées en centre-bourg peuvent éventuellement afficher des densités plus élevées.

Les maisons de maître : trame urbaine et implantation

- Elles sont systématiquement implantées en retrait de l'espace public et sont ainsi précédées d'une cour et/ou d'un jardin plus ou moins vastes.
- Pour les maisons de maître implantées à l'écart des centralités, les terrains sont de véritables parcs arborés.

Les maisons de maître : hauteurs

- La hauteur des constructions est plus importantes que pour les autres formes d'habitat ancien et symbolise de cette façon un certain signe extérieur de richesse.
- Les habitations disposent d'au moins un étage surmonté de combles aménageables (R+1+C). La hauteur à l'égout du toit est ainsi d'environ 7 à 8m, tandis que la hauteur au faîtage peut atteindre la douzaine de mètres.

Les maisons de maître : formes des constructions et ambiance

- Les maisons de maître affichent des formes et des volumes importants. Les façades sont imposantes, tout comme l'emprise au sol, ce qui renvoie un sentiment de domination sur les lieux environnants.
- Les toitures adoptent des formes plus complexes, souvent en quatre pans. Elles peuvent être ornées de lucarnes, de corniches ou de vieilles cheminées.
- L'habitation s'accompagne souvent de murs de clôtures en briques ou en silex, ou de murets surmontés de ferronneries ou de grilles forgées.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.1. L'habitat ancien

Quelques enjeux pour le règlement autour de l'habitat ancien

- Conserver et entretenir les murs et façades des habitations anciennes qui constituent l'identité du territoire ;
- Favoriser la réhabilitation et l'entretien des bâtiments anciens afin qu'ils conservent un usage dans l'avenir ;
- Réglementer l'intervention sur la forme et l'aspect des maisons de maître et les corps de fermes qui font la richesse architecturale du territoire intercommunal ;
- Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles en cas d'implantation dans les secteurs composés d'habitat ancien, pour éviter de dénaturer les lieux et d'entraîner une perte progressive de l'identité architecturale locale ;
- Maintenir la trame urbaine d'origine, notamment au niveau des maisons de bourg en conservant les alignements de constructions et les implantations en limite de rue.