

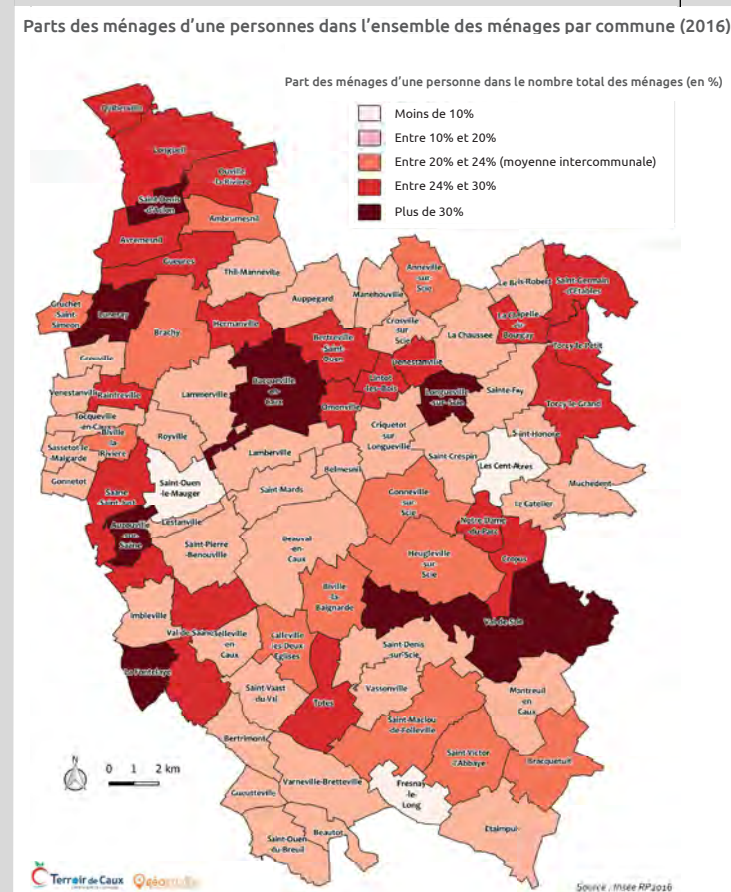
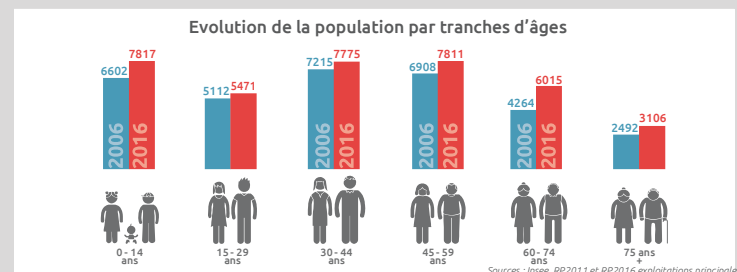
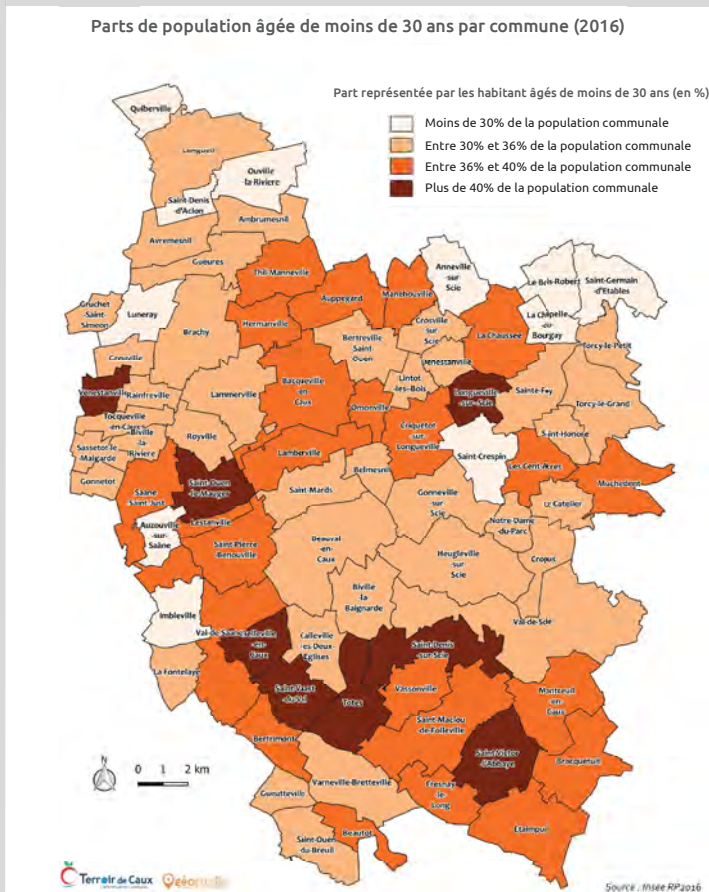
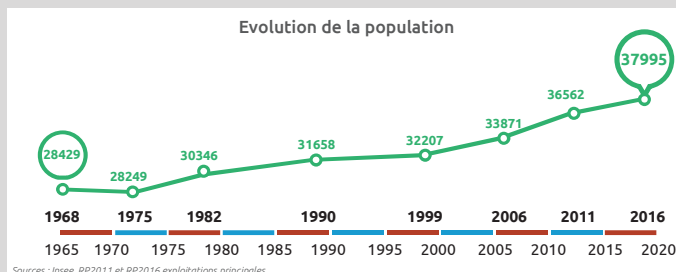
SYNTHESE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX**





- **Territoire de Caux est l'un des territoires les plus dynamiques du département d'un point de vue démographique.**
- **Depuis 50 ans : 63 communes (sur 79) avec une hausse démographique**, des secteurs sud et nord-est dynamiques, un secteur nord/nord-ouest moins dynamique.
- **Une hausse du nombre d'habitants soutenue à la fois par des naissances et l'arrivée de nouveaux ménages.**
- **Une population qui demeure relativement jeune, malgré un vieillissement qui semble s'amorcer** (les plus fortes hausses du nombre d'habitants concernent les catégories les plus âgées).
- **Un vieillissement amené à se poursuivre** : près d'un quart de la population a plus de 60 ans.
- **Un territoire familial, mais une baisse progressive du nombre moyen de personnes par foyer d'habitation** (davantage de personnes vivant seules ou à deux, un nombre d'enfants par foyer qui diminue, des familles monoparentales en hausse).
- **Des différences notables entre le sud et le nord du territoire** : une moitié sud globalement plus jeune, avec davantage de familles avec enfants, et une moitié nord plus âgée et avec moins de personnes en moyenne par logement.



QUELS 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.

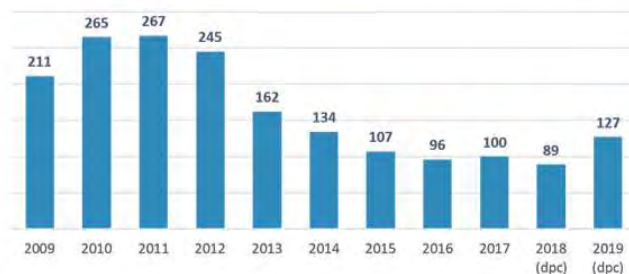




- Une population âgée plus précaire et donc vulnérable face aux aléas de la vie.
- Une offre prédominante d'habitat individuel (plus de 90% des logements sont des maisons) et de grands logements (80% ont au moins quatre pièces).
- Des petits logements (T1,T2) qui sont très minoritaires dans le parc immobilier (6%), ce qui est de moins en moins cohérent avec la baisse du nombre moyen de personne par logement.
- Un parc locatif, notamment social, peu développé et qui pourrait l'être davantage.
- Des constructions de logements en baisse ces dernières années (267 logements commencés en 2011, contre 127 en 2019).
- Près de 6% de logements vacants en 2016, un chiffre qui a doublé depuis 2006 et qui est particulièrement présent sur le secteur de l'ex-CC Saône et Vienne.
- Un parc de logements vieillissant (au moins un tiers des résidences principales datent d'avant 1946), ce qui présente des enjeux de rénovation énergétique.
- Des prix immobiliers à un niveau «intermédiaire» au sein du triangle Le Havre-Rouen-Dieppe, mais qui peuvent malgré tout être élevés pour certains ménages aux revenus modestes.

Logements commencés entre 2009 et 2019

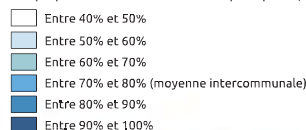
Source : Sitadel2



Source : Sitadel2

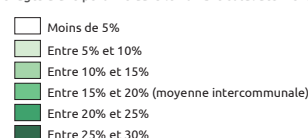
Parts des propriétaires dans les résidences principales par commune (2016)

Part des propriétaires dans les résidences principales (en %)



Parts des locataires du parc privé dans les résidences principales par commune (2016)

Part des ménages d'une personne dans le nombre total des ménages (en %)



Sources : Insee, RP2016 exploitations principales

Sources : Insee, RP2016 exploitations principales

QUELS ENJEUX ?

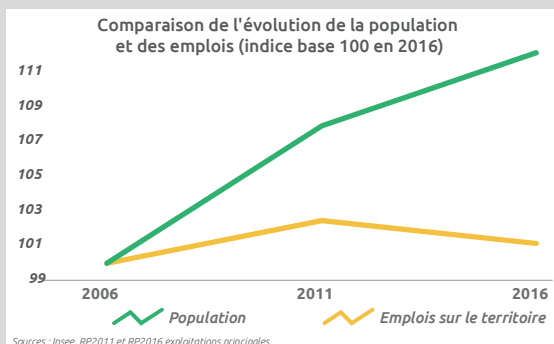
- **Conforter l'attractivité résidentielle**, en trouvant un compromis durable entre accueil de nouvelles populations et maîtrise qualitative de l'urbanisation : renforcer la fonction résidentielle des centres-bourgs, maîtriser et organiser le développement des secteurs les plus dynamiques pour éviter l'écueil des lotissements pavillonnaires.
- **Diversifier les offres de logements pour répondre à la diversité des besoins** ; identifier les réponses à développer dans les prochaines années :
 - Développer une offre alternative à l'accès 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...) pour accompagner les évolutions sociétales.
 - Favoriser l'installation des familles sur le long terme en étant en capacité de proposer un volume régulier de logements nouveaux (construction neuve + mobilisation de l'existant) à des niveaux de prix accessibles pour la population.
 - Développer et moderniser l'offre (dédiée ou non) dans une logique de parcours résidentiel complet pour la personne âgée.
- **Mobiliser davantage l'existant dans la réponse aux besoins en logements** : lutte contre la vacance, adaptation des logements au vieillissement, amélioration de la performance énergétique et du confort.
- **Poursuivre et renforcer les actions d'accompagnement en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ancien et dégradé.**





POPULATION ACTIVE ET TISSU ENTREPRENEURIAL

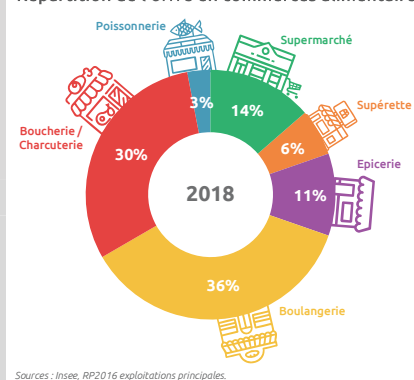
- Une population active avant tout composée d'ouvriers (32%) et d'employés (29%).
- Une offre d'emplois nettement inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire : 55 emplois proposés pour 100 actifs résidants et une évolution à la baisse depuis 10 ans, preuve de l'effet polarisant des bassins d'emplois voisins de la CCTC (Dieppe-Rouen).
- Un territoire « dortoir » pour une majorité d'habitants qui vivent à Terroir de Caux mais qui travaillent à l'extérieur du territoire.
- Des entreprises tournées avant tout vers les métiers de l'industrie et de la construction.
- Un rythme de création d'entreprises en ralentissement ces dernières années.
- Des entreprises avant tout implantées sur les communes les plus peuplées.



COMMERCE

- Une offre commerciale essentiellement composée de commerces alimentaires, avec une présence de la grande distribution (supermarché et supérettes) plus marquée qu'ailleurs parmi l'offre proposée.
- Une répartition de l'offre commerciale assez équilibrée sur le territoire.
- Des bourgs avec des petits commerces en soutien des communes les plus peuplées (Brachy, Quiberville, Saint-Ouend-Breuil, Saint-Victor-l'Abbaye, Torcy-le-Grand, Val-de-Saône).

Répartition de l'offre en commerces alimentaires



Principaux atouts touristiques de la CC Terroir de Caux



TOURISME

- Une offre en hébergements touristiques homogène mais qui repose principalement sur des initiatives isolées et au devenir incertain.
- Quatre principales vallées et un patrimoine architectural qui représentent les principaux atouts touristiques de la CC Terroir de Caux.
- Un potentiel de mobilités douces très intéressant (nombreux chemins et deux circuits GR).
- Deux axes cyclables importants (Véloroute maritime et Véloroute du lin), pour un potentiel fort en matière de cyclotourisme au nord de la CCTC.
- Un tourisme balnéaire régulier et soutenu en période estivale, mais réservé à une seule commune (Quiberville.)

QUELS ENJEUX ?

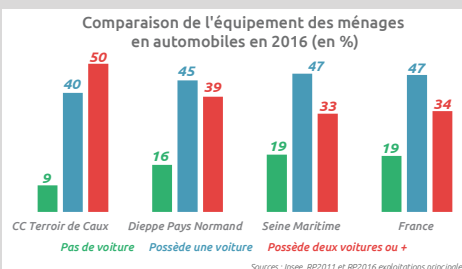
- Soutenir le fonctionnement de l'activité économique, en permettant l'évolution des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles structures porteuses d'emplois.
- Diversifier l'activité économique sur Terroir de Caux, de façon à limiter la vulnérabilité de l'économie locale en cas de détérioration 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.
- 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.
- 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.





UN TERRITOIRE RURAL MAIS ACCESSIBLE ET BIEN MAILLÉ

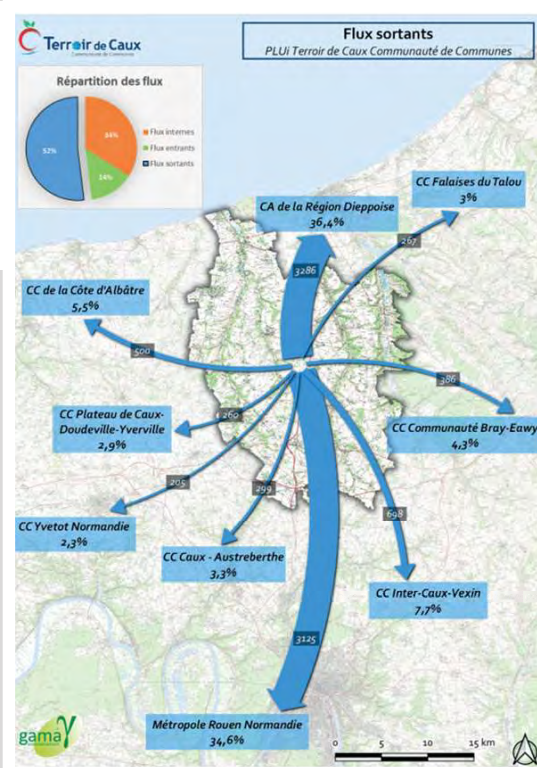
- Une dépendance à la voiture dans les déplacements quotidiens.
- Des flux de mobilité professionnelle majoritairement sortants qui s'expliquent par l'influence de pôles d'emplois extérieurs et la facilité pour s'y rendre (RN 27, voie ferrée).



- Une part notable de flux internes qui contredit une vision uniquement « dortoir » du territoire.
- Un fonctionnement différencié sur certains secteurs du territoire, en fonction de l'accès plus ou moins aisé aux pôles d'emplois extérieurs.
- La voie ferrée « Rouen-Dieppe » et des gares comme atouts à valoriser dans le développement du territoire.
- Une fréquentation de voyageurs qui tend à se concentrer sur la gare d'Auffay et à se réduire sur les gares de Longueville-sur-Scie et Saint-Victor, notamment due à la réduction du nombre de dessertes quotidiennes pour ces deux gares.

UNE VOLONTÉ DE PROPOSER/DÉVELOPPER DES OFFRES ALTERNATIVES AU TOUT VOITURE

- Des équipements dédiés (aires de covoiturage, bornes de recharge...), en lien avec les infrastructures existantes.
- Une offre de mobilité douce importante mais quasi exclusivement tournée vers les loisirs et le tourisme.
- Une offre de bus peu attractive et peu utilisée par les non scolaires.
- Ponctuellement, des nuisances en lien avec le trafic de poids lourds et des secteurs accidentogènes ou peu sécurisés à intégrer dans le projet de développement.



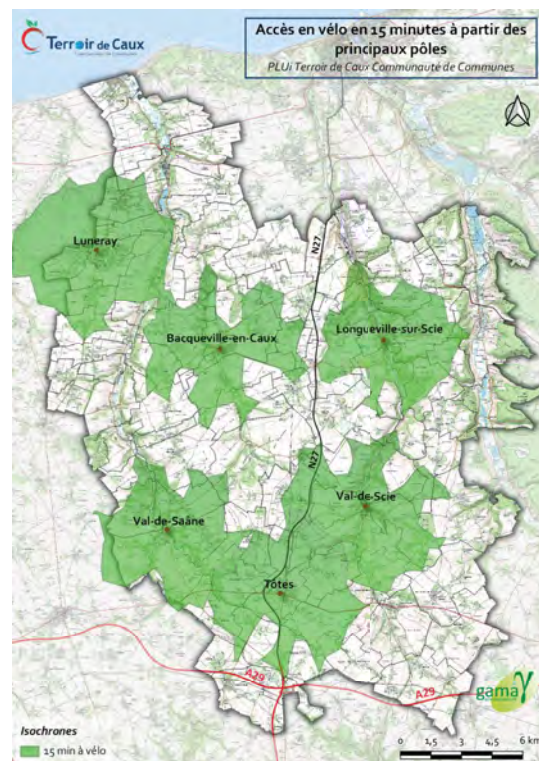
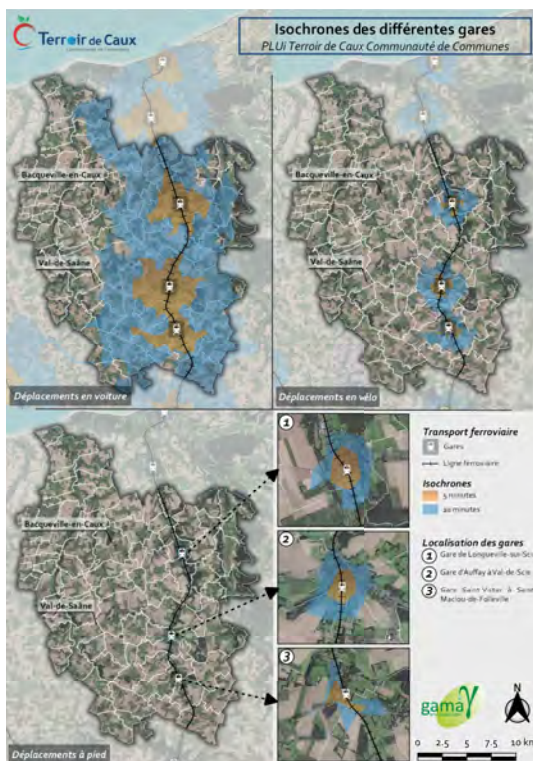
52% DES FLUX D'ACTIFS SONT SORTANTS,
dont 70% dirigés vers la CA de la Région Dieppoise et la Métropole Rouen.

34% DES FLUX D'ACTIFS SONT INTERNES AU TERRITOIRE.

3 GARES SUR LE TERRITOIRE,
dont la gare d'Auffay qui concentre 87% de la fréquentation des voyageurs.

4 AIRES DE COVOITURAGE SUR LE TERRITOIRE.

7 BORNES DE RECHARGES ÉLECTRIQUES.



QUELS ENJEUX ?

- Faire des choix de développement qui consolident les offres de transport alternatives à la voiture (à proximité des bourgs équipés, des gares...).
- Maintenir le maillage routier actuel dans un bon état et ne pas accentuer le sentiment d'insécurité par un développement urbain inapproprié (le long des voies de circulation par exemple).
- Renforcer et/ou valoriser les offres de transport alternatives à l'usage individuel de la voiture (covoiturage) et qui permettent de limiter l'isolement de certaines catégories d'habitants (transport à la demande).
- Engager des réflexions sur le développement des modes doux au quotidien (connectivité entre zones résidentielles et centres bourgs).





• Une diversité de paysages entre les plateaux agricoles, les vallées et le littoral.

• Des éléments identitaires caractéristiques du paysage liés :

- aux organisations urbaines : clos-masures, bourgs, grands jardins et parcs...
- aux reliefs : coteaux boisés, falaise, plateau agricole ouvert.
- à la végétation : forêts, bois, haies, talus plantés, vergers, ripisylve...
- à l'eau : rivières, prairies humides, mares, la Manche.



Des vues remarquables et caractéristiques essentielles à la découverte des paysages du territoire.



Des entrées de villes et bourgs globalement de bonne qualité pouvant être altérée par le développement urbain en extension : activités économiques, habitat, équipements...



Des paysages protégés, notamment la vallée de la Vienne et de nombreux châteaux et parcs.

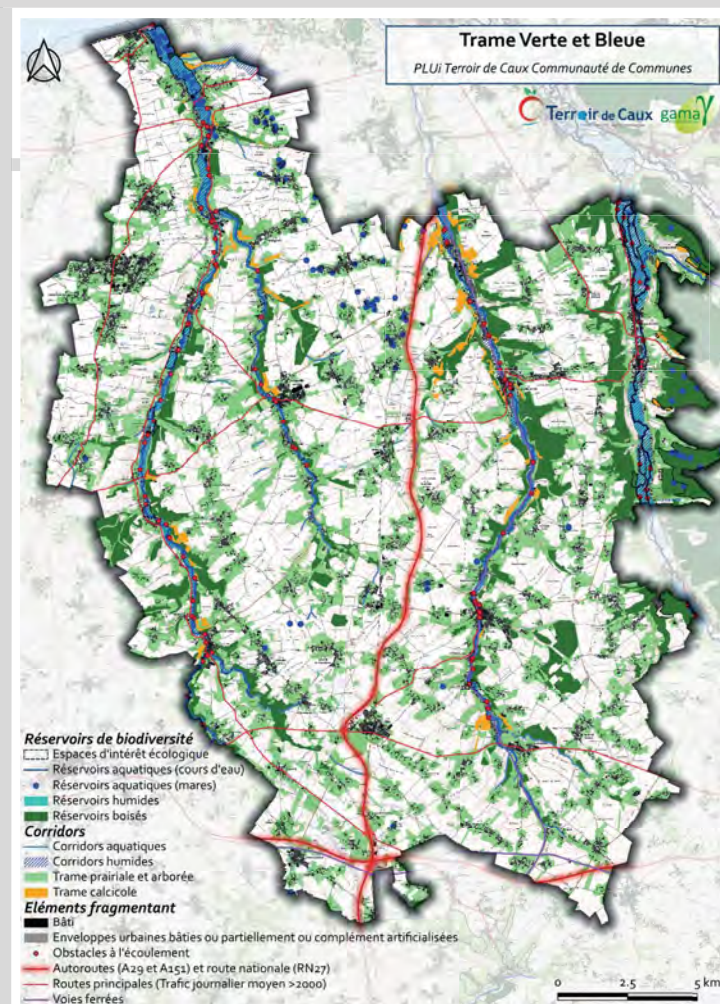
QUELS ENJEUX ?

- ▶ **Préserver et renforcer les caractéristiques paysagères locales** notamment en maintenant les pourtours végétalisés des espaces bâtis.
- ▶ **Renforcer et clarifier les règles de construction** dans les secteurs paysagers sensibles, notamment en entrée de villages.
- ▶ **Respecter les organisations traditionnelles** qui diffèrent entre plateaux et vallées notamment en portant une attention particulière au relief qui joue un rôle fondamental dans les perceptions paysagères.
- ▶ **Préserver l'activité agricole** et le pâturage, garants du maintien de la qualité des paysages.
- ▶ **Protéger et renforcer le patrimoine naturel** qui joue un rôle paysager transversal : cadre de vie, gestion des risques et écologie.
- ▶ **Protéger les vues identifiées comme remarquables** de toutes constructions pouvant obstruer ces dernières.





- **Un territoire façonné par une géologie et hydrologie particulières**, reposant entièrement sur de la craie et s'articulant autour de quatre vallées principales (la Saône, la Vienne, la Scie, la Varenne).
- **Une trame verte et bleue, garante de l'identité du territoire et d'un cadre de vie préservé :**
 - Les fonds de vallées humides où circulent les cours d'eau bordés de prairies.
 - Les hauts de coteaux et rebords de plateaux boisés ou occupés par des pelouses sèches.
 - Le plateau agricole occupé par de grandes cultures mais jalonné d'éléments de paysage comme les mares ou les alignements d'arbres.
- **Une trame verte et bleue soumise à différentes pressions** (étalement urbain, réseau routier, obstacles à l'écoulement des cours d'eau...).
- **Une ressource en eau souterraine abondante mais à la qualité fragile** et vulnérable aux pollutions (en raison notamment de la karstification de la craie et l'apparition de bêtouilles).
- **Près de la moitié de la population en assainissement non collectif** et des systèmes d'assainissement collectif confrontés pour certains à des problématiques de fonctionnement / dimensionnement.



23,9% DU TERRITOIRE EST CONCERNÉ PAR UNE PROTECTION OU UN INVENTAIRE ENVIRONNEMENTAL

4 sites NATURA 2000 et 21 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Floristique sur le territoire.

Des acteurs locaux actifs en matière de préservation des ressources : le Conservatoire du Littoral et cinq syndicats de bassin versant.

1 projet territorial sur la basse vallée de la Saône : délocalisation du camping de Quiberville, création d'une STEP, ré-estuarisation de la Saône.



QUELS ENJEUX ?

- **Maîtriser le développement urbain** et limiter la fragmentation des milieux.
- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels** d'intérêt écologique et paysager porteurs d'une identité et d'une image positive du territoire.
- **Préserver et améliorer la qualité écologique des cours d'eau**, conditionnant la préservation de la biodiversité du territoire.
- **Concilier enjeux écologiques, agricoles et urbains** dans une notion d'acceptabilité du milieu naturel et de préservation durable des ressources.
- **Agir en lien avec les acteurs concernés** pour une limitation de la vulnérabilité de la ressource en eau aux pollutions diffuses.
- **Veiller à rendre compatible le développement avec la disponibilité de la ressource en eau** : rechercher un équilibre « ressource-besoins » (en intégrant les effets du changement climatique).
- **Des compétences nouvelles de la Communauté de Communes** qui doivent permettre de prioriser la mise à niveau des équipements d'assainissement et d'alimentation en eau potable en fonction de la stratégie de développement.

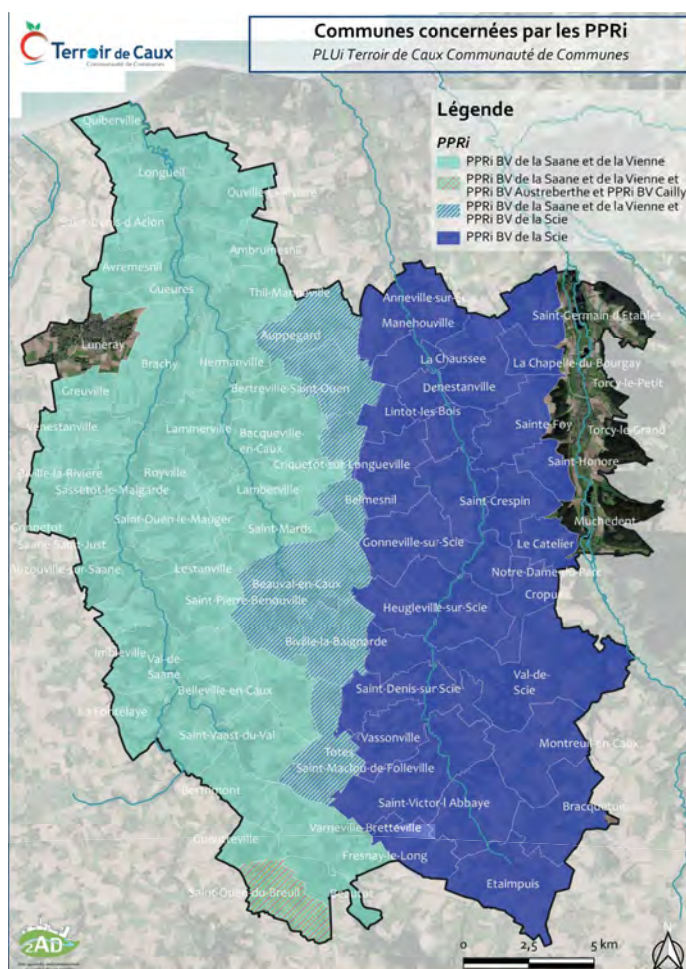


- **Un territoire très contraint par des risques naturels, essentiellement liés à l'eau :**
 - des inondations principalement localisées dans les vallées.
 - un littoral vulnérable aux submersions marines.
 - des secteurs pouvant être sensibles aux remontées de nappes phréatiques.
- **Mais aussi des risques liés au sol :** effondrement des cavités, érosion des sols et recul du trait de côte...
- **Un territoire avec des activités humaines pouvant être à risques ou générant des nuisances :**
 - une proximité avec les centrales nucléaires de Penly et Paluel.
 - des activités industrielles.
 - des axes routiers sources de nuisances (bruit, transport de matières dangereuses...).



PLUS DE 90% DES COMMUNES SONT CONCERNÉES PAR UN RISQUE LIÉ AUX INONDATIONS,
qu'il soit lié aux ruissellements,
au débordement de cours d'eau,
ou à la submersion marine.

**TOUTES LES COMMUNES
SONT CONCERNÉES PAR UN
RISQUE NATUREL OU TECHNOLOGIQUE.**



QUELS ENJEUX ?

- Porter une attention particulière à tous les secteurs sensibles aux risques.
- Prendre en compte les nuisances dans les projets d'aménagement futurs.
- Maintenir les éléments nécessaires à la limitation des risques (haies, talus, prairies humides...).
- Promouvoir des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

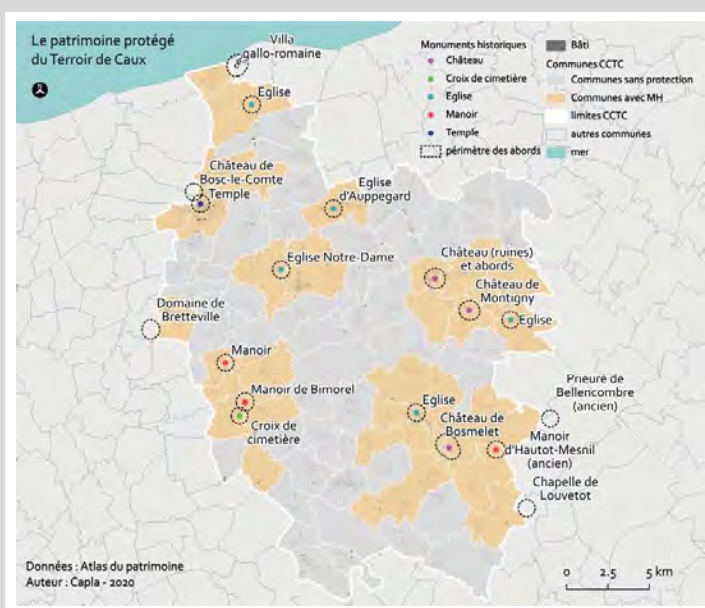
PATRIMOINE

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC

- **Un patrimoine riche de monuments** faisant office de repères dans le paysage :
 - 90 églises
 - 41 châteaux
 - 26 manoirs
 - des demeures seigneuriales, des maisons de maître, des colombiers, des pigeonniers...
- **Un patrimoine reconnu et protégé** : 15 monuments inscrits ou classés au patrimoine des Monuments Historiques et dont les périmètres de protection concernent 29 communes.
- **Un caractère agricole affirmé** sur le Terroir de Caux, avec de nombreux corps de ferme (encore en activité ou non).
- **Le Clos Masure** : élément patrimonial identitaire dans le Pays de Caux qu'il convient de protéger.
- ▶ Démarche d'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco en cours.



- **Un patrimoine lié à l'eau** très représenté sur le territoire (moulins, puits, fontaines...). Le bord de mer à Quiberville et ses villas « Belle-Epoque », caractéristiques du littoral normand.
- **Un patrimoine industriel** qu'il s'agit de revaloriser, comme la cidrerie à Anneville-sur-Scie et Crosville ou encore l'ancienne usine électrique d'Ouville-la-Rivière.
- **Des matériaux de constructions caractéristiques** du Terroir de Caux : les maisons à pans de bois, la brique, le torchis, la pierre et le silex, les toitures en ardoises ou en chaume, les toitures à queue de geais...
- **Des constructions et opérations récentes en manque d'identité et de lien avec l'histoire du territoire et son patrimoine.**



QUELS ENJEUX ?

- ▶ **Préserver les caractéristiques architecturales locales.**
- ▶ **Préserver le patrimoine riche et varié** de la communauté de communes, notamment le patrimoine fragile tel que les clos masures.
- ▶ **Encadrer le développement et le fonctionnement de l'activité agricole** et les besoins en construction et transformation.
- ▶ **Accompagner les besoins d'évolutions du patrimoine** : par exemple la transformation en logements d'un corps de ferme.
- ▶ **Accompagner et favoriser les bonnes pratiques de restauration des bâtiments.**
- ▶ **Maîtriser le développement urbain** en prenant en compte la sensibilité paysagère, architecturale et urbaine.
- ▶ **Inciter à la réalisation d'opérations d'aménagement qualitatives.**
- ▶ **Lutter contre la vacance** et le manque d'entretien qui est lié.
- ▶ **Accompagner une bonne insertion des énergies renouvelables.**





Comment participer ?

Pour s'informer :

- Articles dans la presse et dans le magazine d'information intercommunal
- Supports de communication : glossaire, guides PLUi, panneaux explicatifs, synthèses des études réalisées
- Espace dédié sur le site : www.terroirdecaux.fr/vivre-ici/votre-habitation/demarches-durbanisme/le-plan-local-durbanisme-intercommunal
- Page Facebook de la collectivité

Pour s'exprimer :

- Réunions publiques
- Registres de concertation : 1 dans chacune des mairies du territoire, 1 au siège de la CC Terroir de Caux (à Bacqueville-en-Caux) et 1 au pôle de proximité de Tôtes.
- Courriers à adresser au Président de Terroir de Caux à l'adresse suivante :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX
11 ROUTE DE DIEPPE BP 29
76730 BACQUEVILLE EN CAUX

Contacts

Céline GAILLON
plui@terroirdecaux.net

Marion LANNEL
mlannel@terroirdecaux.net

<https://www.terroirdecaux.fr/> 02 35 32 92 57