



Elaboration du PLUi-H

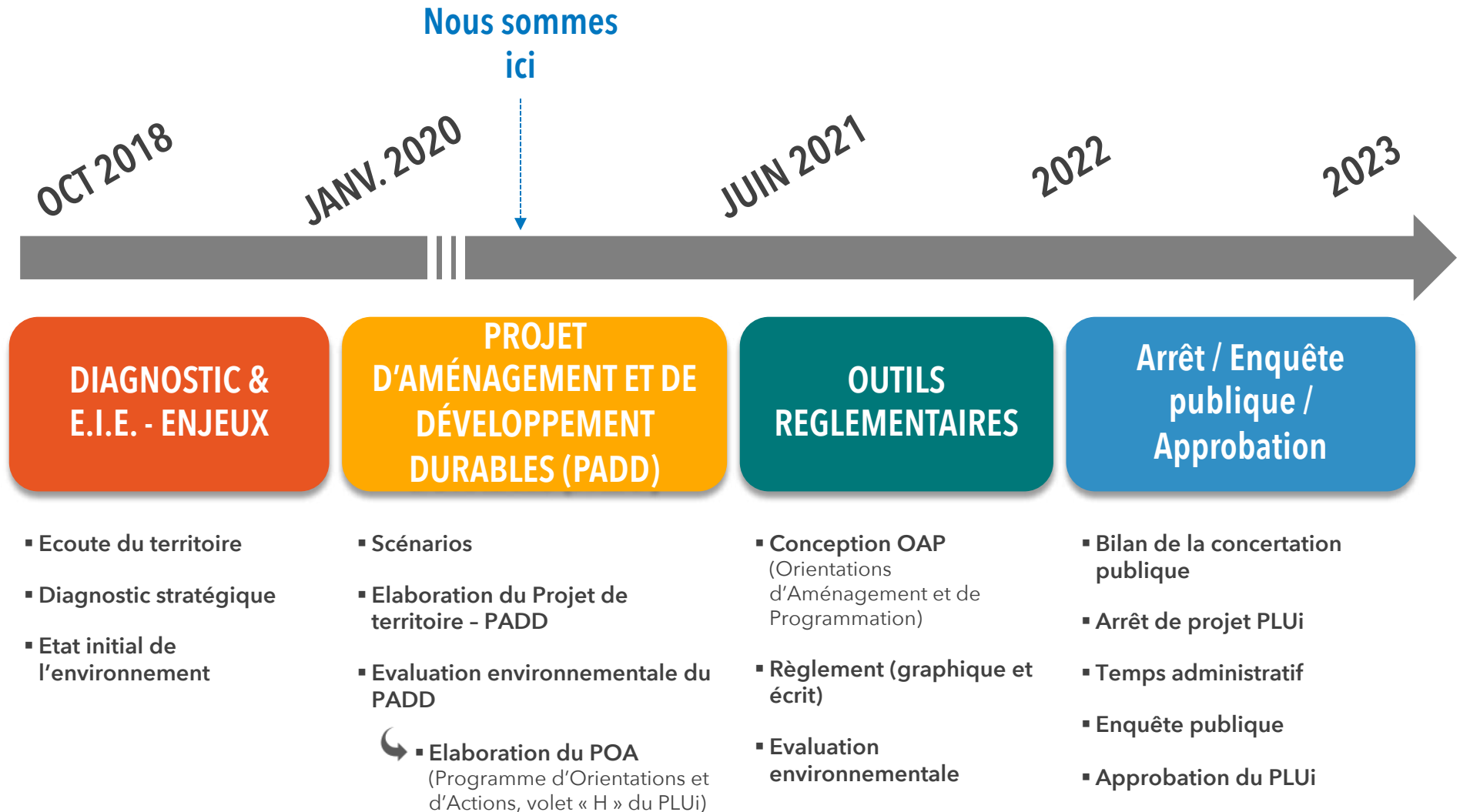
*Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat
de la Communauté de communes des Villes Sœurs*

COFIL PLUiH – Scénario de référence

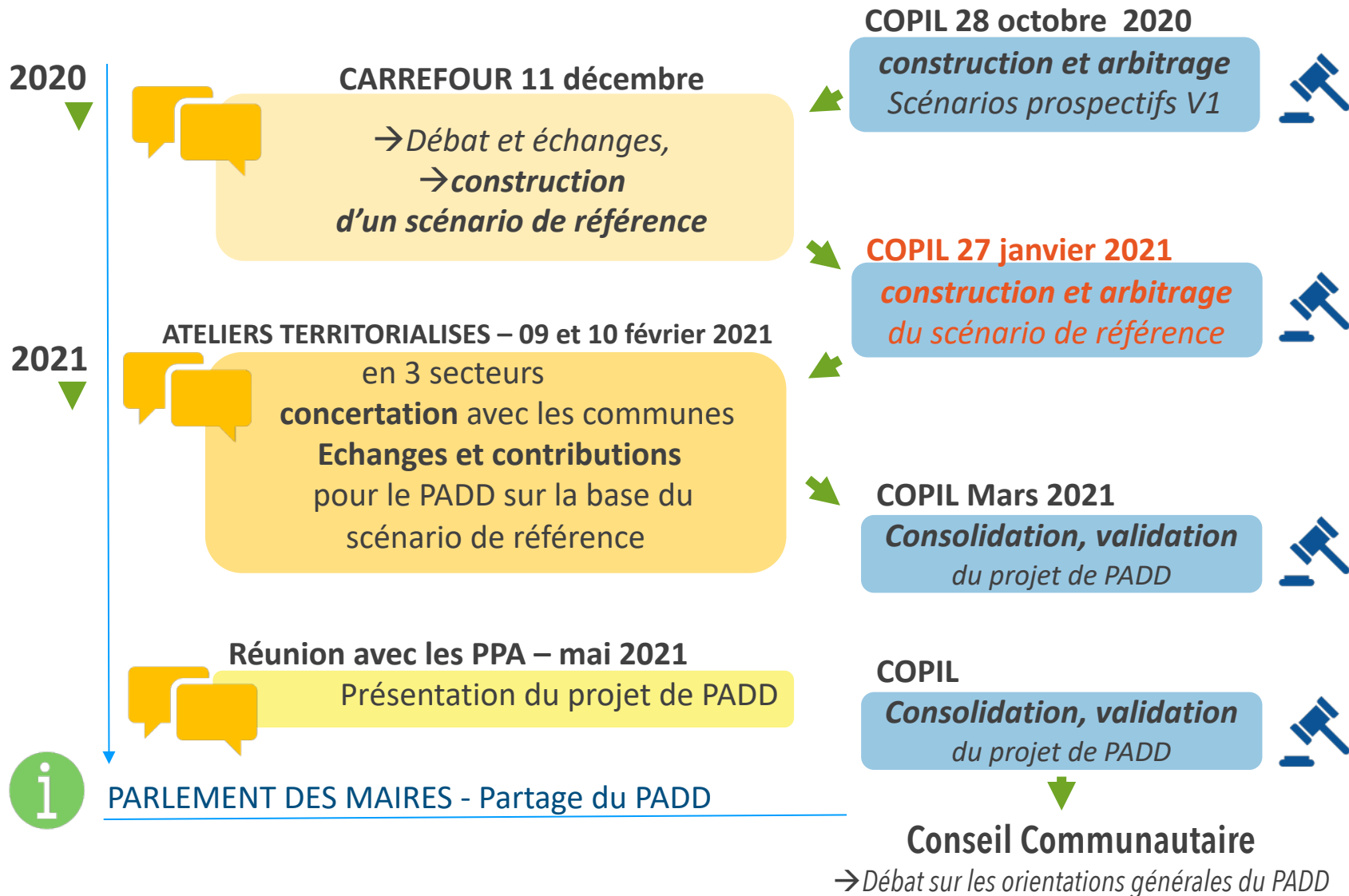
27 janvier 2021



Les grandes étapes du PLUi



La méthode de construction du PADD



Objectifs de la réunion

- 1 Le contenu réglementaire du PADD
- 2 L'analyse des 3 scénarios
- 3 La vision souhaitée du territoire
- 4 L'ambition démographique
- 5 La stratégie

Important

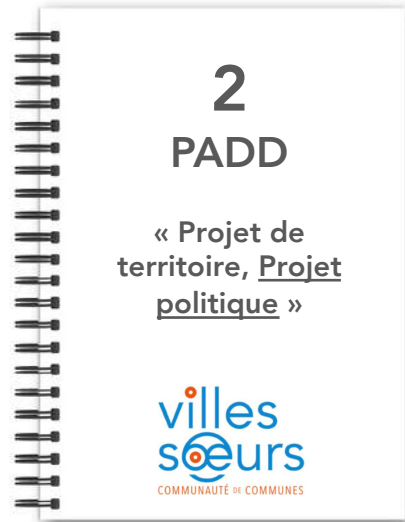
Objectif du Comité de pilotage :

Statuer sur le scénario de référence du PADD (projection démographique, stratégies et axes de développement) **qui sera discuté lors des ateliers territorialisés.**

1.

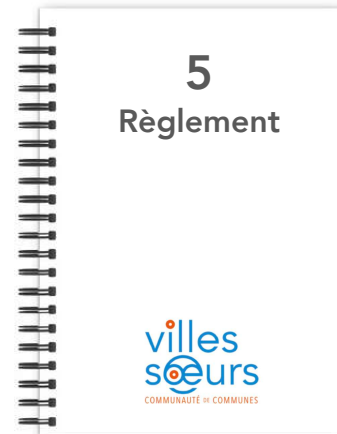
Le contenu du PADD

Le contenu du PADD

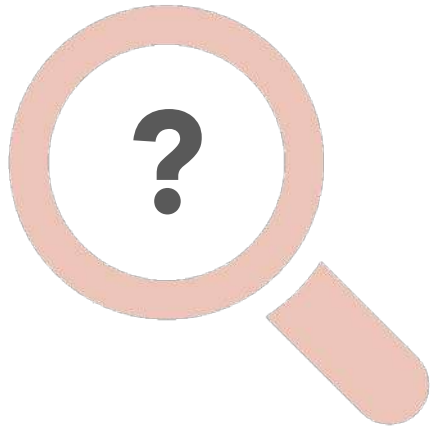


Traduction

Traduction



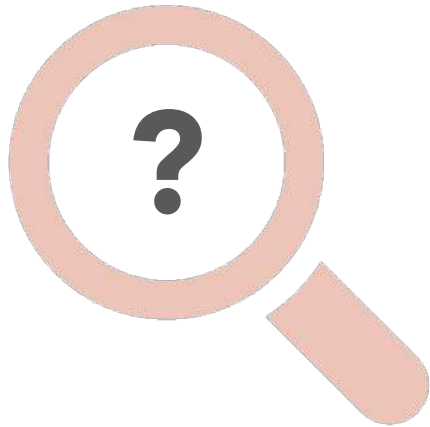
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le projet
d'aménagement et
de développement
durables définit
(L151-5 CU) :

- 1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

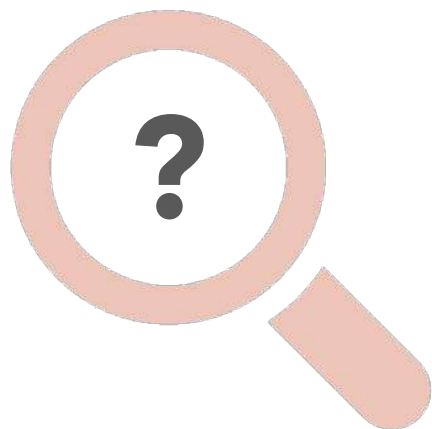
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



1. Le PADD est le document qui exprime les **volontés et l'ambition des élus** du territoire des Villes Sœurs (Qui sommes nous ? Où allons nous ?).
2. Il n'est **pas opposable** pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, etc.).
3. Les outils règlementaires du PLUi-H doivent être **cohérents*** avec les orientations du PADD.
4. Le PADD est garant de **l'équilibre général du projet** : il sert de référence pour les évolutions ultérieures du PLUi (modification•s, révision•s).
5. Le **Programme d'Orientations et d'Actions** (POA) décrit les actions permettant de répondre aux principes et objectifs de la politique de l'habitat figurant dans le PADD. (article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

*Arrêt du Conseil d'Etat du 02/10/17

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Rôle et fonction du PADD dans le PLUi-H :

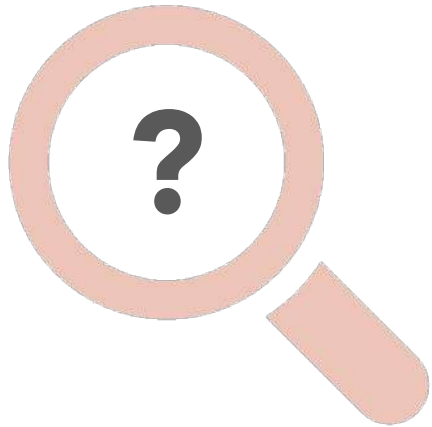
Objectifs des dispositions législatives en vigueur :

- **Loi SRU 2000 - Solidarité et Renouvellement Urbains**
 - Diversité des fonctions urbaines
 - Renforcement de la mixité sociale
 - Maîtrise de la consommation d'espace

- **Lois Grenelle 2010**
 - Réduction de la consommation d'espace
 - Diminution des besoins en déplacement
 - Préservation et restauration des continuités écologiques (trames vertes et bleues)

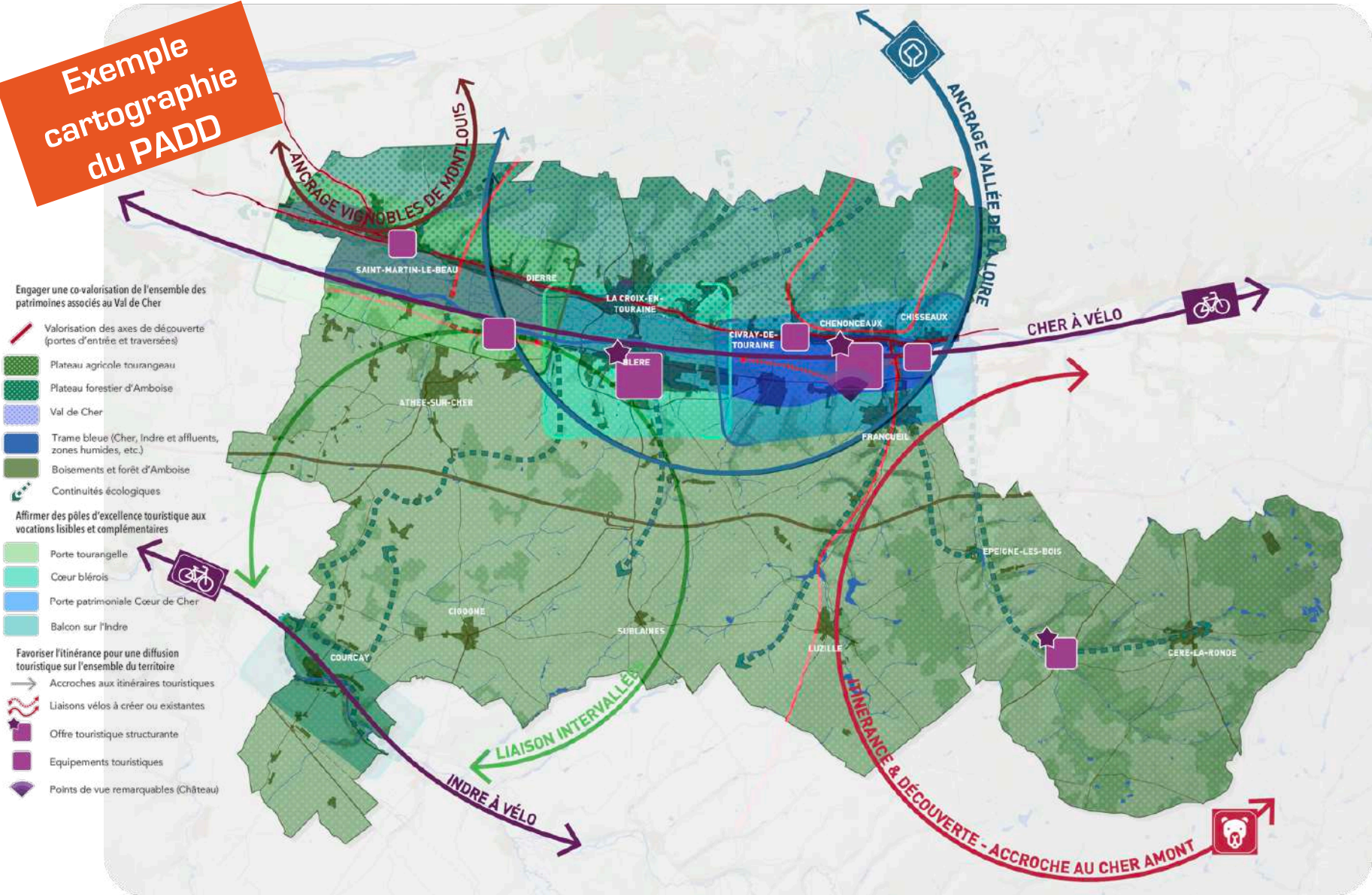
- **Loi ALUR 2014 - Accès au Logement et un Urbanisme Rénové**
 - Renforcement de la densification des espaces urbanisés (analyse de la capacité de densification des espaces urbains existants est obligatoire dans le PLU)
 - Précision des destinations et sous-destinations
 - Rend facultative l'élaboration de PLU tenant lieu de PLH et/ou de PDU.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



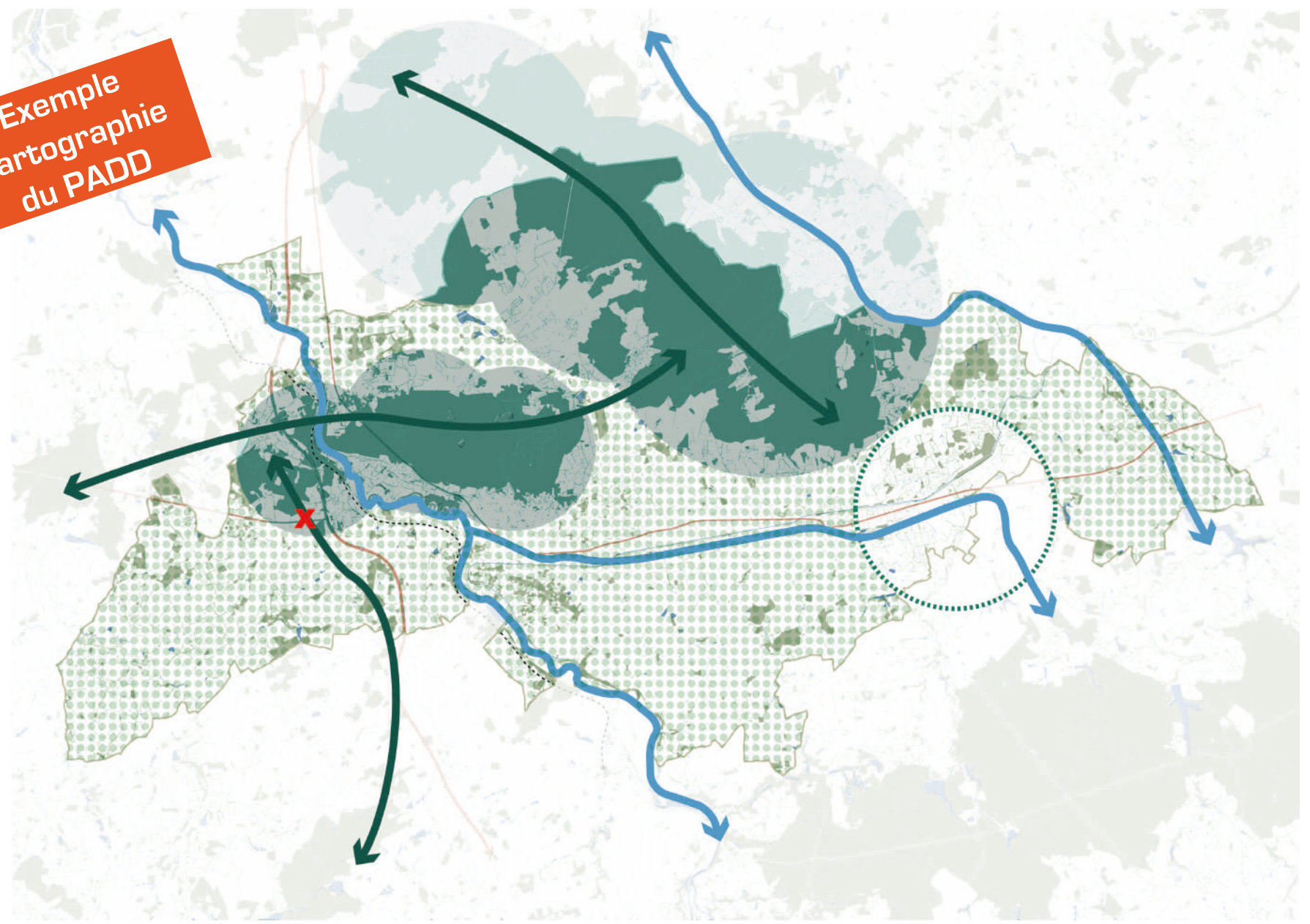
**Le PADD est cartographié.
Ce n'est pas un plan de
zonage, c'est une carte des
intentions et des objectifs
schématisés**

Exemple cartographie du PADD

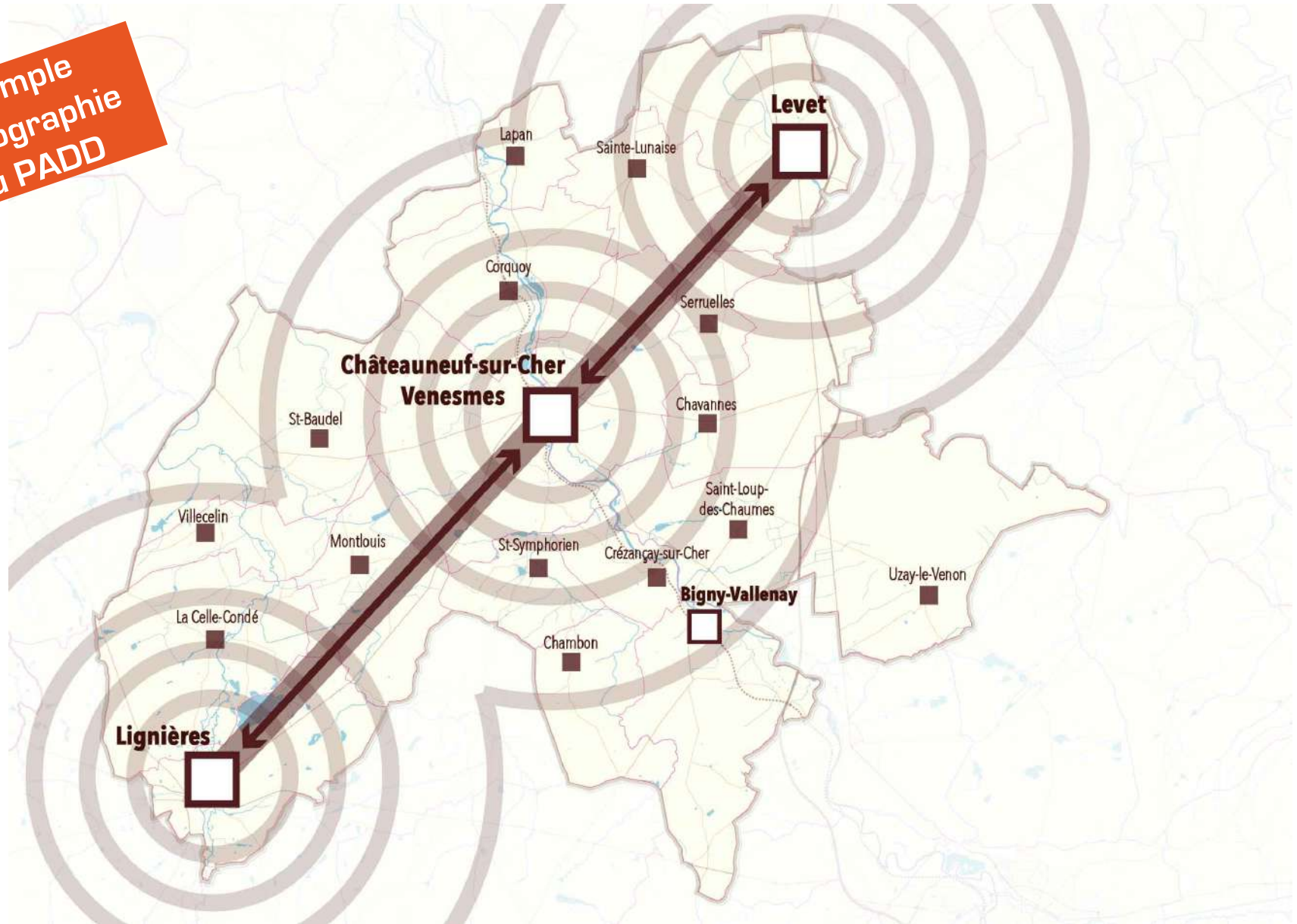


Le contenu du PADD

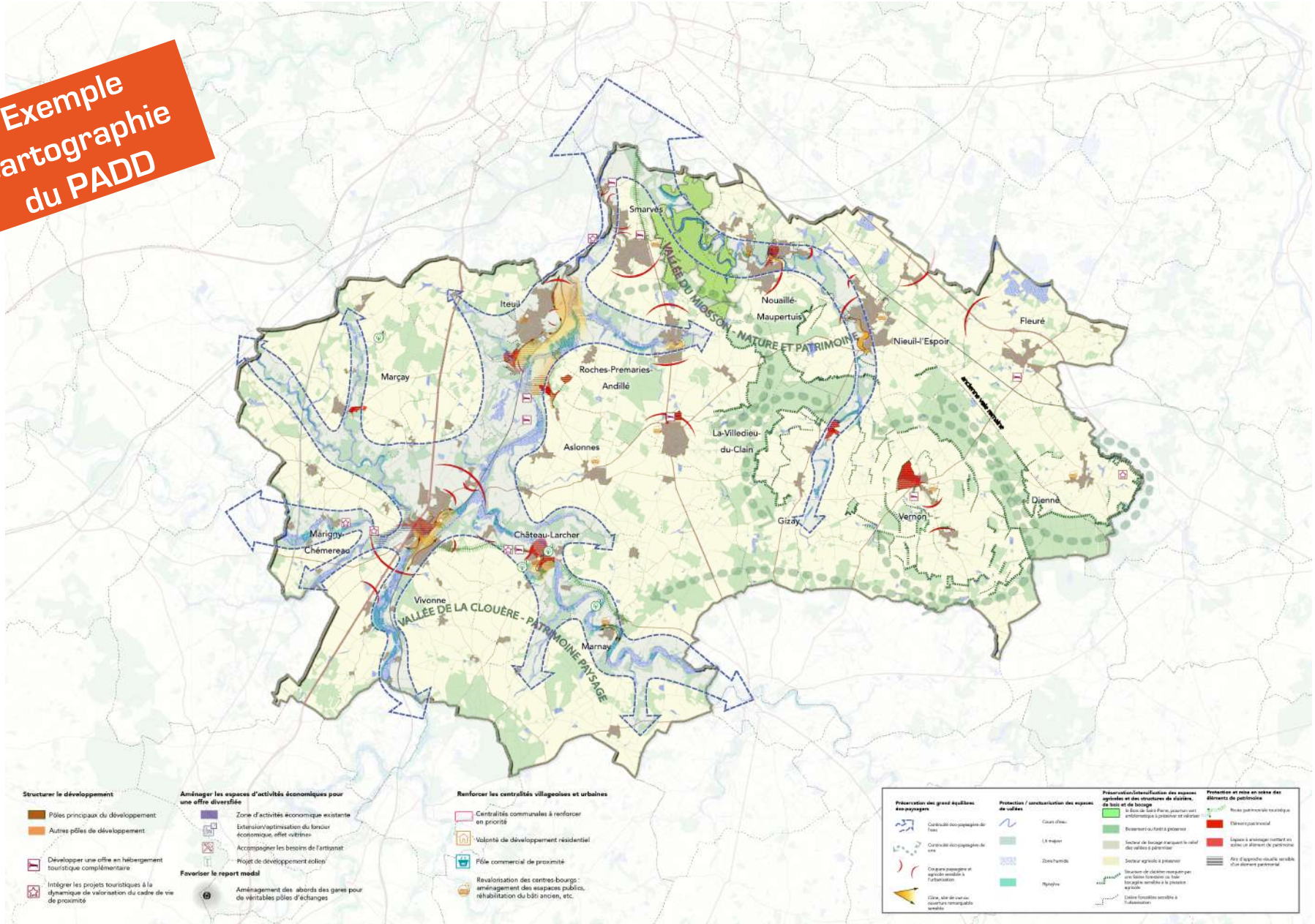
Exemple cartographie du PADD



Exemple cartographie du PADD



Exemple cartographie du PADD



Structurer le développement

- Pôles principaux du développement
- Autres pôles de développement
- Développer une offre en hébergement touristique complémentaire
- Intégrer les projets touristiques à la dynamique de valorisation du cadre de vie de proximité

Aménager les espaces d'activités économiques pour une offre diversifiée

- Zone d'activités économique existante
- Extension/optimalisation du tancour économique, effet «vitrine»
- Accompagner les besoins de l'artisanat
- Projet de développement solop/
- Favoriser le report modal**
- Aménagement des abords des parcs pour de véritables pôles d'échanges

Renforcer les centralités villageoises et urbaines

- Centralités communales à renforcer en priorité
- Vallées de développement résidentiel
- Pôle commercial de proximité
- Revalorisation des centres-bourgs : aménagement des espaces publics, réhabilitation du bâti ancien, etc.

Préservation du grand équilibre paysager	Protection / caractérisation des espaces de vallées	Préservation/valorisation des espaces agricoles et des structures de villages, de bois et de bocage	Protéger et mise en oeuvre des éléments de patrimoine
Contrôle des paysages de l'axe	Cours d'eau	Bois de Saos-Paire, plusieurs ont subi des modifications à l'habitat et à l'agriculture	Sites patrimoniaux touristiques
Contrôle des paysages de l'axe	L1 meyer	Parcellement ou forêt à protéger	Éléments patrimoniaux
Contrôle des paysages de l'axe	Zones humides	Secteur de bocage au regard du relief des vallées à protéger	Espaces à intégrer dans les plans de valorisation de patrimoine
Contrôle des paysages de l'axe	Nivoyles	Secteur agricole à préserver	Axes d'équipement touristiques
Contrôle des paysages de l'axe	Nivoyles	Structures de villages reconnues par les habitants	Axes d'équipement touristiques
Contrôle des paysages de l'axe	Nivoyles	Structures de villages reconnues par les habitants	Axes d'équipement touristiques
Contrôle des paysages de l'axe	Nivoyles	Structures de villages reconnues par les habitants	Axes d'équipement touristiques
Contrôle des paysages de l'axe	Nivoyles	Structures de villages reconnues par les habitants	Axes d'équipement touristiques
Contrôle des paysages de l'axe	Nivoyles	Structures de villages reconnues par les habitants	Axes d'équipement touristiques

2.

L'analyse des scénarios

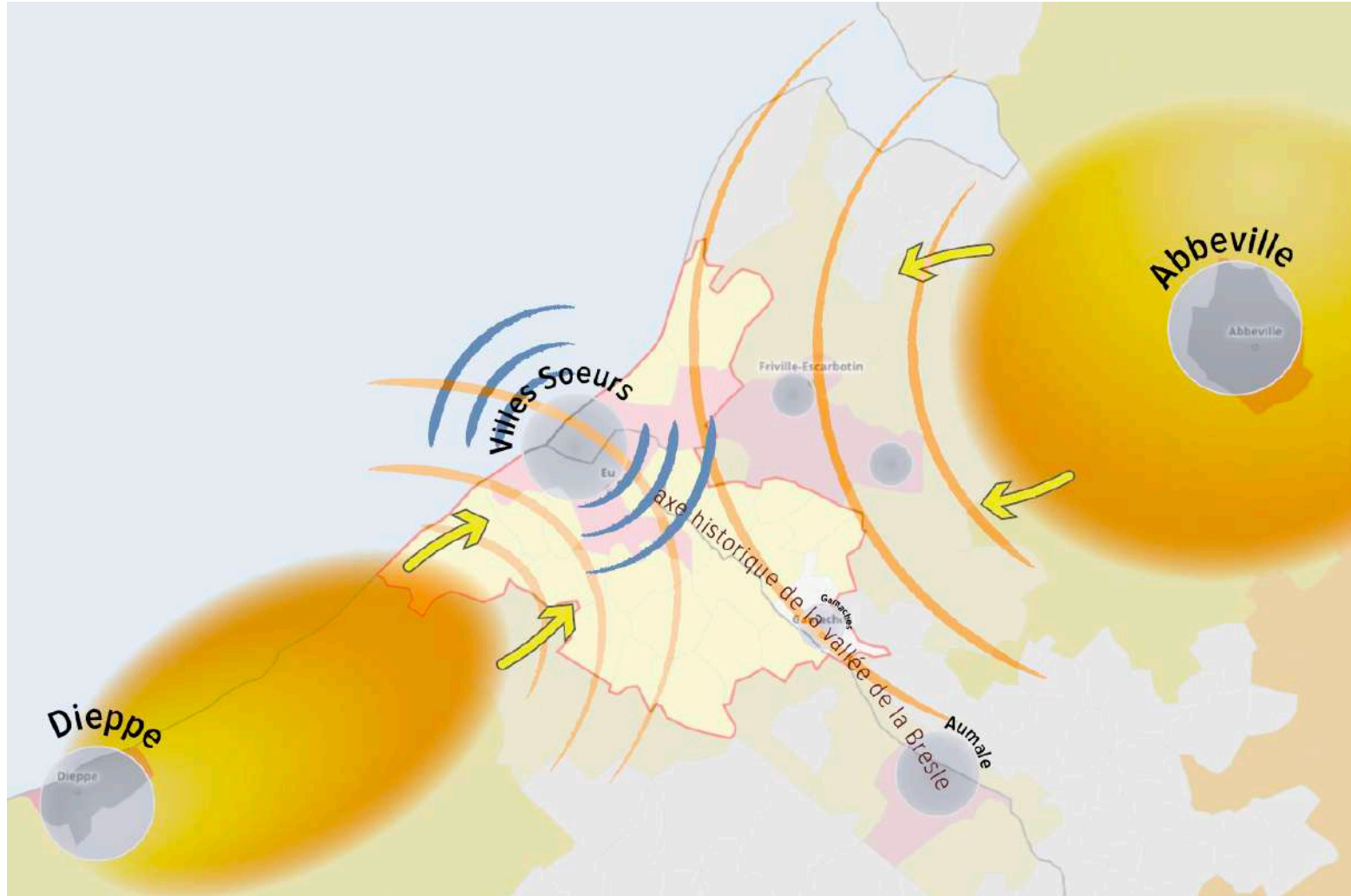
Le scénario au fil de l'eau

- La POURSUITE DU VIEILLISSEMENT et le défaut de jeunes dans la population locale par une attractivité résidentielle encore plus affaiblie.
- Un DÉGRADATION DE L'OFFRE ET SERVICES en conséquence du vieillissement et de la diminution de l'activité du territoire : dévitalisation des centralités historiques, concurrence accrue des pôles de Dieppe et d'Abbeville.
- Un bâti RÉSIDENTIEL SOUMIS À DES PROBLÉMATIQUES DE VACANCE, notamment dans les centres, et une difficulté à y faire face : de valorisation patrimoniale, confort des logements, performance énergétique, etc.
- La diminution de la DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS et un renforcement du sentiment d'isolement du territoire (risque de déconnexion et de décrochage).
- Une économie quasi exclusivement tournée vers le TOURISME demeurant la dynamique la plus porteuse, mais sans réel effet économique à cause d'une forte saisonnalité et d'une faible professionnalisation de la filière.
- Une VULNÉRABILITÉ ACCRUE AUX RISQUES NATURELS liée à une réduction de la marge de manœuvre du territoire par l'absence des moyens (pas de dynamique porteuse) pour mettre en œuvre une réelle stratégie de résilience et d'adaptation aux risques naturels : le territoire subit les contraintes.
- Des pratiques agricoles qui continuent de s'intensifier et accentuent les risques de BANALISATION DES PAYSAGES et d'affectation de la qualité de l'eau.

L'analyse des scénarios

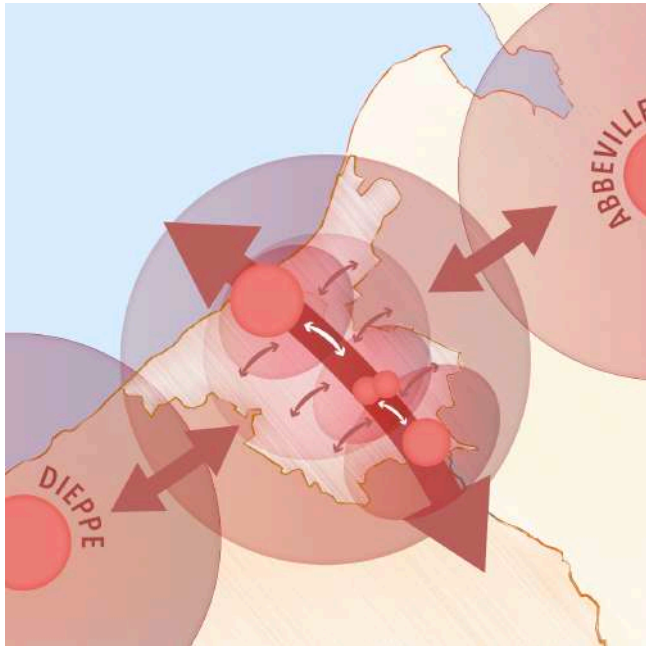
Le scénario au fil de l'eau

un risque d'attractivité affaiblie et d'un territoire atrophié



1

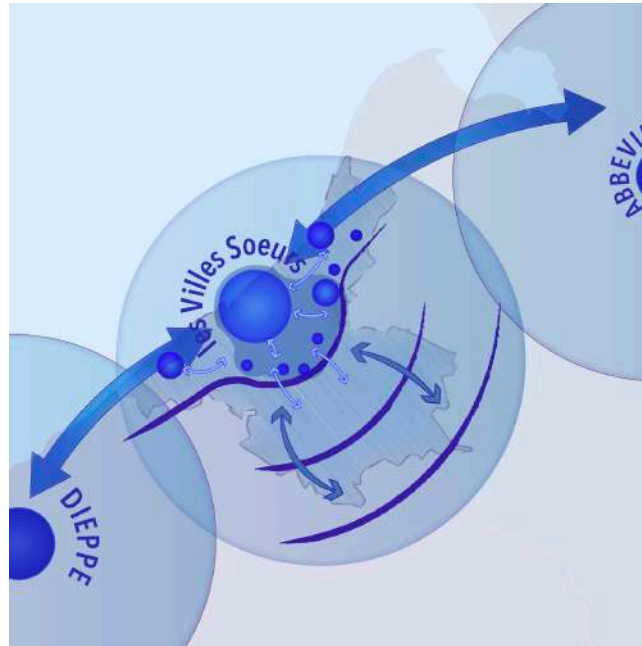
La couture



« Affirmation...de la **vallée** »

2

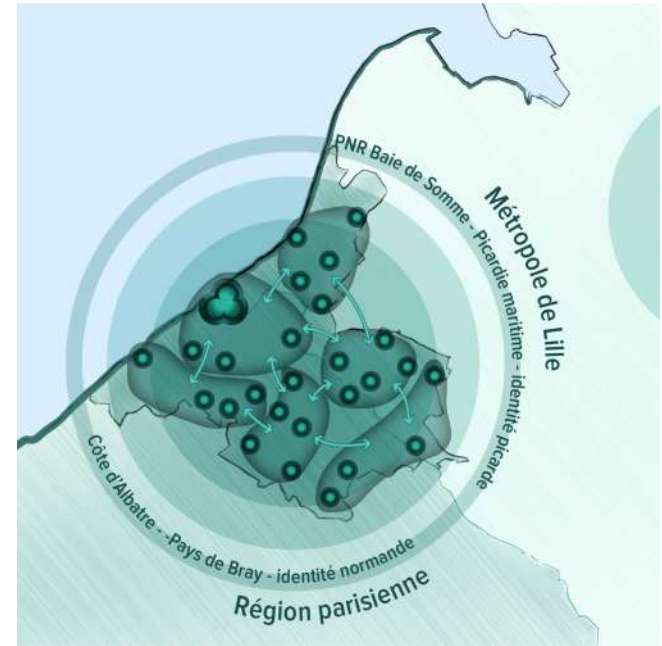
Le maillon



« Affirmation...du **littoral** »

3

L'écosystème



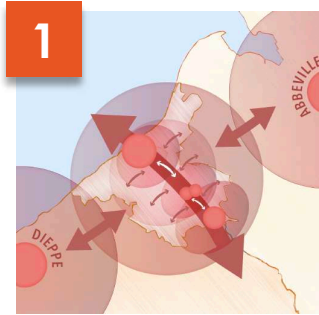
« Affirmation...des **micro-proximités** »

Ressentis d'élus

		
1	<p>« axe logique de développement (historique et naturel) »</p> <p>« accès aux services facilités, renforcement des mobilités »</p> <p>« préservation de l'agriculture »</p> <p>« renforcer les connexions vallée-plateaux »</p> <p>« ne mise pas tout sur le littoral »</p>	<p>« valorise moins le littoral »</p> <p>« exclu le développement des villages sur les plateaux et sur la côte »</p> <p>« scénario de repli dans la vallée »</p> <p>« organisation à construire »</p>
2	<p>« modèle métropolitain générant de l'emploi »</p> <p>« rayonnement du territoire »</p> <p>« incontournable »</p> <p>« incite à la rénovation des logements »</p> <p>« s'appuie sur les 2 piliers (tourisme et industrie) »</p>	<p>« ... dépendant de la vitalité du littoral »</p> <p>« manque d'ouverture »</p> <p>« engorgement sur les villes sœurs »</p> <p>« manque de foncier sur les villes sœurs »</p> <p>« n'organise pas l'arrière pays »</p>
3	<p>« rééquilibre les services »</p> <p>« identité rurale »</p> <p>« valorisation des friches »</p> <p>« multiplie les tiers-lieux »</p> <p>« solidarité microlocales, lien social »</p> <p>« valorisation des spécificités locales / circuits-courts »</p>	<p>« dilution des efforts et affaiblissement des pôles »</p> <p>« n'apporte pas de solution de mobilité en milieu rural »</p> <p>« risque de se renfermer, ne pas s'imposer »</p>

Synthèse

Curseur à positionner en comité de pilotage



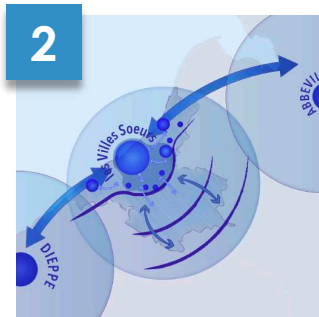
Intérêt du scénario

Organisation hiérarchisée en chapelet sur la dorsale du territoire

Limite du scénario

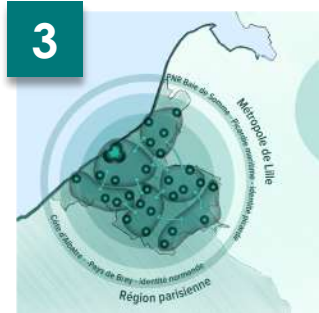
Risque d'une trop grande intensification sur la vallée, secteur contraint

Degré d'envie



Intensification du pôle historique et rayonnement sur le littoral

Risque d'un déséquilibre du territoire, notamment sur l'accès aux services



Valorisation des ressources locales et

Risque de dilution des investissements et de développement du « chacun pour soi »



3.

La vision souhaitée du territoire

**Les ambitions portées
pour le territoire de la
CCVS :**

La CC des Villes Sœurs à
l'horizon **203??**

« **Reconquérir une dynamique
d'attractivité en s'appuyant sur
un pôle urbain **diversifié** et
accessible »**

Les ambitions portées pour le territoire de la CCVS :

les objectifs affirmés par les participants du Carrefour, vers un scénario préférentiel

...

Les ambitions retenues pour le Projet de territoire des Villes Sœurs sous l'angle des débats sur les scénarios :

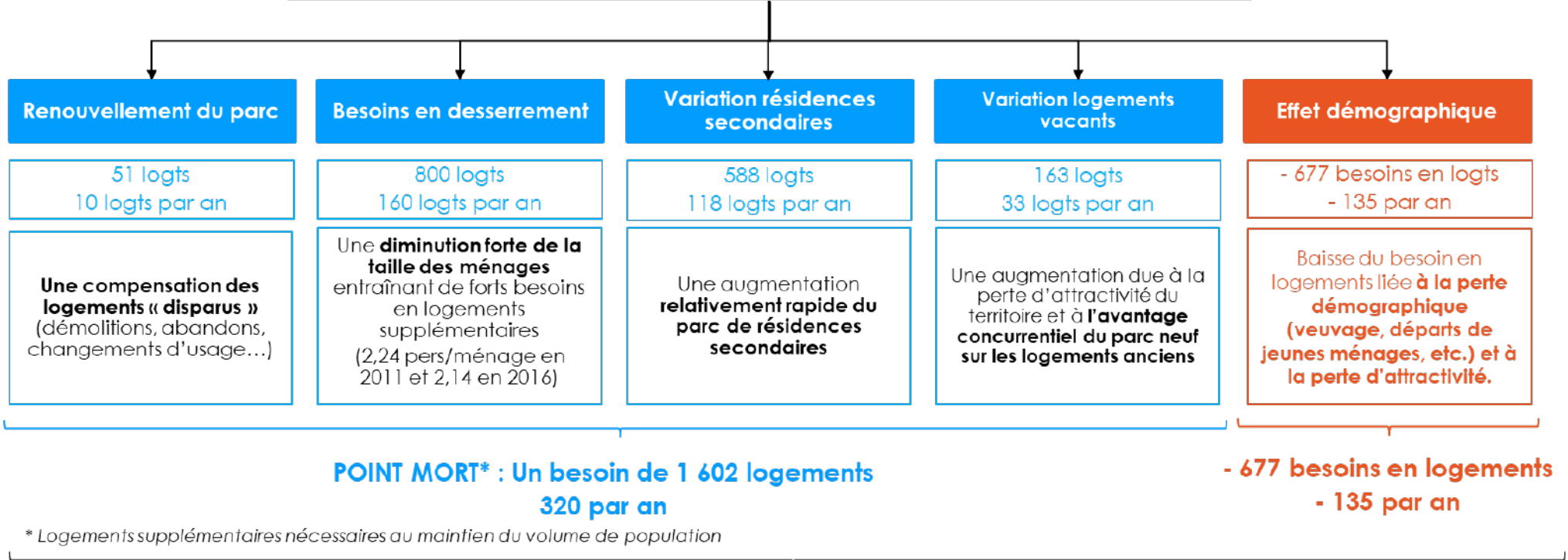
- Ambition de **se différencier et de s'affirmer entre deux agglomérations** (Dieppe et Abbeville)
- Ambition de conforter le **pôle central des Villes Sœurs** (emploi, résidentiel, tourisme, équipements et commerces de gamme supérieure) pour être un espace plus attractif et innovant.
- Ambition d'assurer un **accès aux services** de proximité pour tous fondée sur une **logique de flux magistrale** Terre/Mer puis vallée/plateaux
- Ambition d'accompagner le **renouvellement des piliers** économiques historiques (industrie et tourisme)
- Ambition d'un **nouveau rapport avec la nature et le territoire** au bénéfice de l'**attractivité** et du **bien-être** (territoire santé, maritimité, gestion risques, etc.)

4.

L'ambition démographique

Rappel du point mort rétrospectif (2011 – 2016)

Analyse de l'utilisation de logements construits entre 2011 et 2016
+ 925 logements commencés (Sit@del2)



Entre 2011 et 2016, un besoin de 185 logements supplémentaires en moyenne par an sur 5 ans

**Combien
d'habitants sur
l'intercommunalité
à horizon 2028 ?
(Horizon du volet
« PLH » - 2023 -
2028)**

Le besoin total en logements

Le volet habitat du PLUi-H vaut PLH. Il est donc élaboré pour une durée de 6 ans. En prenant comme hypothèse une adoption du PLUi-H en 2023, **les projections démographiques et de besoins en logements doivent donc être élaborées pour 6 ans soit à horizon 2028.**

Les projections s'appuient sur la méthodologie du point mort. Il s'agit d'une **approche théorique dont les hypothèses sont prospectives**. Les résultats sont donc à analyser avec prudence. Ils permettent néanmoins d'identifier une trajectoire pour le territoire.

**Conserver la population actuelle :
« le point mort » - Projection 2028**

+

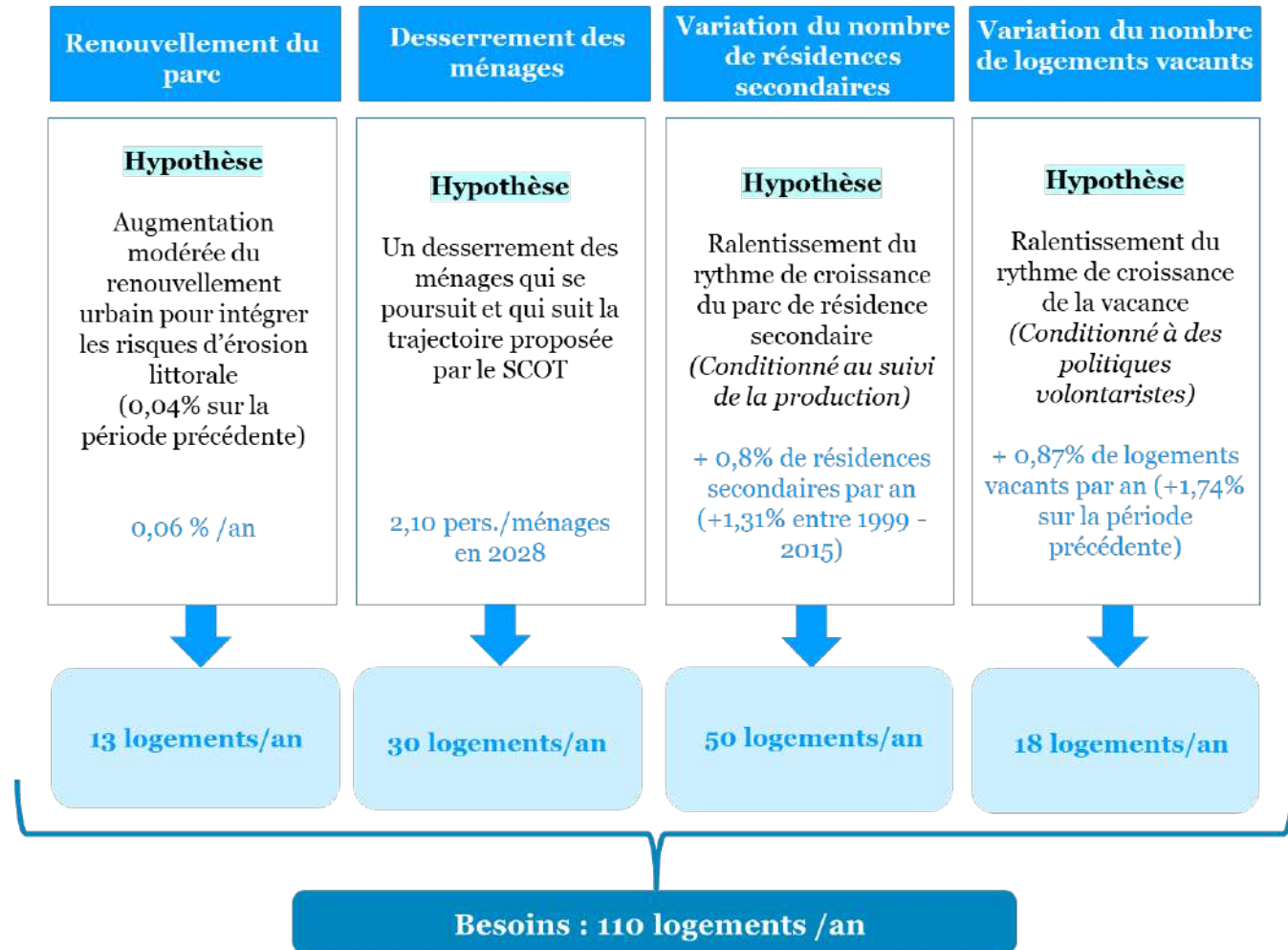
**Accueillir de nouveaux ménages :
« l'effet démographique »**

=

Besoin total en logements

Point mort prospectif (horizon 2028)
Besoin à **population constante**

**Combien
d'habitants sur
l'intercommunalité
à horizon 2028 ?
(Horizon du volet
« PLH » - 2023 -
2028)**



Des leviers pour accompagner le ralentissement du développement de la vacance et des résidences secondaires

**Combien
d'habitants sur
l'intercommunalité
à horizon 2028 ?
(Horizon du volet
« PLH » - 2023 -
2028)**

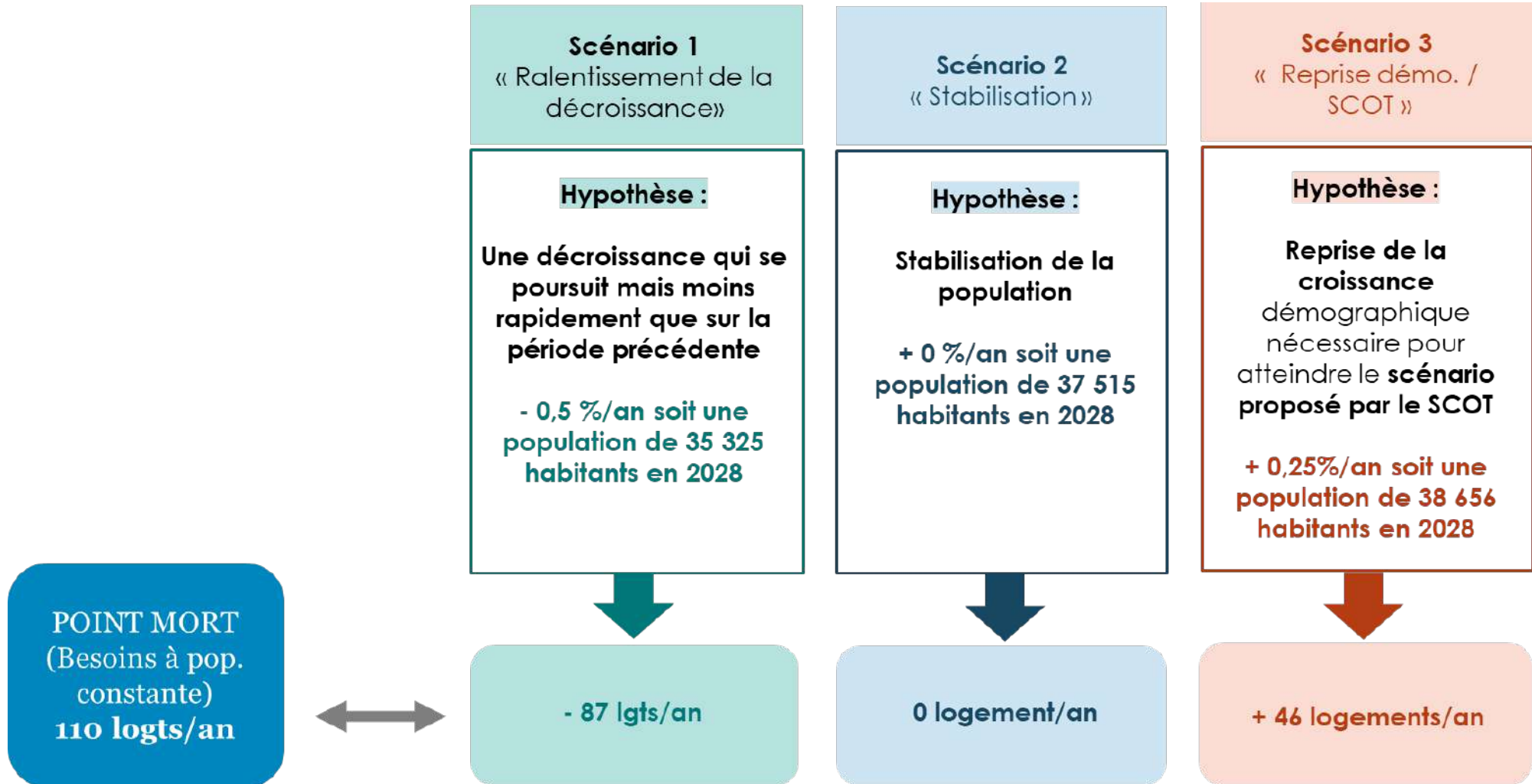
De nombreux outils pour lutter contre la vacance

- Données LOVAC
- OPAH / PIG / ORT
- Procédures d'insalubrité adossées ou non aux dispositifs RHI / THIRORI (ANAH)
- **Promotion des dispositifs de réhabilitation de droit commun par l'accompagnement des prioritaires** (hors OPAH ou assimilés)
- Mobilisation d'un droit de préemption urbain
- Taxe sur les logements vacants (THLV)

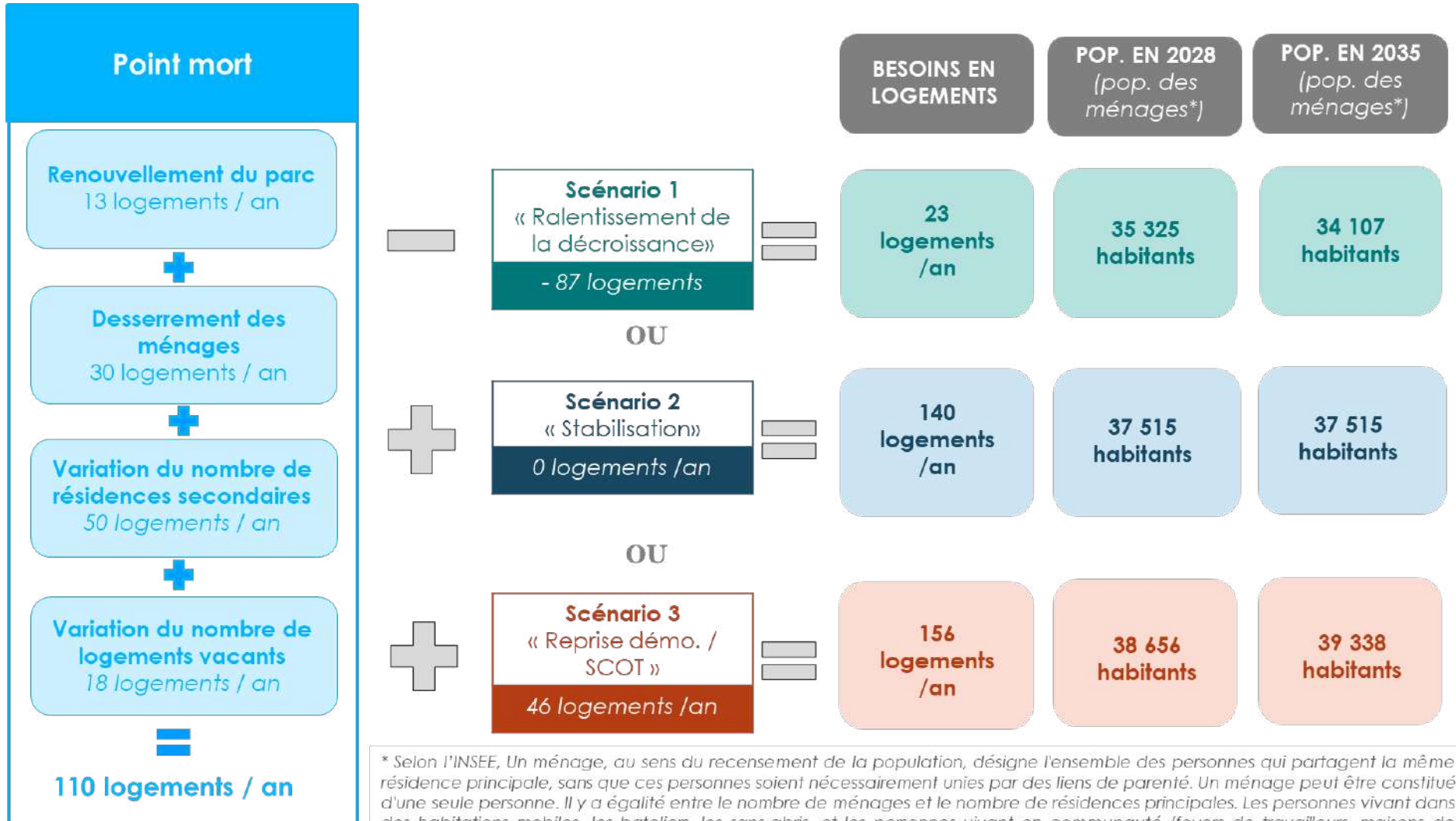
Peu d'outils pour encadrer du développement des résidences secondaires

- **Encourager la production d'une offre plus adaptée aux besoins de résidents permanents** (hors traits de côte, etc.)
- Des dispositifs existants **mais principalement pour les grandes agglomérations ou les zones tendues** (surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires / limitation du nombre de jour autorisé pour faire de la location meublée touristique / autorisation de transformation en meublé touristique)
- Production de produits impliquant le statut de résidence principale (BRS)

Les scénarios démographiques



Besoin total en logements



* Selon l'INSEE, Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, etc.) sont considérées comme vivant hors ménage

**Combien
d'habitants sur
l'intercommunalité
à horizon 2028 ?
(Horizon du volet
« PLH » - 2023 -
2028)**

Scénario 1 « Fil de l'eau »

- Un scénario **éloigné de la trajectoire du SCOT**
- Un scénario qui n'ambitionne **pas de reprise démographique** (contrairement au SCOT)

Scénario 2 « Stabilisation »

- Un scénario qui ambitionne **un arrêt de la décroissance et donc une stabilisation de la population**
- Un **scénario moins ambitieux que celui posé par le SCOT mais compatible** (Le SCOT est élaboré pour 18 ans - horizon 2038 - alors que le volet habitat du PLUi-H est élaboré à horizon 2028 seulement. Ce scénario pourrait donc être une étape intermédiaire d'amélioration de l'attractivité du territoire et de reprise démographique modérée. Dans la période suivante, 2029 – 2038, la croissance pourrait se renforcer de nouveau pour revenir à la trajectoire du SCOT)

Scénario 3 « Reprise démo. / SCOT »

- Un scénario qui suit la **trajectoire du SCOT**
- Un scénario qui propose une **reprise démographique ambitieuse** à horizon 2028

**Combien
d'habitants sur
l'intercommunalité
à horizon 2028 ?
(Horizon du volet
« PLH » - 2023 -
2028)**

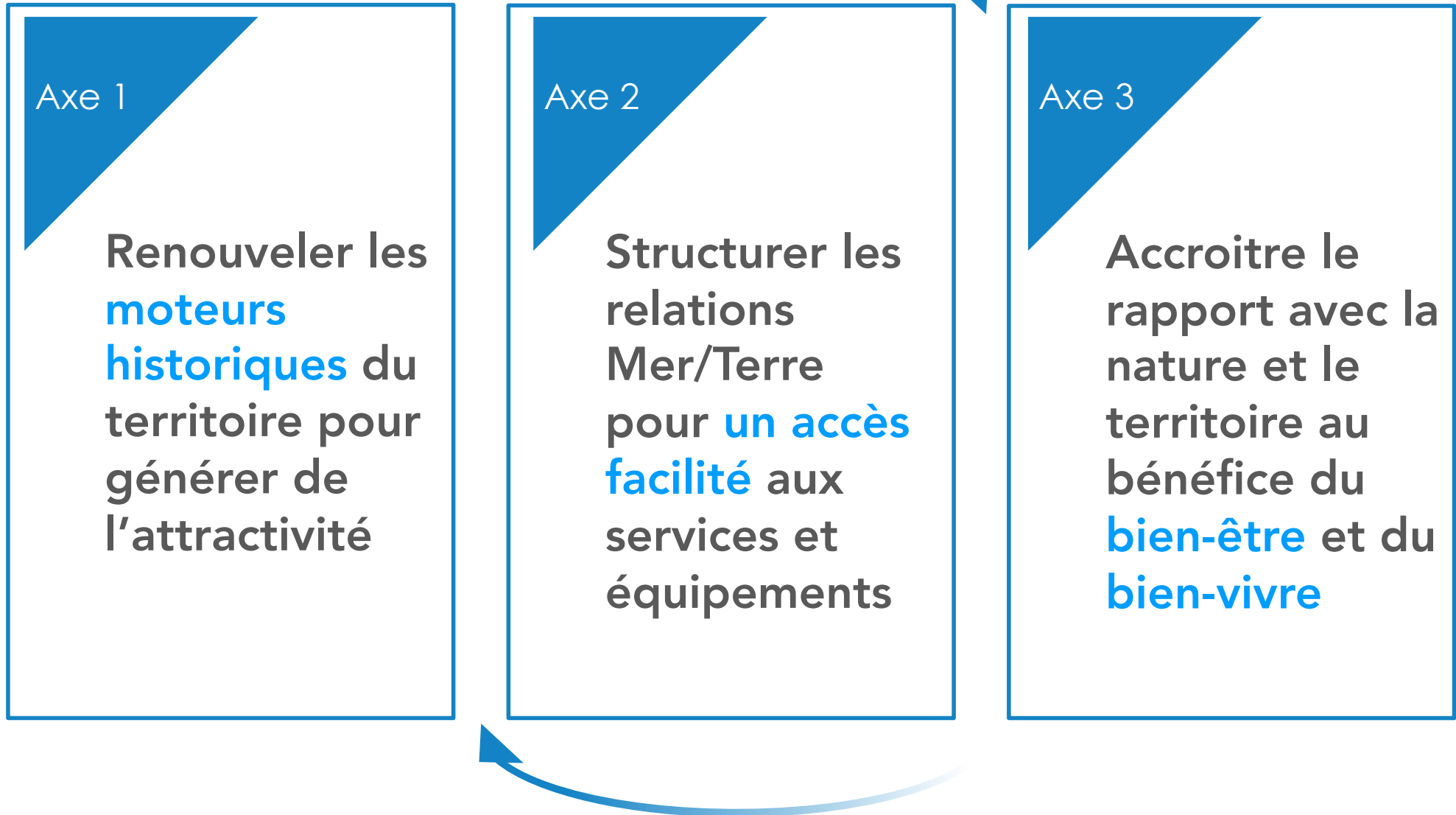
Première approche de territorialisation (répartition SCoT)

En première approche de territorialisation, Espacité propose d'utiliser **la clé de répartition proposée par le SCOT** dont les principes sont cohérents avec le scénario de référence proposé (conforter les pôles principaux et secondaires tout en permettant le développement du reste du territoire).

	Répartition théorique (Proposition du SCOT)	Scénario 1 « Fil de l'eau »	Scénario 2 « Stabilisation »	Scénario 3 « Reprise démo. / SCOT »
Les trois Villes Sœurs <i>(Pôle principal au sens du SCOT)</i>	26%	6 logements/an	29 logements/an	40 logements/an
Gamaches-Longroy, Ault et Criel-sur-Mer <i>(Pôles secondaires et relais au sens du SCOT)</i>	28%	7 logements/an	31 logements/an	44 logements/an
Pôles ruraux <i>(22 communes – Communes rurales au sens du SCOT)</i>	46%	11 logements/an	51 logements/an	72 logements/an

5.

La stratégie



Axe 1

Renouveler les
moteurs
historiques du
territoire pour
générer de
l'attractivité

Quelles déclinaisons ?

- Requalification et amélioration de la desserte **du front de mer** et **du site industrialo-portuaire**
- **Améliorer les liens avec** les 2 fronts de mer et la qualité du quartier **gare TER Le Tréport / Mers les Bains**
- **Accroissement et diversification de l'offre touristique sur le littoral** (balnéaire, cyclotourisme, etc.) et diffusion dans l'arrière-pays (aménagement d'une voie cyclable capacité et multifonctionnelle dans la Vallée de la Bresle).
- **Redynamiser les centres-bourgs et les centres-villes** : aménagement urbains, réinvestissement linéaires commerciaux, etc.
- Hiérarchisation des zones d'activités
 - ZA principale (à développer) : PAEBM
 - ZA structurantes (à renouveler/requalifier) : Villes Sœurs - Gamaches
 - ZA de proximité (à conforter) : autres zones artisanales et entreprises isolées
- **Accompagnement du développement numérique** : tiers lieux, fablab, etc.

Axe 2

Structurer les relations Mer/Terre pour un accès facilité aux services et équipements

Quelles déclinaisons ?

- **Privilégier la diversification et le renforcement** de l'offre résidentielle, commerciale, en équipements et de services sur le **pôle central et les pôles littoraux avec Gamaches** comme relais dans l'arrière pays.
- **Mettre en œuvre la rénovation énergétique des bâtiments** : dispositions du PLH, mobilisation des dispositifs ORT / petites villes de demain.
- **Conforter et renouveler le tissu urbain existant des bourgs et villages** (dont le renouvellement des friches) : repérage foncier, stratégie foncière, etc.
- **Faciliter l'accès au pôle central par le renforcement des mobilités** dans le pôle central (Villes Sœurs + communes alentours) et vers ce dernier depuis les communes des plateaux et des vallées (voies douces capacitaires, TAD, etc.) notamment sur la D925, D940, D1015 et D1314, **et en lien avec le projet de schéma des mobilités** porté par la CCVS.

Axe 3

Accroître le rapport avec la nature et le territoire au bénéfice du **bien-être** et du **bien-vivre**

Quelles déclinaisons ?

- **Préservation des massifs boisés** (Vallée de la Bresle), **des haies bocagères et des coupures vertes entre les villages** : travail sur les franges urbaines et agricoles (trames jardins, recul, etc.), repérage de cônes de vue, etc.
- **Améliorer la qualité des entrées de ville** (accès Mers-les-Bains – Eu, co-visibilité du PAEBM, etc.)
- **Pérennisation des productions alimentaires locales et des circuits-courts** (agriculture : vente directe maraîchage-viande)
- **Favoriser la nature en ville** : préservation des grands espaces verts publics comme privés, des alignements d'arbres, des arbres remarquables, désimperméabilisation, prise en compte du cycle de l'eau dans les nouvelles opérations,
- **Résilience** face aux risques naturels et technologiques
- **Préservation de la ressources en eau** (bords de rivières, périmètre de captage, zones humides, etc.)
- **Protection du patrimoine vernaculaire** architectural et identitaire

1/ Renouveler les **moteurs historiques** du territoire pour générer de l'attractivité

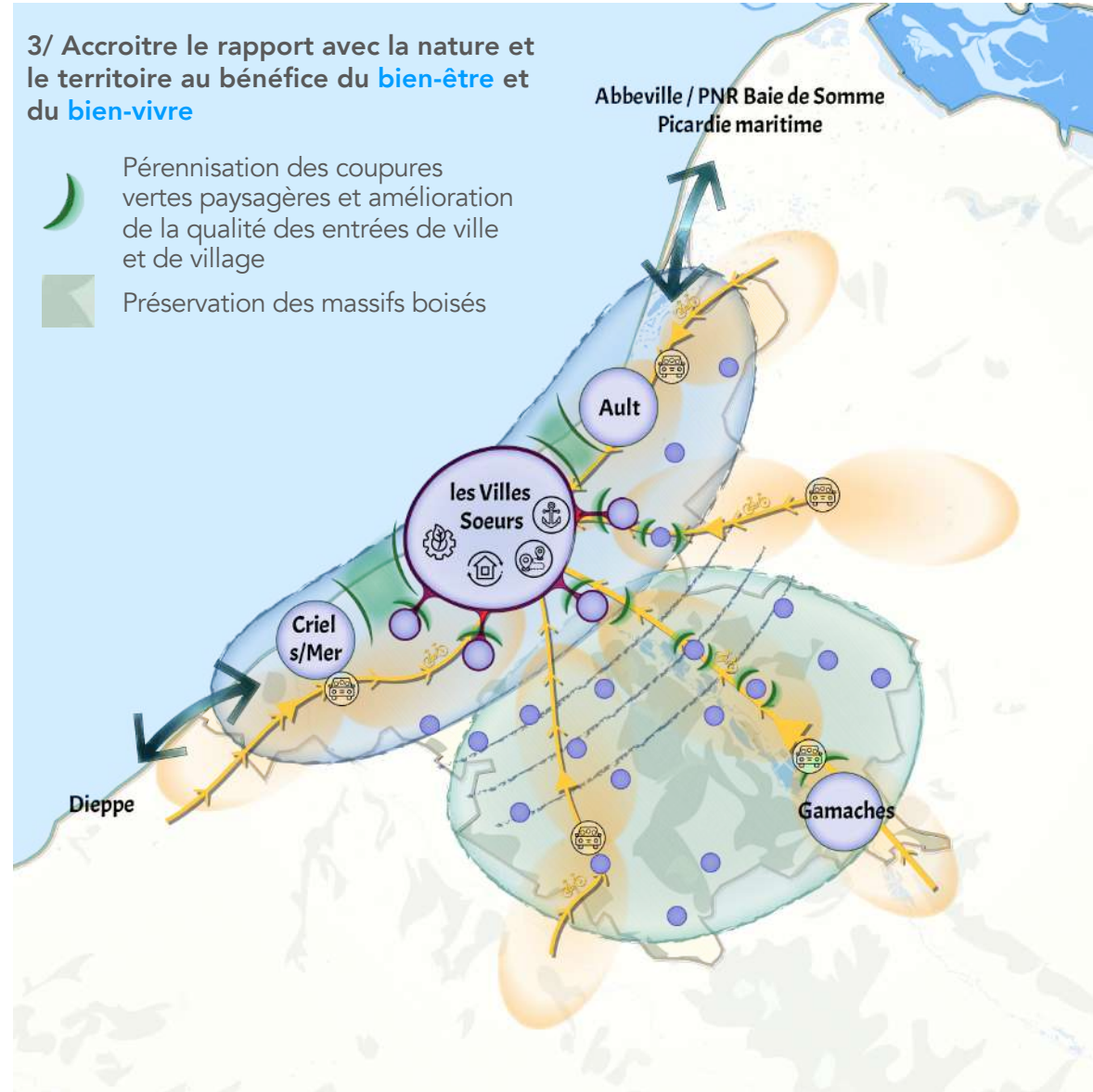
- Liens renforcés avec les attracteurs touristiques de la façade littorale
- Accessibilité de la zone industrialo-portuaire
- Amplification de la valorisation touristique des Villes sœurs
- Pérennisation des activités industrielles

2/ Structurer les relations Mer/Terre pour un **accès facilité** aux services et équipements

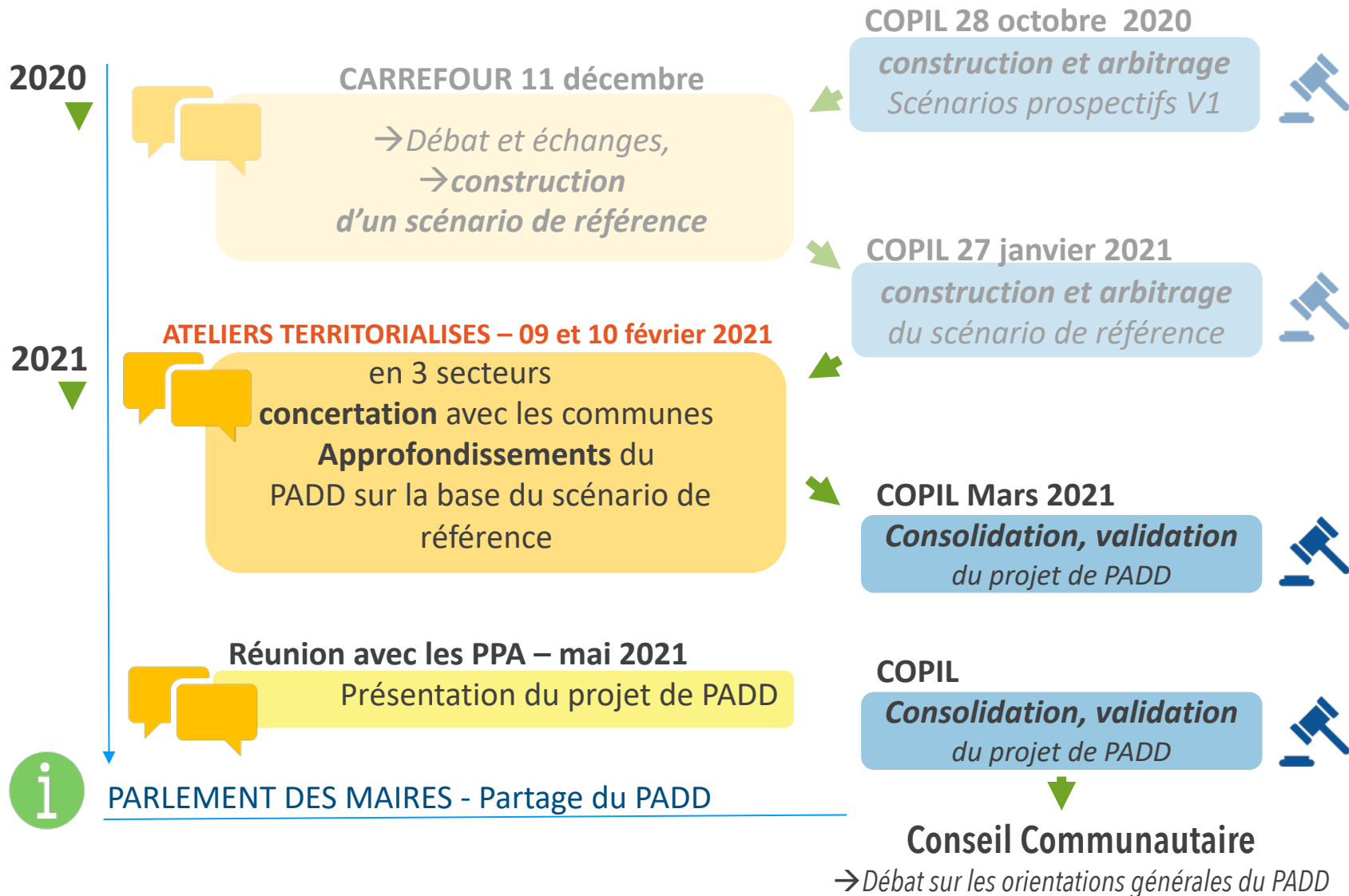
- Amélioration de la lisibilité de l'offre littorale (tourisme, culture, qualité patrimoniale)
- Renforcement du lien Terre / Mer par l'amélioration de l'accès à l'offre littorale + revitalisation des centralités villageoises
- Renouvellement et rénovation de l'offre résidentielle / intensifier les tissus bâtis
- Création de nœuds de mobilité rurale (rabattement, covoiturage, etc.)
- Renforcement de l'accès à l'offre de centralité par l'intensification des mobilités sur les axes structurants
- Structuration et diffusion des mobilités vers et depuis le territoire
- Renouvellement et intensification des tissus bâtis villageois
- Diversification de l'offre des Villes Sœurs et complémentarité à l'échelle du pôle urbain

3/ Accroître le rapport avec la nature et le territoire au bénéfice du **bien-être** et du **bien-vivre**

- Pérennisation des coupures vertes paysagères et amélioration de la qualité des entrées de ville et de village
- Préservation des massifs boisés



La suite des réunions



Merci de votre attention

Combien d'habitants sur l'intercommunalité à horizon 2028 (Horizon du volet « PLH » - 2023 - 2028)

Le besoin total en logements est déterminé par l'addition :

- du nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, il s'agit du « **point mort** »
- du nombre de logements nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, il s'agit de « **l'effet démographique** ».

La définition du point mort : trois facteurs pris en compte

- **Le renouvellement du parc** : il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus (démolitions, abandons, changements d'usage...)
- **Le desserrement des ménages** : la diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population...). Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population et donc des besoins supplémentaires en logements.
- **La variation du nombre de résidences secondaires** : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés à titre de résidence principale pour loger les résidents permanents.
- **La variation du nombre de logements vacants** : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages (si le nombre de logements vacants augmentent, le volume de logements disponible pour loger les ménages diminue. A population constante, cela implique une production de logements par ailleurs). De manière plus précise, cet indicateur révèle le phénomène de report vers le parc neuf plus adapté aux besoins des ménages. Ces derniers quittent leur logement initial inadapté pour un autre plus adéquat. Le logement initial étant structurellement inadapté aux besoins, il reste vacant. A population égale, il faut donc bien un logement supplémentaire.