



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Phase diagnostic – Présentation au public



CAILLEVILLE, GUEUTEVILLE-LES-GRES, MANNEVILLE-ES-PLAINS

et PLEINE-SEVE

30.11.23

S O M M A I R E]

- 1. La procédure PLUi et missions/calendrier associés
- 2. Un outil de programmation au service d'un projet de territoire
- 3. La méthodologie du diagnostic territorial
- 4. Les enveloppes bâties



PLUi de la CCCA



1

[La procédure PLUi

Un PLUi mais pour quoi faire ?

- › Construire un document stratégique d'aménagement à l'échelle de l'intercommunalité
- › Construire un document réglementaire pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, avec des règles communes et partagées



Décliner le projet de territoire ...

... en projets d'urbanisme réglementaire et opérationnel



Offrir une visibilité du territoire à une plus large échelle ...

... comme une carte de visite



Harmoniser les règles d'urbanisme...

... pour rendre cohérent le territoire en son périmètre

Un PLUi mais pour quoi faire ?

Le millefeuille territoriale

La Région



Le PETR (Pôle d'Equilibre
Territorial et Rural)



Echelon intercommunal
et communal



Introduction des objectifs de la Loi Climat
et Résilience - Août 2021 dont l'objectif de
réduction de la consommation d'Espaces
Naturels/Agricoles/Forestiers (ENAF) +
réduction de l'artificialisation des sols

SRADDET (Schéma Régional
d'Aménagement, de Développement
Durable et d'Égalité des Territoires)

Compatibilité avec le document supérieur

SCoT (Schéma de Cohérence
Territoriale)

Compatibilité avec le document supérieur

PLUi (Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal)

PLU (Plan Local
d'Urbanisme) ou
Carte Communale

Documents d'urbanisme
communaux en vigueur >
approbation du PLUi

Un PLUi, qu'est-ce que c'est ?

- › Un document organisé autour 3 étapes clés :



Un **rapport de présentation** : diagnostic du territoire mettant en lumière les sensibilités et les enjeux et avançant des prévisions (évolutions socio-démographiques, besoins en logements, en équipements, etc).

COMPRENDRE



Un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** : document clé exposant les ambitions politiques pour l'avenir du territoire.

PROJETER



Des **pièces réglementaires** : composées d'un règlement graphique (zonage) et écrit, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), elles définissent les prescriptions à respecter dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

RÉGLEMENTER

Un PLUi, qu'est-ce que c'est ?



Un **rapport de présentation** : diagnostic du territoire mettant en lumière les sensibilités et les enjeux et avançant des prévisions (évolutions socio-démographiques, besoins en logements, en équipements, etc).

COMPRENDRE

- 】 Données socio-démographiques
- 】 Données en matière d'habitat, de formes bâties, d'architecture
- 】 Données en matière d'équipements et de services
- 】 Données économiques
- 】 Données touristiques
- 】 Données en matière de mobilités
- 】 Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale
- 】 Diagnostic agricole
- 】 Diagnostic paysager et patrimonial
- 】 Gestion des risques
- 】 Réseaux

Calendrier de la procédure générale

- › Prescription du PLUi le 2 mars 2022
- › Ouverture de la concertation (avril 2022)
- › Formalisation du diagnostic territorial (juin 2023)
- › Présentation du diagnostic territorial aux PPA/PPC : septembre 2023
- › Lancement du PADD : septembre 2023
- › Rencontres des communes (groupes géographiques) : début 2024
- › Présentation projet de PADD : mars 2024
- › Débats en conseils municipaux et en conseil communautaire : juillet 2024



Phase 0
TRAVAIL PRÉALABLE



Novembre
Mars 21/22

PRESCRIPTION



Mars 2022

Phase 1
DIAGNOSTIC



2022/23

Phase 2
PADD



2023/24

Phase 3
RÈGLEMENT



2024/25

ARRÊT DE PROJET



2nd semestre 2025

Phase 4
CONSULTATIONS &
ENQUÊTE PUBLIQUE



2026

APPROBATION



2nd semestre 2026

Les missions associées au PLUi

- › Diagnostic agricole 
- › Etudes sur les risques naturels 
 - Recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert
 - Etude ruissellement et inondation
 - Etudes sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable
- › Evaluation environnementale 
- › Animation de la concertation 
- › Assistance juridique 
 - Direction juridique, gestion administrative et système d'information
- › Numérisation du cadastre 

Phase 0
TRAVAIL PRÉALABLE



Novembre
Mars 21/22

PRESCRIPTION



Mars 2022

Phase 1
DIAGNOSTIC



2022/23

Phase 2
PADD



2023/24

Phase 3
RÈGLEMENT



2024/25

ARRÊT DE PROJET



2nd semestre 2025

Phase 4
CONSULTATIONS &
ENQUÊTE PUBLIQUE



2026

APPROBATION



2nd semestre 2026



2

**[Un outil de programmation au service
d'un projet de territoire**

Un outil de programmation pour le projet de territoire

Le Projet de territoire à intervenir repose sur une stratégie qui est :

- d'une part, l'expression d'une ambition d'un développement « créateur de valeur, attractif, solidaire et durable »,
- Et qui exprime, d'autre part, les priorités pour demain du territoire.

La stratégie de développement s'organise autour de **3 axes stratégiques** :

- **AXE 1** : Conduire la transition écologique et le développement durable du territoire,
- **AXE 2** : Promouvoir le bien vivre ensemble, la solidarité et la vitalité des services de proximité,
- **AXE 3** : Renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire



Un outil de programmation pour le projet de territoire

Le PLUi permet de répondre à certains enjeux du projet de territoire :

AXE 1 - Conduire la transition écologique et le développement durable du territoire

- Promouvoir un modèle d'aménagement incitant **à la réduction de la consommation d'espaces et l'adaptation au changement climatique** :
 - réduction de la consommation foncière et application ZAN,
 - maintenir une identité paysagère et la biodiversité avec l'évaluation environnementale, l'identification des clos-masure , déclinaison trame verte et bleue (pour enrayer la perte de biodiversité, la protection de corridors écologiques...),
- Réduire la consommation énergétique du territoire :
 - avec l'intégration d'un cadre dans le règlement notamment sur les panneaux photovoltaïques,
- Préserver la ressource en eau :
 - avec la réalisation d'un diagnostic inondations, ruissellement.



Un outil de programmation pour le projet de territoire

AXE 2 - Promouvoir le bien vivre ensemble, le cadre de vie et l'offre de proximité

- Adapter et valoriser une offre de commerces et de services de proximité
 - Adapter les capacités d'accueil dans les structures de Petite Enfance...
- Accompagner « le bien vieillir » en Côte d'Albâtre
 - Anticiper le vieillissement de la population et prévoir un parcours résidentiel...
- Proposer une offre culturelle adaptée aux attentes des habitants
- Valoriser l'offre de sports et de loisirs sur tout le territoire
 - Maintenir les équipements de loisirs existants et tenir compte des besoins de développement et/ou d'évolution
- Promouvoir des pratiques touristiques durables sur l'ensemble du territoire
 - Préserver le patrimoine naturel riche (espaces boisés, alignements d'arbres, mares...),
 - Conserver le patrimoine architectural et historique...



Un outil de programmation pour le projet de territoire

AXE 3 - Renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire :

- Participer au maintien des services de soins existants sur le territoire en permettant l'extension des équipements nécessaires
 - exemple de la Clinique du Caux Littoral à NEVILLE
- Accompagner le maintien et le développement de l'artisanat et des commerces de proximité
 - Identifier des zones et périmètres de protection pour éviter les changements de destination





3

**[Focus sur la méthodologie du diagnostic
foncier territorial**

Méthodologie

】 Article L151-4 Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation du PLUi « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt de projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* »

】 Principaux postes de mobilisation identifiés :

- Habitat
- Economie
- Agriculture
- Equipements – infrastructures
- Mixte

】 Différents types de mobilisation foncière considérés :

- Extension urbaine : étalement urbain vers les espaces agricoles ou naturels (= consommation d'espaces),
- Densification : mobilisation de foncier déjà associé à un espace urbanisé,
- Renouvellement urbain : démolition / reconstruction et restructuration d'espaces déjà urbanisés
- + identification des changements de destination
- + identification des principaux sites de démolition



Mobilisation foncière – Données 2015-2022

112,53 ha mobilisés en densification et en extension depuis 2015...

Superficie de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre : 38 700 ha dont 30 000 ha en superficie agricole (soit 78% du territoire)

Qualification de la mobilisation foncière	Vocation de la mobilisation foncière	Superficie (en ha)	Total superficie (en ha)	Total superficie (en ha)
Extension	résidentiel	47,63	76,16	134,75
	économique	5,85		
	agricole	19,04		
	équipement	0,86		
	mixte	2,78		
Densification	résidentiel	21,71	36,37	
	économique	2,37		
	agricole	9,86		
	équipement	1,98		
	mixte	0,45		
Renouvellement urbain	résidentiel	9,17	16,06	
	économique	3,65		
	agricole	1,19		
	équipement	2,05		
Changement de destination	résidentiel	4,22	6,16	
	économique	1,94		

Ne sont pas comptabilisées :

-Les surfaces associées aux annexes et extensions (habitat/ activités économiques)

-Les installations temporaires

-Les surfaces associées aux opérations d'aménagement engagées avant 2015 et finalisés sur la période 2015 -2021 (ex: voiries ou espaces publics).

Mobilisation foncière – Données 2015-2022

】 855 logements mis sur le marché depuis 2015 dont :

- Plus de la moitié des logements produits sont **en extension urbaine** (441 logements), générant une consommation d'espaces de **49,22 ha** et une densité moyenne de 9 logements/ha
- 441 logements produits **en extension urbaine**, 152 logements produits en renouvellement / changement de destination
- 262 logements produits **en densification** sur 22,16 ha, soit une densité moyenne de 11,8 logements / ha

】 Rythme de mise sur le marché inférieur à 1 logement / an pour 30 communes

】 4 communes sans nouveau logement depuis 2015



ZAN ? Focus sur la loi Climat et Résilience

Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » : issue des travaux de la convention citoyenne pour le climat + des directives européennes

Contexte/ Constat

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a de nombreuses conséquences négatives, que ce soit au niveau écologique (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) ou au niveau socioéconomique (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, diminution du potentiel de production agricole etc.).

Consommation à l'échelle nationale:

- **21 000 hectares/an,**
- majoritairement de **l'HABITAT (65% à 70%),**
- localisation principalement en **bordure des métropoles et sur le littoral.**

Son but ? Accélérer la transition écologique dans tous les domaines de notre quotidien :

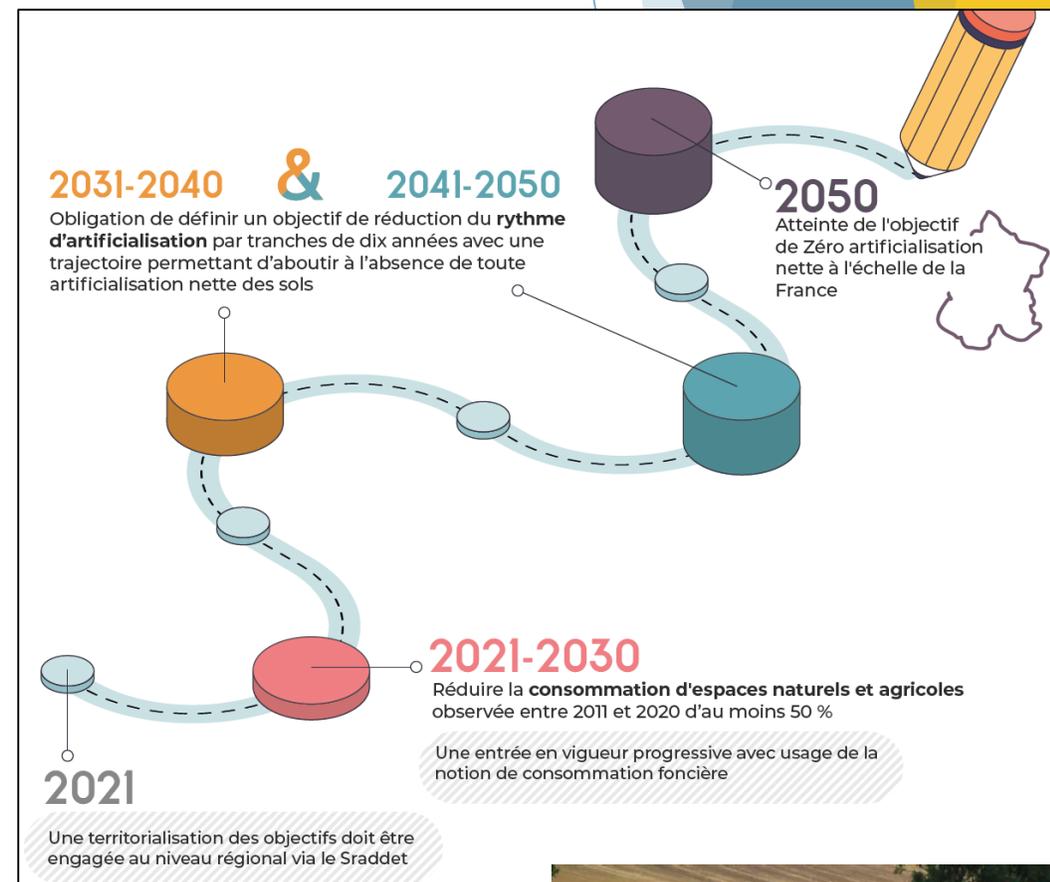
- Des logements mieux isolés (interdiction progressive de vendre « des passoires énergétiques »)
- Des villes moins polluées (création de zones laissant les voitures les plus polluantes à l'extérieur des centres-villes des grandes agglomérations)
- **Moins de bétonisation des terres.**



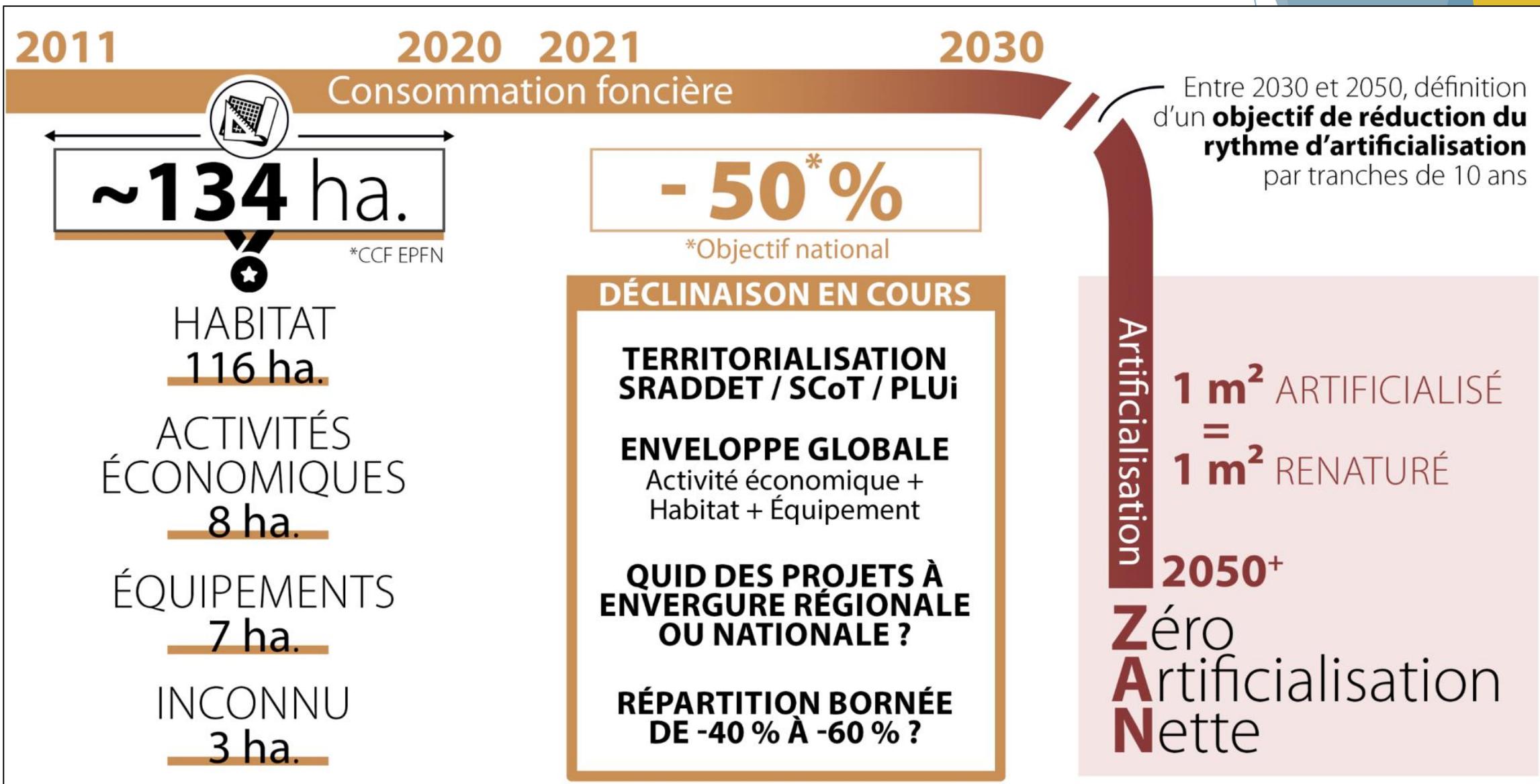
ZAN, KEZAKO ? Comment y parvenir

Trajectoire de sobriété foncière pour les prochaines décennies à différentes échelles du SRADDET, SCoT et des PLUi

- La loi Climat et Résilience prévoit une mise en œuvre progressive en déclinant des objectifs de sobriété foncière par tranche de 10 ans :
 - 2021-2030 : réduction de 50% de la consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2020,
 - 2031-2040 puis 2041-2050 : réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans,
 - à partir de 2050 : mise en application du ZAN, chaque mètre carré artificialisé devra être compensé par une renaturation d'espace équivalente.



Traduction de l'objectif ZAN dans le PLUi





4

**CAILLEVILLE
GUEUTEVILLE
MANNEVILLE
PLEINE-SEVE**

et le PLUi



CAILLEVILLE



Blosser

Pétray

Caveyettes

les Castelets

le Long Trait

Cailleville

GUEUTEVILLE



Plaine d'Ectot

Plaine vers la Route

Plaine sur Veules

le Chemin de Manneville

Veules-les-Roses

les Treize Fosses

Chaux

Bois de Manneville

le Moulin

MANNEVILLE



le Mouchoir

Bout de Bas

Morue

le Suret

PLEINE-SEVE

Vous pouvez adresser toute remarque, commentaire ou observation à l'adresse mail suivante :

PLUiConcertation@cote-albatre.com

La cellule PLUi se tient également à votre disposition au besoin à l'adresse suivante:

plui@cote-albatre.com



Merci de votre attention

PLUi de la CCCA