



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**Débat du PADD**

1. L'élaboration du PLUi : où en sommes-nous ?
2. Qu'est-ce que le PADD ?
3. Phase PADD : organisation et objectifs de travail

# Elaboration du PLUi : où en sommes-nous ?



# Où en sommes-nous ?

## 1) Diagnostic

### Diagnostic

Etat des lieux (terrain, synthèse des études, investigations complémentaires...)  
Diagnostic agricole

### Etat initial de l'environnement

Synthèse des atouts et contraintes, marges de manœuvre  
**Enjeux**

2022 / 2023

## 2) PADD

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Etabli à partir de scénarios démographiques

Présente le projet politique du territoire

Enonce les objectifs retenus

2023 / 2024

## 3) Traduction réglementaire

Zonage

Règlement écrit

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**Traduction appliquée des objectifs du PADD**

Fin 2024 / 2025

## 4) Procédure administrative

**Arrêt** du projet de PLUi dès lors que celui-ci est considéré comme étant « terminé » sur le plan technique

**Consultation** des Personnes Publiques Associées (PPA) (3 mois)

**Enquête publique** (2 mois)

**Approbation**

2026



**Nous sommes ici**



Qu'est-ce que le  
PADD ?

# Qu'est-ce que le PADD ?

- PADD = **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- La question qui accompagne l'élaboration du PADD : quels sont vos projets, objectifs et ambitions en tant qu'élu ou habitant et qui portent sur l'aménagement de votre territoire ?
- Le PADD constitue la pièce centrale du PLUi



- Chaque axes ou orientations devront être retranscrit dans le zonage ou le règlement du PLUi
- Les pièces réglementaires (règlement, zonage, OAP) devront appliquer les objectifs et orientations définis par le PADD

# Qu'est-ce que le PADD ?

- Ce que demande le Code de l'urbanisme (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.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

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

# Qu'est-ce que le PADD ?

- Ce que demande le Code de l'urbanisme (L.151-5) (SUITE) :

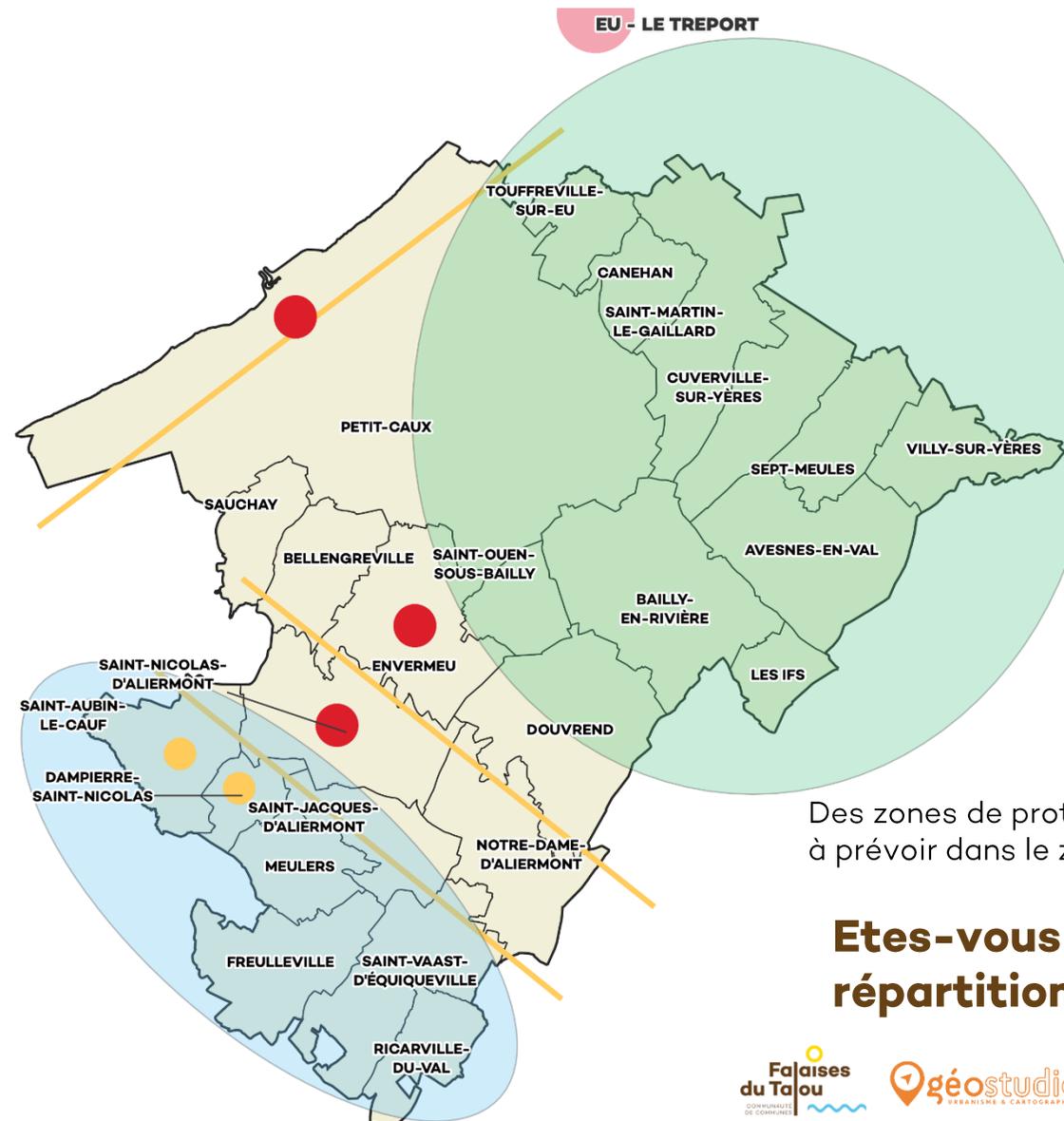
*« Le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés. »*

# Qu'est-ce que le PADD ?

- L'organisation classique d'un PADD :
  - Document assez synthétique (30 à 40 pages environ)
  - Des parties écrites et des cartes de synthèse (facultatives)
  - Le PADD est un document qui doit être compréhensible par tous car il s'agit tout simplement du projet politique de la CCFT pour l'aménagement de son territoire
  - Une organisation en plusieurs parties, plusieurs « axes »
  - Pour chaque axe, des objectifs assez généraux, précisés par des orientations attendues et à traduire dans les pièces réglementaires du PLUi
  - Exemple d'orientation possible : « Protéger et restaurer les éléments structurants du paysage et faisant l'identité du territoire »
  - Ce type d'orientation pourra se traduire réglementairement par la protection dans le plan de zonage de bosquets, linéaires boisés, etc. au titre du Code de l'Urbanisme

# LE PADD DU TALOU

## Structuration du territoire



### Ce que ça signifie?

Une répartition plus importante des logements et services sur les communes pôles

Une densité d'habitat plus forte sur les communes pôles:

15 logements/ha en commune « village »

21 logements/ha en pôle intermédiaire

21 à 25 logements / ha en commune pôle principal

Des zones de protection patrimoniales et paysagère à prévoir dans le zonage dans les secteurs de vallée

**Etes-vous d'accord avec cette répartition? Des remarques?**

- Pôle principal = Petit-Caux (communes déléguées de Saint-Martin-en-Campagne, Berneval-le-Grand, Belleville-sur-Mer, Penly, Biville-sur-Mer et Tourville-la-Chapelle), Saint-Nicolas-d'Aliermont et Envermeu
- Pôle intermédiaire = Saint-Aubin-le-Cauf et Dampierre-Saint-Nicolas
- Autres communes = "villages"
- Nord-Est du Territoire et vallée de l'Eaulne = incarcement des paysages, un patrimoine et une biodiversité à préserver
- Vallée de la Béthune = une identité à préserver et un niveau d'équipements à pérenniser
- Plateau d'Aliermont et frange littorale = un dynamisme démographique et économique à soutenir, une urbanisation à encadrer dans son développement
- Pôles d'influence extérieurs

## Axe 1 : Comment bien vivre sur le territoire ?

### En retenant des hypothèses de développement en adéquation avec les caractéristiques et la capacité d'accueil du territoire

- L'objectif du territoire est d'atteindre les 25 000 habitants à l'horizon 2040, en visant une croissance démographique de 0,3%/an en moyenne sur une période globale allant de 2019 à 2040
- Un scénario qui implique de produire un **total d'environ 1600 logements** sur le territoire de la CCFT sur l'ensemble de la période (2019-2040) qui démarre à partir des chiffres de recensement de population utilisés pour établir le diagnostic de territoire. Un chiffre global qui se décompose comme suit :
  - 372 logements déjà construits entre 2020 et 2022 inclus
  - 93 logements en projet (coups partis et projets annoncés)
  - 526 logements estimés au sein du foncier potentiellement densifiable et des bâtiments réhabilitables
  - Soit un reste à produire de près de 600 logements.

### **Est-ce que ce scénario vous semble jouable, pas assez ambitieux, trop ambitieux ?**

- Un scénario qui se base sur les hypothèses suivantes à horizon 2040 :
  - Un rythme de desserrement des ménages annuel moyen de -0,43% (contre -0,62% entre 2008 et 2019) et qui conduirait à une densité moyenne des ménages de 2,2 personnes par foyer d'habitation
  - Une légère réduction de la part des résidences secondaires pour arriver à 7% du parc
  - Une baisse sensible de la part de logements vacants pour revenir en-dessous des 6% (5,5%)
  - Une centaine de logements produits en renouvellement du parc immobilier (118 estimés entre 2008 et 2019)

### **Partir sur une baisse de nombre de résidence secondaire est ce ok?**

### **Se baser sur une baisse des logements vacants est ce ok?**

## Axe 1 : Comment bien vivre sur le territoire ?

- Développer la construction de logements neufs en priorité au sein des communes pôles.
- Produire des logements locatifs et sociaux pour favoriser l'accès au logement pour les catégories de population aux revenus plus modeste. – Conséquence d'une telle orientation: dans le règlement certains terrains (en priorité communes pôles) devront avoir des obligations de mixité sociale – propriétaire du terrain ne pourra pas vendre à qui il souhaite
- Permettre la construction de logements neufs dans les communes non-pôles, mais avec une priorité donnée à la densification et à la transformation de l'existant. – Peu de construction en extension de village ou terrain en dents creuses supérieurs à 5000m<sup>2</sup> sur les communes non pôles
- Etudier les possibilités de création d'habitat au sein des corps de ferme dont l'activité agricole s'est arrêtée, en facilitant les changements de destination et les transformations, tout en encadrant et en calibrant ce type de projet. Dans le zonage il faudra identifier les bâtiments agricoles qui n'ont plus d'utilité agricole afin de permettre la transformation en logement (gîtes, maison, appartements locatifs...)
- Mixer les futures opérations de production de logements : produire à la fois du locatif et de l'accession à la propriété dans une même opération, y favoriser l'inclusion et la mixité générationnelle.
- Soutenir une diversification dans l'offre de logements sur le territoire, en permettant de créer davantage de petits logements (T1 à T3) qui pourront répondre aux besoins des catégories âgées et à l'évolution des modèles familiaux. Conséquence d'une telle orientation: dans le règlement certains terrains (en priorité communes pôles) devront avoir des obligations en terme de taille des logements
- Répondre aux besoins en habitats liés au « grand chantier EPR » de Penly et s'inscrire dans une dynamique de projets sur un « territoire engagé pour le logement ».

**Etes vous d'accord avec ces orientations ?**

# Axe 1 : Comment bien vivre sur le territoire ?

## En développant une économie qui profite au local

- Développer et étendre les zones d'activités d'Envermeu, de Saint-Nicolas-d'Aliermont et de Biville-sur-Mer
- Conséquence d'une telle orientation: Pas de zone d'activité possible sur d'autres communes
- Soutenir un développement économique de long terme, à travers l'installation d'entreprises pérennes (en voyant au-delà du chantier EPR sur le CNPE de Penly)
- Ne pas bloquer le fonctionnement et l'installation de l'artisanat dans les villages et permettre leur installation en zone résidentielle tout en s'assurant de la compatibilité entre les usages

– Conséquence d'une telle orientation: Pas de zone d'activité possible sur les communes non pôles mais règlement permettra aux artisans de s'installer dans les bourgs des communes rurales

- Créer de nouvelles structures d'hébergement pour faciliter l'arrivée d'actifs sur le territoire (hôtel, foyer de jeunes travailleurs, ...)

Conséquence d'une telle orientation: Des terrains devront être fléchés pour ce type d'hébergement - propriétaire du terrain ne pourra pas vendre ou construire ce qu'il veut

**Etes-vous d'accord avec ces orientations ? Des remarques? Des propositions**

# Axe 1 : Comment bien vivre sur le territoire ?

## En assurant la pérennité d'une activité agricole identitaire et indispensable au territoire

- Accompagner la diversification de l'activité agricole et de ses pratiques en permettant notamment des changements de destination de certains bâtiments, le développement d'activités complémentaires telles que la vente à la ferme, l'agrotourisme, ... sans que cela ne vienne remettre en cause l'activité principale des sites d'exploitation.

Conséquence d'une telle orientation: Le règlement du PLU en zone Agricole pourra autoriser les constructions pour des activités complémentaires (ce qui n'est pas toujours le cas sur certaines communes)

- Encadrer les possibilités de constructions destinées à l'activité agricole tout en observant une souplesse indispensable pour une activité confrontée à une évolution profonde.
- Anticiper et encadrer les possibles mutations de certains corps de ferme de façon à maîtriser leur devenir et faire en sorte d'éviter la création de nuisances diverses pour le voisinage et de difficultés pour la collectivité.
- Préserver l'outil de production agricole :
  - Eviter de mettre sous pression l'activité agricole en préservant notamment les abords des sites d'exploitation afin que ceux-ci ne soient pas soumis à un mitage de l'urbanisation. Respecter les périmètres de réciprocité qui s'appliquent sur les exploitations encore en activité et maintenir des espaces de respiration significatifs autour des sites afin d'éviter les problèmes de voisinage et de permettre d'envisager un éventuel développement futur.

Conséquence d'une telle orientation: Dans le zonage périmètre d'inconstructibilité pour de l'habitat autour des corps de ferme (50m ou 100m en fonction de la taille des élevages)

- Assurer l'inconstructibilité de certaines zones à fortes propriétés paysagères et agronomiques.

Conséquence d'une telle orientation: Dans le règlement, certaine zone agricole ne seront pas constructibles pour des bâtiments agricoles pour protéger des vues paysagères ou la biodiversité ou les propriétés agronomiques des terres

**Etes-vous d'accord avec ces orientations ? Des remarques? Des propositions?**

# Axe 1 : Comment bien vivre sur le territoire ?

## En améliorant la proximité de l'offre commerciale

- Répondre aux besoins essentiels des habitants dans les zones les plus reculées : permettre l'implantation de points de vente dans les cœurs de villages et prévoir des aménagements de bourg permettant l'accueil d'une offre itinérantes (food truck, commerces ambulants, ...).

– Conséquence d'une telle orientation: Le zonage devra prévoir des emplacements réservés ou des secteurs qui facilitera les communes à réaliser des aménagements pour accueillir une offre itinérante – pour les communes qui les souhaitent

- Recentrer l'offre commerciale dans une logique de densification.

Conséquence d'une telle orientation: Prioriser dans le zonage et le règlement la construction de commerce dans les communes pôles

- Identifier les cases commerciales pour lesquelles il convient d'appliquer une interdiction de changer de destination. Conséquence d'une telle orientation: Interdire la transformation d'un commerce en logement dans le zonage

## En apportant des services indispensables à la population et aux professionnels

- S'appuyer sur les projets en cours de maisons de santé pluridisciplinaires de Saint-Martin-en-Campagne et Saint-Nicolas-d'Aliermont. Conséquence d'une telle orientation: Dans le zonage les projets de santé auront un zonage spécifique
- Créer un équipement sportif d'envergure sur la commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont. Conséquence d'une telle orientation: Dans le zonage de St Nicolas, un terrain devra être constructible exclusivement pour un équipement sportif
- Harmoniser l'offre d'accueil de loisir sur l'ensemble du territoire. Conséquence d'une telle orientation: Dans le zonage devra être identifié les terrains qui pourront accueillir un futur centre de loisir si volonté d'en construire un

# Axe 1 : Comment bien vivre sur le territoire ?

## En soutenant une urbanisation et des projets de qualité

- Identifier et déterminer les zones urbaines dont le caractère ancien et le patrimoine doivent être préservés vis-à-vis de l'intensification de la densité bâtie.

Conséquence d'une telle orientation: Un règlement spécifique sur le choix des matériaux, la couleur, l'aspect extérieur des constructions devra être rédigé sur les secteurs identifiés comme ancien et d'intérêt patrimoniale

- Ne pas densifier à tout prix : conserver des espaces de respiration dans les zones urbanisées.

Conséquence d'une telle orientation: Toutes les dents creuses ne seront pas constructibles

- Tenir compte du type d'assainissement des eaux usées et des capacités de stationnement pour déterminer du niveau de densité bâtie attendue.

Conséquence d'une telle orientation: Densité plus faible pour les communes sans assainissement

- Favoriser un développement urbain au niveau des secteurs les mieux desservis par l'assainissement collectif des eaux usées

Conséquence d'une telle orientation: Les communes ayant leur station d'épuration saturée ou proche de la saturation ne pourra pas construire ou très peu

- Protéger le patrimoine des vallées de l'Yères et de la Béthune en cas de transformation/réhabilitation de bâtiments, à travers l'application de règles adaptées.
- Pour les éléments bâtis remarquables et protégés par le règlement : proscrire l'isolation par l'extérieur sur les façades visibles depuis la rue.

Conséquence de ces orientations: Un règlement spécifique sur le choix des matériaux, la couleur, l'aspect extérieur des constructions devra être rédigé sur ces secteurs

**Etes-vous d'accord avec ces orientations ? Des remarques? Des propositions**

# Axe 1 : Comment bien vivre sur le territoire ?

## En plaçant la mobilité au centre des priorités

- Accompagner l'essor des modes doux en enrichissant le maillage d'infrastructures et de chemins dédiés.
- Développer l'usage du vélo pour les trajets du quotidien sur le territoire (Schéma Directeur Cyclable en cours).

Conséquence d'une telle orientation: Prévoir dans le zonage des emplacements réservés afin que la commune ou la CCFT soit prioritaire à l'achat de ces terrains pour réaliser des pistes cyclables

- Développer l'urbanisation en lien avec l'accessibilité aux commerces, services et équipements présents sur le territoire.
- Offrir de réelles solutions d'alternatives à l'usage de la voiture (covoiturage, autopartage, transports en commun à haute intensité, ...).

Conséquence d'une telle orientation: Prévoir dans le zonage des terrains pour réaliser des aires de covoiturage ou des arrêts de bus

- Anticiper les besoins en stationnements dans les futurs projets pour éviter les difficultés de circulation et la dégradation de la qualité de vie dans les villages concernés.

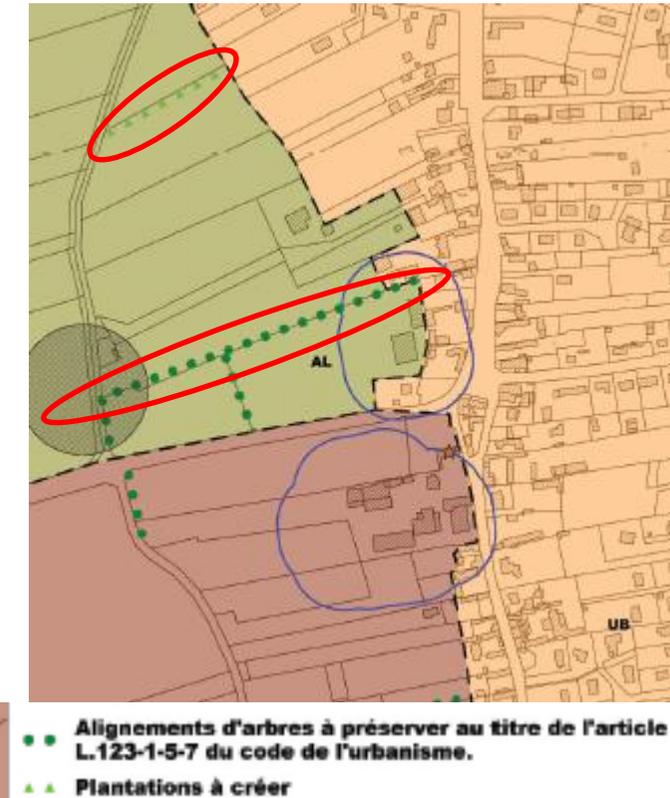
**Etes-vous d'accord avec ces orientations ? Des remarques? Des propositions**

## Axe 2 : Comment respecter les équilibres du territoire ?

### En protégeant et en renforçant la Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN).

- Contribuer au maintien et à l'amélioration de la biodiversité dans les cinq milieux naturels ciblés dans le cadre du Territoire Engagé pour la Nature (TEN) : littoral, coteaux calcaires, espaces boisés, zones humides et vergers. Conséquence d'une telle orientation: Ces 5 milieux seront classés en zone N du PLUi (aucune construction ne sera autorisée sur ces milieux)
- Cibler les haies qui sont particulièrement importantes en limite des terrains privés bâtis et en interface avec les espaces agricoles. Conséquence d'une telle orientation: Certains alignements d'arbres ou haies seront protégées dans le zonage (interdiction de les supprimer ou obligation de replanter)
- Renforcer les liens quasi inexistants entre les forêts d'Arques et d'Eawy. Il s'agit de deux réservoirs de biodiversité extérieurs au territoire mais dont les liens (corridors de déplacement) sont liés au patrimoine naturel présent au sein de la Communauté de Communes (vallées de la Varenne et de la Béthune).
- Conséquence d'une telle orientation: Sur le zonage des haies ou alignements d'arbre à créer seront identifiés
- Créer du lien naturel sur le plateau du Petit-Caux.

Conséquence d'une telle orientation: Sur le zonage des haies ou alignements d'arbre à créer seront identifiés



**Exemple de retranscription dans un zonage de PLU**

**Etes-vous d'accord avec ces orientations ? Des remarques? Des propositions**

## Axe 2 : Comment respecter les équilibres du territoire ?

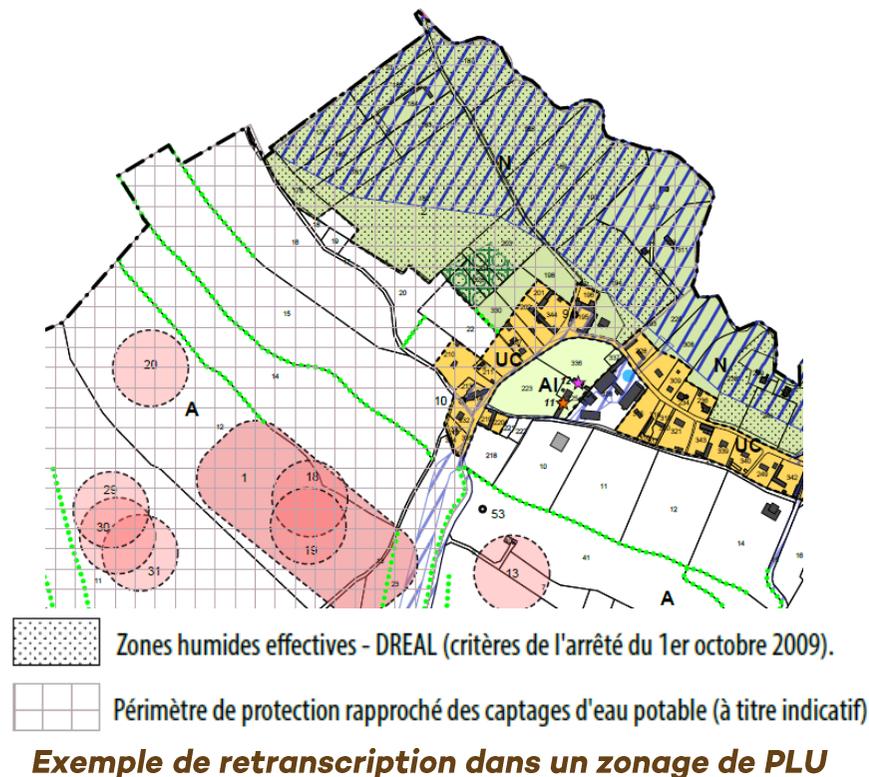
### En intégrant le cycle de l'eau dans le futur du territoire.

- Prendre en compte de manière globale et intégrée, le cycle de l'eau : gestion des eaux pluviales, épuration des eaux usées, alimentation en eau potable, dans le but de préserver la qualité et la quantité d'eau disponible à l'avenir.
- Protéger les espaces naturels du territoire, particulièrement dans les zones de captage, pour garantir une bonne qualité de l'eau souterraine utilisée pour l'alimentation en eau potable.

Conséquence d'une telle orientation: zonage inconstructible dans les périmètres de captage d'eau

### En accompagnant le développement des énergies renouvelables tout en maintenant le cadre de vie.

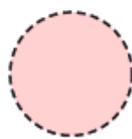
- Favoriser le développement des énergies renouvelables, en privilégiant les solutions alternatives au développement éolien qui marque d'ores et déjà les paysages du territoire. La Communauté de Communes contribuant déjà au développement de l'énergie éolienne.
- Envisager le photovoltaïque de manière plus systématique, notamment en toiture des grands bâtiments ou sur les espaces de stationnement. Conséquence d'une telle orientation: le règlement devra fixer des obligations en terme de photovoltaïque sur les bâtiments de grande taille
- Proscrire l'agrivoltaïsme sur les coteaux calcaires pour préserver leur qualité écologique et paysagère.
- Soutenir la méthanisation pour les projets connus. Conséquence d'une telle orientation: un zonage spécifique devra être prévu sur les parcelles où se situent les projets de méthanisation



## Axe 2 : Comment respecter les équilibres du territoire ?

### En portant une attention particulière aux risques et nuisances.

- Préserver de manière globale les secteurs à risques pour éviter d'exposer les biens et personnes à l'avenir, en les rendant inconstructibles ou en y instaurant des règles spécifiques et renforcées.
- Eviter les sous-sols et les clôtures pleines sur le territoire, particulièrement dans les secteurs humides ou de ruissellements, afin de maintenir les circulations naturelles de l'eau.
- Encadrer la constructibilité des secteurs impactés par des cavités souterraines. Conséquence d'une telle orientation: les périmètres de cavité devront apparaître sur le zonage et un règlement spécifique y sera associé
- Intégrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les nouvelles opérations d'aménagement et généraliser l'infiltration des eaux de pluie à la source. Conséquence d'une telle orientation: le règlement devra des règles en matière de gestion des eaux pluviales, les nouvelles constructions ne pourront pas évacuer leurs eaux de pluie sur l'espace public (drainage obligatoire)



Périmètre inconstructible des cavités souterraines (rayon de 60 mètres).

*Selon inventaire réalisé par le bureau d'études ALISE Environnement en août 2015.*



Indices sans périmètre de protection (4 puits à eau, 5 carrières à ciel ouvert)



Zone inondable



Secteurs d'expansion des axes de ruissellements des eaux pluviales

*Selon les données issues du schéma de gestion des eaux pluviales, établi par le bureau SOGETI INGENIERIE en décembre 2013*

**Exemple de retranscription dans un zonage de PLU**

**Etes-vous d'accord avec ces orientations ? Des remarques? Des propositions**

## Axe 2 : Comment respecter les équilibres du territoire ?

### En valorisant ce qui constitue le cadre de vie privilégié.

- Protéger le patrimoine végétal, notamment les arbres isolés et alignements.
- Inscrire comme objectif l'intégration paysagère des futurs projets de constructions, notamment en favorisant la transition végétale entre les zones urbanisées et les espaces naturels et agricoles.
- Imposer des haies d'essences locales et mélangées. Conséquence d'une telle orientation: Règlement du PLU imposera certaines essences pour les haies situées en limite de propriété
- Maintenir des coupures vertes sur le plateau d'Aliermont afin de permettre l'observation du grand paysage.
- Préserver et renforcer l'offre de chemins de randonnées et de VTT qui permettent la découverte du territoire.

Prévoir dans le zonage des emplacements réservés afin que la commune ou la CCFT soit prioritaire à l'achat de ces terrains pour réaliser des chemins de VTT ou de rando

### En valorisant les paysages remarquables.

- Protéger de manière générale certains secteurs pour la qualité de leurs paysages, lorsqu'il existe des vues remarquables et qui valorisent la qualité du cadre de vie du territoire. Dans ces secteurs, l'encadrement de l'urbanisation (formes urbaines, végétalisation et architecture) devra être renforcé.
- Préserver strictement certains secteurs spécifiques, notamment les coteaux calcaires dont la partie haute doit être préservée et observable dans le grand paysage.
- Prendre en compte les volumes et hauteurs des futures constructions et extensions sur la zone littorale, pour valoriser les paysages maritimes.

**Etes-vous d'accord avec ces orientations ? Des remarques? Des propositions**

# La consommation foncière

- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à un maximum d'une soixantaine d'hectares sur la période 2021-2030, puis à un maximum d'une trentaine d'hectares pour la période 2031-2040.

Cette consommation comprend l'ensemble des projets déjà autorisés et l'ensemble des futurs zones constructibles pour de l'habitat, du développement économique et de l'équipement (y compris une partie de la consommation foncière du doublement de la RD 925)

- Poursuivre un objectif de réduction progressive de l'artificialisation des sols après 2030 pour aller vers le « zéro artificialisation nette ».
- Prioriser la densification des zones bâties constituées
- Encadrer l'extension des enveloppes bâties et la réserver aux opérations qui présentent un intérêt général pour le territoire intercommunal.
- Appliquer, pour les futures opérations de constructions, des densités bâties qui permettent de limiter les besoins en foncier (tout en veillant à garantir la qualité de vie et à préserver l'image des communes concernées).
- Calibrer les besoins en termes de production d'habitats, de développement économique et de création d'équipements de façon à retenir les projets qui seront à la fois utile au territoire et sobres en matière de besoins fonciers.
- Identifier les friches (existantes et potentielles) dont la mobilisation permettra de conduire des opérations neutres en termes de consommation foncière.

Les friches auront un zonage et un règlement spécifique (friches comprend également les friches agricoles)

- Identifier les bâtiments à usage d'annexe ou anciennes granges qui peuvent être transformés en logement.

Cette identification sera importante car si les bâtiments ne sont pas identifiés leur transformation ne pourra se faire

**Des remarques? Des propositions?**