aurh
AGENCE D'URBANISME LE HAVRE ESTUAIRE DE LA SEINE

Schéma de Cohérence Territoriale

Le Havre Pointe de Caux Estuaire (LHPCE)

Modification simplifiée n°1 – notice de présentation

Juillet 2022

Prescrite par arrêté en date du 09 septembre 2021

Mise à disposition du XXXX au XXXX

Approuvé par délibération le XXXXXX

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Document élaboré par l'AURH pour la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....3

1- MISE EN CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 4

1-1- Situation du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire.....4

1-2- Le volet « littoral » de la loi ELAN du 23 novembre 2018.....5

1-3- Engagement de la modification simplifiée n°1 du SCoT.....7

1-4- Rappel de la procédure de modification simplifiée de SCoT.....8

2- LES EVOLUTIONS APPORTEES AU SCOT LHPCE.....9

2-1- Prise en compte de la Loi Littoral dans le SCoT de 2012.....9

2-2- Identification des strates d'urbanisation au titre de la Loi Littoral.....10

2-2-1- Critères d'identification et de localisation des agglomérations.....11

2-2-2- 5 agglomérations identifiées.....11

2-2-3- Critères d'identification et de localisation des villages.....12

2-2-4- 8 villages identifiés.....13

2-2-5- Critères d'identification et de localisation des secteurs déjà urbanisés.....15

2-2-6- 19 secteurs déjà urbanisés identifiés.....16

2-3- Les prescriptions associées aux différentes strates d'urbanisation.....20

2-3-1- Prescriptions associées aux agglomérations et villages.....20

2-3-2- Prescriptions associées aux secteurs déjà urbanisés.....20

1- MISE EN CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

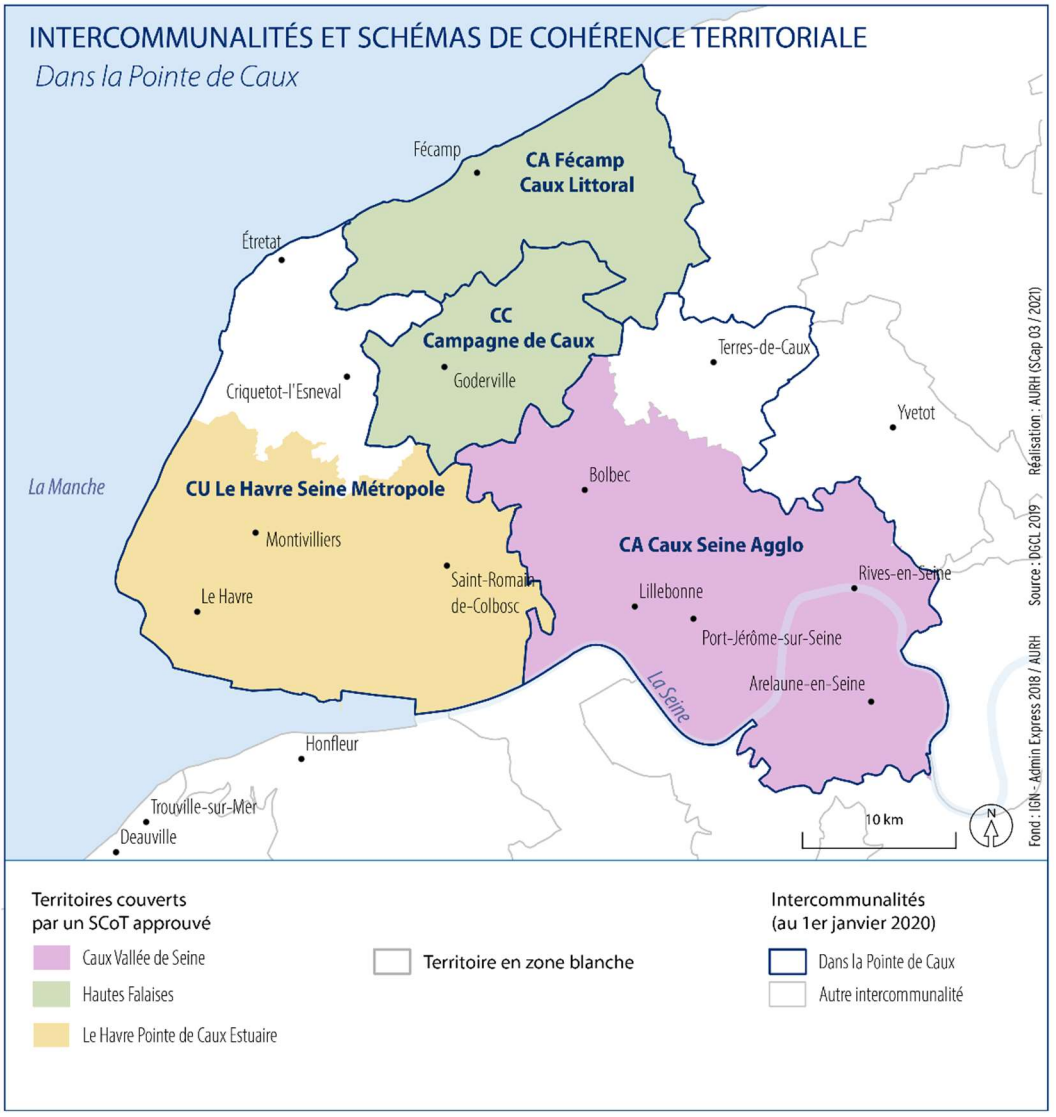
1-1- Situation du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Le Havre Pointe de Caux Estuaire (LHPCE) a été approuvé le 13 février 2012 sur le périmètre regroupant l'ex-Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) et l'ex-Communauté de Communes Caux Estuaire, soit un total de 33 communes.

La création de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole (LHSM) au 1er janvier 2019, qui dispose désormais de la compétence « aménagement de l'espace communautaire », a emporté la dissolution du syndicat mixte du SCoT LHPCE, qui était jusqu'alors la structure compétente pour élaborer, approuver, suivre et faire évoluer le SCoT.

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes du canton de Criquetot-l'Esneval était couvert par le SCoT du Pays des Hautes Falaises. L'intégration de ce territoire à la Communauté urbaine entraîne automatiquement l'abrogation des dispositions du SCoT du Pays des Hautes Falaises sur le périmètre des 21 communes concernées. Cette partie du territoire de la Communauté urbaine se retrouve donc aujourd'hui en « zone blanche », sans SCoT applicable.

De plus, une analyse des résultats de l'application du SCoT LHPCE a été présentée lors du Conseil Communautaire de la Communauté urbaine du 1er octobre 2020. Cette présentation a abouti à la confirmation de la procédure de révision du SCoT LHPCE lancée en 2014 à l'échelle des 54 communes de la Communauté urbaine.



1-2- Le volet « littoral » de la loi ELAN du 23 novembre 2018

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) vise en son chapitre IV à simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme. Les articles 42 à 45 ont introduit des dispositions spécifiques à l'application de la Loi Littoral, qui traduisent la volonté du législateur de renforcer sa déclinaison par les collectivités territoriales au niveau local : création de la notion de « secteur déjà urbanisé » (SDU), suppression de la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement », assouplissement des principes de constructibilité pour les constructions agricoles et forestières et interdiction des changements de destination de ces constructions…

La loi ELAN confère à cet effet davantage de latitude aux documents de planification pour définir des règles d'urbanisme qui permettent de mettre en œuvre le projet de territoire souhaité, précisément défini et raisonné, entre développement économique, densification et sobriété foncière.

La loi ELAN, notamment son article 42, consacre le rôle du SCoT comme document de planification de référence pour la déclinaison de la Loi Littoral, en prévoyant en particulier qu'il précise les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU, strate d'urbanisation nouvellement créée, et qu'il localise ces différentes enveloppes bâties.

Article L121-3 du code de l'urbanisme :
« […] Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. »

Article L121-8 du Code de l'urbanisme :
« 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.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Avant la publication de la loi ELAN, la Loi Littoral autorisait les extensions de l'urbanisation en continuité de secteurs identifiés comme villages ou agglomérations.

Les éléments de jurisprudence des dernières années tendaient à considérer qu'en dehors de ces espaces, il était difficile de projeter des constructions, qu'elles soient en densification ou en extension.

Afin de clarifier la situation, le législateur a introduit des dispositions permettant la « densification », au-delà des agglomérations et des villages, des secteurs déjà urbanisés en dehors de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage (EPR). Ces possibilités sont circonscrites aux projets de logements, d'hébergements ainsi qu'aux services publics, qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti ni de modifier les caractéristiques du bâti existant.

1-3- Engagement de la modification simplifiée n°1 du SCoT

A ce titre, l'évolution des SCoT littoraux peut être conduite dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée sous réserves :

- qu'elle soit engagée avant le 31 décembre 2021 ;
- qu'elle porte uniquement sur la définition des critères d'identification des strates d'urbanisation au titre la Loi Littoral et leur localisation.

Concernant les PLU/PLUi, une procédure de modification simplifiée peut également être menée pour délimiter les SDU en cohérence avec les dispositions du SCoT, sous les mêmes conditions.

Dans les deux cas, les procédures de modification des documents d'urbanisme locaux sont uniquement mobilisables pour les territoires couverts par un SCoT et un PLU et sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

De plus, un régime dérogatoire est introduit pour l'instruction des autorisations d'urbanisme entre la publication de la loi ELAN et les évolutions des documents d'urbanisme. Cette période transitoire court jusqu'au 31 décembre 2021 et est interrompue en cas d'engagement d'une procédure d'évolution de SCoT ou de PLU/PLUi portant sur l'application des dispositions introduites par la loi ELAN.

Le territoire du SCoT LHPCE dispose d'une façade maritime et estuarienne qui s'étire sur environ 45 km et concerne 10 communes, de Cauville-sur-Mer au Nord jusqu'à La Cerlangue à l'Ouest, soit les communes de Cauville-sur-Mer, Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse, Le Havre, Gonfreville-l'Orcher, Rogerville, Oudalle, Sandouville, Saint-Vigor-d'Ymonville et La Cerlangue.

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a prescrit la modification simplifiée n°1 du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire par arrêté du Président en date du 09/09/2021 pour préciser les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU sur le territoire des 10 communes littorales qui le composent et définir leur localisation.

Cette procédure donnera lieu dans un second temps à l'engagement de procédures de modifications simplifiées des PLU des communes littorales du SCoT qui le nécessiteront.

De plus, la présente procédure de modification simplifiée est soumise à une actualisation de l'évaluation environnementale du SCoT, conformément à la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie en date du 10/11/2021 qui faisait suite à la demande d'examen au cas par cas adressée par la Communauté urbaine.

1-4- Rappel de la procédure de modification simplifiée de SCoT

Les articles L143-33, L143-37 à 39 du Code de l'urbanisme précisent les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée du SCoT.

Article L143-33 du Code de l'urbanisme :
« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification.
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 [...]. »

Article L143-38 du Code de l'urbanisme :
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un schéma de cohérence territoriale n'intéresse que certains établissements publics de coopération intercommunale ou certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements ou communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition. »

Article L143-39 du Code de l'urbanisme :
« L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Outre la consultation de la CDNPS imposée par la procédure dérogatoire transitoire prévue par la loi ELAN, la modification simplifiée du SCoT LHPCE est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

2- LES EVOLUTIONS APPORTEES AU SCOT LHPCE

2-1- Prise en compte de la Loi Littoral dans le SCoT de 2012

Le SCoT LHPCE approuvé en 2012 intègre naturellement les ambitions portées par la Loi Littoral. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affirme les ambitions du territoire sur ce sujet à travers ses deux axes : « une ambition de métropole maritime internationale » et « une organisation spatiale fondée sur les singularités du territoire », qui intègre notamment un objectif de valoriser la façade maritime.

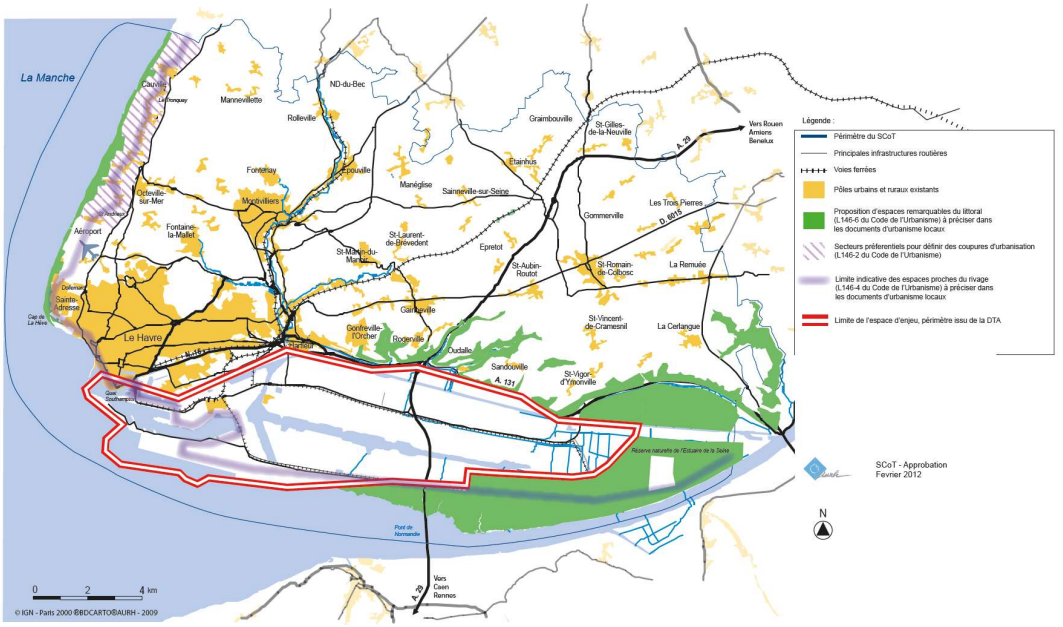
Les déclinaisons de la Loi Littoral sont plus particulièrement explicitées dans le Document d'Orientations Générales (DOG) dans l'orientation relative à la mise en œuvre des critères exigeants pour le renforcement de la qualité de vie, chapitre 5 « aménagement, protection et mise en valeur du littoral ». On y retrouve les précisions relatives aux notions suivantes :

- La délimitation des espaces proches du rivage et la définition de l'extension limitée de l'urbanisation ;
- La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les espaces remarquables du littoral.

Les différentes dispositions relatives à l'application de la Loi Littoral sont reprises dans une cartographie de synthèse (Carte 11 – l'espace littoral).

CARTE DE L'ESPACE LITTORAL DU SCOT (SOURCE : DOG SCOT – 2012, AURH)

Carte 11- L'espace littoral



Comme indiqué p.34 du DOG, *« l'objectif du SCoT est de proposer, en accord avec la DTA de l'Estuaire de la Seine, une approche globale des principes d'aménagement et de protection de*

l'espace littoral. Il laisse le soin aux documents d'urbanisme communaux (PLU) de définir avec plus de précisions la délimitation des espaces concernés et l'application réglementaire des principes énoncés. »

Il s'agit de préciser que les pièces constitutives du dossier de SCoT approuvé en 2012 n'identifiaient pas, au titre de la Loi Littoral, les strates d'urbanisation « agglomérations » et « villages », inscrites dans le Code de l'urbanisme au moment de l'élaboration du SCoT. Il n'est pas fait mention de ces notions dans le SCoT et la carte de synthèse de l'espace littoral, présentée en page précédente, localise des pôles urbains et ruraux existants sans faire référence aux strates d'urbanisation de la loi littorale.

Depuis l'approbation du SCoT en 2012, une déclinaison partielle et différenciée de ces notions a été réalisée à l'échelle des PLU communaux.

La partie relative à l'application et à la déclinaison de la Loi Littoral devra être confortée lors d'une évolution plus profonde du SCoT. La présente modification simplifiée ne peut porter que sur les seules définitions des trois strates précisées dans la loi ELAN : agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Les autres dispositions restent donc applicables.

Le Document d'Orientations Générales est la seule pièce du SCoT qui fait l'objet d'évolution dans le cadre de cette procédure, complété par la présente notice de présentation. Les pages 27 à 29 sont mises à jour avec la déclinaison des différents critères d'identification des strates d'urbanisation ainsi que les prescriptions qui y sont associées.

Les annexes cartographiques sont également complétées par la cartographie des différentes strates d'urbanisation.

2-2- Identification des strates d'urbanisation au titre de la Loi Littoral

Les services de l'Etat en Seine-Maritime ont publié en décembre 2019 une note méthodologique pour guider les collectivités dans leur travail d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Cette note propose plusieurs critères pour définir ces différentes strates d'urbanisation.

La présente modification simplifiée s'appuie sur cette note de cadrage, tout en la confortant d'un travail cartographique et de terrain. Plusieurs des critères proposés pour l'identification des SDU sont également adaptés et/ou ajoutés pour tenir compte du contexte territorial du SCoT LHPCE.

Si l'article L121-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN apporte des clés d'identification pour les SDU (densité, continuité de l'urbanisation, structuration, réseaux, …), la caractérisation des agglomérations et des villages n'est pas précisée. En l'absence de définition législative de ces notions, les critères de reconnaissance des agglomérations et villages existants s'appuient essentiellement sur la jurisprudence.

2-2-1- Critères d'identification et de localisation des agglomérations

Article L121-3 du Code de l'urbanisme : [Le SCoT] détermine les critères d'identification des [...] agglomérations [...] et en définit la localisation.

Le SCoT LHPCE identifie l'agglomération comme un ensemble urbain, composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante, comprenant un centre-ville et des quartiers de moindre densité. Elle est regroupée autour de commerces, services, activités, équipements et quartiers périphériques en continuité urbaine et fonctionnelle avec le centre d'agglomération.

Une zone bâtie entièrement dédiée à l'habitat et qui ne serait pas contiguë à un village ou une agglomération ne peut pas être considérée comme une agglomération.

Les zones monofonctionnelles de développement économique peuvent également être considérées comme des agglomérations dans la mesure où ces zones présentent un rôle structurant pour le fonctionnement territorial et une taille importante, suffisamment dense avec un nombre élevé de constructions.

2-2-2- 5 agglomérations identifiées

- L'agglomération de la zone d'activités de Sidel à Octeville-sur-Mer qui s'étend sur environ 26,5 ha. L'entreprise constitue le principal pourvoyeur d'emplois sur le territoire d'Octeville-sur-Mer (environ 600 emplois).
- L'agglomération principale qui correspond aux espaces urbanisés de Sainte-Adresse, Le Havre et une partie de Gonfreville-l'Orcher : cette agglomération d'un seul tenant dépasse les limites des communes littorales et s'étire jusque dans la vallée de la Lézarde aux espaces urbanisés d'Harfleur et de Montivilliers. L'agglomération est organisée autour du secteur dit du cœur métropolitain, du centre-ville du Havre jusqu'au pôle multimodal de la gare. Il s'étend :
    - A l'Ouest aux espaces urbanisés de Sainte-Adresse ;
    - Au Nord, au plateau urbanisé du Havre jusqu'à la Rocade Nord. Au niveau de la forêt de Montgeon, les emprises aménagées pour la fréquentation du parc urbain sont comprises dans le périmètre de l'agglomération, sous la forme de deux langues qui pénètrent la forêt par le Sud et par l'Est ;
    - A l'Est, les secteurs de Mayville, en limite avec Harfleur, et des Côtes Blanches, sur le coteau, participent à la continuité de l'agglomération au plateau urbanisé à Gonfreville-l'Orcher, jusqu'au Sud de la RD.6015;
    - Au Sud, le secteur dit des « quartiers Sud », jusqu'au Canal de Tancarville, est compris dans cette agglomération. Les infrastructures de desserte de l'agglomération participent à la délimitation de l'agglomération principale avec la ZIP.

Cette agglomération regroupe l'ensemble des équipements majeurs du territoire, des zones commerciales et économiques d'intérêt communautaire et représente près de 100 000 logements sur l'emprise des communes littorales.

- La troisième agglomération identifiée est celle de la zone industrialo-portuaire, qui s'étend sur les communes du Havre, de Gonfreville-l'Orcher, de Rogerville, d'Oudalle, de Sandouville et de Saint-Vigor-d'Ymonville. Le Canal de Tancarville marque la limite Nord de cette agglomération qui joue un rôle moteur dans le fonctionnement économique du territoire et dans son rayonnement à différentes échelles. Les infrastructures que constituent le Canal de Tancarville et le Grand Canal du Havre sont constitutives de cette agglomération de la ZIP, dans la mesure où elles ont été aménagées pour desservir la zone. En ce sens, elles ne peuvent être considérées comme des interruptions dans la continuité de l'agglomération.
- L'agglomération de Gournay à Gonfreville-l'Orcher : est développée dans la vallée du Saint-Laurent, dans la continuité du tissu urbain d'Harfleur. Ce secteur compte environ 400 logements sur 19,5 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à environ 20,6 logements/ha. Le secteur accueille différentes typologies de logements, des équipements publics et différentes activités économiques, historiquement implantées dans la vallée du Saint-Laurent. L'agglomération de Gournay est essentiellement développée au Nord la voie ferrée Le Havre – Paris qui traverse la vallée. Elle est distincte du secteur dit des Cambrettes, du fait de la combinaison de plusieurs facteurs : typologie des constructions, présence d'espaces boisés, variation du relief, présence de la voie ferrée, …
- L'agglomération de la zone d'activités de Rogerville – Oudalle / la Vallée : cette agglomération, qui s'étend également sur une partie du territoire de la commune de Sandouville, présente une vocation mixte :
    - Résidentielle au Nord de la RD.982, au niveau des communes d'Oudalle et de Sandouville. Environ 100 logements sont compris dans ce secteur.
    - Economique dans sa partie Sud, entre la RD.982 et l'A.131.

  Cette agglomération est distincte de la ZIP, compte-tenu du caractère naturel des Herbages, entre l'autoroute et l'A.131.

La carte en page 17 de la présente notice localise ces 5 agglomérations.

2-2-3- Critères d'identification et de localisation des villages

Art. L. 121-3 du code de l'urbanisme : [Le SCoT] détermine les critères d'identification des villages [...] et en définit la localisation.

Le village est caractérisé comme un ensemble urbain structuré autour d'un noyau traditionnel relativement important. Le village se distingue du hameau par :

- Un minimum de 80 logements est le seuil minimal retenu,

- Une taille minimale d'environ 7-8 hectares,
- Une armature urbaine traditionnelle et constituée,
- Une densité nette résidentielle d'au moins 7 logements par hectare. La densité nette résidentielle s'entend comme la surface dédiée au logement et à l'hébergement au sein de l'enveloppe urbaine, hors espaces publics, voiries et emprises mobilisées pour d'autres destinations (activités économiques, équipements, …),
- L'existence d'éléments représentatifs de la vie collective et de la mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, monuments religieux, services publics, ...) ou à défaut une organisation urbaine comprenant des espaces de vie collective (ex : place de village).

Ce dernier critère est prépondérant pour la définition des villages. En effet, le seul critère de densité ne peut être retenu, certains hameaux dépourvus de tout équipement et donc de vie collective présentant parfois des densités supérieures à des villages.

Une zone bâtie entièrement dédiée à l'habitat et qui ne serait pas contiguë à un village ou à une agglomération ne peut, ainsi, pas être considérée comme un village. Un lotissement isolé n'est pas constitutif d'un village. Il peut arriver qu'une commune regroupe plusieurs villages. Dans ce cas, on peut considérer comme village, les anciennes paroisses, qui étaient des groupes d'habitations voisines regroupées autour d'une église ou d'une chapelle.

2-2-4- 8 villages identifiés

- **Le centre-bourg de Cauville-sur-Mer**

Le village de Cauville-sur-Mer est développé entre la RD.940, à l'Est et la façade littorale à l'Ouest. Il accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi que quelques commerces de proximité. Le village s'est progressivement développé par le Sud ces dernières années jusqu'à rejoindre le secteur du Tronquay, où est installé le centre EMMAÜS, qui fait partie intégrante du village au sens de la Loi Littoral.

Le village regroupe environ 300 logements (30 ha) pour une densité nette résidentielle d'environ 9,5 logements/ha.

- **Le centre-bourg d'Octeville-sur-Mer**

Ensemble urbain structuré développé à l'Est de la RD.940, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, équipements scolaires, sportifs et culturels) ainsi qu'une offre commerciale complète. Le village est composé d'un tissu urbain ancien dans son centre, d'extensions résidentielles plus récentes en périphérie et intègre la zone d'activités des Hautes Vallées à l'Est du bourg. Le village compte environ 900 logements sur 67 ha (densité nette résidentielle estimée à environ 13,3 logements/ha).

- **Le centre-bourg de Rogerville**

Le village de Rogerville est développé sur le rebord du plateau de Caux, en situation de belvédère sur l'estuaire et sur le vallon de Rogerville. C'est justement la voie qui remonte le vallon qui marque la limite du village avec le secteur de Campemeille à l'Est.

Le centre-bourg est essentiellement composé d'un tissu résidentiel qui s'est étoffé ces dernières décennies et il accueille également différents équipements publics (mairie, école, équipements sportifs et culturels, …). Près de 400 logements (33 ha) sont recensés dans le village pour une densité nette résidentielle d'environ 11,7 logements/ha.

- **Le centre-bourg d'Oudalle**

Le village d'Oudalle est développé sur le plateau, en surplomb de plaine alluviale de l'Estuaire de la Seine, au débouché du vallon d'Oudalle. Il accueille les principaux lieux de vie collective de la commune : mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs. Il présente une densité nette résidentielle d'environ 8,2 logements / ha (41 logements sur 5 ha), hors opérations en cours. Le clos-masure situé à l'Ouest du village marque la transition vers le Secteur Déjà Urbanisé de Verguetot.

- **Le centre-bourg de Sandouville**

Ensemble urbain sur le plateau, structuré de part et d'autre de la RD.80, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi que quelques commerces de proximité. Le village regroupe près de 180 logements (21 ha) pour une densité nette résidentielle de 8,5 logements/ha.

- **Le centre-bourg de Saint-Vigor-d'Ymonville**

Ensemble urbain sur le plateau qui s'étire d'Ouest en Est le long de la Route de Birsue puis de la Route de Saint-Jean-d'Abbetot, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, équipements sportifs). Les limites Ouest et Est du village sont matérialisées au niveau des premières discontinuités du tissu bâti. Le village regroupe près de 220 logements (26 ha, soit une densité nette résidentielle d'environ 8,3 logements/ha).

- **Saint-Jean-d'Abbetot**

Le village de Saint-Jean-d'Abbetot correspond à une ancienne commune, dont les espaces urbanisés sont développés sur le territoire de La Cerlangue et, pour une petite partie, Saint-Vigor-d'Ymonville. Il s'agit d'un ensemble urbain organisé autour de la RD.112 et qui accueille toujours un lieu de vie collective : l'église de Saint-Jean-d'Abbetot, par ailleurs classée aux Monuments Historiques. Le village regroupe plus de 100 logements sur 8 ha (densité nette résidentielle d'environ 6,5 logements/ha).

- **Le centre-bourg de La Cerlangue**

Ensemble urbain sur le plateau traversé par la RD.39, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, équipements culturels et sportifs). Le village regroupe près de 220 logements (25 ha, soit une densité nette résidentielle d'environ 8,6 logements/ha).

La carte en page 17 de la présente notice localise ces 8 villages.

2-2-5- Critères d'identification et de localisation des secteurs déjà urbanisés

Art. L. 121-3 du code de l'urbanisme : [Le SCoT] détermine les critères d'identification des autres secteurs déjà urbanisés [...] et en définit la localisation.

Les secteurs qui ne répondent pas à la définition d'un village ou d'une agglomération ne peuvent donc être considérés que comme des secteurs déjà urbanisés ou des secteurs d'urbanisation diffuse. L'article L121-8 du Code de l'urbanisme apporte des clés d'identification des secteurs déjà urbanisés :

- 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.

Si la locution « entre autres » mentionnée dans l'article indique que ces critères ne sont pas limitatifs, il semble également qu'ils ne soient pas cumulatifs.

Ainsi, la DDTM 76 propose dans sa note de cadrage une objectivation des critères listés par la loi :

- Une urbanisation linéaire simple ne saurait constituer une structuration suffisante, particulièrement lorsque la vocation de cette urbanisation concerne exclusivement de l'habitat ;
- Un minimum d'une trentaine d'habitations est un seuil raisonnable ;
- Une densité minimum, au sein du périmètre bâti, d'environ cinq bâtiments principaux à l'hectare doit être recherchée ;
- Les bâtiments dédiés à l'activité agricole et les campings ne sont pas concernés ;
- La forme urbaine doit être continue, structurée et peut s'appuyer sur les éléments paysagers en présence ;
- Une distance maximale d'une cinquantaine de mètres entre les constructions doit être recherchée ;
- La densification du secteur ne doit pas induire des travaux de renforcement de réseaux.

A la lecture du contexte local, et dans un souci de cohérence à l'échelle des 10 communes littorales du SCoT, une adaptation de plusieurs critères est retenue dans le cadre de la présente modification simplifiée :

- Le secteur déjà urbanisé est à vocation principale d'habitat avec une forme urbaine « regroupée », intégrant au moins une trentaine de logements ;
- Le seuil de densité minimale est exprimé en densité résidentielle nette, c'est-à-dire, hors espaces publics, voiries et emprises mobilisées pour d'autres destinations

(activités économiques, équipements, …). Une densité résidentielle nette d'au moins 5 logements par hectare est retenue pour l'identification des SDU ;

- Au titre de la continuité et de la cohérence des formes urbaines et des unités paysagères, les bâtiments dédiés à l'exploitation agricole ou forestière et les campings peuvent participer à la caractérisation d'un secteur déjà urbanisé, même s'ils seront in fine exclus lors de la délimitation effectuée dans le PLU/PLUi ;
- Une distance supérieure à 50 mètres entre deux constructions principales voisines constitue une coupure paysagère trop importante pour être intégrée au secteur déjà urbanisé ;
- Un secteur déjà urbanisé ne peut être exclusivement constitué d'un développement urbain linéaire simple (une urbanisation linéaire simple est constituée d'une suite de constructions implantées le long d'une infrastructure, d'un côté de celle-ci).

2-2-6- 19 secteurs déjà urbanisés identifiés

- **Buglise à Cauville-sur-Mer**

Buglise est une ancienne paroisse qui est aujourd'hui rattachée à la commune de Cauville-sur-Mer. L'ensemble urbain accueille environ 50 logements (7,8 ha) pour une densité nette résidentielle de 7,1 logements/ha. Si ce SDU accueille toujours un lieu de vie, en l'occurrence l'église, il ne remplit les critères quantitatifs pour répondre à la qualification de village.

- **Briquemare à Cauville-sur-Mer**

Au Nord du centre-bourg, à l'Ouest de la RD.940, cet ensemble présente une fonction essentiellement résidentielle. Il accueille environ 35 logements (7 ha) pour une densité nette résidentielle de 5 logements/ha.

- **Rimbertot à Cauville-sur-Mer**

A l'Est du centre-bourg, de l'autre côté de la RD.940, cet ensemble est organisé autour de la RD.311 et accueille environ 70 logements (11,8 ha) pour une densité nette résidentielle d'environ 5,7 logements/ha.

- **Marfauville à Cauville-sur-Mer**

Au Sud-Est de Rimbertot, cet ensemble est organisé autour de la RD.311 et accueille environ 50 logements (10,5 ha) pour une densité nette résidentielle d'environ 4,6 logements/ha.

- **Le Café Blanc à Octeville-sur-Mer**

Le Café Blanc est essentiellement développé à l'Ouest de la RD.940, au Nord du territoire octevillais. L'ensemble urbain accueille environ 100 logements (13,1 ha) pour une densité nette résidentielle de 7,8 logements/ha. Cet ensemble est disjoint des strates d'urbanisation voisine : Ecqueville au Sud et le Tronquay, développé au Nord sur Cauville-sur-Mer.

- **Ecqueville à Octeville-sur-Mer**

Ensemble développé à l'Ouest de la RD.940 (95 logements pour une surface d'environ 13,3 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à 7 logements / ha. Ce SDU est dissocié des autres SDU voisins : le Café Blanc au Nord et l'ensemble « la Bruyère – le Cramolet » au Sud.

- **La Bruyère et la Cramolet à Octeville-sur-Mer**

Historiquement organisé en deux ensembles à l'Ouest de la RD.940, la Bruyère est développée autour du Chemin du Fond du Val tandis que le Cramolet présente un tissu bâti davantage étoffé en profondeur. Les deux ensembles se sont progressivement rejoints au fil des extensions urbaines et comptent aujourd'hui environ 220 logements sur 33,7 ha (densité nette résidentielle d'environ 6,6 logements/ha). La partie Ouest du SDU, la plus proche de la façade littorale, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

- **Saint-Supplix à Octeville-sur-Mer**

Ancienne paroisse développée au Nord du village d'Octeville-sur-Mer, à l'Ouest de la RD.940, Saint-Supplix fut rattachée à Octeville-sur-Mer en 1825. Il ne reste plus aucune trace de l'ancienne église démolie vers 1830. Cet espace s'est progressivement étoffé ces dernières décennies, par l'aménagement d'un golf et d'habitations autour des carrefours du Chemin de Saint-Supplix, du Chemin du Golf et du Chemin des Greens. Environ 49 logements sur 15,8 ha sont recensés dans la partie Nord du secteur, constituée d'un seul tenant, soit une densité nette résidentielle d'environ 3,1 logements/ha. Le secteur est caractérisé par l'homogénéité des parcelles bâties : des logements implantés sur des parcelles relativement grandes, 2000 à 3000 m², ce qui justifie de la faible densité du secteur sans remettre en cause son caractère structuré.

- **Le Croquet à Octeville-sur-Mer**

A l'Ouest du centre-bourg, cet ensemble accueille environ 76 logements sur 10 ha pour une densité nette résidentielle estimée à 7,6 logements / ha. La partie Ouest du SDU, la plus proche de la façade littorale, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée. Le Chemin de la Brière, au Nord-Est du SDU, marque la limite avec le secteur du Cramolet.

- **Saint-Barthélémy à Octeville-sur-Mer**

Saint-Barthélémy est une ancienne paroisse qui est aujourd'hui rattachée à la commune d'Octeville-sur-Mer. L'ensemble urbain, organisé autour de la RD.79, accueille environ 60 logements (9,3 ha) pour une densité nette résidentielle d'environ 6,2 logements/ha. Les extensions linéaires au Nord-Est ne sont pas considérées comme faisant partie intégrante du SDU compte-tenu de la structuration du tissu (densité de constructions, maillage parcellaire…). Si ce SDU accueille toujours un lieu de vie, en l'occurrence l'église, il ne remplit pas les critères quantitatifs pour répondre à la qualification de village.

- **Le Moulin à Octeville-sur-Mer**

Le Moulin est développé au Sud-Ouest du centre-bourg. Il comprend environ 85 logements (10,7 ha) pour une densité nette résidentielle d'environ 7,9 logements / ha.

- **Saint-Andrieux à Octeville-sur-Mer**

Entre la façade littorale et les emprises de l'aéroport du Havre – Octeville, ce SDU accueille environ 90 logements sur 13,4 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à 6,8 logements/ha. La partie Ouest du SDU, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

- **Dondeneville à Octeville-sur-Mer**

Ensemble développé à l'Est de la RD.940 et au Sud du centre-bourg, ce SDU compte environ 250 logements pour une surface d'environ 35,8 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à 7 logements / ha). Ce SDU est dissocié du centre-bourg identifié en village au Nord.

- **Edreville à Octeville-sur-Mer**

Au Sud du territoire communal, Edreville est desservi par la RD.147 qui relie ensuite la rocade Nord. Cet ensemble accueille environ 70 logements (11,3 ha) pour une densité nette résidentielle d'environ 6,2 logements/ha.

- **Les Cambrettes à Gonfreville-l'Orcher**

Les Cambrettes sont développées sur les communes de Gonfreville-l'Orcher et Gainneville. L'ensemble intègre une soixantaine de logements, dont la moitié sur la commune de Gonfreville-l'Orcher, sur environ 3,2 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à 9,1 logements/ha. Le secteur des Cambrettes est dissocié de l'agglomération de Gournay, développée dans la vallée du Saint-Laurent. La combinaison de plusieurs facteurs participe à la distinction des 2 strates d'urbanisation : typologie des constructions, présence d'espaces boisés, variation du relief, présence de la voie ferrée…

- **Campemeille – rue du Père Arson à Rogerville**

Le secteur de Campemeille – Rue du Père Arson est développé à l'Est du centre-bourg du Rogerville. La Côte de Rogerville qui dessert le vallon du même nom marque la limite avec le village. Campemeille compte environ 80 logements (14 ha), soit une densité nette résidentielle estimée à 5,5 logements/ha.

- **Verguetot à Oudalle**

Ensemble développé à l'Ouest du village d'Oudalle. Il est composé de 35 logements, essentiellement organisé autour de la Route de Verguetot. La densité nette résidentielle est estimée à environ 4,1 logements/ha.

- **Secqueville à Saint-Vigor-d'Ymonville**

Secqueville est organisé en deux ensembles au Nord-Ouest du territoire de Saint-Vigor-d'Ymonville. Cet ensemble accueille environ 55 logements sur 10,1 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à 5,4 logements/ha.

- **Bocquetal à La Cerlangue**

Essentiellement développé au Sud de la RD.39, autour de la Rue du Bocquetal, ce SDU accueille environ 35 logements sur 8 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à 4,4 logements/ha.

La carte en page 17 de la présente notice localise ces 18 secteurs déjà urbanisés.

CLASSIFICATION DES SECTEURS

SCOT - Le Havre Pointe de Caux Estuaire

AGGLOMÉRATIONS

1 ZA Sidel
2 Agglomération du Havre, Sainte-Adresse et Gonfreville-l'Orcher
3 Zone Industrialo-Portuaire
4 Gournay
5 ZA de Rogerville-Oudalle et la vallée

VILLAGES

1 Centre-bourg de Cauville-sur-Mer
2 Centre-bourg d'Octeville-sur-Mer
3 Centre-bourg de Rogerville
4 Centre-bourg d'Oudalle
5 Centre-bourg de Sandouville
6 Centre-bourg de Saint-Vigor-d'Ymonville
7 Saint-Jean-d'Abbetot
8 Centre-bourg de La Cerlangue

SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

1 Buglise
2 Briquemare
3 Rimbertot
4 Marfauville
5 Le Café Blanc
6 Ecqueville
7 Saint-Supplix
8 Saint-Barthélémy
9 La Bruyère et le Cramolet
10 Le Croquet
11 Le Moulin
12 Saint-Andrieux
13 Dondeneville
14 Edreville
15 Les Cambrettes
16 Campemeille - Rue du Père Arson
17 Verguetot
18 Secqueville
19 Bocquetal

aurh AGENCE D'URBANISME LE HAVRE ESTUAIRE DE LA SEINE

Source : Union Européenne, Région Normandie, IGN

0 2,5 km N

2-3- Les prescriptions associées aux différentes strates d'urbanisation

Les prescriptions détaillées ci-après sont introduites dans le DOG du SCoT.

2-3-1- Prescriptions associées aux agglomérations et villages

Les villages et agglomérations sont identifiés à l'échelle du SCoT et leur délimitation sera à justifier dans les documents d'urbanisme locaux.

Outre le recyclage urbain et la densification des tissus bâtis encouragés dans les centralités, l'extension de l'urbanisation sera autorisée uniquement en continuité avec les agglomérations et villages identifiés. Cette notion de continuité pourra être appréciée en s'appuyant sur plusieurs critères :

- distance par rapport à l'agglomération ou au village ;
- rupture physique liée à la présence infrastructure linéaire (voie ferrée, route, …) ;
- variation marquée de densité bâtie et/ou d'espacement des implantations des constructions ;
- variation marquée du relief, en transition entre deux unités paysagères (vallée/coteau/plateau).

Au sein des villages et agglomérations compris dans les Espaces Proches du Rivage, le principe d'extension limitée de l'urbanisation s'applique. Cette extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2-3-2- Prescriptions associées aux secteurs déjà urbanisés

Le SCoT identifie des secteurs déjà urbanisés dont les limites sont précisées et justifiées dans les documents d'urbanisme locaux. L'extension des enveloppes urbaines des SDU précisées dans les documents d'urbanisme locaux sera proscrite. La densification des secteurs déjà urbanisés est rendue possible sous conditions :

- Elle est circonscrite aux projets de logements, aux hébergements et aux services publics. Par conséquent, les projets qui ne relèvent pas de ces destinations sont soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation ;
- Elle ne doit pas engendrer une extension de l'enveloppe bâtie délimitée dans le document d'urbanisme local ;
- Elle est uniquement rendue possible en dehors de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivage.

Chaque SDU devra faire l'objet d'une étude de capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés, réalisée dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme locaux.

Le potentiel de densification estimé de ces secteurs déjà urbanisés devra être encadré par les dispositions réglementaires retenues dans les documents d'urbanisme locaux, de manière que ce potentiel soit limité au regard du nombre de constructions principales recensées dans chaque SDU.

Les documents d'urbanisme devront veiller à la préservation des éléments de patrimoine et de paysage recensés dans ces secteurs déjà urbanisés et fixer des prescriptions pour garantir l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (aspect extérieur des constructions, traitement des transitions avec les espaces ouverts, …).