

Rouen, le 22 JUL. 2025

24 JUL. 2025

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT ET MOBILITE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
SERVICE AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT

Dossier suivi par : Chloé VILLAIN
Tél. : 02 76 51 61 84
mél : chloe.villain@seinemaritime.fr
OBJET : Élaboration PLUi
P.J. : 4 annexes

MONSIEUR OLIVIER BUREAUX
PRESIDENT
COMMUNAUTE DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX
11 ROUTE DE DIEPPE
76730 BACQUEVILLE EN CAUX

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre courrier du 19 mai 2025, réceptionné le 20 mai 2025, sollicitant l'avis du Département sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ayant vocation à s'appliquer sur le territoire de la Communauté de communes Terroir de Caux.

Ce document a été transmis, pour avis technique, aux différentes directions compétentes du Conseil départemental. Vous trouverez, en annexe, les remarques émises par la direction des routes, la direction de l'environnement, la direction de l'autonomie ainsi que par la direction de l'aménagement, de l'habitat et du logement.

Je vous remercie de m'indiquer la suite qui sera donnée à ces contributions et de m'adresser, sous forme dématérialisée le PLUi, dès qu'il sera approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Département,



Bertrand BELLANGER

Annexe 1 : Avis technique de la Direction des Routes du Département de la Seine-Maritime

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terroir de Caux

Voirie et travaux :

La voirie desservant le territoire comprend, outre la RN27, l'A150 et l'A151, des voies départementales du réseau structurant qui sont les RD 929, RD 927, RD 925 et RD 151. Les autres voies départementales, ayant une vocation de desserte locale, sont les RD 2, RD 3, RD 22, RD 25, RD 27, RD 48, RD 57, RD 96, RD 99, RD 100, RD 101 et RD 225.

A titre d'information, les travaux prévus sur la voirie départementale sont les suivants :

- RD 925, RD 123 et RD 323 : Commune d'Ouille la Rivière. Aménagement du carrefour.
- RD 929 et RD 25 : Commune de Tôtes. Aménagement de carrefours giratoires afin d'améliorer la sécurité des carrefours RD 929 / RD 25 et RD 929 / RN 27. La finalité est de fluidifier les échanges et de s'inscrire dans une démarche globale d'aménagement de la RD 929 depuis la RD 25 et la RN27 jusqu'à l'Agglomération de Tôtes.

Urbanisation :

Les communes ayant une opération d'urbanisation susceptible d'impacter la voirie départementale sont les suivantes : Beautot-Varneville, Bertrimont, Brachy, Cropus, Crosville-Sur-Scie, Gruchet-Saint-Siméon, La-Chapelle-Du-Bourgay, Saint-Denis-Sur-Scie, Saint-Maclou-De-Folleville, Saint-Vaast-Du-Val, Saint-Victor-L'Abbaye, Val-De-Saône, Val-De-Scie, Saint-Germain-D'Etables, Torcy-Le-Grand

Prescription :

Brachy :

- Sur le site « route de la Mer », il est prévu un accès depuis la RD 152 (route de la Mer) à l'Est du site. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.
- Pour le site « route de Luneray », il est prévu un accès depuis la RD 4, (et l'allée des Acacias). Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour l'accès sur la RD.

La Chapelle-Du-Bourgay : Pour le site « route de Paris », en limite de la RD 915, la loi du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement, dite « loi Barnier » codifiée à l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'applique. Cet article stipule qu' « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de ... soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation* ». Cependant, l'article L111-8 du même code prévoit que « *le plan local*

d'urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Une telle enquête est prévue pour ce site en limite de la RD 915.

Saint-Germain-d'Étables : Pour le site « route de Dieppe », l'accès se fera au Sud et via la RD 149. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.

Saint-Maclou-De-Folleville : Le site « route de la gare » sera desservi par la RD 57. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.

Saint-Vaast-Du-Val : Le site « rue du 19 avril 1944 » aura un accès en entrée par la voie communale et une sortie via la RD 25. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.

Saint-Victor-L'Abbaye : Le site « route de la vallée » sera desservi par une voie traversante entre la RD 3 et la RD 57. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour ces accès.

Val-De-Saône : Le site « route d'Eurville » sera desservi par la RD 2, en entrée et sortie. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.

Val-De-Scie :

- Pour le site « rue Jean Macé » il est prévu 2 accès, en entrées et sorties, via la RD 22. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour ces 2 accès.
- Pour le site « rue de Verdun », dont un des accès est envisagé depuis la RD 353, il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie.

Observations :

Globalement pour toutes les OAP, des concertations avec la Direction des routes, selon les agences concernées, seront nécessaires afin de mesurer l'incidence des aménagements sur le réseau départemental, ou en bordure de celui-ci, et de rappeler les prescriptions qui incomberont aux acteurs et maître d'ouvrages des projets.

Il est à noter que le Règlement du PLUI prescrit pour les zones U (en zone urbaine) et AU (en zone à urbaniser) un alignement des constructions sur les maisons voisines ou en retrait de 3, 4 ou 5 mètres selon la zone concernée. Pour les zones A et N, un recul des constructions de 5 ou 10 mètres est préconisé le long des voies départementales.

En accord avec l'article 22 (aménagement des accès existants ou à créer) du Règlement départemental de voirie, « le nombre d'accès par unité foncière peut être limité au strict minimum et tout accès devenu inutile, suite à l'évolution du parcellaire, est à supprimer. En cas de division de terrain suite à une autorisation d'urbanisme, il pourra être imposé un accès commun ou un regroupement des accès. Tout accès devra répondre aux normes de sécurité et de co-visibilité conformément aux recommandations techniques des guides en vigueur. Lorsque le terrain est desservi par une voie communale ou une route départementale, l'accès par la voie communale devra être privilégié ».

De plus, « pour des raisons de sécurité, un recul du portail de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public pourra être imposé afin de permettre le stationnement en dehors de la chaussée. En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier ». Enfin, une distance de visibilité devra être respectée, en sortie de la zone nouvellement urbanisée, par rapport à la vitesse en vigueur pratiquée sur la RD concernée.

De manière générale, l'attention des aménageurs est attirée sur le fait qu'ils doivent obtenir l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie pour les accès et l'évacuation des eaux pluviales, afin de conformer leurs travaux aux dispositions du règlement départemental de voirie de la Seine-Maritime, si une ou plusieurs routes départementales sont impactées.

Annexe 2 : avis technique de la Direction de l'Environnement du Département de la Seine-Maritime.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terroir de Caux

Volet gestion des déchets :

1B. Etat initial de l'environnement

- Page 208-209 – 6. La collecte et la gestion des déchets

Il est fait référence aux interventions du Département concernant :

- Le PDEDMA et PDRD obsolètes depuis plusieurs années. En 2015, en application de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe), la compétence « planification » a été transférée à la Région. Les plans départementaux ne sont plus en vigueur depuis l'adoption par la Région, le 15 octobre 2018, du nouveau Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (substitué depuis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires, adopté le 22 juin 2020).
- La politique d'aide Départementale en matière de gestion des déchets ménagers. Néanmoins celle-ci est clôturée depuis peu (Conseil Départemental du 19/06/2025).

Il convient donc de supprimer la partie sur l'action départementale en page 209 et de prendre en considération les objectifs et actions inscrits dans le SRADDET.

4F. Déchets

Le document ne comporte à ce jour aucun élément, le Département est en attente de la transmission complète du document afin d'émettre un avis.

Annexe 3 : avis technique de la Direction de l'Autonomie du Département de la Seine-Maritime.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terroir de Caux

Avis :

PADD et OAP :

Le PLUI de Terroir de Caux prévoit la construction de logements à destination de personnes âgées sur plusieurs communes du territoire dans le cadre des OAP. Cela est en cohérence avec le PADD qui vise à diversifier l'offre d'habitat. Celui-ci insiste notamment sur la notion de parcours résidentiel pour le public âgé en s'appuyant sur une offre étoffée. Il y est fait mention de la volonté de créer de nouvelles structures d'hébergement et/ou de tester de nouveaux projets innovants comme l'habitat inclusif.

La direction de l'autonomie souhaite attirer l'attention de l'EPCI sur le fait que les structures d'hébergement (EHPAD, résidence autonomie notamment) relèvent d'une autorisation :

- Pour les EHPAD, de compétence conjointe Département/Agence Régionale de Santé (ARS), il n'est pas prévu d'appel à projets à court ou moyen terme pour créer de nouvelles places.
- Pour les résidences autonomie, de compétence départementale, il n'est pas non plus prévu à court terme de créer de nouvelles structures.

Par conséquent, il conviendra de se rapprocher de nos services si de tels projets étaient envisagés. Ainsi il convient d'utiliser une forme moins affirmative dans le développement futur de nouvelles structures d'hébergement.

En ce qui concerne l'habitat inclusif (c'est-à-dire un groupe de personne âgées ou en situation de handicap souhaitant vivre en proximité avec un projet de vie sociale et partagée), celui-ci n'est pas soumis à autorisation mais le financement du fonctionnement (Aide à la Vie Partagée) relève d'un conventionnement avec le Département. Il n'est pas prévu à ce jour d'étoffer la programmation existante.

Enfin, les OAP visées pour le développement de logements pour les personnes âgées ne répondent pas toujours aux critères de proximité des commerces et services visés dans le PADD. C'est effectivement un point important permettant de garantir l'adéquation entre ce qu'offre le logement et son environnement direct et les besoins des personnes, souvent limitées dans leurs déplacements. Ainsi, les communes ne disposant pas de services de proximité ne sont pas à prioriser pour ce public. C'est le cas des OAP sur les communes d'Avremesnil, d'Anneville-sur-Scie, Crossville, Auppegard, Belleville-en-Caux, Saint-Maclou-de-Folleville et Saint-Ouen-le-Mauger. Pour les autres, il convient de veiller à l'accessibilité du centre bourg en menant une réflexion sur les modalités de mobilité, les cheminements et l'aménagement de ceux-ci (importance des bancs par exemple).

Diagnostic :

Il est indiqué que les bailleurs sociaux ont souhaité qu'une réflexion soit menée afin de faciliter le maintien à domicile autour de la mutualisation avec des résidences autonomie et EHPAD. Si l'ouverture vers l'extérieur des établissements est souhaitable, ceux-ci n'ont pas vocation à accompagner « hors les murs » des personnes vivant en logement ordinaire, sauf à avoir validé une telle organisation via une modification d'autorisation par le Département et l'ARS.

Observations générales pour la prise en compte de l'autonomie dans les documents d'urbanisme :

Différentes dimensions sont à prendre en compte sur ces sujets dans les documents d'urbanisme :

- une réflexion sur la localisation adéquate des logements adaptés pour le public à risque de perte d'autonomie : proximité des services, environnement adapté. Il paraît ainsi pertinent de viser une localisation en centre bourg ou en proximité des services pour les territoires plus urbains. Il importe également de penser globalement un environnement favorable avec la facilitation de la mobilité mais aussi par la disponibilité de bancs et de WC en quantité suffisante.
- une typologie (souvent T2 ou T3) et des niveaux de loyers en phase avec les besoins et revenus de la population visée. A cet égard c'est particulièrement le parc social qui est susceptible de répondre aux besoins des seniors les plus en difficulté mais aussi à ceux des personnes en situation de handicap.
- des logements adaptés ou à minima adaptables pour l'usage des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Les normes PMR pourront être prises en référence.

Éléments de compréhension - Programme coordonné de l'habitat intermédiaire et du financement de l'habitat inclusif 2023-2027 :

Cet avis global s'appuie sur le programme coordonné de l'habitat intermédiaire et du financement de l'habitat inclusif 2023-2027. Celui-ci a été élaboré par la conférence des financeurs de l'habitat inclusif de la Seine-Maritime, devenue depuis la commission des financeurs, présidée par le Conseil Départemental. Celle-ci a travaillé à la formalisation de préconisations en matière de logements et d'environnement adaptés aux publics rendus vulnérables par l'âge ou le handicap. L'avis ici formulé s'appuie sur ce document dont voici une synthèse ci-dessous.

La question de la perte d'autonomie de la population, notamment en lien avec le vieillissement et ses impacts sur les besoins en logement adaptés, est un sujet présent et qui continuera d'augmenter sur l'ensemble de la Seine-Maritime d'ici 2050.

L'augmentation ira de + 10 % pour Le Havre à + 36,6 % pour Terroir de Caux / Côte d'Albâtre. Ainsi, les seniors représenteraient plus de 30 % de la population de toutes les zones, hormis dans la zone d'Elbeuf (29,8 %) et dans celle de Rouen (29,2 %) d'ici 2050. C'est au nord et à l'est du département, territoires déjà relativement âgés en 2020, que la part des seniors dans la population serait la plus importante en 2050, notamment au sein de la Région Dieppoise

(47 %). D'après le scénario tendanciel, dans les zones de Bray-Eawy/Quatre rivières, Fécamp/Campagne de Caux, Villes-Sœurs/Talou/Aumale/Londinières et la région dieppoise, le vieillissement de la population serait accentué par la forte baisse de la population des moins de 60 ans. De plus, dans la région dieppoise et la zone de Bray-Eawy/Quatre rivières, les nombreuses arrivées de personnes de 60 ans et plus contribuent également au vieillissement de la population.

Mais pour l'ensemble des zones du département, le nombre de personnes âgées de 85 ans ou plus augmentera fortement d'ici 2050, en particulier dans les zones Terroir de Caux/Côte d'Albâtre (+ 141 %), Inter-Caux-Vexin (+ 154 %), et dans la Communauté Urbaine du Havre Seine Métropole (+ 161 %).

De plus, 330 000 seniors âgés de 60 ans et plus vivent à domicile dans le département de la Seine-Maritime, dont 100 000 personnes vivant seules. La Seine-Maritime est le département normand avec le plus grand nombre et la part la plus importante de personnes âgées vivant seules. La solitude et l'isolement qui peuvent en résulter sont encore plus prégnants près des principaux pôles urbains de Dieppe, Rouen ou du Havre.

La solitude, sans qu'elle ne soit le seul lien de cause à effet, peut également provoquer davantage de situations de pauvreté. Les seniors seuls sont nettement plus touchés par la pauvreté que les couples sans enfant (13,3 % des seniors seuls contre 3,7 % des couples sans enfant). Les situations de pauvreté sont manifestement plus fréquentes à l'est du département en ce qui concerne les seniors. Ces situations de pauvreté influent également sur les conditions d'occupation des logements des personnes âgées. Les ménages seniors de Seine-Maritime sont en effet moins souvent propriétaires que leurs homologues des territoires de comparaison, un écart qui s'accroît pour les seniors les plus pauvres.

Pour ce qui concerne le public en situation de handicap, les besoins sont également susceptibles de s'accroître en raison de l'augmentation de l'espérance de vie. Ainsi, des personnes vivant chez leurs parents ou en foyers d'hébergement seront davantage amenés à vivre dans leur propre logement. Les revenus des personnes présentant un handicap sont généralement inférieurs à la population générale.

Il est évident, à la lecture des éléments de contexte ci-dessus, que chaque territoire doit prendre en compte les besoins spécifiques du public âgé ou en situation de handicap. Cela est d'autant plus primordial qu'en matière de logements existants, le cabinet EY indique, dans une étude d'impact¹ publiée en février 2023, que 50% des logements seniors ne sont pas adaptables. Il est probable que ce chiffre soit proche pour les personnes en situation de handicap.

¹ France Silver Eco et Filière Silver Économie : réalisation d'une étude d'impact économique de la politique d'adaptation des logements en faveur des seniors

Annexe 4 : avis technique de la Direction de l'Aménagement de l'Habitat et du Logement du Département de la Seine-Maritime.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes Terroir de Caux

Avis :

D'un point de vue global, le projet de PLUI prend en compte les orientations du Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028, document non opposable.

L'Etat (DDTM) et le Conseil Départemental ont élaboré le nouveau Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028 (PDH), d'une durée de six ans. Créé par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale. Il établit la complémentarité des orientations entre les territoires et définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département. Le PDH est aussi un outil de cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logement et en hébergement des ménages en difficulté. Il a vocation à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), c'est à la fois :

- Un document, qui présente un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, des orientations sur tout le territoire et un dispositif d'observation à mettre en place,
- Une démarche et une conduite de projet menée conjointement par un ensemble d'acteurs, à travers notamment un processus de concertation.

Tout le territoire de la Seine-Maritime est couvert par des délégations des aides à la pierre : en lien avec l'Etat, chaque délégataire dispose d'une vision stratégique, d'un plan d'actions et de moyens calibrés pour accompagner les territoires dans leur politique de l'habitat.

Pour autant, la volonté du Département et de l'Etat est de définir - en concertation avec les EPCI - les orientations adaptées à chacun des contextes pour une meilleure cohérence et efficacité des actions locales ou départementales.

Selon les textes réglementaires et en lien avec les documents d'urbanisme dont il doit tenir compte, le PDH répond aux principaux objectifs suivants :

- Assurer la cohérence territoriale en matière d'habitat entre les territoires dotés d'un PLH et le reste du territoire départemental,
- Assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales,
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme.

Concernant l'habitat, les orientations du PADD sont en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028, document non opposable :

<p>L'orientation N°1 « Ajuster la production de logements aux enjeux du XXIe siècle »</p>	<p>Cette orientation est prise en compte par le PLUI, en particulier dans le PADD en favorisant un développement cohérent et raisonné du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Environ 120 nouveaux logements par an seraient nécessaires pour stabiliser la population à horizon 2036 à l'échelle de la CC Terroir de Caux (= besoins liés au « point-mort »). • Les besoins en logements liés au « point mort » et à la croissance démographique (-0,06% par an entre 2021 et 2026 puis 0,4% par an jusqu'en 2036) permettent de fixer un objectif de production d'environ 2 000 logements supplémentaires sur la période 2026-2036.
<p>L'orientation N°2 « Poursuivre le développement qualitatif et quantitatif du logement locatif social »</p>	<p>Cette orientation est prise en compte par le PLUI, en particulier dans le PADD (objectif 10) qui vise à développer l'offre locative privée et sociale en déterminant les priorités en fonction des secteurs géographiques :</p> <p>« Viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés (logements bailleurs sociaux et conventionnements dans le parc locatif privé) au sein de la production totale de logements – sous réserve des autorisations du Conseil Départemental via les aides à la pierre. »</p>
<p>L'orientation N°3 « Améliorer le parc de logements anciens »</p>	<p>Le PADD soutient la rénovation du bâti ancien et dégradé (objectif 9) :</p> <p>« Produire autour de 2000 logements sur la période 2026-2036, aussi bien à travers des constructions neuves que des réhabilitations et transformations dans le bâti existant. »</p>
<p>L'orientation N°4 « Favoriser l'accès et le maintien dans le logement tout au long de la vie »</p>	<p>Le PADD tend à répondre aux besoins en logements et hébergements des publics spécifiques (objectif 10) pour accompagner les évolutions sociétales (besoins des jeunes, des familles monoparentales, vieillissement...)</p>

Concernant l'objectif 10 du PADD, le Département souhaite que la phrase suivante « Viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés (logements bailleurs sociaux et conventionnements dans le parc locatif privé) au sein de la production totale de logements –

sous réserve des autorisations du Conseil Départemental via les aides à la pierre. » soit modifiée ainsi « Viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés (logements bailleurs sociaux et conventionnements dans le parc locatif privé) au sein de la production totale de logements – sous réserve des agréments délivrés par le Département délégataire et des dotations annuelles de l'Etat. »

Concernant l'objectif 9 du PADD et afin de contribuer à sa réussite en matière de remobilisation du parc privé, le Département recommande les actions suivantes :

- Mettre en place un recensement des logements vacants, afin de mieux cibler les interventions et d'optimiser l'usage du parc existant.
- Adhérer au nouveau Pacte territorial France Rénov' proposé par l'ANAH, auquel l'EPCI n'a pas souhaité souscrire en 2025. Ce dispositif, structuré en trois volets (1. communication et repérage, 2. conseil aux ménages, 3. accompagnement dans les travaux), constitue un levier pertinent pour :
 - améliorer la performance thermique et énergétique du parc (notamment en réponse au fait que 42 % des logements ont été construits avant 1970) ;
 - favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (vieillesse, handicap), en cohérence avec les besoins d'une population vieillissante (cf. scénario démographique).

Le Département encourage donc l'EPCI à reconsidérer son positionnement vis-à-vis de ce dispositif, dans une logique de cohérence territoriale et d'efficacité des politiques de l'habitat.

Le Département, en tant que co-pilote du PDH, relève que les objectifs du PLH, avec lequel le PLUI doit être compatible, ont été élaborés dans la continuité des orientations stratégiques du PDH. En ce sens, le projet du PLUI participe indirectement à la mise en œuvre des priorités du PDH.

Analyse au regard de la convention de délégation des aides à la pierre 2025-2030 – volet parc social

➤ Rappel du cadre

L'EPCI se situe sur le territoire de la délégation des aides à la pierre du Département. Les 4 orientations opérationnelles de la convention de délégation du Département sont :

- Assurer un rythme de construction permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en logement,
- Appuyer la redynamisation des villes-centres, pôles urbains secondaires et pôles de proximité («62 pôles et « bourgs-centres ») dont la liste a été validée lors de la Commission permanente du 19 mai 2025,
- Conforter le développement d'une offre locative sociale (publique et privée), notamment dans les secteurs ayant des besoins plus importants pour les populations les plus précarisées,
- Renforcer les efforts de réhabilitation du parc privé ancien (amélioration thermique, adaptation au vieillissement, habitat indigne, lutte contre la vacance...) sur tous les territoires de la délégation des aides à la pierre.

Les pôles et bourgs-centres constituent une cible prioritaire pour développer l'offre de logements social, pour autant cela n'exclut pas la réalisation de programmes en dehors de ces secteurs (2 agréments sur 10 ont d'ailleurs été octroyés en dehors des bourgs-centres au cours de la délégation 2019-2024).

Sont prioritairement ciblées les communes bien dotées en services, équipements et en mobilité et également sur les polarités définies dans les SCOT.

Le Département a veillé à une couverture de l'ensemble du territoire de délégation, à des intensités variables selon le poids démographique relatif des intercommunalités.

Les bourgs-centres permettent également de mobiliser 2 dispositifs spécifiques :

- Aide aux opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux en bourg-centre
- Aide à l'amélioration des aménagements et des espaces publics des bourgs-centres.

La communauté de communes Terroir de Caux compte **7 communes reconnues comme pôles et bourgs-centres** (dont 4 communes engagées dans une opération de revitalisation du territoire à travers le programme Petite Ville de Demain, notamment) : **Bacqueville-en-Caux (PVD), Longueville-sur-Scie, Luneray (PVD), Ouveille-la-Rivière, Tôtes (PVD), Val-de-Saône, Val-de-Scie (PVD).**

Les principes de programmation déclinés dans la convention de délégation des aides à la pierre 2025-2030 sont :

- Maintenir le taux de locatif social et le développer modérément (13%) ;
- Plafonner la part du LLS dans la production totale quand le taux de locatif social est déjà élevé (supérieure à 35%) ;
- Augmenter le taux de LLS de certains EPCI en fonction des besoins ;
- Favoriser le développement de l'accession sociale dans les pôles et bourgs-centres ;
- Favoriser et prioriser l'acquisition-amélioration.

Les demandes annuelles d'agréments sont priorisées selon les critères suivants :

- La compatibilité avec les objectifs par territoire ;
- La part de logements très sociaux (objectif minimal de 40 % de PLAI) et de PLAI adaptés ;
- La localisation des projets dans un pôle ou un bourg-centre prioritaire ;
- Les dates prévisionnelles de permis de construire, la maîtrise du foncier par le porteur du projet. Ce critère vise à sélectionner les dossiers les plus avancés et à ne pas risquer de réserver des agréments à des opérations qui n'aboutiraient pas ;
- Les projets économes en foncier : privilégier les projets permettant de limiter la consommation foncière (« dents creuses », friches, acquisition-amélioration...) et les projets de renouvellement urbain plutôt que les projets en extension urbaine ;
- La localisation du projet proximité du centre-bourg, des transports et des services.

La convention de délégation des aides à la pierre prévoit la réalisation de 2 253 logements locatifs sociaux (dont 712 PLAI) et 119 logements en location-accession (PSLA) pour la période 2025-2030, en tenant compte des démolitions et des ventes des logements sociaux.

➤ Analyse et préconisations

La politique de l'habitat, à travers la délégation des aides à la pierre, est territorialisée à l'échelle des EPCI pour tenir compte de la spécificité des besoins en logement de chaque territoire.

Les objectifs fixés à l'échelle de l'EPCI Terroir de Caux dans le cadre de la convention de délégation sont de **288 logements sociaux à agréer sur la période 2025-2030 (soit environ 48 logements par an)**. Sur la période précédente 2019-2024, 143 agréments ont été délivrés sur ce territoire.

Dans le PLUI, le volume de logement social à produire n'est pas précisé (ne s'agissant pas d'un PLH, ce n'est pas obligatoire). Néanmoins on relève un nombre important d'OAP incitant à développer du logement social. Certaines d'entre elles le rendent même obligatoire pour développer la zone.

Le Département préconise que le développement du logement social soit nettement priorisé sur les pôles et bourgs-centres prioritaires. Il paraît donc nécessaire de rendre obligatoire la réalisation de logement social uniquement dans les OAP dont les projets respecteront les critères de priorisation de la délégation des aides à la pierre (la localisation dans un pôle et bourg-centre prioritaire du Département (cf. liste adoptée à la commission permanente du 19 mai 2025), un foncier en « dent creuse », ...).

Dans les OAP dont les projets ne respecteraient pas les critères de priorisation de la délégation des aides à la pierre (notamment celles situées dans des communes peu ou pas équipées), qui ne seraient pas déjà prévus à la programmation du Département, ou bien encore qui révéleraient une faible demande en logement social sur le secteur, ... il serait préférable que le développement de logement social soit simplement une préconisation et non une obligation, avec le recours à une formulation plus générale liée à la diversification de l'habitat.

S'agissant des besoins en logement liés au développement du site nucléaire de Penly, il est à rappeler que la proportion de logements publics sociaux n'est pas exactement connue à ce jour et qu'elle devrait rester minoritaire voire marginale globalement, parfois et en partie déjà issue de la transformation, selon les territoires, de logements temporaires en logements pérennes.

Tout en reconnaissant l'existence de ces besoins et la nécessité de les satisfaire, cette réponse ne devra pas empêcher celle apportée à ceux déjà existants de la population habitant sur ce territoire.