

Caux Seine agglo : les nouvelles règles d'urbanisme se précisent

Par Anne-Marie Quemener :: 19/07/2023

Nombre de logements par lotissement, style de clôtures, évolution des clos masures... : le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) de Caux Seine agglo avance. Des principes sont déjà arrêtés.



Le paysage de demain se construit avec l'objectif du zéro artificialisation nette. - Photo PN

Par Anne-Marie Quemener

Publié: 19 Juillet 2023 à 10h14 Temps de lecture: 3 min Partage :

Le paysage de demain va se construire au regard de contraintes nouvelles : le dérèglement climatique ; l'objectif du [zéro artificialisation nette des sols](#) ; la hausse du coût de l'énergie... « *Le modèle qui prévaut actuellement est dépassé* », observe Stéphane Cavelier, vice-président de [Caux Seine agglo](#), alors que la collectivité travaille à l'élaboration du [PLUi \(Plan local d'urbanisme intercommunal\)](#). « *Quel est l'autre modèle ? Comment on l'adopte ensemble pour que la contrainte soit plus acceptable ?* » Cette méthodologie, basée sur l'échange, la co-construction a été plébiscitée par l'Agglo ; les groupes de travail œuvrant sur le PLUi mêlent élus, techniciens, experts extérieurs, citoyens via le conseil de développement. Fin juin 2023, ils ont procédé à une restitution de leurs travaux. Quelques grands principes de ce PLUi – dont l'approbation est espérée pour 2025 – sont déjà actés.

Lotissement : pas de grands espaces en habitat individuel

« *Pour rendre le foncier efficace* », les nouveaux lotissements devront obéir « *à une densité minimale de logements* », indique Patrick Pesquet, vice-président de l'Agglo. Les niveaux s'adapteront aux

communes selon qu'elles sont urbaines, péri-urbaines ou rurales. « *Les grandes opérations comporteront au minimum deux typologies de logements (individuels, groupés, collectifs) pour ne pas faire de grands espaces uniquement en habitat individuel, même s'il n'est pas banni.* » Les lotissements devront respecter « *l'équilibre entre les parties publiques et les parties privées* », « *intégrer des circulations douces* » ou encore « *intégrer des cuves de rétention des eaux pluviales pour avoir des zones tampon* ». Ces règles s'appliqueront quel que soit le porteur de projet : une collectivité comme un promoteur privé.



Le Domaine de Vilbéry à Petiville, lotissement achevé au printemps 2022 - Photo PN

Deux niveaux minimum pour les espaces tertiaires

« *Le principe de la densification horizontale et verticale* » s'appliquera pour les zones d'activités économiques. Les espaces tertiaires se construiront sur deux niveaux minimum. « *Une emprise au sol minimale – supérieure à ce qui se fait actuellement – sera fixée* », précise Patrick Pesquet. « Le chiffre est encore à questionner ».

Clôtures

La déclaration préalable de travaux sera obligatoire pour l'édification d'une nouvelle clôture. Ce qui permettra de « *vérifier que le projet est équilibré par rapport à l'environnement dans lequel il doit s'intégrer* », souligne Patrick Pesquet. Les règles visent à « *définir ce qui est qualitatif et ce qui ne l'est pas, à harmoniser sans uniformiser* », complète Stéphane Cavalier. Des principes ont déjà été actés : les nouvelles clôtures devront être vivables pour la faune et permettre le ruissellement, ne pas utiliser plus de trois matériaux...



Les clôtures vont être soumises à de nouvelles règles - Photo PN

Clos mesures

« *Éléments emblématiques du patrimoine cauchois, les clos mesures sont à préserver, relève Frédéric Denize, vice-président de l'Agglo. Ceux qui ont conservé leur vocation agricole auront un traitement particulier. Il faut préserver la trame végétale (interdit de détruire les talus plantés, les vergers, de reboucher les mares) et l'architecture traditionnelle du bâti* ».



Olivier de Beaunay agriculteur à la retraite, vit à Vibeuf, près de Yerville : «Vivre dans un clos-masure en 2023, c'est possible, avec un peu d'adaptation.» - Photo PN

Patrimoine d'intérêt architectural

Un inventaire général du bâti a permis de repérer comme des maisons de maîtres, des bâtiments en brique et silex... considéré comme « *un patrimoine d'intérêt architectural* ». Lequel devra obéir à des règles « *pour éviter des dommages irréversibles comme de l'isolation extérieure sur une longère en colombages* », indique Frédéric Denize.

Caux Seine agglomération souhaite aussi « *préserver les ensembles urbains caractéristiques* », tels la cité de la petite campagne à Port-Jérôme-sur-Seine, le bourg de Villequier... Les travaux pourraient être soumis à des règles : permis de démolir ; conservation des détails architecturaux et les éléments spécifiques de la façade ; respect du rythme et de la proportion des ouvertures.

Construction en zone agricole

Les nouvelles constructions seront interdites en zone agricole. Sur le bâti existant, « *des extensions mesurées et raisonnables* » seront autorisées, au même titre que « *les annexes (garage, abri...) en nombre limité* ».