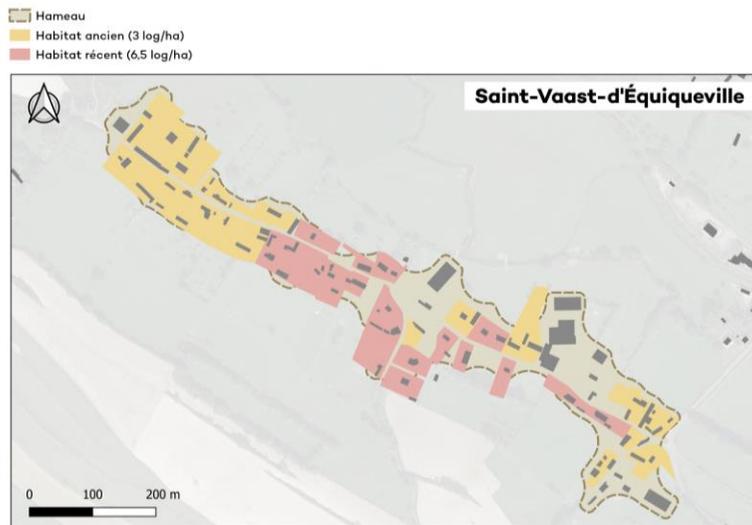


I. Etude des entités urbaines

1.1. La morphologie urbaine du territoire

1.1.5. Les écarts d'urbanisation



Analyse de la densité résidentielle moyenne au niveau des hameaux d'Équieville et de Sauchay le Bas (source: Géostudio)

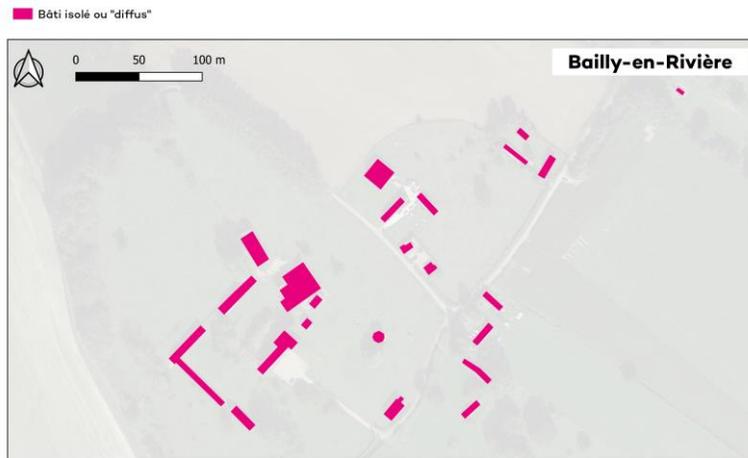
Les hameaux – densité résidentielle

- L'habitat dans les hameaux se caractérise historiquement par de grandes propriétés, avec des terrains de plusieurs milliers de mètres carrés pour une habitation. Il est courant d'observer par exemple des constructions en longères associées à de grands jardins, avec parfois également des mares sur la propriété privée. Par endroit, il arrive que les propriétés soient ainsi équivalentes à de véritables parcs privés. La densité résidentielle pour l'habitat ancien est ainsi très basse, de l'ordre de 2 à 3 log./ha dans certains cas.
- Les logements construits plus récemment, durant les dernières décennies, sont installés sur de plus petits terrains en moyenne, même s'il arrive que des pavillons soient implantés sur des terrains dont la superficie est supérieure à 2 000 voire 3 000 m², bien que cela reste un cas de figure minoritaire. En résumé, plus les constructions sont récentes et plus la taille des terrains se réduit. Toutefois, l'esprit recherché à travers un logement à la campagne est celui de l'espace et d'un jardin de superficie conséquente. Ceci explique que dans les deux cas observés ci-dessous, la moyenne de la densité résidentielle pour l'habitat récent reste inférieure à 10 log./ha. Ce qui, si l'on résonne uniquement en termes de lots individuels, est l'équivalent en moyenne d'un logement pour au moins 1000m² de terrain, sinon plus.

I. Etude des entités urbaines

1.1. La morphologie urbaine du territoire

1.1.5. Les écarts d'urbanisation



Exemples de secteurs bâtis isolés ou « diffus » sur la CCFT
(source: Géostudio)

Les secteurs bâtis isolés ou « diffus » – trame bâtie

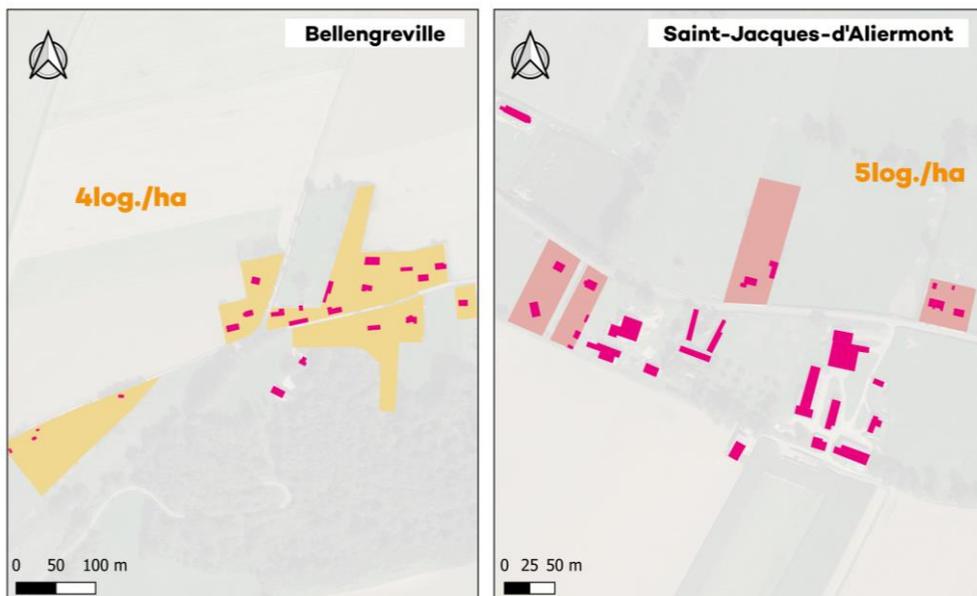
- En dehors des bourgs et des hameaux, il existe des constructions (habitats, corps de ferme) implantées en plein secteurs agricoles ou naturels, à l'écart des regroupements bâtis qui maillent le territoire. On parle alors de bâti isolé ou en répartition diffuse.
- L'urbanisation diffuse n'affiche pas de réelle organisation. Son bâti est souvent disséminé dans l'espace, sans liens forts ou évident entre les constructions. Même en cas de regroupement, comme il en existe par endroits avec quelques constructions implantées avec peu de distance entre elles, nous pouvons considérer qu'en-dessous d'une dizaine de constructions et qu'en l'absence d'unité visible entre celles-ci il ne s'agit plus d'un hameau mais de constructions isolées.
- Sur un territoire à forte dominante rurale comme celui des Falaises du Talou, les constructions isolées sont fréquentes, mais aussi inégalement réparties sur le territoire. On en trouve par exemple très peu sur le secteur du Petit-Caux, tandis que l'habitat isolé se révèle plus présent en vallées de la Béthune ou de l'Yères.
- Les constructions isolées s'entourent de parcelles agricoles dans le cas de corps de ferme, mais aussi d'éléments naturels importants, tels que les cours d'eau ou les boisements, qui morcellent ainsi ce qui pourrait s'apparenter à un regroupement bâti vu du ciel.

I. Etude des entités urbaines

1.1. La morphologie urbaine du territoire

1.1.5. Les écarts d'urbanisation

- Bâti isolé ou "diffus"
- Habitat ancien
- Habitat récent



Analyse de la densité résidentielle moyenne de secteurs bâtis isolés ou « diffus » sur les communes de Bellengreville et Saint-Jacques-d'Aliermont (source : Géostudio)

Les secteurs bâtis isolés ou « diffus » – densité résidentielle

- Sans surprise, la densité résidentielle est basse, voire très basse, dans les secteurs d'habitats isolés. Comme pour les hameaux, des différences notables s'observent entre l'habitat ancien et l'habitat plus récent. Les mêmes densités sont constatées, à savoir entre 2 et 4 log./ha pour l'habitat ancien, contre une fourchette comprise entre 5 et 8 log./ha pour l'habitat plus récent.
- Dans tous les cas, les zones d'habitats isolés font la part belle à l'espace non bâti, avec des zones de pleine de terre importantes et un cadre rural incontournable et apprécié par les habitants concernés.

I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

Le présent diagnostic identifie les différents regroupements bâtis sur l'ensemble du territoire, de façon à dresser un état des lieux précis de ce qui compose l'armature bâtie de la CCFT. Les entités relevées sont alors hiérarchisées à partir de critères définis selon leurs caractéristiques. L'enjeu est de pouvoir cibler les lieux les plus à même de faire l'objet d'une urbanisation nouvelle dans les années à venir, en se basant sur ce que dit la loi et le Code de l'urbanisme.

1.2.1. Rappel du contexte législatif et de ses évolutions récentes

La loi Alur du 27 mars 2014

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a engagé un certain nombre d'évolutions dans le domaine de l'urbanisme et plus particulièrement pour la planification urbaine dont le Plan Local d'Urbanisme fait figure d'outil phare. Au-delà du fait que désormais, les EPCI de type Communautés de Communes, d'Agglomération, Urbaines ou encore les Métropoles se voient transférer automatiquement la compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (sauf minorité de blocage de la part des communes membres), il est attendu que les documents d'urbanisme appliquent une nouvelle logique concernant la stratégie de développement des territoires et la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels. Cette logique est celle d'un urbanisme orienté en priorité vers les secteurs les mieux pourvus en termes de commerces, de services, d'équipements publics ou encore de desserte par les réseaux de transport. L'objectif étant de limiter les besoins en déplacements des populations nouvelles appelées à venir s'implanter sur le territoire et lutter par ailleurs contre le phénomène de « mitage » des espaces naturels et agricoles et qui entraîne des effets dommageables pour les paysages comme pour les besoins en déplacements, l'aménagement de réseaux divers (eau potable, assainissement, fibre optique, ...) ou encore l'artificialisation de terres présentant une certaine qualité agronomique.

Pour lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles, la loi Alur a instauré la notion de « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), réglementée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

1.2.1. Rappel du contexte législatif et de ses évolutions récentes (suite)

La loi Alur du 27 mars 2014 (suite)

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. » La règle ainsi appliquée consiste à interdire toute construction nouvelle en zone agricole et naturelle (à l'exception de constructions strictement présentées par le règlement du PLUi, comme par exemple celles utiles à l'activité agricole ou forestière, ou encore les équipements publics d'intérêt général), sauf en cas de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées défini par le règlement graphique du PLUi et au sein duquel certaines constructions sont autorisées selon le règlement du document d'urbanisme.

Les lois LAAF et Macron

La loi Alur a posé un cadre réglementaire très strict sur les constructions existantes en zones agricoles et naturelles. En dehors des STECAL réglementés par un Plan Local d'Urbanisme (communal ou intercommunal), il n'était alors plus possible d'envisager une extension des constructions existantes (hors usage agricole ou forestier), ni même la création d'annexes bâties (garage, abri de jardin, ...) rattachées à une construction principale autre qu'agricole.

Deux lois ont depuis apportées un assouplissement de ces règles. La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 a permis d'autoriser, sous certaines conditions définies par le PLU, l'extension des bâtiments d'habitation situés en zone agricole ou naturelle. Puis, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », offre désormais également la possibilité en zone agricole ou naturelle d'autoriser la construction d'annexe à un bâtiment d'habitation existant.

I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

1.2.2. Les différentes catégories et les critères de classification

Le but du diagnostic urbain du PLUi est donc d'identifier les secteurs bâtis à partir d'un certain nombre de critères et de les répartir à travers plusieurs catégories. Cette analyse doit ensuite permettre d'établir un zonage cohérent avec la répartition qui aura été faite pour les différentes entités bâties, de façon à déterminer si celles-ci doivent être classées en zone urbaine, ou bien en zone agricole et naturelle et donc peut-être au sein d'un sous-secteur répondant la définition d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Les critères de classification

L'identification des différentes entités bâties sur le territoire de la CCFT se fait à partir d'une grille d'analyse multithématiques. Celle-ci se base sur les critères suivants pour fixer une « notation » de chaque entité analysée :

- Le nombre d'habitations au sein de l'entité (y a-t-il plus ou moins d'une vingtaine d'habitations ?) ;
- La moyenne de la densité résidentielle nette (moyenne des surfaces occupées et rattachées aux logements existants, hors espaces paysagers, ceux dédiés à circulation des véhicules et à leur stationnement sur la voie publique ou encore à la gestion des eaux pluviales) ;
- La mixité fonctionnelle : les équipements structurants présents dans l'entité (équipements administratifs, scolaires, sportifs, ...), les commerces et services présents ;
- La forme urbaine de l'entité (éclatée, linéaire, regroupée, compacte, ...) ;
- La qualité de la défense incendie (insuffisante, suffisante, partiellement suffisante, études et travaux d'amélioration prévus ou non, ...) ;
- L'assainissement des eaux usées (non collectif, collectif, ...) ;
- La distance avec les axes routiers structurants ;
- La distance avec une gare ferroviaire ou pôle d'échanges multimodal, la présence d'un arrêt de bus ;
- Une présence significative de l'activité agricole (corps de ferme en activité, périmètres de réciprocité, ...) ;
- La qualité de desserte par les réseaux de télécommunications numériques ;
- La couverture par le zonage d'un document d'urbanisme communal.

La note appliquée est alors pondérée en fonction de l'importance donnée à chaque critère. Le résultat final donne à chaque entité bâtie une note moyenne qui, selon les fourchettes retenues, permet d'indiquer la catégorie dans laquelle se trouve l'entité bâtie.

I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

1.2.2. Les différentes catégories et les critères de classification (suite)

Les catégories d'entités bâties

Trois catégories sont proposées :

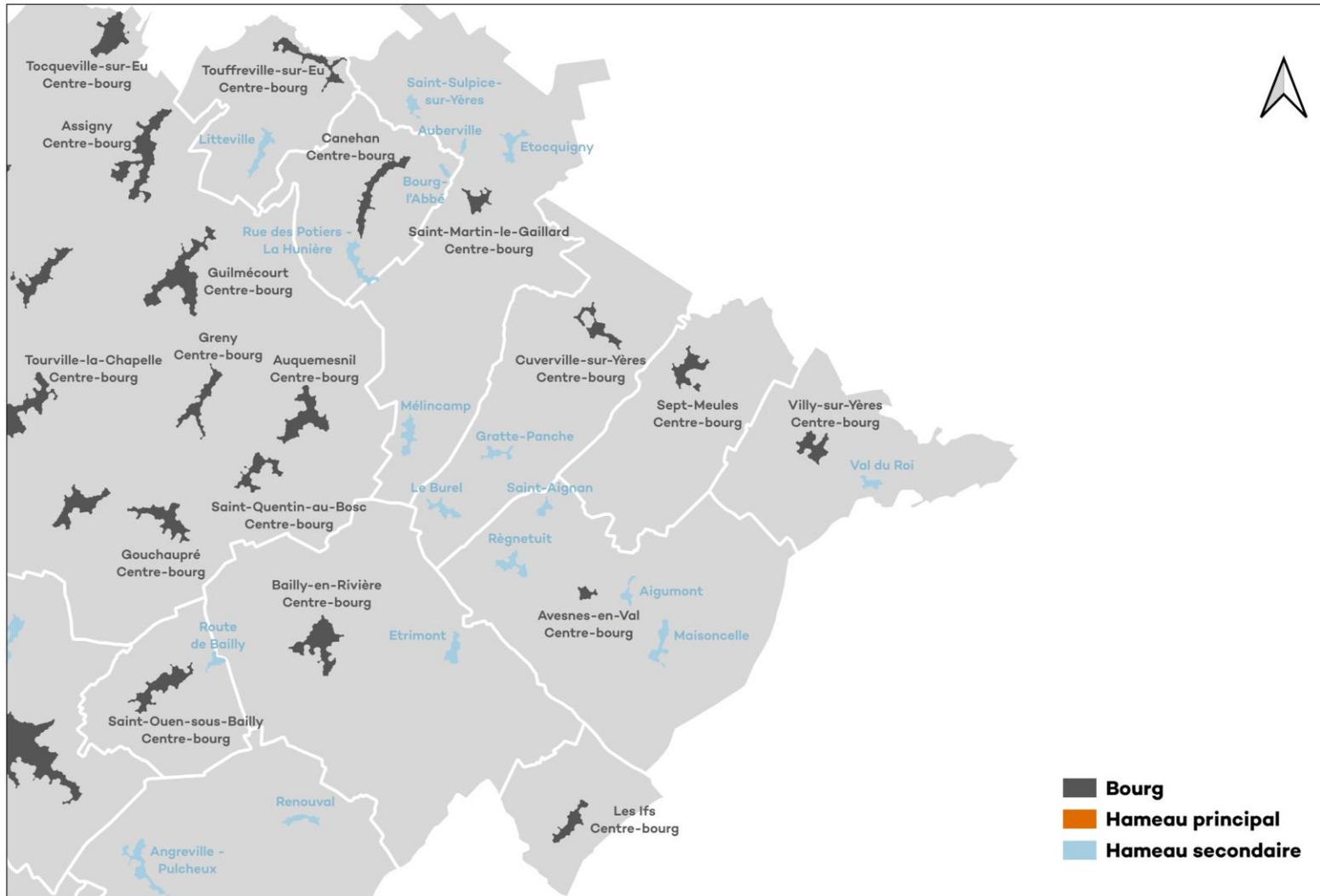
- **Le bourg** : catégorie qui désigne les entités bâties qui sont généralement les mieux dotées en commerces et services de proximité, les mieux équipées également. Un bourg est par ailleurs souvent composé d'un nombre d'habitations conséquent et d'une forme urbaine qui concentre des lieux de vie tels qu'une place de village, un parvis d'église ou autres lieux de convivialité. Certaines entités, bien que ne répondant pas à cette définition du bourg, sont retenues parmi cette catégorie car elles correspondent malgré tout au centre-bourg d'une commune, notamment parce qu'elles peuvent accueillir des fonctions administratives (mairie et annexes). Par conséquent, le diagnostic du PLUi ne saurait « priver » certaines communes de leur bourg sous prétexte de simples arguments mathématiques ;
- **Le hameau principal** : concerne les entités bâties qui, par l'absence de structure administrative, mais aussi généralement de commerces et services de proximité, ne peuvent être catégorisées en tant que centre-bourg d'une commune et se rangent donc dans la catégorie des hameaux. Pour autant, le nombre d'habitations, la densité résidentielle, la superficie et la forme de l'entité bâtie ou bien encore sa proximité, voire sa desserte par une infrastructure de transport importante font que ces hameaux sont à considérer comme étant les principaux du territoire, ceux qui concentrent un nombre d'habitants conséquent ;
- **Le hameau secondaire** : correspond aux entités bâties suffisamment denses et/ou regroupées pour être clairement identifiables dans le paysage, mais qui ne sont pour autant pas le centre-bourg de la commune où elles se trouvent. Un hameau est catégorisé comme étant « secondaire » en raison de son nombre d'habitations relativement limité, une trame urbaine et une densité bâtie plus lâche, une fonction résidentielle prédominante voire exclusive, ou encore un positionnement géographique plus en marge, à distance des principaux axes routiers.

En dehors de ces trois catégories et du CNPE de Penly qui constitue un cas de figure à part, les secteurs habités restants sont considérés comme étant trop isolés ou insuffisamment denses et regroupés pour pouvoir être identifiés en tant qu'entité bâtie à part entière. Ces lieux-dits et autres écarts d'urbanisation correspondent à ce que l'on appelle de l'habitat « diffus » ou isolé, présenté précédemment. Même lorsqu'il existe un regroupement de plusieurs constructions, la trame urbaine se révèle en réalité trop morcelée et insuffisamment dense pour pouvoir intégrer la catégorie des hameaux secondaires. Cela concerne également les regroupements composés avant tout de sites d'exploitation agricole et de quelques habitations regroupées autour de corps de ferme.

I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

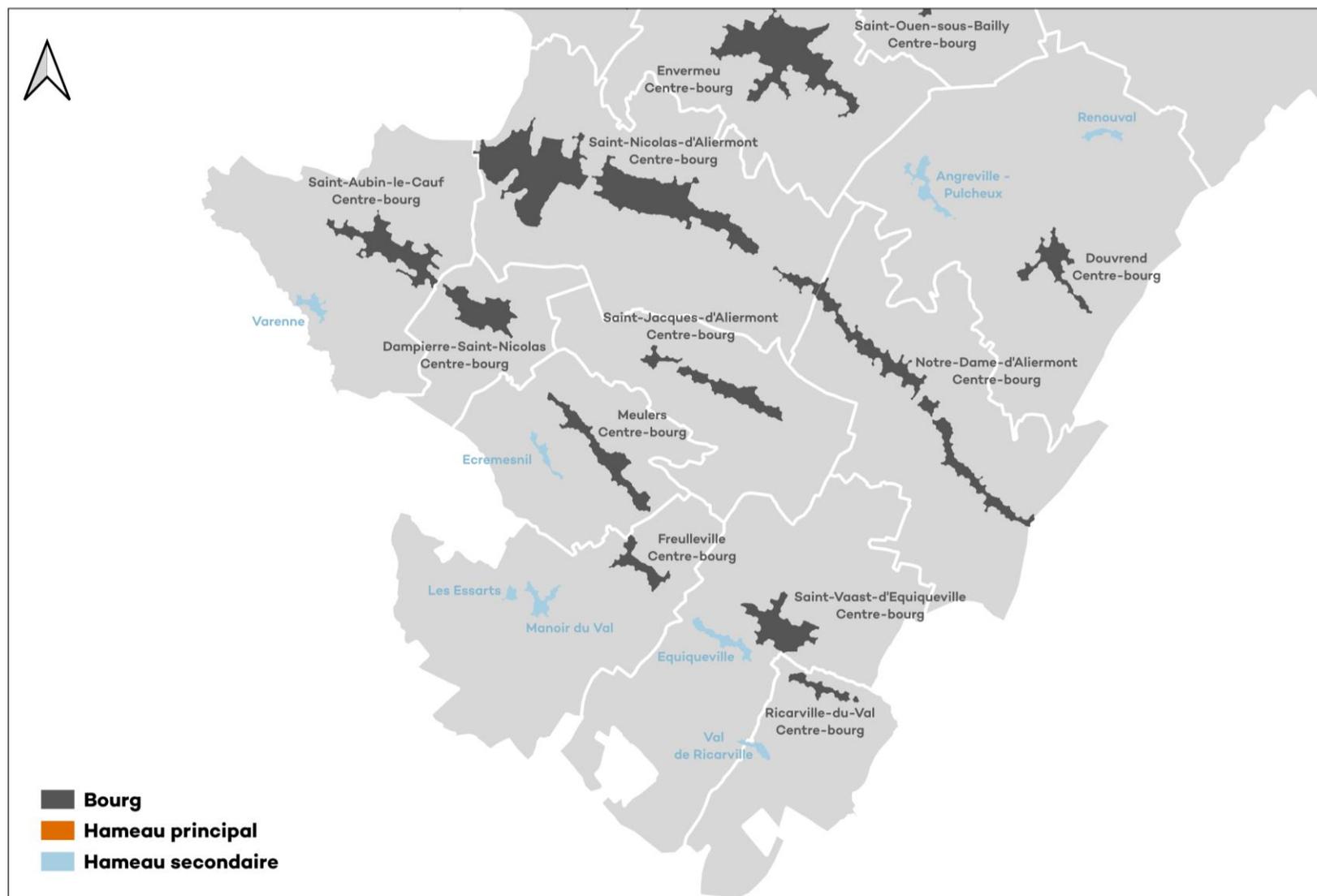
1.2.3. Localisation et hiérarchisation des entités bâties de la CCFT



I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

1.2.3. Localisation et hiérarchisation des entités bâties de la CCFT



I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

1.2.4. Modes de développement urbain envisagé par catégorie d'entités bâties

Objectifs

Comme cela a été présenté précédemment, l'objectif fixé par la loi Alur est de prévoir une utilisation adaptée des règles d'urbanisation (constructions nouvelles, extension des constructions existantes, création d'annexes bâties) en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé depuis par les lois LAAF et Macron.

A partir du classement des entités bâties réalisé précédemment, l'objectif est de pouvoir déterminer in fine la localisation des futures constructions (habitat, activités économiques et équipements) sur le territoire intercommunal, pour répondre aux objectifs de la CCFT. Dès lors, il s'agit de définir les possibilités d'évolution urbaine par catégorie d'entité bâtie.

Toutefois, si cette typologie permet de distinguer les types de lieux qui composent le territoire, il convient de préciser que cette hiérarchisation ne permet pas à elle seule de définir les modalités de leur développement. Ainsi, tous les bourgs ne pourront pas se développer de la même manière, tous les bourgs ni les hameaux n'ont pas vocation à être développés ou densifiés via un classement en STECAL qui doit malgré tout demeurer exceptionnel.

Concernant plus particulièrement le développement ou non des bourgs et hameaux identifiés en tant que tels, la réflexion devra se faire selon deux temps successifs de questionnement :

1. Est-il nécessaire de développer les bourgs au regard du projet de développement global retenu dans le PADD à l'échelle de la CCFT ? En effet, les potentiels identifiés en comblement des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que les éventuelles zones d'extension des bourgs suffisent-ils à répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la CCFT ? Ces questionnements trouveront leur réponse lors de la réflexion sur les scénarios de développement du territoire intercommunal présentés au sein du PADD ;
2. Si le développement des bourgs ne permet pas de répondre aux objectifs de production de logements, quels sont les hameaux où le développement apparaît comme étant le plus judicieux ? En effet, le développement de certains hameaux n'est pas à privilégier/encourager car ils peuvent être concernés par des contraintes agricoles, environnementales, paysagères, un développement linéaire le long d'une route départementale, la présence de risques (inondation, ruissellements, cavités), etc.

Pour répondre à cette deuxième question, la grille d'analyse des entités bâties sera complétée avec les critères suivants :

- Risque d'effondrement de cavités souterraines ;

I. Etude des entités urbaines

1.2. Hiérarchisation des entités bâties présentes sur le territoire

1.2.4. Modes de développement urbain envisagé par catégorie d'entités bâties

Objectifs (suite)

- Risque de ruissellement des eaux pluviales ;
- Impact sur la biodiversité ;
- Impact sur le patrimoine et le paysage bâti.

S'agissant des critères « cavités » et « ruissellements », il est nécessaire d'attendre les résultats des études menées en parallèle de l'élaboration du PLUi.

Traduction réglementaire envisageable

Selon les trois catégories d'entités bâties identifiées, la stratégie d'urbanisation et ses modalités d'application à travers le futur règlement du PLUi pourrait être la suivante :

- Priorité au développement des bourgs : d'abord dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses et des parcelles potentiellement divisibles), puis en extension urbaine si besoin est par rapport au projet de développement global retenu à travers le PADD. L'extension des constructions existantes est autorisée ;
- Développement possible des hameaux principaux mais de manière encadrée : priorité à la densification de l'enveloppe bâtie (comblement des dents creuses et des parcelles potentiellement divisibles), puis extension urbaine possible mais de façon limitée si cela s'avère nécessaire pour répondre au projet de développement global retenu à travers le PADD. L'extension des constructions existantes est autorisée ;
- Limiter le développement des hameaux secondaires en autorisant uniquement la densification urbaine (comblement des dents creuses et des parcelles potentiellement divisibles), pas d'extension possible de l'enveloppe déjà urbanisée. L'extension des constructions existantes est autorisée.

S'agissant ensuite des constructions isolées (ou diffuses) en zones agricole et naturelle et qui n'ont pas été retenues parmi les trois catégories précédentes, le règlement du PLUi n'autoriserait que leur extension, mais de façon limitée, comme le prévoit la loi LAAF. La priorité dans ces secteurs étant donnée à la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi qu'aux paysages et à l'environnement qui y sont liés. Aucune construction nouvelle ne pourrait y être autorisée, hors constructions agricoles ou forestières, équipements d'intérêt général, ou bien encore annexes bâties rattachées à une construction principale déjà existante comme le prévoit la loi Macron d'août 2015.

II. Traduction et application de la loi Littoral

2.1. Rappel du contexte législatif et de ses évolutions récentes

2.1.1. Rappel

La Loi Littoral du 3 janvier 1986 s'impose aux documents d'urbanisme de type PLU, PLUi et Carte Communale qui doivent notamment respecter les principes suivants :

- L'équilibre entre activités humaines et protection des milieux ;
- La limitation de l'urbanisation et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ;
- La préservation des espaces et milieux remarquables du littoral.

L'objectif de cette loi est de contrôler et d'encadrer strictement l'urbanisation sur le littoral, afin de protéger à la fois les paysages, mais aussi les milieux naturels qui s'y rapportent. L'enjeu est d'éviter qu'une artificialisation importante et difficilement réversible se développe de façon accrue en France, pays qui compte l'une des plus grandes façades maritimes au monde. Pour cela, les principes mis en place par la loi Littoral consistent notamment à orienter le développement urbain sur le littoral au niveau des espaces déjà bâtis et à considérer le restant du littoral comme strictement inconstructible (sauf cas exceptionnels d'intérêt général) sur une bande de 100m de large. Les notions de co-visibilité entre terre et mer et de protection des espaces proches du rivage sont également introduites par cette loi du 3 janvier 1986.



II. Traduction et application de la loi Littoral

2.1. Rappel du contexte législatif et de ses évolutions récentes

2.1.2. Les évolutions apportées par la loi Elan

La loi Elan du 23 novembre 2018 est venu modifier quelque peu la loi Littoral et compléter à ce sujet le Code de l'urbanisme. C'est désormais le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui constitue l'outil de planification de référence pour préciser concrètement la façon dont le Code de l'urbanisme s'applique en zone littorale. Le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux a été modifié en ce sens afin d'intégrer les évolutions entraînées par la loi Elan. Le SCoT PDTC dispose désormais d'un volet littoral complet, avec lequel le PLUi de la CC des Falaises du Talou doit être compatible.

Pour cela, le document d'urbanisme doit appliquer les dispositions suivantes, à savoir :

- L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants (art. L.121-8 CU) ;
- L'interdiction de construire au sein de la bande littorale des 100m (art. L.121-16 CU) ;
- L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121-13 CU) ;
- La préservation des coupures d'urbanisation (art. L.121-22 CU) ;
- La préservation des espaces remarquables du littoral (art. L.121-23 CU) ;
- L'estimation de la capacité d'accueil (art. L.121-21 CU).

