

V. Analyse des capacités de densification du tissu bâti

5.1. Présentation

5.1.2. Méthodologie (suite)

- En partant du principe que le potentiel relevé ne sera pas mobilisé dans sa totalité pour des raisons diverses (terrain non mis en vente par le propriétaire, coût inadapté, manque d'intérêt à acheter, contexte économique et santé du marché immobilier, ...), des coefficients dit de « rétention foncière » sont appliqués pour les parcelles en dents creuses et potentiellement divisibles. Le degré de rétention est jugé plus fort concernant les parcelles divisibles puisque leur mobilisation dépend de la volonté du propriétaire pour diviser son terrain et accepter une nouvelle construction à proximité de son habitation. Les études de foncier démontrent qu'il existe toujours un phénomène de rétention foncière, quel que soit le territoire étudié, d'où la logique d'employer des coefficients de rétention foncière pour ramener l'évaluation du potentiel foncier densifiable au plus près de ce qu'il sera réellement sur le temps d'application du document d'urbanisme.
- Ainsi, pour les dents creuses un **coefficient de rétention foncière de 30%** est appliqué (70% des terrains identifiés sont retenus dans le calcul du nombre de logements potentiels). En d'autres termes, il est considéré que 70% des dents creuses identifiées seront bâties sur le temps d'application du PLUi.
- Pour les parcelles bâties divisibles, un **coefficient de rétention foncière de 50%** est appliqué (50% des parcelles sont retenues dans le calcul du nombre de logements potentiels). En d'autres termes, il est considéré que la moitié des parcelles bâties divisibles identifiées seront mobilisées sur le temps d'application du PLUi.
- Pour les parcelles (dents creuses ou divisibles) impactées par un indice de cavité souterraine et/ou par un périmètre de sécurité lié à un risque d'effondrement de cavité, un **coefficient de rétention foncière de 80%** est appliqué (20% des parcelles sont retenues dans le calcul du nombre de logements potentiels). En d'autres termes, il est considéré que seule une minorité des parcelles identifiées seront mobilisées sur le temps d'application du PLUi pour des raisons liées notamment au coût que représente la levée d'un indice et qui peut décourager ou ralentir les projets de construction.
- **Les résultats présentés ci-après restent provisoires et fortement susceptibles d'évoluer dès lors que les résultats de l'étude cavités menée par la CCFT seront connus (un certain nombre de parcelles relevées pourraient se retrouver impactées par un indice ou un périmètre de cavité et donc se voir appliquer un coefficient de rétention foncière de 80%).**

V. Analyse des capacités de densification du tissu bâti

5.2. Analyse

- Le tableau suivant présente les surfaces relevées par commune en termes de gisements fonciers.
- Au global, après application des coefficients de rétention foncière, il est estimé la construction d'environ **526 logements** en densification de l'enveloppe bâtie déjà constituée à horizon 2040 sur le territoire de la CC des Falaises du Talou (chiffre non définitif).

Les cartes détaillées permettant de localiser les parcelles relevées sont consultables en parallèle de ce diagnostic.

COMMUNES	EVALUATION DU POTENTIEL DE FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES CONSTITUEES DES COMMUNE (HA)															
	PARCELLES BATIES DIVISIBLES (PBD)					DENTS CREUSES (DC)					PARCELLES RISQUES CAVITES (PRC)					ESTIMATIF POTENTIEL HABITAT EN DENSIFICATION (A+B+C)
	Pour l'activité économique (ha)	Pour l'équipement (ha)	Pour l'habitat			Pour l'activité économique (ha)	Pour l'équipement (ha)	Pour l'habitat			Pour l'activité économique (ha)	Pour l'équipement (ha)	Pour l'habitat			
			Surface (ha)	Nombre logements estimés (brut)	Nombre logements estimés (après rétention 50%) (A)			Surface (ha)	Nombre logement s estimés (brut)	Nombre logements estimés (après rétention 30%) (B)			Surface (ha)	Nombre logements estimés (brut)	Nombre logements estimés (après rétention 80%) (C)	
Avesnes-en-Val	0	0	1,72	15	8	0	0	3,08	26	18	0	0	0	0	0	26
Bailly-en-Rivière	0	0	0,15	2	1	0	0	0,69	7	5	0	0	0	0	0	6
Bellengreville	0	0	1,48	12	6	0	0	0,60	5	4	0	0	0	0	0	10
Canéhan	0	0	0,42	6	3	0	0	0,66	9	6	0	0	0	1	0	10
Cuverville-sur-Yères	0	0	0,84	5	3	0	0	1,65	14	10	0	0	0	0	0	12
Dampierre-Saint-Nicolas	0	0	0,63	6	3	0	0	0,05	1	1	0	0	0	0	0	4
Douvrend	0	0	0,69	6	3	0	0	0,58	5	4	0	0	0	0	0	7
Envermeu	0	0	1,68	15	8	0	0	2,47	17	12	0	0	0	0	0	19
Freulleville	0	0	1,71	14	7	0	0	0,44	3	2	0	0	0	0	0	9
Les Ifs	0	0	0,00	0	0	0	0	1,01	12	8	0	0	0	0	0	8
Meulers	0	0	1,74	13	7	0	0	1,05	13	9	0	0	0	0	0	16
Notre-Dame-d'Alhiermont	0	0	2,27	16	8	0	0	3,12	25	18	0	0	0	0	0	26
Petit-Caux	0	0	26,59	233	117	0	0	15,60	178	125	0	0	0,7	10	2	243
Ricarville-du-Val	0	0	0,89	7	4	0	0	1,54	15	11	0	0	0	0	0	14
Saint-Aubin-le-Cauf	0	0	1,10	11	6	0	0	0,43	6	4	0	0	0	0	0	10
Saint-Jacques-d'Alhiermont	0	0	2,46	19	10	0	0	0,47	5	4	0	0	0,9	4	1	14
Saint-Martin-le-Gaillard	0	0	1,35	6	3	0	0	1,18	9	6	0	0	0,5	5	1	10
Saint-Nicolas-d'Alhiermont	0	0	4,23	37	19	0	0	1,47	13	9	0	0	1,1	10	2	30
Saint-Ouen-sous-Bailly	0	0	1,09	8	4	0	0	1,10	9	6	0	0	0	0	0	10
Saint-Vaast-d'Équiqueville	0	0	1,46	12	6	0	0	0,78	8	6	0	0	0	0	0	12
Sauchay	0	0	0,48	5	3	0	0	0,99	7	5	0	0	0	0	0	7
Sept-Meules	0	0	0,31	5	3	0	0	0,72	6	4	0	0	0	0	0	7
Touffreville-sur-Eu	0	0	0,81	6	3	0	0	0,62	5	4	0	0	0	0	0	7
Villy-sur-Yères	0	0	1,23	12	6	0	0	0,86	8	6	0	0	0	0	0	12
TOTAL	0	0	55,32	471	236	0	0	41	406	284	0	0	3,49	30	6	526

526

V. Analyse des capacités de densification du tissu bâti

5.3. Les friches et terrains délaissés sur la CCFT

Dampierre-Saint-Nicolas - Site ATM

FRICHE POTENTIELLE



Saint-Nicolas-d'Alermont - Site ATES

FRICHE



Saint-Nicolas-d'Alermont - Site TMECA

FRICHE POTENTIELLE



- Le recensement des friches du territoire est une étape clé puisqu'elles représenteront un potentiel de mobilisation foncière pour les années à venir. La politique attendue de réduction importante de la consommation d'espace doit permettre au territoire de la CCFT d'identifier et de prioriser la réutilisation des friches.
- Après des échanges entre élus et techniciens menés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, le nombre de friches mobilisables sur le territoire est finalement assez restreint et ne pourra pas permettre d'entreprendre un renouvellement urbain d'envergure dans les années à venir. D'autant que dans tous les cas la reconversion de friches demande du temps et des moyens alloués souvent importants. C'est pourquoi les friches ne peuvent être considérées comme une solution immédiate et facile pour répondre à la difficile équation alliant développement du territoire et préservation des espaces naturels et agricoles.
- Certains sites de la CCFT peuvent toutefois être appelés à évoluer dans l'avenir et il convient de les inclure parmi les potentiels de renouvellement, en tant que « secteurs stratégiques » dont il faut anticiper les possibles mutations à moyen/long terme pour en prévoir les éventuelles reconversions. Ces sites sont les suivants (*cf. ci-contre*) :
 - Le site ATM à Dampierre-Saint-Nicolas ;
 - Les sites TMECA et ATES (déjà en friche) à Saint-Nicolas-d'Alermont.

VI. Diagnostic urbain : synthèse et enjeux

ATOUTS

- ❑ Une armature urbaine assez simple et évidente, avec un territoire qui s'organise principalement autour de ses pôles que sont Envermeu, Saint-Nicolas-d'Alermont et la partie littorale de Petit-Caux
- ❑ Des centres-bourgs avec une identité architecturale facilement identifiable
- ❑ Un habitat ancien caractéristique de l'architecture locale et qui représente l'identité des villages du territoire
- ❑ Quelques sites d'activités en friches ou pouvant le devenir et qui pourrait permettre un certain renouvellement urbain tout en préservant les espaces non artificialisés

POINTS DE VIGILANCE

- ❑ Un étalement urbain important depuis plusieurs décennies et conséquence de la périurbanisation progressive des territoires ruraux sous l'impulsion du développement de l'habitat individuel
- ❑ Un logement individuel pavillonnaire qui domine largement la production d'habitat sur le territoire depuis de nombreuses années et qui, par la façon dont il est produit et multiplié, entraîne une perte progressive d'identité pour les villages du territoire qui finissent par tous se ressembler
- ❑ Une consommation d'espaces NAF importante
- ❑ Des logements collectifs dont le style architectural n'est pas toujours valorisant et qui s'accompagnent pour certains par des espaces « vides » ou monopolisés par le stationnement, sans réelle valeur ni intérêt pour la vie des habitants
- ❑ Des zones d'activités de faible densité bâtie
- ❑ Des caractères et organisations des villages menacés par une densification urbaine mal maîtrisée et qui appelle à une vigilance accrue dans les années à venir pour préserver le vivre-ensemble

VI. Diagnostic urbain : synthèse et enjeux

ENJEUX

- ☐ Réussir à concilier développement du territoire et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour répondre aux enjeux climatiques, de protection de la biodiversité et d'autonomie alimentaire
- ☐ Produire différemment des logements individuels pour tenir compte du caractère architectural des villages, de leur organisation (mobilités, accès aux lieux de vie, etc.) et du besoin d'optimisation dans l'usage du foncier
- ☐ Faciliter la densification urbaine là où celle-ci est possible tout en veillant à préserver la qualité de vie et en tenant compte des densités existantes dans les alentours
- ☐ Anticiper le devenir de certains sites pouvant s'enfricher et réfléchir à leur reconversion
- ☐ Encadrer les projets de constructions afin que ceux-ci respectent ce qui fait le caractère des bourgs et des villages en termes de volume de construction, d'implantation, d'espaces de respiration, etc.
- ☐ Retenir un projet démographique et de production d'habitats qui tient compte objectivement de la capacité des tissus bâtis constitués à se densifier
- ☐ Soutenir des projets de création d'habitats collectifs qui intègre la qualité des espaces publics et la qualité de vie des futurs résidents
- ☐ Développer une mixité fonctionnelle dans certains quartiers résidentiels
- ☐ Quantifier les possibilités de restauration du bâti ancien et les possibilités de changements de destination de bâtiments pour imaginer de futurs projets sur le territoire (habitat, équipements, activités)

DIAGNOSTIC DES ÉQUIPEMENTS

I. Les équipements administratifs

1.1. Le contexte administratif



Mairie d'Envermeu
(Source : Google Maps, 2023)



Mairie de Saint-Nicolas-d'Aliermont



Mairie de Petit-Caux
(Saint-Martin-en-Campagne)



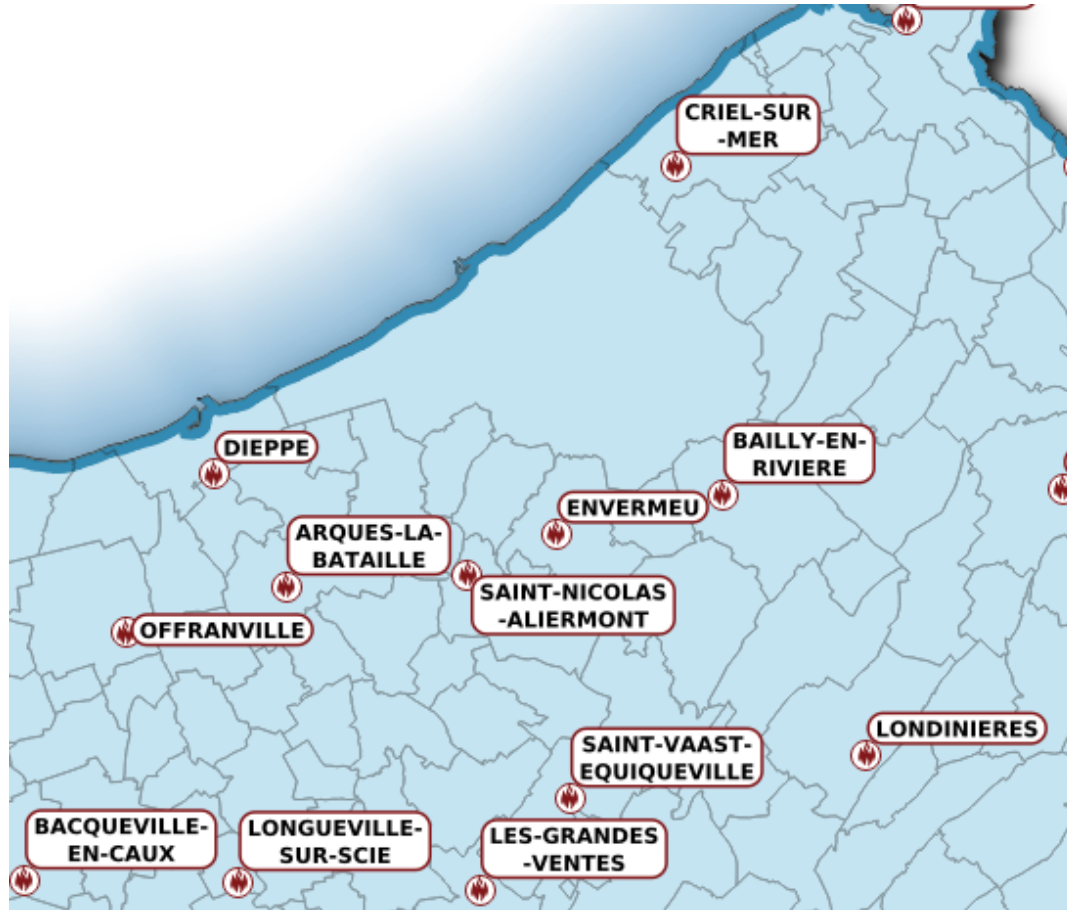
Mairie de Touffreville-sur-Eu

(Source : Géostudio, 2022)

- Le siège de la Communauté de Communes Falaises du Talou se situe sur la commune d'Envermeu.
- La commune d'Envermeu était déjà le siège de l'ancienne Communauté de communes des Monts et Vallées (de 2002 à 2017). Ce choix est motivé par le poids de population et de l'emploi, l'attractivité et la position centrale d'Envermeu dans l'intercommunalité ainsi que sa proximité avec Dieppe.
- Lors de sa création en janvier 2002, la CCFT (alors nommée Communautés de communes des Monts et Vallées) comprenait 16 communes membres.
- Le 1^{er} janvier 2017, les communes de :
 - Saint-Martin-le-Gaillard, Canéhan, Touffreville-sur-Eu, Cuverville-sur-Yères, Sept-Meules et Villy-sur-Yères (issues de la CC d'Yères et Plateaux),
 - Avesnes-en-Val (issue de la CC de Londinières),
 - la commune nouvelle de Petit-Caux (une commune nouvelle créée le 1er janvier 2016 par transformation de l'ex-CC du Petit Caux) rejoignent l'intercommunalité.
- Aujourd'hui, la CC Falaises du Talou comprend 24 communes. Celles-ci sont toutes équipées d'un bâtiment de mairie.

I. Les équipements administratifs

1.2. Les équipements de secours



Cartographie des groupements territoriaux et des centres d'incendie et de secours
(source : SDIS 76, 2023)

- Deux gendarmeries sont implantées sur le territoire de Falaises du Talou. Elles se situent à Envermeu et à Petit-Caux (Saint-Martin-en-Campagne).
- Quatre casernes de pompier sont présentes sur la CCFT. Ces casernes sont localisées à Bailly-en-Rivière, Envermeu, Saint-Nicolas-d'Aliermont et Saint-Vaast-d'Equieville.
- Ces casernes sont assez bien réparties sur le territoire intercommunal et couvre ainsi un large périmètre d'action. Les communes plus éloignées des centres de secours situés au sein de l'intercommunalité peuvent bénéficier des services d'autres casernes situées sur les EPCI voisins, comme à Dieppe, à Criel-sur-Mer et à Londinières par exemple.



Caserne de pompier à Envermeu



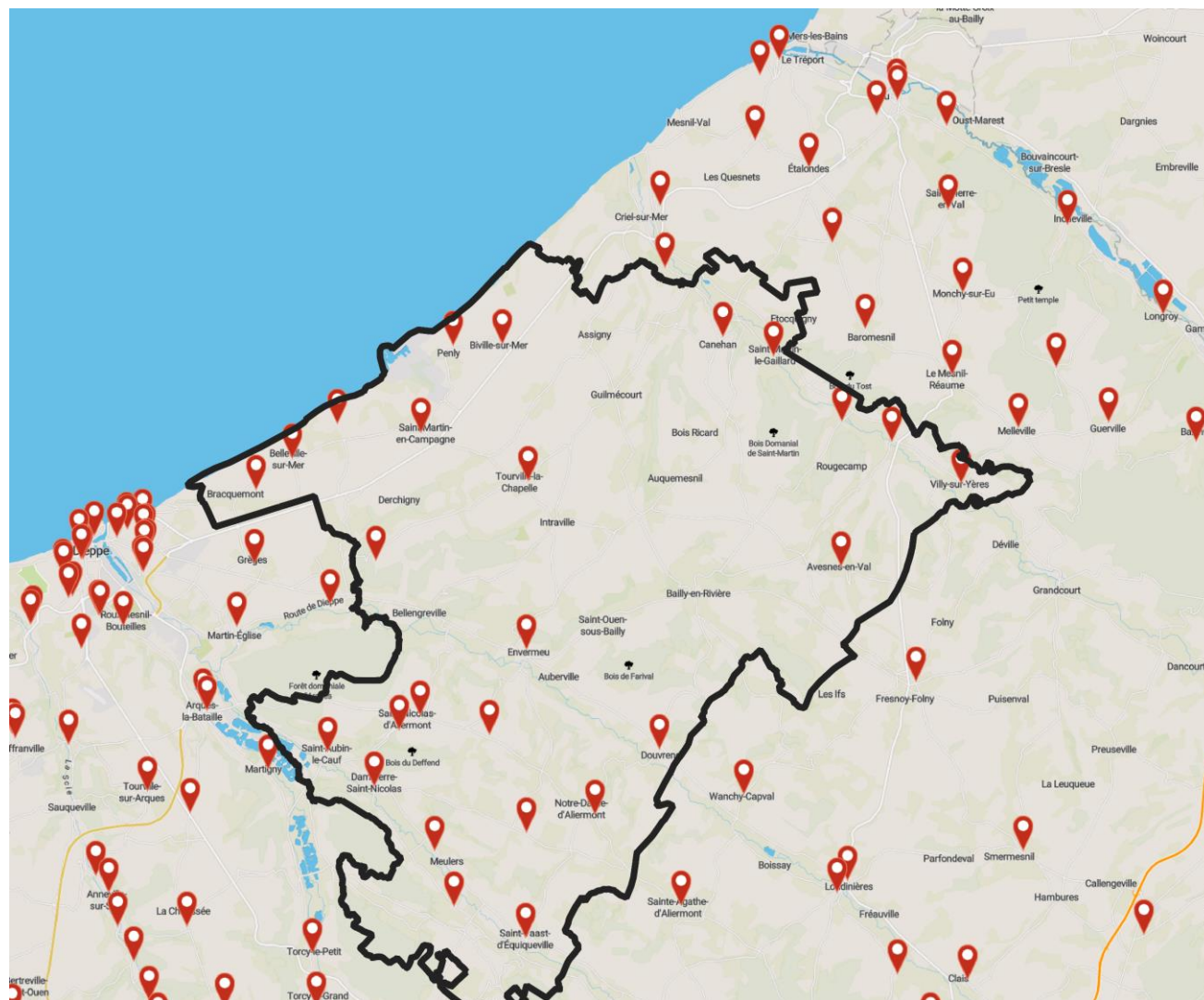
Gendarmerie à Saint-Martin-en-Campagne)

(source : Géostudio, 2022)

II. Les équipements scolaires

2.1. Les écoles primaires

- L'école primaire comprend l'école maternelle (petite, moyenne et grande sections) et l'école élémentaire (CP, CE1, CE2, CM1 et CM2).
- Il existe plusieurs possibilités pour une commune d'assurer l'apprentissage des enfants âgés de 3 à 10 ans : une école avec une classe unique ou plusieurs classes (ou des écoles en fonction du nombre d'enfants scolarisés) accueillant les enfants habitant sur la commune ou alors mettre en place un regroupement scolaire avec les communes limitrophes afin de mutualiser les coûts et les équipements.
- En effet, certaines communes ne disposent pas forcément des équipements suffisants pour avoir la capacité de scolariser les élèves qui habitent sur leur territoire. Dans ce cas de figure, une coopération entre plusieurs communes peut se mettre en place, notamment avec la mise place d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) concentré ou dispersé.
- Le RPI est dit « concentré » lorsque l'ensemble des élèves des communes concernées est scolarisé dans l'école de l'une des communes. Il est dit « dispersé » lorsque les élèves sont scolarisés dans des écoles situées dans des communes différentes, organisées par niveau, mais appartenant au même regroupement scolaire.



Cartographie des écoles primaires
(source : Data Normandie Education Gouv, 2023)

II. Les équipements scolaires

2.1. Les écoles primaires

- Sur la CC Falaises du Talou, on recense quatre écoles maternelles. Parmi celles-ci, nous retrouvons une école maternelle « classique » à Saint-Nicolas-d'Alermont et trois écoles maternelles appartenant à des RPI dispersés localisées sur les communes de Cuverville-sur-Yères, Meulers et Saint-Martin-le-Gaillard.
- L'ensemble de ces écoles maternelles offre la possibilité de bénéficier d'une cantine scolaire au sein de l'établissement.
- Concernant les écoles primaires d'un niveau plus élevé (dites « élémentaires »), la CC Falaises du Talou compte :
 - Onze écoles élémentaires « classiques » : une à Envermeu, sept à Petit-Caux, une à Saint-Aubin-le-Cauf, deux à Saint-Nicolas-d'Alermont.
 - Une école élémentaire appartenant à un RPI concentré localisé à Petit-Caux.
 - Treize écoles élémentaires appartenant à un RPI dispersé situées à : Avesnes-en-Val, Canehan, Dampierre-Saint-Nicolas, Douvrend, Freulleville, Notre-Dame-d'Alermont, Ricarville-du-Val, Saint-Jacques-d'Alermont, Saint-Vaast-d'Equiqueville, Sauchay, Sept-Meules, Touffreville-sur-Eu et Villy-sur-Yères.
- La grande majorité de ces écoles élémentaires disposent d'une cantine au sein de leur structure.



Le groupe scolaire Georges Brassens à Petit-Caux (Saint-Martin-en-Campagne)



L'école élémentaire Jean Rostand à Saint-Nicolas-d'Alermont



Le groupe scolaire La courte échelle à Saint-Vaast-d'Equiqueville

(source : Géostudio, 2022)

II. Les équipements scolaires

2.2. Les collèges



Cartographie des collèges en Seine-Maritime
(source : Data Normandie Education Gouv, 2023)

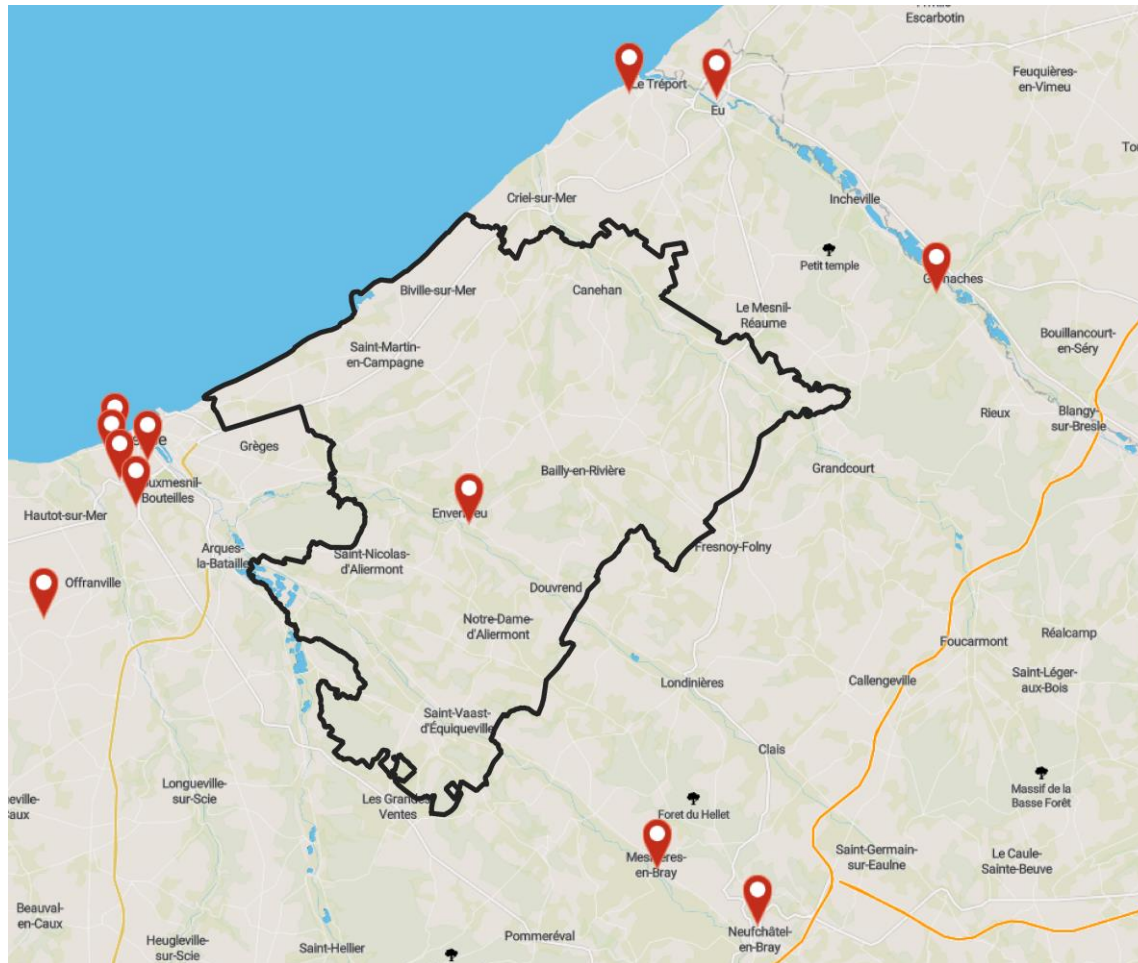
- La CC Falaises du Talou ne compte qu'un collège au sein de son territoire. Ce dernier se situe à Saint-Nicolas-d'Aliermont et dispose d'une cantine. Il accueille environ 700 élèves.
- Grâce à la carte ci-contre, on peut tout de même observer qu'il y a plusieurs collèges qui entourent la CCFT, notamment à proximité de Dieppe, du Tréport, de Eu mais également à Longueville-sur-Scie, Mesnières-en-Bray, Neufchâtel-en-Bray, Londinières, Blangy-sur-Bresle et Gamaches.



Le collège Claude Monet à Saint-Nicolas-d'Aliermont
(source : Géostudio, 2022)

II. Les équipements scolaires

2.3. Les lycées



Cartographie des lycées en Seine-Maritime
(source : Data Normandie Education Gouv, 2023)

- La CC Falaises du Talou ne compte aucun lycée général et/ou technologique sur son territoire.
- On recense un lycée public technique et/ou professionnel agricole situé à Envermeu (Lycée du Bois et de l'éco-construction). Celui-ci est, comme son nom l'indique, spécialisé dans les métiers du bois et de l'éco-construction et dispose d'une Section d'Enseignement Professionnel (SEP). De plus, il propose la possibilité d'intégrer l'établissement en internat.
- Concernant les autres lycées généraux, technologiques et professionnels qui se situent à proximité de la CCFT, nous constatons qu'il y en a plusieurs autour de Dieppe mais également dans des communes de rang inférieur telles que Offranville, Le Tréport, Mesnières-en-Bray et Neufchâtel-en-Bray.

III. Les équipements sportifs



Skate-park à Saint-Nicolas-d'Aliermont



Gymnase à Saint-Nicolas-d'Aliermont



Complexe sportif à Belleville-sur-Mer



Gymnase et terrains de sport
à Petit-Caux (Tourville-la-Chapelle)



Terrains de jeux et de sports à Saint-Aubin-le-Cauf

Stade de foot à Saint-Aubin-le-Cauf

(source : Géostudio, 2022)

- Sur le territoire intercommunal sont recensés des équipements sportifs et de loisirs dont la fréquentation varie en fonction du type d'équipements. Nous retrouvons ainsi :
 - Deux piscines intercommunales (Envermeu et à Petit-Caux) ;
 - Neuf gymnases multisports : un à Envermeu, sept à Petit-Caux et un à Saint-Nicolas-d'Aliermont ;
 - De nombreux terrains de sports et de loisirs en extérieur (28 au total) : Bailly-en-Rivière, Bellengreville, Canehan, Envermeu, Meulers, 17 à Petit-Caux, Saint-Jacques-d'Aliermont, Saint-Martin-le-Gaillard, deux à Saint-Nicolas-d'Aliermont et deux à Saint-Vaast-d'Equiqueville. Les autres communes ne disposent d'aucun terrain en extérieur sur leur territoire ;
 - Une patinoire localisée à Petit-Caux ;
 - Deux centres équestres sur les communes de Bellengreville et de Petit-Caux ;
 - Un club de sports nautiques situé à Saint-Aubin-le-Cauf ;
 - Trois salles de sports de combat situées à Petit-Caux ;
 - 24 terrains de pétanque.
- Dans l'avenir, la CCFT ambitionne de développer son offre en équipements sportifs, notamment en proposant davantage de disciplines.
- En ce sens, l'intercommunalité souhaiterait disposer d'un équipement d'envergure permettant la pratique de multiples disciplines. Est alors évoquée la construction d'un stade d'athlétisme qui serait localisé à Saint-Nicolas-d'Aliermont.
- Un projet de construction d'une piscine est en cours à Saint-Nicolas-d'Aliermont, piscine qui devrait être opérationnelle avant 2030.
- Enfin, la CCFT souhaiterait également se doter d'un terrain de football synthétique ainsi que d'un grand boulodrome couvert.

IV. Les équipements culturels



Le musée de l'Horlogerie à Saint-Nicolas-d'Aliermont



Le musée d'histoire de la vie quotidienne à Petit-Caux (Saint-Martin-en-Campagne)



Bibliothèque à Petit-Caux (Biville-sur-Mer)

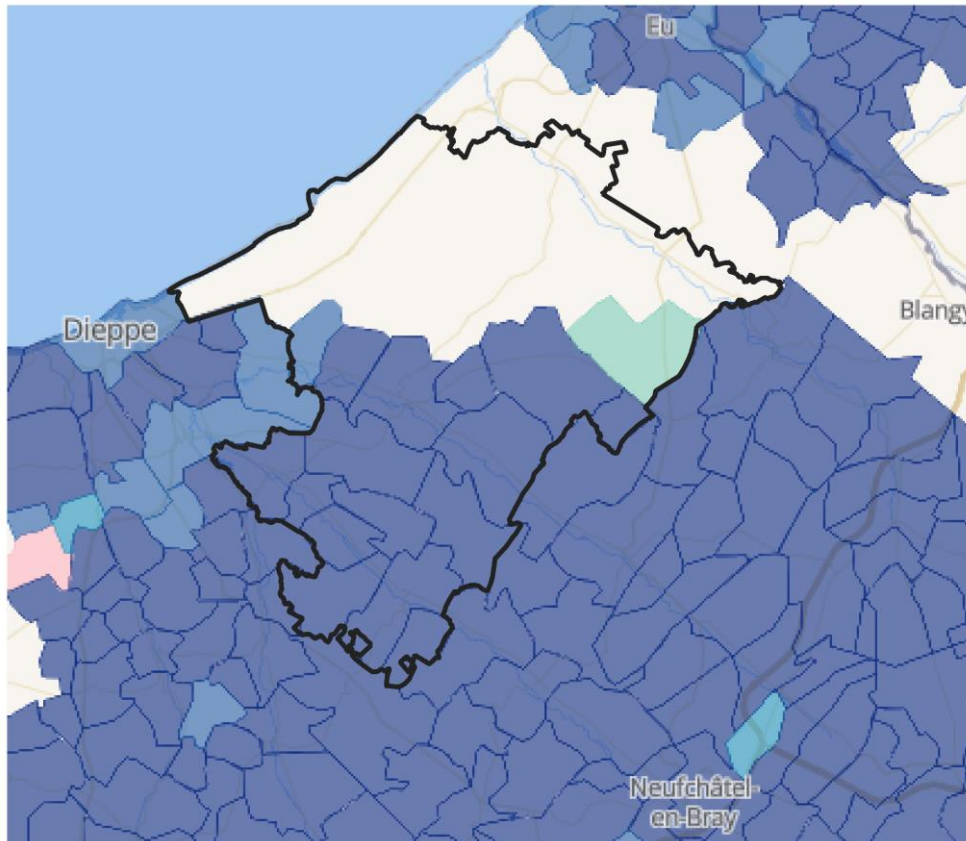
(source : Géostudio, 2023)

- La majeure partie des équipements culturels présents sur l'intercommunalité se concentrent au niveau des communes de Petit-Caux et de Saint-Nicolas-d'Aliermont. En dehors de ces deux communes, nous retrouvons quelques établissements culturels sur les communes d'Envermeu et de Villy-sur-Yères. Les habitants des autres communes sont donc contraints de quitter leur territoire de résidence pour accéder à des lieux liés à la culture.
- En matière d'équipements culturels, on trouve ainsi sur le territoire :
 - Dix bibliothèques dont sept situées à Petit-Caux, une à Envermeu, une à Saint-Nicolas-d'Aliermont et une à Villy-sur-Yères ;
 - Quatre médiathèques situées à Petit-Caux, à Envermeu et à Saint-Nicolas-d'Aliermont.
 - Le musée de l'horlogerie à Saint-Nicolas-d'Aliermont et le musée d'histoire de la vie quotidienne à Petit-Caux ;
 - Une salle d'exposition et de médiation culturelle située à Saint-Nicolas-d'Aliermont.
 - Deux salles de spectacles localisées.
- Selon la Communauté de Communes, l'offre culturelle est intéressante et suffisante et répond aux besoins des habitants de la CCFT.
- Néanmoins, l'intercommunalité souhaiterait développer de la culture itinérante au sein de son territoire.

V. Les équipements numériques

5.1. L'accès à Internet haut débit

5.1.1. Le niveau de raccordement à la fibre optique



COUVERTURE FTTH

Taux de locaux raccordables



Cartographie de la couverture de la fibre optique
(source : Arcep, 2023)

- En 2023, les logements de l'intercommunalité Falaises du Talou sont, pour la plupart, équipés à plus de 80% de la fibre (15 communes sur 24).
- Néanmoins, on observe que le raccordement à la fibre varie grandement en fonction de la localisation des communes. En effet, la couverture en fibre optique est bien plus développée dans le sud de l'intercommunalité que dans le nord.
- Ainsi, on constate que les communes de Petit-Caux, Touffreville-sur-Eu, Canehan, Saint-Martin-le-Gaillard, de Cuverville-sur-Yères, Sept-Meules et Villy-sur-Yères ne bénéficient d'aucun raccordement à la fibre optique.
- Enfin, les communes de Sauchay et d'Avesnes-en-Val disposent d'une couverture en fibre optique moyenne, voire faible, allant de 50 à 80% pour la commune de Sauchay et de seulement 10 à 25% à Avesnes-en-Val.