





# PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

ANNEXE 1

**CONVENTION CADRE** 

PVD - ORT

**Bacqueville-en-Caux** 

Luneray

**Tôtes** 

Val-de-Scie

Juin 2023













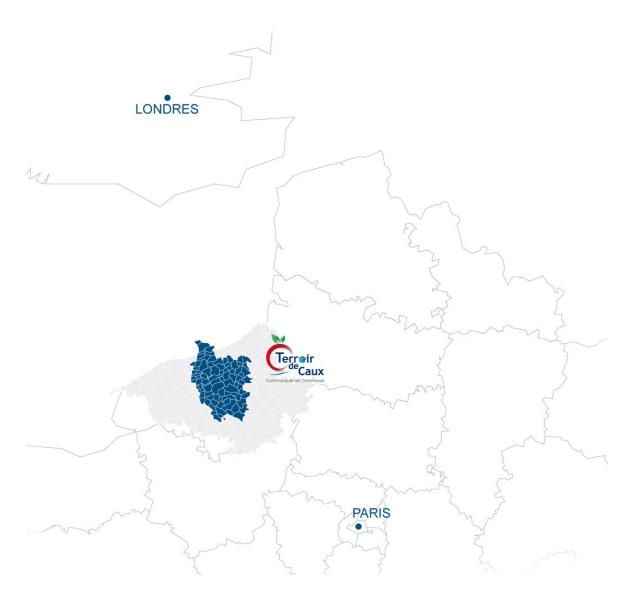


#### Sommaire

Ce document de présentation du territoire reprend principalement les grands constats et enjeux issus du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUiH) en cours d'élaboration. Certains compléments apportent un éclairage spécifique sur les 4 communes PVD.

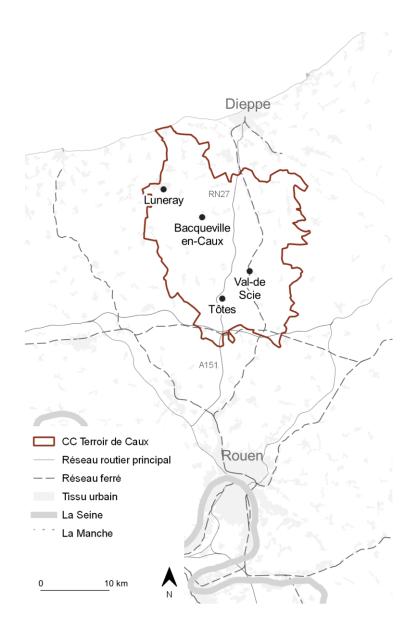
Il aborde les thématiques suivantes:

- Présentation / Situation
- Socio-démographie
- Habitat
- Economie / commerce
- Environnement
- Paysage, patrimoine et formes urbaines
- Mobilité
- Equipements
- Synthèse des enjeux



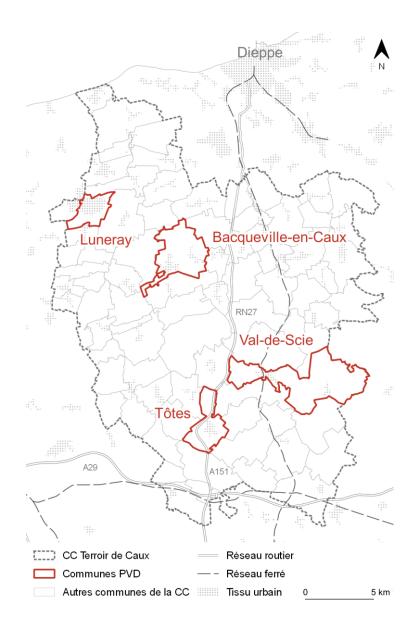
#### La Communauté de communes Terroir de Caux

La Communauté de communes Terroir de Caux est née de la fusion en 2017 des anciens EPCI des 3 Rivières, Varenne-et-Scie et Saâne-et-Vienne. Composée de 79 communes, elle se situe au nord du département de la Seine-Maritime et accueille 37 901 habitants (Insee 2018) sur 489,3 km².



#### Une position stratégique sur l'axe structurant Dieppe - Rouen

- A l'interface des agglomérations dieppoise et rouennaise, la Communauté de communes profite d'infrastructures de transports structurantes facilitant la desserte vers l'espace national et européen.
- La RN27 et l'A151 constituent la dorsale routière Nord-Sud entre Dieppe et Rouen, elles connectent le territoire :
  - à l'A29 au sud de la CC, reliant Le Havre à Amiens et à l'Europe du Nord,
  - à l'A13 (Paris-Caen),
  - à la liaison Transmanche Dieppe-Newhaven grâce au port de Dieppe, un des principaux ports de la côte normande pour les flux transmanche (le 3ème port normand en termes de flux de passagers et le 4ème pour le fret);
- La **ligne ferroviaire** Rouen-Dieppe donne accès aux liaisons nationales et internationales via Rouen et Paris grâce à trois gares sur le territoire : Val-de-Scie, Longueville-sur-Scie, St-Victor l'Abbaye.



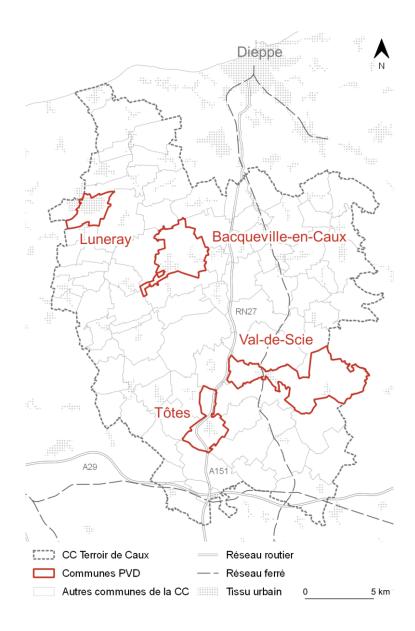
#### 79 communes dont 4 Petites Villes de Demain

- Ambrumesnil
- Anneville-sur-Scie
- Auppegard
- Auzouville-sur-Saâne
- Avremesnil
- Bacqueville-en-Caux
- Beautot
- Beauval-en-Caux
- Belleville-en-Caux
- Belmesnil
- Bertreville-Saint-Ouen•
- Bertrimont
- Biville-la-Baignarde
- Biville-la-Rivière
- Brachy
- Bracquetuit
- Calleville-les-Deux-Églises
- Criquetot-sur-Longueville
- Cropus
- Crosville-sur-Scie

- Dénestanville
- Étaimpuis
- Fresnay-le-Long
- Gonnetot
- Gonneville-sur-Scie
- Greuville
- Gruchet-Saint-Siméon
- Gueures
- Gueutteville
- Hermanville
- Heugleville-sur-Scie
- Imbleville
- La Chapelle-du-Bourgay
- La Chaussée
- La Fontelaye
- Lamberville
- Lammerville
- Le Bois-Robert
- Le Catelier
- Les Cent-Acres

- Lestanville
- Lintot-les-Bois
- Longueil
- · Longueville-sur-Scie
- Luneray
- Manéhouville
- Montreuil-en-Caux
- Muchedent
- Notre-Dame-du-Parc •
- Omonville
- Ouville-la-Rivière
- Quiberville
- Rainfreville
- Royville
- Saâne-Saint-Just
- Saint-Crespin
- Saint-Denis-d'Aclon
- Saint-Denis-sur-Scie
- Sainte-Fov
- Saint-Germaind'Étables
- Saint-Honoré

- Saint-Maclou-de-Folleville
- Saint-Mards
- Saint-Ouen-du-Breuil
- Saint-Ouen-le-Mauger
- Saint-Pierre-Bénouville
- Saint-Vaast-du-Val
- Saint-Victor-l'Abbaye
- Sassetot-le-Malgardé
- Thil-Manneville
- Tocqueville-en-Caux
- Torcy-le-Grand
- Torcy-le-Petit
- Tôtes
- Val-de-Saâne
  - Val-de-Scie
- Varneville-Bretteville
- Vassonville
- Vénestanville



Les 4 communes retenues à l'Appel à Manifestation d'Intérêts Petites Villes de Demain sont :

- Bacqueville-en-Caux,
- Luneray,
- Tôtes.
- Val-de-Scie

Au sein de la communauté de communes, elles accueillent :

- 20% de la population intercommunale,
- 23% des logements,
- 42% des emplois,
- 61% de commerces.

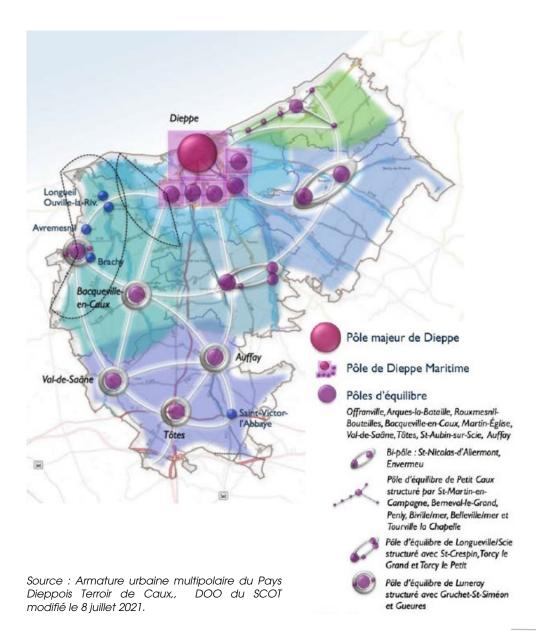
Elles constituent des relais de commerces, services et activités de proximité pour les communes limitrophes. Elles regroupent les commodités et structures nécessaires au bien-être des populations locales notamment avec la présence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Elles permettent de renforcer entre

#### 4 Petites Villes de Demain

autres l'accessibilité aux différents niveaux de services et aux emplois.

Elles ont été définies comme étant des pôles d'équilibre par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Dieppois Terroir de Caux approuvé le 28 Juin 2017.

Malgré tout, cette fonction de polarité reste fragile et les services tendent peu à peu à disparaitre, le risque étant que le territoire se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle.



#### Le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux

Le SCOT identifie les 4 communes comme pôles d'équilibre.

Le DOO précise qu'elles :

- « ont vocation à déployer leurs fonctions productives et leur offre de services structurantes. »
- « doivent renforcer leurs fonctions résidentielles et économiques pour jouer ce rôle d'équilibrage du territoire et organiser avec les autres communes non pôles l'élévation du niveau de service et les mutualisations d'équipements quotidiens. »

Leurs documents d'urbanisme doivent permettre de « renforcer l'offre résidentielle et d'équipements dans une logique de diversification, mais aussi de ciblage notamment en faveur des publics âgés et jeunes, des salariés et des pratiques touristiques et culturelles. »

**Bacqueville-en-Caux** et **Luneray** structurent le bassin de Saâne et Vienne. Elles doivent :

- « développer une meilleure irrigation des services de proximité et touristiques autour de la vallée de la Saâne »;
- « soutenir les entreprises industrielles et artisanales existantes participant au réseau économique majeur du territoire. »

« Le bassin de vie organise les liens avec le réseau touristique du plateau de Caux Maritime. »

Le pôle de Luneray doit « renforcer son développement industriel et services associés en affirmant son positionnement dans l'agroalimentaire (parc prioritaire d'échelle Pays). Il partage avec Gruchet St-Siméon et Gueures un tissu urbain continu sur lequel il s'appuie pour renforcer l'offre résidentielle et en service à proximité de son centre.»

Bacqueville-en-Caux doit « développer des fonctions artisanales et industrielles (prioritaire à l'échelle Pays) ainsi que de services aux entreprises irriguant le centre du territoire en complémentarité avec le parc artisanal de Criquetot. Il renforce l'accessibilité à ces équipements et services. »

#### Le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux

**Tôtes** et **Auffay** (aujourd'hui Val-de-Scie) structurent, avec Val-de-Saâne, le bassin des Trois Rivières.

Elles « structurent un **maillage de services et résidentiel** cohérent pour accompagner le projet économique majeur des Vikings. Le bassin de vie organise aussi **les liens avec les réseaux touristique**s du plateau de Caux Maritime, du Scot du Pays entre Seine et Bray et de l'Austreberthe »

Leurs documents d'urbanisme doivent permettre de « renforcer leur offre tertiaire et artisanale de centre bourg. »

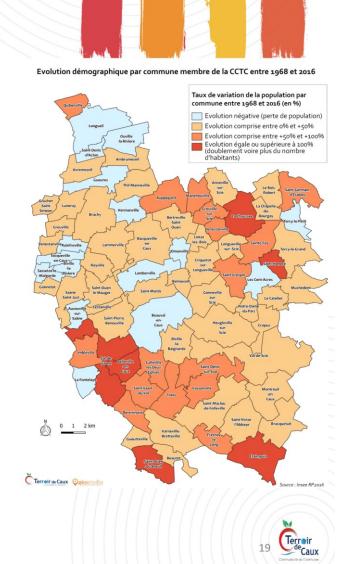
**Tôte**s doit assurer « un **effort de production en logement plus fort** que les autres pôles du bassin de vie compte tenu de sa proximité avec le Parc des Vikings, mais aussi pour relayer Auffay en cas de contraintes limitant sa capacité d'accueil »

Val-de-Scie doit conforter « la fonction de rabattement de sa gare sur laquelle le réseau de mobilités du bassin de vie s'appuie. »

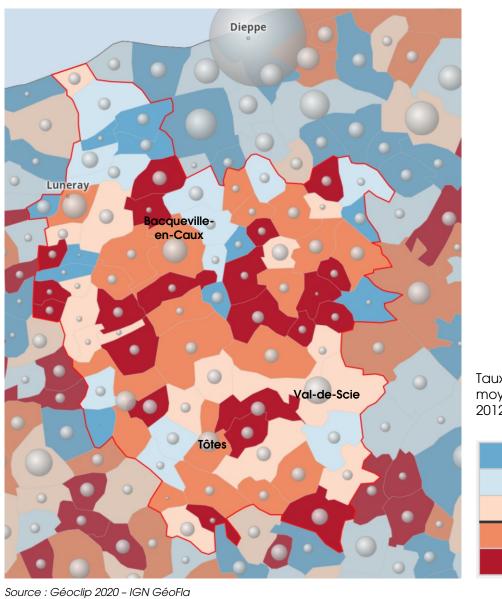
Source : Armature urbaine multipolaire du Pays Dieppois Terroir de Caux,, DOO du SCOT modifié le 8 juillet 2021.

#### Diagnostic socio-démographique

- La démographie de Terroir de Caux en quelques chiffres clés :
  - > 38 000 habitants en 2016
  - > Parmi les 79 communes du territoire :
    - 2 communes comptent plus de 2 000 habitants (Luneray et Val-de-Scie)
    - 5 communes comptent moins de 100 habitants
  - 63 communes avec une hausse démographique (doublement de population pour 6 communes)
  - Secteurs sud et nord-est dynamiques
  - Secteur nord / nord-ouest moins dynamique



# Socio-démographie

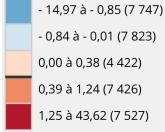


# Une croissance démographique qui profite particulièrement aux communes autour des pôles

Entre 2012 et 2017, les 3 communes de Luneray, Bacqueville-en-Caux et Tôtes, connaissent un accroissement annuel situé entre 0,4 et 1,25 %. Alors que celui de Val-de-Scie est nul.

Les communes situées autour des pôles ont connu un accroissement démographique plus important que les communes pôles disposant des services et commerces.

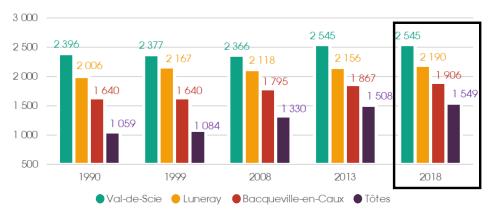
Taux de variation annuel moyen de la pop. (%) 2012-2017



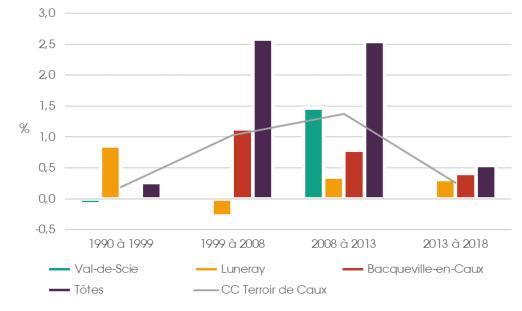
10

# Socio-démographie

#### Historique de la population



#### Evolution annuelle moyenne de la population



Source: Insee RP2018

# Des dynamiques contrastées entre les 4 communes PVD

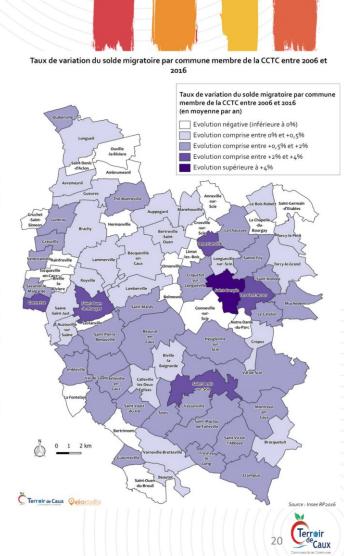
Tôtes, la commune la moins peuplée des 4 communes PVD, a connu ces dernières années une croissance démographique importante en accueillant près de 500 nouveaux habitants depuis 1990 (+46%)....

La croissance démographique de Val-de-Scie, commune la plus peuplée de la CC, est en revanche plus lente avec seulement 150 habitants supplémentaires depuis 30 ans (+6%).

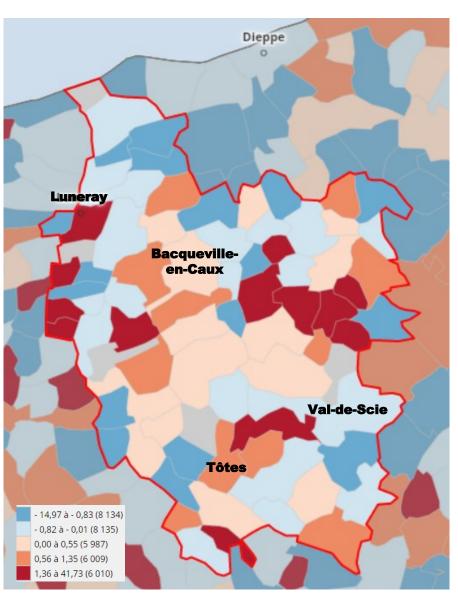
	Pop. en 2018	Variation de la population 1990 -2018		
		Annuelle moyenne (%)	sur 28 ans (%)	sur 28 ans (Nb. hab)
CC Terroir de Caux	37 901	0,67	19,72	6244
Val-de-Scie	2 545	0,22	6,22	149
Luneray	2 190	0,33	9,17	184
Bacqueville-en-Caux	1 906	0,56	16,22	266
Tôtes	1 549	1,42	46,27	490

#### Diagnostic socio-démographique

- Facteurs d'évolution de la population
  - Des soldes naturel et migratoire positifs
    - (+0,7%/an pour le solde migratoire, nettement supérieur à ceux des territoires de comparaison)
  - Mais une tendance qui s'amoindrit sur 2011-2016 : près de la moitié des communes (35 sur 79) ont un solde migratoire déficitaire (plus de départs que d'arrivées)
  - La moitié sud du territoire = la plus dynamique



# Socio-démographie



#### Soldes naturels et migratoires

Sur la période 2013-2018, la croissance naturelle de la population a compensé le départ des habitants et a permis une croissance démographique sur le territoire intercommunal et à **Bacqueville-en-Caux**.

En revanche, pour **Val-de-Scie**, le solde naturel a seulement compensé le départ des habitants.

L'arrivée de nouveaux habitants à Luneray a permis de compenser un solde naturel négatif.

A **Tôtes**, la croissance de la population s'explique à la fois par le solde naturel et le solde migratoire.

	Solde naturel	Solde migratoire	Variation de la pop. 13-18
CC Terroir de Caux	534	-44	490
Val-de-Scie	25	-25	0
Luneray	-129	163	34
Bacqueville-en-Caux	43	-4	39
Tôtes	16	25	41

Source: Insee RP2018

Source: Géoclip 2020 - IGN GéoFla pour la période 2012-2017

# Bacqueville-en-Caux : Population d'âges et de ménages mixtes

« Un nombre d'habitants qui fait de Bacqueville-en-Caux l'une des communes les plus peuplées et les plus denses du territoire (5% de la population intercommunale et 156 habs/km²). Une croissance démographique sur les dernières années permise avant tout par une natalité soutenue. Une population assez contrastée, avec une part de jeunes (moins de 30 ans) représentant 39% de la population, soit plus que la moyenne de la CCTC. Moins de 2,3 pers/ménage, du fait notamment d'une forte proportion de personnes vivant seules (personnes âgées, population plus jeune en logement locatif plus petit) et une part de familles monoparentales supérieure à la moyenne (11%). Les familles avec un seul enfant constituent le modèle prédominant sur la commune.»

# Luneray : Population vieillissante, voire âgée

« Commune la plus peuplée du territoire avant la création de la commune nouvelle de Val-de-Scie, Luneray apparaît en tant que véritable entité urbaine à l'échelle de la CCTC (plus de 400 habs/km², densité la plus importante du territoire), avec plus de 2 200 habitants représentant 6% de la population intercommunale. Avec un nombre d'habitants en hausse depuis 2006 (+9%), Luneray attire de nouveaux habitants (solde migratoire de +1,9%/an). Ceux-ci sont des habitants plutôt âgés intéressés par l'offre en commerces, services et équipements de proximité que propose la commune. La population communale est ainsi clairement plus âgée que la moyenne intercommunale (37% de 60 ans et plus, seulement 26% de moins de 30 ans), avec un vieillissement aui s'affirme sur les dernières années. Les familles avec enfant sont en recul et en nombre inférieur à la moyenne (36%), tandis que les personnes seules sont en hausse (34% en 2016). Dans ce contexte, les décès sur la commune sont plus nombreux que les naissances (solde naturel négatif, à -1,1%/an), tandis que la taille des ménages diminue encore pour se rapprocher des 2 pers/ménage, un chiffre courant dans les territoires urbains. »

Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

#### Tôtes : Population familiale renouvelée

« Quatrième commune la plus peuplée de la CCTC, Tôtes (1560 habitants, 206 habs/km²) a vu sa **population croître fortement** depuis 2006 (+22%). La commune a réussi à attirer de nombreux ménages (solde migratoire de +1.3%/an) et une **population jeune**. Ainsi, Tôtes se distingue des autres communes urbaines du territoire en ne comptant que 20% de personnes âgées de 60 ans et plus, un chiffre inférieur à la moyenne intercommunale. Malgré un départ logique des jeunes vers d'autres territoires pour des raisons scolaires ou professionnelles, la part des habitants de moins de 30 ans est restée stable et supérieure à 40%, soit plus que la moyenne de la CCTC. Ceci là encore grâce à l'installation de nouveaux ménages jeunes, mais encore sans enfant généralement (hausse de la part des couples sans enfant, 40% en 2016, +5pts). Si bien que l'on peut s'attendre au maintien d'une natalité soutenue sur la commune dans les années à venir. La taille moyenne des ménages est en baisse depuis 2006 (de 2,52 pers/Ménage à 2,48), mais demeure supérieure à la moyenne intercommunale, ce qui là encore diffère des autres communes urbaines. Ce desserrement s'explique à la fois par la baisse du nombre de couples sans enfant suite au départ des moins de 25 ans, mais aussi la hausse du nombre de personnes vivant seules et des familles monoparentales (19% en 2016, +3pts).»

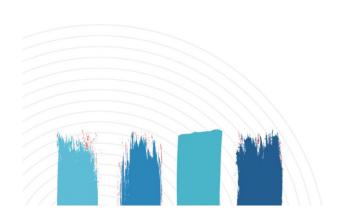
#### Val-de-Scie : Population d'âges mixtes

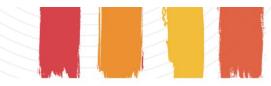
« Val-de-Scie, **commune la plus peuplée du territoire** (2 560 habitants) a connu une croissance démographique légèrement plus élevée que la moyenne intercommunale (+12% entre 2006 et 2016). Alors que sa population serait naturellement en vieillissement, la commune de Val-de-Scie a **vu l'installation de nouveaux ménages** sur son territoire, composés de personnes jeunes et qui ont permis un certain renouvellement de population et non son vieillissement (stabilité des effectifs d'habitants pour toutes les tranches d'âge). Les ménages déjà installés sur la commune sont à l'origine d'un certain nombre de naissances ayant permis un solde naturel positif (+0,4%/an). Pour autant, les décès intervenus sur la commune au cours des dernières années sont aussi à prendre en compte, notamment car ils semblent expliquer pourquoi la part des 60 ans et plus n'a pas augmenté, mais aussi pourquoi la part des personnes vivant seules est en forte hausse (33% en 2016, +10pts) et nettement supérieure à la moyenne intercommunale. Dans ce contexte, auquel s'ajoute aussi le départ normal de certains jeunes vers d'autres territoires (écoles, emplois), un desserrement des ménages assez net s'observe (de 2,48 pers/ménage en 2006 à 2,27 en 2016). L'augmentation du nombre de naissances suite à l'arrivée récente de nouveaux ménages jeunes devrait permettre un certain renouvellement et rajeunissement de la population à Val-de-Scie. »

Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

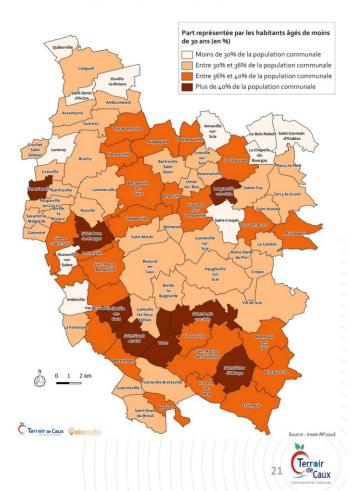
#### Diagnostic socio-démographique

- Une population en vieillissement
  - Un vieillissement plus ou moins marqué selon les communes => près d'une commune sur trois a un indice de jeunesse inférieur à 1 (davantage de seniors que de moins de 20 ans)
  - Une population globalement plus jeune dans la moitié sud du territoire

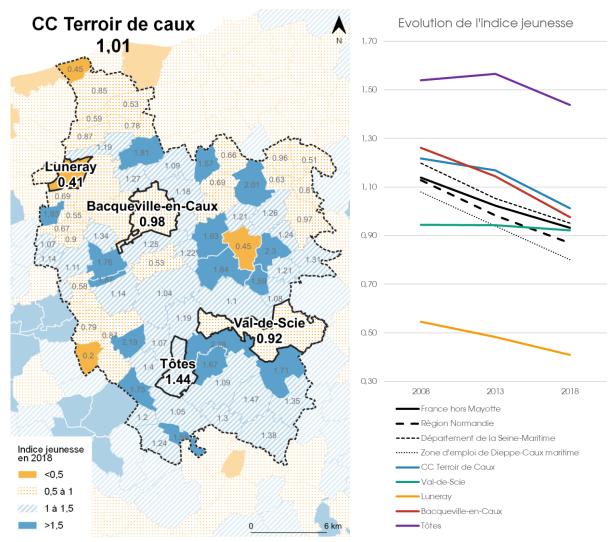




Parts de population âgée de moins de 30 ans par commune en 2016



# Socio-démographie



L'indice jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Un indice autour de 1 indique que les 60 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est **faible** plus le rapport est **favorable aux personnes âgées**, plus il est élevé plus il est favorable aux jeunes.

Source : Insee RP2018, 2013, 2008

#### Tôtes et Luneray se démarquent des moyennes de

Vieillissement de la population

Tôtes avec une population relativement jeune,

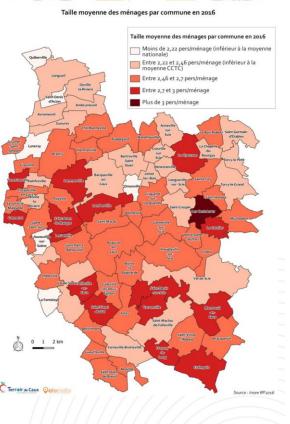
Luneray avec une population vieillissante.

références:

#### Diagnostic socio-démographique

- Des ménages qui évoluent et qui regroupent moins de personnes qu'auparavant
  - Un territoire familial (augmentation du nombre de ménages) mais une réduction de la taille moyenne des ménages, en lien avec le vieillissement de la population et les évolutions sociétales.
  - Une taille moyenne des ménages qui demeure supérieure à celle des territoires voisins (2,4)
  - > Globalement des ménages plus denses au sud





#### Diagnostic socio-démographique

Les facteurs du desserrement des ménages

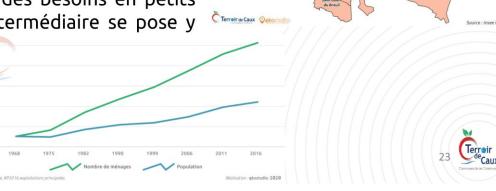


Le nombre de ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants



Une composition des ménages qui évolue : davantage de ménages d'une personne (villes et pointe nord du territoire) / des familles avec enfants toujours dominantes mais en recul

Les familles monoparentales et personnes seules ne concernent pas que les communes urbaines => la question des besoins en petits logements / de taille intermédiaire se pose y compris dans le rural



Part des ménages d'une personne dans le nombre total de ménages par commune en 2016

Part des ménages d'une personne dans le nombre

#### 8.3 Constats et enjeux issus du diagnostic socio-démographique

Atouts	Points de vigilance
<ul> <li>Une population dynamique, en augmentation et en renouvellement des générations qui permet de limiter le vieillissement</li> <li>Une prédominance des familles, dont les enfants soutiennent le fonctionnement des équipements publics sur le territoire</li> <li>Un territoire qui parvient à loger et faire vivre ses habitants plus âgés</li> <li>Un desserrement des ménages moins fort que dans les territoires plus urbains, ce qui induit des besoins en logements et en foncier moins importants pour suivre le rythme d'accroissement de la population</li> <li>Une population au niveau de vie plus homogène, ce qui permet de limiter la multiplication des outils pour répondre aux besoins et attentes de chacun</li> <li>Un gisement de population (les habitants jeunes) très intéressant pour l'avenir économique et social du territoire</li> </ul>	<ul> <li>Une population qui vieillit malgré l'installation de nouvelles familles. Un vieillissement qui peut être synonyme d'isolation pour les personnes concernées, d'autant plus sur un territoire rural et donc moins densément peuplé (augmentation du nombre de personnes vivant seules durant les dernières années)</li> <li>Des personnes âgées en moyenne plus pauvres et donc plus vulnérables face aux aléas de la vie</li> <li>Une mutation en cours dans les modèles familiaux, avec l'augmentation du nombre de familles monoparentales et la diminution du nombre moyen d'enfants par foyer d'habitation</li> <li>Un desserrement des ménages qui induit des besoins en logements toujours plus importants à niveau de population égal</li> <li>Des habitants aux revenus un peu moins importants et donc plus exposés en cas d'augmentation des coûts liés aux déplacements quotidiens</li> <li>Une population souvent moins qualifiée, pour partie non diplômée et donc plus à même d'être confrontée à des difficultés sur le marché de l'emploi (chômage)</li> <li>Des disparités assez nettes entre le nord et le sud du territoire (au nord : population plus âgée, desserrement des ménages plus marqué,)</li> </ul>

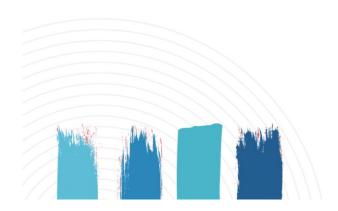
#### **ENJEUX**

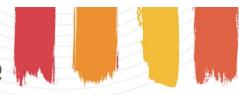
- Maintenir l'intérêt des familles pour le territoire, source de naissances et de renouvellement des générations dans les années à venir
- Permettre un renouvellement de tous les secteurs déjà urbanisés de façon à éviter l'isolement des personnes âgées
- Veiller à ce que le parc immobilier du territoire demeure adapté aux évolutions des formes de ménages et des modèles familiaux
- Tenir compte du niveau de revenus de la population dans le développement de l'urbanisation et le fonctionnement du territoire afin d'éviter un accroissement des coûts de déplacements qui pourraient rapidement devenir problématiques
- Mettre en place une politique du logement qui permette de réduire les disparités entre le nord et le sud du territoire, notamment en termes d'âge de population et de répartition des ménages

Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

#### Structure du parc de logements & niveau de vie

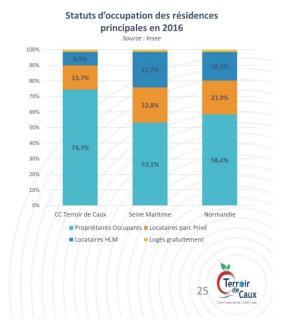
- Une offre prédominante d'habitat individuel (plus de 90% des logements sont des maisons) et de grands logements (80% des RP sont des 4 pièces et plus)
- Les T1 et T2 représentent seulement 6% de l'offre
- Une population âgée plus précaire
- Une pauvreté qui touche davantage les propriétaires de logements







Evolution du nombre de résidences principales



#### Evolution du parc de logements



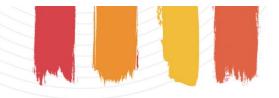
 En moyenne 160 logements mis en chantier par an ces 10 dernières années; un volume de constructions neuves orienté à la baisse.

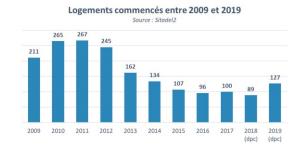


Une zone rétro-littorale attractive pour les résidences secondaires, mais une tendance à la baisse avec un phénomène de transformation en résidences principales.



 En parallèle, le nombre de logements vacants a doublé en dix ans (+500 logements entre 2006 et 2016). La progression de la vacance concerne notamment le secteur de l'ex-CC Saane et Mienne.

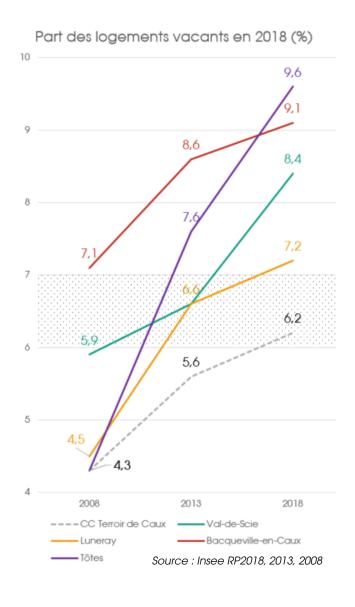












# Vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée »

Nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement

Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %.

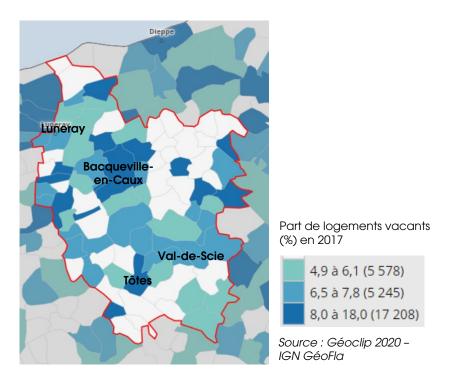
#### La vacance des logements

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement et correspondant à l'un des cas suivants:

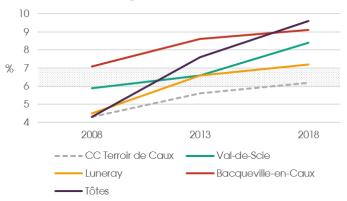
- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;

Vacance dite « structurelle » ou « de longue durée »

Les 4 communes PVD présentent des taux de vacance des logements pouvant témoigner d'une vacance « structurelle » en particulier **Tôtes**, **Bacqueville-en-Caux** et **Val-de-Scie**.



#### Part des logements vacants en 2018



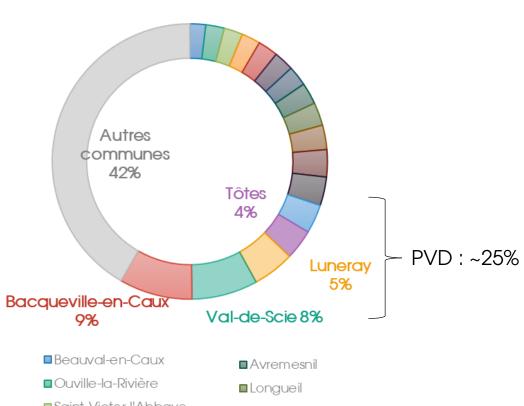
#### La vacance des logements

La vacance des logements témoigne généralement d'une offre en logements inadaptée à la demande.

- 30% des logements vacants de la CC sont localisés dans les 4 communes PVD.
- 80% des logements vacants de la CC font partie du parc privé avec une majorité de petits logements.
- Une **augmentation** à l'échelle de la CC :
  - de la vacance des grands logements,
  - de la vacance de + de 3 ans.

Source: Insee RP2018 + Diagnostic du PLUiH en cours d'élaboration 23 02 2020

Parc Privé Potentiellement Indigne de la CC Terroir de Caux Source : MTE - Filocom 2017 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah, traitement CC Terroir de Caux



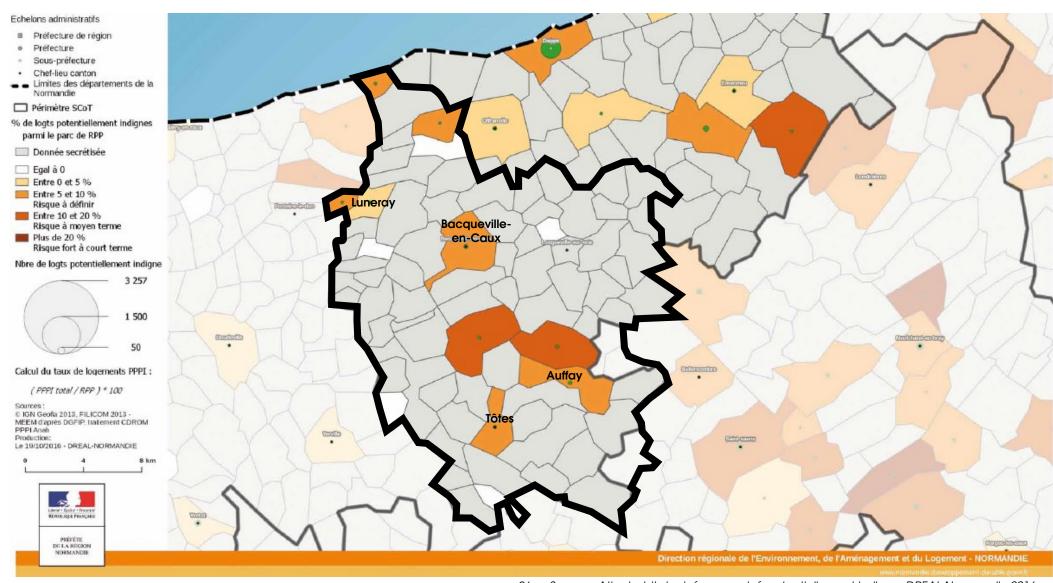
# Beauval-en-Caux Ouville-la-Rivière Saint-Victor-l'Abbaye Val-de-Saâne Auppegard Bracquetuit Gruchet-Saint-Siméon Avremesnil Longueil Quiberville-sur-Scie Longueville-sur-Scie

#### Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

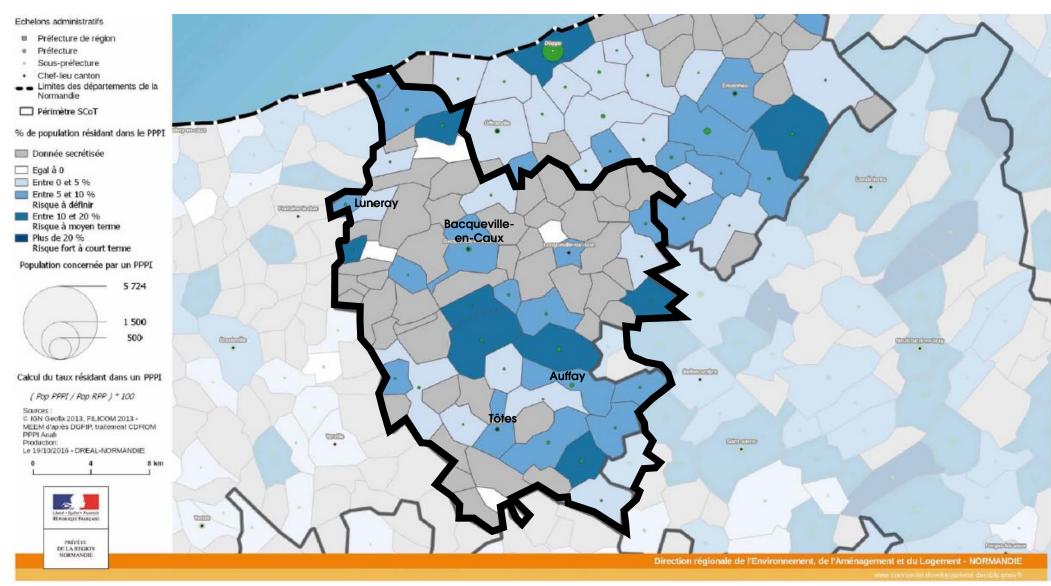
La communauté de communes Terroir de Caux compte près de 600 logements privés potentiellement indignes soit 4,3% des résidences principales du parc privé (3,7% au niveau du département).

- La majorité des ménages du PPPI sont des propriétaires occupants (58% contre 37% de locataires);
- Quasiment tous les logements du PPPI sont des logements individuels (94%);
- 62% du PPPI correspond à des logements de taille moyenne (35 à 74 m²);
- 31% du PPPI correspond à de grands logements (≥75m²)
- Une part importante des occupants des logements du PPPI sont des ménages âgés (49% ≥ 60 ans);
- 11 logements du PPPI sont sur-occupés;
- 72 logements du PPPI présentent des risques de saturnisme.

Source : Diagnostic du PLUiH en cours d'élaboration 23 02 2020



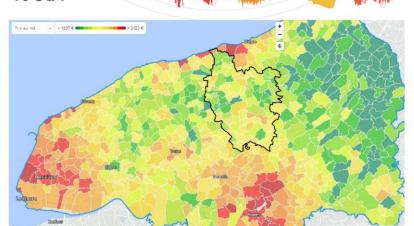
26 Source : Atlas habitat privé, parc privé potentiellement indigne, DREAL Normandie 2016



27 Source : Atlas habitat privé, parc privé potentiellement indigne, DREAL Normandie 2016

#### Tendances du marché immobilier local

- Des prix de l'immobilier « intermédiaires » au sein du triangle Le Havre – Rouen – Dieppe et attractifs par rapport aux agglomérations, mais qui restent élevés pour une partie des ménages locaux;
- Maisons dans l'ancien : prix médian autour de 145 000€; dans le neuf (construction individuelle), autour de 195 000€.
- Entre 2012 et 2018, un logement mis en chantier sur deux a bénéficié d'un prêt à taux zéro







#### Constats

- Les résidences principales représentent 87% du parc de logements ; un taux de vacance de 6 % inférieur de 2 points à la moyenne départementale. Entre 2009 et 2019, en moyenne 160 logements par an ont été mis en chantier, un volume orienté à la baisse.
- Parallèlement à la mise en chantier de nouveaux logements, le nombre de logements vacants a doublé entre 2006 et 2016 (+500 logements vacants en 10 ans). La vacance a augmenté, mais dans des proportions moindres par rapport à l'échelle du département; la progression de la vacance concerne notamment le secteur de l'ex CC Saâne et Vienne = <u>un point de vigilance et un élément à</u> <u>prendre en compte dans la réflexion sur les besoins en logements et la production future de logements nouveaux.</u>
- L'offre se caractérise par la prédominance de grands logements (80% de 4 pièces et plus); celle-ci a continué de se développer; l'offre de petits logements reste limitée (moins de 10 de T 1 et T 2); cette évolution est en décalage avec la réduction de la taille moyenne des ménages ainsi qu'avec la progression des personnes seules et des familles monoparentales au sein des ménages.
- Le statut de propriétaires occupants à l'échelle de la communauté de communes est fortement prédominant; sur de nombreuses communes, le parc locatif (privé et social) est relativement diffus et pourrait être développé davantage.

- L'offre locative sociale est relativement diversifiée en termes de typologies; les niveaux de loyers moyens sont inférieurs aux prix du marché libre; le taux de vacance est faible (la tension est plutôt modérée) et le taux de rotation apparaît comme satisfaisant.
- Le marché foncier et immobilier reste accessible malgré des niveaux de prix médians relativement élevés; l'offre résidentielle locale est comparativement plus attractive par rapport aux agglomérations de Rouen et de Dieppe.
- Un impact important du PTZ dans le neuf est constaté; la moitié des mises en chantier ont bénéficié d'un prêt à taux zéro (primoaccession dans le neuf).
- Un tiers des résidences principales ont été construites avant 1946 impliquant des enjeux de réhabilitation-restructuration du parc ancien.
- 307 logements ont été améliorés avec l'aide de l'Anah de 2010 à 2019 sur le périmètre de la communauté de communes.
- Près de 600 logements privés potentiellement indignes ont été recensés en 2015, en majorité des logements individuels occupés par des propriétaires âgés.

Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

#### Constats

- Les moins de 30 ans apparaissent plus précaires que le reste des ménages, mais en moyenne légèrement plus aisés que les jeunes normands; peu de besoins sont exprimés sur le territoire du fait notamment de sa faible attractivité envers les publics jeunes.
- Derrière la moyenne, des jeunes précaires peuvent rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel faute de réponse adaptée dans le dispositif d'accueil actuel.
- Une vigilance doit être portée aux situations de fragilité socioéconomique liées au grand âge (75 ans ou plus) ; isolement, précarité.
- L'offre de prestations en direction des personnes âgées est relativement diversifiée (MARPA, EHPAD, Foyer logement), mais nécessite encore des évolutions quantitatives et qualitatives dans une logique de parcours résidentiel.
- La Communauté de communes déploie d'actions en faveur du maintien à domicile sur l'ensemble du territoire (adaptation de l'habitat individuel et offre de prestations variées).

Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

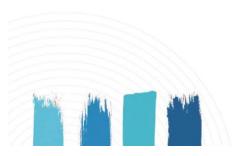
#### LES ENJEUX



Conforter l'attractivité résidentielle, de façon équilibrée et maîtrisée dans le temps, pour améliorer la qualité de vie sur le territoire

Dans la stratégie de développement résidentiel du territoire, trouver des équilibres entre les communes de façon à conforter la structuration et l'armature urbaine du territoire et réduire les disparités :

- Stabiliser / favoriser le renouvellement socio-démographique dans les différentes communes, afin de pérenniser les équipements et l'offre de commerces et services ;
- Retrouver un équilibre générationnel dans les secteurs les plus vieillissants ;
- Renforcer la fonction résidentielle des centres-bourgs ;
- Maîtriser et organiser l'attractivité résidentielle dans les secteurs les plus dynamiques, pour éviter l'écueil des lotissements pavillonnaires (compromis durable entre accueil de nouvelles populations et maîtrise qualitative de l'urbanisation)



Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

#### LES ENJEUX



Diversifier les offres de logements pour répondre à la diversité des besoins ; identifier les réponses à développer dans les prochaines années, dans le neuf et dans l'existant

- Développer une offre alternative à l'accession à la propriété en maison individuelle (locatif privé et aidé) ; viser une plus grande variété de typologies dans la production de logements nouveaux (taille, forme d'habitat semi-collectif...) pour accompagner les évolutions sociétales.
- Favoriser l'installation de familles sur le territoire sur le long terme en étant en capacité de proposer des produits qualitatifs à des niveaux de prix accessibles
  - Etre en capacité de produire un volume régulier de logements nouveaux (construction neuve + mobilisation de l'existant) ; un objectif quantitatif qui traduira la stratégie retenue par les élus.
  - Créer les conditions d'un maintien de l'accessibilité financière des offres de logements.
- Faire évoluer / moderniser / adapter l'offre (dédiée ou non) dans une logique de parcours résidentiel complet pour la personne âgée ; proposer une offre à la hauteur des enjeux quantitatifs à venir et des attentes qualitatives.
- Mieux appréhender les besoins en logements spécifiques des jeunes et des publics en insertion / réinsertion sur le territoire de la CCTC (nombre de ménages concernés, nature des besoins).



Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

#### LES ENJEUX



Amplifier les interventions sur le parc existant ; faire évoluer le parc au regard des besoins

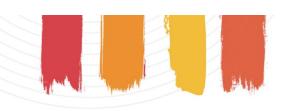
- Lutter contre le développement de la vacance
- Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement
- Améliorer la performance énergétique et le confort des logements
- Davantage mobiliser l'existant dans la réponse aux besoins en logements : un enjeu de renouvellement, requalification, remise au goût du jour, régénération du tissu existant.
  - Le parc existant comme levier pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire et proposer des offres pour les primo-accédants ; appuyer / accompagner l'acquisition dans l'ancien, optimiser le dispositif PTZ.
  - Prise en compte du phénomène de transformation des résidences secondaires en résidences principales : enjeu de modernisation et d'adaptation des logements existants
- Porter une attention particulière aux ménages modestes et très modestes logés dans le parc privé qui n'ont pas la capacité financière d'entretenir leur logement dans la durée, de le rénover ou de l'adapter selon les besoins.
- PIG départemental ?



Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

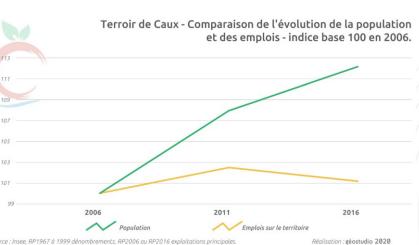
# Economie / commerce (extrait du PLUiH en cours)

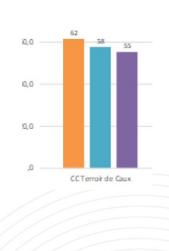
#### Diagnostic socio-économique



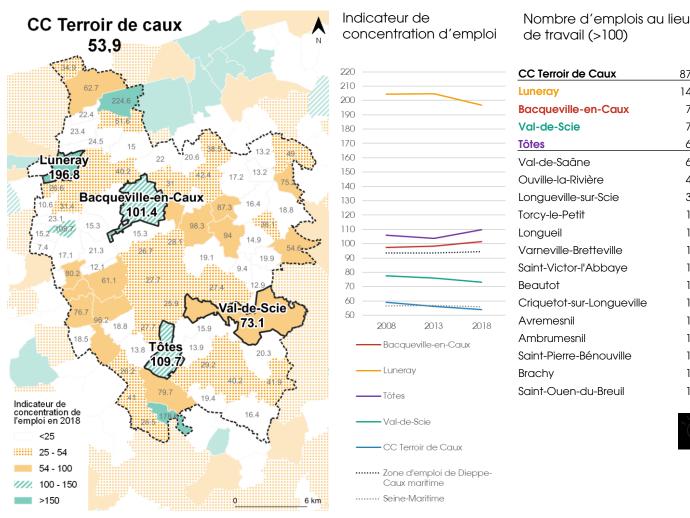
#### L'emploi sur la CCTC

- > 55 emplois pour 100 actifs résidants => un territoire qui emploie moins d'actifs qu'il n'en compte dans sa population
- Un indice de concentration d'emploi en baisse depuis 10 ans => effet polarisant des bassins d'emplois voisins
- Caractère rural affirmé et un territoire « dortoir » (un nombre d'habitants en hausse et un nombre d'emplois en baisse)





## Economie / commerce



#### La concentration de l'emploi

Les communes PVD regroupent le plus d'emplois de Terroir de Caux (42%).

Luneray se démarque très nettement avec près de 1500 emplois, soit près de 2 emplois pour un 1 habitant travaillant. Elle constitue ainsi le plus gros pôle d'emplois de la CC.

Bacqueville-en-Caux et Tôtes constituent également des pôles d'emplois du territoire avec une concentration de l'emploi qui dépasse celle de la zone d'emploi.

Celle de Val-de-Scie reste inférieure tout en dépassant celle de l'intercommunalité et du département.

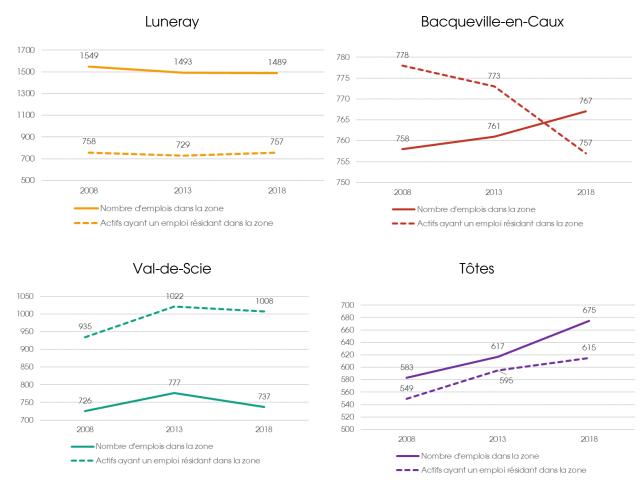


L'indicateur de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) aui v résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est **supérieur à 100** alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs aui v résident et aui ont un emploi. Dans ce cas. le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

Sources: Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

## Economie / commerce



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

#### La concentration de l'emploi

Bien que Luneray apparaisse comme le pôle d'emplois du territoire, ces dernières années, le nombre d'habitants travaillant augmente alors que le nombre d'emplois diminue.

Val-de-Scie apparait attractive pour les actifs. Alors que la commune compte de nombreux emplois, l'indicateur reste faible signifiant qu'une part des actifs occupés travaillent dans une autre commune. Cela pourrait éventuellement s'expliquer par la proximité de la gare facilitant les déplacement domicile-travail vers Rouen et Dieppe.

A **Tôtes** bien que la part de la population active occupée reste relativement faible, le nombre d'emplois depuis 2008 augmente et reste supérieur au nombre d'habitants actifs en augmentation également.

A **Bacqueville-en-Caux**, le nombre d'actifs travaillant diminue ces dernières années alors que le nombre d'emplois augmente.

# Economie / commerce (extrait du PLUiH en cours)

### Diagnostic socio-économique

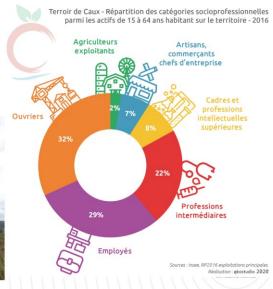


- Les entreprises sur le territoire
  - > L'industrie et la construction très présents parmi les entreprises du territoire
  - Un rythme de création d'entreprises en ralentissement (seules les créations d'entreprises industrielles sont en hausse)
  - > Une population active dominée par des CSP moins qualifiées









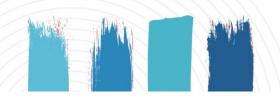
# Economie / commerce (extrait du PLUiH en cours)

### Diagnostic socio-économique



#### Les commerces

- Les commerces alimentaires
  - Une offre en quantité cohérente avec le nombre d'habitants (1,7 commerce pour 1000 habitants)
  - Une prédominance de la grande distribution, plus qu'ailleurs en moyenne (supérettes et supermarchés, pas d'hypermarchés)
- Les commerces non alimentaires : une offre assez complète mais qui ne peut répondre à toutes les demandes
- Luneray, Val-de-Scie, Bacqueville-en-Caux, Tôtes et Longueville-sur-Scie (avec Saint-Crespin) présentent les offres en commerces et services les plus complètes
- Des bourgs en soutien des communes les plus peuplées (Brachy, Quiberville, Saint-Ouen-du-Breuil, Saint-Victor-l'Abbaye, Torcy-le-Grand, Val-de-Saâne)
- Une vacance de certaines cases commerciales







### Diagnostic socio-économique

#### L'activité touristique

- Une offre en hébergements touristiques homogène mais qui repose principalement sur des initiatives isolées et au devenir incertain
- > Un territoire fort de ses quatre principales vallées
- Une présence de l'eau affirmée, source de multiples activités
- Un patrimoine très présent et bien réparti sur l'ensemble du territoire mais qui mérite une attention accrue
- Un potentiel de mobilités douces très intéressant (nombreux chemins et deux circuits GR)
- Deux axes cyclables importants (Vélomaritime et Véloroute du lin) => potentiel fort en matière de cyclotourisme
- Un tourisme balnéaire régulier et soutenu en période estivale, mais qui demeure néanmoins réservé à une seule commune (Quiberville)





# Economie / commerce (extrait du PLUiH en cours)

#### 5.2 Constats et enjeux issus du diagnostic socio-économique

Atouts	Points de vigilance
<ul> <li>Une population jeune et active</li> <li>Un territoire qui parvient à attirer davantage d'actifs avec un certain niveau de qualifications qu'auparavant, preuve d'un cadre de vie de qualité qui compte</li> <li>Des zones d'activités dynamiques, avec un bon taux de remplissage et une répartition équilibrée à l'échelle de l'intercommunalité</li> <li>Une offre commerciale qui permet de répondre aux besoins de premières nécessités des habitants de la CCTC</li> <li>Des services de santé en quantité suffisante et assez bien répartis sur le territoire</li> <li>Des communes (Brachy, Quiberville, Saint-Ouen-du-Breuil, Saint-Victor-l'Abbaye, Torcy-le-Grand, Val-de-Saâne) qui jouent un rôle important de relais des principaux pôles urbains du territoire, à travers une offre de commerces et de services de proximité</li> <li>Un potentiel touristique important, avec un patrimoine reconnu et un panel d'activités multiples, porté par des caractéristiques géographiques favorables (territoire de vallées, façade littorale, avec une forte présence de l'eau)</li> </ul>	<ul> <li>Une part des agriculteurs parmi les actifs qui ne cesse de diminuer</li> <li>Un niveau de qualification parmi la population active qui demeure inférieur à la moyenne des territoires voisins, ce qui peut être problématique en cas de crise économique</li> <li>Une économie qui repose en partie sur l'industrie et les métiers de la construction, ce qui peut là aussi représenter un risque en cas de crise de ces secteurs</li> <li>Une dynamique économique en ralentissement sur le territoire ces dernières années, avec un rythme de création d'entreprises qui diminue</li> <li>Une polarisation extérieure à la CCTC en termes d'offre d'emplois et un territoire qui conserve un statut de « dortoir » pour de nombreux actifs</li> <li>Une offre commerciale qui répond aux besoins les plus essentiels, ce qui oblige les habitants à se déplacer sur d'autres territoires ou à recourir au commerce en ligne pour effectuer leurs achats occasionnels</li> <li>Des difficultés rencontrées par les commerces de centres-bourgs face à la concurrence de la grande distribution et des zones périphériques et un phénomène de vacance de locaux commerciaux plus ou moins marqué selon les centres-bourgs mais qui pourrait s'accentuer selon la conjoncture économique</li> <li>Un patrimoine menacé par des destructions ou des abandons (clos-masures, talus, hêtraie, murs, moulins, bâtisses, jardins,) qui pourraient porter préjudice au potentiel touristique du territoire</li> </ul>

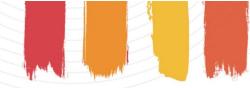
## Economie / commerce (extrait du PLUiH en cours)

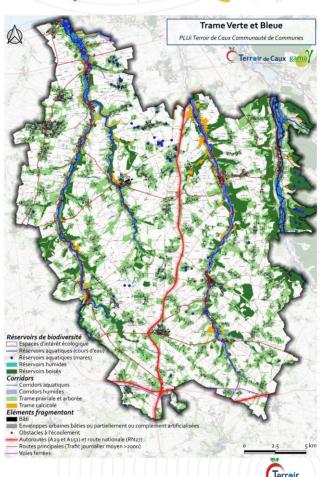
#### **ENJEUX**

- Soutenir le fonctionnement de l'activité économique, en permettant l'évolution des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles structures porteuses d'emplois
- Diversifier l'activité économique sur Terroir de Caux, de façon à limiter la vulnérabilité de l'économie locale en cas de détérioration de la conjoncture économique
- Réduire les migrations quotidiennes d'une large partie des actifs sur d'autres bassins d'emplois en permettant l'accueil d'entreprises innovantes et en améliorant la qualité des communications numériques
- Soutenir le tissu commercial et la vitalité des centres-bourgs en adoptant une politique d'encadrement de l'installations des enseignes commerciales et en priorisant les localisations destinées à accueillir du commerce
- Maintenir une qualité de services de santé à même de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants, dans un contexte de vieillissement progressif de la population
- Favoriser une amélioration de l'offre d'hébergement pour les visiteurs du Pays de Caux
- Valoriser le potentiel touristique du territoire en protégeant le patrimoine bâti et naturel ou en favorisant son renouvellement, tout en soutenant les activités de tourisme et de loisirs, notamment à travers des projets intercommunaux de restauration ou de création de connexions pour modes doux

### Le contexte environnemental

- > Une valeur environnementale qui repose sur les caractéristiques des Plateaux, Vallées et du Littoral :
  - Topographie : gestion des écoulements, vues lointaines, infrastructures,...
  - Place de l'eau : cours d'eau, mares, milieux humides, littoral comme supports de biodiversité...
  - Occupation des sols : activités agricoles, boisements, prairies,...
  - Risques naturels: inondation par ruissellements, débordement, remontée de nappes, submersion marine, mouvements de terrain,...
- > Des activités humaines génératrices de risques ou nuisances:
  - Des activités industrielles ou agricoles classées ICPE voire SEVESO seuil bas
  - Des axes de transports générant des nuisances liées au transport de matières dangereuses et au bruit
  - Des sites et sols pollués identifiés, dont certaines friches remobilisables
  - Un assainissement à améliorer pour une meilleure qualité des eaux
- > L'inscription du territoire dans un contexte de changement climatique:
  - Gestion des ressources : l'eau comme composante essentielle.
  - Gestion des risques : une aggravation prévisible des phénomènes naturels,
  - Transition énergétique : une dépendance aux énergies fossiles et à la voiture, un développement des énergies renouvelables identifié,...





### Promouvoir l'équilibre entre ressources et usages

- Une bonne qualité des eaux de baignade, vecteur de tourisme, une bonne qualité écologique des cours d'eau, conditionnant la préservation de la biodiversité sur le territoire qu'il s'agit de préserver voire améliorer
- Une trame verte et bleue qui nécessite une attention particulière : un patrimoine naturel important qui permet le maintien des fonctionnalités écologiques
- Des phénomènes de pollutions superficielles qui peuvent nuire à la qualité écologique du territoire. Des actions à prévoir pour protéger la ressource en eau particulièrement fragile :
  - Limiter les ruissellements par une prise en compte des aménagements et éléments d'intérêt hydraulique
  - Garantir une règlementation adaptée en matière de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation
  - Cadrer les constructions et activités dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable
  - Promouvoir la **désimperméabilisation** des sols dans le respect de la qualité des eaux de pluie
  - Limiter les effluents dans les milieux récepteurs par une protection des cours d'eau, de leurs abords et une prise en compte de l'occupation des sols en amont des cours d'eau et, de ce fait, des eaux côtières
- Une nécessaire adéquation entre développement de nouvelles habitations et la capacité de traitement des eaux usées du réseau d'assainissement collectif



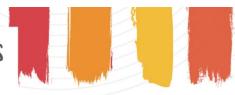






# Vivre avec les risques, nuisances et contraintes dans un contexte de transition

- Une attention particulière à porter à tous les secteurs sensibles aux risques (cavités souterraines, ruissellements, inondations,...)
- Prendre en compte les nuisances (bruit, sécurité routière, pollution...) dans les projets d'aménagement futurs
- > Des solutions engagées à compléter avec le PLUi :
  - Maintenir voire restaurer les éléments naturels nécessaires à la limitation des risques (haies, prairies humides, talus, ...)
  - Promouvoir des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols voire la désimperméabilisation
  - Anticiper les projets de protection contre les risques
- ➤ Une transition énergétique à envisager par une réhabilitation de l'habitat ancien à poursuivre, une mobilité et un développement urbain à repenser







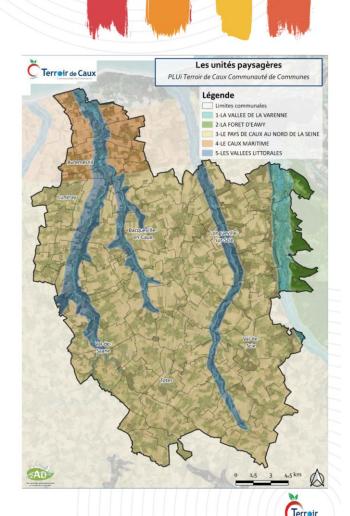




# Paysage, patrimoine et formes urbaines (extrait du PLUiH en cours)

### Le contexte paysager

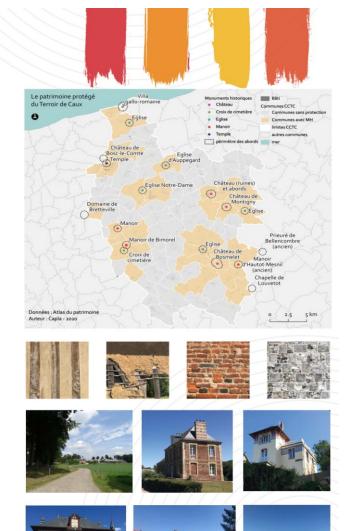
- > Une diversité des paysages entre plateaux, vallées et littoral
- Des paysages protégés par des sites inscrits ou classés, concernant particulièrement la vallée de la Vienne et de nombreux châteaux et parcs
- Des éléments identitaires caractéristiques du paysage liés:
  - o aux organisations urbaines : clos-masures, bourgs, grands jardins et parcs, ceinture végétale autour des villages,...
  - o <u>aux reliefs</u>: coteaux boisés, falaise, plateau agricole ouvert,
  - à la végétation : forêts, bois, haies, talus plantés, vergers, ripisylve...
  - o à l'eau : rivières, prairies humides, mares, la mer.
- > Des entrées de villes et bourgs globalement de bonne qualité pouvant être altérée développement urbain en extension : activités économiques, habitat, équipements
- remarquables et caractéristiques Des vues essentielles à la découverte des paysages du territoire



# Paysage, patrimoine et formes urbaines (extrait du PLUiH en cours)

### Le contexte patrimonial

- Quelques monuments protégés mais de nombreux éléments de patrimoine qui ne le sont pas :
  - Un territoire riche en églises, manoirs et châteaux
  - o Un patrimoine de qualité et varié : maisons, bâtiments publics,...
  - o Un patrimoine agricole et industriel fragile
- Un patrimoine archéologique concernant la totalité du territoire
- Des caractéristiques architecturales typiques du territoire :
  - <u>Des matériaux variés</u>: pans de bois, torchis, briques, pierre et silex, ardoises, ...
  - <u>Des formes architecturales</u>: longères, chaumières, maisons de maîtres, manoirs
  - o <u>L'importance des clôtures</u>: végétalisation, briques, portails,...
  - o <u>Les clos-masures</u> comme élément patrimonial identitaire.
- Une architecture contemporaine nécessaire mais contrastant avec le patrimoine local
- Un patrimoine mis en péril par des réhabilitations parfois complexes



#### **Atouts**

### Points de vigilance

Des bâtiments contemporains reprenant les caractéristiques locales tant dans les formes que dans les matériaux...

... Mais certains bâtiments perdant l'identité du Terroir de Caux et dénaturant son paysage.

Un territoire relativement préservé des lotissements...

... Mais certains ensembles peu qualitatifs.

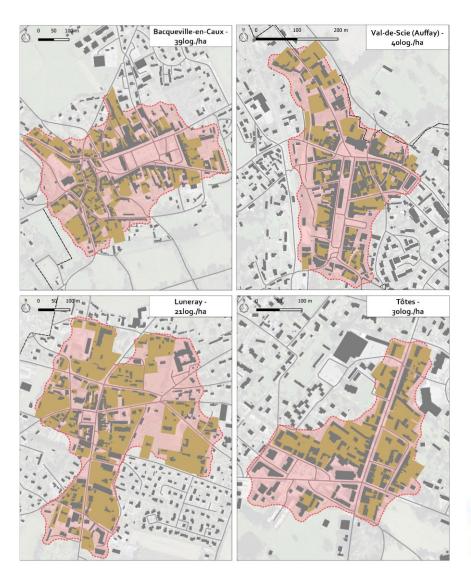
Une présence de bâtiments agricoles et de services qualitatifs...

... Mais certains bâtiments à l'architecture d'avantage tournée vers la praticité de l'élément, au détriment de sa bonne insertion paysagère.

### **Enjeux**

- Comment diffuser dans l'ensemble du territoire les bonnes pratiques reprenant les caractéristiques locales et offrant aux habitations contemporaines une bonne insertion paysagère ?
- Comment préserver le territoire des lotissements parfois peu qualitatif et trop gourmands en espace?
- Comment permettre une meilleure insertion paysagère des bâtiments agricoles, de services ou de stockage?

# Paysage, patrimoine et formes urbaines



### Différentes formes de bourgs

Luneray, avec 21 log./ha, et Tôtes, avec 30 log./ha, sont identifiées dans le diagnostic du PLUiH comme des « bourgs à taille imposante et regroupée ».

« A l'origine, les deux cœurs de bourgs historiques étaient **organisés autour de l'axe central.** »

« L'étalement opéré sur ces deux bourgs a permis de conserver **une forme urbaine regroupée** grâce à des opérations implantées en continuité directe avec le tissu bâti existant et selon des formes tournées vers le centre historique »

Bacqueville-en-Caux, avec 39 log./ha, est identifiée comme un des bourgs à la « forme regroupée et avec continuité du bâti. » « La forme bâtie apparaît ainsi regroupée et dense ».

Val-de-Scie, avec 40 log./ha, est identifiée parmi les « bourgs en forme tentaculaire », « plus fournis et davantage étoffés ».



# Paysage, patrimoine et formes urbaines (extrait du PLUiH en cours)

#### 5. Synthèse – enjeux issus du diagnostic urbain

Atouts	Points de vigilance			
<ul> <li>Une morphologie urbaine riche de sa diversité: des bourgs différents par leur taille, leur forme et leur organisation, des hameaux et des écarts d'urbanisation qui complètent le paysage bâti du territoire et incarnent son caractère rural;</li> <li>Des centres-bourgs avec une identité architecturale et urbaine marquée (densité, implantation, fronts urbains, mixité fonctionnelle,);</li> <li>Un habitat ancien également divers et reflet de l'histoire et de l'identité cauchoise du territoire;</li> <li>Un territoire maillé de bourgs et de hameaux pour une hiérarchisation cohérente;</li> <li>Des bourgs et des hameaux avec un potentiel de densification intéressant pour préserver les terres agricoles et naturels.</li> </ul>	<ul> <li>Un territoire reflet d'extensions urbaines importantes et consommatrices d'espaces naturels et agricoles;</li> <li>Un étalement urbain qui a été très fort pour certains bourgs;</li> <li>Une évolution urbaine qui peut accentuer la perte d'unité entre les constructions d'un même village (village-rue, forme tentaculaire ou décousue);</li> <li>Un étalement urbain important essentiellement dû à la production de logements;</li> <li>Le logement individuel pavillonnaire nettement dominateur parmi les logements créés sur les dernières décennies mais qui, par la façon dont il est produit et multiplié, entraîne une perte progressive d'identité pour les villages du territoire et crée des quartiers refermés sur eux-mêmes;</li> <li>Des logements collectifs au style architectural peu valorisant et qui s'accompagnent d'espaces « vides » ou monopolisés par le stationnement;</li> <li>Des zones d'activités dont la faible densité bâtie mérite d'être réinterrogée;</li> <li>Une densification urbaine qui par endroits se fait sans tenir compte du caractère ni de l'organisation urbaine du village.</li> </ul>			

#### **ENJEUX**

- Se donner pour objectif majeur de lutter contre l'étalement urbain qui consomme des terres agricoles et naturelles tout en diluant l'unité et l'identité des villages;
- Repenser la façon de produire des logements individuels pour tenir compte du caractère architectural et de l'organisation urbaine des villages;
- Faciliter la densification urbaine là où celle-ci est possible tout en veillant à préserver l'image des bourgs et des hameaux, en tenant compte des densités existantes ;
- Protéger ce qui fait le caractère des bourgs, peuplés comme très ruraux, en termes de volume de construction, d'implantation, d'espaces de respiration, etc. ;
- Affiner l'analyse du potentiel foncier densifiable afin d'évaluer objectivement les capacités de densification des parties actuellement urbanisées sur le territoire ;
- Réfléchir à la façon d'améliorer la qualité des espaces publics autour des logements collectifs;
- Rechercher des solutions pour développer une mixité fonctionnelle dans les quartiers résidentiels;
- Quantifier les possibilités de restauration du bâti ancien sur le territoire pour répondre au développement du territoire (habitat, équipements, activités);
- Edicter des règles (aspects, façades, toitures, clôtures) qui permettent de préserver le caractère du bâti ancien en cas de restauration.

### Diagnostic mobilités & déplacements

- > Un territoire rural mais accessible et bien maillé
- Une dépendance à la voiture dans les déplacements au quotidien
- > Des flux de mobilité professionnelle majoritairement sortants qui s'expliquent par l'influence de pôles d'emplois extérieurs et la facilité pour s'y rendre (RN 27, voie ferrée)
- Une part notable de flux internes qui contredit une vision uniquement « dortoir » du territoire
- L'axe ferroviaire Rouen-Dieppe, un atout à consolider
- La volonté de développer les mobilités alternatives via des équipements dédiés (aires de covoiturage, bornes de recharge...), en lien avec les infrastructures existantes (multimodalité)
- > Une offre de mobilité douce tournée vers les loisirs et le tourisme, relativement complète
- Des nuisances identifiées par les élus en lien avec le trafic poids lourds et des secteurs accidentogènes ou peu sécurisés



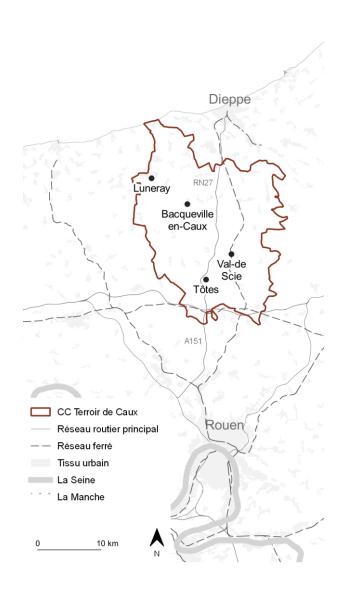








## Mobilité



### Position des PVD par rapport aux axes routiers structurants

A l'interface des agglomérations dieppoise et rouennaise, la communauté de communes profite d'infrastructures de transports structurantes facilitant la desserte vers l'espace national et européen.

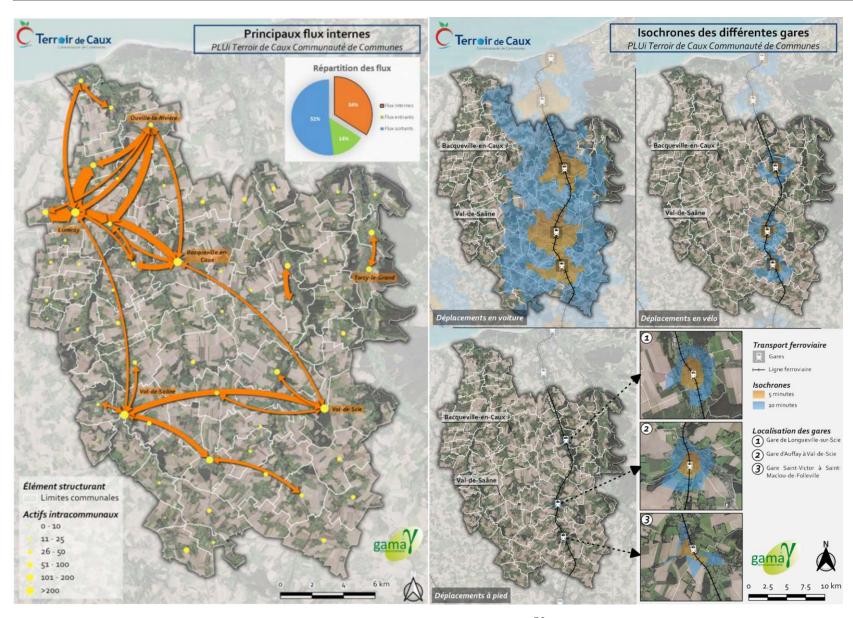
La **RN27 et l'A151** constituent la dorsale routière Nord-Sud entre Dieppe et Rouen, elles connectent le territoire :

- À l'A29 au sud de la CC, reliant Le Havre à Amiens et à l'Europe du Nord,
- à l'A13 (Paris-Caen),
- à la liaison Transmanche Dieppe-Newhaven grâce au port de Dieppe, un des principaux ports de la côte normande pour les flux transmanche (le 3ème port normand en termes de flux de passagers et le 4ème pour le fret).

	Bacqueville- en-Caux	Luneray	Tôtes	Val-de-Scie
Dieppe	24min	25min	32min	31min
	19km	20km	31km	28km
Rouen	39min	48min	29min	32min
	51km	59km	33km	41km
Le Havre	70min	72min	60min	64min
	101km	86km	84km	92km

La position de **Tôtes** apparait comme particulièrement stratégique au regard de la **proximité du l'A29 et la RN27**.

# Mobilité (extrait du PLUiH en cours)







# Une accessibilité facilitée grâce à la gare d'Auffay

Systématiquement desservie par les TER qui transitent sur la ligne Dieppe-Rouen, la gare est **la plus fréquentée de l'intercommunalité** avec 30 trains par jour, près de 250 000 personnes accueillies par an (voyageurs et non voyageurs) et environ 197 000 voyageurs.

Située dans le centre-bourg d'Auffay - Valde-Scie, ses abords ont été réaménagés pour constituer un véritable **pôle d'échanges** comprenant plus de 250 places de parking (dont PMR et taxis), des places de stationnement pour les bus, un abri vélo et des bornes de recharge pour voitures électriques.

Au point de convergence de nombreux bourgs situés non loin, elle joue un rôle stratégique pour l'attractivité du territoire et la réduction de l'usage de l'automobile.

#### Constats

- Le réseau routier dense dessert et maille bien le territoire.
- La RN 27 constitue la voie de transit principale irriguant le territoire et permettant un accès facile depuis et vers les deux principaux pôles d'emplois extérieurs (Dieppe et Rouen).
- Le trafic de poids lourds est assez important, en lien avec les entreprises localisées sur le territoire et avec le transit sur la RN 27, l'A 29 et certaines RD parallèles.
- Mobilité professionnelle :
  - La part des flux entrants s'avère faible; les flux sortants sont majoritaires (52 %), principalement (70 %) dirigés vers la CA de la Région Dieppoise et la Métropole Rouen Normandie; faisant état d'un fonctionnement « résidentiel » sur certaines parties du territoire,
  - Les flux internes bien représentés (34%) montrent la présence d'emplois en local,
  - Le fonctionnement diffère selon les parties du territoire avec :
    - Des flux sortants notablement plus importants sur la partie Est du territoire, soumise aux influences extérieures (Dieppe, Rouen) et drainée par la RN 27 et la voie ferrée,

- Des flux internes mieux représentés sur la partie Nordouest avec des pôles d'emplois et résidentiels locaux favorables à des « interrelations courtes distances » (entre Luneray et Bacqueville-en-Caux par exemple),
- La dépendance à la voiture reste marquée sur tout le territoire, à fortiori en secteur rural isolé; sont néanmoins proposées plusieurs offres alternatives.
- L'axe ferroviaire vertical (Rouen <> Dieppe) dessert trois gares sur Terroir de Caux à différentes fréquences. Cet axe répond à des besoins de déplacements bien identifiés (domicile - travail notamment), qui se traduisent par une fréquentation notable des trains et en hausse.
- L'offre de bus, tournée vers Dieppe, est complémentaire au train en desservant notamment la partie Nord-Ouest du territoire. Elle apparaît cependant peu attractive et s'avère globalement peu utilisée par les non scolaires. L'offre de bus est très diffuse sur le territoire et finalement moins concurrentielle que l'utilisation de la voiture individuelle.

#### Constats

- L'offre de transport à la demande s'oriente vers les captifs plus isolés, leur permettant un accès aux bourgs équipés (commerces, services...), voire un rabattement vers les lignes de transport collectif.
- Le territoire bénéficie de nombreux circuits pédestres, équestres ou cyclistes dédiés au tourisme et au loisir. Ces itinéraires participent de la qualité du cadre de vie et confortent l'attractivité touristique et résidentielle du territoire. Ils s'organisent autour des vallées et sont accessibles pour une majorité d'habitants du territoire.
- Des équipements et infrastructures permettent le développement des mobilités alternatives (bornes électriques et aires de covoiturage).
- Il a été constaté sur le territoire une mobilisation d'outils dédiés au développement du covoiturage (Karos, Covoiturage 76...).

# Mobilité (extrait du PLUiH en cours)

#### **Enjeux**

#### Réseau routier / trafic

- Limiter au maximum l'urbanisation linéaire le long des voies de communication pour éviter :
  - · L'éloignement de la population des bourgs,
  - La multiplication des accès sur des routes fréquentées pouvant engendrer des problèmes de sécurité,
  - Ne pas impacter le paysage en entrées de bourg.
- Prendre en compte les questions de sécurité et de nuisances induites par le trafic routier dans la localisation / conception des futurs secteurs urbanisables (en s'appuyant sur l'expertise d'usage des habitants, exprimée notamment lors des entretiens communaux).
- Valoriser / entretenir le maillage routier permettant un accès relativement aisé en tout point du territoire.

#### Transports en commun et alternatifs

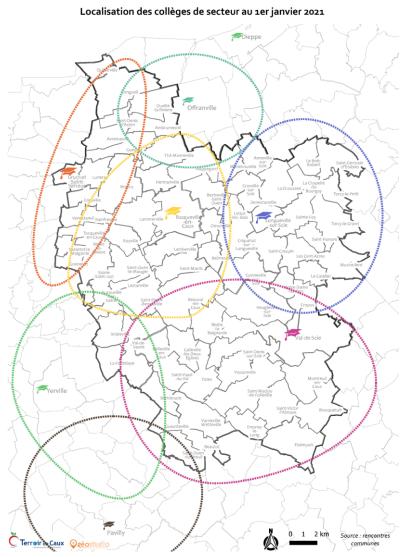
- Faire des choix d'aménagement qui consolident les offres de transport alternatives :
  - Favoriser le développement proche des gares, à l'intérieur d'une aire facilitant le rabattement vers le train par des modes doux. L'objectif est de maintenir et de renforcer les horaires de passages en gares des trains.

- Pour un urbanisme de proximité visant à rejoindre facilement les bourgs équipés, en développant en parallèle des itinéraires adaptés et sécurisés pour les modes doux.
- Intégrer dans les réflexions d'urbanisation des questions liées à la création de nouveaux services de transports.
- Valoriser et renforcer le développement d'infrastructures et d'aides pour les déplacements alternatifs (covoiturage, voiture électrique, etc.).
- Faciliter l'accès aux transports en commun à l'ensemble du territoire.
   Sur la base du présent diagnostic, travailler avec la région pour optimiser l'offre de transport en commun.

#### Déplacements doux

- Entretenir et valoriser un réseau d'itinéraire de promenades et de randonnées qui participe à l'attractivité touristique et résidentielle du territoire. Éventuellement, si le besoin est exprimé localement, rechercher des connexions « est-ouest », entre les vallées via les plateaux.
- Identifier, préserver et valoriser les éléments de patrimoine qui agrémentent les chemins de randonnée.
- Restituer, réaménager certains chemins disparus ou détruits.

# Equipements



Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

### Collèges

Quatre collèges sont implantés sur le territoire, dont trois dans les communes PVD :

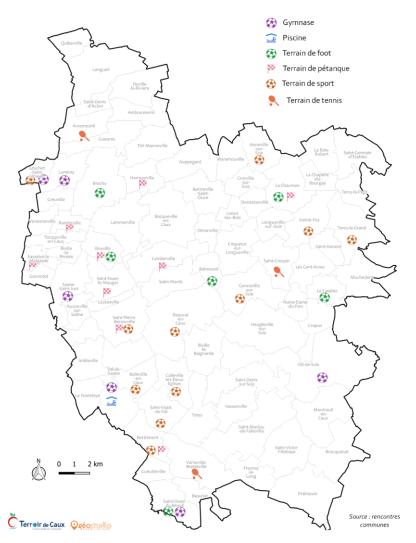
- Le collège Guy de Maupassant à Bacqueville-en-Caux.
- Le collège Maurice Maeterlinck à Gruchet-Saint-Siméon, jouxtant Luneray, accueille 370 élèves,
- Le collège René Coty à Val-de-Scie, a la possibilité d'accueillir 720 collégiens.

Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

Aucun collège n'est implanté à **Tôtes**, mais elle comprend une Maison Familiale Rurale.

# Equipements

#### Localisation des équipements sportifs au 1er janvier 2021



Source: Diagnostic du PLUiH de la CC Terroir de Caux en cours d'élaboration, version de 2021, Géostudio, 2AD, Gama Environnement, Novascopia, Capla architecture

# Equipements sportifs, de loisirs et culturels

Sur le territoire, sont recensés des équipements sportifs dont la fréquentation varie en fonction du type d'équipements :

- Une piscine intercommunale située à Val-de-Saâne,
- Des gymnases et équipements couverts notamment à Gruchet-Saint-Siméon, Luneray, Saint-Ouen-du-Breuil, Tôtes, Val-de-Saâne et Val-de-Scie.
- Des terrains de sport ou de football ou encore des terrains de pétanque, extérieurs, accessibles à tous.

A **Tôtes**, l'espace sportif Tôtais et les grands terrains de jeux permettent d'accueillir une grande diversité de sports notamment les sports de combat.

**Bacqueville-en-Caux** accueille l'unique hippodrome du territoire et le seul centre équestre parmi les 4 communes PVD.

Luneray se caractérise par son école de musique et la pratique de la danse.

#### 8. Constats et enjeux en matière d'équipements sur le territoire

Atouts	Points de vigilance				
<ul> <li>Présence d'équipement d'urgence et de secours : trois gendarmeries et cinq centres d'incendie et de secours.</li> <li>Offre dense en salle communale / salle des fêtes, pour accueillir des événements publics ou privés.</li> <li>Un maillage d'écoles primaires organisé sous la forme de regroupement pédagogique ou syndicat intercommunal à vocation scolaire, en capacité d'accueillir de nouveaux écoliers.</li> <li>Des collèges implantés sur le territoire et fréquentés par les jeunes du territoire.</li> <li>Des équipements sportifs offerts par les communes et l'intercommunalité, ouverts à tous ou bien couverts, adaptés aux pratiques sportives actuelles.</li> <li>Un tissu associatif riche dont les domaines sont variés (sport, culture, défense d'opinion, vie communale, etc.)</li> <li>Des communes au nord-est desservies par la fibre.</li> </ul>	<ul> <li>Des regroupements pédagogiques enregistrant une baisse de fréquentation.</li> <li>Pas de lycée ni d'établissement de formation supérieure entraînant une migration des étudiants et des jeunes de 18 à 25 ans.</li> <li>Quelques équipements sportifs sous utilisés dont le devenir pose question.</li> <li>Une offre culturelle limitée aux bibliothèques municipales : une vingtaine sur le territoire mais des zones blanches importantes.</li> <li>Une desserte en communications numériques inégale sur le territoire, avec des zones mal desservies.</li> </ul>				
ENIELLY					

#### **ENJEUX**

- Maintenir ce bon niveau d'équipement global.
- Veiller à opter pour un scénario démographique et une déclinaison spatiale qui soit en adéquation avec les capacités des équipements scolaires selon les secteurs géographiques.
- Réfléchir à l'avenir de certains équipements sous ou non utilisés (ex : le terrain de sport au Catelier).
- Se questionner sur l'opportunité de mailler les bibliothèques municipales.



• Quatre axes principaux regroupant les enjeux désignés comme prioritaires par les élus :

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
- Les compléments apportés par les élus et PPA :
  - la question de l'accessibilité (au sens large) doit être au centre des préoccupations des futurs projets,
  - proposer différents types de logements et d'hébergements pour favoriser le parcours résidentiels sur le territoire
  - Réfléchir à la place des jeunes et à leur avenir sur le territoire

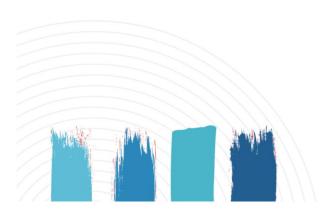




Soutenir l'économie locale



- 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
- Les compléments apportés par les élus et PPA :
  - Là encore, la possibilité d'offrir des formations aux jeunes, comme dans certains métiers manuels par exemple







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
- > Les compléments apportés par les élus et PPA :
  - Tenir compte de l'évolution du modèle agricole et de la disparition progressive de l'élevage
  - S'emparer du problème de la disparition de certains chemins, talus, alignements boisés, ...





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
- Maintenir les éléments naturels nécessaires à la limitation des risques (haies, prairies humides, talus, ...)
- Les compléments apportés par les élus et PPA :
  - Aller plus loin qu'une simple volonté de préservation des éléments de paysage : parler aussi de « restauration » de ces éléments
  - Identifier précisément à travers le PLUiH les éléments remarquables (bâtis et naturels) du paysage pour les intégrer à l'élaboration du projet

