

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

—
PLUi

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

pièce n° 1 2 3 4 5

**VERSION POUR APPROBATION -
MARS 2026**

 **géostudio**
CONSEIL EN URBANISME & DÉVELOPPEMENT DURABLE


Les agents de responsabilité
au service de vos projets

 **NOVASCOPIA**


ARCHITECTURE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX**

Sommaire

Préambule	5
Le contexte législatif et règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
Un PADD construit par les élus locaux.....	6
La structuration du territoire	7
Hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic territorial.....	9
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	11
L'organisation du PADD.....	11
Perspectives démographie/habitat : le scénario retenu.....	12
L'estimation des besoins en logements : les paramètres à prendre en compte :	12
Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire	17
Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire.	17
Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire	18
Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau	19
Objectif 4 : Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics ..	20
Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble.....	20
Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire	23
Objectif 6 : S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement	23
Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs	23
.....	23
Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels	24
Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous.....	29
Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable.....	29
Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels	30
Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire.....	33
Objectif 11 : Renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises	33
Objectif 12 : Affirmer le caractère touristique du territoire	33
Objectif 13 : Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale	34

Préambule

Le contexte législatif et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes Terroir de Caux pour l'avenir et l'aménagement de son territoire.

Comme l'ensemble des documents composant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Depuis la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le PLUi doit être compatible avec le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux, approuvé en juin 2017 et modifié en juillet 2021. Le présent PADD s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du SCoT.

Un PADD construit par les élus locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation :

- Conférence des Maires les 24 juin et 15 novembre 2021
- Questionnaire en ligne durant l'été 2021 (96 participants)
- Ateliers thématiques regroupant des élus les 27 et 28 septembre 2021
- Ateliers – temps d'échanges sur l'artificialisation des sols le 5 mai 2022
- Sortie terrains sur des sites d'opérations le 1^{er} juin 2022
- Un temps d'échanges avec les personnes publiques associées le 6 décembre 2022 et le 12 septembre 2024
- Plusieurs présentations en comité de pilotage du PLUi (14 septembre 2021, 8 février 2022, 12 septembre 2022, 6 décembre 2022, 12 septembre 2024)



Le PADD se veut ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du PLUi doivent permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population tout en étant soucieux de l'équilibre écologique et de la protection de l'environnement.

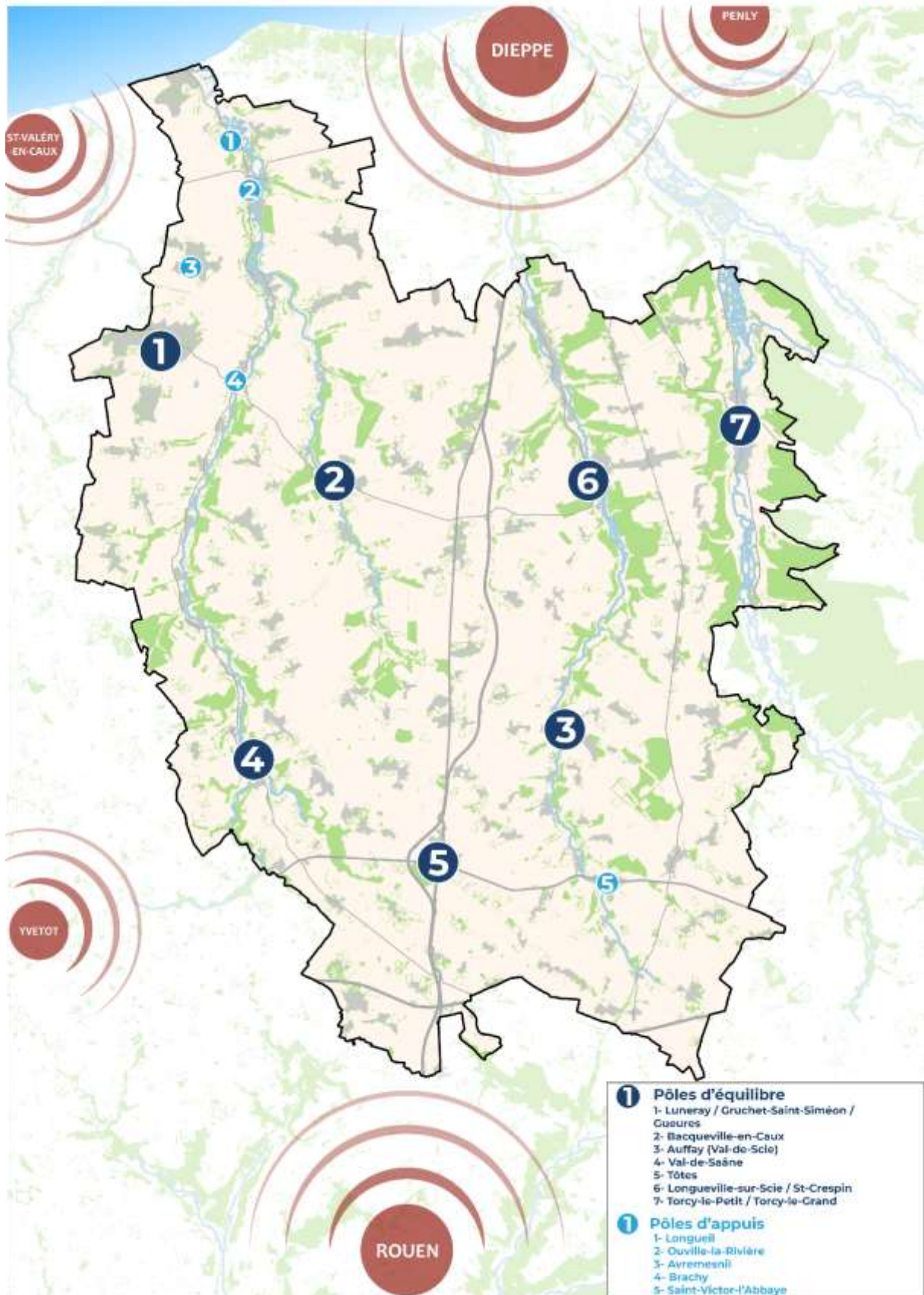
La structuration du territoire

La structuration retenue par les élus du territoire est la suivante :

- 7 pôles d'équilibre :
 - Luneray, accompagnée de Gruchet-Saint-Siméon et Gueures
 - Bacqueville-en-Caux
 - La commune déléguée d'Auffay (Val-de-Scie)
 - Val-de-Saône
 - Tôtes
 - Longueville-sur-Scie, accompagnée de St-Crespin
 - Le binôme des deux Torcy (Torcy-le-Petit et Torcy-le-Grand).
- 5 pôles d'appuis :
 - Longueil
 - Oувille-la-Rivière
 - Avremesnil
 - Brachy
 - Saint-Victor-l'Abbaye

Les centres-bourgs non cités précédemment sont considérés en tant que « villages ».

STRUCTURATION DU TERRITOIRE



Hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic territorial

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté ci-après est fondé sur les conclusions et enjeux issus des diagnostics territorial, environnemental, patrimonial et de l'habitat qui composent le rapport de présentation du PLUi.

Les deux ateliers réunissant des élus du territoire le 22 mars 2021 ont permis une présentation synthétique des 51 enjeux issus de l'ensemble des diagnostics réalisés, puis de travailler à la hiérarchisation de ces enjeux, en vue d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le bilan des deux ateliers de mars 2021 a permis de désigner 14 enjeux comme étant prioritaires pour le devenir du territoire intercommunal. Des enjeux qui se répartissent à travers quatre thématiques :

Maintenir la qualité de vie et permettre de bien vieillir sur le territoire

- Renforcer / valoriser les offres de transport alternatives à l'autosolisme (covoiturage) et qui permettent de limiter l'isolement des captifs (transports à la demande)
- Soutenir les bourgs intermédiaires dans leur rôle de relais en termes d'offre de services aux habitants
- Répartir l'installation de nouveaux ménages et familles en fonction de la localisation des équipements scolaires
- Maintenir la qualité des services de santé dans un contexte de vieillissement progressif de la population
- Développer de nouvelles structures d'hébergement pour personnes âgées

Soutenir l'économie locale

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises porteuses d'emplois
- Soutenir le tissu commercial et la vitalité des centres-bourgs en adoptant une politique d'encadrement de l'installation des enseignes commerciales et en priorisant les localisations destinées à accueillir du commerce

**Mettre en avant
l'identité du
territoire et ce qui
fait sa richesse**

- Protéger le patrimoine bâti et naturel qui font l'identité cauchoise et favoriser leur renouvellement
- Préserver l'activité agricole et le pâturage, garants du maintien de la qualité des paysages / concilier développement urbain et maintien d'une activité agricole traditionnellement ancrée sur le territoire
- Encadrer davantage la construction des logements individuels pour sauvegarder l'image et l'identité des villages
- Soutenir les activités de tourisme et de loisirs en répondant à des demandes en vogue, par exemple à travers des projets intercommunaux de restauration ou de création de nouvelles liaisons piétonnes et vélos

**Lier la prévention
des risques avec
les politiques
d'aménagement**

- Préserver les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes
- Préserver et restaurer les éléments naturels nécessaires à la limitation des risques (haies, prairies humides, talus, ...)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'organisation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Terroir de Caux est organisé autour de deux grandes parties, comprenant chacune deux axes principaux.

La première partie du PADD s'attache à fixer les objectifs considérés comme étant incontournables pour l'avenir du territoire et la qualité de vie rencontrée sur le Terroir de Caux.

La seconde partie vise ensuite à préciser les objectifs à poursuivre pour permettre le développement du territoire, tant en termes de population, d'habitat, d'économie, d'équipements ou encore de mobilités.

L'organisation proposée pour le PADD fait ainsi écho aux enjeux et à la hiérarchisation établie par les élus du territoire à la suite de la phase de diagnostic.

POUR UNE QUALITE DE VIE DURABLE	Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire
	Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire
POUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE	Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous
	Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire

Chaque axe est composé de plusieurs objectifs qui se déclinent alors en orientations, puis en actions à mener et à traduire à travers les pièces réglementaires du PLUi. Ces orientations ont dans un premier temps été définies à la suite des ateliers de travail menés avec les élus du territoire, puis validées par le comité de pilotage chargé du suivi de l'élaboration du PLUi.

Des objectifs à atteindre

↳ Des orientations à mener

↳ Des actions à mettre en œuvre

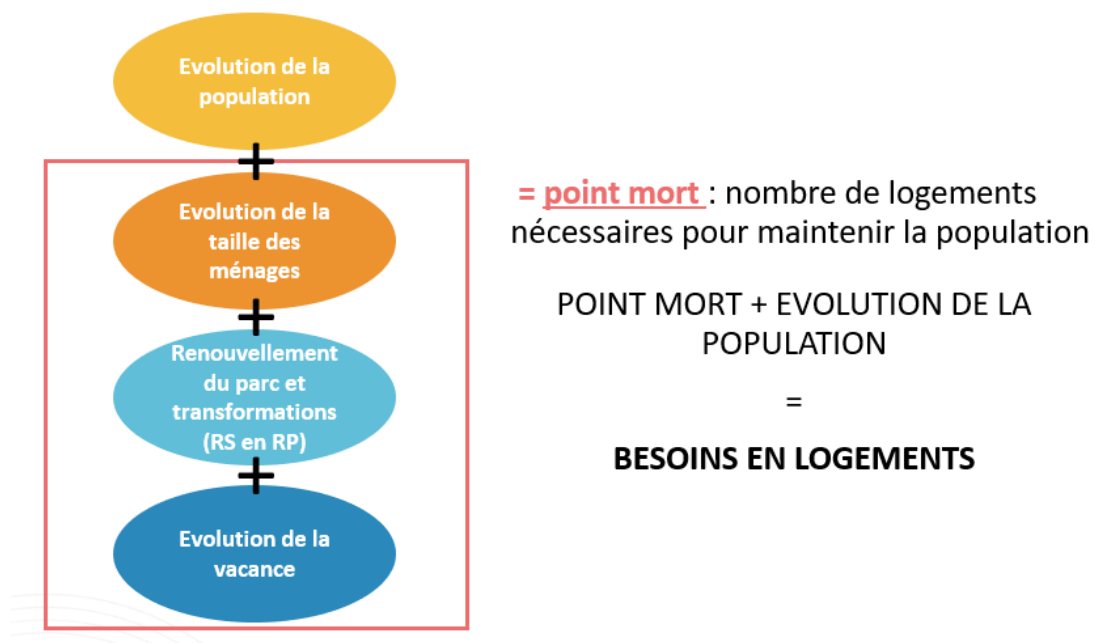
Perspectives démographie/habitat : le scénario retenu

L'estimation des besoins en logements résulte du cumul des besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population) et aux besoins liés à la croissance de la population dont les paramètres ont été définis par le choix d'un scénario démographique par les élus du territoire et par les possibilités de développement.

L'estimation des besoins en logements : les paramètres à prendre en compte :

Le « point mort » correspond au nombre de nouveaux logements à produire pour stabiliser le nombre d'habitants. Il est nécessaire de produire des logements pour compenser :

- La réduction de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages augmente, à population (nombre d'habitants) constante. Ce phénomène s'explique par la conjonction différents facteurs : décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, phénomène sociétal de diminution du nombre d'enfants par famille, ...
- Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales :
- Démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), transformation de logements en locaux d'activité...
- Transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- L'évolution de la vacance. Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle de résidences principales contribue à compenser cette « perte ».



Aux besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population), s'ajoutent les besoins liés à l'accroissement de la population (de nouveaux logements pour gagner des habitants), cf. scénario retenu.

L'estimation des besoins en logements prospectifs pour stabiliser la population actuelle repose sur les hypothèses suivantes :

- Une **légère inflexion de la tendance de desserrement des ménages** (réduction de la taille moyenne des ménages) par rapport au rythme observé ces dernières années (-0,76% par an en moyenne sur la période 2015-2021), en lien avec l'ambition du territoire d'accueillir davantage de familles. Cet accueil de ménages familiaux ne compensera néanmoins pas entièrement les tendances lourdes de vieillissement de la population et plus globalement de diminution de la taille moyenne des ménages. L'objectif de desserrement est ainsi fixé à une **diminution de la taille moyenne des ménages de -0,65% par an**.
- Le **renouvellement du parc existant** : Estimation d'un **équilibre** entre la production de logements dans le parc existant (divisions de logements) et la « destruction » de logements (démolitions, fusion de logements)
- Une **stabilisation du volume de résidences secondaires**, en lien avec les volontés des élus de répondre aux besoins des primo accédants locaux ou souhaitant s'installer sur le territoire
- Une ambition forte pour stabiliser / limiter au maximum le développement de la **vacance**, en divisant par quatre le rythme de progression observé par rapport la période 2010-2021 (+10 logements vacants par an en moyenne).

En prenant ces différentes hypothèses, environ 120 nouveaux logements par an seraient nécessaires pour stabiliser la population à horizon 2036 à l'échelle de la CC Terroir de Caux (= besoins liés au « point-mort »).

Paramètre	Hypothèse	Nb de logements en moyenne par an
Desserrement des ménages	Légère inflexion du rythme de desserrement (objectif de -0,65% /an contre -0,76% /an sur 2015-2021) Taille moyenne des ménages en 2021 : 2,37 Taille des ménages au 1 ^{er} janvier 2037 : 2,14	≈ 110 logements
Renouvellement et transformation du parc existant	Equilibre entre destruction et création de logements au sein du parc existant	0 logements

Evolution des résidences secondaires	Stabilisation du volume	0 logements
Evolution de la vacance	Stabiliser / limiter au maximum le développement de la vacance : rythme divisé par quatre	10 logements
		Total des besoins liés au point mort : ENVIRON 120 LOGEMENTS PAR AN

Le scénario de croissance démographique retenu

Lors des différents temps d'échanges relatifs au scénario habitat, plusieurs perspectives de croissance démographiques ont été présentées aux élus et ont été confrontées au cadre réglementaire (SCoT, objectifs de la Loi Climat et Résilience), ainsi qu'au bilan des potentiels de densification et de renouvellement urbain.

Les élus de la Communauté de Communes ont fait le choix de retenir un scénario habitat permettant de maintenir le dynamisme démographique du territoire tout en étant compatible avec ses objectifs pour une qualité de vie durable :

- S'approcher du seuil de 40 000 habitants au total sur le territoire en accueillant environ 1 500 habitants supplémentaires d'ici à 2036 (par rapport au niveau de population relevé en 2021).
- Se donner un objectif de croissance démographique de **+0,4% en moyenne par an sur la période 2026-2036** (le taux de -0,06% observé sur la période 2015-2021 a été appliqué dans le calcul des besoins en logements et « poursuivi » jusqu'à l'estimation de la population au 1^{er} janvier 2026).

Besoins liés au point-mort	Besoins liés à la croissance démographique	Estimation total besoins en logements	Besoin total en logement sur la période 2026-2036	Gain de population à horizon 2036 (base 2021)
120 logements	≈ 70 logements	≈ 190 logements par an	≈ 1 900 logements	+ 1 500 hab.

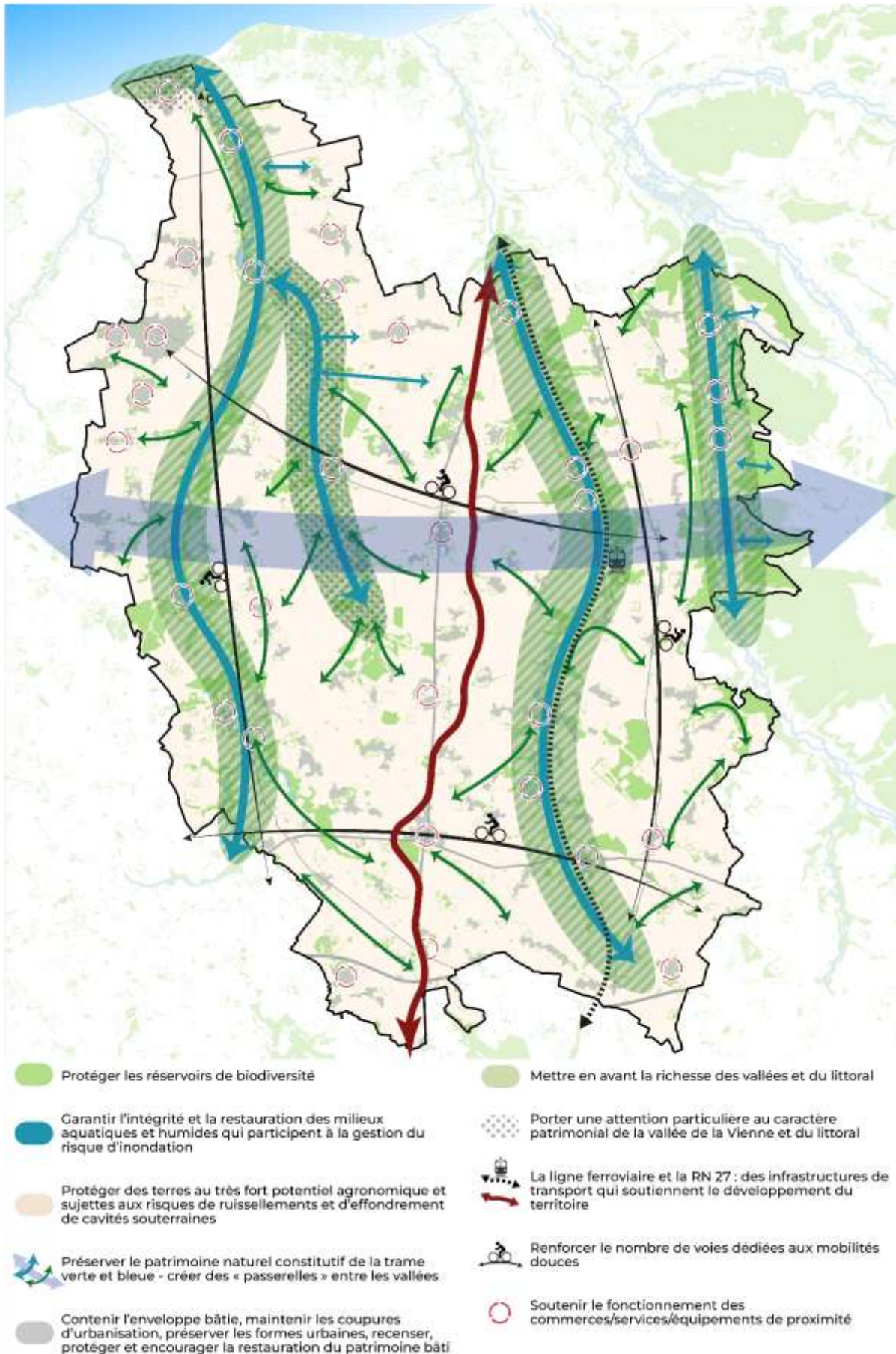
Les besoins en logements liés au « point mort » et à la croissance démographique (-0,06% par an entre 2021 et 2026 puis 0,4% par an jusqu'en 2036) permettent de fixer un **objectif de production d'environ 2 000 logements supplémentaires sur la période 2026-2036**.

PARTIE 1

-

**POUR UNE
QUALITE DE VIE
DURABLE**

PARTIE 1 : POUR UNE QUALITE DE VIE DURABLE



1

Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire

Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire

Un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels

Concilier armature urbaine et armature verte et bleue

- Contenir les extensions urbaines et l'artificialisation des sols
- Prendre en compte les capacités d'accueil des secteurs de développement pour réduire les pressions sur le milieu

Systematiser la prise en compte de la trame verte et bleue pour qualifier les futurs projets

- Maintenir et valoriser les éléments de paysage présents sur site, supports de biodiversité
- Gérer des transitions paysagères et perméables avec les espaces agro-naturels



Protéger les milieux naturels du territoire et les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique

- Protéger strictement les sites Natura 2000 et autres espaces naturels à haute valeur ajoutée
- Conserver la valeur écologique des réservoirs boisés en compatibilité avec la vocation multiple de ces espaces (loisirs, exploitation, ...)
- Créer des conditions favorables à la préservation et à la reconquête des coteaux calcaires
- Garantir l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides du territoire
- Valoriser la trame prairiale et arborée des vallées, identitaire des paysages normands et multifonctionnelle
- Chercher à consolider la TVB en favorisant la restauration des corridors écologiques et la recherche de « passerelles » entre vallées

Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire

Protection des paysages agricoles

- Interdire le mitage par l'urbanisation
- Identifier et protéger les panoramas importants (zones strictement inconstructibles)
- Protéger, valoriser et renforcer les éléments caractéristiques du territoire : talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers, ...



Les paysages bâtis et formes urbaines

- Contenir l'enveloppe bâtie, proscrire l'étalement urbain linéaire et maintenir les coupures d'urbanisation
- Veiller à respecter la qualité paysagère des entrées de villages à travers les opérations de nouvelles constructions
- Maintenir des silhouettes et des formes bâties cohérentes avec le caractère rural
- Entreprendre un véritable traitement des franges bâties avec les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les protections patrimoniales et la qualité architecturale de l'urbanisme à venir

- Recenser, protéger et encourager la restauration du patrimoine bâti : longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins, ...
- Porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral à Quiberville
- Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial pour en assurer la préservation
- Mettre en œuvre une réhabilitation environnementale adaptée du bâti ancien
- Intégrer les nouvelles constructions au paysage, par un travail sur la végétation et le bâti (inspiré des formes et des couleurs locales)



Encadrer l'aménagement dans les vallées

- Appliquer des principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée pour protéger leurs paysages et le milieu naturel

- Mettre en avant la richesse des vallées et leur importance pour l'identité du territoire
- Porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne (site inscrit)
- Limiter les éléments de dégradation du paysage



Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau

Pour une organisation territoriale cohérente et qui favorise la proximité

- Un territoire qui se structure autour de 7 pôles d'équilibre et de 5 pôles d'appuis (*voir préambule*)
- S'appuyer sur les outils mis en place à travers le programme Petites Villes de Demain pour dynamiser les centres-bourgs

Soutenir le fonctionnement des commerces/services/équipements de proximité

- Anticiper les besoins des installations existantes et faciliter leur développement/renouvellement
- Cibler les zones de commerces/services à protéger et maintenir



Penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche

- Eviter autant que possible les projets monofonctionnels (par ex 100% habitat) et aller vers une logique de mixité fonctionnelle
- Favoriser le développement des constructions au plus près des commerces / services / équipements existants ou à venir

Objectif 4 : Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics

Une armature territoriale équilibrée qui...

Favorise un « urbanisme de proximité »

- Une organisation favorable au rapprochement des lieux de vie, d'emplois, de consommation, ...

Conforte les infrastructures de transport sur le long terme

Une ligne ferroviaire et un axe routier (N27) qui doivent permettre de soutenir le développement d'un territoire au cœur des échanges entre Rouen et Dieppe



Un développement « de proximité » qui doit accompagner l'essor des modes actifs

- Porter une réflexion systématique quant à la place de la voiture et des modes doux dans les futurs projets
- Renforcer le nombre de voies dédiées aux mobilités douces.



Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble

Stimuler des projets novateurs dans leur conception

- Penser des projets intelligents dans leur organisation (implantation des constructions, mutualisation des besoins actuels et futurs, traitement des eaux pluviales/conception des espaces publics, ...)
- Permettre une optimisation du foncier et une densité bâtie plus forte.

Orienter le développement du territoire vers le renouvellement urbain tout en distinguant les secteurs les plus pertinents à mobiliser

- Favoriser le renouvellement urbain et la mobilisation des espaces libres dans l'enveloppe bâtie existante (dents creuses, parcelles divisibles, friches, bâtiments transformables / réhabilitables)
- Savoir préserver des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie – concilier constructibilité potentielle et maintien d'un caractère rural des villages



Veiller à la bonne intégration des projets dans leur environnement

- Adapter les nouveaux projets avec le fonctionnement urbain environnant (mobilités, stationnements, paysage bâti, ...)
- Veiller à ce que la densité accrue des futurs projets ne sacrifie pas le vivre-ensemble et la qualité des relations humaines (intimité, vis-à-vis, accès, stationnement, ...)

2

Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire

Objectif 6 : S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement

Réduire les besoins en énergie

- Favoriser la rénovation thermique des bâtiments (publics, logement, activités économiques)
- Promouvoir la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie, voire producteurs d'énergie renouvelable
- Inciter à l'éco-construction
- Promouvoir une mobilité durable, en diminuant l'impact des transports sur l'environnement : développement du covoiturage, de l'autopartage, des transports en commun plus denses et plus attractifs, de la mobilité douce (piétonne et cyclable, flotte de véhicules verts à l'échelle de la collectivité, ...)



Aller vers le bioclimatisme

- Optimiser l'apport solaire dans les futures constructions à travers l'implantation et la compacité du bâti
- Veiller à la végétalisation de la parcelle pour développer les îlots de fraîcheur

Être un territoire ambitieux sur le plan environnemental

- Encourager le développement des énergies renouvelables à toutes les échelles dans le respect du cadre de vie, du paysage et de l'environnement
- Favoriser l'utilisation de matériaux écoresponsables

Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs

Faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir

- Exclure au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction

- Assurer une imperméabilisation limitée des parcelles notamment à travers une réglementation des espaces libres (superficie, végétalisation, ...) mais aussi la désimperméabilisation des sols (notamment dans les espaces publics, les espaces de stationnement, ...)
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle



Anticiper l'évolution des risques dans l'avenir

- Maintenir des zones tampons et prévenir les risques en amont
- Construire en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral
- Protéger les biens et les personnes vis-à-vis de l'érosion de la falaise, en anticipation des effets du changement climatique sur le recul du trait de côte
- Préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares, ...)

Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels

Des espaces naturels, agricoles et forestiers vitaux pour le Pays de Caux

- Protéger des terres au très fort potentiel agronomique
- Protéger une biodiversité de plus en plus menacée
- Reconnaître l'importance du rôle des espaces naturels, agricoles et forestiers dans la lutte contre les risques naturels



Protéger et renforcer des fonctionnalités écologiques de plus en plus fragilisées

- Préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue
- Identifier et protéger les réservoirs de biodiversité
- Agir sur les corridors de biodiversité pour les renforcer
- Proposer des solutions adaptées au territoire pour mettre en valeur la biodiversité locale (littoral, vallées, coteaux)

- Intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement

Réduire fortement la consommation de foncier nouveau pour aller progressivement vers une absence d'artificialisation nette des sols

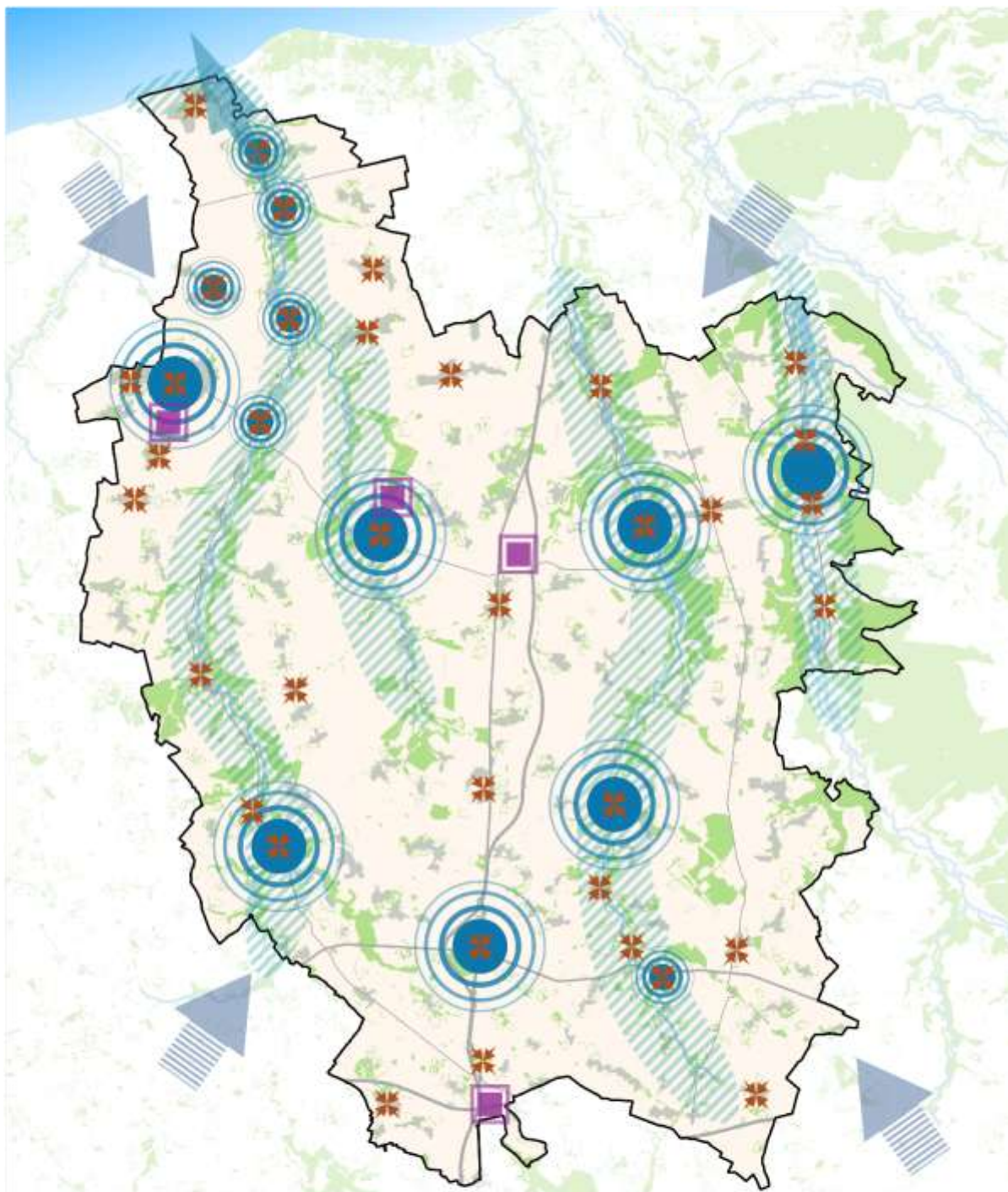
- Réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 par rapport à la consommation relevée sur le territoire intercommunal au cours de la décennie 2011-2020 incluse.
- Adopter des pratiques d'aménagement qui permettront à la CCTC de réduire de 50% le rythme d'artificialisation des sols entre 2031 et 2036, en comparaison de ce qui aura été mesuré durant la décennie 2021-2030. L'objectif étant d'engager le territoire dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols pour s'inscrire dans l'objectif national de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050.
- Des objectifs qui concernent à la fois les besoins en foncier dévolus à l'habitat, aux équipements publics, comme à l'activité économique en générale.


PARTIE 2

-

**POUR UN
TERRITOIRE
DYNAMIQUE**

PARTIE 2 : POUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE



-  Accueillir 1500 habitants supplémentaires d'ici à 2036
-  Prioriser le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings »)
-  Répartir l'effort en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui
-  Accompagner le développement et anticiper une hausse de la fréquentation des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux
-  Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale
-  Poursuivre la reconnexion de la Saône à la mer
-  Penser la création des logements en cohérence avec la localisation des commerces/services/équipements

3

Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous

Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable

Soutenir une hausse démographique dans des proportions maîtrisées

- S'approcher des 40 000 habitants au total sur le territoire en accueillant environ 1500 habitants supplémentaires d'ici à 2036
- Se donner les moyens d'atteindre une croissance démographique de +0,4% en moyenne par an sur la période 2026-2036



Etoffer le marché immobilier pour répondre à cet objectif démographique

- Produire autour de 2000 logements sur la période 2026-2036, aussi bien à travers des constructions neuves que des réhabilitations et transformations dans le bâti existant.
- Répartir l'effort en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui.

Produire des logements tout en limitant les besoins en foncier

- Appliquer pour les futures opérations d'aménagement des densités bâties minimum qui permettent d'optimiser l'usage du foncier
- Respecter les densités minimums fixées par le SCoT et aller au-delà dans certains cas de figure (localisation, catégorie de commune, type de projet, ...) afin d'atteindre l'objectif pour la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Soutenir la rénovation du bâti ancien et dégradé

Rechercher la qualité (urbaine et environnementale) des opérations de logements neufs, dans une optique d'optimisation de la consommation d'espace

- Rechercher en priorité les opérations dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant et s'inscrivant dans un maillage viaire existant
- Proscrire les développements urbains qui participent à l'enclavement de l'espace agricole
- Rechercher la densité tout en maintenant la qualité de vie du territoire en diversifiant les formes urbaines et les usages (habitat groupé, jardins collectifs, habitat participatif, ...)

Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels

Développer une offre alternative à l'accession à la propriété en maison individuelle et viser une plus grande variété de typologies dans la production de logements nouveaux pour accompagner les évolutions sociétales (besoins des jeunes, des familles monoparentales...)

- Développer l'offre locative privée et sociale en déterminant les priorités en fonction des secteurs géographiques : viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés (logements bailleurs sociaux et conventionnements dans le parc locatif privé) au sein de la production totale de logements - *sous réserve des agréments délivrés par le Département délégataire et des dotations annuelles de l'Etat.*
- Mobiliser le parc existant et la vacance pour la création de petits logements locatifs en centre bourg en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain (cf. convention ORT de Val-de-Scie, Bacqueville-en-Caux, Luneray et Tôtes).
- Accroître la mixité au sein du parc immobilier, avec notamment plus de petits logements
- Favoriser la création de logements pour les familles à proximité des écoles



Faciliter la mobilité résidentielle et le vieillissement à domicile des personnes âgées

- Proposer davantage de logements adaptés aux personnes âgées et dépendantes, notamment en créant de nouvelles structures d'hébergement adaptées et/ou tester de nouveaux projets innovants (ex : habitat inclusif)

- Adapter l'offre neuve ou existante pour favoriser au maximum le vieillissement à domicile
- Penser la création de ces logements en cohérence avec la localisation des commerces/services/équipements de proximité

Favoriser l'installation de familles sur le territoire sur le long terme en ayant la capacité de proposer des produits qualitatifs à des niveaux de prix accessibles

- Créer les conditions d'un maintien de l'accessibilité financière des offres de logement sur l'ensemble du territoire et en particulier sur les zones les plus proches des pôles d'emplois.
- Favoriser l'accession abordable à la propriété via l'accession sociale ou la maîtrise foncière des opérations.

Anticiper les besoins en hébergement liés aux chantiers d'envergure

- Répondre aux besoins d'hébergement d'une partie du personnel dédié et la construction de la nouvelle paire d'EPR au niveau du CNPE de Penly ; des répercussions sur les besoins en hébergement sont à prévoir dans un rayon d'une trentaine de minutes autour du site.

4

Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire

Objectif 11 : Renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises

Offrir un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire

- Prioriser le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquepot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings »)
- Optimiser l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés (espaces en herbe, stationnements, ...)
- Anticiper l'évolution des besoins et des pratiques économiques en facilitant la requalification des zones d'activités du territoire
- Permettre l'implantation et le fonctionnement des entreprises artisanales



Accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié

- Assurer l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces
- Créer des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises
- Améliorer la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs, ...)

Objectif 12 : Affirmer le caractère touristique du territoire

Accompagner les projets moteurs pour l'attractivité du territoire

- Accompagner le développement et anticiper une hausse de la fréquentation des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux,



dans le respect de l'environnement et de l'histoire de ces lieux

- Poursuivre la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer et faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure

Favoriser l'accès au territoire et les possibilités d'y rester pour des durées aléatoires

- Développer l'hébergement touristique pour disposer d'une offre solide et durable
- Faciliter la création de nouvelles aires pour le stationnement des camping-cars
- Renforcer les liens et offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place
- Mettre en cohérence l'offre en restauration avec les ambitions d'accueil de touristes sur le territoire



Protéger et valoriser les richesses du territoire

- Réaffirmer la volonté de protéger les grands paysages, les milieux naturels refuge pour la faune sauvage, comme les éléments plus ponctuels qui sont des marqueurs forts de l'identité locale (patrimoine architectural, châteaux, manoirs, vergers, talus, clos-masures, l'eau en général, ...) et qui pourraient être menacés par un développement urbain mal maîtrisé
- Valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique



Objectif 13 : Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale

Faciliter l'évolution de l'agriculture et de ses pratiques

- Permettre la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destination de bâtiments, développement d'activités telles que vente à la ferme, agrotourisme, accessibilité des sites d'exploitations, ...) sans remettre en cause l'activité principale des sites
- Edicter des règles d'urbanisme qui encadrent les constructions agricoles tout en restant souples sur les besoins potentiels à venir

- Veiller au bon accompagnement des changements d'usage des corps de ferme intégrés aux bourgs en cas de cessation d'activité

Eviter la mise sous pression de l'activité agricole

- Préserver les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (RSD, ICPE), maintenir des espaces de respiration significatifs



Répondre aux enjeux énergétiques de demain

- Anticiper les potentiels projets de méthanisation
- Permettre le développement de l'agrivoltaïque



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE