



Communauté de Communes des Villes Sœurs

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Compte-rendu du Carrefour PLUi du 29 mars 2019

1. OBJET DE LA REUNION

L'objectif de la réunion était de présenter la structure du diagnostic transversal.

Celui-ci se présente sous 3 grands axes :

1. Quelles sont les caractéristiques du territoire des Villes Sœurs ?
2. Quelle trajectoire engage le territoire par rapport à ses voisins / dans le contexte régional ?
3. Quelles perspectives offrent ces constats pour l'avenir du territoire ?

2. LIEU DE LA REUNION

Salle des fêtes d'Oust-Marest, 9h00.

3. TEMPS D'ATELIERS

A la suite d'un premier temps de présentation du diagnostic transversal en plénière, les élus présents ont échangé sur les différents enjeux pour le futur du territoire intercommunal et les leviers dont il dispose pour les relever.

▪ **Atelier développement économique, agriculture et tourisme**

▪ **Thématique 1 : Formation professionnelle**

Les enjeux

- Les élus ont souligné la difficulté des entreprises à recruter sur le territoire, du fait notamment du départ des jeunes vers les pôles universitaires de la région (Rouen, Amiens, Lille par exemple) qui s'installent définitivement dans ces villes à la fin de leurs études.
- Aussi, l'organisation de l'offre de formation locale, notamment professionnelle, est impactée par la position interrégionale du territoire, qui dépend ainsi de 2 académies (Rouen et Amiens) ; en conséquence, les lycéens et étudiants des communes sénomarines ne peuvent fréquenter les établissements picards (exemple : lycée de Friville Escarbotin).
- Les établissements de formation professionnelle ne sont pas la seule réponse au besoin de montée en compétence de la population ; l'industrie du verre est en effet un domaine d'activité qui nécessite un apprentissage sur site et moins en établissement scolaire.

Les leviers mobilisables identifiés

- Le déploiement voire le renforcement de l'apprentissage dans les différents domaines d'activités porteurs. Toutefois, les élus déplorent la fermeture du Centre de Formation et d'Apprentissage du territoire qui complétait l'offre en formations professionnelles sur le territoire.

▪ **Thématique 2 : Diversification économique du territoire**

Les enjeux

- Les élus affirment qu'au-delà l'activité spécifique du verre, le territoire bénéficie de nombreux autres atouts tant en termes de savoir-faire industriels et artisanaux qu'en termes de qualité du cadre de vie. Par ailleurs, les filières industrielles locales s'appuient non seulement sur des établissements de grande taille mais aussi sur un ensemble de partenaires économiques (sous-traitance).
- La réponse aux besoins d'emplois des ménages biactifs permettrait également d'accueillir de nouvelles familles sur le territoire.
- Le développement des services à la population est une piste mais apparaît pour les élus comme limitée par le tissu social local : le taux de chômage de la commune du Tréport atteint les 26% de la population active, et les revenus des seniors sont limités (limite du potentiel du développement en appui du vieillissement de la population). Ainsi, la capacité de la population à faire vivre une activité de services est à coupler à une activité touristique complémentaire.

Les leviers mobilisables identifiés

- Une meilleure communication sur les savoir-faire locaux, pour attirer de nouvelles entreprises (dans le contexte d'un mouvement vers la relocalisation pour une meilleure qualité des productions – exemple cité de la robinetterie).
- Le rôle de la Communauté de communes des Villes Sœurs a également été souligné dans l'affirmation du territoire comme dynamique et attractif. C'est l'organe qui est identifié

comme adapté pour le portage de projet de développement économique structuré et qui peut peser dans les instances régionales.

- La diversification des emplois, en lien avec le développement des services.

▪ **Thématique 3 : Tourisme**

Les enjeux

- Un ensemble d'atouts à valoriser sur l'ensemble du territoire, non seulement sur la façade littorale et les Villes Sœurs, en appui de la vallée de la Bresle (activités de loisirs : pêche, randonnées équestres, pédestres, vélos) et de l'offre touristique verte présente sur les plateaux picard et normand.
- Des actions de valorisation touristique qui pourraient s'étendre à l'ensemble du territoire ; aujourd'hui, l'office du tourisme est dénommé « Destination Le Tréport – Mers », et occulte ainsi la 3^e ville sœurs, mais aussi les 25 autres communes, qui disposent de patrimoines diversifiés et pouvant être mis en évidence.
- Une amélioration de l'hôtellerie locale favoriserait la diversification de l'offre, avec un besoin identifié d'un ou plusieurs établissements « 3 et 4 étoiles ».

Les leviers mobilisables identifiés

- Une valorisation accrue des atouts de l'arrière-pays.
- Des interconnexions avec les autres politiques publiques à envisager : rénovation urbaine des Villes sœurs pour résorber la vacance dans les centres-bourgs tout en préservant les façades sur rues spécifiques des maisons de pêcheurs qui permet de redynamiser ce secteur.
- Des formations professionnelles adaptées pour les besoins des établissements d'hébergement touristique.

▪ **Thématique 4 : Les infrastructures**

Les enjeux

- Un devenir incertain pour le port du Tréport, en lien avec la menace d'une diminution de la ressource halieutique dont dépend les pêcheurs locaux.
- L'accompagnement des changements de modes de consommation, vers une agriculture de proximité plus demandée.
- La gare du Tréport, située sur la côte, ne répond que partiellement aux besoins de mobilité des actifs ; la création d'un arrêt supplémentaire dans la vallée est soulignée.

- **Atelier Habitat et services à la population**

- **Thématique 1 : profil sociale de la population et besoins**

Enjeux

- De grandes disparités socioéconomiques entre les communes urbaines et rurales :
 - Des profils différenciés, notamment en matière de ressources économiques, qui impactent les besoins des ménages en logement, avec la nécessité d'adapter les recommandations selon les communes
 - Nécessité d'identifier les besoins et envies des ménages en logements à moyen terme pour orienter la production en conséquence.
 - Maintien de la mixité sociale sur le territoire, que ce soit en termes de ressources, d'âge ou de profils socio-professionnels.
- Des jeunes ménages qui expriment des envies en matière de logements (le pavillon avec jardin) en inadéquation avec l'offre du territoire, notamment en matière de typologies, de surfaces et d'aménagement intérieur et extérieur, mais une demande difficile à satisfaire dans un contexte de foncier contraint.

Leviers :

- De nouveaux besoins/envies identifiés sur le territoire, avec un parc présentant des potentiels (grands pavillons sous-occupés, vieillissement de la population, etc.) : collocations et/ou cohabitations intergénérationnelles ; collocations et/ou cohabitations entre séniors.
- Favoriser le développement de cette offre, en produisant des logements adaptés mais également en mobilisant le parc existant et les outils/dispositifs d'ores et déjà mis en place (plateformes en ligne, etc.)
- Garder une vigilance sur le fait que ces demandes restent à la marge et que cette solution ne permettra de ne répondre qu'à la marge aux besoins du territoire, notamment en matière de logement des personnes âgées et des jeunes.
- Répondre aux besoins des personnes âgées modestes, qui ne peuvent que difficilement bénéficier de l'offre EHPAD / résidences privées.

- **Thématique 2 : dynamique constructive**

- Des capacités de production limitée : un territoire très exposé aux risques avec un enjeu de recul du trait de côte et donc des potentiels fonciers nus qui s'amenuisent
- Un marché immobilier peu tendu : des prix de ventes « abordables » et un marché relativement peu tendu

▪ Thématique 3 : Actions sur le parc existant

Enjeux

- Sur le parc privé, un fort enjeu :
 - de lutte contre la vacance, notamment en centre urbain (exemple des logements en étage de commerces), à identifier finement, qui suppose un accompagnement des ménages pour les inciter à remettre leur logement sur le marché
 - de redynamisation des centres-bourgs dans une interaction entre logements et offre commerciale
 - des cas d'insalubrité et de marchands de sommeil.
- Sur le parc social :
 - des difficultés pour accueillir les ménages les plus précaires, avec un parc neuf affichant loyers élevés comparativement aux ressources des ménages demandeurs
 - Une situation entraînant une vacance structurelle sur le parc social alors que la demande est présente sur le territoire

Leviers

Sur le parc privé :

- Mobiliser les nouveaux outils réglementaires : des communes qui manifestent un fort intérêt pour le permis de louer ; volonté de mettre en œuvre des dispositifs nouveaux, même si cela demande d'avancer par tâtonnement ; des outils existants à remobiliser pour optimiser leur impact en matière de lutte contre l'habitat indigne ; réflexion sur des mesures fiscales incitatives/coercitives pour lutter contre la vacance.
- Un besoin d'ingénierie locale pour mener à bien ces procédures, parfois longues et complexes
- Accompagner et informer les ménages :
 - En matière de lutte contre l'habitat indigne comme pour le traitement de la vacance, identifier faire connaître les dispositifs existants et favoriser leur usage.
 - En matière d'offre alternative de logements (collocation, cohabitation), sensibiliser les ménages du territoire aux plateformes existantes pour étendre l'offre et la demande et se saisir des outils existants

Sur le parc social :

- Des réflexions partenariales pour diminuer les coûts de production du logement social : renforcement du dialogue avec les promoteurs, élus et bailleurs (nouveaux outils de gouvernance partagés allant vers la maîtrise des coûts par exemple).
- Le développement de l'offre en accession sociale pour des jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

- **Thématique 4 : l'habitat touristique**

Enjeux

- Un territoire touristique mais des risques de concurrence entre résidences principales et résidences secondaires modérées aux vues de la tension limitée du marché.
- Des enjeux de gestions courantes (ordures), avec des propriétaires/locataires de résidences secondaires moins impliqués dans l'entretien du bien et des relations de voisinage
- Un développement de l'offre de type gîtes, avec des particuliers qui transforment leur logement en hébergements touristiques
- En parallèle et comme un signal faible, le développement de l'offre Airbnb, notamment pendant les événements (type festivals) sur le territoire ou à proximité avec un risque mesuré de concurrence avec les professionnels du secteur

Leviers :

- Un potentiel de réhabilitation du parc par la transformation d'une partie d'un logement en hébergement touristique avec le souci de ne pas concurrencer l'offre de logement permanente et les offres professionnelles du secteur du tourisme.

- **Thématique 5 : les commerces et les services aux populations**

Enjeux

- Un besoin appuyé de commerces de proximité et de services à la personne/à domicile
- La mobilité comme l'enjeu majeur du territoire, avec un manque d'offre de transports en dehors des cœurs urbains et s'accompagnant d'une difficulté à rallier les offres de services/commerces pour les habitants des communes plus excentrées
- Des communes engagées sur le développement d'offre de services à domicile (ex : portage de repas à domicile) mais sans articulation intercommunale.

Leviers

- Un enjeu de structurer un réseau intercommunal pour assurer à l'ensemble des habitants la même prestation de services ; une mutualisation /coordination pouvant prendre la forme d'un recensement de l'offre et la mise en place de services complémentaires à l'échelle communale puis d'une communication sur ces opportunités auprès des ménages ; une d'une offre mutualisée à l'échelle intercommunale
- Un potentiel de développement fort du commerce ambulant en raison du manque de services et commerces de proximité, qui ne se limite pas aux commerces classiquement ambulants (marchés, boulangerie, etc.) mais qui pourrait être décliné aux offres de services
- Un territoire qui a beaucoup développé sa couverture numérique et qui représente un atout

▪ **Atelier : Environnement et développement durable**

▪ **Thématique 1 : Energie**

- Equilibre fragile entre l'énergie (ce qu'elle coûte) et les réels moyens économiques des populations -> Enjeu de précarité
- Les énergies renouvelables sont moins économiques que le nucléaire : quelle solution au regard de la précarité de la population ?
- Précarité visible par la demande croissante d'aides des habitants auprès des collectivités (Bon énergie)
- Eolien : quel devenir des sites éoliens après leur exploitation ? (sol dégradé en profondeur)
- Eolien : un mitage trop important -> impact paysager
- Energie renouvelable : quelle éthique ? (production dans des pays pauvres, travail d'enfant) -> Favoriser la valorisation locale
- Energie renouvelable : tenir compte des nuisances pour les populations (éolien, méthanisation)
- Biomasse : pas ou peu d'exploitations sur le territoire alors que les territoires voisins y arrivent ; pourquoi pas le territoire des Villes Sœurs ?
- Photovoltaïque : pas assez de rentabilité sur les toitures de particulier
- Poursuivre la recherche et les études sur le devenir des déchets radioactifs
- Etudier les potentialités pour le développement de la voiture électrique
- Géothermie : solution à affiner au niveau local

▪ **Thématique 2 : paysage**

- Cadre paysager et patrimoine naturel à préserver pour le cadre de vie -> vecteur d'attractivité

▪ **Thématique 3 : Loi littorale**

- La réglementation est devenue très stricte en bande littorale
- Des projets ont été mis en stand-by à cause de la loi littorale : Projet d'Onival de 17ha (Ault), aire de camping-car dans le camping existant

▪ **Thématique 4 : Milieu naturel**

- Concilier milieu naturel et urbanisation
- Projet d'estuarisation de la Yeres : augmentation de la vase dans l'estuaire. Incidence directe sur l'urbanisation future à ce niveau et sur la vulnérabilité des populations
- Tenir un équilibre entre urbanisation et préservation des espaces naturels
- Préserver les zones humides (aucune construction)
- Projet de restauration écologique de la Yères par l'Agence de l'Eau : ne pas figer l'urbanisation (confrontation service de l'Etat et Elus locaux)

- **Thématique 5 : Risques naturels**

- Enjeu de recul de l'urbanisation dans les terres (accepté) : se replier et ne pas accroître l'aléa et la vulnérabilité des populations
- Le littoral présente des risques très contraints

- **Thématique 6 : Agriculture et espaces naturels**

- Préserver la diversité agricole.
- Préserver les espaces boisés, cadre de vie.
- Trouver un équilibre entre la préservation des terres agricoles, la ressource naturelle et l'urbanisation
- Aujourd'hui, peu de marge de manœuvre sur les zones restantes à urbaniser : réaliser des projets construits, réfléchis et qualitatifs sur le peu disponible

- **Atelier Paysage, patrimoine et tourisme**

- **Thématique 1 : tourisme**

Enjeux :

- Un parc ancien de résidences de tourisme privées qui impacte la fréquentation touristique à la baisse. L'ancienneté du parc résidentiel a également un impact sur l'image du territoire : en cœur de bourg, la rénovation des logements en un sujet.
- Une cohabitation des fonctions touristiques et industrielles, qui appelle un travail particulier en matière d'intégration paysagère et urbaine des principaux sites industriels visibles et visibles depuis les pistes cyclables.

Leviers :

- Le déploiement de nouvelles activités au Port du Tréport, en lien avec le tourisme (plaisance). Toutefois, limite dans cette piste au travers de la gestion de cette infrastructure (CCI Seine-Maritime).
- De nombreux projets de rénovation de l'appareil touristique local : extension de l'IBIS et rénovation de l'Hôtel du Casino à Mers, de la résidence de tourisme du Tréport, et réhabilitation de l'ancienne colonie de vacances à Mers.
- Pour favoriser l'accès à la nature, améliorer l'accès et les circulations en forêts (aujourd'hui, des routes sont bloquées).
- Complémentarité entre l'offre touristique côtière et celle de la vallée, au travers d'une valorisation des activités de loisirs et de nature.
- Des opportunités de valorisation du patrimoine industriel et les savoir-faire locaux au travers de la structuration d'un nouveau segment touristique en appui du projet de la Verrerie de Nesles Normandeuse et la rénovation de la friche Pochet à Blangy-en-Bresles (espace culturel).

▪ **Thématique 2 : infrastructures**

Enjeux :

- Liaison cyclable en site propre dans la vallée de la Bresle, depuis Gamaches jusqu'à Mers les Bains, avec une double vocation, mobilités touristiques et mobilités quotidiennes.
- Des interconnexions cyclables à mettre en œuvre dans le pôle urbain, afin de mettre en réseau le port du Tréport, le château d'Eu via le Canal ; le canal doit également faire l'objet d'un récurage pour diversifier son exploitation touristique.
- La réouverture prochaine de la gare Paris-Le Tréport comme véritable opportunité de développement touristique ; projet de la CCVS dans le quartier gare qui devrait le dynamiser.
- Intérêt de l'aérodrome pour le développement du tourisme d'affaires, avec l'aménagement d'une nouvelle station essence invitant à y faire étape.
- Volonté de mieux encadrer le développement éolien, qui a été très fort sur le territoire ces dernières années et modifie la perception du grand paysage.

Mobilité électrique à organiser : vélos à assistance électrique et bornes de recharges pour les véhicules électriques et hybrides.

▪ **Thématique 3 : tendance de développement**

Enjeux :

- Les élus soulignent le trop fort développement des zones commerciales de périphérie qui fragilisent l'offre commerciale et de services des centres urbains.
- La préservation du patrimoine bâti spécifique du territoire doit pouvoir se conjuguer aux efforts de transition énergétique – dont plus particulièrement les techniques d'isolation par l'extérieur, les matériaux, etc.