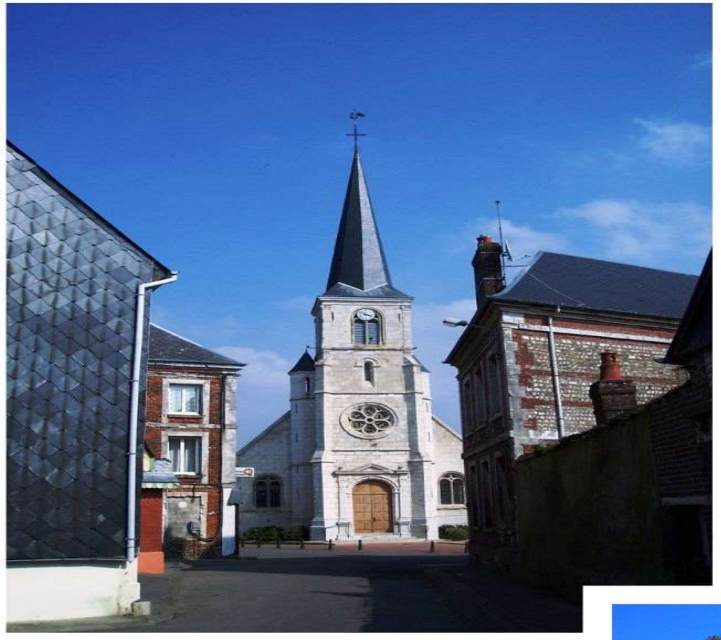
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

COMMUNAUTE DE COMMUNES CAMPAGNE-DE-CAUX



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE DE CAUX

1.1) Rapport de présentation - Diagnostic

Approuvé le 15 décembre 2022

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SOMMAIRE

Préambule - Les rencontres territoriales : la vision des élus du territoire - p4

I/ Approche contextuelle, réglementaire et administrative - p30

1. Cadre réglementaire et administratif
2. Présentation générale
3. Compatibilité avec le documents supra-communaux
4. Les documents d'urbanisme en vigueur

II/ Approche spatiale - p42

1. Occupation du territoire et consommation de l'espace
2. Formes urbaines et leurs particularités
3. Le territoire en devenir : Potentiel mutable et mobilisable du territoire
4. Projets en cours

III/ Population - p128

1. Une croissance démographique soutenue qui tend à ralentir
2. Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte
3. Des dynamiques démographiques contrastées au sein du territoire
4. Une population très familiale qui génère d'importants logements
5. Des typologies de ménages relativement homogènes
6. Des revenus des ménages assez resserrés
7. Propriétaires et locataires : des revenus moins dispersés qu'à l'échelle départementale
8. Synthèse des enjeux démographie

IV/ Habitat - p142

1. Un secteur locatif relativement peu développé
2. Un parc social peu développé mais présent dans toutes les communes
3. Un parc de résidences principales relativement ancien dont la qualité doit être maintenue
4. Un parc de logements qui ne présente pas de signes de dégradation manifeste
5. Une offre de logement-hébergement dédiée aux personnes âgées assez limitée
6. Un niveau élevé de construction de logements, porté principalement par Goderville
7. Un tassement marqué de la construction de logements depuis 2008
8. Des prix de terrains destinés au logement individuel compétitifs pouvant accentuer l'étalement urbain
9. Une construction de logements orientée vers l'accueil de populations nouvelles
10. Synthèse des enjeux habitat

V/ Activités et tissu économique - p155

1. Un territoire très résidentiel
2. Une progression de l'artisanat
3. Une évolution différenciée des effectifs salariés dans les activités présentielles
4. La construction : un gros employeur local mais dont les effectifs salariés ont nettement fléchi avec la crise
5. Le commerce : développement des établissements et des effectifs salariés
6. Hébergement - restauration : développement des établissements et des effectifs salariés

SOMMAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

7. La santé et l'aide à domicile : des effectifs limités et plutôt en baisse
8. Des activités en hausse : les activités récréatives et sportives, la coiffure
9. Les facteurs de développement de l'emploi dans les activités présentielles et PME locales
10. Une offre en zones d'activités économiques limitée
11. Des potentialités de développement économique
12. Un appareil commercial relativement modeste
13. Un appareil commercial assez fortement concentré sur Goderville
14. Une offre importante en hébergement touristique représentant un potentiel de développement commercial
15. Synthèse des enjeux économiques

VI/ Diagnostic agricole - p172

1. Un territoire marqué par l'agriculture
2. Une activité économique importante
3. Portrait dynamique des exploitations
4. Autres activités, diversification
5. Evolution de l'activité agricole et conséquences
6. Environnement et cadre de vie
7. La perception des agriculteurs du territoire
8. Atouts / faiblesses / enjeux selon les élus
9. Facteurs influençant l'activité agricole
10. Synthèse des enjeux

VII/ Équipements - p185

1. Des services publics peu présents, concentrés à Goderville
2. Une offre de santé limitée et concentrée sur Goderville
3. Des équipements « petite enfance » diversifiés, une légère baisse des effectifs scolaires à confirmer
4. Un niveau d'équipement scolaire assez important
5. Des besoins satisfaits en équipements sportifs, une présence en bibliothèques à renforcer
6. Synthèse des enjeux

VIII/ Mobilités - p192

1. Socio-démographie et mobilité
2. Hiérarchie viaire et enjeux routiers
3. Offre de transports collectifs
4. Modes actifs

IX/ État initial de l'environnement - p210

Se référer au rapport spécifique relatif à l'État Initial de l'Environnement

X/ Synthèse des enjeux croisés - p211

1. Atouts / Faiblesses du territoire
2. Proposition d'enjeux croisés et prospectifs
3. Exercice de prospective

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

PRÉAMBULE

Les éléments présentés ci-après constituent **la synthèse des rencontres territoriales réalisées en début de procédure d'élaboration du PLUi (fin 2017 / début 2018)**. Ces dernières ont permis de prendre en compte **les visions développées par les élus de leur territoire et de mettre en perspective leurs attentes vis à vis du PLUI de la Communauté de communes Campagne de Caux**.

Le principe retenu a été de rencontrer **l'ensemble des élus du territoire** (cf liste ci-après) afin d'échanger sur leur vision du territoire et de les questionner, entre autres, sur les points suivants :

1. **Qu'est ce que leur territoire peut apporter à la communauté de communes ?** Quelles sont ses forces ? Ses faiblesses ? Les menaces éventuelles qui s'y exercent ?

2. **A l'inverse, qu'est ce que la communauté de communes peut apporter à leur territoire ?** Quelles sont leurs attentes vis-à-vis de ce territoire en construction ?

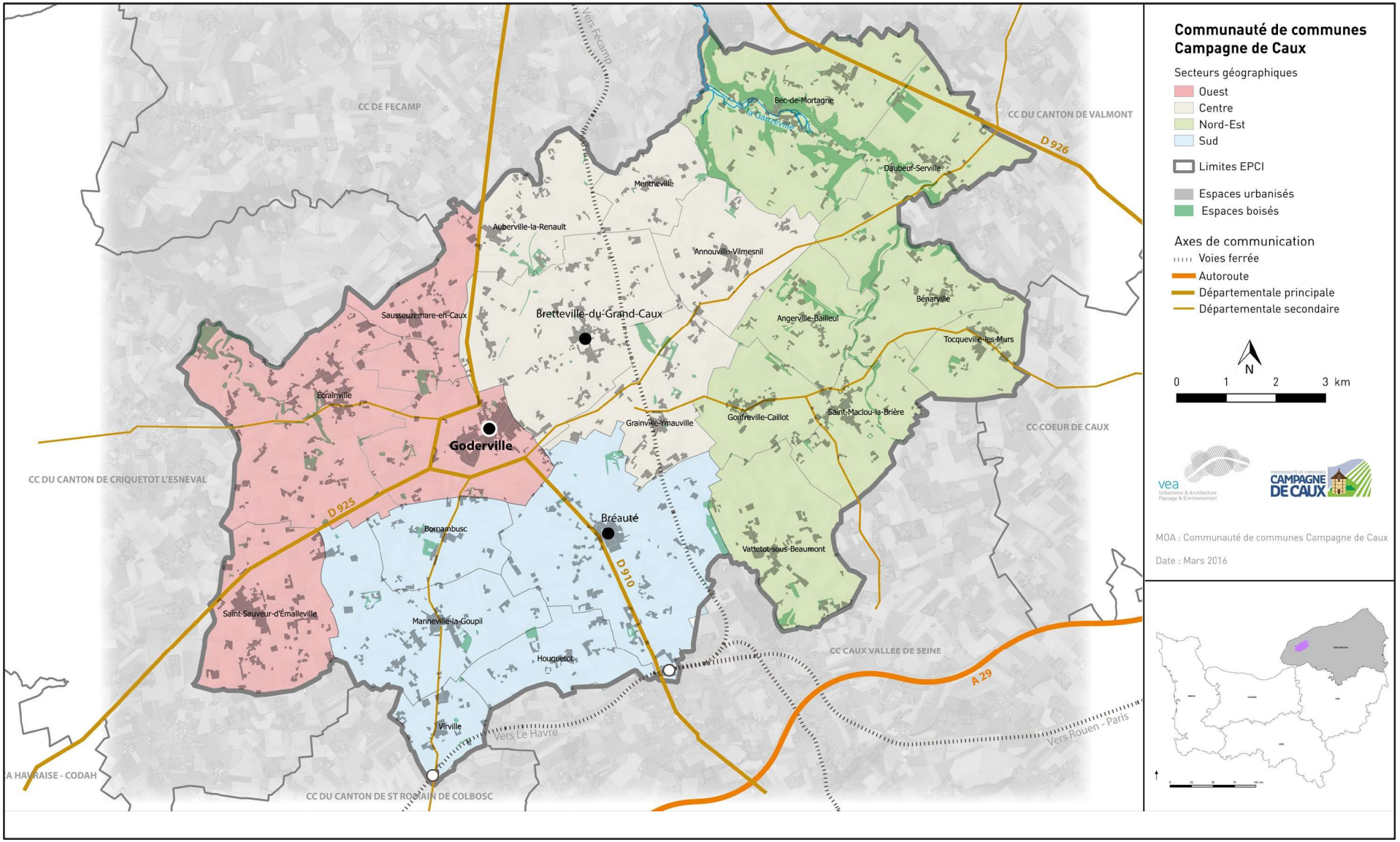
Lors de ces entretiens, deux volets ont été successivement abordés et ont permis de structurer la réflexion aux deux échelles :

A l'échelle de la commune et du secteur géographique, les échanges ont permis d'identifier les **caractéristiques économique, démographique, environnementale**... du territoire local.

A l'échelle de la communauté de communes et de ses intercommunalités voisines, les échanges ont permis de faire émerger une **vision prospective du territoire.** Cette dernière fait l'objet d'une cartographie permettant de visualiser les enjeux et les interfaces entre les secteurs et la communauté de communes.

Nous remercions les communes rencontrées qui ont fait part de leurs connaissances du territoire lors des rendez-vous d'entretien.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

PERSONNES RENCONTRÉES LORS DES ENTRETIENS

Ces différents éléments ont été recueillis au cours des rencontres faites avec les élus suivants :

SECTEUR NORD-EST

- **Angerville-Bailleul :** Huguette LESAUVAGE
- **Bénarville :** Isabelle GUEULIN, Michel LIARD
- **Bec de Mortagne :** Pascal MABIRE, Philippe CUFFEL, Hubert DONNET
- **Daubeuf-Serville:** Pascal DELAMARE, Jacques BLONDEL
- **Gonfreville-Caillot :** Christian LEROUX, Ghislain LEFRANÇOIS
- **St-Maclou la Brière :** Benoît DESCHAMPS, Sébastien SAMSON
- **Tocqueville les Murs :** Nadine MUTEL, Stephane COUROYER, Christian LEBAIR
- **Vattetot-sous-Beaumont :** Hervé Niepceron, Catherine Gilles, Dominique Ricouard

SECTEUR CENTRE

- **Annouville-Vilmesnil :** Nadine MORISSE, Xavier DONNET
- **Auberville la Renault :** Michel LEMESLE
- **Bretteville du Grand Caux :** Pierre-André BLONDEL, Annie DURECU
- **Grainville-Ymauville :** Patrice ROUJOLLE
- **Mentheville :** Franck REMOND, Nadège PELTIER

SECTEUR SUD

- **Bréauté** : Philippe PERIER, Christian LECARPENTIER, Karine BROUTE
- **Bornambusc** : David FLEURY, Alain LEFEBVRE, Valérie CARPENTIER
- **Houquetot** : Mathieu ORANGE, Ludovic HOUEL
- **Manneville la Goupil** : Joël SALAUN, Michèle BUFFET
- **Virville** : Sophie ALLAIS, Francis DRU

SECTEUR OUEST

- **Ecrainville** : Claire GUEROULT, René PAUMELLE, Jean-Yves RENAULT
- **Goderville** : Michel GERON, Philippe REVOL, Florence BELLET, sophie LEBER
- **St Sauveur d'Emalleville** : Hervé DECULTOT, Anthony BAYOU
- **Saussezemare en Caux** : Luc FOUBERT, Benoît VAUCHEL, Patrick LEFEBVRE

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SECTEUR NORD-EST

1. Compte-rendu des communes rencontrées ……..…..8 et 9

2. Spatialisation des attentes et des enjeux exprimés par les élus du secteur……10

3. Ébauche de structuration et hiérarchie des communes du secteur ……...……...11

1. SECTEUR NORD-EST :
COMPTE RENDU

Superficie totale : 4839 ha

Population totale (INSEE 2013) : 3274 hab

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Situation / contexte

- Secteur **le plus éloigné** et **le plus préservé des dynamiques de développement** urbain liées au bassin d'emplois du Havre
- Secteur bénéficiant d'un **cadre paysager remarquable** : sites inscrits de la vallée de la Ganzeville et des bois autour du château de Mirville, site classé du château de Mirville et les bois, présence de ZNIEFF de types I et II

Habitat/démographie

- Une progression démographique relativement stable, voire en légère augmentation sur les dernières années. Un **développement plus marqué entre 2007 et 2012 des communes de Gonfreville-Caillot (+1,8%/an), Vattetot-sous-Beaumont (+1,6%/an) et Tocqueville-les- Murs (+2,4%/an).**
- Objectifs démographiques : souhait d'une croissance modérée, adaptée aux équipements et capacités des communes. La priorité est donnée au maintien des effectifs scolaires.
- Phénomène de «renouvellement urbain naturel» observé : des maisons occupées par des personnes âgées sont revendues à des couples avec enfants. Il n'y a pas forcément beaucoup de constructions.
- Une certaine densification du territoire est observée : comblement de dents creuses, divisions parcellaires.
- Les constructions et demandes consistent essentiellement en de la maison individuelle avec jardin, pour primo-accédants.
- Peu d'offre en logements locatifs mais ceux existants sont tous occupés.
- Secteur souffrant globalement d'un **manque d'attractivité** du fait de son éloignement par rapport aux axes majeurs de déplacement (gare et routes principales) et polarités extérieures (Le Havre, Fécamp). Certaines **communes sont toutefois plus attractives** : **Bec de Mortagne à proximité de Fécamp, Gonfreville-Caillot et Vattetot-sous-Beaumont à proximité de la gare de Bréauté.**

Dynamiques économiques

- Le pôle d'emplois majeur est Le Havre. Viennent ensuite Fécamp et Goderville.
- Pas de ZAE et peu d'activités économiques sur le territoire (excepté les exploitations agricoles). Quelques activités artisanales sur Bec de Mortagne, Gonfreville-Caillot et Vattetot-sous-Beaumont.
- Commerces de proximité : épicerie et boulangerie à St-Maclou la Brière, épicerie et bar-tabac à Tocqueville les Murs.
- Offre de commerçants ambulants (boulangerie, poissonnerie et/ou épicerie) sur les communes de Bénarville, Daubeuf-Serville, Tocqueville les Murs.
- Une **offre assez importante en hébergement touristique** sur l'ensemble du secteur : gîtes et chambres d'hôtes, ainsi qu'1 camping (Bec de Mortagne).
- **Musée des traditions normandes** (3500 entrées / an) à St-Maclou la Brière
- Les pôles d'attractivité commerciale (alimentaire, grandes surfaces, habillement) extérieurs sont Fécamp/St-Léonard, Le Havre, Goderville, Fauville, Yvetot et Bolbec

Equipements et solidarité

- Chaque commune dispose d'un city-stade réalisé par la communauté de communes
- **Bec de Mortagne dispose de son propre groupe scolaire**. Les autres communes sont structurées en regroupements scolaires (avec une école dans chaque commune) :
  - . Daubeuf-Serville / Tocqueville-les-Murs / Angerville-Bailleul / Bénarville
  - . Vattetot-sous-Beaumont / Gonfreville-Caillot / St-Maclou la Brière
- Groupements scolaires «fragiles» : fermeture d'une classe à Tocqueville les Murs l'année précédente. De plus, certains parents sont mécontents en raison des déplacements effectués par les enfants entre chaque école et des difficultés de gestion du personnel enseignant (si absence, difficultés pour répartir dans d'autres classes). Coûts importants de gestion (transports, cantine, personnel). Problème évoqué de «fuite» vers les écoles privées (Fauville, Fécamp). **Est évoqué le maintien d'une seule école par groupement.**
- Il n'y a globalement **pas de problème rencontré concernant les services à l'enfance et petite enfance offerts** : garderie, assistantes maternelles en nombre relativement suffisant. Bec de Mortagne dispose d'un accueil collectif pour les 6-14 ans ouvert les vacances scolaires (gestion CC)
- Problématique des personnes âgées soulevée : pas d'offre de logements et de services adaptés sur le territoire. Idées de développement de portage de repas à domicile (Tocqueville les Murs et Angerville Bailleul)
- Equipements polarisants : piscines de Goderville et Fécamp

Déplacement/ mobilités/ accessibilité

- Problème soulevé de **vitesses excessives sur les axes routiers secondaires, en traversée de village ou de hameaux.** De nombreux carrefours accidentogènes.
- Souhait de sécurisation des traversées piétonnes dans les centres-bourgs.
- Conflits d'usage avec les engins agricoles (de larges dimensions).
- A part les transports scolaires, peu voire pas d'offre de transports collectifs.
- Pas d'aire de covoiturage et à priori pas de besoins recensés.
- Pas de piste ou projet d'aménagement cyclable.
- Quelques chemins de randonnée inscrits à l'échelle de l'intercommunalité (boucles).

Foncier mutable et contraintes de développement

(Pour le détail du foncier mutable disponible, se reporter à la partie correspondante du diagnostic)

- **Potentiel foncier net disponible à l'échelle du secteur : 17,1 ha (**essentiellement des grandes parcelles divisibles)
- **Principales contraintes de développement rencontrées :** risques de ruissellement et de cavités souterraines, rétention foncière, niveau d'équipement/services insuffisant (commerces, services, débit internet ou réseau de téléphonie mobile, transports)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

1.1. SECTEUR NORD-EST : ENJEUX ET INTERFACES AVEC LE PLUI exprimés par les élus

PRINCIPAUX PROJETS ET SOUHAITS D'AMÉNAGEMENT

Angerville Bailleul :
- Réflexion sur le **réaménagement du centre-bourg afin de regrouper les équipements structurants et repenser la centralité** : déplacement de la mairie au niveau de l'école, création d'un vestiaire (à la place d'un préau), amélioration de l'accessibilité et mise en conformité des sanitaires dans l'école, réalisation d'un terrain de pétanque et souhait d'acquisition d'un morceau de terrain pour sécuriser l'arrêt de car scolaire (usage du droit de préemption urbain de la CC).

Bénarville :
- Projet de **structure complémentaire de jeux pour enfants.**

Bec de Mortagne :
- Souhait d'acquisition d'une parcelle adjacente à l'école pour **améliorer l'offre en stationnement du centre-bourg.**
- Projet **de construction de 1 logement.**

Gonfreville-Caillot :
- **Acquisition de terrains** pour construire **3 ou 4 logements locatifs + un équipement** de type maison d'associations ou pour professions libérales.
- Projet d'aménagement d'un **lotissement communal** d'environ 7 parcelles en accession à la propriété.
- Réalisation de trottoirs sur l'ensemble de la commune.

St-Maclou la Brière :
- **2 terrains à aménage**r (7800 et 6330 m²) pour créer une **dizaine de logements en accession** à la propriété (Logéal) **+ entre 5 et 9 maisons** (étude CAUE).
- Projet d'aménagement du parking de la salle polyvalente, ainsi qu'isolation, chauffage et ventilation.
- Projet de **2 éoliennes.**
- Souhait de réfection du terrain de sport.

Tocqueville les Murs :
- Souhait de rénovation de la salle communale.

Vattetot-sous-Beaumont :
- Projet de **2 éoliennes.**
- Souhait de réhabilitation de l'église.
- Souhait d'obtention de droits à construire dans les hameaux

ATTENTES/QUESTIONNEMENTS VIS A VIS DU PLUI et de la CC CAMPAGNE DE CAUX

- **Craintes de perte de pouvoir local, de perte des spécificités/identités des communes, vie de village**
- **Craintes de contraintes supplémentaires**
- **Souhait de préserver la «ruralité» et cadre de vie de qualité du territoire**

- **Sécurisation des centre-bourgs,** amélioration des liaisons douces, développement de sentes piétonnes
- **Développement touristique** : amélioration des chemins de randonnée, axes cyclistes au niveau intercommunal (de type voie verte Dieppe-Forges les Eaux), développement de loisirs pour **renforcer l'attractivité des villages.**

- **Aménagement des lagunages** qui ne sont plus utilisés.

- Traiter la **problématique des personnes âgées et notamment améliorer l'offre en logements adaptés.**
- De nombreux avis tendent vers une **disparition de la CC** => fusion avec CC voisines ou regroupement des 22 communes en 1 seule.

ENJEUX A RETENIR

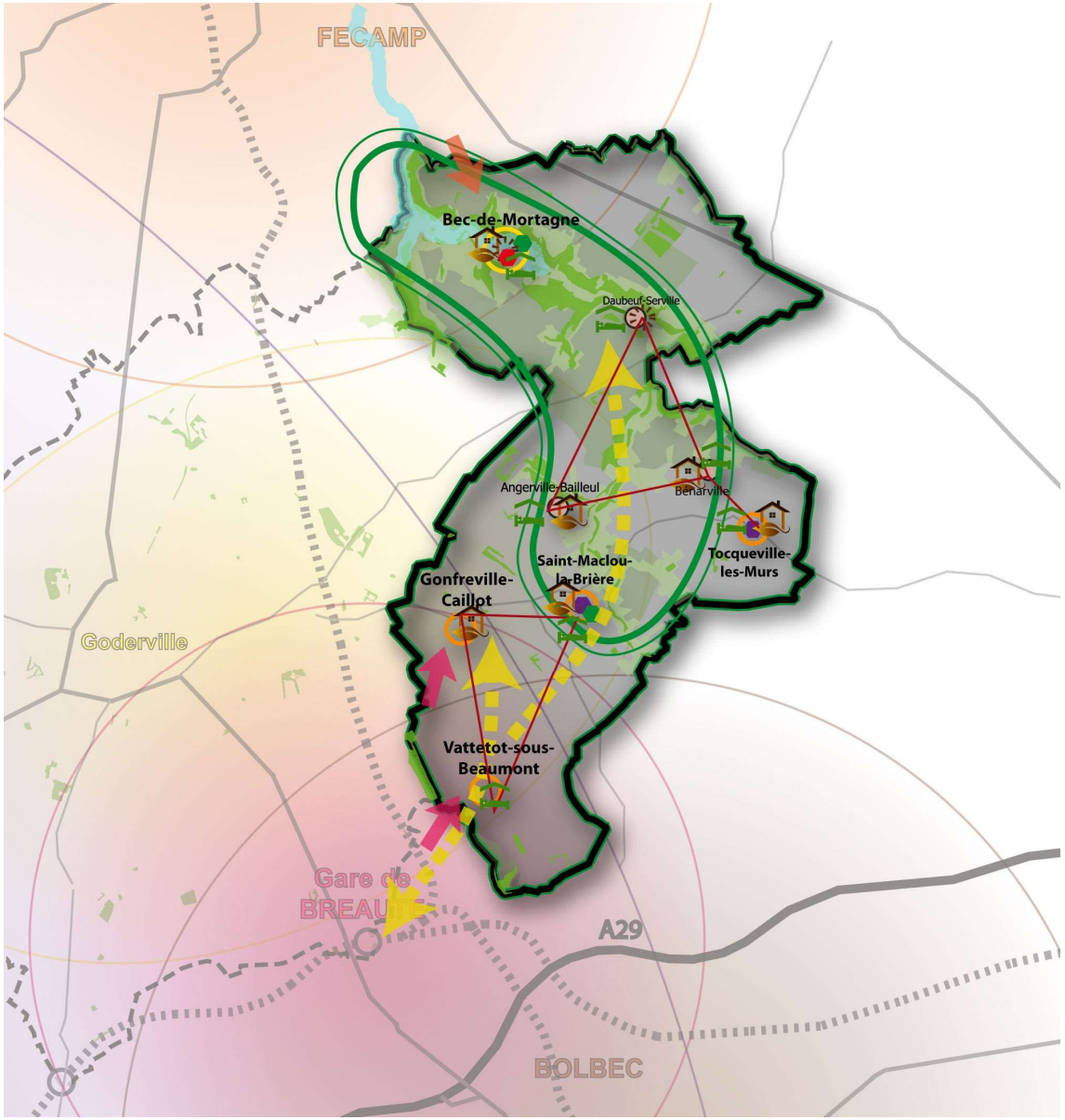
- **Poursuivre un développement démographique maîtrisé** pour ne pas fermer de classe voire d'école, ne pas devenir un «territoire dortoir» et maintenir le peu d'activités économiques encore présentes sur le secteur.

- **Révéler / préserver les richesses du patrimoine** naturel et du patrimoine bâti (nombreuses offres privées d'hébergement touristique), développer les modes doux et offres de loisirs à l'échelle du secteur et de l'intercommunalité **pour développer l'activité touristique et renforcer l'attractivité du secteur**.
- **Préserver l'identité rurale du territoire** et améliorer la qualité des centre-bourgs (sécurisation routière, amélioration de l'offre en services et équipements).

- Engager une **réflexion sur les groupements scolaires.**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

2. SPATIALISATION DES ATTENTES ET DES ENJEUX EXPRIMÉS PAR LES ÉLUS DU SECTEUR NORD-EST



Préserver l'identité rurale et la «vitalité»du secteur en :

- **appuyant le développement du pôle rural structurant**
  - sous influence démographique
  - de polarités internes ou externes
  - et bénéficiant d'équipement polarisant
- **confortant les communes rurales polarisantes**
  - sous influence démographique
  - de polarités internes ou externes
  - et/ou disposant de commerces de proximité
- **permettant le maintien des effectifs scolaires des communes rurales**
- **améliorant la qualité urbaine des centre-bourgs** (sécurisation routière, amélioration de l'offre en services et équipements, réalisation d'opérations de logements)

Favoriser le développement touristique du secteur en s'appuyant sur :

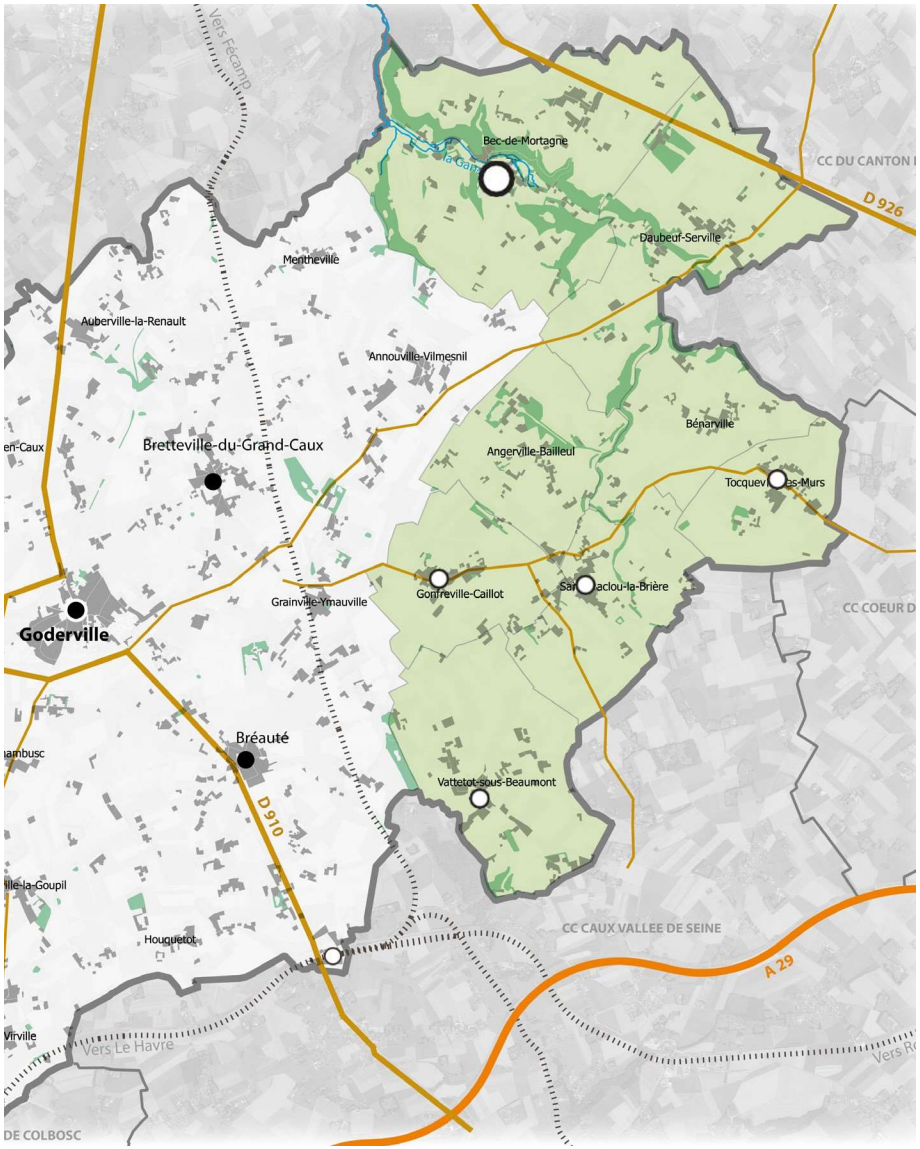
- le patrimoine paysager riche :
  - . vallée de la Ganzeville
  - . ZNIEFF
  - . site inscrit de la vallée de la Ganzeville
  - . Espaces boisés
- l'offre touristique structurante (musée et camping)
- l'offre en hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes)
- le patrimoine bâti singulier
- le développement de circuits modes doux

Améliorer l'offre en équipements et desserte du secteur :

- **Développer les modes doux utilitaires** (liens avec la gare de Bréauté)
- **Engager une réflexion sur les groupements scolaires** pour une meilleure efficience

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

3. ÉBAUCHE DE STRUCTURATION ET HIÉRARCHIE DES COMMUNES DU SECTEUR NORD-EST



UN PÔLE RURAL STRUCTURANT

Bec-de-Mortagne
- Maire : Pascal MABIRE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 700
- Superficie : 1208 ha
- Document d'urbanisme: POS

DES COMMUNES RURALES POLARISANTES

Gonfreville-Caillot
- Maire : Christian LEROUX
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 349
- Superficie : 419 ha
- Document d'urbanisme: POS

St-Maclou-la-Brière
- Maire : Benoît DESCHAMPS
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 499
- Superficie : 495 ha
- Document d'urbanisme : carte communale

Tocqueville-les-Murs
- Maire : Nadine MUTEL
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 309
- Superficie : 348 ha
- Document d'urbanisme : RNU

Vattetot-sous-Beaumont
- Maire : Hervé NIEPCERON
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 589
- Superficie : 695 ha
- Document d'urbanisme: carte communale

DES COMMUNES RURALES

Angerville-Bailleul
- Maire : Huguette LESAUVAGE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 205
- Superficie : 458 ha
- Document d'urbanisme : RNU

Bénarville
- Maire : Isabelle Gueulin
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 245
- Superficie : 440 ha
- Document d'urbanisme : RNU

Daubeuf-Serville
- Maire : Pascal DELAMARE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 378
- Superficie : 776 ha
- Document d'urbanisme : POS

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SECTEUR CENTRE

1. Zoom sur les communes rencontrées ……13 et 14

2. Spatialisation des attentes et des enjeux exprimés par les élus du secteur ……...15

3. Ébauche de structuration et hiérarchie des communes du secteur ……...16

1. SECTEUR CENTRE : COMPTE-RENDU

Superficie totale : 3169 ha

Population totale (INSEE 2013) : 3074 habs

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 30/07/2025

Situation / contexte

- Secteur **traversé par l'axe structurant Le Havre-Fécamp (RD 925) et la voie ferrée Bréauté-Fécamp.**
- Secteur bénéficiant d'un **cadre paysager marqué essentiellement par la culture agricole** et la présence de **nombreux hameaux cernés d'alignements d'arbres remarquables** (clos-masures). Quelques **communes situées en hauteur** avec des points de vue paysagers intéressants.

Habitat/démographie

- Une croissance démographique relativement marquée entre 2007 et 2012, pour les communes **d'Annouville-Vilmesnil (+5,8%/an), Auberville la Renault (+3,1%/ an) et Mentheville (+4,6%/an)** qui ont connu des **constructions récentes de lotissements.**
- Objectifs démographiques :
  . **pour celles ayant une croissance récente assez marquée** : souhait de «digestion» des apports de population, d'un maintien à minima de la population, voire d'une très légère augmentation (Auberville la Renault, Annouville-Vilmesnil, Mentheville)
  . **pour celles ayant connu une croissance plus faible**, voire une perte du nombre d'habitants : souhait d'accueillir des jeunes et de réaliser des opérations de logements.
- Souhait d'**attirer et de maintenir les jeunes** sur les communes. **Manque de logements locatifs** recensé, mais **manque de maîtrise foncière et de logements communaux** en général (excepté pour Bretteville du Grand Caux qui dispose de 40 logements locatifs). un certain vieillissement de la population observé sur Bretteville du Grand Caux.
- Phénomène de «renouvellement» naturel spontané observé sur les communes d'Annouville Vilmesnil, Auberville la Renault et Mentheville (des maisons occupées par des personnes âgées sont revendues à des couples avec enfants).

Dynamiques économiques

- Le pôle d'emplois majeur est Le Havre.
- **Une ZAE** (~200 emplois), des **commerces de proximité** (boulangerie, boucherie, épicerie), **professionnels de santé** (médecin, infirmière, orthophoniste, kiné, psychiatre, ostéopathe), une **MAM ainsi que de nombreuses petites entreprises sur Bretteville du Grand Caux** .
- **Autre commerce de proximité** : épicerie/bat/dépôt de pain à Annouville Vilmesnil.
- **Quelques activités artisanales** sur Annouville-Vilmesnil, Grainville Ymauville et Mentheville. A noter la **particularité de la ferme Ricard** à Annouville Vilmesnil (fait pousser la gentiane pour Pernaud-Ricard).
- Une **offre assez importante en hébergement touristique** sur l'ensemble du secteur (gîtes et chambres d'hôtes), ainsi que quelques pôles d'attractivité : ferme auberge et ferme équestre à Annouville Vilmesnil,
- Les pôles d'attractivité commerciale (alimentaire, grandes surfaces, habillement) extérieurs sont Fécamp/St-Léonard, Le Havre, Goderville.

Equipements et solidarité

- Chaque commune dispose d'un city-stade réalisé par la communauté de communes
- **Bretteville du Grand Caux dispose de son propre groupe scolaire**. Les autres communes sont structurées en regroupements scolaires (avec une école dans chaque commune) : Grainville-Ymauville / Auberville la Renault / Mentheville / Annouville-Vilmesnil
- Le système de groupement scolaire peut présenter quelques inconvénients en termes de gestion (classes éclatées et difficultés de gestion des enseignants absents), de vieillissement de certaines structures. Mais **efforts réalisés par l'ensemble des communes** pour accueillir des enfants (réalisation de lotissements) et refus de dérogation pour inscrire les enfants dans d'autres écoles. **Effectifs scolaires maintenus.**
- Il n'y a globalement **pas de problème rencontré concernant les services à l'enfance et petite enfance offerts** : garderie à Auberville la Renault, assistantes maternelles en nombre relativement suffisant (excepté à Annouville-Vilmesnil) et éventuellement crèches à Goderville et Bréauté. Bretteville dispose d'un accueil collectif pour les 3-14 ans ouvert les vacances scolaires (gestion CC)
- Equipements polarisants : pôle culturel, bibilothèque et gymnase de Bretteville du Grand Caux, ainsi que équipements de Goderville ou Fécamp.

Déplacement/ mobilités/ accessibilité

- **Manque ou amélioration vivement souhaitée de la desserte en transports collectifs vers Bréauté et Fécamp**. Desserte scolaire difficile vers le lycée de Fécamp (peu de ramassage ou proche de la RD925 dangereuse).
- **Dangerosité et surfréquentation soulevées de la RD925.** Projet de passage en 2x2 voies évoqué depuis de nombreuses années (inscription au sein du PLUI de Fécamp). Carrefour problématique au niveau d'Auberville la Renault.
- Amélioration à prévoir au niveau des petites routes rurales de plus en plus fréquentées : étroitesse de voirie et vitesses excessices (Bretteville du Grand Caux), traversée de bourgs par des poids lourds (Grainville Ymauville).
- **Covoiturage se développe de plus en plus** : observé à proximité de la **RD925** au niveau d'Auberville la Renault et Annouville Vilmesnil et à développer au niveau de la ZAE de Bretteville.
- Signalétique à améliorer des **chemins de randonnée** et bouclages à créer avec l'ensemble des chemins du territoire (boucles indépendantes). Potentiel de chemins intéressants en lien avec un paysage remarquable (Mentheville, Auberville la Renault).

Foncier mutable et contraintes de développement

(Pour le détail du foncier mutable disponible, se reporter à la partie correspondante du diagnostic)

- **Potentiel foncier net disponible à l'échelle du secteur : 16,5 ha (**essentiellement des grandes parcelles divisibles)
- **Principales contraintes de développement rencontrées :** SCOT, nombre important de résidences secondaires et difficultés de rénovation de l'ancien, réticences de propriétaires privés, débit internet lent, périmètres de réciprocité, manque de poteaux incendie ou mares.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

1.1 SECTEUR CENTRE : ENJEUX ET INTERFACES AVEC LE PLUI exprimés par les élus

PRINCIPAUX PROJETS ET SOUHAITS D'AMÉNAGEMENT

Auberville la Renault :

- Souhait d'**amélioration de l'accès à la RD925** et notamment souhait de **création d'un rond-point pour faciliter les insertions depuis la commune** aux heures de pointe. Un axe le Havre-Fécamp à améliorer (passage en 2x2 voies). Parking de covoiturage bienvenu au niveau de la RD925.
- Envisager le **développement du tourisme** via la **transformation de l'ancienne voie ferrée** (Goderville- Tourville les Ifs) **en voie verte** et souhait d'acquisition d'un terrain en entrée de village pour y aménager un «petit coin touristique»**.**

Bretteville du Grand-Caux :

- **Lotissement de 14 logements** en face de la mairie + **22 logements (dont 12 petits collectifs). Elargissement de la RD10A** menant à la RD925 (emplacement réservé).
- Souhait d'**amélioration de l'entrée de village** où 8 routes se croisent : paysagement et ralentissement des vitesses.

Grainville-Ymauville :

- **Réaménagement de la place du centre-bourg,** en cours (21 places de stationnement gravillonnées sur la partie roulante et terre/pierre au niveau des places de stationnement)

Mentheville :

- Réflexion sur un corps de ferme pouvant être revalorisé en centre-bourg=> **renouvellement urbain.**

ATTENTES/QUESTIONNEMENTS VIS A VIS DU PLUI et de la CC CAMPAGNE DE CAUX

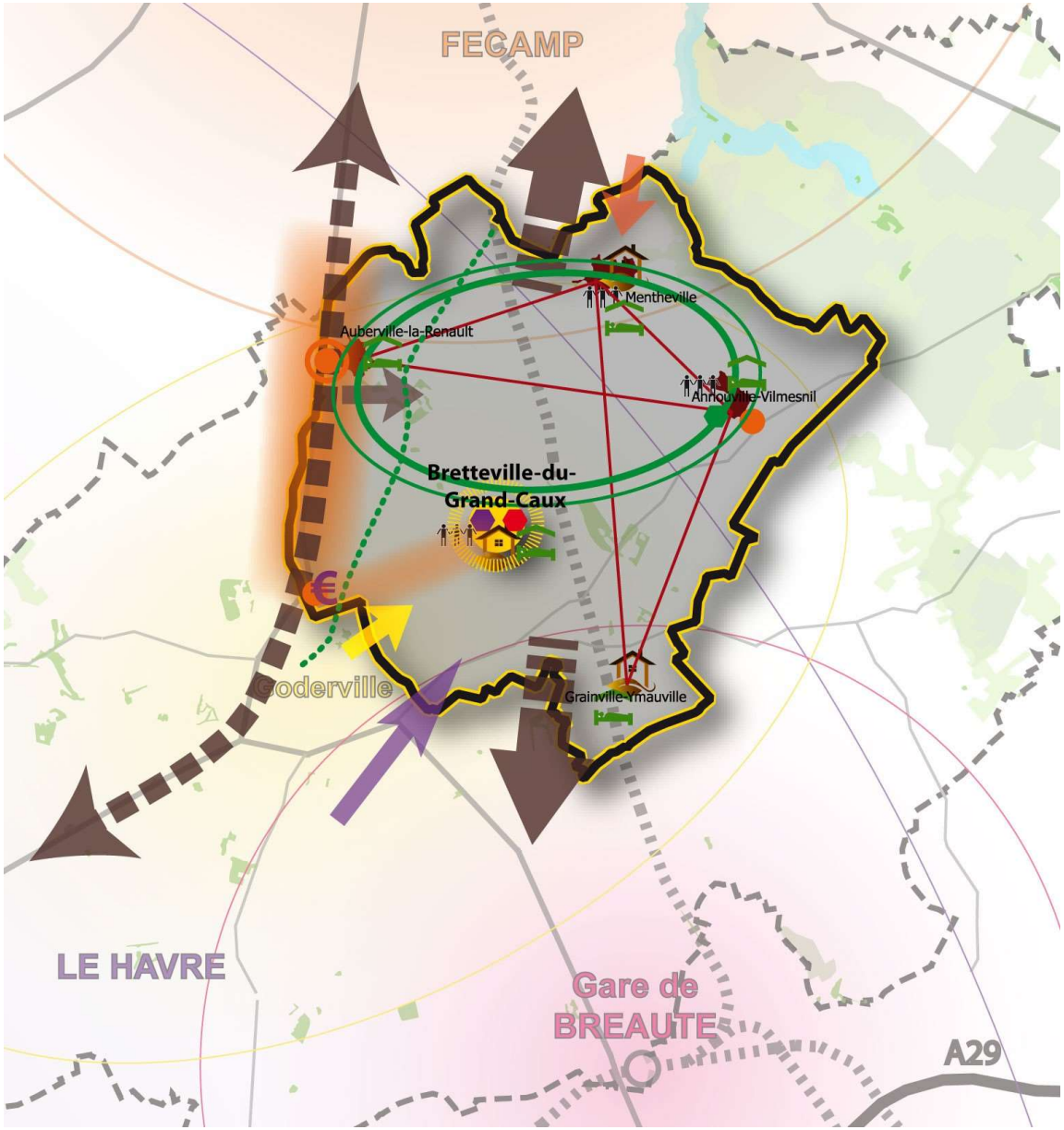
- **Réflexion à engager sur les écoles** et leur concentration sur quelques communes
- **Environnement/cadre de vie, ruralité à préserver**
- **Réflexion à engager sur le regroupement des 22 communes en 1 seule** pour certaines communes, d'autres souhaitent un **rapprochement avec la CC de Fécamp**
- Le PLUI peut permettre une **cohérence de développement du territoire et la réalisation de projets de qualité,** mais craintes également d'une **perte de proximité avec les habitants**
- **Développement du tourisme et des transports**

ENJEUX A RETENIR

- **Un pôle secondaire (Bretteville du Grand Caux) à renforcer** d'un point de vue démographique
- **Renforcer l'offre en logements locatifs** afin d'attirer et maintenir les jeunes
- **Un axe RD925 Fécamp/Le Havre à améliorer** : mise à double voie de circulation, sécurisation des carrefours, création d'aires de covoiturage
- **Préserver l'identité rurale du territoire et maintenir un cadre de vie de qualité, face au développement démographique :** maîtriser le développement démographique et améliorer l'accessibilité aux communes
- Développer et valoriser l'offre en chemins de randonnée, ainsi que l'ancienne voie de chemin de fer pour aider au **développement touristique du territoire**
- Engager une **réflexion sur les groupements scolaires.**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

2. SPATIALISATION DES ATTENTES ET DES ENJEUX EXPRIMÉS PAR LES ÉLUS DU SECTEUR CENTRE



Rétablir les équilibres démographiques du secteur en :

- **relançant la croissance démographique du pôle urbain secondaire**
  - disposant de commerces de proximité,
  - d'une zone d'activités économiques
  - et bénéficiant d'équipements et services polarisants

- **ralentissant le développement des communes ayant connu un fort développement récent**

- **renforçant l'offre en logements locatifs** pour maintenir les jeunes sur le territoire

Améliorer les conditions d'échanges avec l'extérieur du secteur en :

- **renforçant l'axe structurant RD925** (mise en 2x2 voies, réduction des vitesses de circulation, sécurisation des carrefours, ...)
- **sécurisant les carrefours accidentogènes**
- **améliorant les conditions de desserte en transports en commun** vers Bréauté et Fécamp
- **développant les aires de covoiturage**

Maintenir la ruralité et le cadre de vie...

...face aux influences démographiques externes...

...en améliorant la qualité de desserte et d'accès au pôle urbain secondaire et la qualité des centre-bourgs

Mailler le territoire

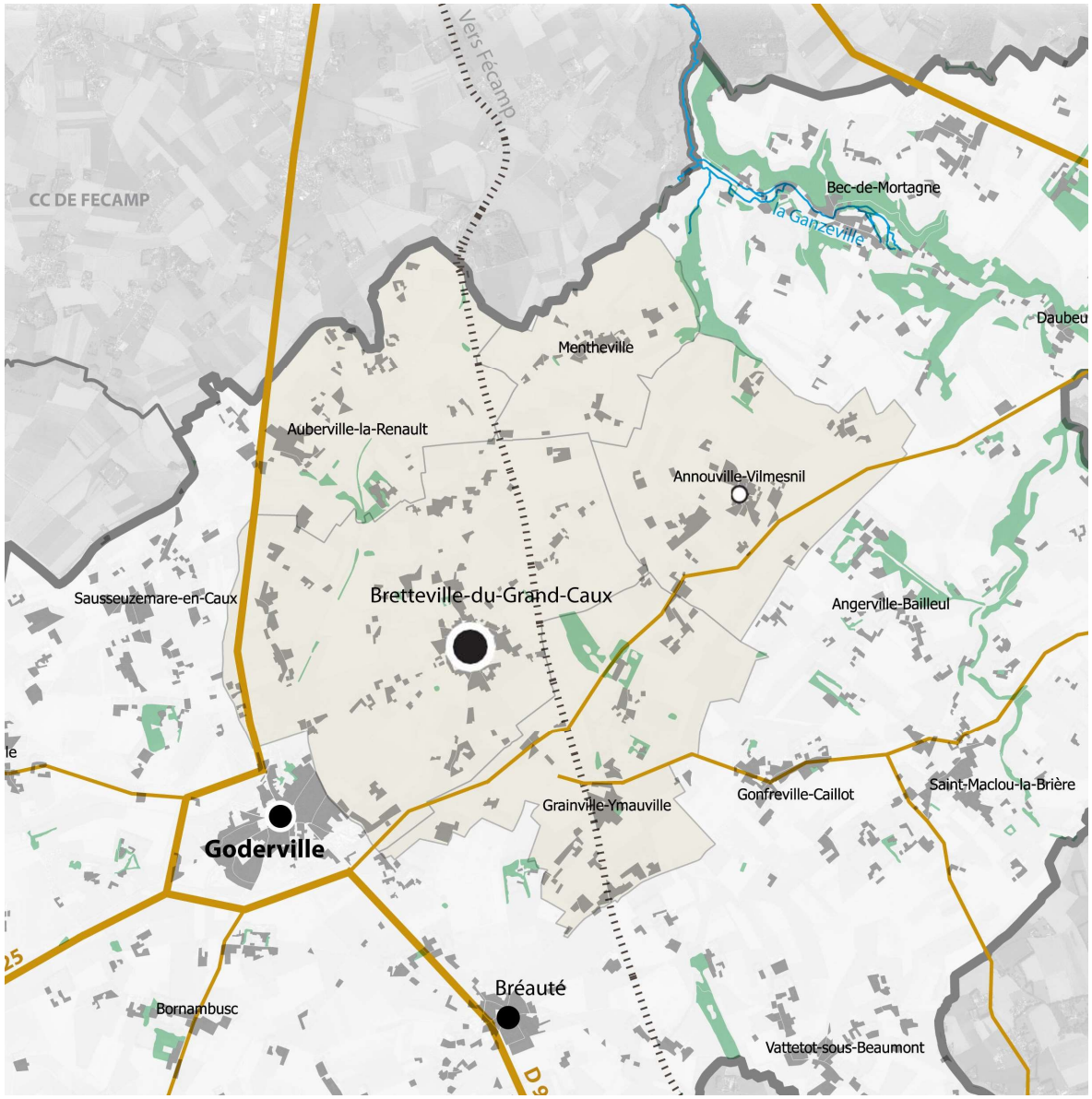
- Mettre en réseau et améliorer la lisibilité des chemins de randonnée

- S'appuyer sur une offre touristique structurante, les hébergements privés (gîtes, chambres d'hôtes) et valoriser l'ancienne voie de chemin de fer à des fins touristiques?

- **Engager une réflexion sur les groupements scolaires** pour une meilleure efficience

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

3. ÉBAUCHE DE STRUCTURATION ET HIÉRARCHIE DES COMMUNES DU SECTEUR CENTRE



UN PÔLE URBAIN SECONDAIRE

Bretteville-du-Grand-Caux
- Maire : André-Pierre BLONDEL
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 1328
- Superficie : 1141 ha
- Document d'urbanisme: PLU en cours

UNE COMMUNE RURALE POLARISANTE

Annouville-Vilmesnil
- Maire : Nadine MORISSE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 550
- Superficie : 586 ha
- Document d'urbanisme: POS

DES COMMUNES RURALES

Auberville la Renault
- Maire : Michel LEMESLE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 473
- Superficie : 498 ha
- Document d'urbanisme : POS

Grainville-Ymauville
- Maire : Patrice ROUJOLLE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 440
- Superficie : 632 ha
- Document d'urbanisme : POS

Mentheville
- Maire : Franck REMOND
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 283
- Superficie : 312 ha
- Document d'urbanisme : RNU

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SECTEUR SUD

1. Compte-rendu des communes rencontrées ……18 et 19

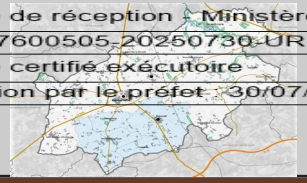
2. Spatialisation des attentes et des enjeux exprimés par les élus du secteur ……..20

3. Ébauche de structuration et hiérarchie des communes du secteur ……21

1. SECTEUR SUD : COMPTE-RENDU

Superficie totale : 3342 ha
Population totale (INSEE 2013) : 3366 hab

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet - 30/07/2025



Situation / contexte

- Secteur **stratégique, point d'entrée majeur du territoire intercommunal** via 2 gares ferrées et notamment celle de Bréauté et via la RD910 menant directement à l'A29.
- Secteur bénéficiant d'un **cadre paysager marqué essentiellement par la culture agricole** et la présence de **nombreux hameaux cernés d'alignements d'arbres remarquables** (clos- masures).

Habitat/démographie

- Une croissance démographique relativement marquée entre 2007 et 2012, pour les communes **d'Houquetot (+3,2%/an) et Virville (+3,2%/ an)** qui ont connu des **constructions récentes de lotissements.** Une croissance démographique relative pour les autres communes (de 0,8 à 1,6%/an) mais un **développement démographique plus important à prévoir pour Bréauté** (une vingtaine de logements en cours de construction) et **Manneville la Goupil** (~18 logements prévus).
- Objectifs démographiques : souhait de maintenir une **légère croissance démographique** afin de garantir la pérennité des équipements scolaires notamment, voire de rouvrir une classe sur Bréauté (une fermeture récente).
- Offre de logements pour séniors indépendants à Bréauté.
- Souhait de diversification de l'offre en habitat pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle au niveau de Bréauté et Manneville la Goupil. Demandes de personnes âgées pour de petits logements locatifs à Virville et demande de locatifs (maison individuelle ou appartement) pour jeunes coupes ou personnes séparées à Houquetot.

Dynamiques économiques

- Le pôle d'emplois majeur est Le Havre.
- **2 ZAE** (12 entreprises, ~250 emplois), des **commerces de proximité** structurants, **médecin**
  et **infirmières sur Bréauté**.
- **Commerces de proximité** (café dont dépôt de pain, coiffeur, cabinet d'infirmières) et **quelques activités artisanales** sur Manneville la Goupil
- Une **offre en hébergement touristique** concentrée à Bréauté
- Les pôles d'attractivité commerciale (alimentaire, grandes surfaces, habillement) extérieurs sont Fécamp/St-Léonard, Le Havre, Goderville.

Equipements et solidarité

- Chaque commune dispose d'un city-stade réalisé par la communauté de communes
- **Bréauté dispose de son propre groupe scolaire**. Les autres communes sont structurées en regroupement scolaire ; **l'école se situe à Manneville la Goupil** qui se développe (effectifs stables, voire en augmentation).
- Le fait qu'il y ait **1 école pour 4 communes semble être un point positif,** les communes n'ayant pas d'école se développent tout de même et ne se plaignent pas d'un manque de vie.

En revanche, des difficultés sont rencontrées par Bréauté pour maintenir les effectifs scolaires : concurrence d'une école privée, manque de place pour les activités péri-scolaires, cantine petite et vieillissante.

- Il n'y a pas de problème rencontré concernant les services à la petite enfance offerts : nombreuses assistantes maternelles, crèche à la gare de Bréauté, garderie.
- Une offre en équipements récente et complète sur Manneville la Goupil.
- Vie associative riche, territoire dynamique en lien avec les équipements communaux et ceux de Goderville

Déplacement/ mobilités/ accessibilité

- **Manque une navette sur l'axe Goderville - gare de Bréauté**.
- **Le problème de la sécurisation des RD, mais également des routes rurales est soulevé au niveau de Bréauté, Manneville la Goupil et Bornambusc.** Ces problèmes se situent essentiellement **au niveau des grands carrefours routiers,** en raison de flux importants, de vitesses excessives, d'étroitesse de voies**.** Différents projets et idées sont mentionnés pour résoudre ces problèmes : déviation de Bréauté, installation de feux tricolores, élargissement de portions de voirie, création de rond-points et chicanes.
- La commune de **Bornambusc réalise une étude pour réaménager l'ensemble de la traversée de bourg et Virville réalise actuellement des réaménagements de carrefours dangereux et réalise une sente piétonne.**
- **Souhait général de donner plus de place aux modes doux** en centre-bourg, entre les hameaux et vers la gare de Bréauté. Des **associations de marche** présentes sur le secteur
  : souhait d'amélioration des chemins de randonnée (recensement, visibilité, connexions, entretien).
- Aire de covoiturage à Bréauté : 25 places en centre bourg pour lutter contre les voitures ventouses. Une autre pourrait être développée à Manneville la Goupil.
- Aménagements récents, en cours ou projetés pour **faciliter le stationnement en centre- bourgs** à Bréauté (réalisation de zones bleues, aire de covoiturage), Manneville la Goupil (prévision de 20 places en evergreen), Bornambusc (réflexion intégrée à l'étude de réaménagement de la traversée du bourg). En revanche, problème de saturation du parking de la mairie au moment du ramassage scolaire à Houquetot.

Foncier mutable et contraintes de développement

(Pour le détail du foncier mutable disponible, se reporter à la partie correspondante du diagnostic)

- **Potentiel foncier net disponible à l'échelle du secteur : 12,5 ha (**essentiellement des grandes parcelles divisibles et dont 7 ha sur Manneville la Goupil)
- **Principales contraintes de développement rencontrées :** marnières, ruissellements, débit internet à Houquetot, réticences de propriétaires, document d'urbanisme actuel limitant (POS à Bornambusc)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

1. SECTEUR SUD : ENJEUX ET INTERFACES AVEC LE PLUI exprimés par les élus

PRINCIPAUX PROJETS ET SOUHAITS D'AMÉNAGEMENT

Bréauté :
- **Projets de développement économique** : création d'un **pôle médical et paramédical** au niveau du centre-bourg, **extension de la ZA des Sapins** à proximité de la gare. Un projet logistique a été évoqué sur près de 80ha, à cheval sur la commune d'Houquetot, mais semble peu probable.
- Projet de construction d'une **vingtaine de logements.**
- **Projet de création d'une bilbiothèque/médiathèque** au niveau de l'ancienne mairie, lorsque le pôle médical sera créé.
- Rénovation de 2 classes vides
- PAVE en cours

Bornambusc :
- Réalisation d'une étude pour le **réaménagement de l'ensemble de la traversée de bourg :** sécurisation, faciliter les déplacements doux, signifier la traversée d'un village, stationnement

Houquetot :
- Projet de réaménagement de carrefours dangereux
- Souhait de rénovation de la salle polyvalente

Manneville la Goupil :
- Aménagement en cours de 20 places de stationnement en evergreen devant l'église.
- **~18 logements prévus.** Une des opérations est cadrée par une OAP avec imposition de **mixité intergénérationnelle** et réalisation de 10 places de stationnement.
- Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'un **cheminement piéton** menant au centre bourg.
- Construction de 4 classes, ainsi que salle de réunion et préau pour l'école.
- Souhait de sécurisation des routes rurales et carrefours dangereux.

Virville :
- Projet de réalisation de **sente piétonne et cyclable** vers le hameau et la gare
- Réaménagement de carrefours dangereux (plateaux surélevés) en cours et création de trottoirs
- Projet de construction de 3 logements

ATTENTES/QUESTIONNEMENTS VIS A VIS DU PLUI et de la CC CAMPAGNE DE CAUX

- **Apporter une qualité de vie aux habitants, développer les services** (espaces de jeux, culturels, développement du numérique) et **sécuriser les routes**

- **Développer les liens doux entre communes, continuité des chemins entre bourgs et hameaux**

- Les communes les plus importantes (Bréauté et Manneville la Goupil) sont pour le regroupement de communes, voire la fusion de la CC avec CVS. Les communes de plus petite taille (Houquetot, Virville et Bornambusc) craignent de perdre leur indépendance et leur pouvoir décisionnel. Toutefois, globalement les communes sont **pour la mutualisation des moyens et actions.**
- Thématiques les plus importantes à traiter dans le cadre du PLUI : **environnement/cadre de vie, habitat, transports et déplacements.**

ENJEUX A RETENIR

- **Un secteur dynamique à proximité de la gare majeure de Bréauté**, dont les liens avec celle-ci doivent être renforcés (TC et modes doux).

- **Deux communes structurantes** et trois petites communes dynamiques.

- **Pas de souhait de développement outre mesure mais importance accordée aux services et cadre de vie** : des travux engagés pour l'amélioration de la qualité du cadre de vie sur presque l'ensemble du secteur.

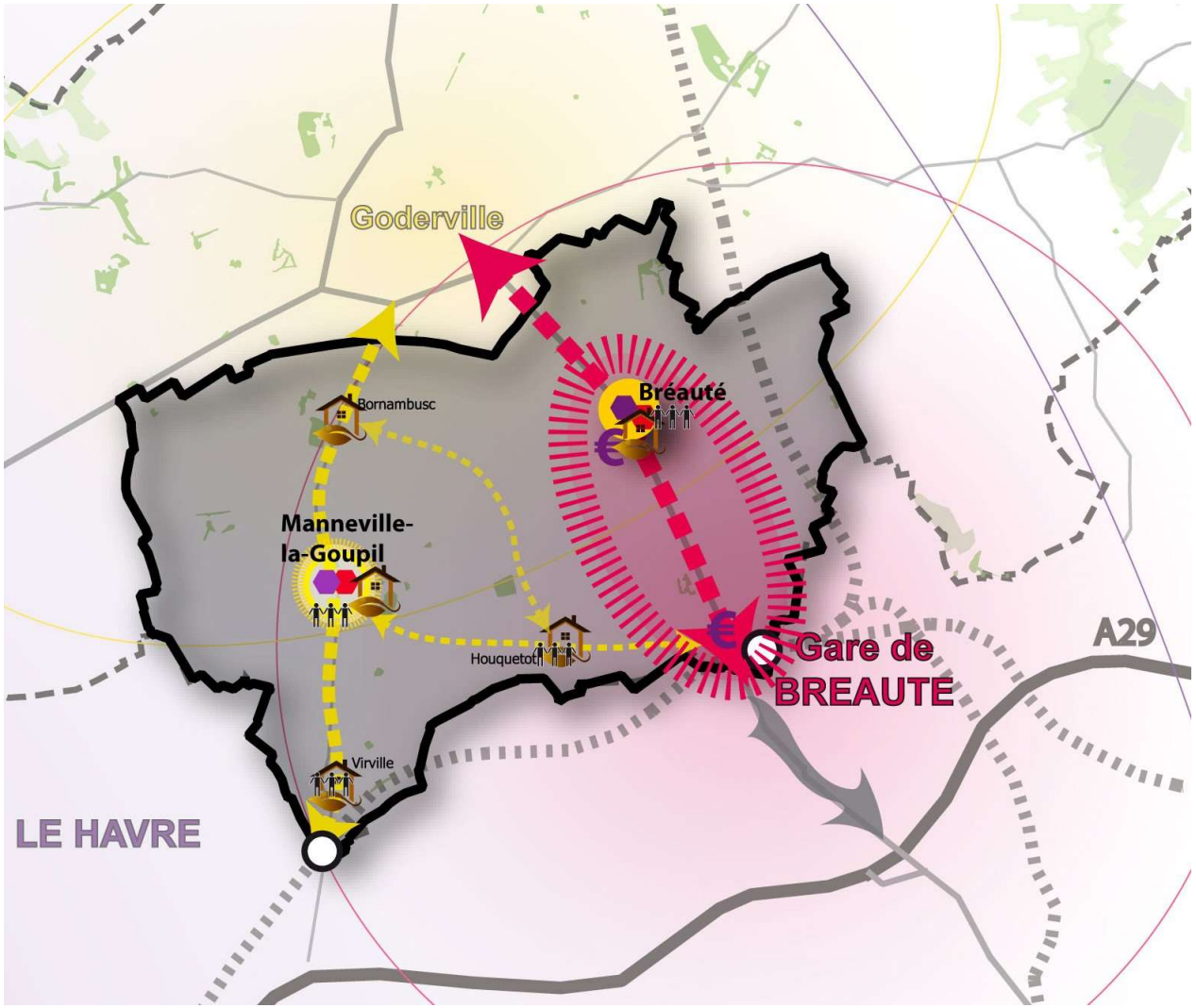
- Besoins recensés et **souhait de réaliser des logements locatifs** pour répondre aux besoins des jeunes et personnes âgées

- Enjeux révélés de sécurisation de la voirie et de création de liaisons douces.

- Un territoire structuré et organisé : secteur plutôt en faveur de la mutualisation des moyens.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

2. SPATIALISATION DES ATTENTES ET DES ENJEUX EXPRIMÉS PAR LES ÉLUS DU SECTEUR SUD



Appuyer le développement :

- **du pôle urbain secondaire** disposant de :
  - . commerces de proximité polarisants,
  - . zones d'activités économiques,
  - . équipements et services polarisants
- **du pôle rural structurant** disposant de :
  - . commerces de proximité
  - . équipement polarisant

Soutenir le dynamisme du secteur disposant d'un lien direct avec le bassin d'emplois majeur du Havre

- . via la gare de Bréauté
- . via l'A29

et situé à la croisée d'influences internes :

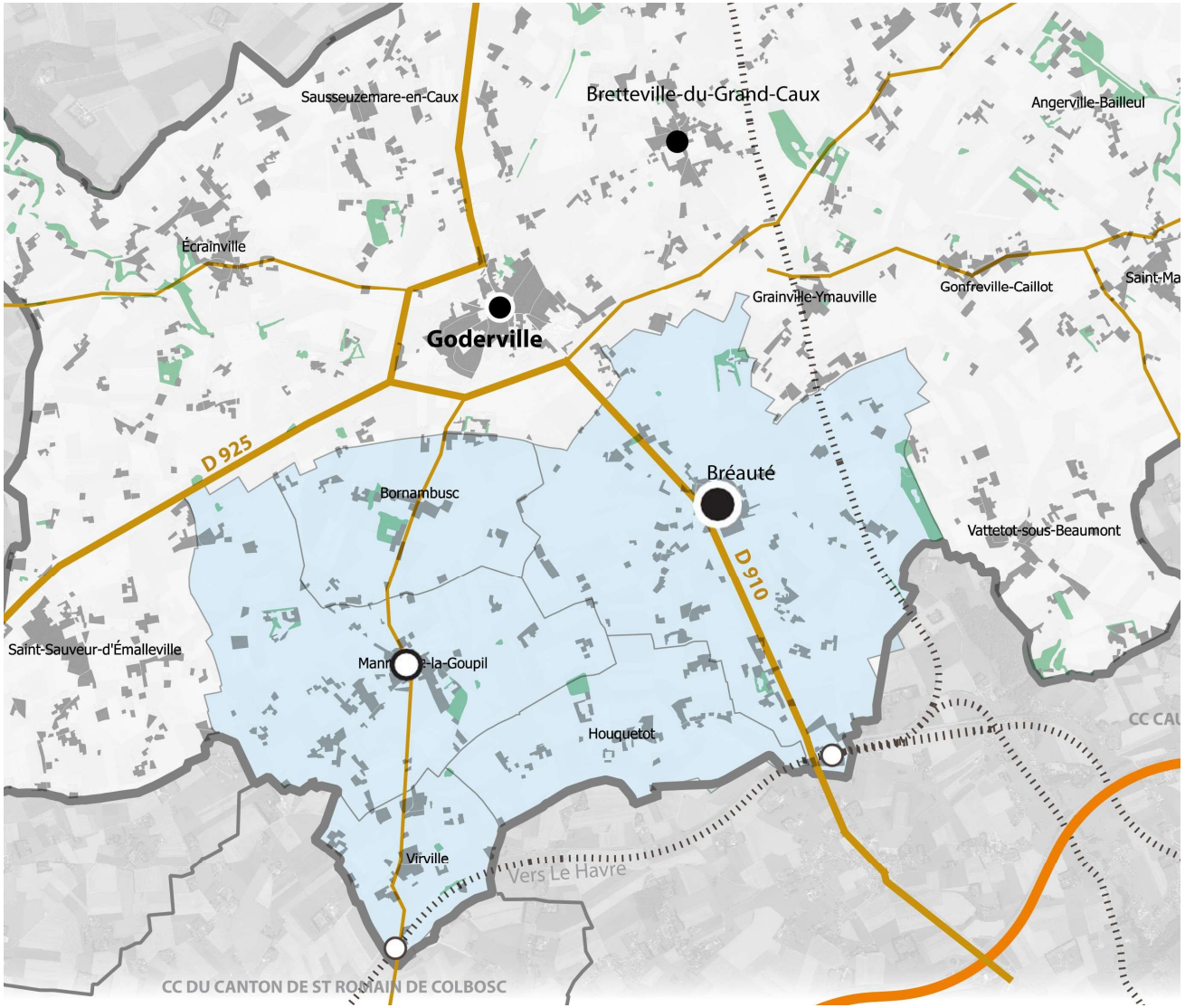
- **en développant l'offre de logements, économique et d'équipements** sur Bréauté
- en développant l'offre de logements sur Manneville la Goupil
- en constituant une offre de logements locatifs en réponse aux besoins exprimés et dans l'optique de favoriser la mixité générationnelle

Poursuivre le travail engagé sur l'ensemble du secteur d'amélioration de la qualité du cadre de vie *via :*

- la **création d'une liaison structurante** en transports en commun et modes doux entre Goderville et la gare de Bréauté, ainsi que la **sécurisation de la RD910**
- la **création d'un maillage de modes doux utilitaires et touristiques,** ainsi que la **sécurisation du réseau routier rural**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

3. ÉBAUCHE DE STRUCTURATION ET HIÉRARCHIE DES COMMUNES DU SECTEUR SUD



UN PÔLE URBAIN SECONDAIRE

Bréauté
- Maire : Philippe PERIER
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 1324
- Superficie : 1387 ha
- Document d'urbanisme: PLU

UN PÔLE RURAL STRUCTURANT

Manneville-la-Goupil
- Maire : Joël SALAUN
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 1037
- Superficie : 884 ha
- Document d'urbanisme: PLU

DES COMMUNES RURALES

Bornambusc
- Maire : David FLEURY
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 272
- Superficie : 413 ha
- Document d'urbanisme : POS

Houquetot
- Maire : Mathieu ORANGE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 364
- Superficie : 409 ha
- Document d'urbanisme : carte communale

Virville
- Maire : Sophie ALLAIS
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 369
- Superficie : 249 ha
- Document d'urbanisme : carte communale

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SECTEUR OUEST

1. Compte-rendu des communes rencontrées ……23 et 24

2. Spatialisation des attentes et des enjeux exprimés par les élus du secteur ……..25

3. Ébauche de structuration et hiérarchie des communes du secteur ……26

1. SECTEUR OUEST : COMPTE-RENDU

Superficie totale : ha

Population totale (INSEE 2013) : habs

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet - 30/07/2025

Situation / contexte

- Secteur **contenant la commune majeure et centralisante de la CC**
- Présence d'une ZNIEFF de type II (valleuse d'Etretat) à l'extrémité Ouest du secteur, sur Ecrainville.
- Secteur au coeur de dynamiques d'échanges avec l'extérieur du territoire car situé sur l'axe de circulation stratégique Le Havre-Fécamp.

Habitat/démographie

- Une **croissance démographique constante et modérée** pour l'ensemble du secteur depuis quelques années mais à noter une **baisse démographique récente pour Goderville**.
- Objectifs démographiques : souhait du maintien des effectifs scolaires et donc d**'accueillir prioritairement des familles sur le secteur**, notamment des primo-accédants. Pas de souhait de développement marqué pour l'ensemble des communes.
- Globalement, demande de logements ciblée vers la maison individuelle avec un plus ou moins grand terrain, selon que l'on se situe près de Goderville ou non.
- Problématique soulevée du **manque de logements adaptés pour les personnes âgées et jeunes actifs, soit de petits logements locatifs** à Ecrainville, Goderville et Sausseuzemare en Caux, mais en parallèle, problème soulevé du coût élevé des locations, ainsi que du manque d'entretien des logements anciens sur Goderville.
- Présence d'une résidence pour personnes âgées (Seminor) de 39 petits logements à Goderville.

Dynamiques économiques

- Goderville est un pôle d'emplois local mais le plus gros pôle d'emplois pour le territoire est Le Havre.
- **2 ZAE sur Goderville**, dont la présence d'une linerie de renommée mondiale. De **nombreux commerces de proximité et services structurants pour le territoire de la CC**, une offre quasi complète couvrant l'ensemble des besoins, excepté une poissonnerie.
  Une tendance notée à la disparition d'artisans sur la commune.
- Autres commerces de proximité sur Ecrainville et mise en place par la commune de Saussezemare en Caux d'un camion ambulant-épicerie (fruits, légumes, pain).
- Des artisans ou auto entrepreneurs présents sur l'ensemble des communes. Une tendance notée à l'évolution de petites entreprises et au développement de l'hébergement touristique.
- Une **offre assez importante en hébergement touristique** sur l'ensemble du secteur (gîtes et chambres d'hôtes). Manque un hôtel à Goderville. A noter la présence de 2 châteaux à Ecrainville et 1 château à St Sauveur d'Emalleville.
- Les pôles d'attractivité commerciale (alimentaire, grandes surfaces, habillement) extérieurs sont Fécamp/St-Léonard, Criquetot l'Esneval, Le Havre, Goderville.

Equipements et solidarité

- Chaque commune dispose d'un city-stade réalisé par la communauté de communes
- Les communes de Goderville, Ecrainville et St-Sauveur d'Emalleville disposent de leur propre groupe scolaire. La commune de Sausseuzemare en Caux fonctionne en regroupement scolaire avec la commune voisine de Fongueusemare, située hors du territoire de la CC.
- Des **fermetures de classes observées sur Goderville et un risque de fermeture de classe maternelle sur Ecrainville.**
- Un manque de places en crèches à Goderville et d'assistantes maternelles à Ecrainville.
- Goderville dispose d'un accueil collectif pour les 3-14 ans ouvert les grandes vacances scolaires et d'un accueil pour les 6-14 ans ouvert l'été (gestion CC). Une extension est prévue sur le multi-accueil de 20 à 30 places.
- Une offre en **équipements structurants pour l'ensemble du territoire sur Goderville.** Une offre en équipements récente et complète sur Ecrainville, St Sauveur d'Emalleville.
- Besoin d'une offre en résidence médicalisée pour personnes âgées sur Goderville.

Déplacement/ mobilités/ accessibilité

- **Goderville au coeur des circuits de car** départementaux (4 arrêts), scolaires et professionnels (usine Renault), **à la croisée d'axes routiers structurants : problème majeur soulevé de conflits d'usages en centre-ville.**
- **Un manque de desserte des gares.**
- **Dangerosité soulevée des axes départementaux irrigant le territoire** (carrefour RD68 et RD925)**.**
- Quelques difficultés de **circulations routières communales** :
  . au sein de Goderville, liées à l'apport nouveau d'habitants (lotissement) => rues étroites non prévues pour supporter un trafic trop important.
  . au niveau de Sausseuzemare en Caux : augmentation des trafics routiers, vitesses excessives, carrefours dangereux, arrêts de bus manquant de visibilité, parcours piétons dangereux
- 1 aire de covoiturage existante au niveau du rond-point de la RD925 à St Sauveur d'Emalleville. Des aires possibles à mettre en place au niveau des ronds-points des RD autour de Goderville.
- Existence de chemins de randonnée à Ecrainville, St-Sauveur d'Emalleville (dont cheminements doux entre tous les lotissements, entre les 2 bourgs et jusqu'au rond-point de la RD925).

Foncier mutable et contraintes de développement

(Pour le détail du foncier mutable disponible, se reporter à la partie correspondante du diagnostic)

- **Potentiel foncier net disponible à l'échelle du secteur : 13,2 ha (**essentiellement des grandes parcelles divisibles)
- **Principales contraintes de développement rencontrées :** contraintes humaines, cavités, STEP et débit internet faible à Ecrainville, SCOT pour St Sauveur d'Emalleville

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

1. SECTEUR OUEST : ENJEUX ET INTERFACES AVEC LE PLUI exprimés par les élus

PRINCIPAUX PROJETS ET SOUHAITS D'AMÉNAGEMENT

Ecrainville :
- Projet de construction d'une dizaine de maisons (logement social)
- Projet de nouvelle station d'épuration.

Goderville :
- Souhait de **résidence médicalisée pour personnes âgées** : en lien avec la RPA Seminor? au niveau d'une zone agricole située en coeur de ville?
- Nécessité d'**améliorer l'équilibre entre stationnement, circulation des modes doux et VL/PL, arrêts de car, stationnement pour livraisons.** Un centre ville à repenser.
- Souhait de mise en place de **ralentisseurs** pour abaisser les vitesses de circulation et d'**élargissement de certaines voies.**
- Travaux en cours au niveau du **gymnase**. **Piscine** nécessitant des travaux.
- Souhait de faire le tour de Goderville en modes doux pour regagner les chemins envahis par la culture => **circuit pédestre autour et au sein de la commune.**

Sausseuzemare en Caux :
- **Sécurisation des accès aux écoles**, rattachement de la mairie au centre bourg par une **voie piétonne**, aménagements pour r**éduire la vitesse** sur la RD68. **Sécurisation de 2 carrefours** routiers.

St-Sauveur d'Emalleville :
- Construction prochaine d'une dizaine de logements collectifs pour jeunes et personnes âgées.
- Prévision d'un parking en centre bourg.
- Souhait de création d'un restaurant / zone commerciale à proximité de la RD925 mais empêché par le SCOT
- Souhait d'obtention de droits à construire dans les hameaux

ATTENTES/QUESTIONNEMENTS VIS A VIS DU PLUI et de la CC CAMPAGNE DE CAUX

- Craintes d'influence de certains élus.

- Pas vraiment de souhait de fusion de communes, **pas de vision positive de la CC pour l'avenir** (CC trop petite, peu d'influence par rapport aux CC voisines).
«Rester seuls ou fusionner avec d'autres?»
«Envisager le regroupement des 22 communes en 1 seule?»

- Thématiques importantes à traiter dans le cadre du PLUI : environnement, habitat et **maintien des services de proximité** (écoles, commerces, transports)

ENJEUX A RETENIR

- Un pôle central disposant d'un ensemble de services à vocation intercommunale (commerces, économie, équipements) mais un pôle faiblement moteur.
=> Une croissance démographique et économique à relancer.

- Un pôle central rencontrant de grosses difficultés au niveau de la circulation routière, du stationnement et de la place accordée aux modes doux.

- **Un secteur plutôt en lien avec l'extérieur de la CC (la CODAH, commune voisine).** Peu d'échanges avec les communes de la CC et peu de vision intercommunale.
=> renforcer les liens avec la CC

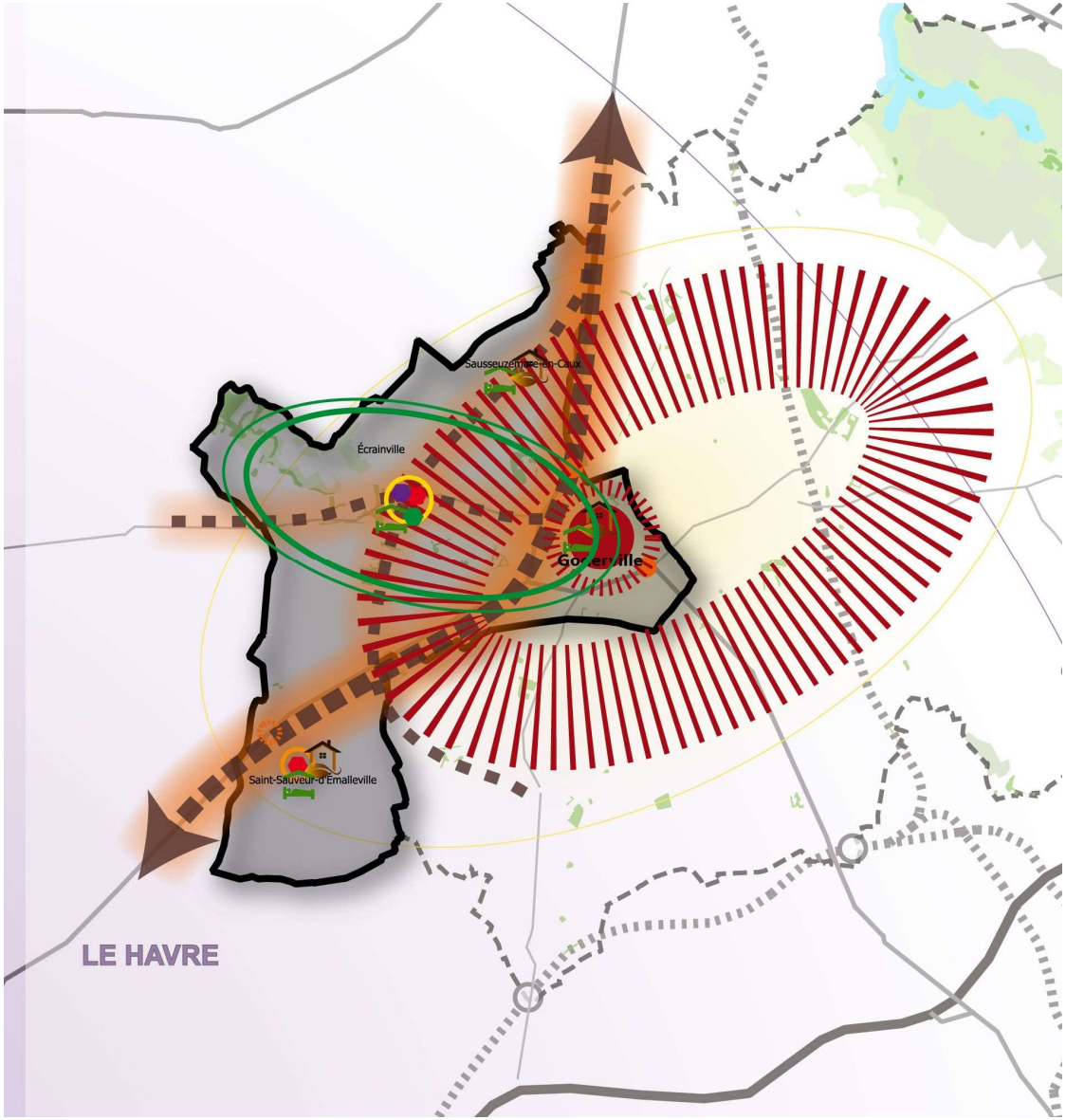
- Une volonté de maintenir et d'offrir des services de qualité aux habitants.

- Nombreux problèmes liés à la circulation routière. Une présence d'axes structurants à améliorer pour éviter les reports sur les axes secondaires de circulation.

- Un mode de développement des communes sous forme de lotissements posant des **problèmes de circulation au niveau des routes rurales** (non prévues pour accueillir un trafic trop important).

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

2. SPATIALISATION DES ATTENTES ET DES ENJEUX EXPRIMÉS PAR LES ÉLUS DU SECTEUR OUEST



Renforcer et développer le pôle urbain majeur :
- **relancer la croissance démographique**
- **repenser l'organisation du centre-bourg**
- **améliorer l'offre en logements et services répondant aux besoins intercommunaux** : personnes âgées, jeunes

Maintenir les services de proximité :
- du pôle rural structurant disposant :
  - . d'équipement polarisant (école)
  - . commerces de proximité
- du pôle rural polarisant disposant :
  - . d'équipement polarisant (école)

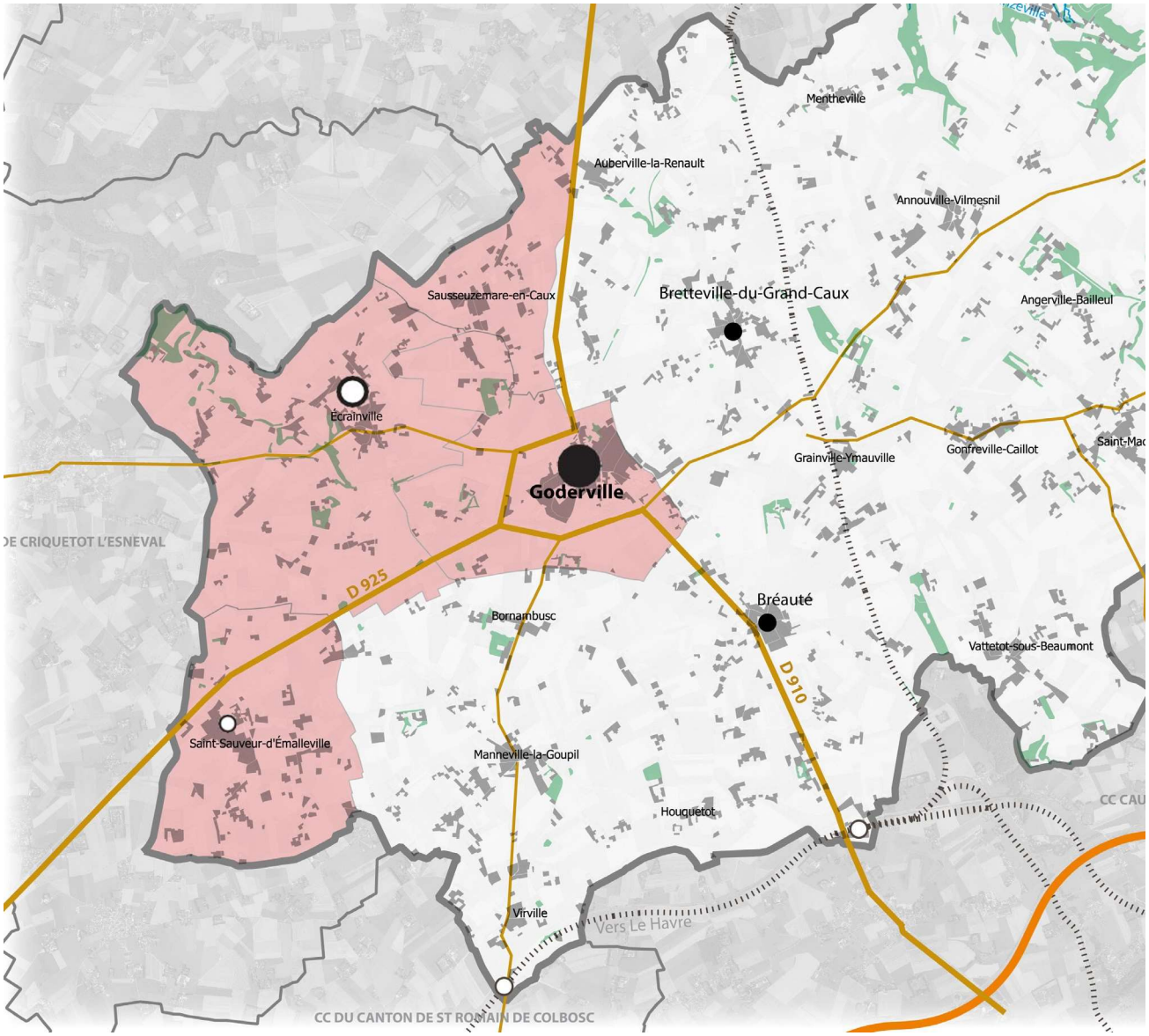
Améliorer la qualité du réseau routier départemental et secondaire :
- **sécurisation des carrefours dangereux**
- **abaissement des vitesses**
- **accorder plus de places aux modes doux**
- **développer les aires de covoiturage** en lien avec les noeuds routiers stratégiques et celles existantes

situé à la croisée d'aires d'influence

Appuyer le potentiel de développement touristique lié :
- au patrimoine paysager et naturel de la valleuse d'Etretat (ZNIEFF)
- à l'offre d'hébergement touristique privée (gîtes, chambres d'hôtes)
- à la création d'un hôtel à Goderville?
- à une offre touristique structurante (patrimoine bâti)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

3. ÉBAUCHE DE STRUCTURATION ET HIÉRARCHIE DES COMMUNES DU SECTEUR OUEST



UN PÔLE URBAIN MAJEUR

Goderville
- Maire : Guy FONTANIE
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 2826
- Superficie : 799 ha
- Document d'urbanisme: POS

UN PÔLE RURAL STRUCTURANT

Ecrainville
- Maire : Claire GUEROULT
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 1065
- Superficie : 1293 ha
- Document d'urbanisme: POS

UNE COMMUNE RURALE POLARISANTE

St Sauveur d'Emalleville
- Maire : Hervé DECULTOT
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 1208
- Superficie : 756 ha
- Document d'urbanisme : PLU en cours

UNE COMMUNE RURALE

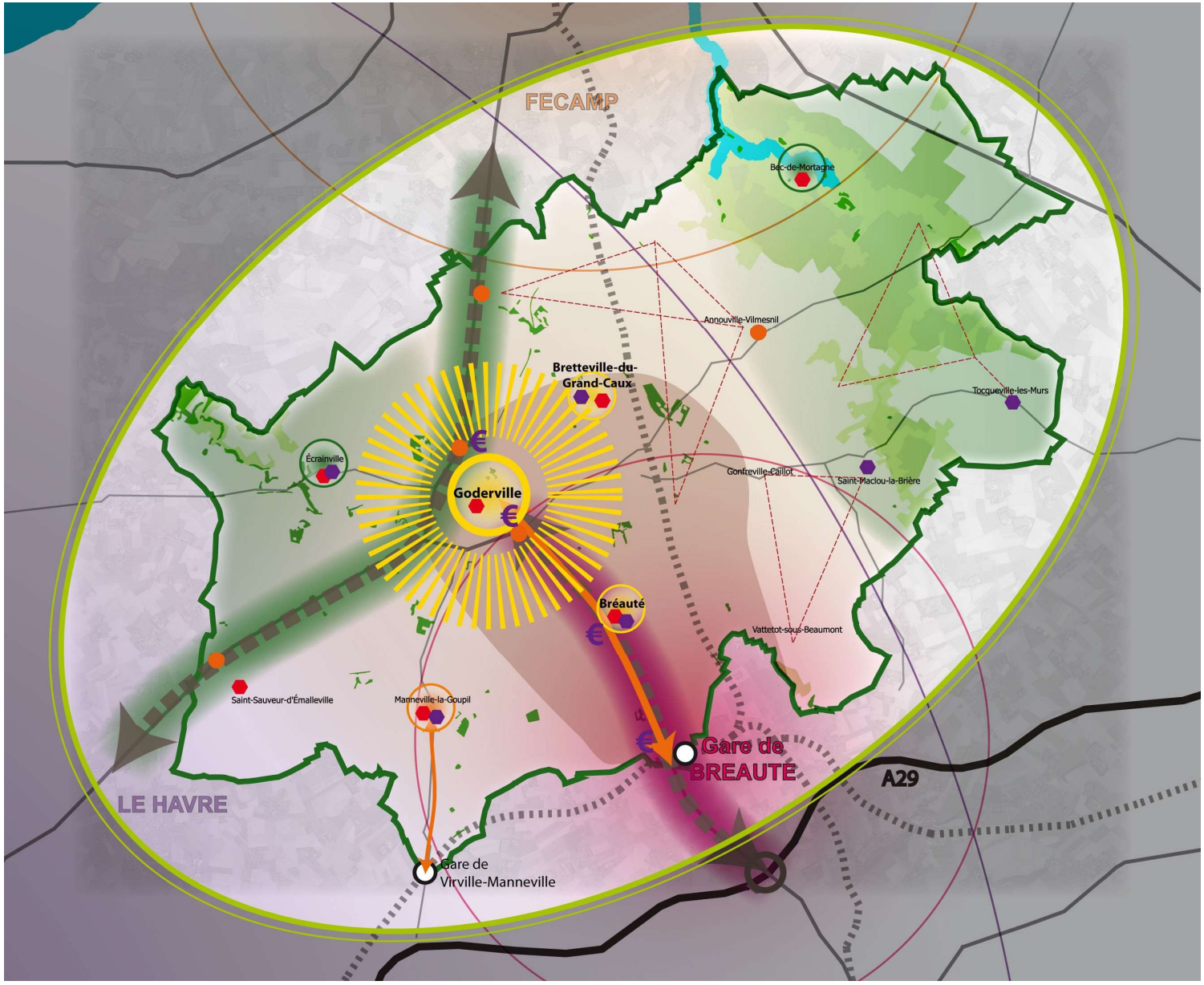
Sausseuzemare en Caux
- Maire : Luc FOUBERT
- Nombre d'habitants (recensement 2013) : 424
- Superficie : 374 ha
- Document d'urbanisme : POS

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

PROPOSITION D'INVARIANTS DU PROJET ÉLABORÉS À PARTIR DE LA VISION DES ÉLUS

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

PROPOSITION D'INVARIANTS DU PROJET ÉLABORÉS À PARTIR DE LA VISION DES ÉLUS



PROPOSITION D'INVARIANTS DU PROJET ELABORE A PARTIR DE LA VISION DES ELUS

Accusé de réception - Ministère de l'I
076241760005-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Préserver le patrimoine naturel et architectural qui participe à la qualité de vie, à l'identité et à l'attractivité du territoire...

Massifs forestiers
Sites naturels remarquables (ZNIEFF, sites inscrits)
Vallée de la Ganzeville

Une identité à dominante rurale à préserver
(cadre paysager naturel, architecture traditionnelle à respecter, identité et ambiances villageoises)

Une identité à dominante rurbaine/périurbaine à maîtriser
(développement pavillonnaire à limiter, équilibres démographie-équipements-services à respecter et mobilités à repenser)

Une identité à dominante urbaine à affirmer
(offre adaptée en logements, services et équipements structurants, réflexions sur de nouveaux modes d'habiter)

Renforcer et hiérarchiser l'organisation multipolaire du territoire

Tenir compte des pôles d'attractivité extérieurs et internes

Pôle urbain majeur à renforcer :
. Relancer la croissance démographique pour asseoir son statut de commune centre et maintenir les équipements scolaires
. améliorer l'offre en logements et services répondant aux besoins intercommunaux
. réorganiser le centre-ville

Pôle urbain structurant :
Appuyer leur développement

Pôle rurbain ou rural structurant
Assurer le maintien des équipements et commerces de proximité structurants à l'échelle des secteurs géographiques

village Commune rurale polarisante
Permettre le maintien des effectifs scolaires et/ou commerces de proximité

Des villages à préserver sur l'ensemble du territoire

Appuyer, encadrer les dynamiques de développement à l'oeuvre

Appuyer le développement de l'axe RD 910 Goderville- Bréauté-A29
(développement urbain et économique)

Zones économiques,
commerces de proximité
et équipements scolaires polarisants à maintenir

Renforcer la desserte des gares et notamment celle de Bréauté, en transports collectifs et modes doux
Développer les aires de covoiturage

Repenser l'organisation des groupements scolaires pour une meilleure efficience

Développer l'offre touristique en :
. s'appuyant sur l'offre d'hébergement privée nombreuse et de qualité
. améliorant l'offre de chemins de randonnée
. appuyant le développement de projets touristiques structurants

Maintenir la qualité du cadre de vie

Préserver un environnement urbain, architectural, paysager de qualité.
Limiter les nuisances induites par le développement résidentiel :
. surfréquentation des routes principales, secondaires et rurales
. développement d'une forme urbaine et architecturale «banale»
. grignotage des espaces agricoles, naturels et forestiers
Renforcer la place accordée aux modes doux.

Sécuriser le réseau routier
(aménagement de carrefours dangereux, apaisement des vitesses, gabarits de voie adaptés aux flux et usages, aménagements en centre-bourg, ...)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

I / Approche contextuelle, règlementaire et administrative

1. Cadre règlementaire et administrative : lois sur Grenelle I, II et ALUR ……..31
2. Présentation générale……32 à 33
3. Compatibilités avec les documents supra-communaux…… ……34 à 38
4. Documents d'urbanisme en vigueur……39 à 41

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Lois Grenelle I (3 août 2009) et Grenelle II (12 juillet 2010)

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014)

Cette loi, modifiée par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH), a adapté le Code de l'Urbanisme pour permettre d'élaborer des documents de planifications mettant en cohérence les différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue donc un **document stratégique et opérationnel** qui doit exprimer le **projet de la commune**.

Élaboré à l'aide du présent diagnostic, le PLU doit exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable** de la collectivité en respectant les principes de développement durable définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

«L'urgence écologique» avec le changement climatique, la perte de biodiversité, la surconsommation d'espace et des [illegible] énergétiques, a conduit le législateur à **compléter et renforcer les objectifs de développement durable**.
Il s'agit notamment (par la loi «Grenelle II» et son décret d'application du 29 février 2012) d'**affirmer le caractère programmatique** du PLU, de donner la priorité à la **gestion économe de l'espace** et à la **densification**, de **réduire les émissions de gaz à effet de serre.**

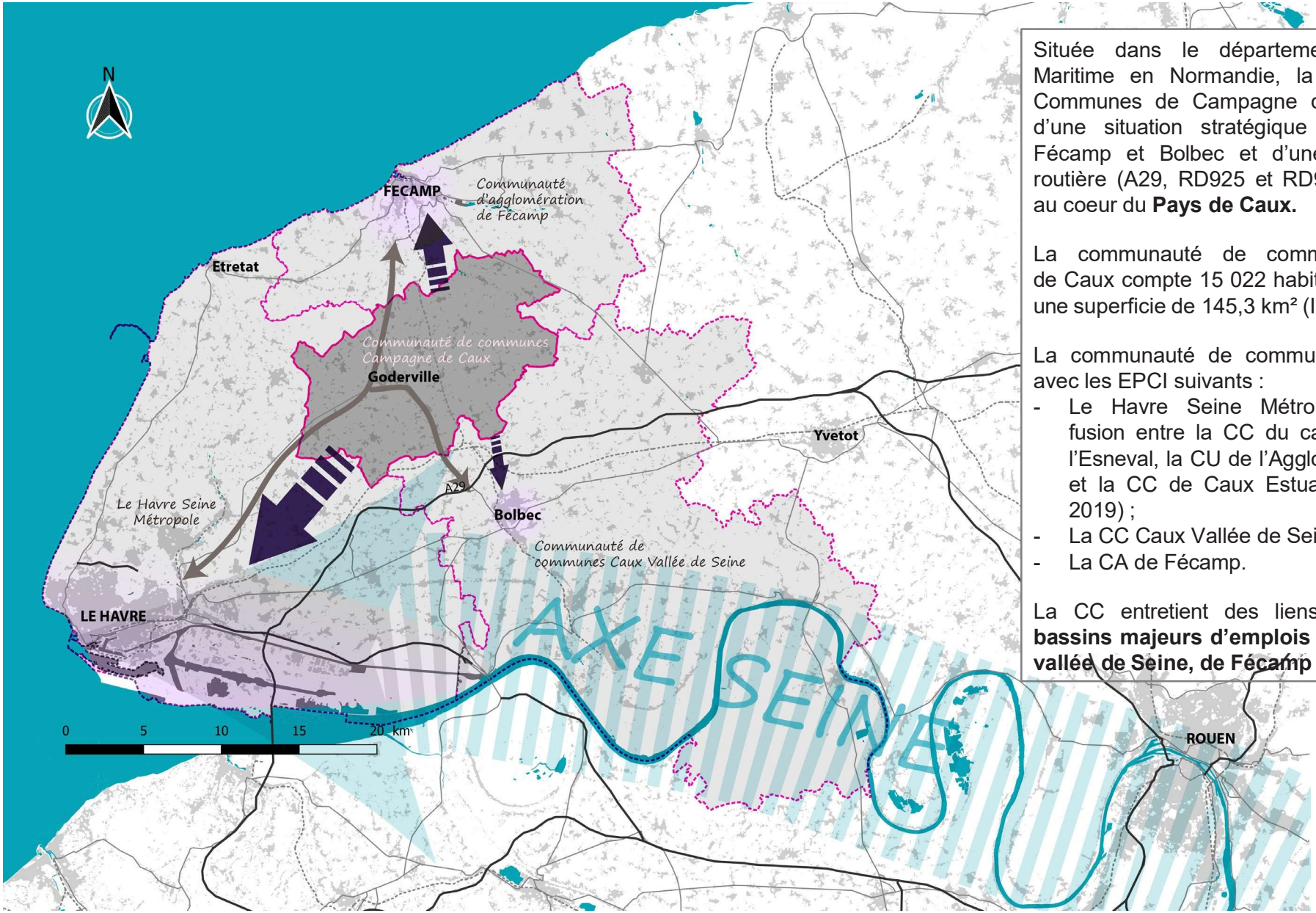
La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi Duflot-ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et **à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires »**.

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées** et à **lutter contre l'étalement urbain**. Il prévoit également **la suppression du Coefficient d'occupation des sols** (COS) et de la taille minimale des terrains dans les PLU.

Sans oublier :
- la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF),
- la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),
- ainsi que les futures lois à venir.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



Située dans le département de la Seine Maritime en Normandie, la Communauté de Communes de Campagne de Caux bénéficie d'une situation stratégique entre Le Havre, Fécamp et Bolbec et d'une bonne desserte routière (A29, RD925 et RD910). Elle se situe au coeur du **Pays de Caux.**

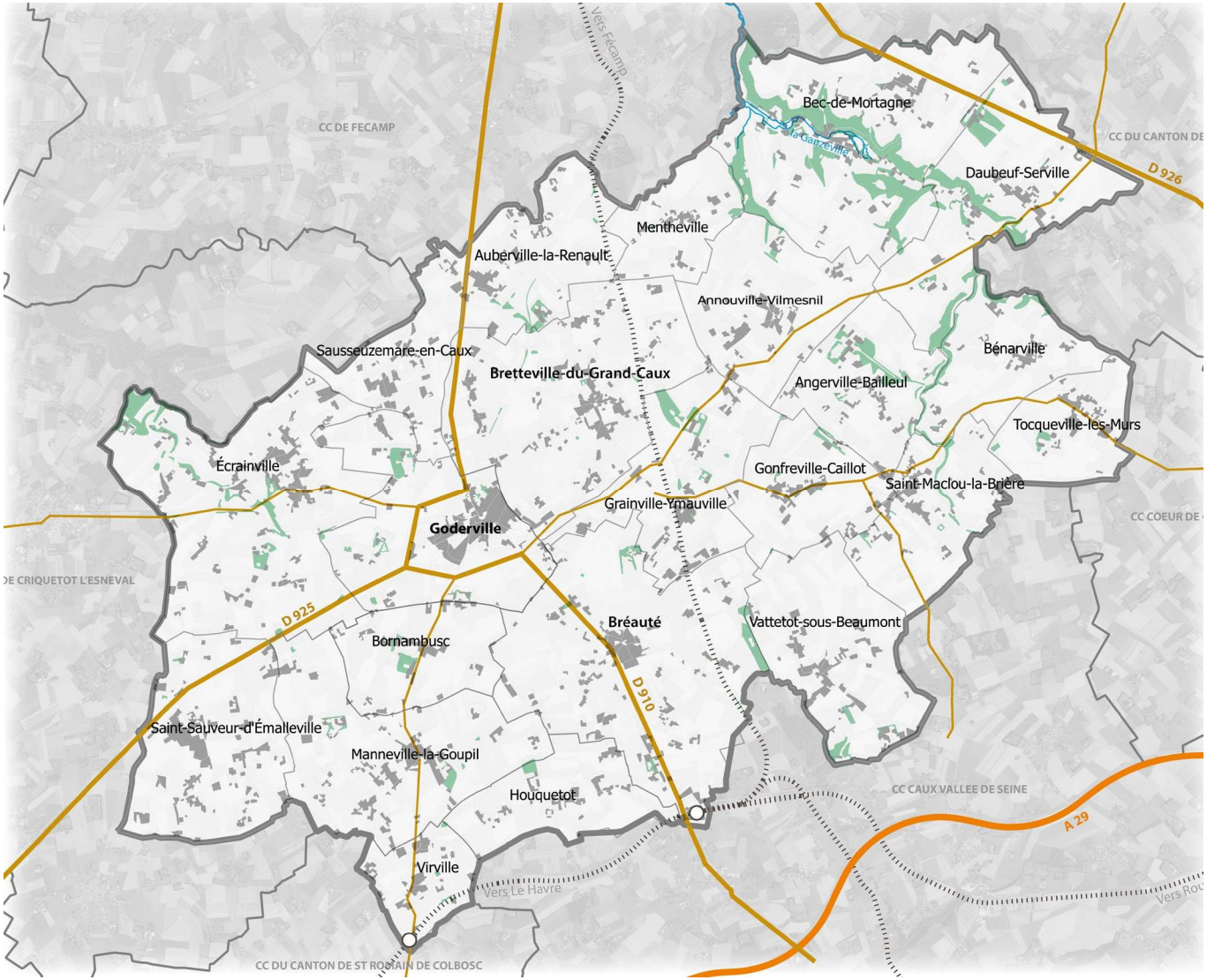
La communauté de communes Campagne de Caux compte 15 022 habitants en 2012 pour une superficie de 145,3 km² (INSEE).

La communauté de communes est limitrophe avec les EPCI suivants :

- Le Havre Seine Métropole (issu de la fusion entre la CC du canton de Criquetot l'Esneval, la CU de l'Agglomération Havraise et la CC de Caux Estuaire au 1er janvier 2019) ;
- La CC Caux Vallée de Seine ;
- La CA de Fécamp.

La CC entretient des liens étroits avec les **bassins majeurs d'emplois du Havre et de la vallée de Seine, de Fécamp et de Bolbec.**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



La communauté de communes Campagne de Caux est composée de **22 communes** :

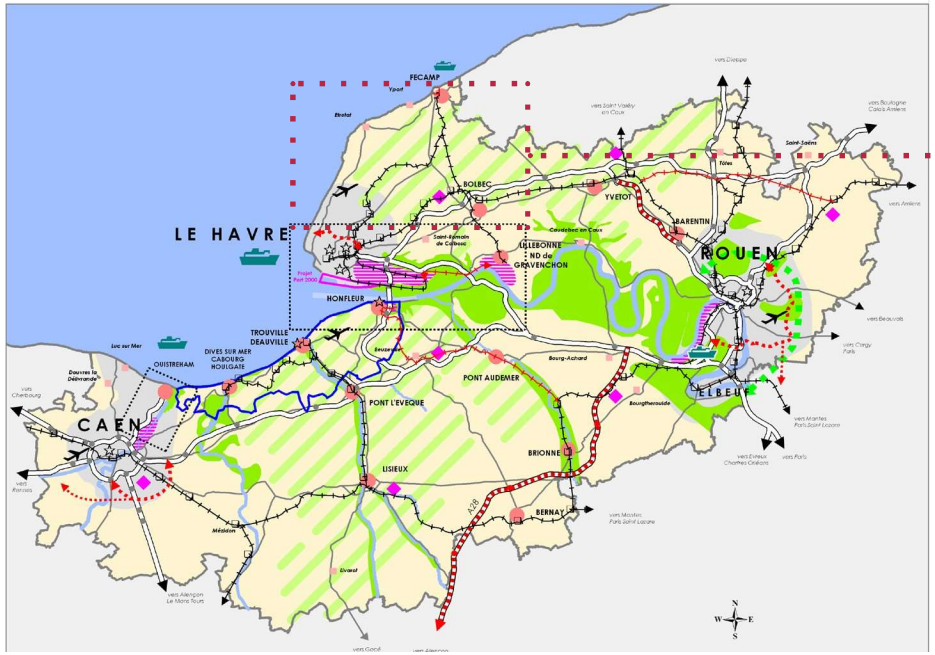
- Angerville Bailleul
- Annouville Vilmesnil
- Auberville la Renault
- Bec de Mortagne
- Bénarville
- Bornambusc
- Bréauté
- Bretteville du Grand Caux
- Daubeuf Serville
- Ecrainville
- Goderville
- Gonfreville Caillot
- Grainville Ymauville
- Houquetot
- Manneville la Goupil
- Mentheville
- Saint Maclou la Brière
- Saint Sauveur d'Emalleville
- Sausseuzemare en Caux
- Tocqueville les Murs
- Vattetot sous Beaumont
- Virville

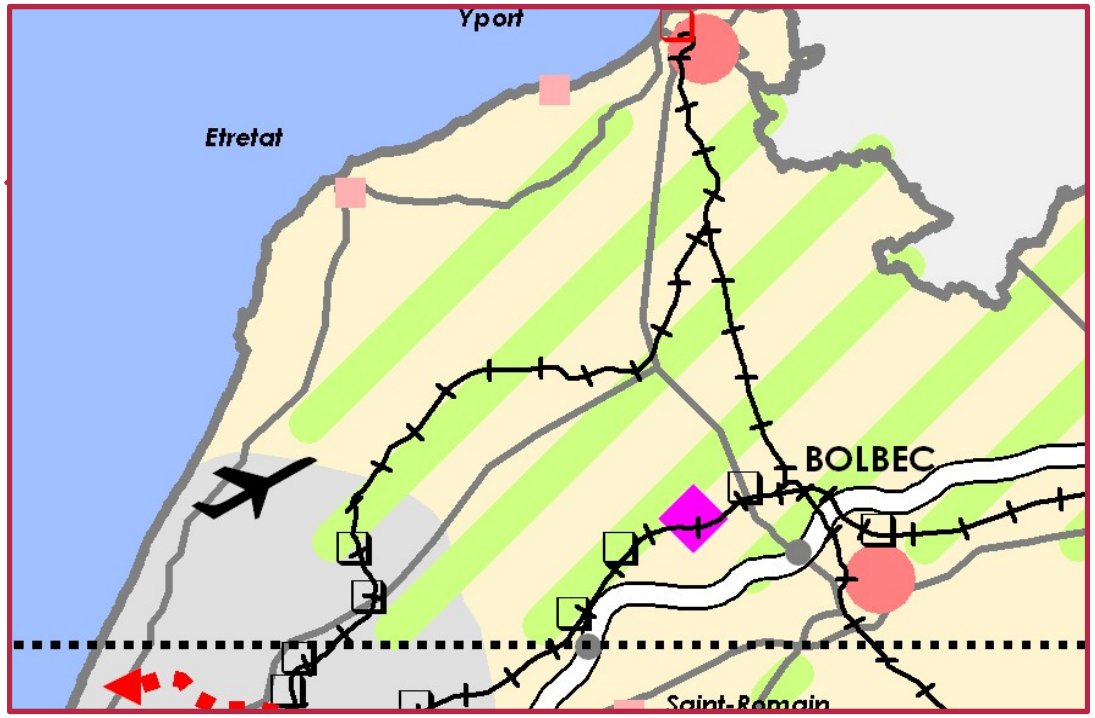
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

COMPATIBILITÉS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

Les orientations générales d'aménagement





ESPACES À PROTÉGER

Espaces naturels et paysagers significatifs

ARMATURE URBAINE

Grandes agglomérations
(aires des pôles urbains de Caen, Rouen et Le Havre)

Villes moyennes

LES GRANDS ESPACES
DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Secteur stratégique d'activités fortes consommatrices d'espace
(logistique, industrie)

ORIENTATIONS

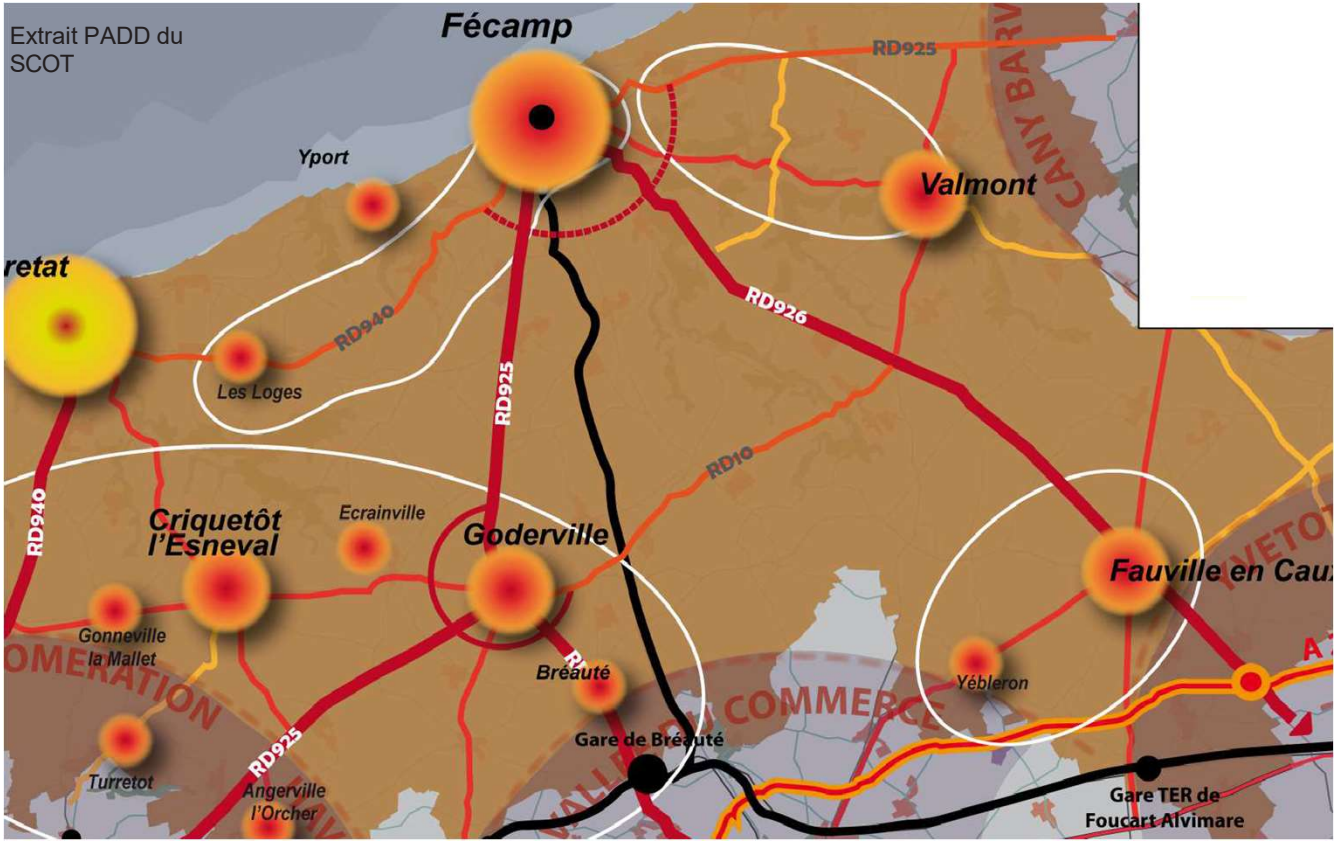
- Préserver les structures paysagères caractéristiques du pays de Caux : haies d'arbres entourant les bâtiments d'habitation et d'exploitation agricoles, constituant des « clos-masures » (seules sont visées les haies constituées d'essences locales).

- Espace stratégique pour l'activité logistique identifié à proximité de l'échangeur de Bolbec sur l'A29 et de la voie ferrée Le Havre-Rouen-Paris, au nord ou au sud de cette dernière, en articulation avec la zone de Bolbec / Saint Jean, prévue au schéma directeur de la vallée du commerce.
  => Le PLUI devra sauvegarder sa faisabilité pour le long terme en prescrivant des orientations sur la vocation de cet espace qui soient compatibles avec la réalisation d'une telle zone (minimum 50 ha) et de sa desserte.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

COMPATIBILITÉS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

LE SCOT PAYS DES HAUTES FALAISES (APPROUVÉ EN MARS 2014)



CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU PAYS DES HAUTES FALAISES, MAÎTRISER ÉTALEMENT URBAIN ET CONSOMMATION D'ESPACE

Des centralités sont identifiées et qualifiées au sein du SCOT afin d'encadrer la croissance démographique du Pays des Hautes

Fécamp : pôle urbain principal

Les pôles urbains secondaires

Les pôles de proximité

- **Dynamiser les pôles urbains secondaires, dont Goderville**

=> Conforter sa fonction de commune support
de services et commerces intermédiaires.

=> Renforcer sa centralité, moderniser et requalifier l'offre en équipements et conforter rôle dans l'armature commerciale du Pays.

•Les pôles de proximité structurants, dont Bréauté et Ecrainville

Ont un rôle d'offre de services qualifiés de proximité ou de base, que l'on peut trouver à une échelle communale à moins de 10 min en voiture.

=> Conserver les services et commerces de proximité et favoriser le regroupement des services publics de type maison des services publics.

•Les communes rurales, un espace de vie à préserver : Sausseuzemare-en-Caux, Bretteville-du-Grand-Caux, Grainville-Ymeauville

Bornambusc, SaintSauveur d'Emaleville

=> Conserver une vie active dans les villages ruraux. L'objectif est d'y maintenir les commerces et les activités en place.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU PAYS DES HAUTES FALAISES, MAÎTRISER ÉTALEMENT URBAIN ET CONSOMMATION D'ESPACE

Le SCOT énonce, à travers son DOO, un certain nombre d'objectifs chiffrés pour les communes identifiées.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT

			Population estimée en 2030	Nombre moyen de logements à produire 2009-2030 (par an, en cumul des communes)	Consommation foncière 2009-2030 (moyenne par an autorisée en cumul des communes)	Densité moyenne des nouvelles opérations (valeur plancher de logements/ha pour les communes concernées)
Fécamp et son espace périphérique proche (Pôle Fécampois*)	Pôle urbain principal sur le littoral	Fécamp	20 821	71	2,4	30
	Communes périphériques de Fécamp	Criquebeuf en Caux, Senneville sur Fécamp, Toussaint, Froberville, Saint Léonard, Colleville, Epreville	7 695	57	2,3	25
Espace littoral (Zone littorale*)	Pôle de proximité des communes littorales	Saint-Jouin de Bruneval, Yport, St Pierre en Port, Sassetot-le-Mauconduit et Etretat	6 906	39	2,0	20
	Pôle de proximité rural inclus dans la zone littorale	Les Loges	1 337	9	0,5	20
	Communes touristiques	Vattetot-sur-Mer, La Poterie, Le Tilleul, Benouville	2 017	23	1,4	16
	Communes littorales rurales	Heuqueville, Sainte Hélène Bondeville, Ecretteville-sur-Mer, Ancretteville-sur-Mer, Vinnemerville, Criquetôt-le-Mauconduit, Eletot	3 062	19	0,9	20
Espace rural du plateau de Caux (Zone non polarisée à dominante agricole*)	Pôle Secondaire de la partie Sud-Est de l'espace rural	Fauville en Caux	2 646	24	1,2	20
	Pôle secondaire de la partie Est de l'espace rural	Pôle de Valmont : Valmont, Thiertreville, Thérouldeville, Angerville-la-Martel	3483	26	1,3	20
	Pôles de Proximité	Yebleron, Angerville l'Orcher	3 273	21	1,1	20
	Communes rurales du plateau de Caux	communes rurales (53 communes)	21 494	131	9,4	14
Espace Sud-Ouest de Pays sous l'influence de la périurbanisation havraise (Zone d'attractivité de la LER prolongée, de la Gare de Bréauté*)	Pôles secondaires, dans le prolongement de la LER	Criquetot l'Esneval - Goderville	6 694	72	3,6	20
	Pôles de proximité, dans le prolongement de la LER	Bréauté, Gonneville la Mallet, Turretot, Ecrainville	6 016	43	2,1	20
	Communes rurales à l'Ouest de la LER, de la Gare de Bréauté	Saint Martin du Bec, Hermeville, Vergetot, Anglesqueville l'Esneval, Saussenzemare-en-Caux, Bretteville-de-Grand-Caux, Grainville-Ymauville, Bomambusc, Saint Sauveur d'Emaleville	6 301	38	1,9	20
PAYS DES HAUTES FALAISES			91 745	573	30,1	

* La dénomination des espaces renvoie au schéma de structuration du PADD

Les EPCI qui élaborent un PLU intercommunal ont toutefois la possibilité de **ventiler elles-mêmes le nombre de logements à produire sur leur territoire**, sous réserve de respecter le volume global de logements à produire, **ainsi que les objectifs fixés en matière de consommation foncière et de densité.**

ENJEUX

Proposer une structuration du territoire en adéquation avec le SCOT, l'analyse objective du territoire (diagnostic) et la vision des élus de leur territoire (rencontres territoriales).

Fixer des objectifs en matière de production de logements, de consommation foncière et de densité, en adéquation avec le DOO.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TOURISME SUR LE PLATEAU DE CAUX, AFFIRMER LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LE PROJET TOURISTIQUE

Développer la filière touristique en complétant et coordonnant l'offre entre le littoral et les espaces ruraux pour allonger les séjours touristiques.

Orientations :

- **Développer l'offre rétro-littorale : réseau de gîtes, chambres d'hôtes, hôtels.** Organiser les liens entre les acteurs, coordonner les actions, donner une lisibilité à l'ensemble de l'offre, intégrer les normes standard de qualité, jouer de la complémentarité des différentes formes de tourisme (nature, patrimoine, littoral), favoriser les déplacements des touristes, cibler l'ensemble des publics par des offres diversifiées sont autant de cibles à atteindre.
- **Affirmer la place de l'agriculture dans l'activité touristique** : accueil à la ferme (chambre d'hôtes, gîtes, camping), promotion des produits locaux (marchés, ventes directes, menus de terroir, démarches de labellisation de type AOC), valorisation du patrimoine agricole, découverte pédagogique de l'activité agricole (circuits spécifiques, visites organisées…).

PLATEAU DE CAUX : MAINTENIR LE CADRE DE VIE DE QUALITE ATTRACTIF AVEC UNE STRATEGIE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'évolution de paysages nouveaux, de **formes urbaines liées aux modes de vie contemporains** doit **tenir compte des spécificités bioclimatiques locales** comme un socle qui résulte d'une adaptation à des conditions spécifiques (climat, sols, matériaux de construction).

Il est vivement encouragé de s'inspirer des qualités des **clos-masures** à travers des **réinterprétations contemporaines pour créer des conditions d'accueil favorables à une implantation en adéquation avec les qualités du territoire.**

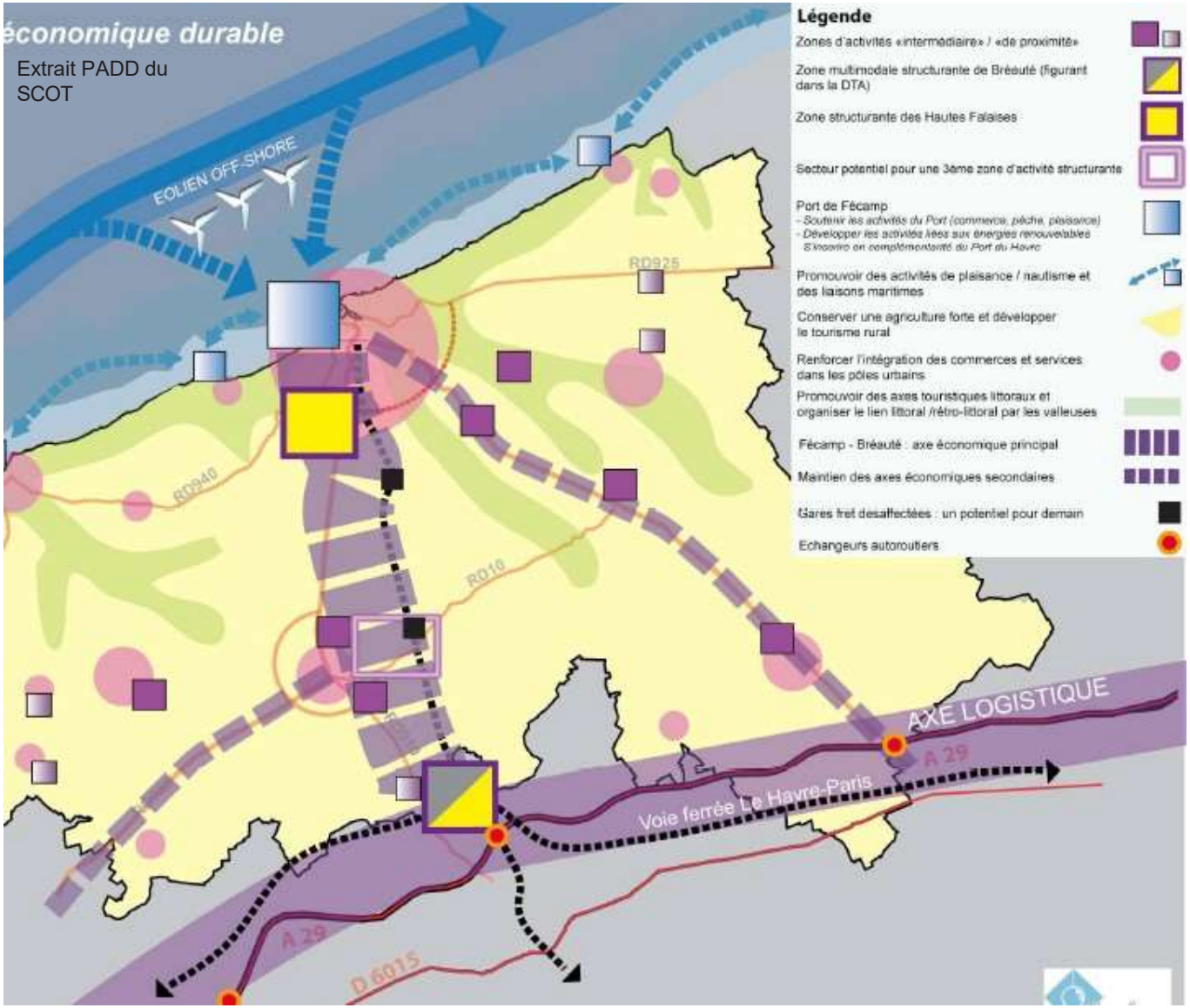
La qualité des transitions (interfaces ou lisières) entre différentes occupations du sol (agriculture, bâti, espace naturel,…), devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter des situations de ruptures ou de confrontations en privilégiant la constitution de transitions qualitatives.

Favoriser les formes de bâti et d'organisation bâtie (formes urbaines) prenant en compte des exigences environnementales plus fortes et intégrant les nouveaux modes de vie.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

COMPATIBILITÉS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

LE SCOT PAYS DES HAUTES FALAISES



UN CORRIDOR STRUCTURANT ENTRE FÉCAMP ET BRÉAUTÉ QUI PROFITE DES NOEUDS OFFERTS PAR LES RD 926 ET RD 925 AVEC LES AUTRES AXES DE TRANSPORT STRUCTURANTS (VOIE FERRÉE, RD 940 ET RD 910 ET A 29)

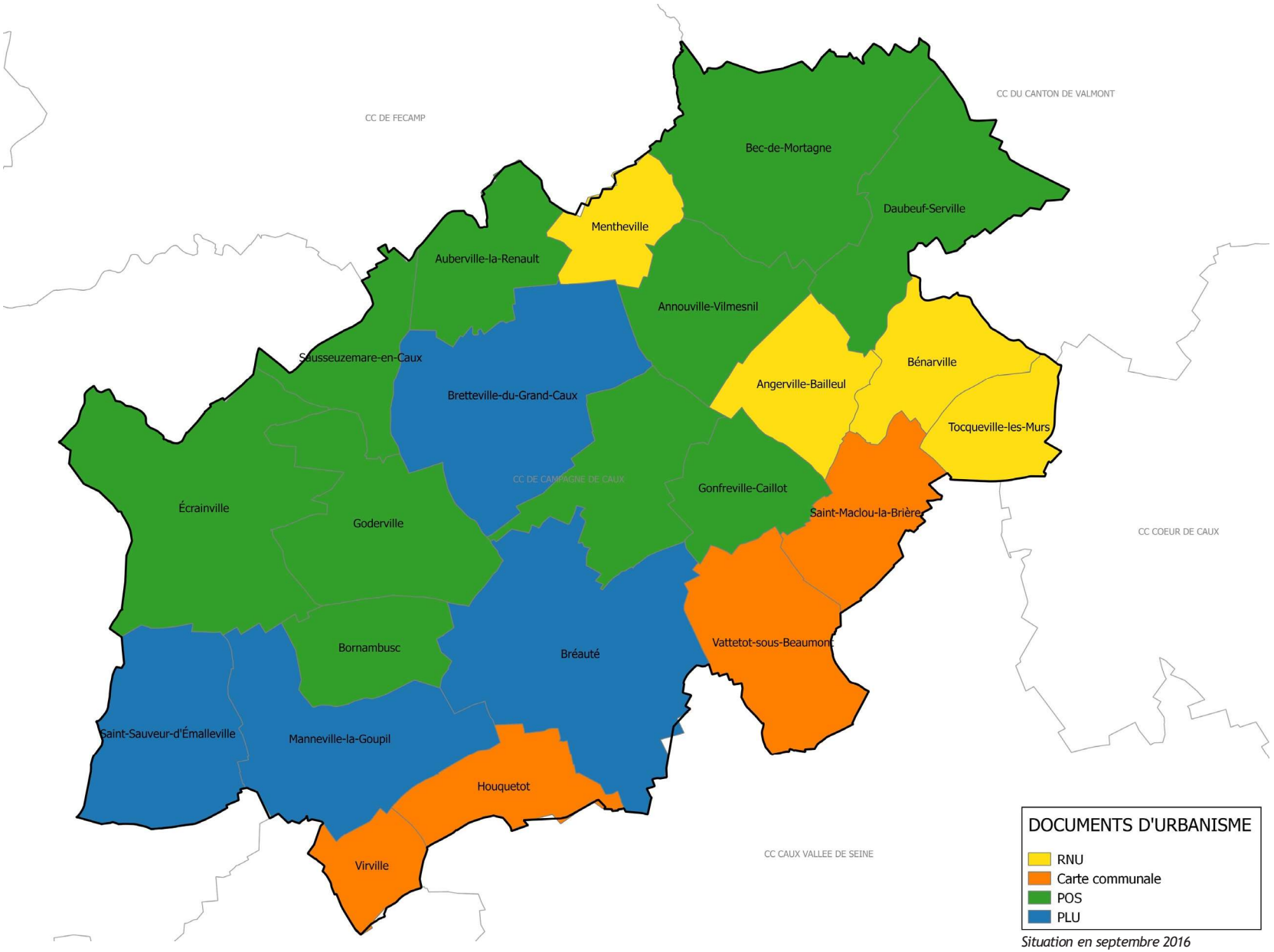
Zones d'activités structurantes à l'échelle de l'estuaire :

- La zone d'activité de Bréauté-Beuzeville dont l'extension est en cours d'étude en complémentarité avec Caux Vallée de Seine.
- Une nouvelle zone d'activité structurante, en lien avec le prolongement de la LER, pourrait être réalisée au niveau de **Goderville/Bretteville** pour permettre une interconnexion modale pour le fret, un lien avec la vallée du commerce et la ligne Paris/ Le Havre, et un lien ferré avec le Parc d'activité des Hautes falaises.

Egalement, la **zone multimodale des Sapins à Bréauté-Beuzeville,** site de taille suffisante pouvant offrir des services communs aux entreprises.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

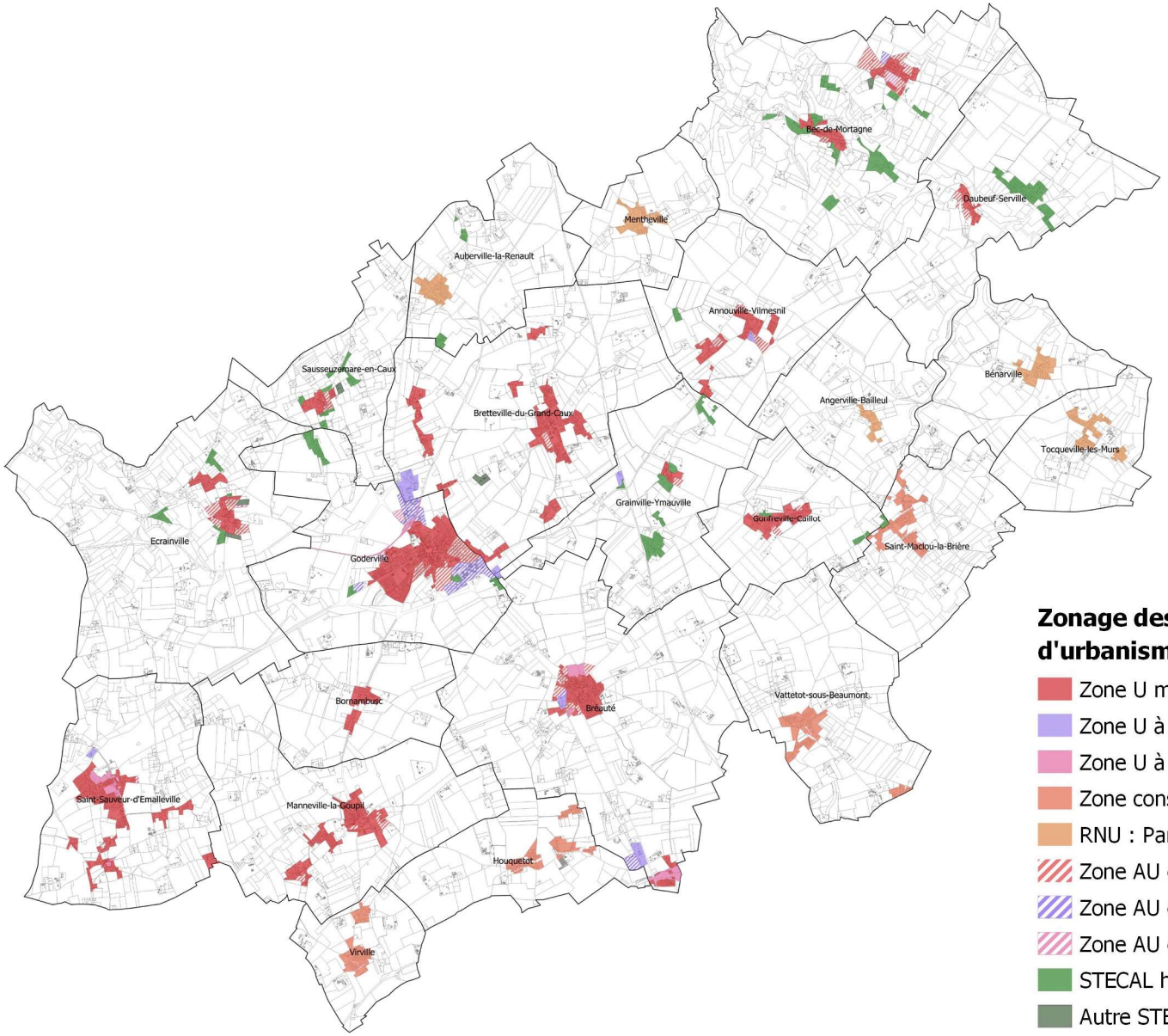
LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR



Situation en septembre 2016

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR



Zonage des secteurs constructible des documents d'urbanisme existants

- Zone U mixte à dominante d'habitat
- Zone U à vocation économique
- Zone U à vocation particulière (équipement, tourisme, ferroviaire...)
- Zone constructible d'une carte communale
- RNU : Partie actuellement urbanisée (délimitation indicative)
- Zone AU ou NA mixte à dominante d'habitat
- Zone AU ou NA à vocation économique
- Zone AU ou NA à vocation particulière (équipement, etc...)
- STECAL habitat ou équivalent (zone NB des POS, etc...)
- Autre STECAL à vocation particulière (tourisme, loisirs, etc...)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Type et vocation des zones constructibles		Superficie (ha)	TOTAL
Zones U ou équivalent	Mixte à dominante d'habitat	426,5	647,2
	Vocation économique	23,1	
	Vocation particulière (équipements,tourisme, ferroviaire...)	23,2	
	Zone constructible (Carte Communale)	100,1	
	Parties Actuellement Urbanisées des communes au RNU (estimation)	*74,2*	
Zones AU ou équivalent	Mixte à dominante d'habitat	79,3	121,8
	Vocation économique	35,3	
	Vocation particulière (équipements,tourisme...)	7,2	
STECAL ou équivalent	Mixte à dominante d'habitat	116,4	124,1
	Vocation particulière (équipements,tourisme...)	7,7	
TOTAL	Mixte à dominante d'habitat *(incluant les ZC des cartes communales et les PAU des communes au RNU)*	796,6	893,1
	Vocation économique	58,4	
	Vocation particulière (équipements,tourisme, ferroviaire...)	38,1	

Tableau de synthèse

DES ZONES CONSTRUCTIBLES RÉFLETANT LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

Le zonage des documents d'urbanisme en vigueur reflète à la fois :

- le caractère peu urbanisé et rural du territoire : seul 6,1% du territoire fait l'objet d'un zonage en espace constructible ;
- le caractère relativement résidentiel de la majorité des communes puisque la majorité des espaces constructibles sont de type mixte à dominante d'habitat.

Les secteurs dédiés aux activités économiques se situent principalement au niveau des communes de Goderville, Bretteville-du-Grand-Caux et de Breauté. Les zones à vocation particulière sont principalement liées aux équipements ou aux services mais ciblent également l'activité ferroviaire (ancienne voie ferrée à Goderville, secteur non résidentiel du quartier de la gare de Bréauté).

Les zones AU des PLU et les zones NA pour les POS) représentent une enveloppe d'environ 122 ha mais au regard de l'ancienneté des documents, une partie est aujourd'hui urbanisée.

Il est à noter la constructibilité relativement importante des hameaux ou des «écarts» à l'urbanisation sur plusieurs communes :

- soit directement par des zones urbaines (Bréauté, Saint-Sauveur-d'Emalleville, etc...) ou par un classement en zone constructible des cartes communales (Houquetot) ;
- soit par l'usage de STECAL dans les PLU ou de zones NB dans les POS (Grainville-Ymauville, Bec-de-Mortagne, Ecrainville, Goderville, etc...).

ENJEUX

- Redéfinir le zonage du territoire par rapport à un projet communautaire et des nouveaux documents supra-communaux et en tenant compte de l'évolution de l'occupation des sols,
- Etablir une gestion économe du foncier agricole et naturel, en priorisant les développements au sein des enveloppes bâties existantes et en définissant des zones AU répondant strictement aux besoins définis dans le projet communautaire,
- Harmoniser les dispositions réglementaires (zonage, règles de construction, etc...) entre les différentes communes.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

II / Approche spatiale

1. Occupation du territoire et consommation de l'espace……44 à 58
   - mode d'occupation du sol en 2009
   - évolution de la nature des sols de 2000 à 2012
   - densités urbaines du territoire
   - consommation foncière depuis 10 ans (2009/2019)
2. Formes urbaines et leurs particularités ……59 à 93
   - approche historique : évolution des formes urbaines
   - formes urbaines en 2009
   - typologies urbaines du territoire
   - synthèse cartographique des typologies urbaines
3. Potentiel mutable et mobilisable du territoire ……94 à 127
   - comment déterminer le foncier mutable
   - le potentiel foncier mutable par commune
4. Projets en cours ……128

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Cette partie consistera à analyser la consommation de l'espace par quatre entrées :

- le **MODE D'OCCUPATION DU SOL** du territoire
- l'**ÉVOLUTION DE LA NATURE DES SOLS** de 2000 à 2012
- les **DENSITÉS** bâties, résidentielles et démographiques qui le caractérisent
- la **CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 10 ANS** (2009-2019) et sa nature

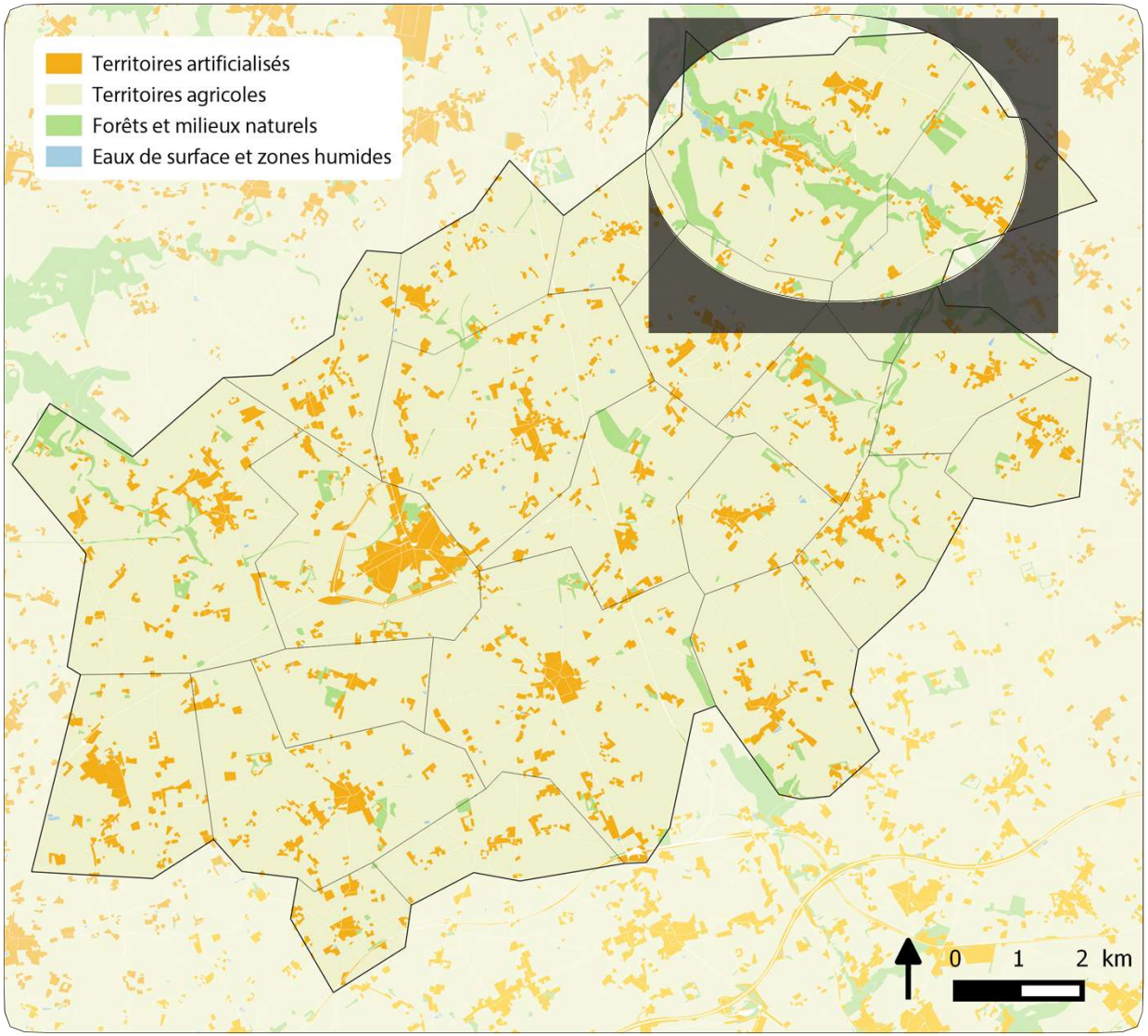
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé de réception exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

MODE D'OCCUPATION DU SOL EN 2009

UN TERRITOIRE FORTEMENT RURAL ET MOYENNEMENT ARTIFICIALISÉ

Nature des sols	Surfaces Haute Normandie	Surfaces Campagne de Caux
Territoires artificialisés	**11 %** (141 428 ha)	**9 %** (1 354 ha)
• dont zones d'habitation • dont zones économiques*	6 % (79 936) 3 % (42 874)	6 % (887 ha) 1,3 % (201 ha)
Territoires agricoles	**66 %** (836 816 ha)	**85 %** (12 484ha)
Forêts et milieux naturels	**19 %** (246 688 ha)	**4 %** (616 ha)
Surfaces en eaux et zones humides	**4 %** (46 930 ha)	**0 %** (8 ha)
Surfaces totales	100 % (1 271 863 ha)	100 % (14 462 ha)

*dont zones industrielles, zones commerciales, exploitations agricoles et zones touristiques
(Source : MOS Haute Normandie 2009)



Une **forte part de territoires agricoles** représentant 85% de la surface du territoire de la communauté de communes, contre 66% pour la Haute Normandie.

Une **artificialisation moyenne du territoire** au regard des intercommunalités de la Haute-Normandie (voir carte page suivante) : 9% du territoire contre 11% pour la Haute Normandie, dont la **part des zones d'habitation reste très majoritaire (6%)**.

Des parts de forêts et de milieux naturels, ainsi que d'eaux de surface faibles en comparaison de la Haute Normandie, et situées **majoritairement sur les communes du Nord-Est** du territoire, notamment **Bec-de-Mortagne** et **Daubeuf-Serville**.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

TAUX D'ARTIFICIALISATION

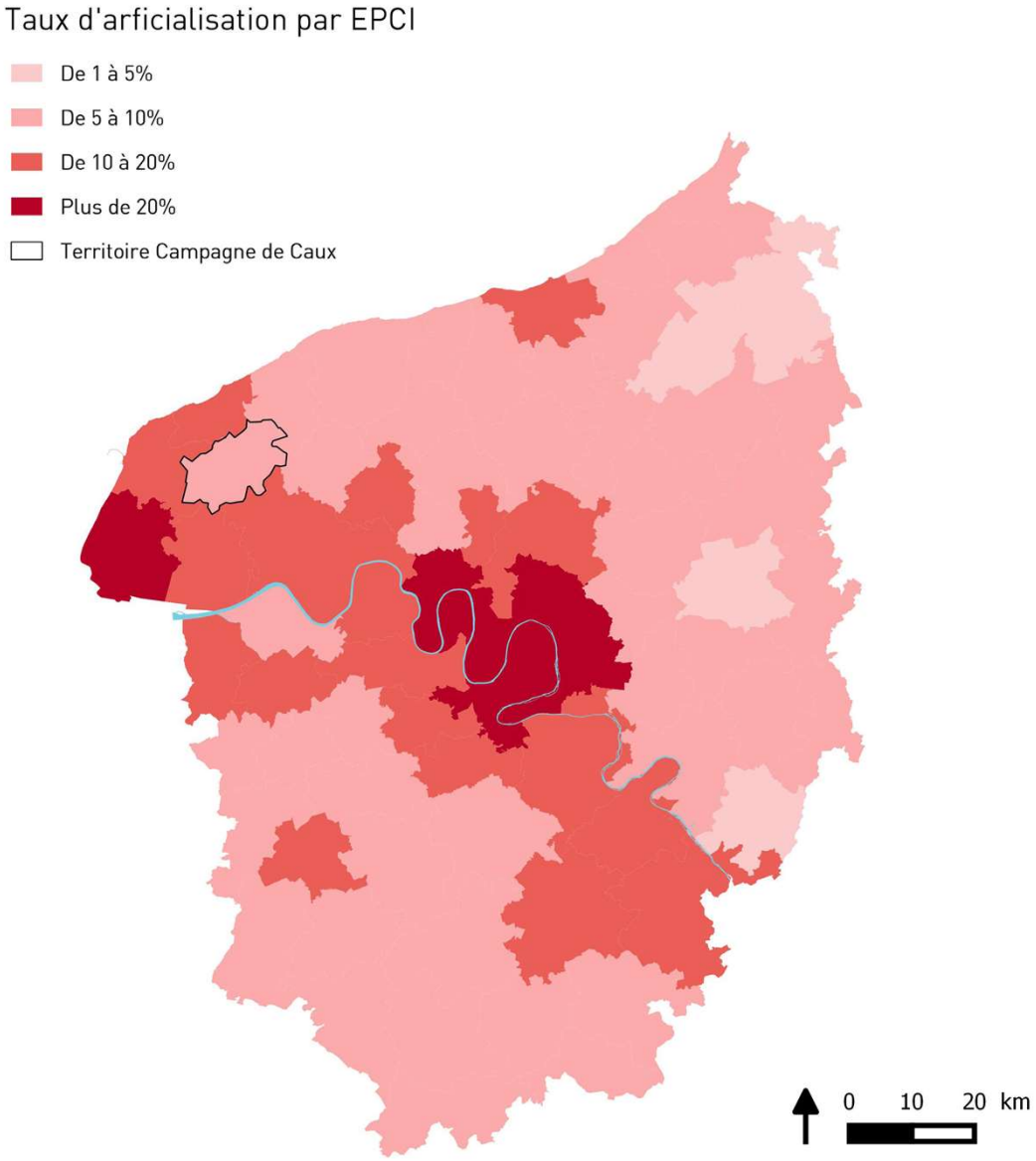
UN TERRITOIRE PLUTÔT FAIBLEMENT ARTIFICIALISÉ AU REGARD DES TERRITOIRES VOISINS

- Un **taux d'arficialisation équivalent à 9% du territoire** pour l'intercommunalité Campagne-de-Caux, contre **9,3% en moyenne pour l'ensemble de la Haute Normandie**.

- L'intercommunalité Campagne-de-Caux fait partie **des 49 EPCI les moins artificialisés de la Haute Normandie** (égal ou inférieur à 10%)**, sur un total de 69 EPCI**. En effet, elle occupe la **46ème place** des EPCI les moins artificialisés.

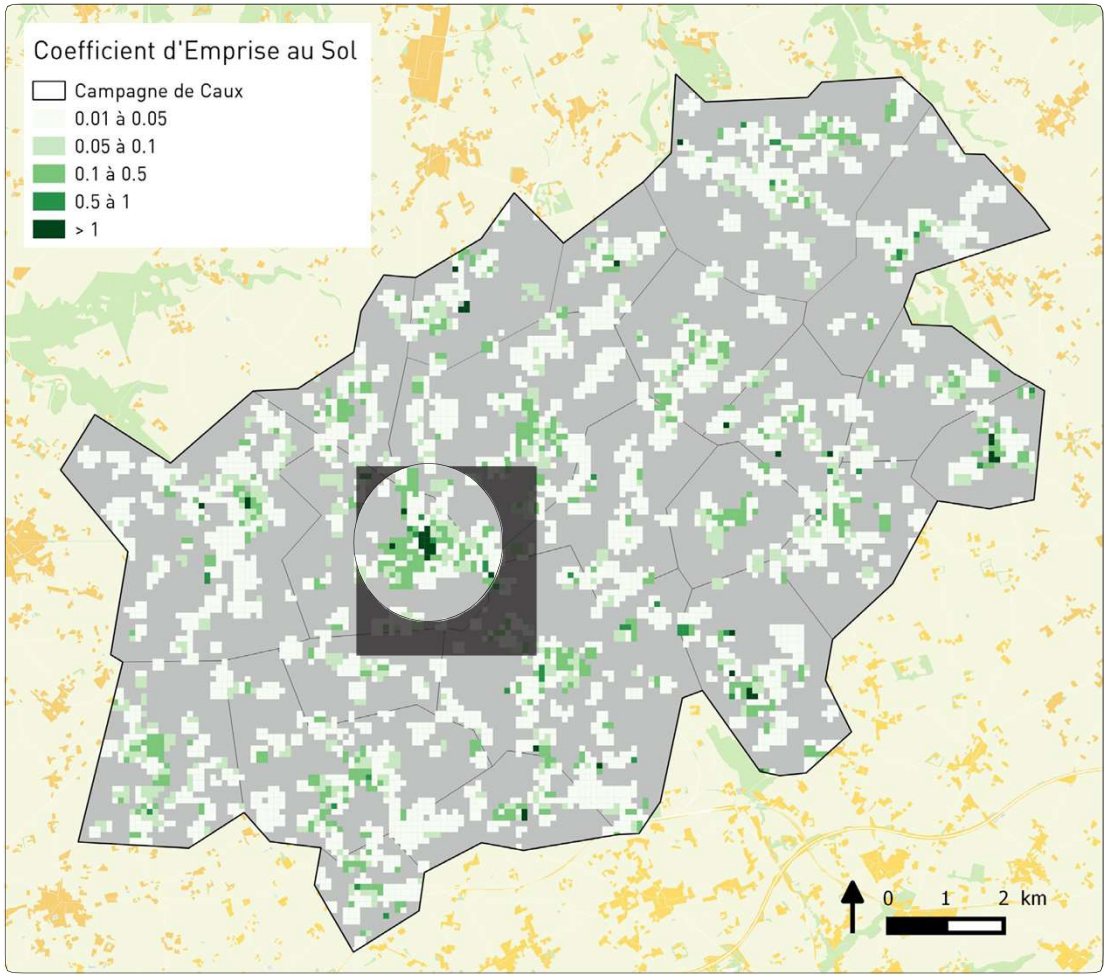
- Ce territoire se situe au coeur de territoires fortement artificialisés tels la Communauté urbaine du Havre (ex **Communauté d'agglomération Havraise** (38,5%), ex **Communauté de communes Caux Estuaire** (13,5%), et ex **Communauté de communes de Criquetot-l'Esneval** (11%)), la **Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral Agglo** (15, 3%), ainsi que la **Communauté de communes Caux Vallée de Seine** (10,9%).

- Au regard de la Haute Normandie et de sa localisation, le territoire de l'intercommunalité Campagne-de-Caux est donc plutôt **moyennement artificialisé.**



DENSITÉ BÂTIE DU TERRITOIRE

Accusé de réception - Ministère de l'I
076225750005-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL, UN BON INDICATEUR DE LA DENSITÉ DE BÂTI

- Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est le **rapport entre la surface du bâti et la surface de la parcelle qu'il occupe**. Il permet donc de connaître l'**impact au sol des constructions bâties**.

GODERVILLE, COMMUNE STRUCTURANTE DE LA DENSITE DE BÂTI

- Les communes détenant en moyenne les plus fortes densités de bâti sont **Goderville** (CES: 0,28), **Tocqueville-les-Murs** (CES: 0,15), **Vattetot-sous-Beaumont** (CES: 0,11), **Auberville-la- Renault** (CES: 0,10), **Bréauté** (CES: 0,08) et **Angerville-Bailleul** (CES: 0,08).

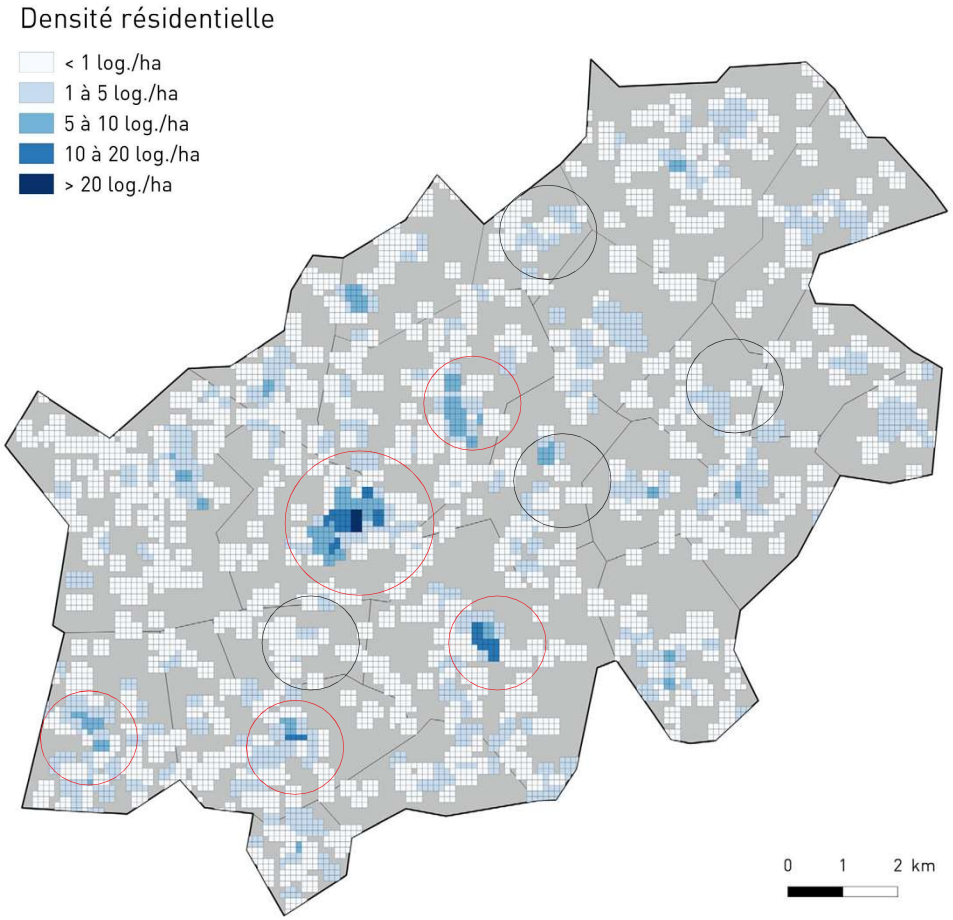
- Goderville se positionne donc comme la commune dont la **densité de bâti est en moyenne la plus forte**, avec une densité quasiment **deux fois plus importante** que pour le reste des communes, et regroupe une **grande partie des densités supérieures à 1**.

- En revanche, les communes dont les densités de bâti sont les moins importantes sont **Bornambusc** (CES: 0,04) et **Grainville- Ymauville** (CES: 0,04).

OCCUPATION DU TERRITOIRE ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

Accusé de réception - Ministère de l'
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



LES PLUS FORTES DENSITÉS RÉSIDENTIELLES LOCALISÉES À L'OUEST

- Une densité résidentielle importante à **Goderville** (qui atteint les plus de 20 logements par hectare) mais également à **Bréauté et Manneville-la-Goupil** (avec certaines densités résidentielles supérieures à 10 logements par hectare)

- Une **concentration des plus fortes densités résidentielles à l'Ouest** avec des secteurs atteignant les **10 à 27 logements par hectare**, caractéristiques que nous ne retrouvons pas à l'Est du territoire

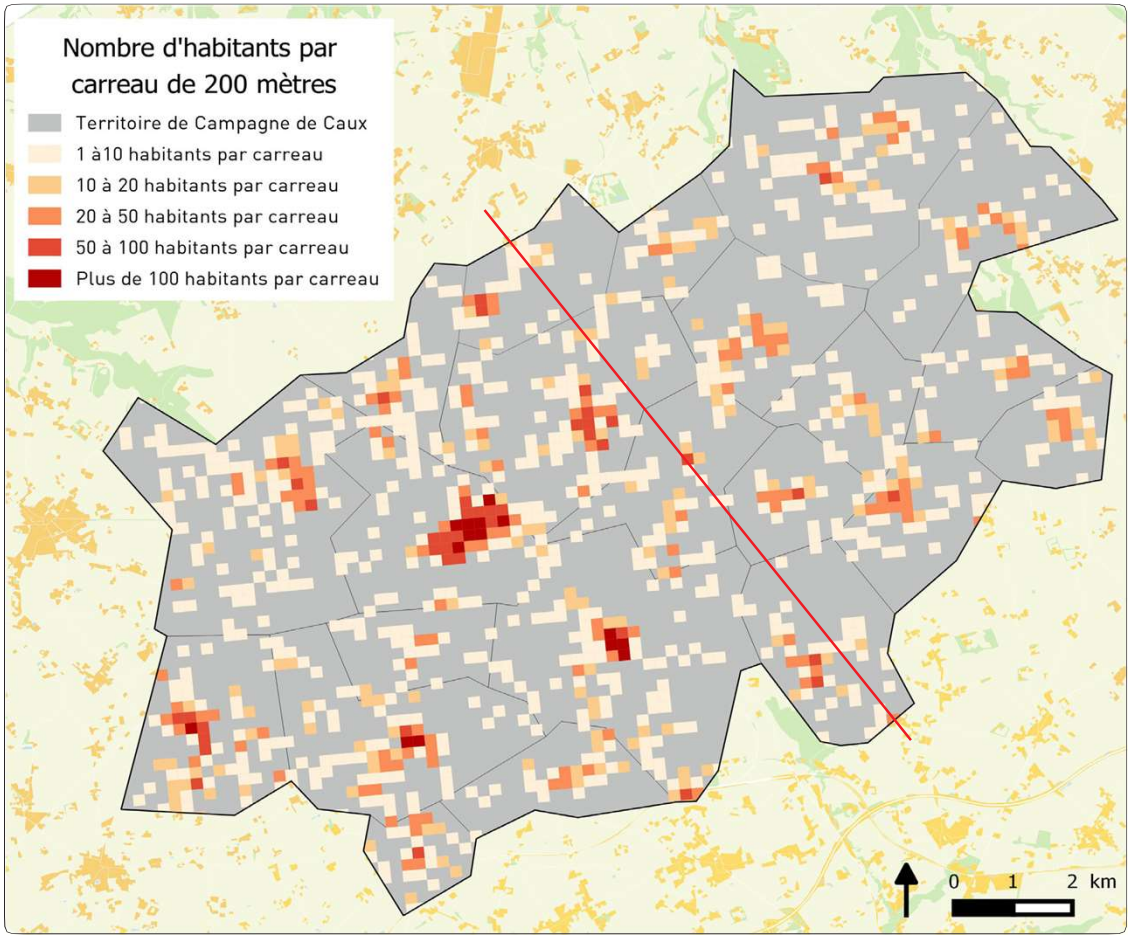
GODERVILLE, COMMUNE POLARISANTE DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

- En moyenne, dans les secteurs résidentiels, les communes les plus denses en matière de logement sont de très loin **Goderville (2,7 log./ha)** puis **Saint-Sauveur-d'Emalleville** (1,3 log./ha), **Bréauté** (1,1 log./ha) et **Bretteville-du-Grand-Caux** (1,1 log./ha). La commune de **Goderville semble donc au moins deux fois plus dense** que les autres en matière de logement

- En revanche, les communes dont les secteurs résidentiels sont les moins denses sont **Angerville-Bailleul** (0,5 log./ha), **Bornambusc** (0,6 log./ha), **Ecrainville** (0,7 log./ha) et **Bénarville** (0,7 log./ha).

DENSITÉ DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-217500905-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



Carreau : Découpage du territoire élaboré par agrégation de carreaux de 200 mètres (INSEE)
(Source : INSEE 2013)

UNE DENSITÉ DE POPULATION RELATIVEMENT FAIBLE AU REGARD DU DÉPARTEMENT

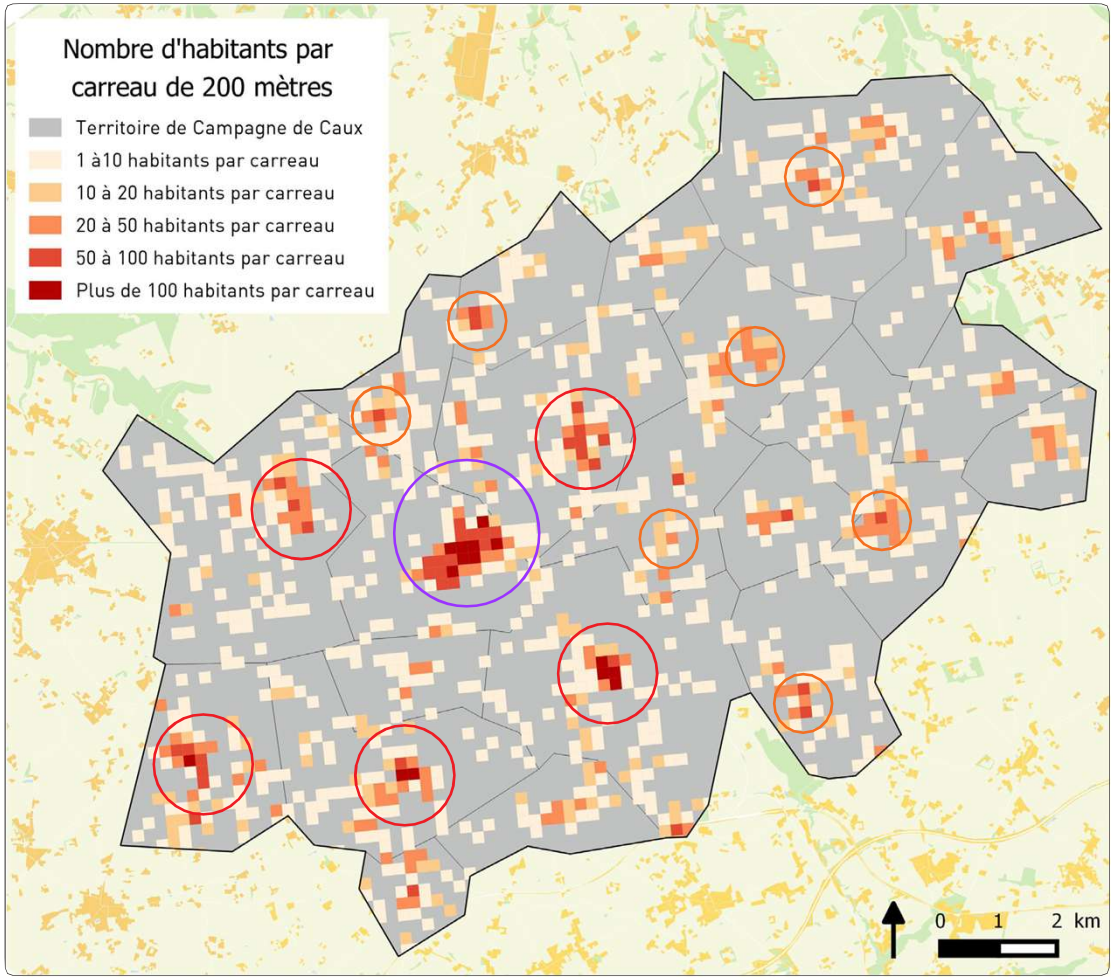
	France	Seine Maritime	Campagne de Caux
Population	64 933 400	1 252 792	15 022
Densité (hab/km²)	102,6	199,6	103,4
Superficie (km²)	632 734,9	6 278	145,3

- Un territoire **globalement peu dense** avec une densité moyenne de 103,4 habitants au km², soit **presque deux fois moins qu'en Seine Maritime** (199,6 hab/km²)
- Un déséquilibre démographique Nord-Est/Sud-Ouest avec une **concentration des plus fortes densités à l'Ouest** du territoire, notamment dans les communes de Goderville, Bréauté, Manneville- la-Goupil, Saint-Sauveur-d'Emalleville et Bretteville-du-Grand- Caux

ENJEUX

- Pousuivre une logique de densification autour des communes structurantes afin de limiter la consommation des espaces agricoles par la création de lotissements pavillonnaires peu denses.

Accusé de réception - Ministère de l'I
[illegible]-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



Carreau : Découpage du territoire élaboré par agrégation de carreaux de 200 mètres (INSEE)
(Source : INSEE 2013)

UN POIDS DÉMOGRAPHIQUE DAVANTAGE CONCENTRÉ À L'OUEST DU TERRITOIRE

Commune de plus de 2000 habitants
Goderville : 2 826 hbts (**19%**)

Communes de 1 000 à 1 400 habitants (**40%**)
Bréauté : 1 324 hbts (9%)
Bretteville-du-Grand-Caux : 1 328 hbts (9%)
Saint-Sauveur-d'Émalleville :1 208 hbts (8%)
Écrainville : 1 065 hbts (7%)
Manneville-la-Goupil : 1 037 hbts (7%)

Communes de 400 à 700 habitants
(**25%**) Bec-de-Mortagne : 700 hbts (5%)
Annouville-Vilmesnil : 550 hbts (4%)
Vattetot-sous-Beaumont : 589 hbts (4%)
Saint-Maclou-la-Brière : 499 hbts (3%)
Auberville-la-Renault : 473 hbts (3%)
Grainville-Ymauville : 440 hbts (3%)
Sausseuzemare-en-Caux : 424 hbts (3%)

Communes de moins de 400 habitants (**17,5%**) : Daubeuf-Serville (2,5%), Virville (2%), Houquetot (2%), Gonfreville-Caillot (2%),
Tocqueville-les-Murs (2%), Mentheville (2%), Bornambusc (2%),
Bénarville (2%) et Angerville-Bailleul (1%)

Accusé de réception - Ministère de l'I
Accusé exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Le cadre de législatif

Conformément à l'article L141-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

Les évolutions récentes en matière d'objectifs de réduction de la consommation d'espaces

Ces dernières années, une prise de conscience accrue du rôle des sols et du rôle de l'artificialisation des sols dans la perte de la biodiversité a été opérée à l'échelle nationale et européenne.

Récemment plusieurs dates clés marquent les principales évolutions.

2017/2018 : La Loi Biodiversité

Le Plan national biodiversité, vise dans l'un de ces axes à freiner l'artificialisation des espaces naturels et agricoles. Il introduit le principe de « Zéro artificialisation nette ».

2019 : La circulaire du 29 juillet 2019 appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives prises en la matière et mobiliser les acteurs locaux.

2021 : La loi « Climat et Résilience » a défini, conformément aux ambitions européennes, l'objectif d'atteindre en 2050 « l'absence de toute artificialisation nette des sols », dit « Zéro Artificialisation Nette » ou « ZAN ». Cet objectif s'appréciera à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme (régionaux et locaux) qui feront le bilan des surfaces artificialisées et désartificialisées, et non à l'échelle de chaque projet.

Le « Zéro Artificialisation Nette » constitue un objectif à atteindre à moyen terme, en 2050. Il doit se traduire par une réduction progressive des surfaces artificialisées, qui s'inscrit dans la diminution tendancielle de la consommation foncière observée à l'échelle nationale sur la dernière décennie.

Pour les dix prochaines années (2022-2031), la loi fixe l'objectif intermédiaire de division par deux du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Accusé de réception - Ministère de l'I
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

L'enjeu de réduction du rythme de la consommation d'espace est réaffirmé pour ses conséquences, notamment sur la perte de biodiversité.
Ces dernières années, le débat autour de la consommation d'espaces s'est souvent concentré sur le rythme et la surface, sur des quantités. L'enjeu est cependant celui de la réduction de ses conséquences :

- Une perte de biodiversité, de productivité agricole, de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique,
- Une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires;
- Une augmentation des besoins en services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation ;
- Une augmentation du coût de la mobilité pour les ménages et la réduction de l'accessibilité aux services publics du fait d'un éloignement aux centres-villes ;
- Une paupérisation des centres-villes, l'augmentation des logements vacants, voire une dégradation du patrimoine bâti, …

La consommation d'espaces NAF via l'observatoire du CEREMA/SPARTE

La consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols est appelée plus communément dans le code de l'urbanisme « consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ». Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, on peut distinguer quatre grands types d'usages : les sols artificialisés, naturels, agricoles et forestiers. Ces « passages », ces transferts, d'une vocation à une autre sont appelés des « flux ». L'analyse de la consommation d'espaces va consister à l'observation des flux des parcelles qui correspondaient à des espaces naturels, agricoles et forestiers en 2009 et qui sont devenues des parcelles artificialisées en 2020.

La quantification de la consommation foncière

L'objectif pour le PLUi est d'utiliser une source de données permettant à la fois :

- De disposer de chiffres annuels (suivi de l'évolution de l'artificialisation dans le temps) ;
- De disposer de données homogènes pouvant être comparées entre communes et entre territoires ;
- De disposer de données renseigner les usages artificialisés (résidentiel, tertiaire, …).

Afin de réaliser cette quantification, l'usage des données des fichiers fonciers traitées par la plateforme CEREMA/ SPARTE a été réalisé.

La base de données brute des fichiers fonciers est produite par les services des impôts (DGFiP) en se basant sur les déclarations fiscales. Le Cerema/ SPARTE reprend ces données brutes qu'elle restructure et enrichit.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600565-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Les limites de la données

Les Fichiers fonciers ne disposent pas, en propre, d'une donnée sur l'artificialisation. Un traitement spécifique de la donnée brute est donc nécessaire. Ces traitements pallient notamment plusieurs lacunes de cette source de données :

- Les Fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. Ne sont pas cadastrés notamment les principales infrastructures de transport, les cours d'eau et canaux de navigation de l'Etat, les lacs du domaine public. Les surfaces non cadastrées représentent environ 4 % du territoire de France métropolitaine ;
- La minoration de l'artificialisation due aux exploitations agricoles et aux structures publiques.
- La non prise en compte des golfs, les terrains militaires ni les changements dus aux remembrements, dus à des régimes fiscaux spécifiques. Par exemple, certains camps militaires peuvent changer d'occupation fiscale d'une année à l'autre, sans changement d'usage physique du sol. Aux vues des surfaces importantes, ils sont traités à part afin d'éviter que ces changements impromptus ne faussent les résultats.

Une donnée fiable concernant la transformation de l'usage mais limitée pour produire une occupation du sol

Le classement statique (connaître si une parcelle est artificialisée ou non) peut montrer certaines limites. Il est ainsi nécessaire de travailler en flux, c'est-à-dire uniquement sur les parcelles changeant d'usage.

Le CEREMA/ SPARTE recommande de n'observer que les flux des parcelles agricoles, naturelles et forestières vers les parcelles artificialisées, ainsi que leur destination (habitat, activité ou mixte). La présente analyse se tient donc à cette recommandation.

L'occupation du sol au sens des fichiers fonciers

Les fichiers fonciers attribuent une catégorie aux parcelles ou à des parties de parcelles. Ces parties dans les parcelles sont appelées des « subdivisions fiscales ».

Une parcelle possédant une subdivision fiscale de 1 000m² de terres et une de 2 000 m² de vergers se verra assigner les surfaces correspondantes. Treize catégories définissent ainsi les parcelles ou les subdivisions fiscales.
Ces 13 catégories sont elles-mêmes classées en 2 types de sols : artificialisé et non artificialisé.

Accusé de réception - Ministère de l'I
976-247690505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Catégorie de la suf	Signification
01	Terres
02	Près
03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agréments
12	Chemin de fer
13	Sol

Liste des catégories fiscales définies dans les Fichiers fonciers

Les limites à l'analyse

Cette classification en 13 groupes pose cependant deux problèmes :
- Les intitulés des groupes peuvent porter à confusion. A titre d'exemple, la frontière entre « jardin » et « terrain d'agrément » ou entre « terres » et « près » n'est pas claire. Ainsi, les contribuables peuvent, de bonne foi, ne pas faire la différence entre ces catégories ;
- Les mises à jour entre catégories ne sont pas forcément toujours réalisées. En effet, les services fiscaux, particuliers et collectivités ne font la mise à jour que lorsque l'imposition change de manière significative. Par exemple, les conversions de « terres » en « bois » ne sont prises en compte que de manière hétérogène, et ne sont donc pas utilisables à une échelle nationale.

Dans ce contexte, il est nécessaire de regrouper les catégories, selon leur imposition et leur lien avec l'espace artificialisé, selon deux critères :
les mises à jour et les transferts entre les catégories doivent être bien renseignées ;
les catégories doivent être compatibles avec les notions d'artificialisation.

Il n'est pas possible, ou du moins pas assez fiable, d'observer par cette méthodologie les transferts à l'intérieur d'une catégorie. Ainsi, les transferts entre espaces agricoles, espaces naturels et espaces forestiers ne seront pas calculés

Catégorie de la suf	Signification	Classification
01	Terres	Non artificialisé (NAF)
02	Près	Non artificialisé (NAF)
03	Vergers	Non artificialisé (NAF)
04	Vignes	Non artificialisé (NAF)
05	Bois	Non artificialisé (NAF)
06	Landes	Non artificialisé (NAF)
07	**Carrières**	**Artificialisé**
08	Eaux	Non artificialisé (NAF)
09	**Jardins**	**Artificialisé**
10	**Terrains à bâtir**	**Artificialisé**
11	**Terrains d'agréments**	**Artificialisé**
12	**Chemin de fer**	**Artificialisé**
13	**Sol**	**Artificialisé**

Accusé de réception - Ministère de l'
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Le traitement des « espaces ambigus »

Les catégories suivantes sont dites ambigus par leur classement au sein des fichiers MAJiC. Ainsi, certaines vocations pourtant artificialisés ne rentrent pas dans le cadre des fichiers MAJiC et apparaissent comme transparent dans les chiffres de l'artificialisation.

Type d'espaces ambigus	Classement dans les chiffres produits	Commentaires
Aéroport ou aérodrome	Artificialisé	Certaines parcelles des aéroports peuvent changer de classement (passage à artificialisé) sans changement physique de la parcelle. Un retraitement manuel a été réalisé
Bâtiments agricoles (sauf serres)	Non artificialisé	Les bâtiments agricoles ne payent pas de taxe foncière. Ceux-ci ne sont donc pas présents dans les Fichiers fonciers.
Camping et centre de loisir	Artificialisé	
Canaux	Artificialisé	Sauf si le canal est non cadastré.
Carrière	Artificialisé	A la fin de l'exploitation, les carrières peuvent retourner à l'état naturel.
Centrale solaire photovoltaïque	Artificialisé	
Chantiers et dépôts de marchandises	Artificialisé	
Chemins ruraux	Non artificialisé	
Éolienne	Non artificialisé	
Golf	Non artificialisé	En 2015, une réforme fiscale a classé l'intégralité des golfs en terrains artificialisés. Un retraitement manuel a été réalisé pour les retirer du calcul et avoir la même définition sur tous les millésimes.
Jardins	Artificialisé	
Parkings (y compris végétalisés)	Artificialisé	
Terrain militaire	Non artificialisé	Les terrains militaires sont des espaces mal définis dans les Fichiers fonciers, pour lesquels l'occupation des sols peut changer sans changement d'usage. Un traitement à la main est réalisé pour les retirer du calcul.
Serres		Les serres soumises à une taxation foncière sont considérées comme artificialisées.
Zoos et parcs urbains	Artificialisé	

Liste des principaux espaces ambigus

Accusé de réception - Ministère de l'
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CONSTAT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE (2011/2020)

CONSOMMATION FONCIÈRE PAR COMMUNE

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bretteville-du-Grand-Caux	+1,3	+1,0	+1,7	+0,7	+0,1	+0,7	+1,3	+0,7	+0,5	+0,8
Goderville	+10,7	+0,9	+2,0	+0,9	+0,3	+1,1	+1,2	+0,4	+0,8	+1,1
Annouville-Vilmesnil	+0,4	+0,0	+0,0	+0,2	+0,1	+0,0	+0,2	+0,2	+0,3	+0,0
Saint-Sauveur-d'Émalleville	+0,9	+0,8	+0,4	+1,1	+0,7	+0,6	+1,0	+0,2	+0,3	+0,2
Auberville-la-Renault	+1,1	+0,6	+0,4	+0,1	+0,0	+0,7	+0,0	+0,0	+0,1	+0,0
Manneville-la-Goupil	+0,8	+1,0	+0,9	+0,1	+0,2	+0,4	+0,7	+0,7	+0,5	+0,3
Angerville-Bailleul	+0,0	+0,1	+0,6	+0,0	+0,1	+0,0	+0,0	+0,1	+0,0	+0,1
Mentheville	+0,7	+0,6	+0,7	+0,5	+0,4	+0,2	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0
Tocqueville-les-Murs	+0,0	+0,0	+0,0	+0,1	+0,0	+0,1	+0,0	+0,0	+0,0	+0,5
Houquetot	+0,4	+0,7	+0,4	+0,0	+0,2	+0,0	+0,0	+0,1	+0,4	+0,0
Grainville-Ymauville	+0,4	+0,5	+0,5	+0,3	+0,1	+0,1	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0
Écrainville	+0,1	+0,4	+0,5	+0,0	+0,1	+0,4	+0,2	+0,0	+0,4	+0,2
Daubeuf-Serville	+0,7	+0,0	+0,3	+0,3	+0,0	+0,4	+0,8	+0,1	+1,0	+0,0
Virville	+0,4	+0,0	+0,1	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0
Bornambusc	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,2	+0,0	+0,0	+0,0	+0,1
Bréauté	+0,1	+0,3	+0,9	+1,1	+1,1	+1,3	+0,4	+0,0	+0,0	+1,3
Bec-de-Mortagne	+0,2	+0,3	+0,2	+0,2	+6,4	+0,4	+0,1	+0,2	+0,5	+0,7
Bénarville	+0,2	+0,4	+0,8	+0,5	+0,0	+0,2	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0
Sausseuzemare-en-Caux	+0,2	+0,0	+0,1	+0,1	+0,1	+0,4	+0,6	+0,1	+0,0	+0,0
Saint-Maclou-la-Brière	+0,0	+0,0	+0,1	+0,2	+0,1	+0,0	+0,0	+0,0	+0,1	+0,4
Gonfreville-Caillot	+0,1	+0,1	+2,3	+0,0	+0,0	+0,1	+0,1	+0,8	+0,4	+0,1
Vattetot-sous-Beaumont	+0,7	+0,2	+0,3	+0,6	+0,1	+0,0	+0,0	+0,2	+0,1	+1,9
Total	+19,3	+7,9	+13,2	+7,1	+9,9	+7,2	+6,6	+3,9	+5,4	+7,6

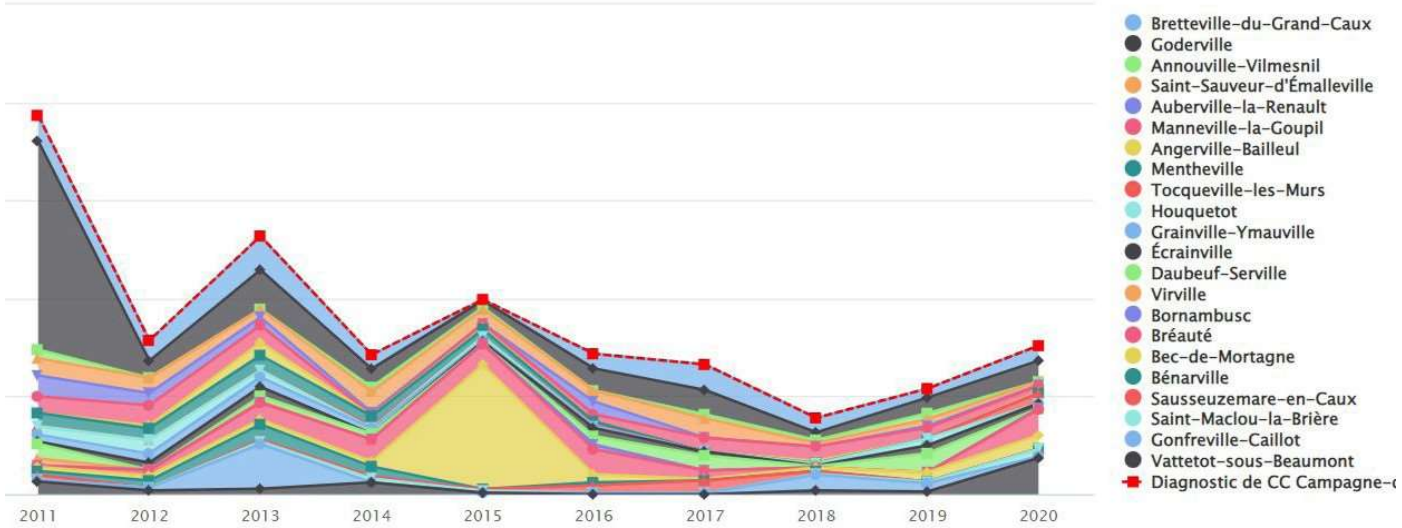
UNE CONSOMMATION FONCIÈRE QUI RALENTIT

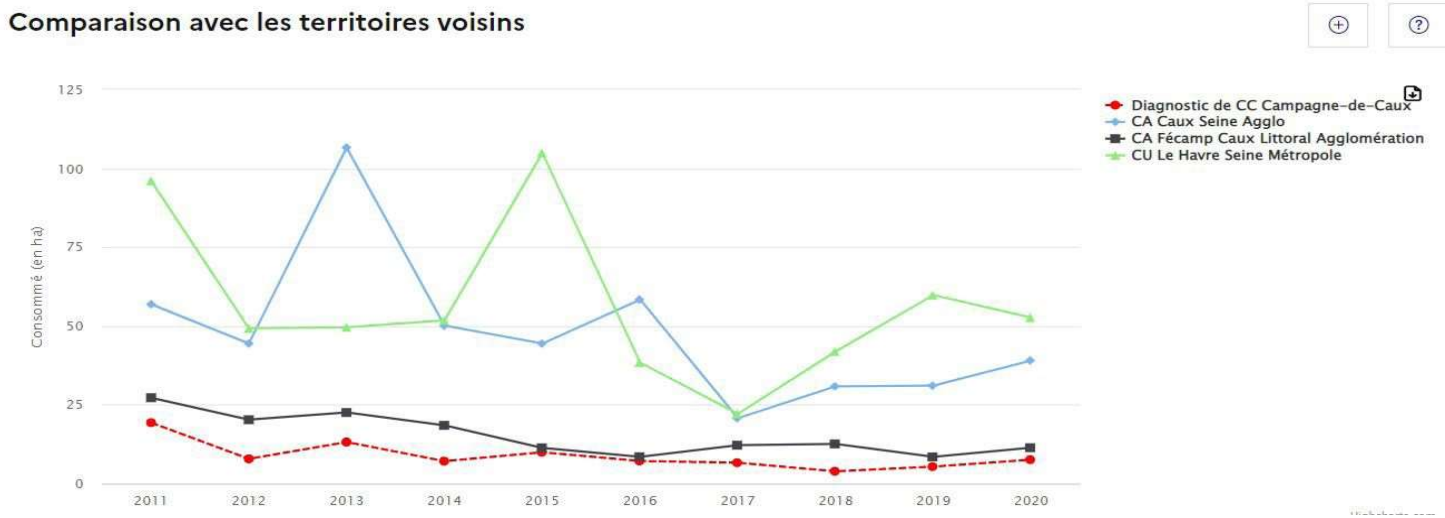
	2011-2020 (Données SPARTE - 2022)
Habitat	65,8 ha *soit 6,6 ha/an*
Economie	18,2 ha *soit 1,8 ha/an*
Mixte	0,3 ha *soit 0,03 ha/an*
Non catégorisé	3,7 ha *0,37 ha/an*
TOTAL	**88,1 ha** *8,8 ha/an*

- Entre 2011 et 2020, **une consommation globale de 88,1 ha** dont 65,8 ha à vocation d'habitat ;
- En matière d'habitat, une consommation annuelle de 6,6 ha/an au cours des 10 dernières années mais qui **est en diminution depuis 2011, tendance qui se confirme notamment entre 2015 et 2018 ;**
- Le constat d'**une réduction de la taille des terrains à bâtir** dont la moyenne à l'échelle de l'intercommunalité est passé d'environ 1400 m² en 2002 à environ 1200 m² en 2008 pour atteindre 826 m² en 2016 (source : Observatoire habitat et foncier 2017 - AURH) ;
- Une tendance qui s'inscrit dans **les objectifs du SCOT du Pays des Hautes Falaises** (réduction par 50% de la consommation foncière en matière d'habitat par rapport à la période 2001-2010).

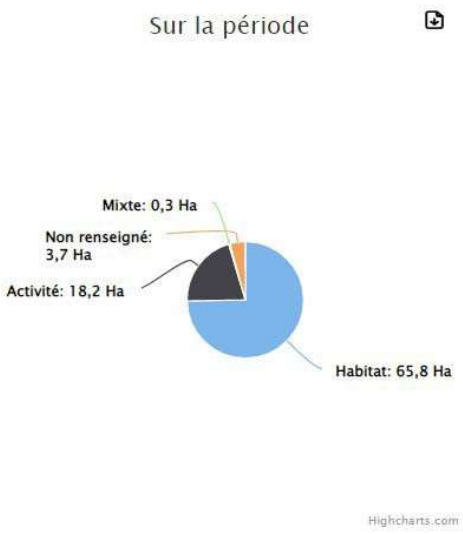
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-217600505-20250730-URBPLUI
Accusé de réception exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CONSOMMATION FONCIÈRE PAR COMMUNE





Accusé de réception - Ministère de l'I
016[illegible]-20250730-URBPLUI
Accusé d'certification exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



Données

Déterminant	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	+9,9	+6,7	+11,8	+6,1	+2,8	+6,4	+6,5	+3,9	+5,4	+6,3	+65,8
Activité	+6,1	+1,1	+1,3	+0,7	+7,0	+0,5	+0,1	+0,0	+0,0	+1,3	+18,2
Mixte	+0,0	+0,1	+0,1	+0,1	+0,1	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,3
Non renseigné	+3,3	+0,0	+0,0	+0,2	+0,0	+0,2	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+3,7
Total	+19,3	+7,9	+13,2	+7,1	+9,9	+7,2	+6,6	+3,9	+5,4	+7,6	+88,1

Accusé de réception - Ministère de l'I
078-247600552-20250730-URBPLUI
Accusé certifié électronique
Réception par le préfet : 30/07/2025

Répartition de la consommation foncière entre 2009 et 2020 par niveau de polarité de l'armature territoriale du PLUi - FOCUS sur un temps long

Une consommation foncière portée principalement par les communes rurales, notamment via la vocation habitat.La moitié de la consommation foncière de la période 2009-2020 du territoire est liée au développement de l'habitat sur les communes rurales.

Pôle prioritaire de Goderville

Habitat		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
8,1	1,6	9,7

Economie		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
6,9	1,4	8,3

Mixte		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
0,3	0,1	0,4

Non catégorisé		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
3,3	0,7	4,0

Total consommation foncière		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
18,6	3,7	22,4

Communes structurantes (Bréauté, Bretteville-du-Grand-Caux, Ecrainville)

Habitat		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
20,2	4,0	24,3

Economie		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
5,4	1,1	6,5

Mixte		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
0,4	0,1	0,5

Non catégorisé		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
0,2	0,0	0,2

Total consommation foncière		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
26,3	5,3	31,6

Communes rurales

Habitat		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
54,4	10,9	65,3

Economie		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
6,3	1,3	7,5

Mixte		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
0,0	0,0	0,0

Non catégorisé		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
2,2	0,4	2,6

Total consommation foncière		
2009-2018	*2019 et 2020 (moyenne lissée - absence de données à la date d'arrêt du PLUi)*	*2009-2020*
62,9	12,6	75,5

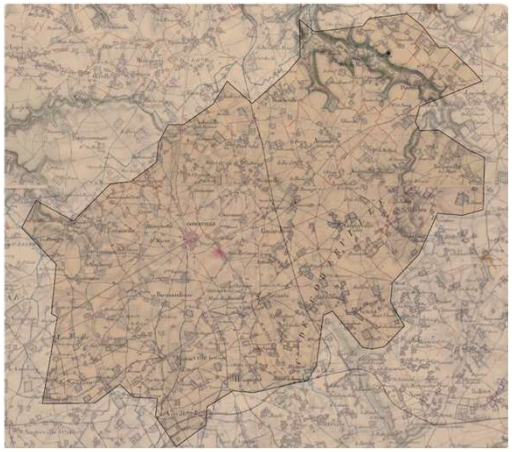
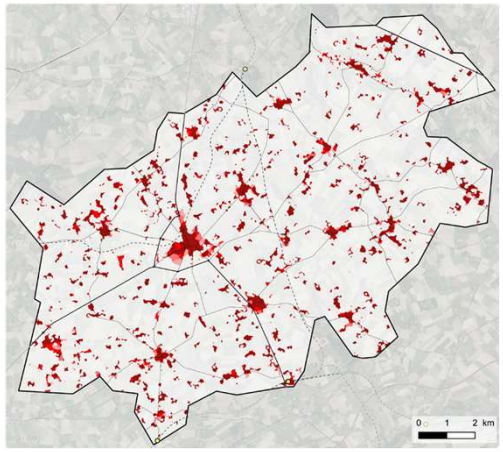
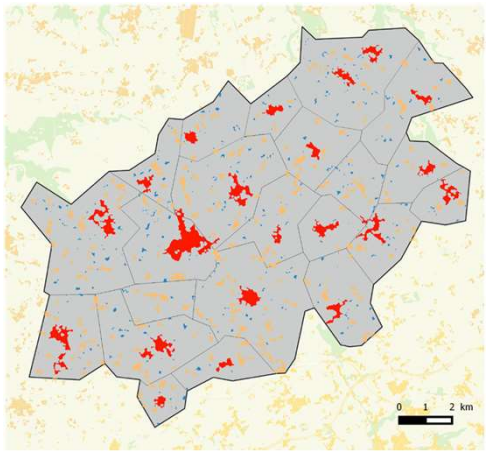
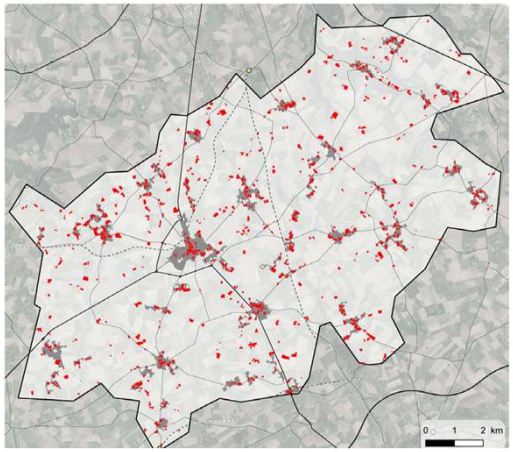
	Consommation foncière 2009-2020	Poids de la consommation foncière par niveau de l'armature
Pôle prioritaire de Goderville	22,4	17%
Communes structurantes (Bréauté, Bretteville-du-Grand-Caux, Ecrainville)	31,6	24%
Communes rurales	75,5	58%
Total 2009-2020	129,5	100%

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS
MÉTHODOLOGIE

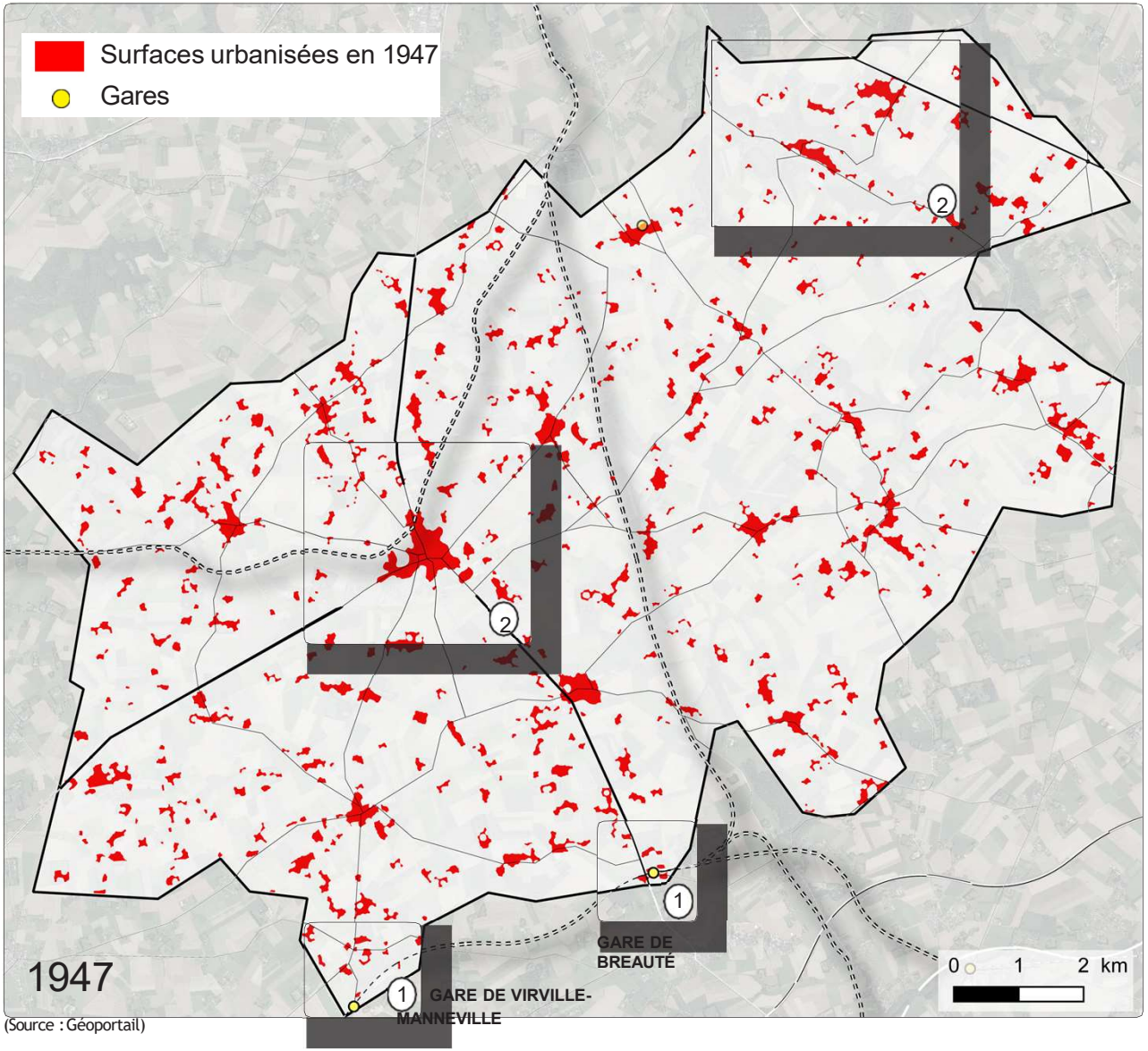
Accusé de réception - Ministère de l'I
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Cette partie consiste à analyser les formes urbaines et leurs particularités par quatre entrées :

- l'**ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES** depuis 1947
- les **FORMES URBAINES** du territoire en 2009
- les **TYPOLOGIES URBAINES** recensées sur le territoire
- les **TYPOLOGIES DE BÂTI** existantes par typologie urbaine

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



(Source : Géoportail)

1947 : UN TERRITOIRE TRADITIONNELLEMENT RURAL AVEC L'EMERGENCE DE NOMBREUX HAMEAUX

Un réseau ferré ancien traversant le territoire, composé de lignes ferroviaires reliant le **Havre** à **Fécamp**, et Bréauté à **Bolbec**.

(1) Sur ce territoire, le réseau datant du XIXe compte deux gares. Ainsi, la gare de **Bréauté** est mise en service en 1947 et celle de **Virville-Manneville (aujourd'hui fermée)** en 1898. Leur présence semble être à l'origine de l'essor des communes de Bréauté et Manneville-la-Goupil.

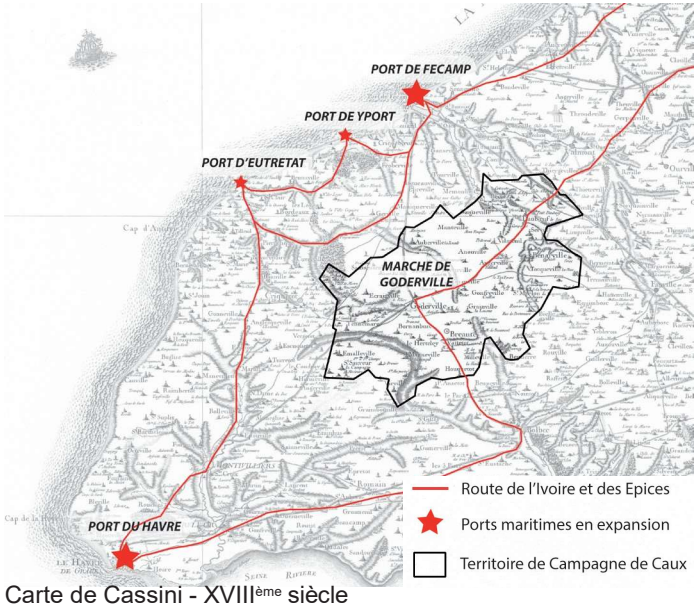
En 1947, les **communes du centre et de Bec-de-Mortagne** à l'extrémité Est du territoire semblent davantage urbanisées que le reste du territoire. Cela semblerait dû à la présence d'axes routiers anciens et structurants datant du Moyen-âge. En effet, Goderville, commune la plus développée, se situe **au carrefour de trois routes importantes à destination du Havre, Fécamp** (anciennement **route de l'ivoire et des épices**) **et Bolbec**.

Dans une moindre mesure, sa première couronne comprend des communes importantes profitant de son rayonnement telles que Bréauté, Ecrainville, Bretteville- du-Grand-Caux.

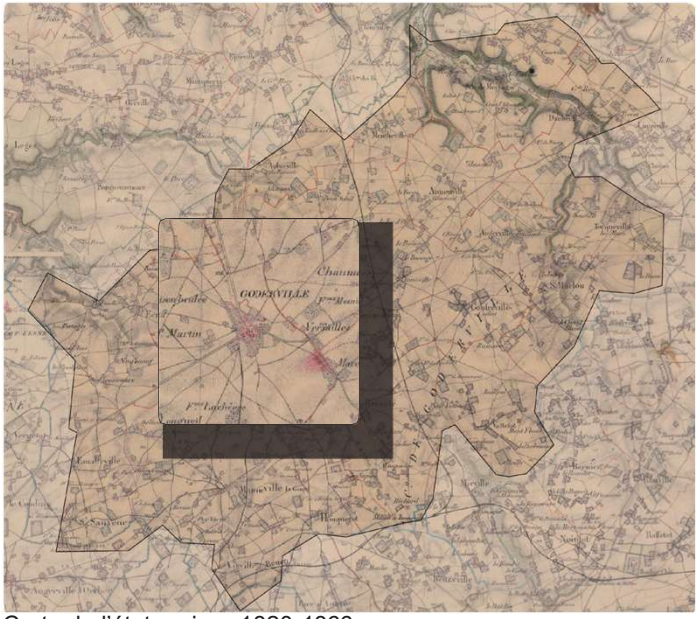
L'urbanisation est marquée par l'émergence d'un fort mitage agricole avec de nombreux hameaux en dehors des centres bourgs.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS
APPROCHE HISTORIQUE

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



Carte de Cassini - XVIII[ème] siècle



Carte de l'état-major - 1820-1866

UN TERRITOIRE RICHE BÉNÉFICIANT DE L'ESSOR COMMERCIAL DES GRANDS PORTS MARITIMES VOISINS

- Au cœur du triangle le **Havre**, **Fécamp** et **Bolbec**, et appartenant au Pays de Caux, la communauté de Communes Campagne de Caux a évolué sur un territoire riche, composé de vallons et terres agricoles à proximité de la mer.

- Au moyen-âge, une voie romaine, empierrée et bordée d'arbres, entre le Havre et Etretat passait par la commune de **Goderville, chef-lieu du canton**. Cette route, plus connue sous le nom de **Route de l'Ivoire et des épices**, était un haut passage du commerce de marchandises rapportées par les navigateurs. Le marché de Goderville, datant du XVIe siècle, profita de cette économie pour prendre son essor.

- Ce territoire possède un patrimoine riche, issu de la **seigneurie des « Godard des Vaux »**, seigneurs du fief jusqu'en 1492. La proximité de Dieppe, reconnue pendant la Renaissance comme le plus grand centre du travail de l'ivoire, **développe l'artisanat sur tout le territoire**.

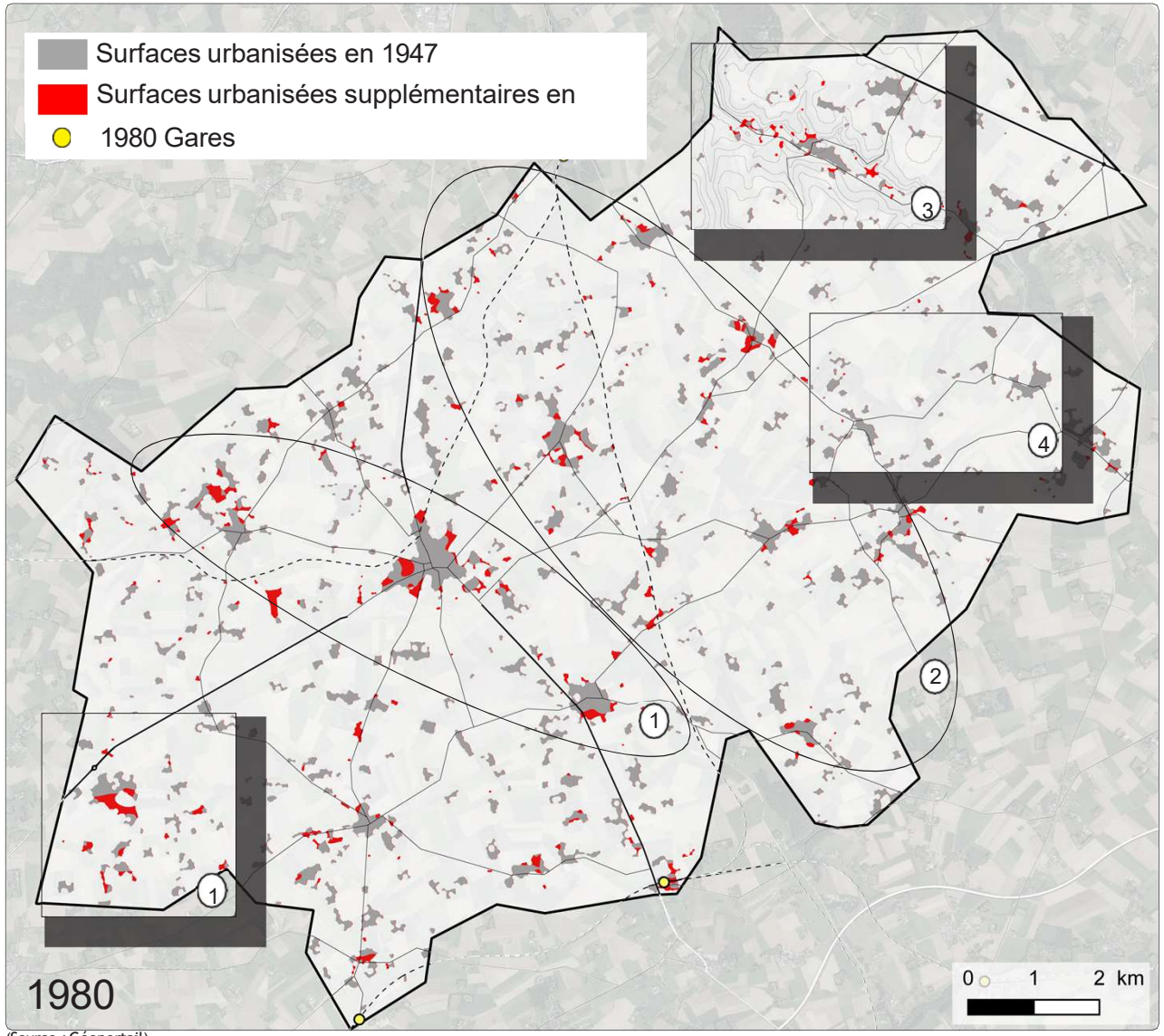
- Jusqu'à la révolution française, le territoire est une Sergenterie. Regroupant près de 31 villages et églises en 1790, le canton de Goderville connut de nombreux regroupements communaux pour aboutir à son état actuel avec 22 communes et près de 23 églises.

- En 1820, la tache urbaine de Goderville est visiblement importante et est révélatrice du dynamisme de la commune sur un territoire qui reste très rural.

- C'est au XIXe siècle que **l'industrie et le commerce autour du textile prit de l'ampleur** dans la région, et notamment grâce à la révolution industrielle et à l'arrivée du chemin de fer reliant Rouen à Paris. Cette économie florissante déclina dès les années 1920.

- Depuis les années 1975, le territoire connaît une **croissance démographique rapide** notamment grâce à la proximité des grandes aires urbaines de Rouen, du Havre et de Fécamp. En 1967, naît le SIVOM du canton de Goderville, qui donna lieu en **décembre 1997 à la création de la Communauté de communes « Campagne de Caux »**.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



(Source : Géoportail)

1947-1980 : UN RENFORCEMENT DES PÔLES MAJEURS

Dans les années 1970, le territoire connaît un processus d'urbanisation, **parfois par comblement des espaces non bâtis** à proximité des centres bourgs. Il s'agit de la **première vague d'extensions pavillonnaires** du territoire avec le déploiement d'équipements urbains autour du centre- bourg des communes.

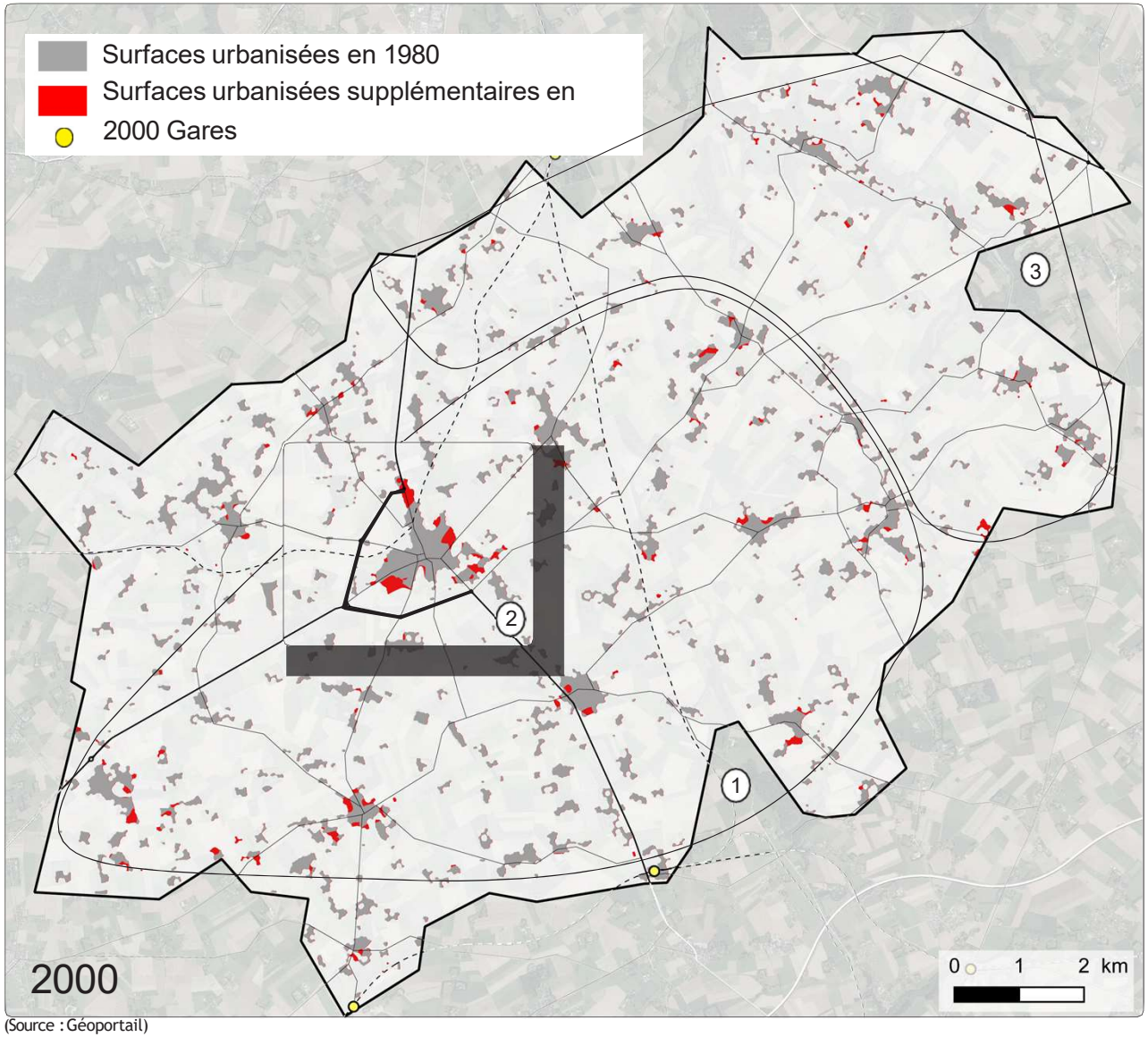
(1) Un processus qui gagne d'abord **Goderville**, suivies par les communes de **Saint-Sauveur-d'Emalleville**, d'**Ecrainville** ou encore de **Bréauté**, situées à proximité des grands axes routiers et profitant du rayonnement de Goderville.

(2) Dans une moindre mesure, les communes d'Auberville-la-Renault, de Bretteville-du-Grand-Caux, d'Annouville-Vilmesnil, de Gonfreville-Caillot, de Saint-Maclou-la-Brière et de Vattetot-sous-Beaumont connaissent ce processus à leur tour. L'hypothèse de développement de ces communes rurales tient à leur positionnement, entre d'une part la **proximité de Goderville et de la gare de Bréauté,** et d'autre part, la **présence des voies d'accès existantes entre Fécamp au nord et Bolbec** au Sud les traversant. Ces communes forment dans les années 1980, **la deuxième couronne autour de Goderville**, chef-lieu du canton.

(3) La commune de **Bec-de-Mortagne connaît une urbanisation différente** puisqu'elle s'étale en longueur, conditionnée par la **topographie locale** et un développement en lien avec sa **proximité avec Fécamp.**

(4) En revanche, certaines communes de l'Est semblent ne pas avoir vécu ce processus telles qu'Angerville-Bailleul ou encore Bénarville **dont l'urbanisation stagne.**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



(Source : Géoportail)

1980-2000 : UNE AFFIRMATION DE LA COMMUNE DE GODERVILLE, COMME COMMUNE STRUCTURANTE DU TERRITOIRE

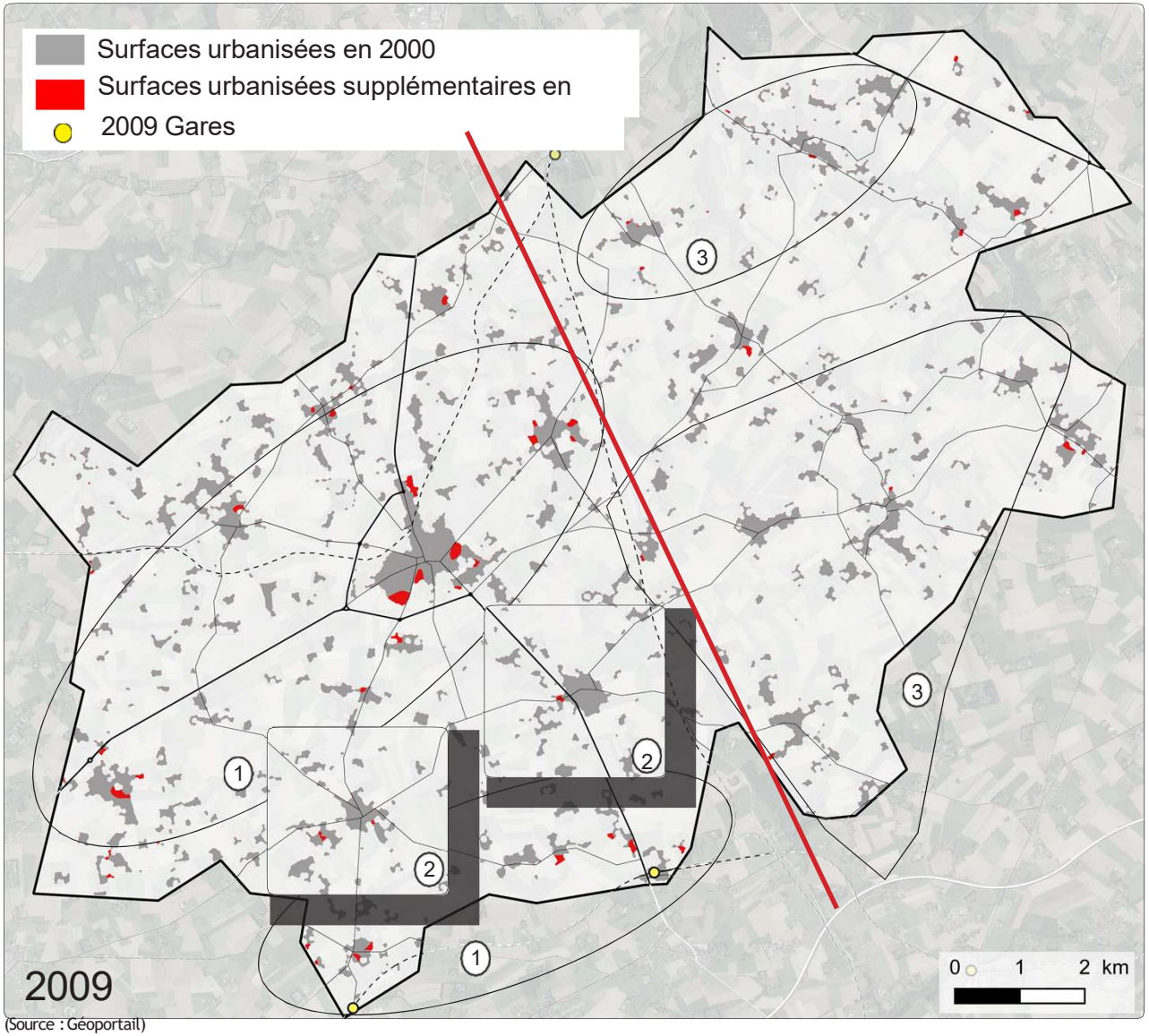
L'urbanisation est moins marquée dans les années 2000, avec cependant une **deuxième vague d'extension pavillonnaire** qui se déroule, cette fois-ci en continuité des zones extérieures urbanisées précédemment.

(1) Un processus vécu **majoritairement par la commune de Goderville et par les communes situées aux alentours**, à savoir Saint-Sauveur-d'Emallville, Manneville-la-Goupil, Bréauté ou encore Bretteville-du-Grand-Caux. Et dans une moindre mesure, Vattetot-sous-Beaumont, Gonfreville- Caillot, Saint-Maclou-la-Brière et Annouville-Vilmesnil.

(2) Au vu de l'ampleur de l'urbanisation de Goderville, **des axes routiers sont construits autour de la commune** pour désengorger le centre bourg. La commune **affirme son positionnement structurant sur le territoire**.

(3) Globalement, certaines communes **connaissent une urbanisation relativement ralentie, voire stagnante** telles que les communes de **Bec-de-Mortagne**, de Tocqueville- les-Murs, Bénarville, Angerville-Bailleul, Mentheville, Auberville-la-Renault ou encore Daubeuf-Serville.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



(Source : Géoportail)

2000-2010 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ACCRU À L'OUEST EN RAISON DE LA PROXIMITÉ DU HAVRE

Dans les années 2010, le phénomène d'urbanisation se poursuit malgré un processus d'urbanisation moins marqué **depuis les années 1980**, avec une **troisième vague d'extension pavillonnaire** le long des axes structurants.

(1) Des extensions qui se localisent **principalement à Goderville**, secondairement dans les communes de Bretteville-du-Grand-Caux, Ecrainville, Saint-Saveur- d'Emalleville et, dans une moindre mesure, Virville et Houquetot.

(2) Certaines communes connaissent **une faible urbanisation malgré un positionnement favorable** telles que Bréauté ou Manneville-la-Goupil.

(3) On peut également citer les communes de Bec-de-Mortagne, d'Angerville-Bailleul, de Mentheville, de Saint-Maclou-la-Brière, de Gonfreville-Caillot, Vattetot-sous-Beaumont ou encore de Grainville-Ymauville dont le développement reste relativement faible.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

GLOBALEMENT, UNE TRAME VIAIRE STRUCTURANTE DE L'URBANISATION LOCALE MAIS QUI A PEU ÉVOLUÉ

- Un **réseau ferré ancien** datant du XIXe siècle disposant de deux gares, dont celle de Bréauté qui a été un facteur de développement de l'urbanisation sur le territoire sud de la commune

- Un développement urbain qui se localise **près des centres bourgs et des axes routiers structurants** de l'intercommunalité.

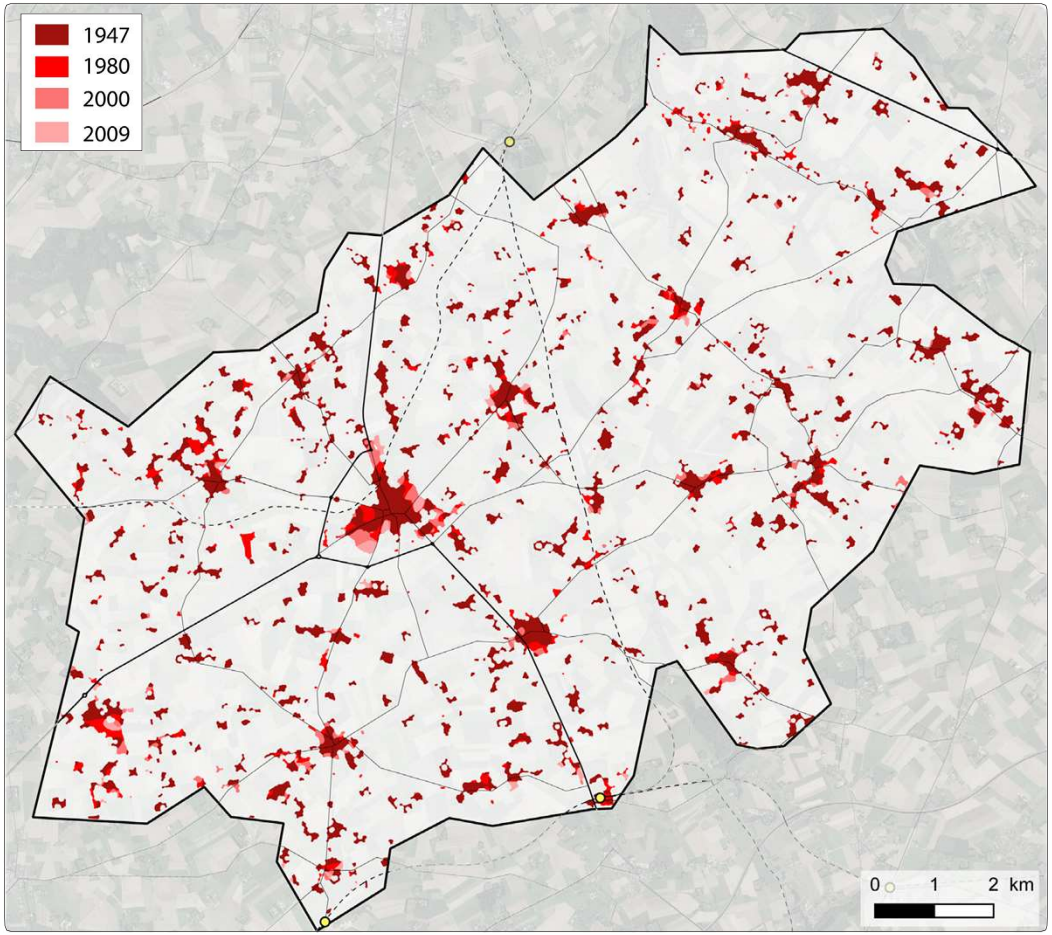
DES TAUX D'EVOLUTION RÉVÉLATEUR DE L'ATTRACTIVITE DE CERTAINES COMMUNES

- Les communes ayant connu les plus fort taux d'évolution sur cette période sont **Saint-Sauveur-d'Emalleville** (77% d'évolution), **Goderville** (64% d'évolution), **Annouville-Vilmesnil** (58% d'évolution), **Auberville-la-Renault** (45% d'évolution), **Gonfreville-Caillot** (42% d'évolution) et **Ecrainville** (40% d'évolution)

- Les communes ayant connu des taux d'évolution importants sont Bec-de-Mortagne (37% d'évolution), Bretteville-du-Grand-Caux (37 % d'évolution), Mentheville (36% d'évolution), Virville (36% d'évolution), Manneville-la-Goupil (32% d'évolution), et Houquetot (30% d'évolution)

- Viennent ensuite les communes de Bréauté (28% d'évolution), Grainville (28% d'évolution), Saint-Maclou-la-Brière (28% d'évolution), Daubeuf-Serville (27% d'évolution) et Bornambusc (27 % d'évolution)

- Enfin, celles ayant vécu un taux d'évolution relativement faible sont **Tocqueville-les-Murs** (23% d'évolution), **Vattetot-sous-Beaumont** (21% d'évolution), **Sausseuzemare-en-Caux** (18 % d'évolution), **Angerville-Bailleul** (15% d'évolution) et **Bénarville** (7% d'évolution)



FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS
APPROCHE HISTORIQUE

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ENJEUX

Un territoire rural, faiblement urbanisé, mais qui a vu l'émergence de très nombreux hameaux.

Un territoire faiblement dense et qui a connu des vagues successives d'urbanisation sous forme de lotissements pavillonnaires et plus particulièrement au sein des communes peu structurantes et peu structurées.

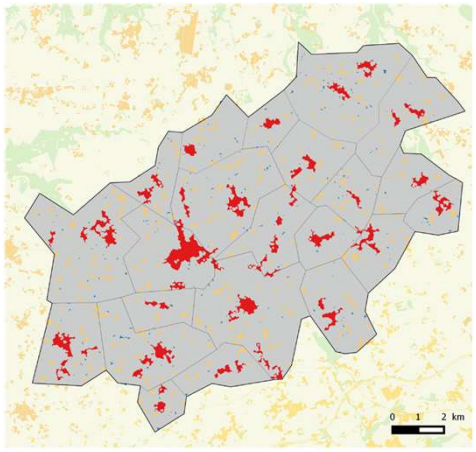
=> Des questionnements relatifs à l'étalement urbain peuvent être soulevés : consommation des espaces agricoles, circulation automobile accrue, équipements et services adaptés, dénaturation du paysage urbain et naturel, ...?

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS
MÉTHODOLOGIE

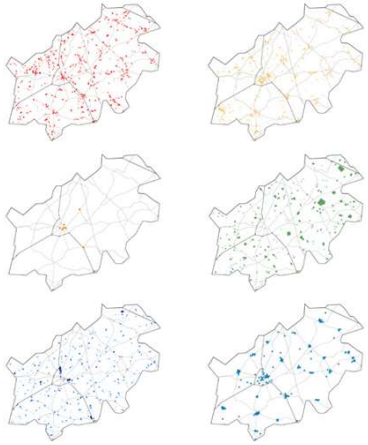
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

L'ANALYSE DES FORMES URBAINES, DES TYPOLOGIES URBAINES ET DE LEURS TYPOLOGIES DE BÂTI SE PRÉSENTE DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

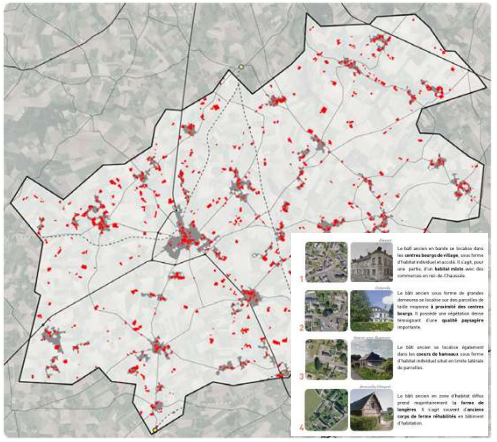
①	②	③	④
Présentation des différentes **formes urbaines** en 2009 et leurs définitions précises	Présentation des différentes **typologies urbaines** liées aux formes urbaines définies	Présentation de **chaque typologie urbaine** et de ses caractéristiques générales	**Caractéristiques** architecturales des différentes **types de bâti** de chaque typologie urbaine
Les formes urbaines présentées sont établies à partir des taches urbaines observées et classées selon des caractéristiques qui leur sont propres	Des typologies urbaines découlent de ces formes urbaines, mais également de leur fonction, de leur localisation, de leur époque et de leurs caractéristiques architecturales	Chacune des typologies urbaines dispose d'une localisation et d'enjeux qui lui sont propres et de plusieurs typologies de bâtiment	Des types de bâti définis selon leur densité, l'implantation du bâti, la hauteur du bâti, la taille de la parcelle, le type de clôtures, les matériaux ou encore les types de toitures



3 formes urbaines



6 typologies urbaines



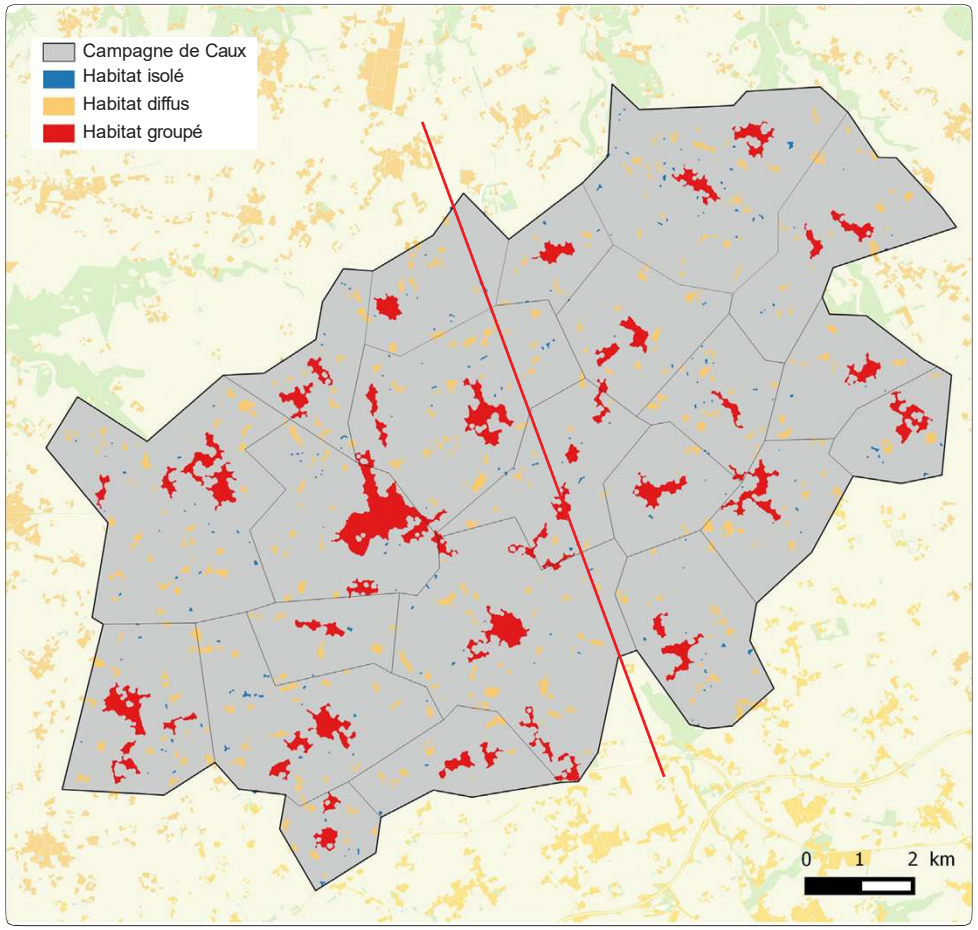
Par typologie urbaine...

... de 2 à 4 types de bâti

Accusé de réception - Ministère de l'I
976-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

FORMES URBAINES EN 2009

(Source : MOS Haute Normandie) 2009)



HABITAT GROUPÉ : Tâches urbaines contenant plus de 50 bâtiments **HABITAT DIFFUS** : Tâches urbaines contenant de 4 à 50 bâtiments **HABITAT ISOLÉ** : Tâches urbaines contenant 1 à 3 bâtiments

Source : Institut national de Recherche en Sciences et Technologies de l'Environnement et l'Agriculture, 2010

UN TERRITOIRE FORTEMENT TOUCHÉ PAR L'ÉTALEMENT URBAIN

Le territoire dispose d'un **habitat majoritairement groupé** et fortement marqué par l'habitat diffus

- En effet, l'habitat groupé représente **59,7%** de la surface urbanisée du territoire, contre **37,9% d'habitat diffus et 2,4% d'habitat isolé**
- Le territoire connaît un **mitage des espaces ruraux prononcé sur l'ensemble du territoire**

UN DÉSÉQUILIBRE DE L'URBANISATION ENTRE LE SUD-OUEST ET LE NORD- EST DU TERRITOIRE

- Un **contraste marqué entre l'Ouest du territoire** qui représente 66% de la surface urbanisée **et l'Est** avec 34%
- Une **urbanisation deux fois plus importante et plus compacte au Sud-Ouest**, qui regroupe 68% de l'habitat groupé, 62% de l'habitat diffus et 63% de l'habitat isolé.

ENJEUX

- Limiter le mitage sur ce territoire fortement touché par l'étalement urbain
- Développer l'habitat groupé autour des pôles structurants

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

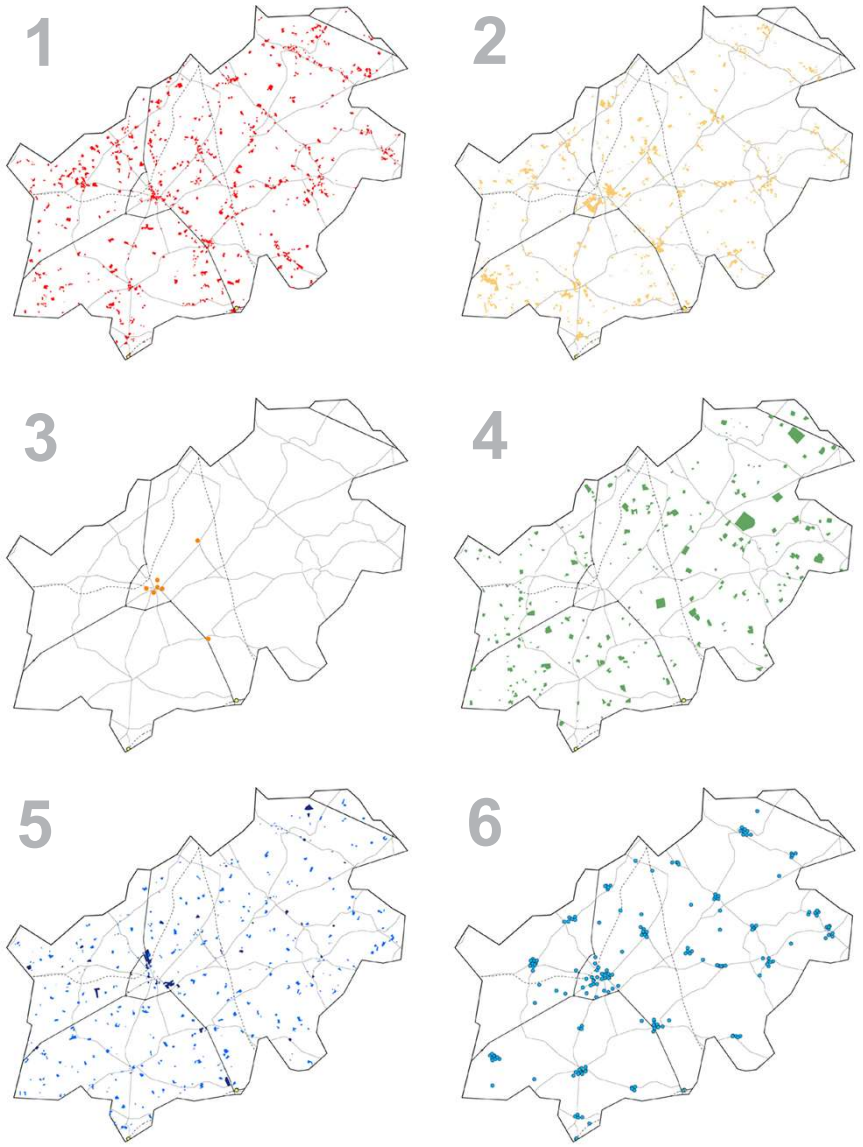
UN TERRITOIRE COMPOSÉ DE 6 TYPOLOGIES URBAINES

Le territoire de la communauté de communes Campagne-de-Caux regroupe **6 typologies urbaines** disposant de formes de bâti diverses révélant des ambiances urbaines variées.

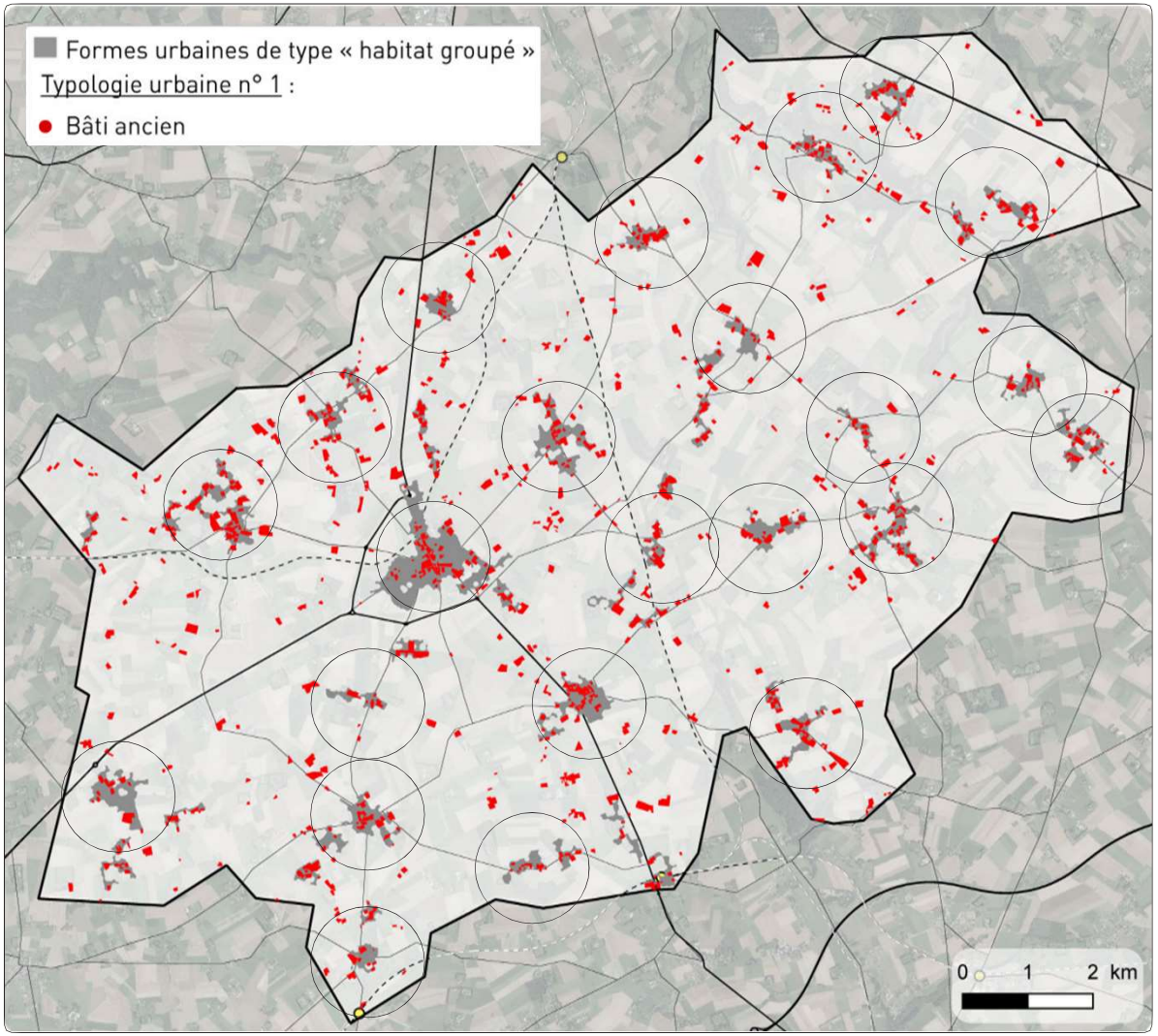
1. Le bâti ancien groupé ou diffus
2. L'habitat pavillonnaire
3. L'habitat collectif
4. L'habitat isolé
5. Les activités économiques et touristiques
6. Les équipements

Chaque typologie urbaine sera presentée sous forme de fiches :

- La description de la typologie urbaine et les communes concernées
- Les caractéristiques générales de la typologie urbaine
- Les différentes types de bâti et leurs caractéristiques architecturales



Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



LE BÂTI ANCIEN SITUÉ MAJORITAIREMENT DANS LES CENTRES BOURGS

Le bâti ancien groupé ou diffus recouvre l'ensemble des communes. Il se localise principalement **dans ou proche des centres bourgs et coeurs de hameaux**, et parfois le long des axes routiers structurants.

- Angerville-Bailleul
- Annouville-Vilmesnil
- Auberville-la-Renault
- Bec-de-Mortagne
- Bénarville
- Bornambusc
- Bréauté
- Bretteville-du-Grand-Caux
- Daubeuf-Serville
- Ecrainville
- Goderville
- Gonfreville-Caillot
- Grainville-Ymauville
- Houquetot
- Manneville-la-Goupil
- Mentheville
- Saint-Maclou-la-Brière
- Saint-Sauveur-d'Emalleville
- Sausseuzemare-en-Caux
- Tocqueville-les-Murs
- Vattetot-sous-Beaumont
- Virville

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

TYPOLOGIE URBAINE N°1 : LE BÂTI ANCIEN GROUPÉ OU DIFFUS

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Le bâti ancien groupé ou diffus révèle souvent un patrimoine architectural et paysager à caractère rural riche.

Il regroupe **4 types de bâti** :

1. L'habitat individuel en bande de centre bourg
2. Les grandes demeures individuelles proches du centre bourg
3. L'habitat rural de bourg ou de coeur de hameau
4. Le bâti ancien en zone d'habitat diffus

ENJEUX

- Préserver et valoriser la trame et le bâti ancien dans les centres bourgs et coeurs de hameaux, témoins de l'ambiance des quartiers
- Préserver le bâti ancien et la qualité de la végétation dans les zones d'habitat diffus

1

Bréauté

Le bati ancien en bande se localise dans les **centres bourgs de village et d'agglomération**, sous forme d'habitat individuel et accolé. Il s'agit, pour une partie, d'un **habitat mixte** avec des commerces en rez-de-chaussée.

2

Goderville

Le bâti ancien sous forme de grandes demeures se localise sur des parcelles de taille moyenne **à proximité des centres bourgs**. Il est souvent accompagné d'un **jardin paysager** de qualité.

3

Vattetot-sous-Beaumont

Le bâti ancien se localise également dans les **bourgs et coeurs de hameaux** sous forme d'habitat individuel situé en limite de parcelles.

4

Annouville-Vilmesnil

Le bâti ancien en hameaux prend majoritairement la **forme de longères**. Il s'agit souvent d'**anciens corps de ferme réhabilités** en bâtiment d'habitation.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

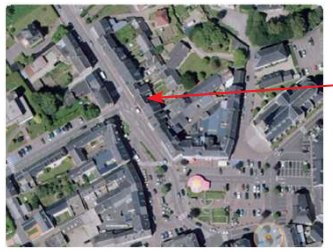
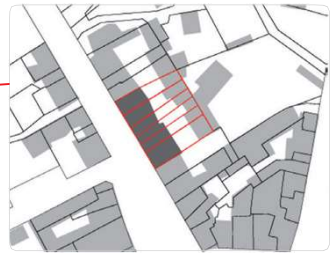
TYPE DE BÂTI N°1 : HABITAT EN BANDE DANS LE CENTRE BOURG

- Densité moyenne : **~ 20 à 40 log./ha**
- Taille moyenne des parcelles : **petite** (< 500 m²)
- Implantation du bâti : **Alignement sur la rue**
- Hauteur du bâti : **R+C à R+3+C**
- Matériaux : pierres, briques, façades enduites, bois (colombages)
- Toitures : généralement à deux pentes recouvertes d'ardoise
- **Commerces en rez-de-chaussée**

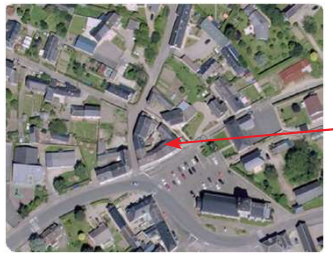
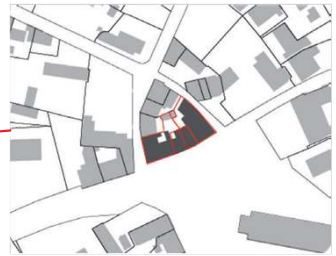
TYPE DE BÂTI N°2: GRANDES DEMEURES INDIVIDUELLES PROCHES DU CENTRE BOURG

- Densité moyenne : **~ 4 à 10 log./ha**
- Taille moyenne des parcelles : **variable** (~ de 200 à 4000 m²)
- Implantation du bâti : Généralement **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : **R+1+C à R+2+C**
- Matériaux : pierres, briques, bois (colombages)
- Toitures : de deux pentes à quatre pentes et généralement recouvertes d'ardoise
- Clôtures : murs appareillés (briques, pierres), parfois accompagnés d'une grille ou d'une haie

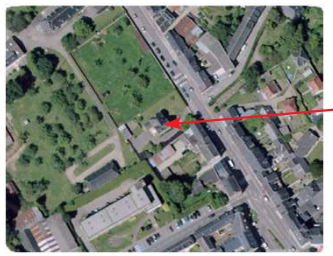
Goderville

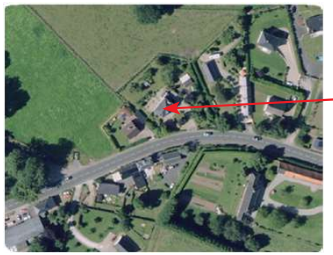
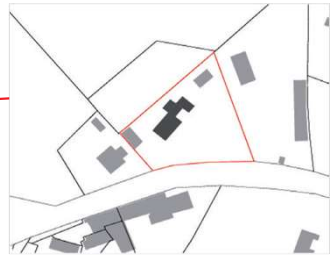
Bréauté

Goderville



Ecrainville

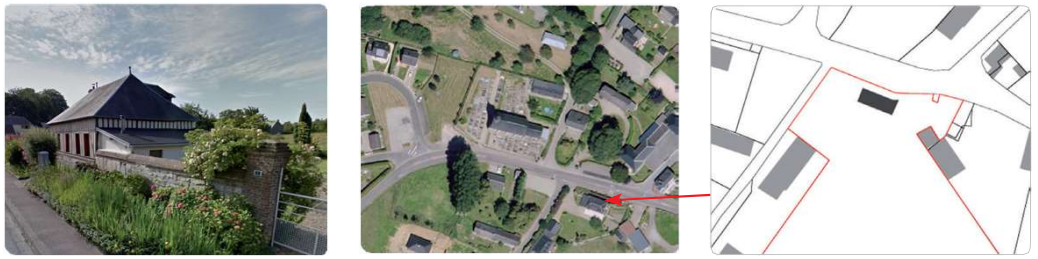



Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

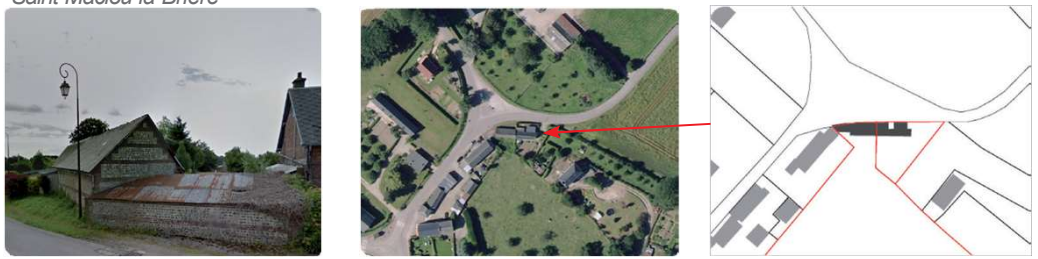
TYPE DE BÂTI N°3 : HABITAT RURAL DE BOURG ET COEUR DE HAMEAU

- Densité moyenne : **~ 3 à 5 log.ha**
- Taille moyenne des parcelles : **variable** (~ de 400 à 5000 m²)
- Implantation du bâti : variable, plus souvent en **alignement sur la rue**
- Hauteur du bâti : RDC à R+1+C
- Matériaux : brique, pierre, bois (colombages)
- Toitures : de deux à quatre pentes, généralement recouvertes d'ardoise
- Clôtures : murs appareillés (briques, pierres), briques, haies

Vattetot-sous-Beaumont



Saint-Maclou-la-Brière



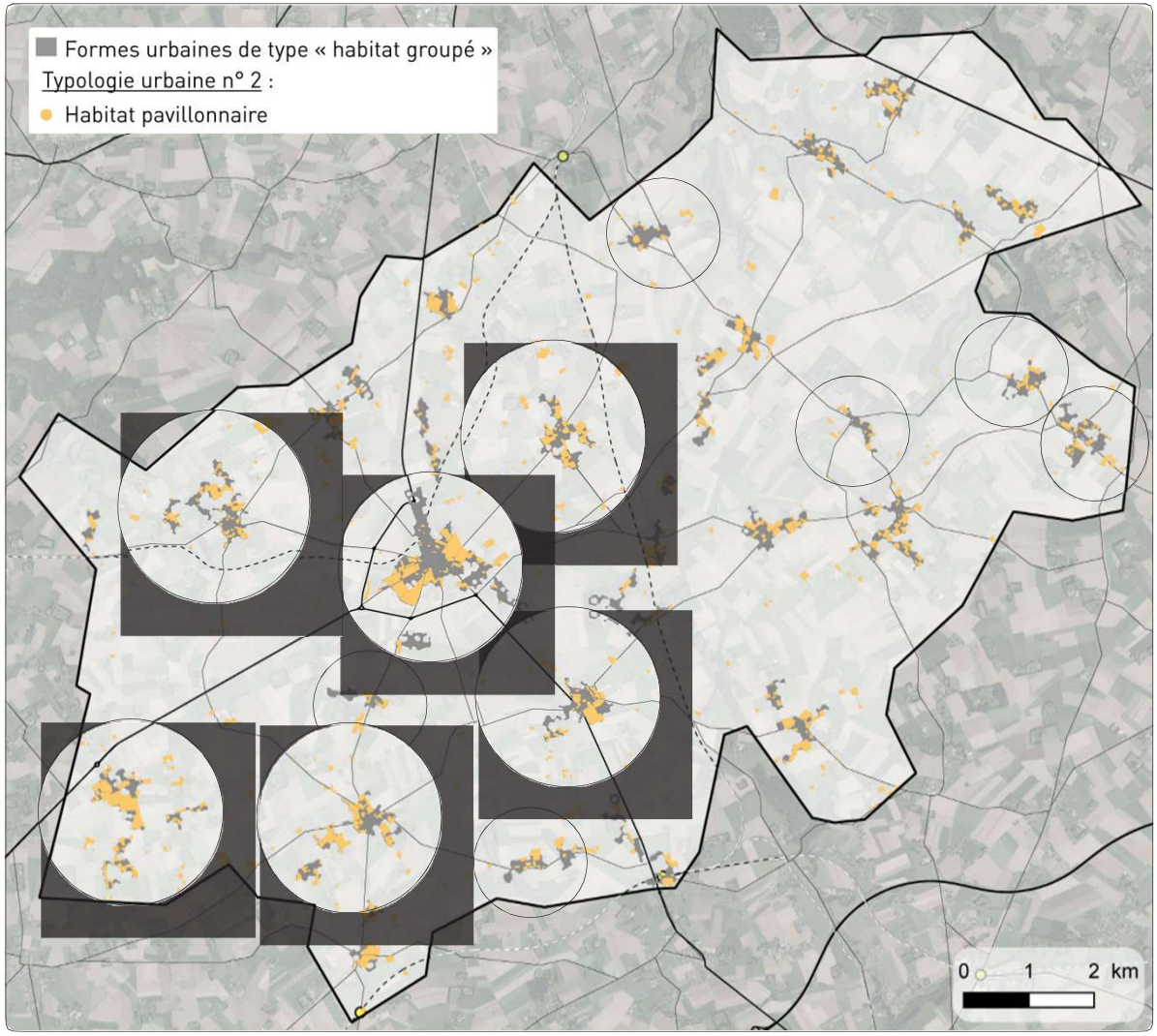
TYPE DE BÂTI N°4 : BÂTI ANCIEN EN ZONE D'HABITAT DIFFUS

- Densité moyenne : **~2 à 5 log.ha**
- Taille moyenne des parcelles : **moyenne** (>1000 m²)
- Implantation du bâti : **Alignement sur la rue**
- Hauteur du bâti : RDC à R+C
- Matériaux : briques, bois (colombages)
- Toitures : généralement à deux pentes, recouvertes d'ardoise, tuile, ou plus rarement en chaume
- Clôtures : murs en briques, en pierres, haies, alignements d'arbres

Annouville-Vilmesnil

Sausseuzemare-en-Caux

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



UN HABITAT PAVILLONNAIRE MARQUÉ SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'habitat pavillonnaire recouvre l'ensemble des communes du territoire. Il se localise très généralement **sur les extérieurs proches des centres bourgs, en extension**.

Le regroupement de l'habitat pavillonnaire **révèle l'attractivité de certaines communes**. Les plus marquées par ce type d'habitat sont **Goderville**, **Bretteville-du-Grand-Caux**, **Saint-Sauveur-d'Emalleville, Bréauté**, **Ecrainville** et **Manneville-la-Goupil**. En revanche, les moins marquées par ce type d'habitat sont Bénarville, Tocqueville-les-Murs, Houquetot, Bornambusc, Mentheville et Angerville-Bailleul.

- Angerville-Bailleul
- Annouville-Vilmesnil
- Auberville-la-Renault
- Bec-de-Mortagne
- Bénarville
- Bornambusc
- Bréauté
- Bretteville-du-Grand-Caux
- Daubeuf-Serville
- Ecrainville
- Goderville
- Gonfreville-Caillot
- Grainville-Ymauville
- Houquetot
- Manneville-la-Goupil
- Mentheville
- Saint-Maclou-la-Brière
- Saint-Sauveur-d'Emalleville
- Sausseuzemare-en-Caux
- Tocqueville-les-Murs
- Vattetot-sous-Beaumont
- Virville

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

TYPOLOGIE URBAINE N°2 : L'HABITAT PAVILLONNAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Des vagues d'extensions pavillonnaires ont progressivement eu lieu depuis les années 1970. Elles sont génératrices d'une forme architecturale et urbaine monotone et monofonctionnelle.

Il regroupe **2 types de bâti :**

1. L'habitat pavillonnaire en zone d'habitat groupé
2. L'habitat pavillonnaire en zone d'habitat diffus

ENJEUX

- Maîtriser le développement de ce type d'habitat consommateur d'espaces et énergivore.
- Valoriser de manière qualitative les interfaces entre bâti et espaces agricole/naturels.

1

Bretteville-du-Grand-Caux

Ecrainville

L'habitat pavillonnaire groupé se localise en zones d'habitat groupé, proche des centres bourgs et coeurs de hameaux, soit par **extension du bâti existant**, soit par **comblement des zones non bâties**. La taille des parcelles est très régulière et répétitive.

2

Mentheville

Grainville-Ymauville

L'habitat pavillonnaire se localise également en zones d'habitat diffus, à savoir de **petites agglomérations rurales comprenant de 4 à 50 bâtiments**. Il s'implante généralement à proximité de **bâtis anciens, autrefois isolés**. Ce type d'habitat regroupe souvent quelques bâtiments à la fois, d'où un sentiment de trame répétitive moins important, mais néanmoins une juxtaposition avec l'habitat ancien et une insertion paysagère moins aisées.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

TYPOLOGIE URBAINE N°2 : L'HABITAT PAVILLONNAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

TYPE DE BÂTI N°1 : HABITAT PAVILLONNAIRE EN ZONE D'HABITAT GROUPÉ

- Densité moyenne : **~10 à 20 log./ha**
- Taille moyenne des parcelles : **moyenne** (~ de 500 à 1300 m²)
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R à R+C+1
- Matériaux : briques, façades enduites
- Toitures : à deux pentes, en ardoise ou tuiles de terre cuite
- Clôtures : grillages, haies, murets en pierres, clôtures accompagnées de haies

TYPE DE BÂTI N°2 : HABITAT PAVILLONNAIRE EN ZONE D'HABITAT DIFFUS

- Densité moyenne : **~ 5 à 10 log./ha**
- Taille moyenne des parcelles : **moyenne** (~ de 400 à 1500 m²)
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R à R+C+1
- Matériaux : façades enduites
- Toitures : à deux pentes, en ardoise ou tuiles de terre cuite
- Clôtures : grillages, haies, murets en pierres, clôtures accompagnées de haies

Houquetot

Bretteville-du-Grand-Caux

Mentheville

Bec-de-Mortagne

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

UN HABITAT COLLECTIF TRÈS PEU GÉNÉRALISÉ

L'habitat collectif se situe **dans les communes de Goderville**, de **Bretteville-Grand-Caux** et de **Bréauté**, et proche du centre bourg. Ce type d'habitat est donc **trés peu généralisé** sur le territoire.

- Bréauté
- Bretteville-du-Grand-Caux
- Goderville

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

L'habitat collectif présent à Goderville, Bretteville-du-Grand-Caux et Bréauté démontre la variété des époques de construction depuis les années 1970. Situé dans le centre bourg ou proche du centre bourg, il dispose généralement d'espaces publics peu qualitatifs.

Il regroupe **4 types de bâti** :

1. Habitat collectif ancien
2. Petits collectifs récents
3. Habitat collectif de centre bourg récent
4. Habitat collectif récent

ENJEUX

- Valoriser la qualité des espaces publics et la végétation trop peu présente
- Habitat souvent énergivore car peu isolé pour le bâti ancien et les petits collectifs

1

L'habitat collectif ancien se localise proche du centre bourg et dispose d'espaces extérieurs très peu qualitatifs. Il provoque un sentiment d'habitat **compact** et de **densité importante**.

2

Le petit collectif se localise proche du centre bourg sous forme de **plots accolés**. **Le rez-de-chaussée est dévolu au stationnement automobile**. Les espaces publics sont peu travaillés.

3

L'habitat collectif se localise également dans le centre bourg avec des **commerces en rez-de-chaussée**. Il **contraste fortement avec le reste du quartier** dont l'architecture est ancienne.

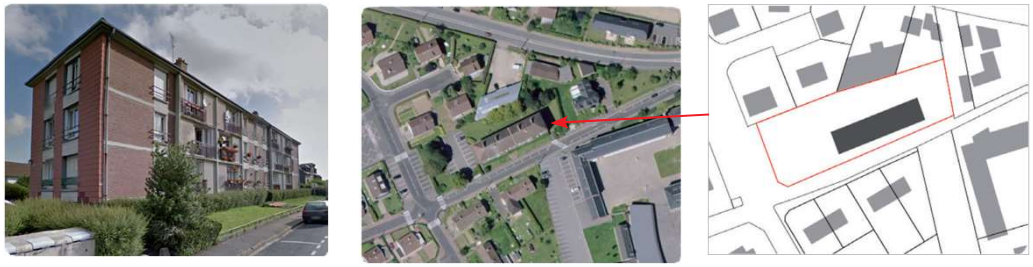
4

L'habitat collectif récent date des années 2000 et se localise près du centre bourg. Peu développé, il **contraste en général** avec le reste du quartier composé en grande partie d'habitat pavillonnaire.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

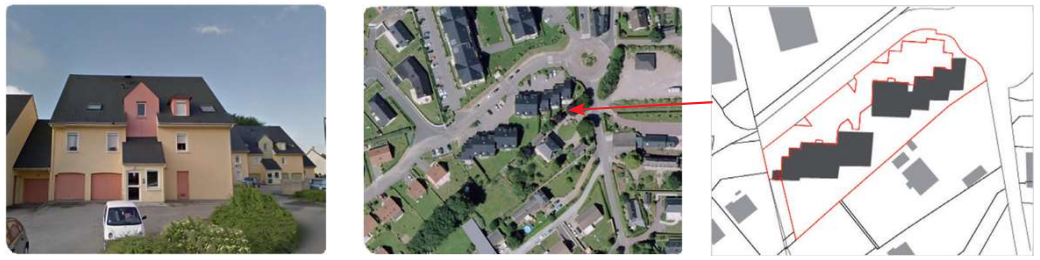
TYPE DE BÂTI N°1 : HABITAT COLLECTIF ANCIEN

- Densité moyenne : **~25 log./ha**
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R+2+C
- Matériaux : Briques, béton
- Toitures : à quatre pentes avec tuiles en terre cuite
- Clôtures : petites haies



TYPE DE BÂTI N°2 : PETITS COLLECTIFS RÉCENTS

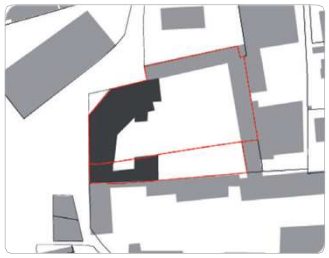
- Densité moyenne : **~10 à 15 log./ha**
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R+C à R+1+C
- Matériaux : façades enduites
- Toitures : à deux pentes composées revouvertes d'ardoise



Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

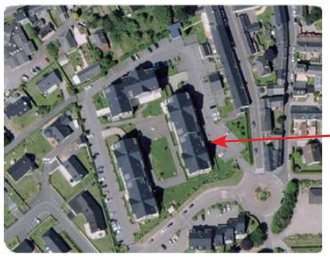
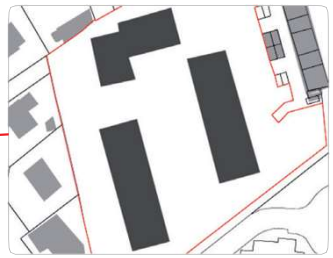
TYPE DE BÂTI N°3 : HABITAT COLLECTIF DE CENTRE BOURG

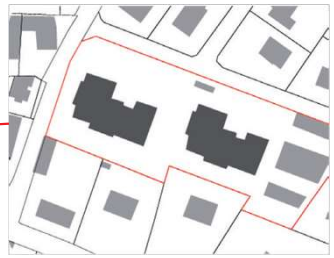
- Densité moyenne : ~ **40 à 50 log./ha**
- Implantation du bâti : **Alignement sur rue**
- Hauteur du bâti : R+3+C
- Matériaux : façades enduites
- Toitures : à deux pentes recouvertes d'ardoise
- **Commerces en rez-de-chaussée**



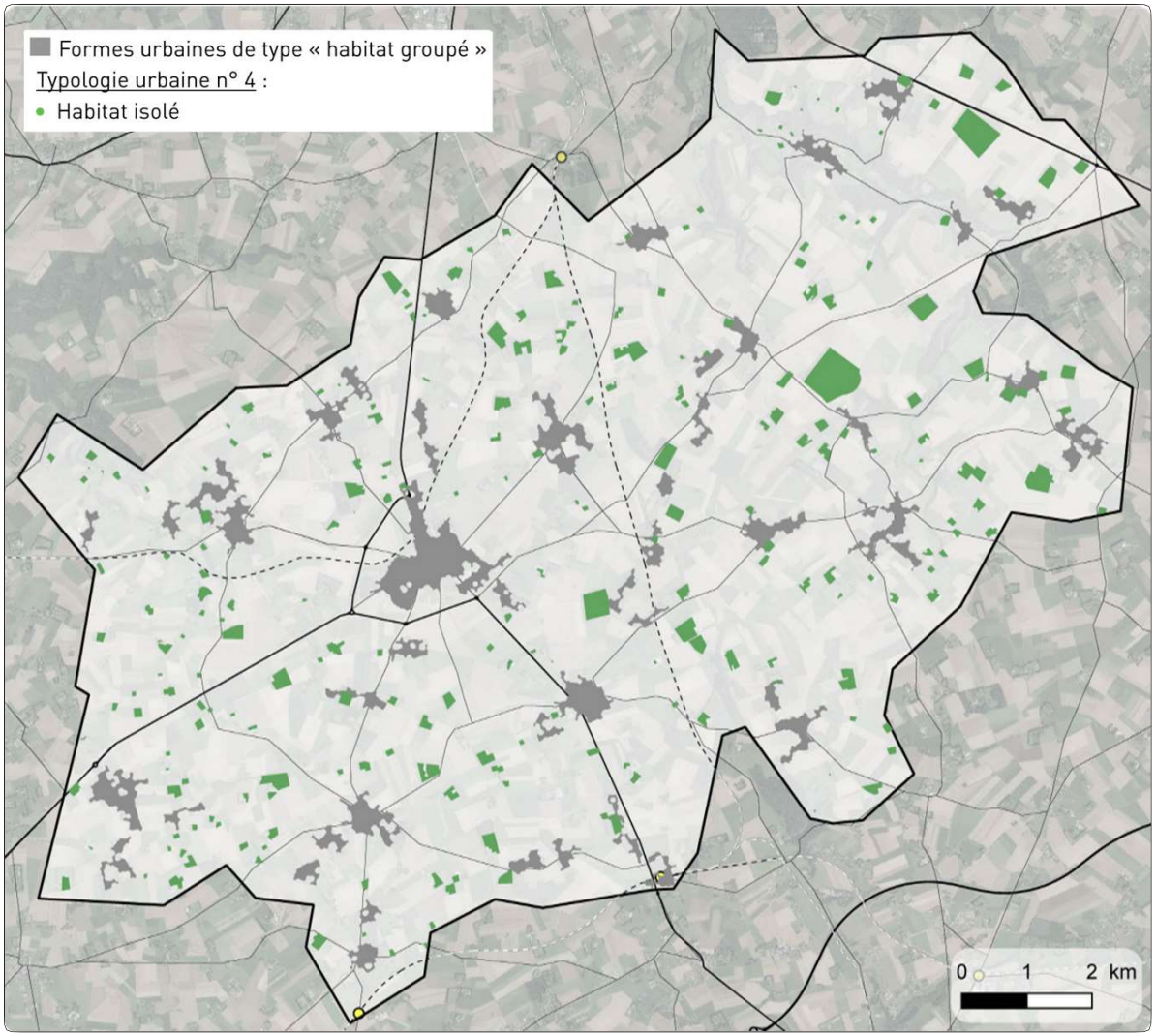
TYPE DE BÂTI N°4 : HABITAT COLLECTIF RÉCENT

- Densité moyenne : **~20 à 120 log./ha**
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R+1+C à R+3+C
- Matériaux : façades enduites, bois
- Toitures : de deux à quatre pentes recouvertes d'ardoise
- Clôtures : grillages, grilles



Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



UN HABITAT ISOLÉ SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'habitat isolé s'implante de manière uniforme sur l'ensemble des communes du territoire. Il se situe dans un ensemble urbanisé comprenant trois bâtiments maximum en zone rurale, **à l'écart des centres bourgs et des coeurs de hameaux**.

- Angerville-Bailleul
- Annouville-Vilmesnil
- Auberville-la-Renault
- Bec-de-Mortagne
- Bénarville
- Bornambusc
- Bréauté
- Bretteville-du-Grand-Caux
- Daubeuf-Serville
- Ecrainville
- Goderville
- Gonfreville-Caillot
- Grainville-Ymauville
- Houquetot
- Manneville-la-Goupil
- Mentheville
- Saint-Maclou-la-Brière
- Saint-Sauveur-d'Emalleville
- Sausseuzemare-en-Caux
- Tocqueville-les-Murs
- Vattetot-sous-Beaumont
- Virville

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cet type d'habitat dispose d'une qualité paysagère typique du territoire.

Il regroupe **3 types de bâti** :

1. Les châteaux et leurs dépendances
2. Les demeures et bâtiments sous forme de Clos Masure
3. L'habitat individuel isolé sous forme corps de ferme

ENJEUX

- Préserver la qualité du patrimoine architectural et paysager des châteaux et des Clos Masure

Angerville-Bailleul - Château de Bailleul

1

Les châteaux et leurs dépendances, réparti sur le territoire, marquent très fortement le **patrimoine local** et ont participé à l'**histoire du territoire**. Ils s'établissent dans de **très grands domaines arborés** et isolés.

Virville

2

Les grandes demeures sous forme de **Clos Masure** se situent dans une zone isolée et possède une **qualité architecturale et paysagère forte** et **typique de la région**. Elles sont très souvent accompagnées de corps de ferme.

Bréauté

3

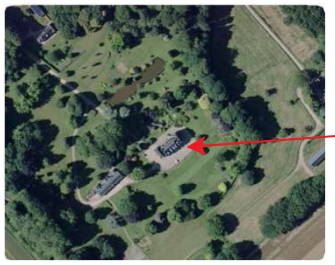
L'habitat individuel isolé prend la forme de ferme, soit accompagnée d'une **exploitation agricole**, soit réaffectée en **bâtiment d'habitation uniquement**. Ce type d'habitation est très fréquent dans les territoires ruraux et **très consommateur d'espaces**.

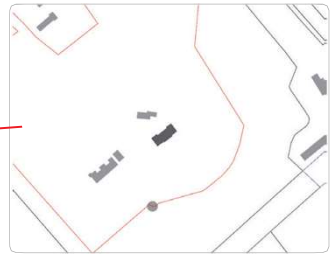
Accusé de réception - Ministère de l'
076-247600505-20250730-URBPLU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

TYPE DE BÂTI N°1 : LES CHÂTEAUX ET LEURS DEPENDANCES

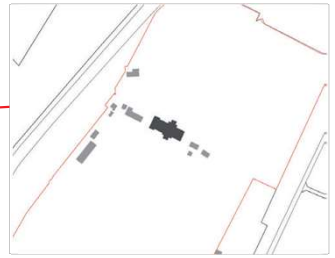
- Densité moyenne : **~ 1 log./ha**
- Taille moyenne des parcelles : **très grande** (> 2 500 m²)
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R+1+C à R+2+C
- Matériaux : pierres, enduit
- Toitures : à pentes multiples, généralement en ardoise
- Clôtures : Murs appareillés (pierres), haies, alignements d'arbres

Daubeuf-Serville - Château de Serville





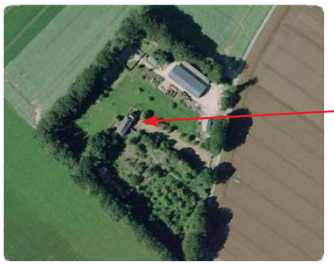
Grainville-Ymauville - Château de Trébons

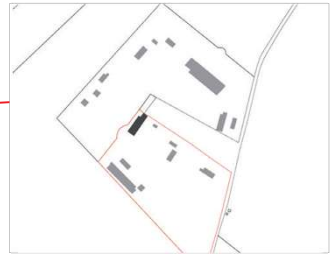


TYPE DE BÂTI N°2 : DEMEURES SOUS FORME DE CLOS MASURE

- Densité moyenne : **~ 1 log./ha**
- Taille moyenne des parcelles : **très grande** (> 5 000 m²)
- Implantation du bâti : **variable**, généralement **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : RDC+C à R+2+C
- Matériaux : briques
- Toitures : de deux pentes à quatre pentes en ardoise
- Clôtures : Haies, alignements d'arbres

Angerville-Bailleul





Saint-Maclou-la-Brière

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

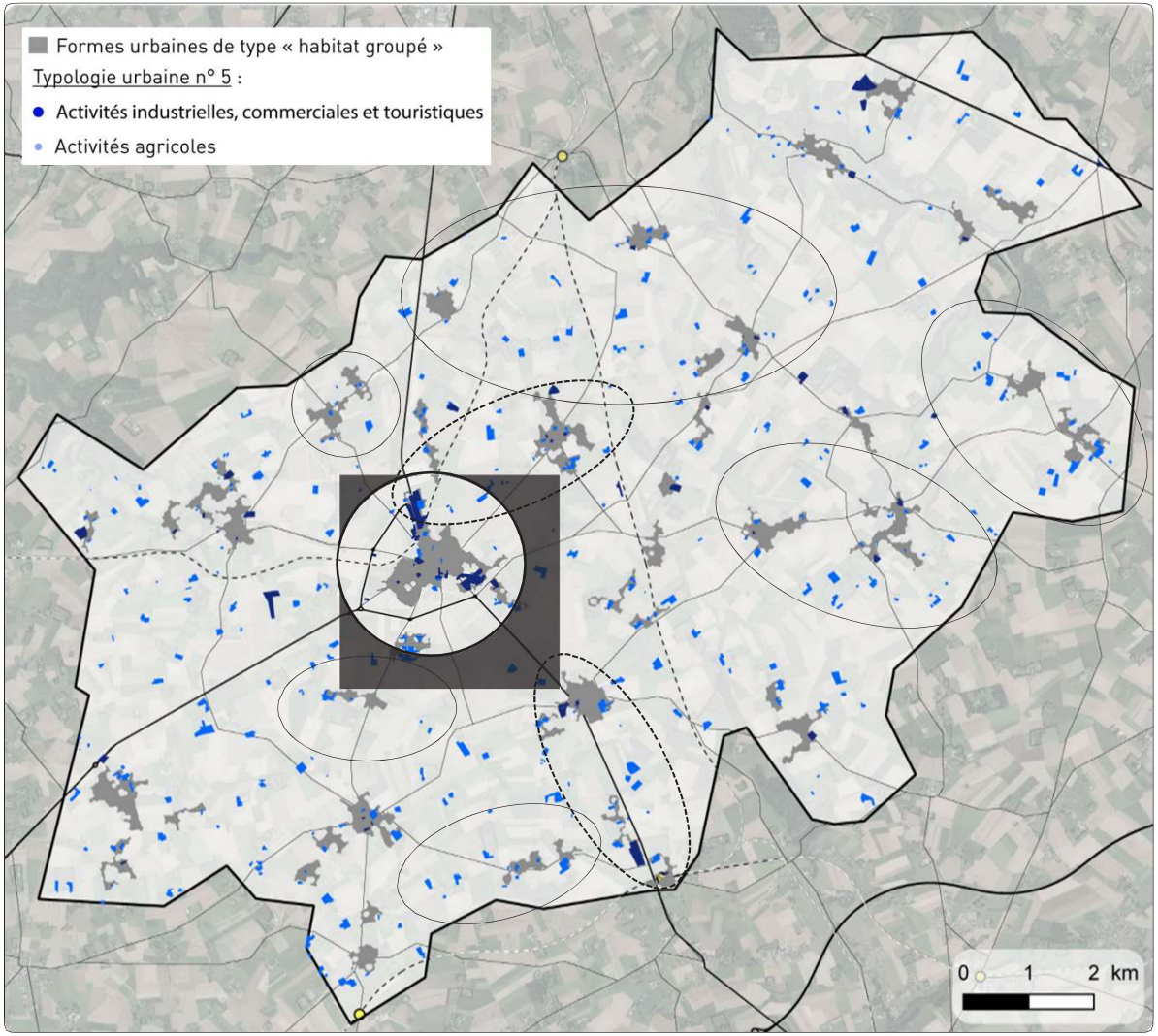
TYPE DE BÂTI N°3 : HABITAT INDIVIDUEL ISOLÉ SOUS FORME DE CORPS DE FERME

- Densité moyenne : **~ 1 log./ha**
- Taille moyenne des parcelles : **Grande** [> 3 000 m²)
- Implantation du bâti : **variable**, souvent sur une extrémité de la parcelle
- Hauteur du bâti : R à R+C
- Matériaux : briques, façades enduites
- Toitures : de deux pentes à quatre pentes, en ardoise
- Clôtures : murs en briques, en pierres, haies, alignements d'arbres
- Souvent accompagné d'une activité agricole

Ecrainville

Bénarville

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRINCIPALEMENT SITUÉES DANS LES COMMUNES DYNAMIQUES

Les activités économiques se répartissent de **manière uniforme** sur le territoire, **notamment pour les activités agricoles**.

Les **activités industrielles, commerciales et touristiques se localisent** principalement sur la commune de **Goderville. Viennent dans un second temps les communes de** Bréauté et Bretteville du Grand-Caux et dans une moindre mesure, Ecrainville, Saint- Sauveur d'Emalleville, Manneville-la-Goupil, Virville, Vattetot- sous-Beaumont, Grainville-Ymauville, Angerville-Bailleul, Bec- de-Mortagne et Daubeuf-Serville.

Les communes ne disposant pas de ces activités économiques non agricoles sont Bornambusc, Houquetot, Sausseuzemare-en-Caux, Auberville-la-Renault, Mentheville, Annouville-Vilmesnil, Gonfreville-Caillot, Saint-Maclou-la-Brière, Tocqueville-les-Murs et Bénarville.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

TYPOLOGIE URBAINE N°5 : LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Les activités économiques sont très diverses et conditionnent leur localisation ainsi que la taille des parcelles sur lesquelles elles se situent. Le bâti est très généralement hétérogène et affecte souvent la qualité paysagère du territoire.

Il regroupe **4 types de bâti** :

1. Secteurs commerciaux
2. Secteurs industriels
3. Secteurs agricoles
4. Secteurs de loisir et de tourisme

ENJEUX

- Valoriser l'aspect qualitatif du bâti pour atténuer son atteinte négative sur le paysage
- Valoriser la végétalisation et l'harmonisation du bâti hétéroclite
- Préserver la qualité architecturale du bâti ancien

1

Goderville

Les secteurs commerciaux se situent dans le **centre bourg au rez-de-chaussée** des habitations pour les petits commerces, ou en **sortie de centre bourg** pour les plus grands.

2

Saint-Sauveur-d'Emalleville

Les secteurs d'activités industrielles se situent le **long des axes routiers structurants** en continuité des centres bourgs. Il s'agit généralement de **très grandes parcelles et de grands bâtiments**.

3

Bec-de-Mortagne

Les secteurs agricoles se localisent dans les espaces ruraux, au **coeur de parcelles cultivées**. Il s'agit très souvent d'un ensemble de bâtiments situés sur de très grandes parcelles.

4

Bretteville-du-Grand-Caux

Les secteurs de loisir et de tourisme se localisent aussi bien en centre bourg, que dans les espaces isolés. **La taille de la parcelle et la localisation varie selon l'activité**.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

TYPOLOGIE URBAINE N°5 : LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Accusé de réception - Ministère de l'
076-247600505-20250730-URBPLU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

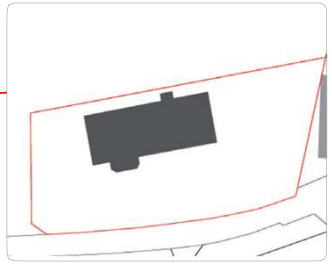
TYPE DE BÂTI N°1 : SECTEURS COMMERCIAUX

- Taille moyenne des parcelles : **variable** selon la localisation et la taille du commerce (rez-de-chaussée de bâtiment d'habitation ou sortie de centre-bourg)
- Implantation du bâti : **variable**, alignement sur rue, au milieu, en limite latérale de la parcelle
- Hauteur du bâti : R à R+1+C
- Matériaux : tôle, bois, enduit, PVC
- Toitures : à deux pentes, souvent en tôle
- Clôtures : barrières, grillages

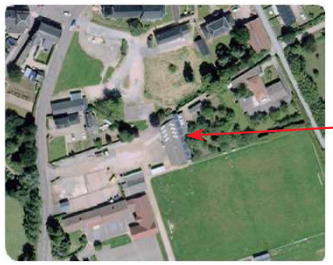
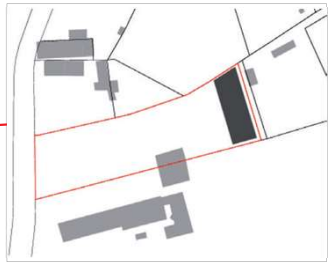
TYPE DE BÂTI N°2 : SECTEURS INDUSTRIELS

- Taille moyenne des parcelles : **Très grande** (> 2 500 m²)
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : variable en fonction de l'activité
- Matériaux : tôle, enduit, PVC
- Toitures : pas de pente, à deux pentes, souvent en tôle
- Clôtures : haies, grilles, grillages

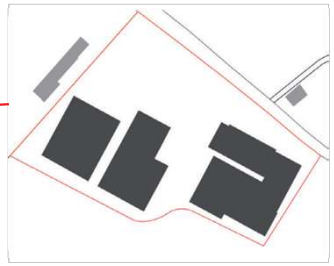
Bréauté



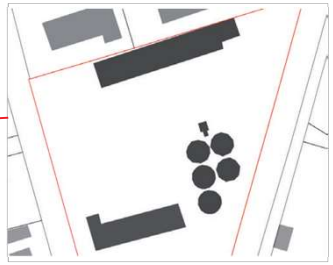
Manneville-la-Goupil

Bretteville-du-Grand-Caux



Goderville

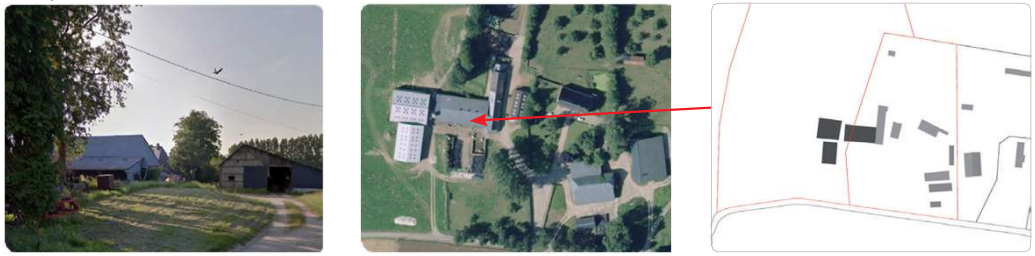


Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

TYPE DE BÂTI N°3 : SECTEURS AGRICOLES

- Taille moyenne des parcelles : **Très grande** (~6000 m²)
- Implantation du bâti : **au milieu ou sur une extrémité de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R à R+C
- Matériaux : tôle, bois, enduit, PVC, briques...
- Toitures : à deux pentes, en tuiles plates en ardoise, en tôle
- Clôtures : haies, alignements d'arbres

Tocqueville-les-Murs

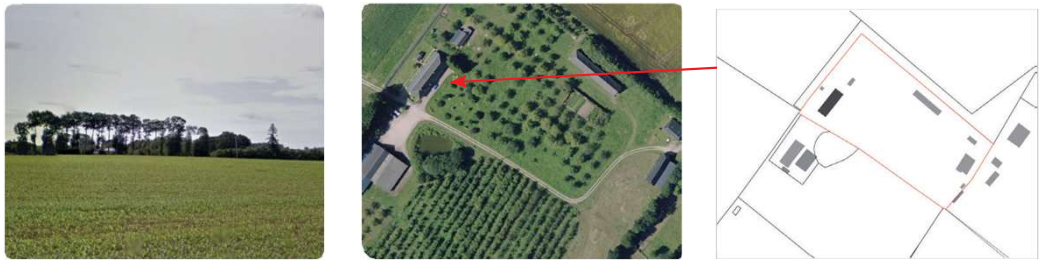


Virville

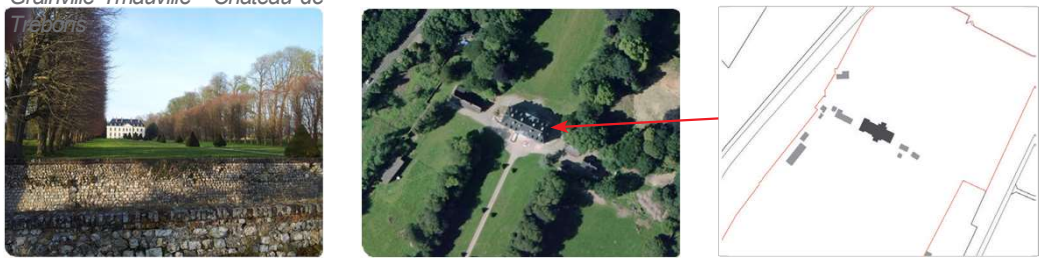
TYPE DE BÂTI N°4 : SECTEURS DE LOISIRS ET DE TOURISME

- Taille moyenne des parcelles : **grande** (>2 500 m²)
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R à R+1+C
- Matériaux : pierre, briques, bois, enduit, PVC...
- Toitures : de deux à quatre pentes, généralement en tuiles plates en ardoise
- Clôtures : murs, haies, alignements d'arbres

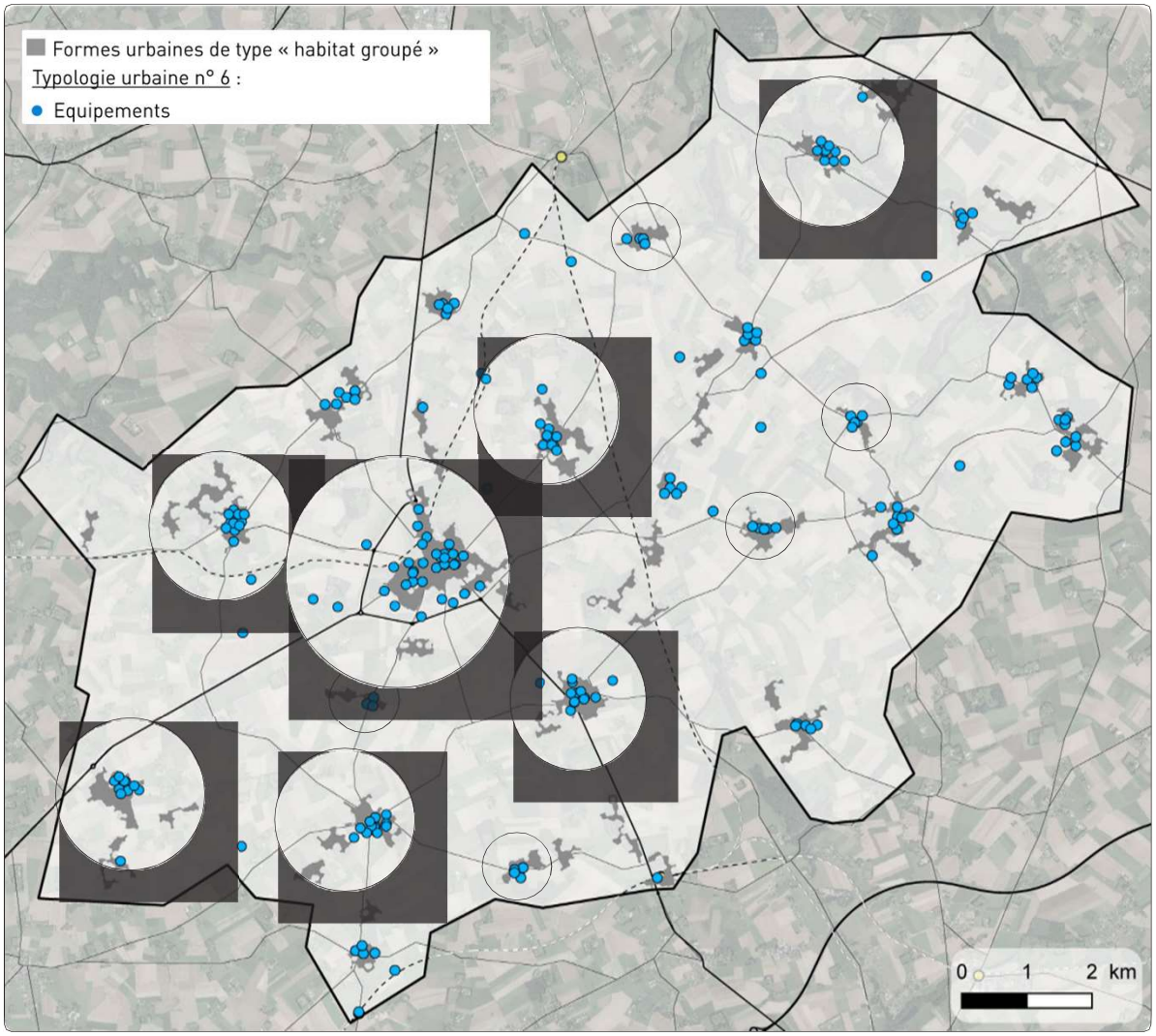
Saint-Maclou-la-Brière - Maison des traditions Normandes



Grainville-Ymauville - Château de Tréborn



Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025



DES EQUIPEMENTS LOCALISÉS PRINCIPALEMENT DANS LES CENTRES BOURGS ET COEURS DE HAMEAUX

Les équipements se répartissent sur l'ensemble des communes du territoire et se **localisent principalement dans les centres bourgs et les coeurs de hameaux**.

Les communes ayant le plus d'équipements sont **Goderville**, puis les communes d'**Ecrainville**, de **Bréauté**, de **Bretteville- du-Grand-Caux**, de **Manneville-la-Goupil**, de **Saint-Sauveur-d'Emalleville** et de **Bec-de-Mortagne**.

En revanche, les communes disposant de peu d'équipements sont **Houquetot**, **Mentheville, Bornambusc, Angerville-Bailleul** ou encore **Gonfreville-Caillot.**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cette typologie regroupe les équipements de sûreté, les équipements scolaires, les équipements religieux, les équipements sportifs, les équipements techniques, les équipements de transport ou encore les équipements institutionnels. Ils présentent pour certains une certaine qualité architecturale.

ENJEUX

- Préserver la qualité architecturale du patrimoine ancien
- Porter une attention particulière au bâti récent pour ne pas dénaturer la qualité paysagère du territoire

Ecrainville

Les équipements regroupent les équipements institutionnels comme les **mairies**, qui présentent très souvent une **forte qualité architecturale typique des centres bourgs**.

Goderville

Ils regroupent également les équipements de sûreté qui **se localisent dans la commune de Goderville**, comme la gendarmerie ou la caserne. Il s'agit souvent de bâtiment à l'architecture peu qualitative.

Gonfreville-Caillot

Il s'agit également des **équipements scolaires**, que l'on retrouve dans presque toutes les communes. Ce sont généralement des bâtiments anciens situés proche du centre bourg ou coeur de hameau.

Virville

Il peut également s'agir d'**équipements religieux** comme des églises, des paroisses ou des cimetières. On retrouve ces équipements dans l'ensemble des communes. Ils révèlent un **patrimoine historique riche et à préserver**.

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

TYPOLOGIE URBAINE N°6 : LES ÉQUIPEMENTS

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

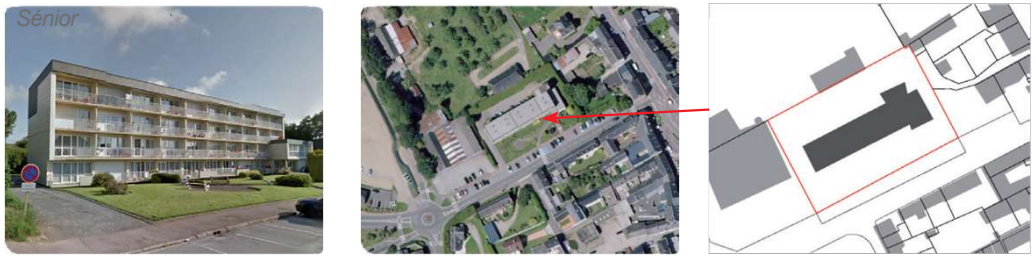
TYPE DE BÂTI

- Taille moyenne des parcelles : **variable** (de 200 à plus de 2000 m²)
- Implantation du bâti : **au milieu de la parcelle**
- Hauteur du bâti : R à R+3
- Matériaux : briques, enduit, béton, tôle, PVC...
- Toitures : de deux à quatre pentes, en tuiles plates en ardoise, en tôle, en terre cuite, sans pente
- Clôtures : Grilles, haies, murs

Virville - Gare

Goderville - Caserne

Goderville - Résidence Sénior



Bretteville-du-Grand-Caux - Gymnase

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SYNTHÈSE DES TYPOLOGIES URBAINES

Le **bâti ancien groupé ou diffus** se répartit sur l'ensemble du territoire, cette typologie traditionnellement rurale est **très développée**

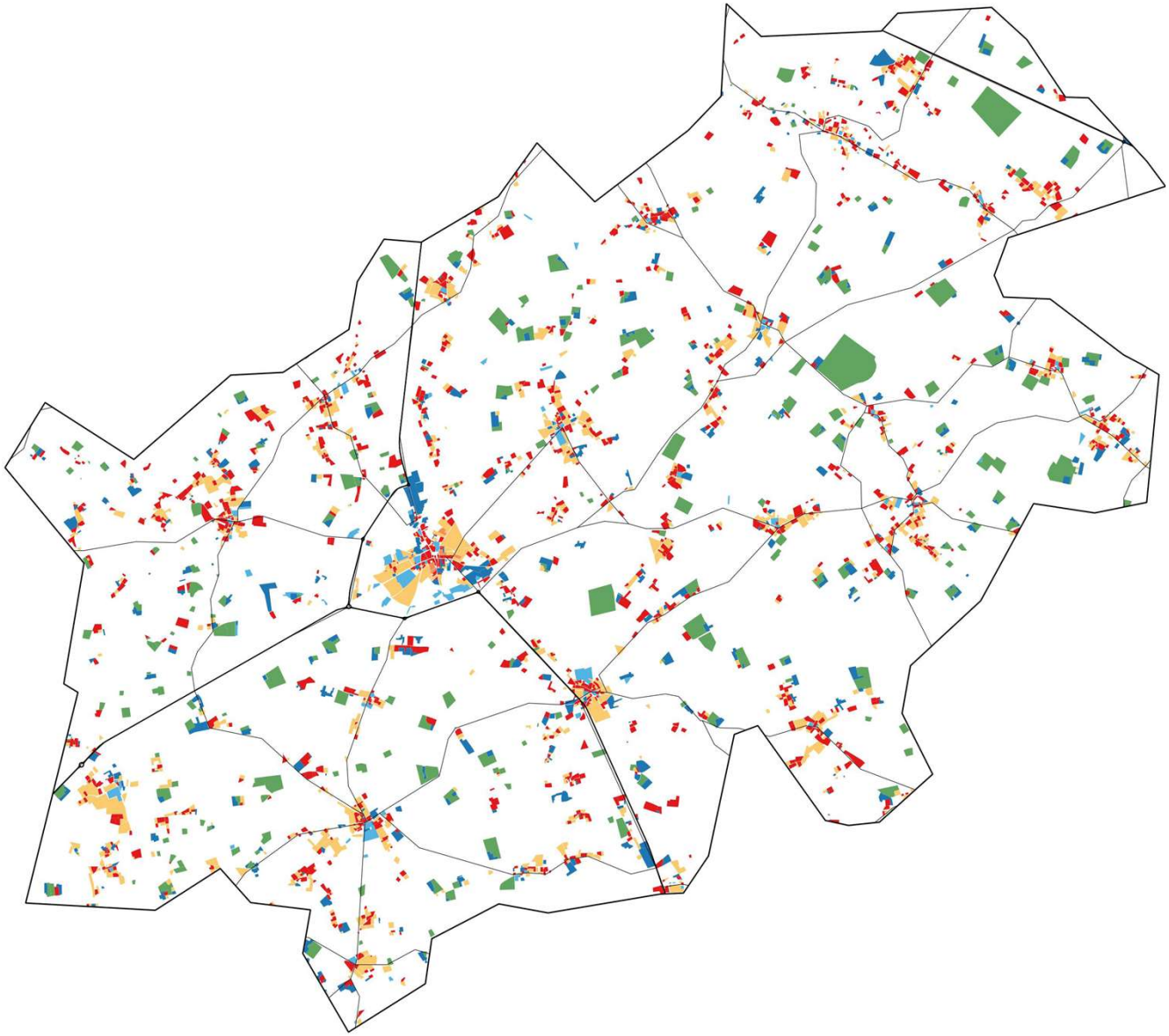
L'**habitat collectif** se situe à proximité des centres bourgs et reste **très peu répandu**

L'**habitat pavillonnaire** se localise majoritairement en extension des centres bourgs et coeur de hameaux. Cette typologie urbaine connaît un **fort développement**

L'**habitat isolé** se situe loin des centres bourg et est **très consommateur d'espaces** du fait de sa faible densité

Les **activités économiques** se répartissent sur tout le territoire, notamment pour les activités agricoles. Le reste se situe davantage **près des centres bourgs et des axes routiers**

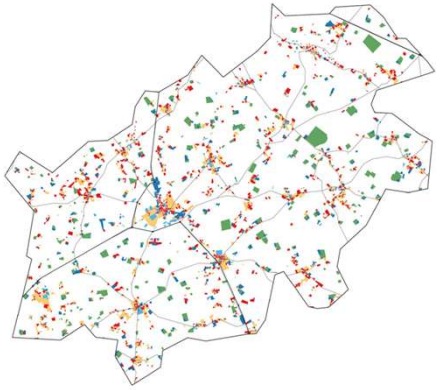
Les **équipements** sont proches des centres bourgs et constituent, avec l'habitat collectif, les **typologies urbaines les moins répandues**



Accusé de réception - Ministère de l'I
006-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SYNTHÈSE DES TYPOLOGIES URBAINES

		HABITAT GROUPE	HABITAT DIFFUS	HABITAT ISOLE
BATI ANCIEN GROUPE ET DIFFUS	Habitat individuel en bande de centre bourg	X		
	Grandes demeures individuelles proches du centre bourg	X	X	
	Habitat individuel traditionnel et rural du bourg/hameau	X	X	
	Bati ancien en zone d'habitat diffus		X	x
HABITAT COLLECTIF	Petits collectifs	X		
	Habitat collectif ancien	X		
	Habitat collectif en bande de centre bourg	X		
	Habitat collectif récent	X		
HABITAT PAVILLONNAIRE	Habitat pavillonnaire en zone d'habitat groupé	X		
	Habitat pavillonnaire en zone d'habitat diffus		X	
HABITAT ISOLE	Châteaux et leurs dépendances			X
	Habitat isolé sous forme de ferme		x	X
	Habitat isolé sous forme de clos masure		x	X
ACTIVITES ECONOMIQUES	Secteurs commerciaux	X		
	Secteurs industrielles	X	X	
	Secteurs agricoles		X	X
	Secteurs touristiques		X	X
EQUIPEMENTS		X	X	X



ENJEUX

- Limiter le développement de l'habitat pavillonnaire dans les zones d'habitat diffus
- Réfléchir à de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et adaptées aux modes de vie et attentes des habitants du territoire
- Préserver la qualité du bâtiment ancien présentant une architecture typique du territoire
- Concentrer davantage l'urbanisation proche des équipements et services

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Comment déterminer le potentiel foncier mutable ?

Le potentiel foncier mutable par commune

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

INTRODUCTION

Selon la loi **ALUR** relative à l'accès au logement, il est nécessaire, pour les projets à venir, de **privilégier la densification urbaine** à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier.

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme précise que « la capacité de densification urbaine et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, doit tenir compte des formes urbaines et architecturales.»

Densifier l'espace urbain existant permet de réguler et maîtriser l'extension au delà des enveloppes urbaines définies. La structure urbaine des bourgs se voit conservée et préservée, et les centres villes redynamisés.

Etape 1 : sélectionner les espaces bâtis à densifier

L'analyse spatiale du territoire réalisée a fait ressortir que la CC de Campagne de Caux se caractérise par une dispersion du bâti (à la fois de l'habitat, mais également des activités économiques). Cette caractéristique génère des organisations urbaines particulières sur certaines communes, avec un fort éclatement de l'urbanisation en plusieurs secteurs.

De ce fait, le travail d'identification des espaces densifiables a été basé sur un travail d'analyse des entités bâties et de leur rôle au sein des communes. Des échanges avec les élus ont permis d'ajuster cette analyse par rapport à leur perception du territoire et de prendre en compte certaines contraintes notamment celles liées aux réseaux. Il en ressort trois principaux types d'espaces qui ont vocation à être confortés pour organiser la stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité.

A. Les bourgs et villages :

Ils correspondent aux entités structurantes des communes liées à la présence des équipements publics.

De manière générale, ces espaces ont été considérés dans le PLUI :

- comme des espaces à mobiliser en priorité en matière de densification pour favoriser un développement économe en foncier et à proximité des services :
- comme les lieux privilégiés pour le développement de l'urbanisation afin de conforter et structurer ces polarités.

B. Les hameaux structurants retenus :

Constitués autour d'un groupe important d'habitations (au moins vingts habitations), ils se distinguent en raison de leur importance à l'échelle de la commune et de leur rôle dans la structuration de la commune. Ils peuvent supporter un accroissement de population car ils ne sont pas ou peu impactés par des contraintes environnementales et sont desservis par les réseaux.

Le choix de mobiliser ces hameaux pour la densification contribue à une optimisation du foncier déjà bâti et à limiter les besoins en extension.

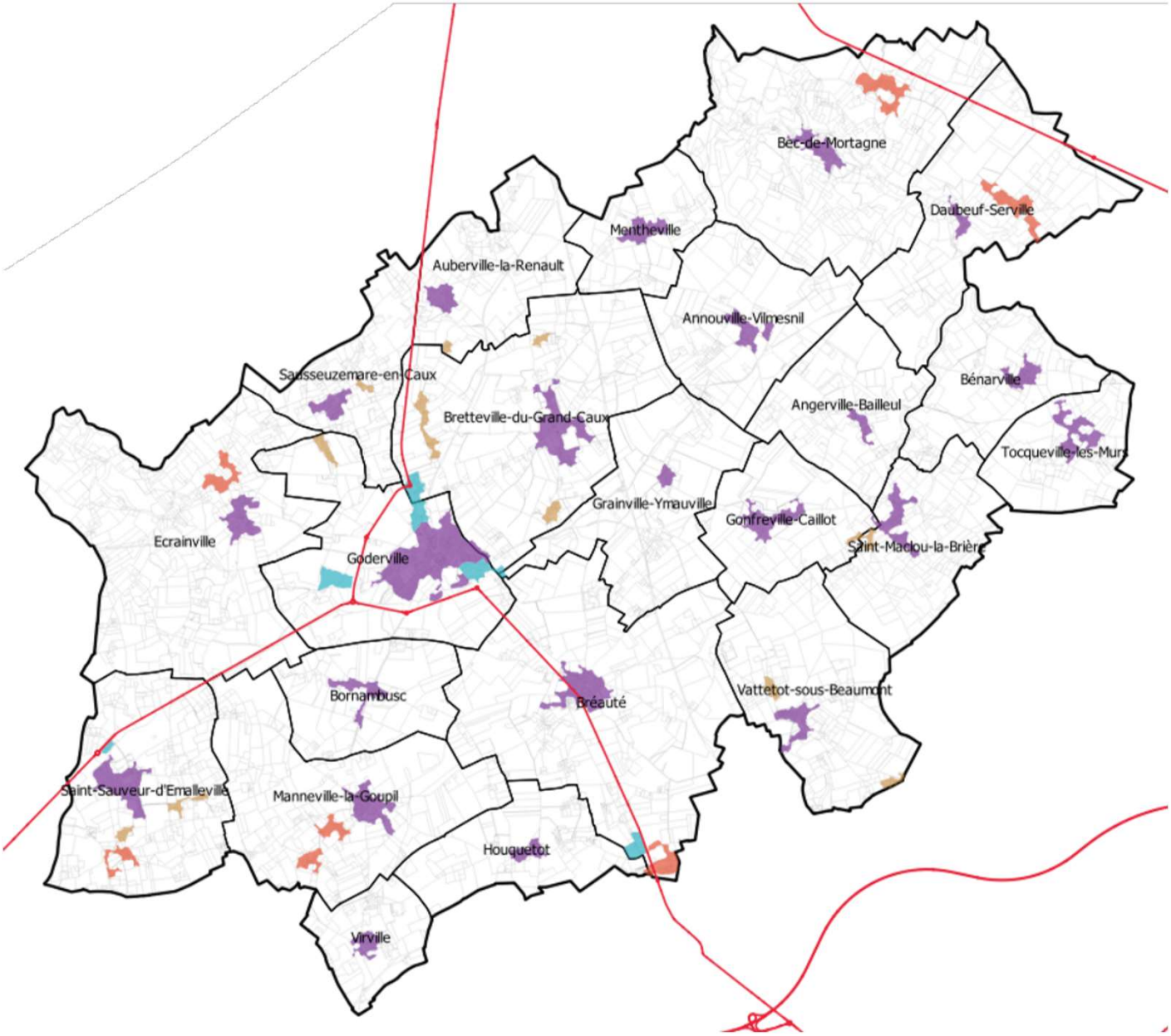
C. Secteurs complémentaires retenus :

Il s'agit de hameaux secondaires (environ 10 habitations) et moins structurants que ceux de la catégorie B. Ils ont été retenus comme des secteurs de densification et peuvent accueillir quelques habitations supplémentaires au sein de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans un objectif de comblement des dents creuses. Les emprises disponibles disposent de la desserte en réseaux et ne sont pas ou peu impactées par des contraintes environnementales ou agricoles.

Le choix de retenir ces secteurs vise à limiter les extensions urbaines sur les espaces agricoles et naturels au niveau des bourgs.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

3 LE TERRITOIRE EN DEVENIR : Comment déterminer le potentiel foncier mutable ?



Les espaces à densifier retenus :

- Bourg/village
- Hameau structurant retenu
- Hameau secondaire retenu

Informations

- Espace économique majeur
- Routes principales

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Etape 2 : délimiter l'enveloppe bâtie au sein de laquelle l'étude de densification sera réalisée.

1. La délimitation de l'enveloppe densifiable de l'espace retenu s'appuie d'abord sur la «tâche bâtie», définie par un «tampon» autour des constructions existantes.

2. Le périmètre de cette tâche est ensuite adapté au parcellaire en fonction de l'usage du sol et de la cohérence urbaine. Elle intègre les secteurs d'équipements et les projets récents (non matérialisés sur le cadastre), engagés ou à venir (Permis d'Aménager, Permis de Construire, déposés et accordés).

Ce périmètre est également ajusté par rapport à la présence d'exploitations agricoles (non intégrées dans l'enveloppe) et de certains enjeux environnementaux (risques, trame verte et bleue, etc...).

«Tâche urbaine» délimitée autour des bâtiments existants
Parcelles avec bâti non cadastré
Secteur d'équipements
Corps de ferme
Enveloppe bâtie retenue

A. Retrait des exploitations agricoles
B. Intégration des équipements publics
C. Intégration des projets récents ou en cours de réalisation (dans ces cas, les constructions sont réalisées)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Etape 3 : Identifier les parcelles mobilisables au sein des espaces préalablement définis

Pour déterminer la capacité de densification urbaine et de mutation, nous avons retenu **deux types de parcelles potentiellement mutables** qui se distinguent au sein des enveloppes urbaines :

Les parcelles libres :
- sont des parcelles non bâties de type dents creuses ou,
- sont des parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- ne sont pas concernées par un projet en cours.

Critère de sélection : ont été retenues les parcelles non bâties, sans minimum de surface imposée, avec toutefois comme critères :
- La possibilité de réaliser à minima 1 logement avec ses accès ;
- L'urbanisation de la dent creuse doit rester conforme à la typologie urbaine avoisinante.

La surface d'une dent creuse est prise à 100% dans le calcul du potentiel mobilisable.

Les parcelles divisibles :
- sont de grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourraient être divisées pour construire de nouveaux logements

Critère de sélection : ont été retenues les parcelles non bâties, sans minimum de surface imposée, avec toutefois comme critères :
- La possibilité de réaliser à minima 1 logement avec ses accès ;
- L'urbanisation de la dent creuse doit rester conforme à la typologie urbaine avoisinante.

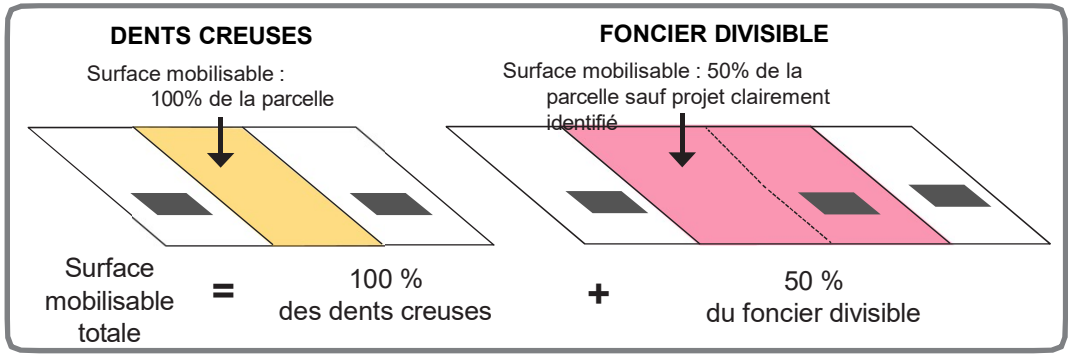
La surface d'une parcelle divisible est prise à 50% dans le calcul du potentiel mobilisable afin de prendre en compte la présence de l'habitation existante exception faite pour certains cas particuliers où un projet est clairement identifié.

Afin de déterminer les parcelles potentiellement mutables, il est nécessaire de repérer les différents risques et contraintes qui grèvent le territoire. En particulier, les risques liés aux axes de ruissellement et aux cavités souterraines, qui sont fortement présents sur l'ensemble de la CC Campagne de Caux.

Ainsi, le travail d'identification du foncier mobilisable tient compte des conditions de viabilisation et des enjeux/contraintes environnementales et agricoles. Ainsi, pour être retenues comme mobilisables, les parcelles doivent:
- respecter les critères d'accès aux réseaux (eau, incendie, électricité,…)
- ne pas être enclavée (impossibilité d'accès, …) ;
- prendre en compte les contraintes topographiques ;
- ne pas être impactées par un risque de ruissellement, d'inondation,…;
- ne pas être impactées par un périmètre de réciprocité relatif à la protection des exploitations agricoles ;
- ne pas être impactées par une contrainte identifiée au titre de l'article L.151-23 du CU.

Pour le foncier divisible, le critère suivant a également été pris en compte :
- ne pas être impactées par un risque de cavité impactant plus de 30% de la superficie de la parcelle (auquel cas la parcelle impactée dispose d'une faible potentialité d'être urbanisée (surcharge financière, contrainte technique, …)) ;

LES SURFACES MOBILISABLES RETENUES



Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Etape 4 : Evaluer le potentiel de logements possibles

LE CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS

L'identification des espaces mobilisables permet de déduire **un potentiel de logements** qu'il est possible de réaliser dans l'enveloppe bâtie existante. Ce calcul s'appuie sur les objectifs de densité définis dans le PADD (dans le respect des prescriptions du SCOT) qui sont modulés en fonction du type de communes.

LE PHÉNOMÈNE DE RÉTENTION FONCIÈRE

Les cartographies élaborées en concertation avec les élus de chaque commune recensent les parcelles potentiellement densifiables et déterminent ainsi un **potentiel foncier mutable brut.**

Or, ce foncier étant en très large majorité du foncier privé, il est difficile voire quasi impossible de penser que la totalité du foncier identifié va muter d'ici l'échéance du PLUI (2030) ; de nombreuses parcelles feront l'objet de **«rétention foncière».**

Ainsi, l'ensemble des surfaces identifiées comme potentiel mobilisable se sont vu attribuer **un indicateur de mutabilité permettant de traduire «théoriquement» cette rétention,** afin d'estimer les surfaces qui pourront effectivement être constructibles **dans une vision réaliste du territoire, de son marché et des pratiques observées de ses habitants et propriétaires.**

Le territoire regroupe des communes aux profils assez différents, certaines sont de très petites communes rurales ou la pression foncière est très faible, d'autres sont des communes rurales avec école où la demande en logement est plus importante et d'autres enfin sont des communes structurantes où la pression foncière est la plus présente.

Ainsi un i**ndicateur de mutabilité a été fixé à 60%** pour l'ensemble du territoire, ce qui correspond à un taux moyen constaté ces dernières années sur le territoire. Ce qui signifie que pour 10 parcelles ciblées comme étant urbanisable, six le seront potentiellement réellement dans le temps du PLUi.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ANGERVILLE-BAILLEUL

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ANNOUVILLE-VILMESNIL

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

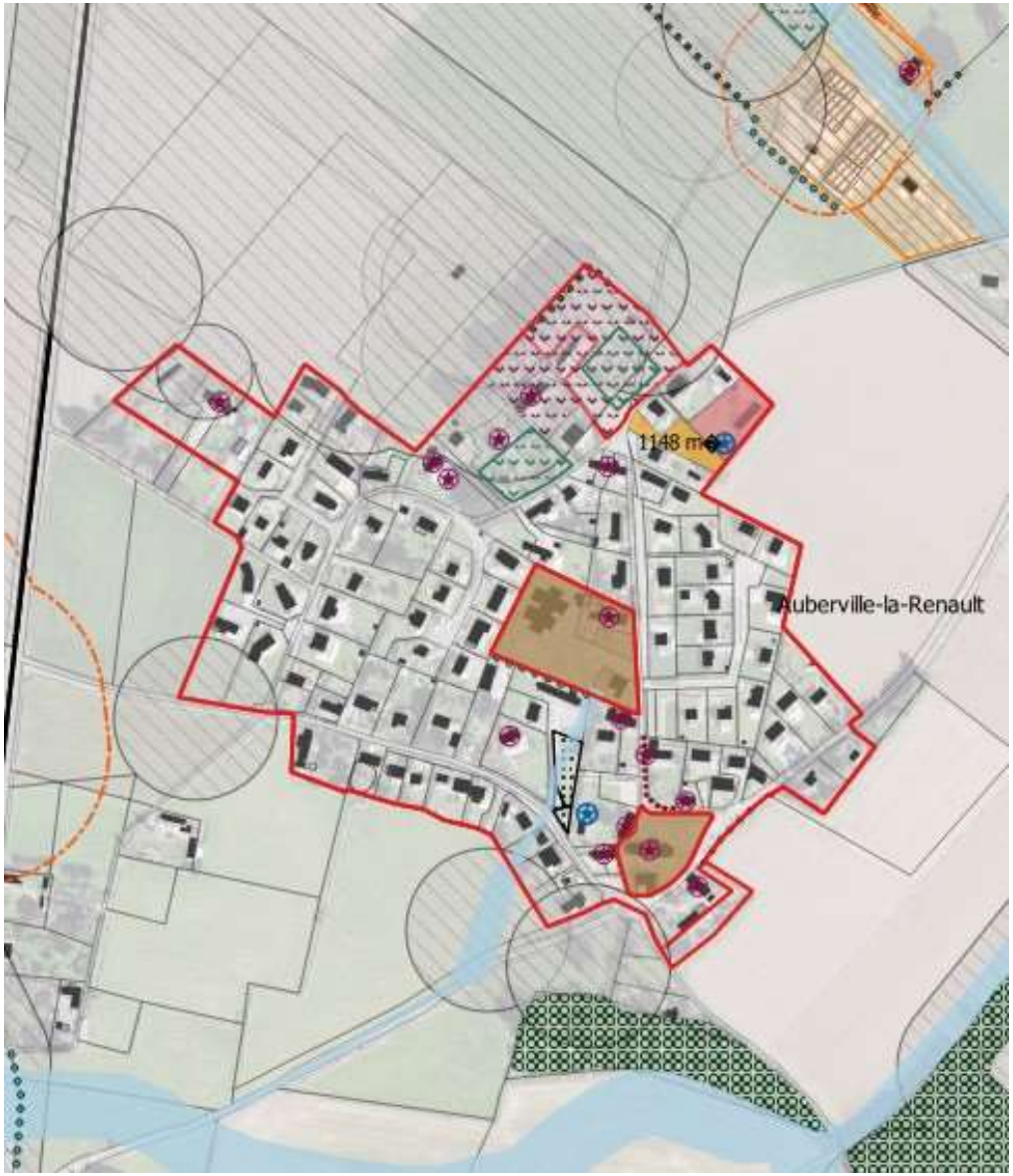
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

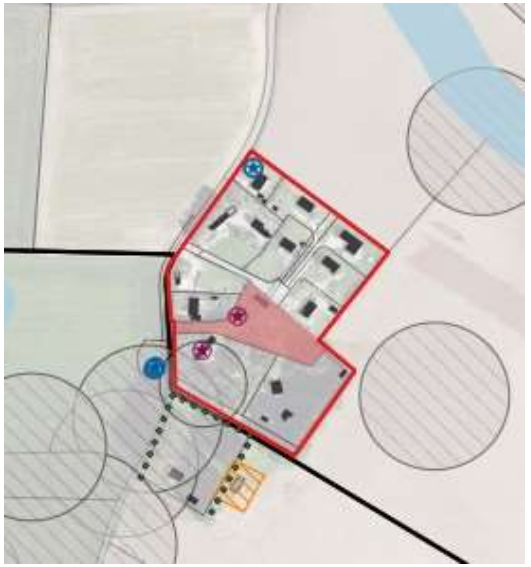
CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

AUBERVILLE-LA-RENAULT





INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

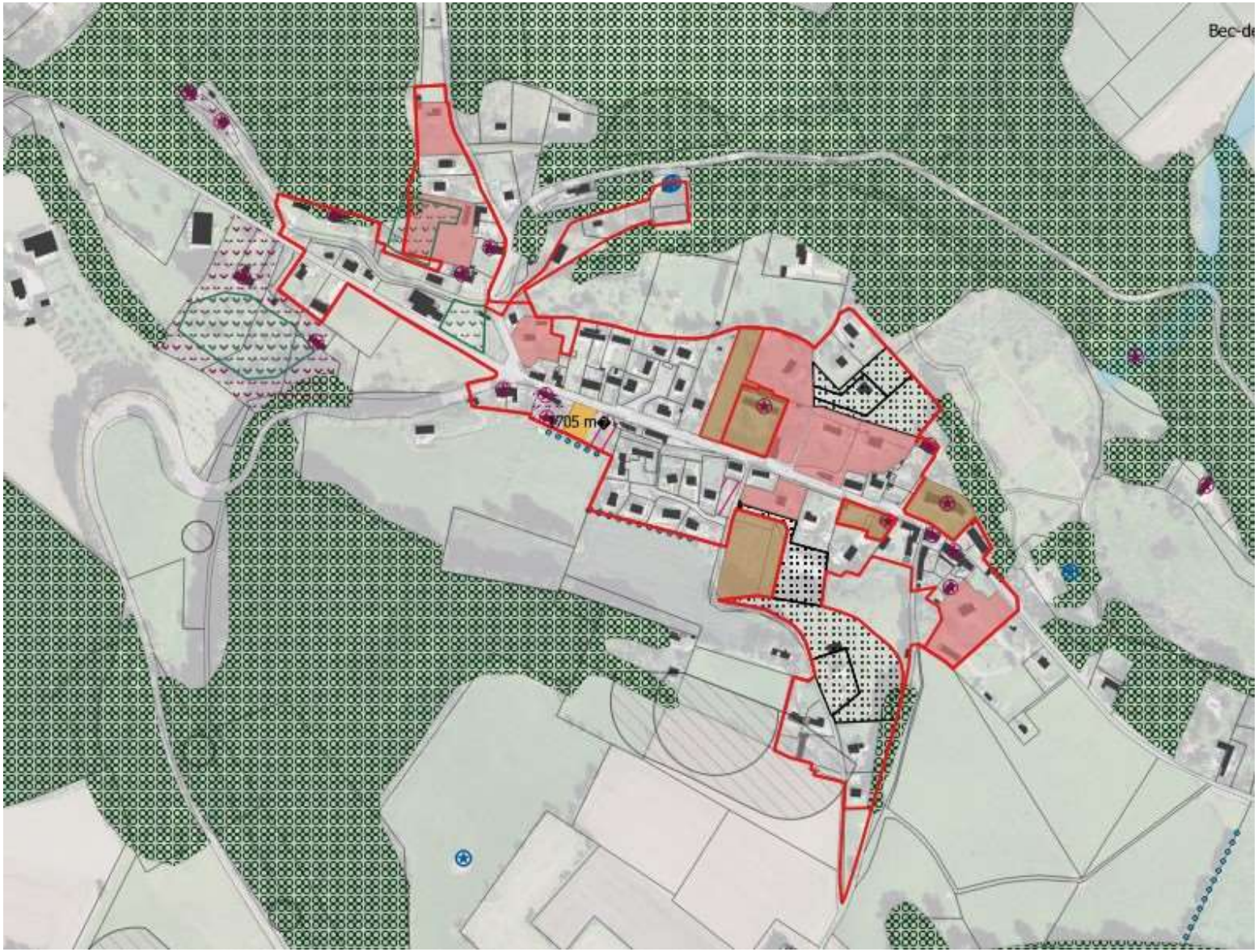
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BEC-DE-MORTAGNE (1/2)



INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BEC-DE-MORTAGNE (2/2)

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BÉNARVILLE

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

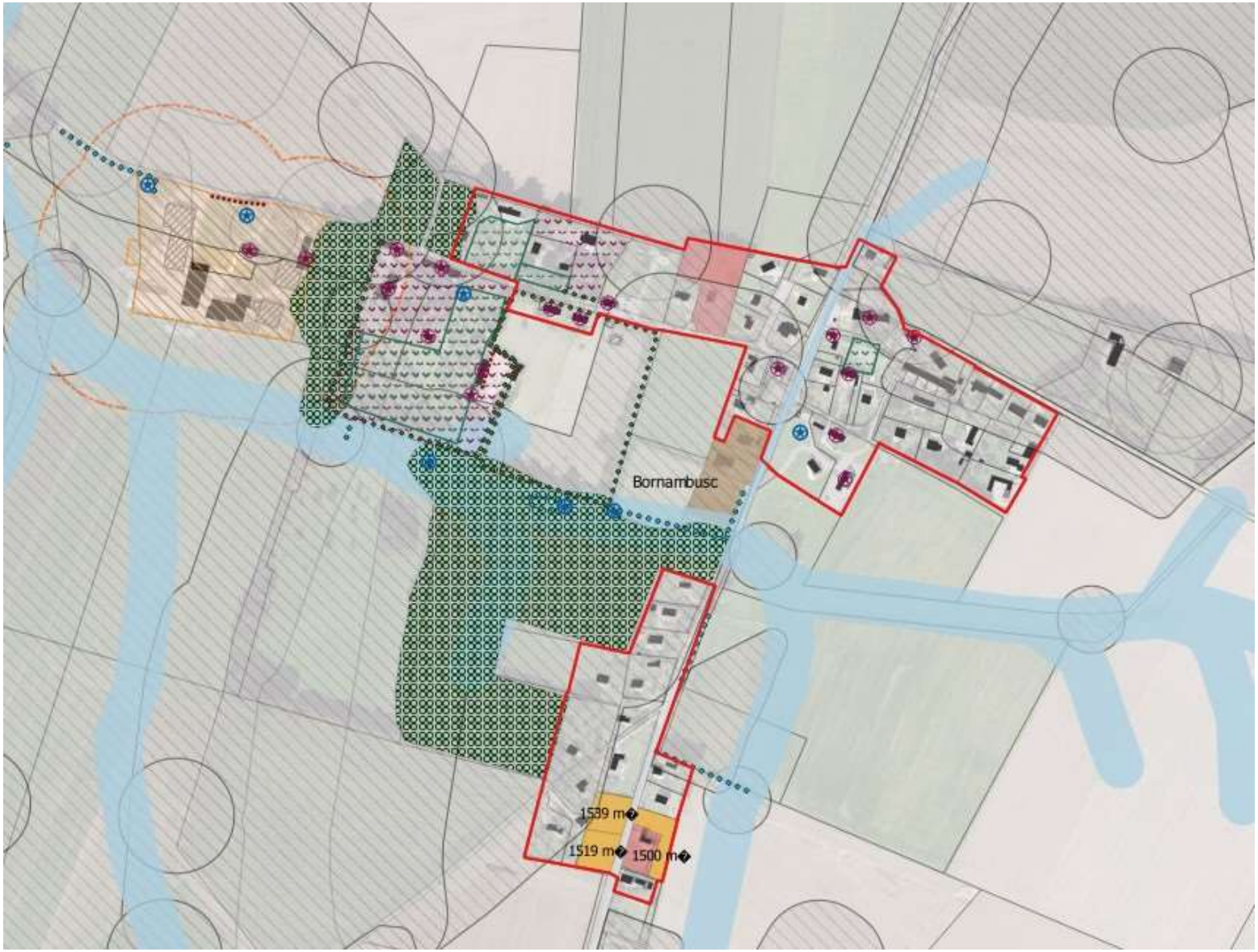
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BORNAMBUSC



INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BRÉAUTÉ (1/2)

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BRÉAUTÉ (2/2)

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

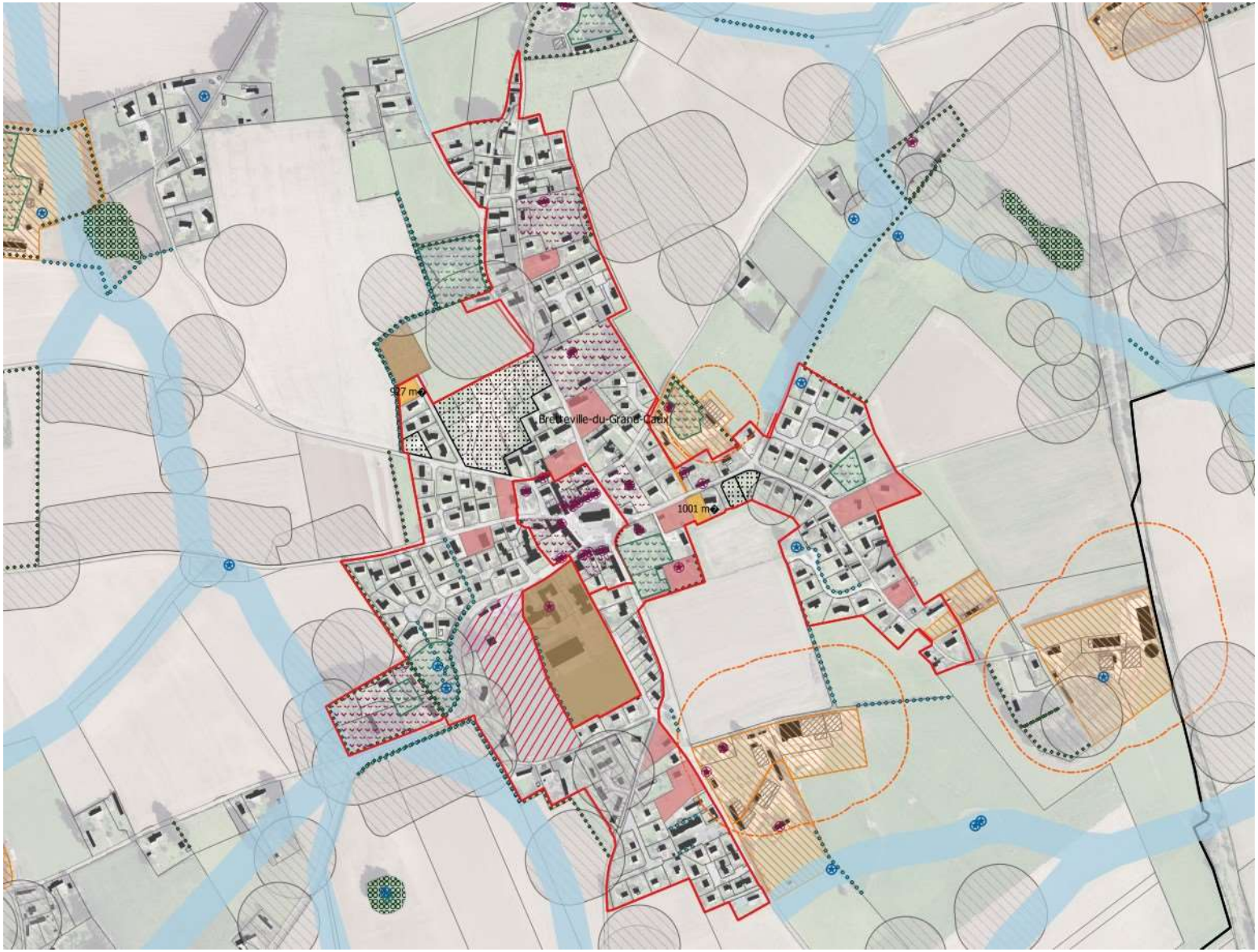
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BRETTEVILLE-DU-GRAND-CAUX (1/2)



INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

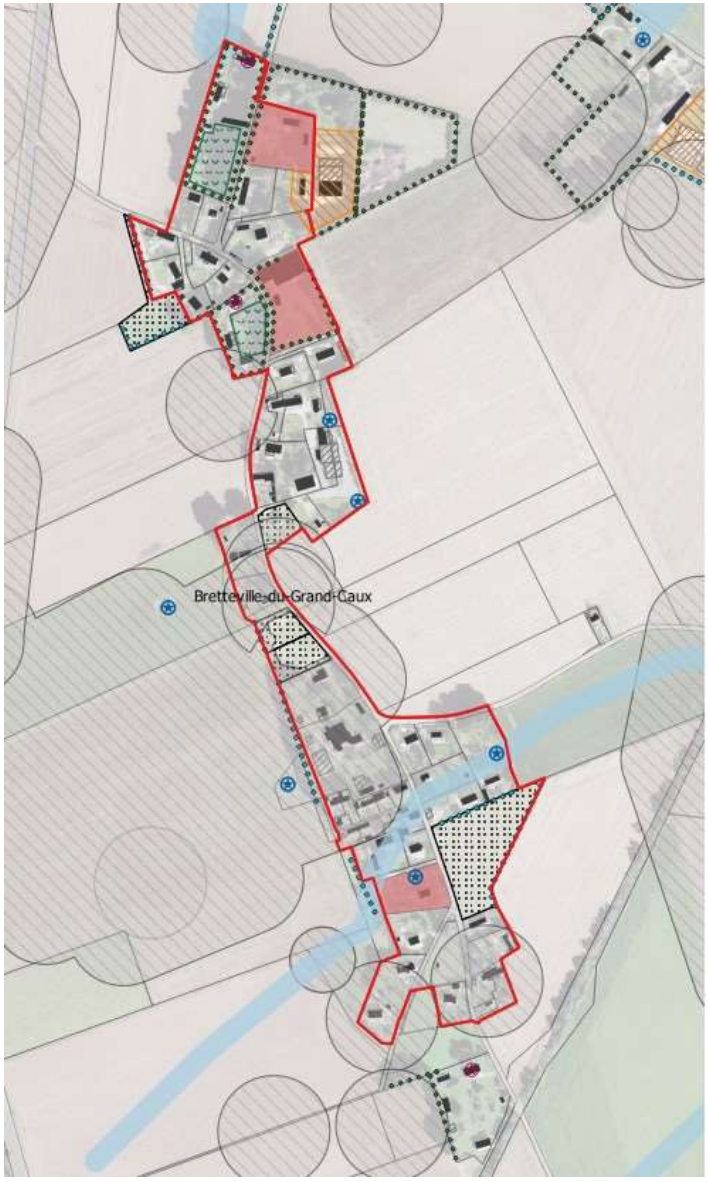
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

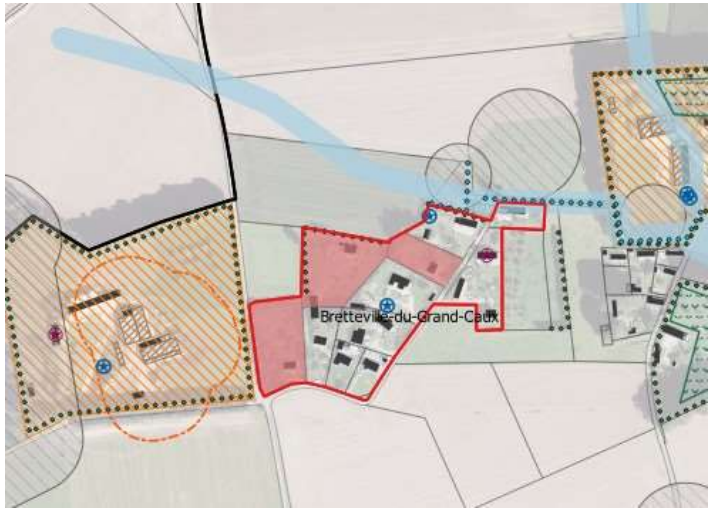
CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

BRETTEVILLE-DU-GRAND-CAUX (2/2)





INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- /// Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

DAUBEUF-SERVILLE

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ECRAINVILLE

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

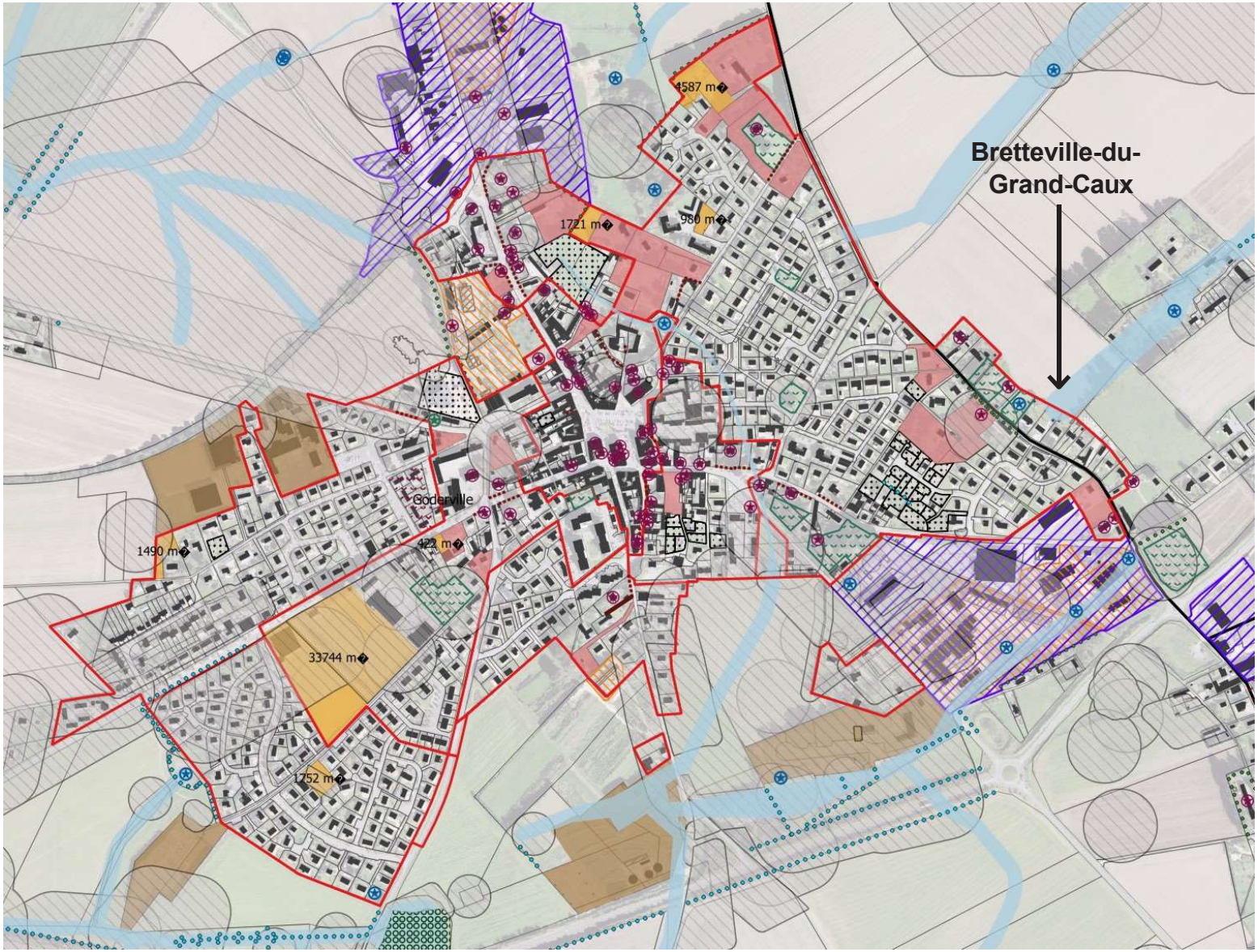
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

GODERVILLE (1/2)



INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

GODERVILLE (2/2)

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

GONFREVILLE-CAILLOT

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

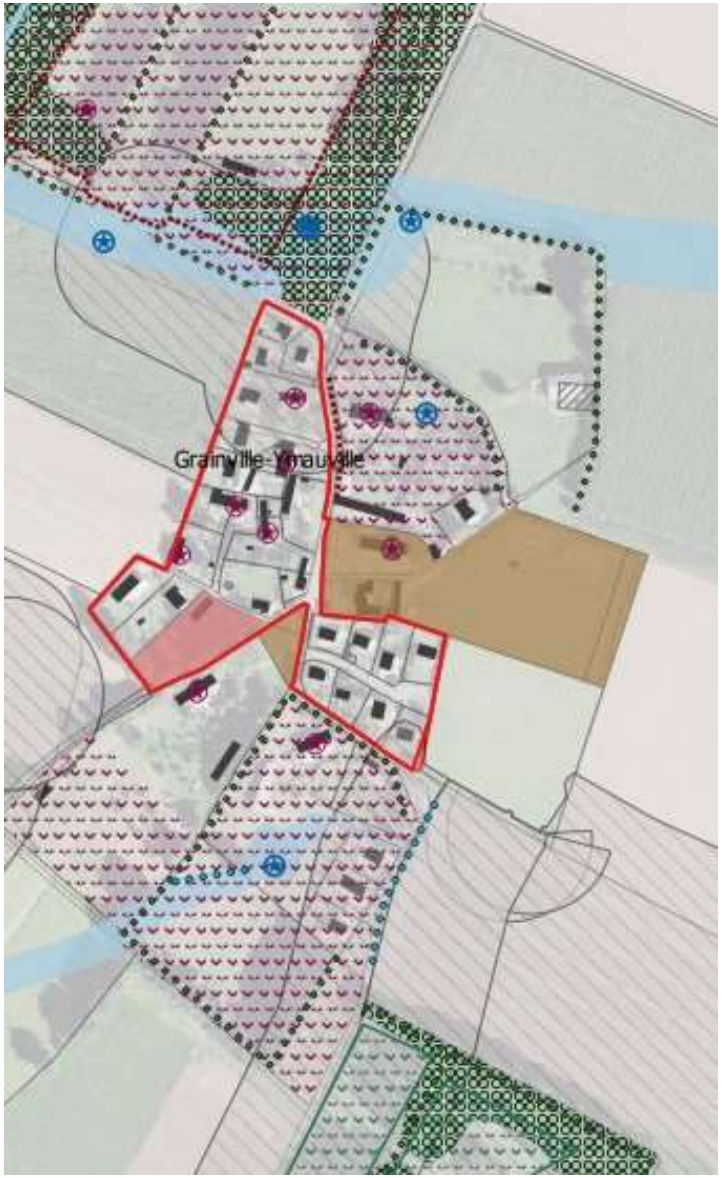
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

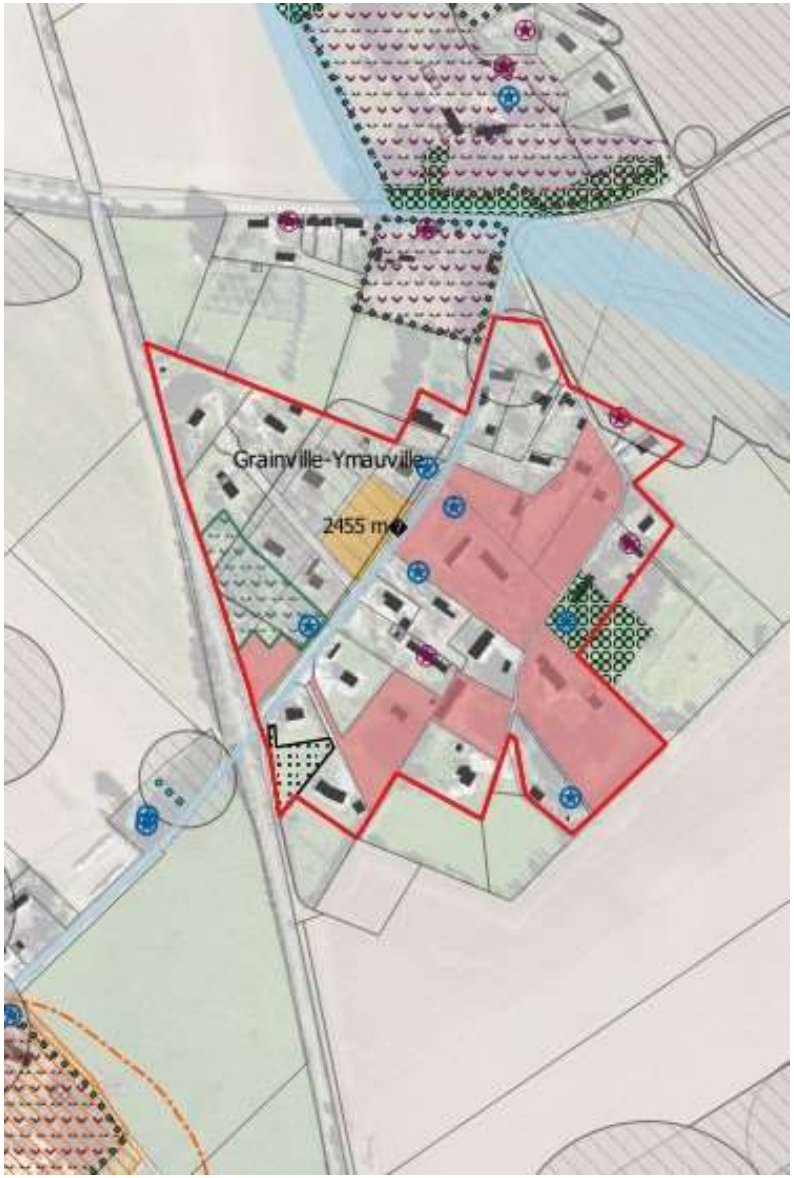
CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

GRAINVILLE-YMAUVILLE





INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

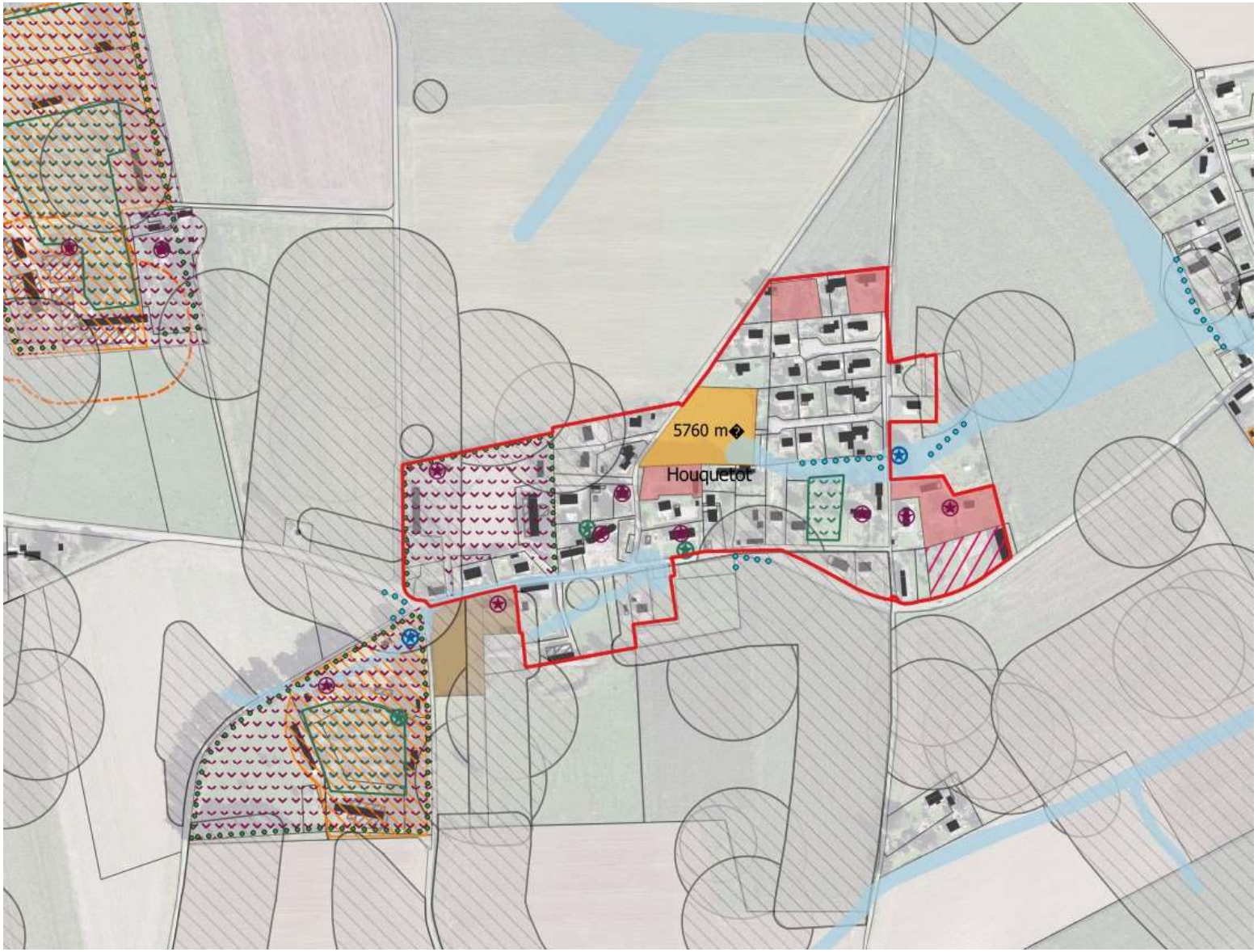
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

HOUQUETOT



INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

MANNEVILLE-LA-GOUPIL

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

MENTHEVILLE

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

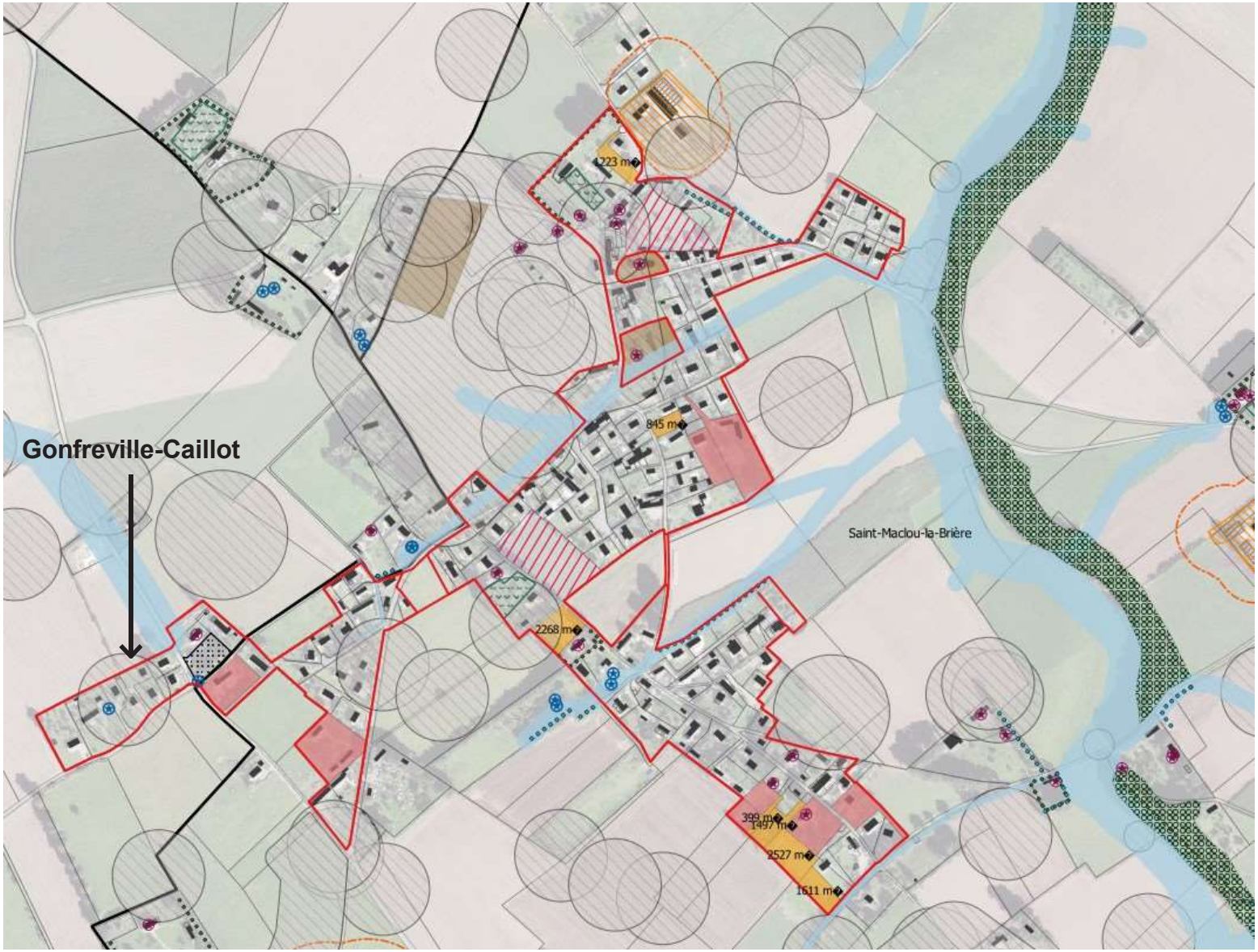
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SAINT-MACLOU-LA-BRIÈRE



INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SAINT-SAUVEUR-D'EMALLEVILLE (1/2)

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

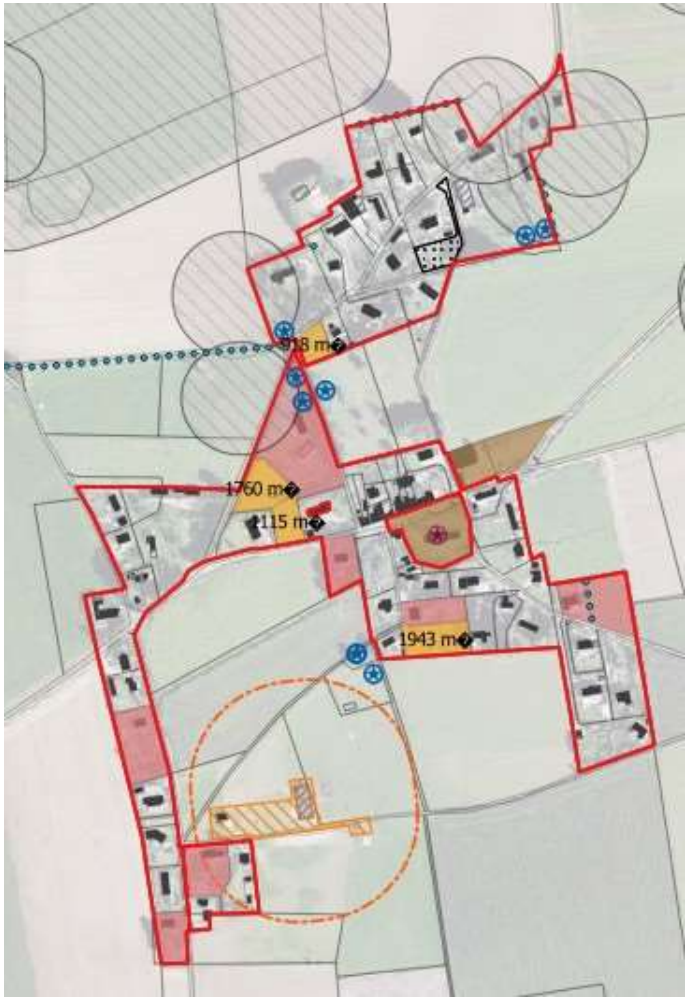
FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SAINT-SAUVEUR-D'EMALLEVILLE (2/2)



INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SAUSSEUZEMARE-EN-CAUX

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

TOCQUEVILLE-LES-MURS

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

VATTETOT-SOUS-BEAUMONT

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

VIRVILLE

INFORMATIONS GENERALES
- Commune
- Parcellaire
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- Parcelles avec bâti non cadastré
- Projets en cours

Perimetre du diagnostic foncier
- Périmètre du diagnostic foncier
- Secteur à vocation économique
- Equipements publics

FONCIER RETENU
- Foncier divisible
- Parcelle libre (dent creuse)

CONTRAINTES ET RISQUES
- Corps de ferme
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- Axe de ruissellement et zone d'expansion des crues/ talweg

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
- Muret protégé
- Haie/Alignement d'arbres protégé
- Arbre protégé
- Mare protégée
- Edifice patrimonial protégé
- Site paysager protégé
- Ensemble patrimonial protégé
- Espace boisé classé

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

SYNTHÈSE DES SURFACES MOBILISABLES

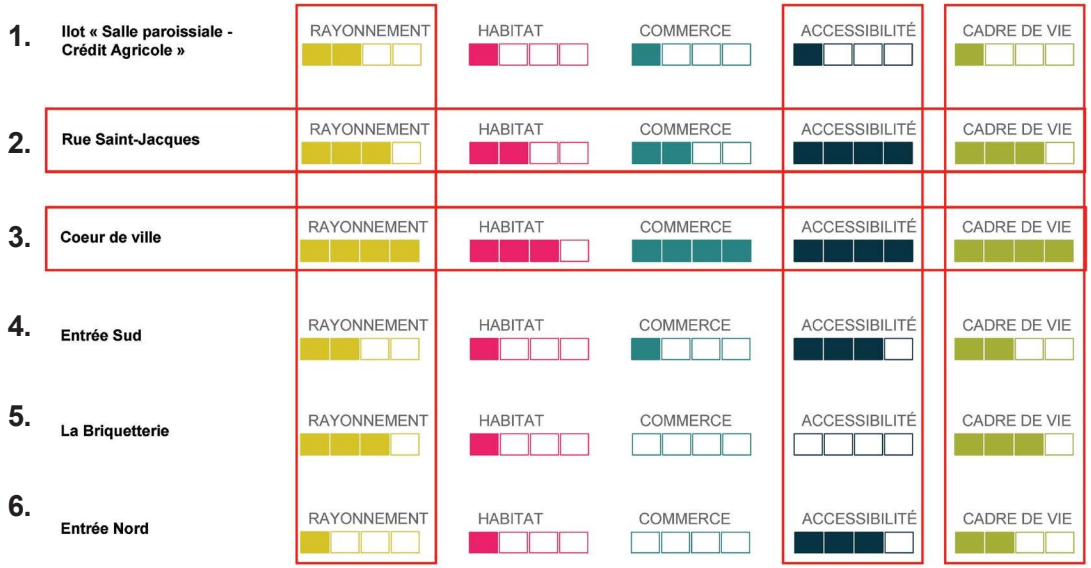
COMMUNE	Surfaces des dents creuses recensées (ha)	Surfaces totales des parcelles divisibles recensées (ha)	Surfaces des parcelles divisibles mobilisables *(après abbatement 50%)*	Surfaces des parcelles mobilisables (Divisibles + Dents creuses)	Total du foncier renouvelable (ha) après rétention de 40%
Goderville	4,5	7,2	3,6	8,0	4,8
Bréauté	0,6	2,4	1,2	1,8	1,1
Bretteville-du-grand-Caux	0,2	6,0	3,0	3,2	1,9
Écrainville	0,5	1,8	0,9	1,4	0,8
Bec-de-Mortagne	0,3	4,8	2,4	2,7	1,6
Manneville-la-Goupil	1,2	1,7	0,8	2,1	1,2
Saint-Maclou-la-Brière	1,0	2,2	1,1	2,1	1,3
Saint-Sauveur-d'Émalleville	1,2	2,7	1,4	2,6	1,6
Angerville-Bailleul	0,0	0,8	0,4	0,4	0,2
Annouville-Vilmesnil	0,5	2,6	1,3	1,8	1,1
Auberville-la-Renault	0,1	0,5	0,2	0,4	0,2
Bénarville	0,0	0,9	0,5	0,5	0,3
Bornambusc	0,5	0,6	0,3	0,7	0,4
Daubeuf-Serville	1,3	4,8	2,4	3,6	2,2
Gonfreville-Caillot	0,7	0,6	0,3	1,0	0,6
Grainville-Ymauville	0,2	3,1	1,6	1,8	1,1
Houquetot	0,6	0,8	0,4	1,0	0,6
Mentheville	0,3	1,8	0,9	1,2	0,7
Sausseuzemare-en-Caux	0,9	2,8	1,4	2,3	1,4
Tocqueville-les-Murs	0,0	1,2	0,6	0,6	0,4
Vattetot-sous-Beaumont	1,0	2,3	1,2	2,1	1,3
Virville	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	15,6	51,7	25,8	41,4	24,8

LE TERRITOIRE EN DEVENIR : PROJET EN COURS

FOCUS SUR L'ÉTUDE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG DE GODERVILLE

Accusé de réception - Ministère de l'I
978247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Source : Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour l'attractivité du centre-bourg de Goderville
MOA : Commune de Goderville et EPFN
MOE : Quartier Libre (mandataire), ozas architectes, zeppelin paysagistes, actéhis et guam



Goderville a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour renforcer l'attractivité de son centre-bourg. Cette étude réalisée conjointement avec l'EPFN a été réalisée entre 2017 et 2018 par le groupement Quartier Libre (mandataire), Ozas architectes, Zeppelin paysagistes, Actéhis et Guam

Cette étude avait pour objectif de définir un schéma d'aménagement d'ensemble pour permettre à la collectivité d'engager un programme d'actions pour conforter le dynamisme et le rôle structurant du centre-bourg.

Ce travail a permis d'établir une stratégie globale en matière de déplacements, d'espaces publics, de dynamique commerciale et d'habitat. Puis, plusieurs secteurs stratégiques pour la commune ont été définis en précisant leur pertinence par rapport aux enjeux thématiques de l'étude.

Plusieurs secteurs ont fait l'objet de propositions d'aménagement approfondies permettant de préciser la programmation et l'organisation futures des aménagements, la qualité urbaine, paysagère et architecturale attendue, le montage opérationnel ainsi que le bilan financier.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

III / Population

1. une croissance démographique soutenue qui tend à ralentir ……130 et 131
2. une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte ……..132 et 133
3. des dynamiques démographiques contrastées au sein du territoire ……134
4. une population très familiale qui génère d'importants besoins en logements ……135 et 136
5. des typologies de ménages relativement homogènes ……137
6. des revenus des ménages assez resserrés ……138 et 139
7. propriétaires et locataires : des revenus dispersés qu'à l'échelle départementale ……140

3.8 synthèse des enjeux ……141

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une croissance démographique soutenue qui tend à ralentir

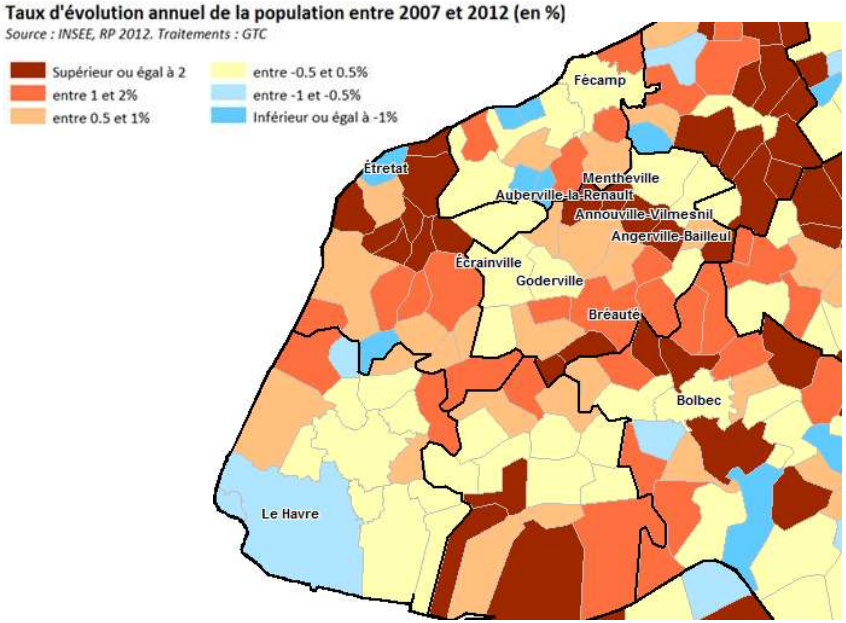
Une croissance démographique très soutenue depuis plusieurs décennies

…alors que le département connaît une croissance faible. Un ralentissement au sud-ouest, notamment à Goderville, ainsi qu'au nord-ouest sur la période récente.

Taux d'évolution annuel de la population

	Goderville	CC Campagne-De-Caux	Zone d'emploi: Le Havre	Seine-Maritime	France mét.
2007 - 2012	0,07%	**1,07%**	-0,04%	0,15%	0,51%
1999 - 2007	2,66%	**1,66%**	-0,22%	0,06%	0,68%
1990 - 1999	1,23%	**0,70%**	-0,01%	0,14%	0,37%

Source: INSEE RP 2012

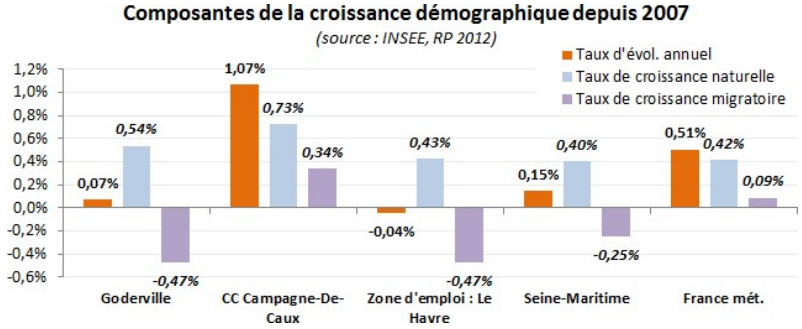


Une conjonction d'un solde naturel (= naissances-décès) nettement positif…

Nettement supérieur aux référents, il témoigne d'une population plutôt jeune

…et d'un solde migratoire (= entrées-sorties) positif

Celui-ci illustre une forte attractivité résidentielle du territoire, sauf pour Goderville.



ENJEUX

Viser un rythme de croissance démographique permettant le maintien de l'offre scolaire existante

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

Une croissance démographique qui s'amenuise depuis 2013

Observations des tendances sur la période 2013-2018

	Goderville	CC Campagne de Caux	Seine Maritime
Population 2018	2 863	15 059	1 255 883
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2018	0,53%	0,03%	0,02%
Taux de croissance naturelle 2013-2018	0,11%	0,49%	0,26%
Taux de croissance migratoire 2013-2018	0,42%	-0,46%	-0,24%
Indice de jeunesse 2013	0,9	1,4	1,05
Indice de jeunesse 2018	0,8	1,2	0,95

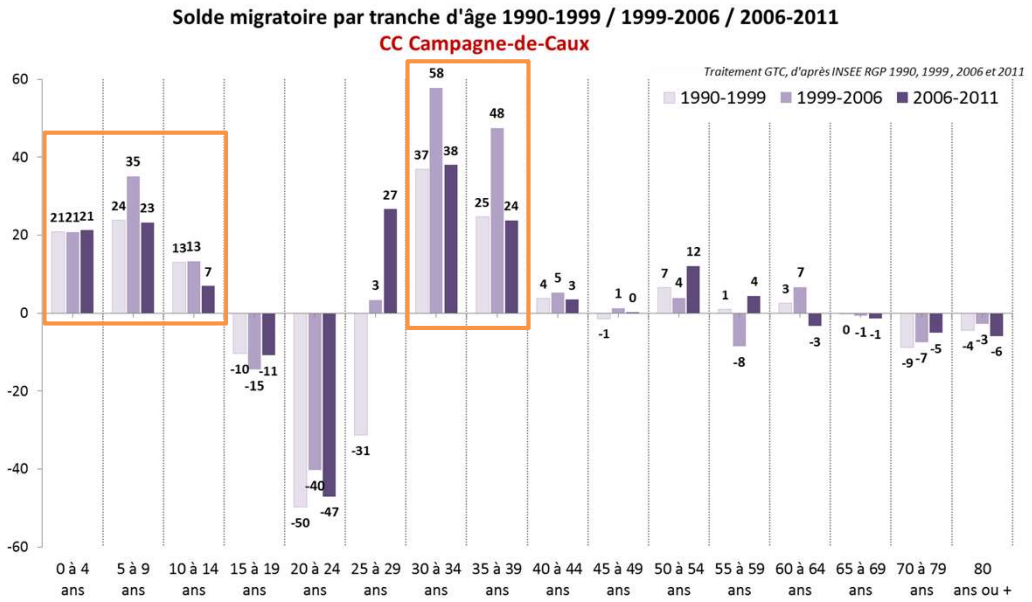
Des tendances qui s'explique par un solde naturel peu élevé et à cause d'un solde migratoire devenu nettement négatif couplé à un vieillissement accentué de la population

ENJEUX CONFIRMES

Viser un rythme de croissance démographique permettant le maintien de l'offre scolaire existante

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte



Jeunesse et personnes âgées - données de synthèse

	Goderville	CC Campagne-De-Caux	Seine-Maritime	France mét.
Indice de jeunesse* 2012	**0,92**	**1,43**	**1,08**	**1,02**
Indice de jeunesse 2007	**1,10**	**1,66**	**1,24**	**1,14**
% des 60 ans et + en 2012	27%	20%	23%	24%
Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 2007-2012	2,8%	3,9%	2,4%	2,4%
% des 80 ans et + en 2012	8%	4%	5%	6%
Population des plus de 80 ans en 2012	228	566	68 228	3 585 319

** Indice de jeunesse = pop. - 20 ans / pop. 60 ans et +*

source : INSEE, RP 2012

Une attractivité résidentielle auprès des familles avec enfants, contrairement à l'ensemble de la zone d'emploi

…et fondée principalement sur l'accession à la propriété en maisons individuelles

Un départ des jeunes de 15-24 ans vers les pôles de formation et d'emploi

Une faible attractivité auprès des seniors

…ce qui n'empêche pas un vieillissement progressif de la population (arrivée à l'âge de la retraite des générations des années 50-60)

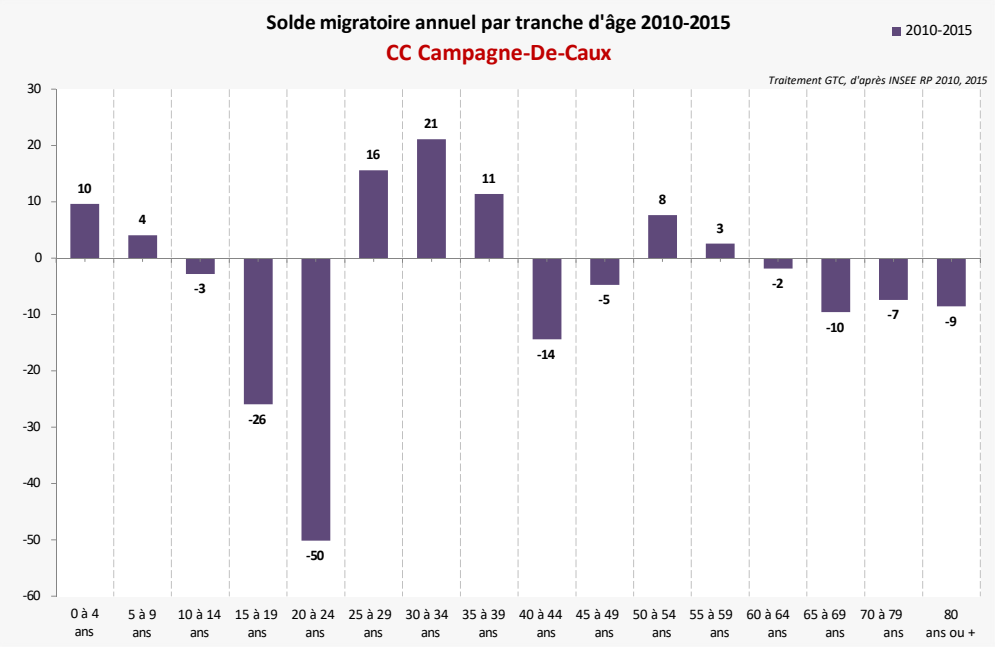
Un vieillissement plus prononcé à Goderville

ENJEUX

Répondre aux enjeux du vieillissement en cours de la population, en évitant une spécialisation sociale excessive des communes

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte



Une forte réduction des apports en jeunes familles (25-39 ans avec enfants de 0 à 14 ans)

Un départ des jeunes de 15-24 ans vers les pôles de formation et d'emploi

Une faible attractivité auprès des seniors

…ce qui n'empêche pas un vieillissement progressif de la population (arrivée à l'âge de la retraite des générations des années 50-60)

Un vieillissement plus prononcé à Goderville

ENJEUX CONFIRMES

Répondre aux enjeux du vieillissement en cours de la population, en évitant une spécialisation sociale excessive des communes

Rétablir une attractivité auprès des familles avec enfants

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des dynamiques démographiques contrastées au sein du territoire

CC CAMPAGNE DE CAUX - DYNAMIQUES ET STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES

	Taux d'évolution annuel de la population 1999-2008	Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	Indice de jeunesse 2008	Indice de jeunesse 2013	% des 80 ans et + en 2013
sources :	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*
Écrainville	1,07%	0,25%	1,4	1,2	4%
Goderville	2,63%	-0,65%	1,1	0,9	8%
Saint-Sauveur-d'Émalleville	2,32%	0,02%	2,5	1,8	1%
Sausseuzemare-en-Caux	1,35%	0,82%	1,7	1,5	2%
sous-total OUEST	**2,16%**	**-0,23%**	**1,4**	**1,2**	**5%**
Angerville-Bailleul	-0,11%	0,30%	1,7	1,1	1%
Bec-de-Mortagne	1,09%	0,03%	1,9	1,5	4%
Bénarville	2,36%	0,50%	2,9	2,3	2%
Daubeuf-Serville	1,74%	-0,16%	1,8	1,4	5%
Gonfreville-Caillot	2,14%	1,59%	2,1	1,5	3%
Saint-Maclou-la-Brière	1,92%	0,04%	1,7	1,9	3%
Tocqueville-les-Murs	3,75%	1,14%	1,7	1,4	2%
Vattetot-sous-Beaumont	1,27%	1,17%	2,6	2,2	1%
sous-total NORD EST	**1,66%**	**0,53%**	**2,0**	**1,6**	**3%**
Annouville-Vilmesnil	0,86%	5,71%	1,5	1,8	2%
Auberville-la-Renault	1,25%	3,64%	1,6	1,9	2%
Bretteville-du-Grand-Caux	1,31%	0,68%	1,7	1,5	3%
Grainville-Ymauville	0,45%	1,01%	2,0	1,7	2%
Mentheville	4,66%	3,45%	3,2	3,4	1%
sous-total CENTRE	**1,35%**	**2,23%**	**1,8**	**1,8**	**2%**
Bornambusc	1,19%	0,15%	1,9	1,9	3%
Bréauté	1,62%	0,61%	1,3	1,1	5%
Houquetot	1,07%	2,46%	2,5	1,9	2%
Manneville-la-Goupil	0,66%	0,70%	2,2	1,8	3%
Virville	2,08%	2,89%	2,8	1,8	2%
sous-total SUD	**1,26%**	**1,02%**	**1,8**	**1,5**	**4%**
CC CAMPAGNE DE CAUX	**1,70%**	**0,69%**	**1,7**	**1,4**	**4%**
Seine-Maritime	0,08%	0,10%	1,2	1,1	6%

Une baisse de la population depuis 2008 sur le secteur Ouest et notamment sur Goderville à mettre en relation avec le tassement de la construction sur le secteur

Une nette accélération de la croissance démographique sur les secteur Centre

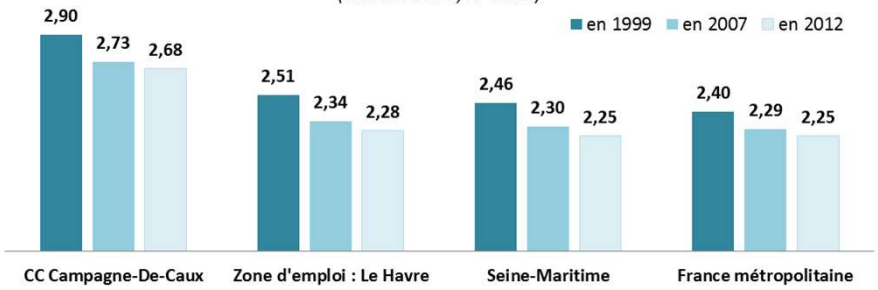
Un territoire qui reste relativement jeune avec toutefois un vieillissement plus prononcé à Goderville

ENJEUX Viser un développement des communes permettant le maintien de l'offre scolaire

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une population très familiale qui génère d'importants besoins en logements

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2012
(source : INSEE, RP 2012)

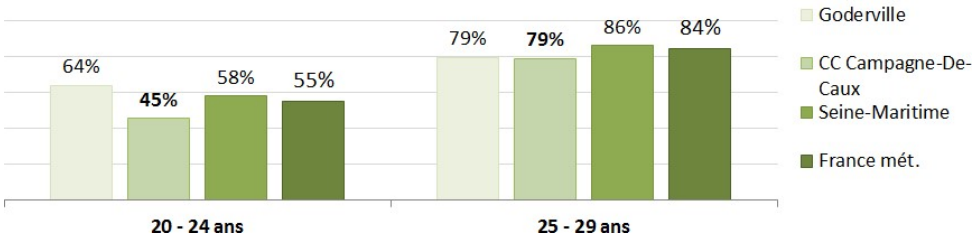


Evolution de la taille moyenne des ménages

	Goderville	CC Campagne-De-Caux	Seine-Maritime	France mét.
Taille moyenne des ménages en 2012	2,31	2,68	2,25	2,25
Desserrement 2007-2012	**-0,76%**	**-0,31%**	**-0,52%**	**-0,38%**
Taille moyenne des ménages en 2007	2,40	2,73	2,30	2,29
Desserrement 1999-2007	**-1,19%**	**-0,78%**	**-0,82%**	**-0,60%**
Taille moyenne des ménages en 1999	2,64	2,90	2,46	2,40
Desserrement 1990-1999	**-0,81%**	**-0,63%**	**-0,75%**	**-0,74%**
Taille moyenne des ménages en 1990	2,85	3,07	2,63	2,57

source : INSEE, RP 2012

Part des 20-24 ans et des 25-29 ans disposant de leur propre logement en 2012
(source : INSEE, RP 2012)



Une taille moyenne des ménages élevée

Qui témoigne du caractère très familial de la population

Une baisse sensible de la taille moyenne des ménages

Qui reste cependant nettement supérieure aux référents

Un desserrement plus marqué sur Goderville

Une moindre part des jeunes de 25 à 29 ans en logement autonome

Cela peut témoigner des difficultés de décohabitation faute d'offre adaptée

ENJEUX

D'importants besoins en logements générés par le desserrement des ménages: besoins spécifiques des jeunes décohabitants, des personnes en situation de divorce-séparation, des différentes catégories de seniors

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

Une population très familiale qui génère d'importants besoins en logements

Focus sur les dernières données disponibles :

Taille moyenne des ménages en 2018 (Insee 2022) – CC Campagnes de Caux : 2,6 *(contre 2,68 en 2012)*

Taille moyenne des ménages en 2018 (Insee 2022) – Goderville : 2,2 *(contre 2,31 en 2012)*

Une taille moyenne des ménages élevée
Qui témoigne du caractère très familial de la population

Une baisse accentuée de la taille moyenne des ménages
Qui reste cependant nettement supérieure aux référents

Un desserrement plus marqué sur Goderville

ENJEUX CONFIRMES

D'importants besoins en logements générés par le desserrement des ménages:
- **besoins spécifiques des jeunes décohabitants,**
- **des personnes en situation de divorce- séparation,**
- **des différentes catégories de seniors**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des typologies de ménages relativement homogènes

CC CAMPAGNE DE CAUX - DYNAMIQUES ET STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES

	Taille moyenne des ménages en 2013	Desserrement des ménages 1999-2008	Desserrement des ménages 2008-2013	% ménages 1 personne en 2013 (compl)	% couple sans enfant en 2013 (compl)	% couple avec enfant(s) en 2013 (compl)	% famille monoparentale en 2013 (compl)
sources :	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*	*INSEE RP*
Écrainville	2,64	-0,75%	-0,35%	18%	37%	44%	0%
Goderville	2,31	-1,06%	-0,76%	30%	31%	28%	8%
Saint-Sauveur-d'Émalleville	2,96	-0,31%	-0,49%	9%	36%	47%	5%
Sausseuzemare-en-Caux	2,66	-1,06%	0,16%	18%	30%	42%	6%
sous-total OUEST	**2,52**	**-0,88%**	**-0,53%**	**23%**	**33%**	**36%**	**6%**
Angerville-Bailleul	2,66	-1,64%	-0,84%	20%	27%	47%	7%
Bec-de-Mortagne	2,59	-0,62%	-0,43%	22%	33%	42%	2%
Bénarville	2,89	0,45%	-0,72%	14%	33%	52%	0%
Daubeuf-Serville	2,68	-0,02%	-0,30%	24%	32%	38%	6%
Gonfreville-Caillot	2,66	-1,15%	-0,83%	12%	47%	37%	3%
Saint-Maclou-la-Brière	2,77	-0,41%	-0,85%	17%	31%	44%	6%
Tocqueville-les-Murs	2,61	0,71%	-1,95%	23%	27%	41%	9%
Vattetot-sous-Beaumont	2,93	-0,53%	-0,11%	10%	39%	49%	0%
sous-total NORD EST	**2,72**	**-0,43%**	**-0,65%**	**18%**	**34%**	**44%**	**4%**
Annouville-Vilmesnil	2,92	-1,13%	1,64%	11%	29%	56%	4%
Auberville-la-Renault	2,80	-0,69%	-0,07%	16%	32%	45%	2%
Bretteville-du-Grand-Caux	2,74	-0,77%	-0,08%	18%	32%	43%	7%
Grainville-Ymauville	2,80	-1,01%	0,01%	12%	36%	43%	9%
Mentheville	3,19	0,14%	-0,45%	14%	24%	57%	5%
sous-total CENTRE	**2,82**	**-0,76%**	**0,22%**	**15%**	**31%**	**47%**	**6%**
Bornambusc	2,98	-0,12%	0,06%	18%	24%	47%	6%
Bréauté	2,62	-0,46%	-0,07%	19%	36%	41%	3%
Houquetot	2,94	0,18%	-0,98%	8%	42%	50%	0%
Manneville-la-Goupil	2,86	-0,81%	-0,95%	12%	37%	48%	3%
Virville	3,05	0,06%	-0,40%	8%	29%	50%	12%
sous-total SUD	**2,79**	**-0,45%**	**-0,41%**	**15%**	**35%**	**45%**	**4%**
CC CAMPAGNE DE CAUX	**2,68**	**-0,68%**	**-0,36%**	**19%**	**33%**	**42%**	**5%**
Seine-Maritime	2,24	-0,80%	-0,49%	34%	27%	27%	9%

Le profil très familial de la population est très homogène sur le territoire, à l'exception de Goderville qui accueille une majorité de personnes seules et de couples sans enfant

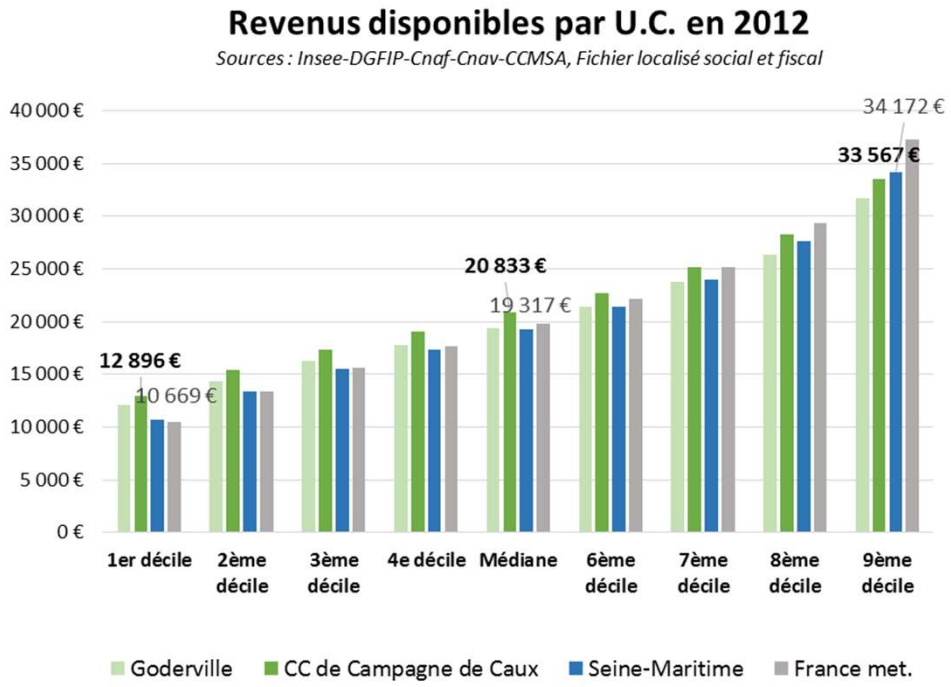
A noter, l'augmentation de la taille moyenne des ménages sur le secteur Centre, lié probablement à l'essor récent de la construction.

ENJEUX

Diversifier l'offre de logements dans les différents secteurs pour mieux répondre à la diversité des besoins (jeunes, seniors, divorces/séparations,…).

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des revenus des ménages assez resserrés



Le chômage en 2012 et son évolution depuis 2007

	Goderville	CC Campagne-De-Caux	Seine-Maritime	France mét.
Nombre de chômeurs en 2012	132	614	82 339	3 770 002
Taux de chômage en 2012	10,5%	8,6%	14,2%	12,7%
Taux de chômage en 2007	7,4%	6,5%	11,9%	11,0%

source : INSEE, RP 2012

Un revenu médian sur la CC supérieur aux référents

Des écarts de revenus moindres qu'à l'échelle départementale et nationale

Des revenus des premiers déciles (les plus modestes) supérieurs aux référents, contrairement à ceux du 9ème décile.

Les revenus de Goderville sont systématiquement inférieurs à ceux des référents

De par la fonction locative de son parc de logements.

Un taux de chômage en progression mais qui reste nettement inférieur aux référents

ENJEUX

Développer une offre de logements adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des revenus des ménages assez resserrés

	REVENUS DISPONIBLES MEDIANS par unité de consommation 2012	Taux de chômage en 2008	Taux de chômage en 2013	% agriculteurs en 2013 (actifs 15-64 ans)	% artisans, commerçants et chefs d'entreprises en 2013 (actifs 15-64 ans)	% cadres et professions intellectuelles supérieures en 2013 (actifs 15-64 ans)	% professions intermédiaires en 2013 (actifs 15-64 ans)	% employés en 2013 (actifs 15-64 ans)	% ouvriers en 2013 (actifs 15-64 ans)
sources	*insee/ dgi 2012*	*INSEE RP 2013*	*INSEE RP 2013*	*Catégories socio professionnelles des actifs - INSEE RP 2013*					
Écrainville	22129	5,5%	7,2%	1%	6%	14%	27%	32%	20%
Goderville	19398	7,4%	10,5%	1%	3%	10%	25%	33%	28%
Saint-Sauveur-d'Émalleville	22915	4,1%	6,1%	1%	3%	9%	31%	30%	25%
Sausseuzemare-en-Caux	22015	5,7%	7,4%	0%	0%	0%	22%	38%	41%
sous-total OUEST	**ND**	**6,2%**	**8,6%**	**1%**	**3%**	**10%**	**27%**	**32%**	**26%**
Angerville-Bailleul	22907	10,8%	**11,6%**	0%	5%	9%	32%	18%	36%
Bec-de-Mortagne	20254	7,5%	7,8%	4%	4%	10%	18%	27%	36%
Bénarville	**17439**	6,7%	**11,9%**	0%	0%	18%	7%	25%	**50%**
Daubeuf-Serville	19186	7,7%	11,7%	0%	7%	5%	11%	41%	34%
Gonfreville-Caillot	22021	6,5%	8,0%	0%	5%	10%	13%	33%	40%
Saint-Maclou-la-Brière	20235	6,1%	9,2%	2%	4%	15%	28%	24%	26%
Tocqueville-les-Murs	19580	11,5%	7,5%	0%	0%	10%	33%	27%	30%
Vattetot-sous-Beaumont	21930	3,9%	8,9%	3%	4%	12%	31%	20%	30%
sous-total NORD EST	**ND**	**7,1%**	**9,2%**	**2%**	**4%**	**11%**	**22%**	**26%**	**34%**
Annouville-Vilmesnil	20705	9,0%	7,4%	0%	2%	3%	18%	38%	39%
Auberville-la-Renault	20240	3,2%	7,0%	4%	6%	6%	32%	30%	22%
Bretteville-du-Grand-Caux	21549	6,5%	8,2%	1%	7%	8%	25%	33%	25%
Grainville-Ymauville	21424	5,0%	7,6%	9%	5%	2%	27%	27%	29%
Mentheville	20384	7,3%	**12,4%**	0%	8%	3%	28%	31%	31%
sous-total CENTRE	**ND**	**6,3%**	**8,2%**	**3%**	**6%**	**5%**	**25%**	**32%**	**28%**
Bornambusc	21675	8,9%	7,3%	0%	0%	6%	44%	17%	33%
Bréauté	20103	7,7%	9,6%	3%	4%	7%	21%	36%	28%
Houquetot	21998	4,8%	9,6%	3%	3%	6%	34%	28%	25%
Manneville-la-Goupil	21822	8,0%	6,7%	1%	5%	4%	30%	30%	29%
Virville	23074	4,5%	8,0%	4%	7%	19%	37%	15%	19%
sous-total SUD	**ND**	**7,3%**	**8,3%**	**2%**	**4%**	**7%**	**28%**	**30%**	**27%**
CC CAMPAGNE DE CAUX	**20833**	**6,6%**	**8,6%**	**2%**	**4%**	**9%**	**26%**	**30%**	**29%**
Seine-Maritime	19316	12,0%	14,8%	1%	5%	12%	25%	30%	27%

- Des écarts de sociaux et de revenus entre communes et secteurs qui restent assez limités
- Une progression du chômage qui est générale depuis 2008
- Des revenus plus modestes et un chômage plus élevé sur Goderville (fonction locative) et le secteur Nord-Est (population plus ouvrière)

ENJEUX

Développer dans les différents secteurs une offre de logements adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Propriétaires et locataires : des revenus moins dispersés qu'à l'échelle départementale

Propriétaires occupants - Revenus des ménages (plafond HLM-PLUS)

	EPCI		DÉPARTEMENT	
<=30%	112	2,5%	7 947	2,6%
]30% ; 60%]	499	11,2%	31 107	10,4%
]60% ; 100%]	1 408	31,5%	84 399	28,1%
]100% ; 130%]	990	22,2%	64 703	21,5%
]130% ; 150%]	460	10,3%	31 285	10,4%
> à 150%	998	22,3%	80 834	26,9%
Total	**4 467**	**100,0%**	**300 275**	**100,0%**

Source : Filocom déc.-13

Logements locatifs privés - Revenus des ménages (plafond HLM-PLUS)

	EPCI		DÉPARTEMENT	
<=30%	72	9,1%	17 300	16,2%
]30% ; 60%]	182	23,1%	23 067	21,6%
]60% ; 100%]	307	38,9%	34 797	32,5%
]100% ; 130%]	127	16,1%	16 324	15,3%
]130% ; 150%]	40	5,1%	5 921	5,5%
> à 150%	61	7,7%	9 614	9,0%
Total	**789**	**100,0%**	**107 023**	**100,0%**

CC DE CAMPAGNE DE CAUX

Logements locatifs publics - Revenus des ménages (plafond HLM-PLUS)

	EPCI		DÉPARTEMENT	
<=30%	37	17,5%	28 889	22,4%
]30% ; 60%]	77	36,5%	38 281	29,6%
]60% ; 100%]	78	37,0%	42 518	32,9%
]100% ; 130%]	19	9,0%	13 350	10,3%
]130% ; 150%]	0	0,0%	3 352	2,6%
> à 150%	0	0,0%	2 818	2,2%
Total	**211**	**100,0%**	**129 208**	**100,0%**

Source : Filocom déc.-13

Tant pour les propriétaires que pour les locataires, les situations de très faibles revenus (< 30% des plafonds HLM) sont moins marquées que sur le département. Mais c'est aussi le cas pour les plus hauts revenus (> 150 %).

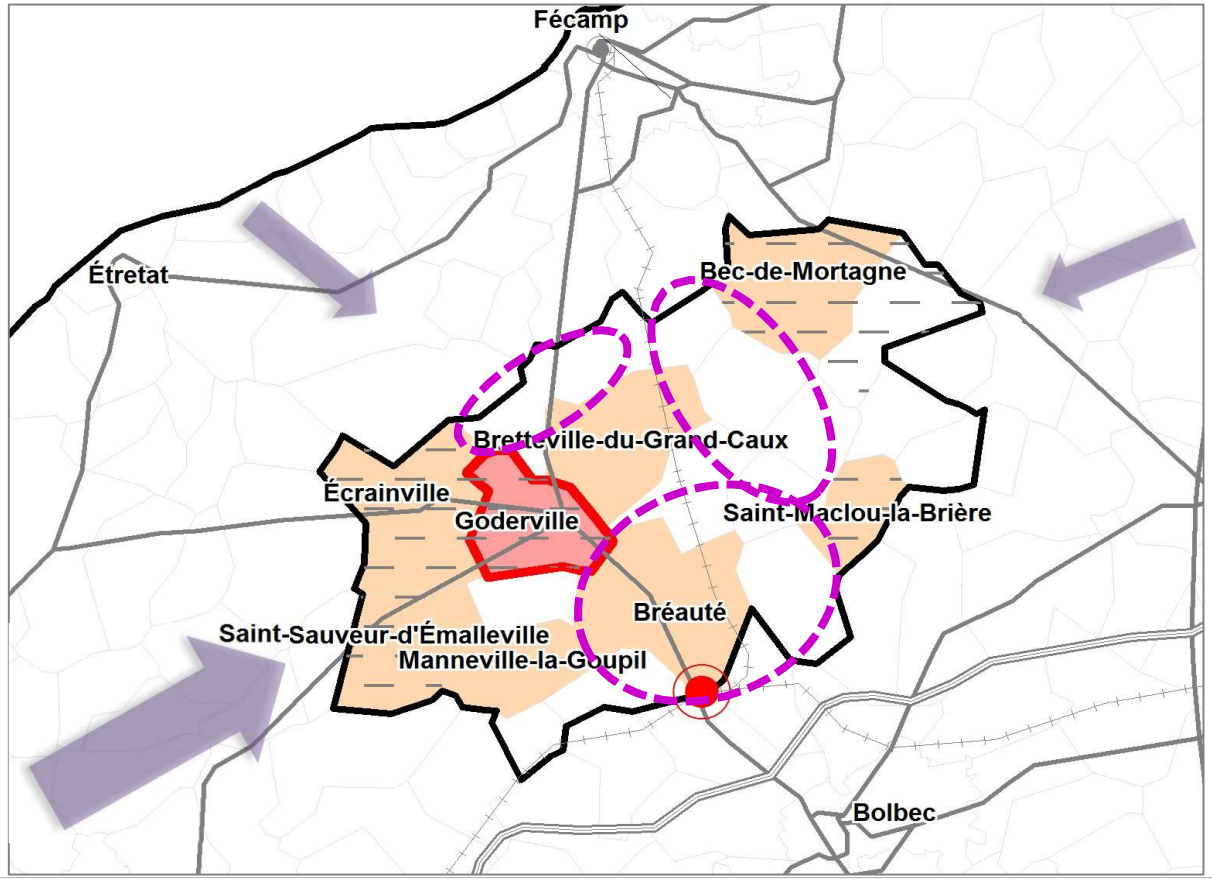
Des revenus des propriétaires nettement supérieurs à ceux des locataires

Deux tiers des locataires du parc locatif privé ont des revenus qui leur permettraient d'accéder au parc locatif social

ENJEUX :
Développement d'une offre locative sociale ou privée conventionnée

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Synthèse des enjeux démographie



Axes de transports
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Type autoroutier
- Voie ferrée

Gare de Bréauté

Veiller à la qualité de l'habitat ancien

Goderville, pôle principal
Diversifier la construction de logements, (personnes âgées, jeunes) et renforcer l'attractivité démographique du pôle

Pôles de proximité et d'hyper-proximité
Maintenir la population et la construction (diversifier les formes urbaines) et favoriser l'installation des nouveaux ménages

Arrivées de ménages (solde migratoire positif)

Stabilité démographique sur la période récente

Croissance démographique affirmée sur la période récente, pouvant amplifier le phénomène d'étalement urbain

DEMOGRAPHIE

- Veiller au maintien de l'attractivité des polarités principales et secondaires en termes de démographie
- Permettre la décohabitation et l'installation des jeunes ménages
- Favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées au sein du territoire
- Conserver l'attractivité auprès des ménages familiaux

Enjeux largement confirmés par l'actualisation du diagnostic

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

IV / Habitat

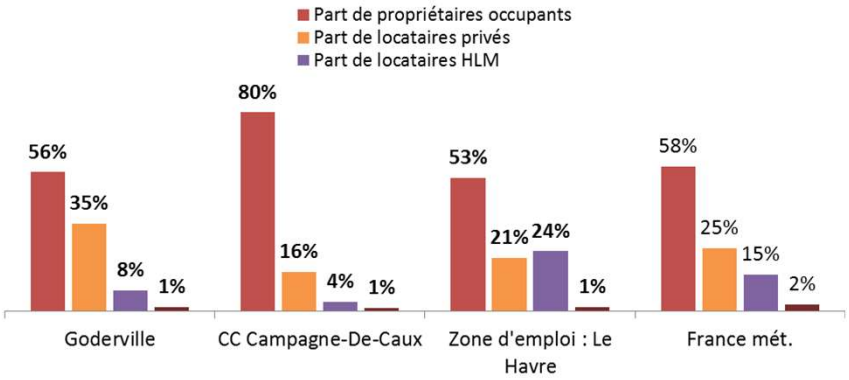
1. un secteur locatif relativement peu développé .....143 et 144
2. un parc social peu développé mais présent dans toutes les communes 145
3. un parc de résidences principales relativement ancien dont la qualité doit être maintenue 146
4. un parc de logements qui ne présente pas de signes de dégradation manifeste 147
5. une offre de logements – hébergements dédiée aux personnes âgées assez limitées 148
6. un niveau élevé de construction de logements, porté principalement par Goderville .....149 et 150
7. un tassement marqué de la construction de logements depuis 2008 151
8. des prix des terrains destinés au logement individuel compétitif pouvant accentuer l'étalement urbain 152
9. une construction de logements orientée vers l'accueil de population nouvelle 153
10. synthèse des enjeux.....154

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un secteur locatif relativement peu développé

Statuts d'occupation des résidences principales en 2012

source : INSEE, RP 2012



Zoom sur la taille des logements HLM en 2012

	Goderville	CC Campagne-De-Caux	Seine-Maritime	France mét.
% HLM : 1 pièce	9%	5%	4%	5%
% HLM : 2 pièces	9%	11%	14%	18%
% HLM : 3 pièces	34%	31%	36%	36%
% HLM : 4 pièces	34%	39%	32%	29%
% HLM : 5 pièces	10%	12%	11%	10%
% HLM : 6 pièces et +	3%	3%	3%	2%

source : INSEE, RP 2012

Zoom sur la taille des logements locatifs privés en 2012

	Goderville	CC Campagne-De-Caux	Seine-Maritime	France mét.
% LP : 1 pièce	2%	2%	12%	13%
% LP : 2 pièces	30%	18%	27%	27%
% LP : 3 pièces	35%	30%	28%	28%
% LP : 4 pièces	19%	26%	19%	19%
% LP : 5 pièces	9%	14%	9%	9%
% LP : 6 pièces et +	5%	10%	5%	5%

source : INSEE, RP 2012

Une majorité de propriétaires occupants

Un secteur locatif, tant social que privé, relativement peu développé par rapport aux référents et à la demande potentielle

A Goderville, plus d'un tiers des habitants en logement locatif privé et 8% en logement locatif social

Le secteur locatif, tant privé que HLM, est à vocation plutôt familiale avec une assez forte proportion de 4 pièces +.

Plus de la moitié du parc de logements constitué de 5 pièces et +, contre seulement un tiers dans la zone d'emploi du Havre.

ENJEUX

Développer un secteur locatif en l'adaptant au mieux à la demande potentielle, en lien avec la présence de services et d'équipements (centres-bourgs)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

Un secteur locatif relativement peu développé

Source : INSEE, RP 2016

	Goderville	CC Campagne-de-Caux	Seine-Maritime	France métropolitaine
Résidences principales en 2016	1271	5761	559516	28496794
% des propriétaires occupants en 2016	55%	79%	53%	58%
% des locataires HLM en 2016	7%	3%	23%	15%
% des locataires du secteur privé en 2016	36%	16%	23%	25%
taux de locatif social selon RPLS en 2016	5,9%	3,1%	24,8%	16,5%

Source : RPLS au 1er janvier 2018

	Goderville	CC Campagne-de-Caux	Seine-Maritime	France métropolitaine
2012 logements du parc locatif social (*) RPLS	77	183	131503	4429653
2013 logements du parc locatif social (*) RPLS	77	183	133127	4504154
2014 logements du parc locatif social (*) RPLS	75	181	134417	4547594
2015 logements du parc locatif social (*) RPLS	75	181	136307	4616405
2016 logements du parc locatif social (*) RPLS	75	181	138941	4690122
2017 logements du parc locatif social (*) RPLS	75	181	140936	4759720
2018 logements du parc locatif social (*) RPLS	75	181	142099	4843152

* Sont exclus les logements non conventionnés de France métropolitaine appartenant à une société d'économie mixte (

Un secteur locatif social qui ne se développe plus depuis plusieurs années alors que la demande reste très soutenue

ENJEUX CONFIRMES

Développer un secteur locatif en l'adaptant au mieux à la demande potentielle, en lien avec la présence de services et d'équipements (centres-bourgs)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un parc social peu développé mais présent dans toutes les communes

CC CAMPAGNE DE CAUX- LE PARC LOCATIF SOCIAL PAR COMMUNE

	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	Total général
Angerville-Bailleul		1	1
Annouville-Vilmesnil		6	6
Bec-de-Mortagne		4	4
Bénarville		6	6
Bréauté		46	46
Bretteville-du-Grand-Caux		18	18
Écrainville		10	10
Goderville	39	36	75
Manneville-la-Goupil		1	1
Mentheville		6	6
Saint-Maclou-la-Brière	5		5
Tocqueville-les-Murs		6	6
Vattetot-sous-Beaumont		2	2
TOTAL C.C	44	142	186

source: RPLS 2015

Bien que peu développé, le secteur locatif social est présent dans 13 communes.

Le secteur locatif social est surtout présent sous forme de maisons individuelles.

Une demande qui apparaît relativement soutenue, notamment sur Goderville

la pression de la demande de logement locatif social : le rapport demandes / attributions

		Total	T1	T2	T3	T4	T5
France métro.		4,0	7,4	5,3	3,3	3,0	2,3
Seine-Maritime		2,4	6,1	3,7	1,9	1,8	1,6
CC de Campagne de Caux	nombre de demandes	115	4	36	40	28	7
	nombres d'attributions	16		1	9	5	1
CC Campagne de Caux		7,2		36,0	4,4	5,6	7,0

source : https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/
demandes en cours au 16/03/2016
attributions sur un an

ENJEUX

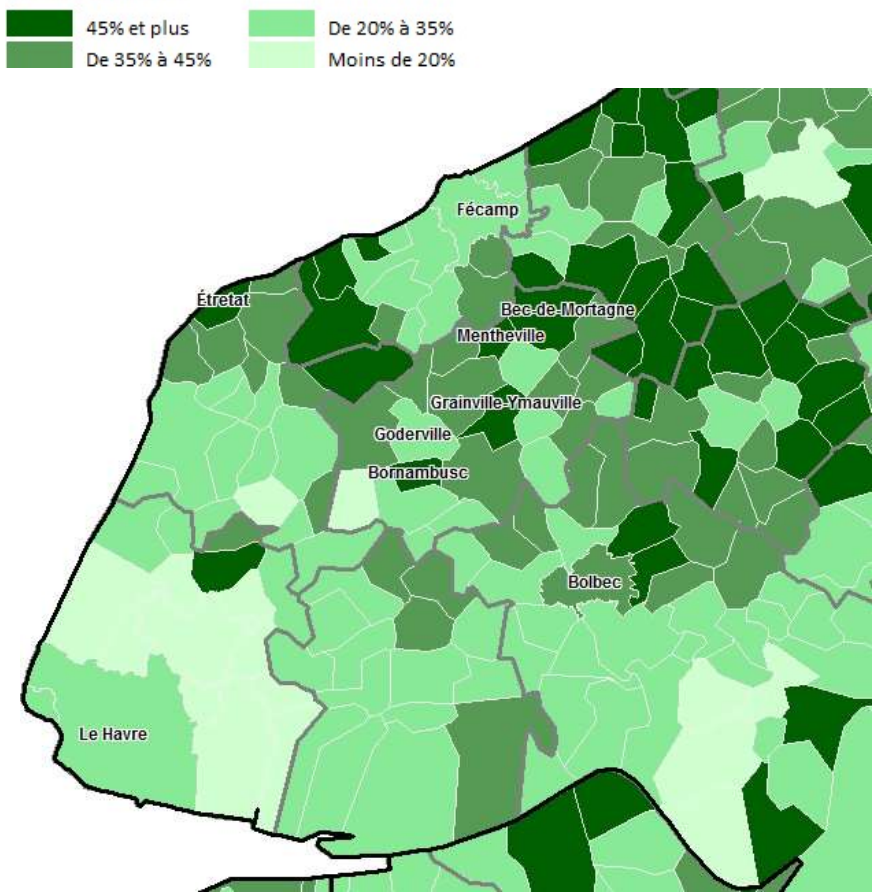
Développer un secteur locatif en l'adaptant au mieux à la demande potentielle, en lien avec la présence de services et d'équipements (centres-bourgs)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un parc de résidences principales relativement ancien dont la qualité doit être maintenue

Taux de résidences principales construites avant 1946

Source: INSEE RP 2012



Un parc de logements majoritairement composé de maisons (90%)

Un parc relativement ancien avec un tiers de résidences principales construites avant 1946 (33,5%)

Contre 27% en Seine-Maritime.

Ce chiffre égale ou dépasse 45% dans 4 communes: Bec- de-Mortagne, Bornambusc, Grainville-Ymauville et Mentheville.

En 2009, une part de parc privé potentiellement indigne (PPPI) à hauteur du référent départemental (4,5%)

Des besoins en réhabilitation ponctuels signalés lors des entretiens

Qui entraînent de la vacance lorsque non satisfaits.

ENJEUX

Veiller à l'amélioration et au maintien de la qualité du parc de logements (thermique, accessibilité et adaptation à la perte d'autonomie)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un parc de logements qui ne présente pas de signes de dégradation manifestes

EPCI : **CC DE CAMPAGNE DE CAUX**

DEFINITIONS

Parc Privé Potentiellement Indigne :
Ce sont les résidences principales privées :
- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de Pauvreté (PPPI B1),
- et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Le classement cadastral 1 grand luxe, 2 luxe, 3 très confortable, 4 confortable, 5 assez confortable, 6 ordinaire, 7 médiocre, 8 très médiocre.

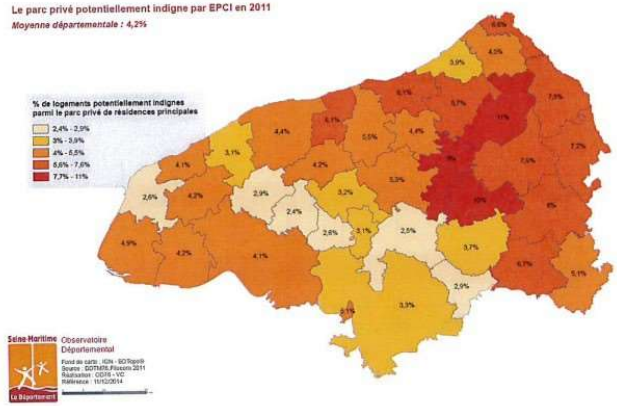
Sitadel :
Fichiers des permis de construire.
Les logements

Parc privé potentiellement indigne

	EPCI	DÉPARTEMENT
Total parc privé (propriétaires et locataires)	5 305	407 667
Parc privé potentiellement indigne	221	17 046
Taux de parc privé potentiellement indigne	4,2%	4,2%

Source : Filocom déc.-13

Le parc privé potentiellement indigne par EPCI en 2011
Moyenne départementale : 4,2%



- Le parc de logements ne présente pas d'indicateurs alertant sur la dégradation de certains de ses segments.
- L'indicateur relatif au Parc privé Potentiellement Indigne s'inscrit dans le cadre de la moyenne départementale.
- Les entretiens avec les élus réalisés en Mairies et ceux réalisés dans le cadre des ateliers thématiques n'ont pas permis de déceler de problématiques spécifiques au territoire en termes de typologies d'habitat dégradé ou de secteurs urbains dégradés.
- C'est davantage la paupérisation de certains ménages du parc locatif privé qui alertent, plus que l'état du bâti.

ENJEUX

Veiller à la salubrité et à la qualité des logements

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une offre de logement-hébergement dédiée aux personnes âgées limitées

Bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'autonomie

	CC Campagne-De-Caux		DEPARTEMENT	
	Effectif	Densité pour 1000 personnes de 75 ans ou plus	Effectif	Densité pour 1000 personnes de 75 ans ou plus
Bénéficiaires de l'APA à domicile	152	159,6	18 954	170,6
Répartition des GIR en % du total des bénéficiaires :				
GIR1	ND	ND	342	1,8%
GIR2	44	28,9%	3 291	17,6%
GIR3	35	23,0%	4 224	22,6%
GIR4	70	46,1%	10 794	57,9%
Bénéficiaires de l'APA en établissemen	71	74,6	9 094	81,9

Source : Département de la Seine-Maritime 2014 - Traitement Observatoire Départemental

	Type d'accueil pour personnes âgées						
	EHPAD	Capacité 2014	Densité pour 1000 pers de 60 ans ou plus	USLD	Capacité 2014	Densité pour 1000 pers de 60 ans ou plus	Places d'accueil de jour 2014
CC Campagne-De-Caux	0	0	0,0	0	0	0,00	0
DEPARTEMENT	97	10 499	36,1	6	665	2,3	286

Source : Département de la Seine-Maritime 2014 - Traitement Observatoire Départemental

Une population de personnes âgées de 60 et plus moins représentée qu'à l'échelle départementale

Notamment pour les 75 ans et plus (6,3% contre 8,9%)

Une population de 75 ans et plus relativement moins dépendante

La densité de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (à domicile ou en établissement) est inférieure à celle du département.

Une offre dédiée aux personnes âgées limitée à la résidence de la Chesnaie à Goderville (38 logements en T1, structure non-médicalisée)

Conséquence: un report obligé dans les territoires voisins

ENJEUX

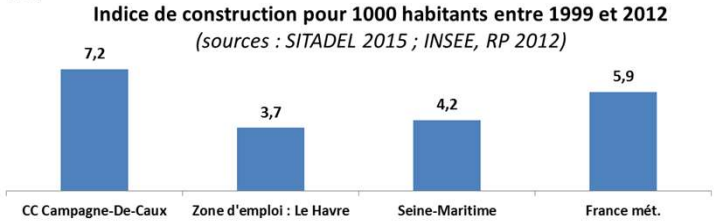
Répondre au mieux aux besoins spécifiques des différentes catégories de seniors sur le territoire en lien avec l'offre de commerces et d'équipements

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un niveau élevé de construction de logements, porté principalement par Goderville

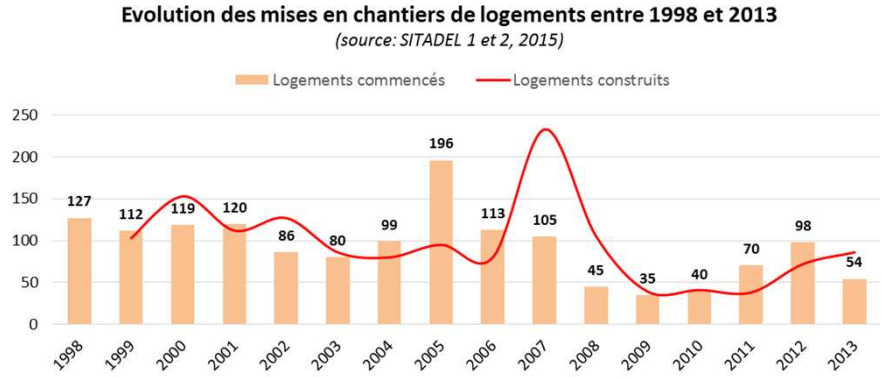
Un niveau de construction nettement supérieur à celui des référents

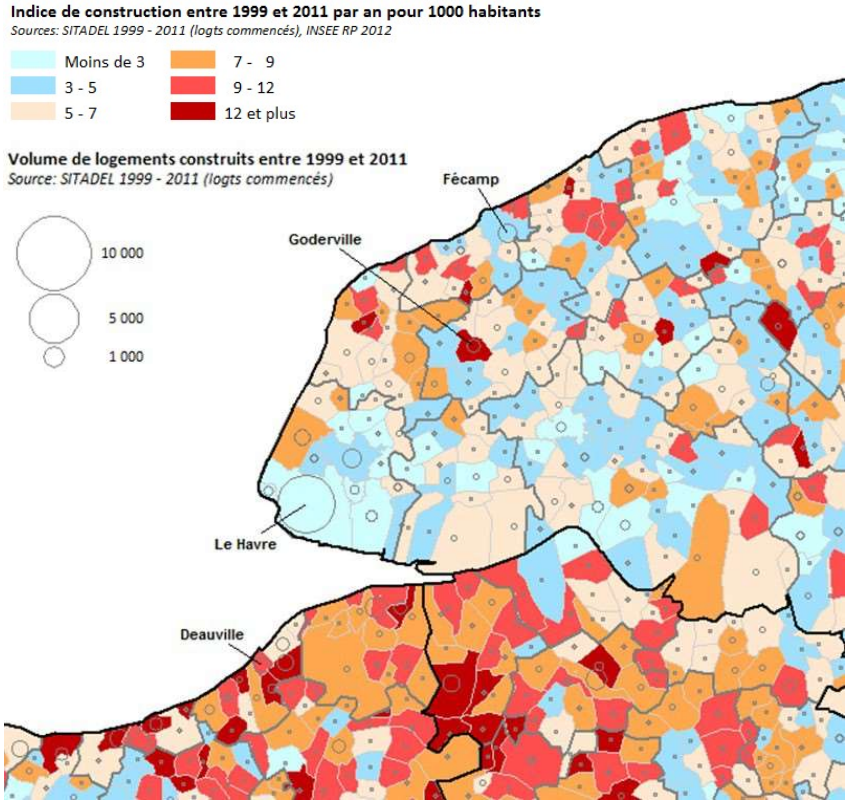
Il s'établit au double de la zone d'emploi du Havre. Il est particulièrement fort sur Goderville (12,6 logements par an pour 1000 habitants)



Un ralentissement notable de la construction à partir de 2008

Ceci peut notamment s'expliquer par le ralentissement d'une accession à la propriété rendue plus difficile par les restrictions des prêts bancaires





ENJEUX

Maîtriser l'impact de la construction de logements sur les équipements et services publics

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

Un niveau élevé de construction de logements, porté principalement par Goderville...

CC CAMPAGNE DE CAUX		
L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS		
en nombre de logements par an		
1999-2010 inclus	2006-2010 inclus	2011-2015 inclus
108	**100**	**58**
source: SITADEL avril2019		

L'évolution de la construction de logements

en nombre de logements par an depuis 2019

2019	**2020**	**2021**	**2022**
37	34	41	26

Source : SITADEL octobre 2022

…mais un fléchissement très net de la construction de logements depuis 2011, notamment sur Goderville, qui a contribué au ralentissement démographique observé.

ENJEUX CONFIRMES

Maîtriser l'impact de la construction de logements sur les équipements et services publics

Assurer une certaine relance de la construction de logements dans le cadre du PLUI

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un tassement marqué de la construction de logements depuis 2008

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

	logements construits 1999-2007 / an	indice construction neuve /an/1000 hab.1999-2007		logements construits 2008-2015 /an	indice construction neuve /an/1000 hab.2008-2015
sources :	*SITADEL 2*	*SITADEL+INSEE RP*		*SITADEL 2*	*SITADEL+INSEE RP*
Écrainville	5	***5,4***		2	***1,9***
Goderville	44	***17,0***		12	***4,2***
Saint-Sauveur-d'Émalleville	10	***9,5***		3	***2,8***
Sausseuzemare-en-Caux	1	***3,8***		2	***5,4***
sous-total OUEST	61	***12,1***		20	***3,6***
Angerville-Bailleul	1	***5,0***		1	***3,7***
Bec-de-Mortagne	4	***5,5***		2	***3,5***
Bénarville	1	***5,7***		1	***5,7***
Daubeuf-Serville	1	***3,8***		1	***1,3***
Gonfreville-Caillot	3	***10,4***		1	***4,2***
Saint-Maclou-la-Brière	3	***7,1***		1	***2,3***
Tocqueville-les-Murs	3	***10,2***		1	***4,2***
Vattetot-sous-Beaumont	4	***6,8***		2	***3,3***
sous-total NORD EST	19	***6,6***		11	***3,3***
Annouville-Vilmesnil	3	***7,5***		4	***7,3***
Auberville-la-Renault	2	***6,0***		3	***7,9***
Bretteville-du-Grand-Caux	9	***7,1***		7	***5,1***
Grainville-Ymauville	2	***5,8***		1	***3,0***
Mentheville	2	***8,4***		3	***12,5***
sous-total CENTRE	18	***6,9***		18	***6,2***
Bornambusc	2	***6,5***		0	***0,5***
Bréauté	11	***9,1***		3	***2,0***
Houquetot	2	***6,6***		2	***6,6***
Manneville-la-Goupil	5	***5,0***		5	***5,0***
Virville	2	***5,4***		1	***3,7***
sous-total SUD	21	***6,9***		11	***3,5***
CC CAMPAGNE DE CAUX	**119**	***8,8***		**60**	***4,0***
Seine-Maritime	4948	***4,0***		5336	***4,3***

- Un recul de la construction qui touche les différents secteurs sauf celui du Centre
- Un tassement très marqué de la construction sur Goderville
- Un niveau relatif de construction aujourd'hui inférieur à celui du département

ENJEUX

Maîtriser l'impact de la construction de logements sur les équipements et services publics

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des prix des terrains destinés au logement individuel compétitifs pouvant accentuer l'étalement urbain

Une très forte dominante de logements individuels dans la construction

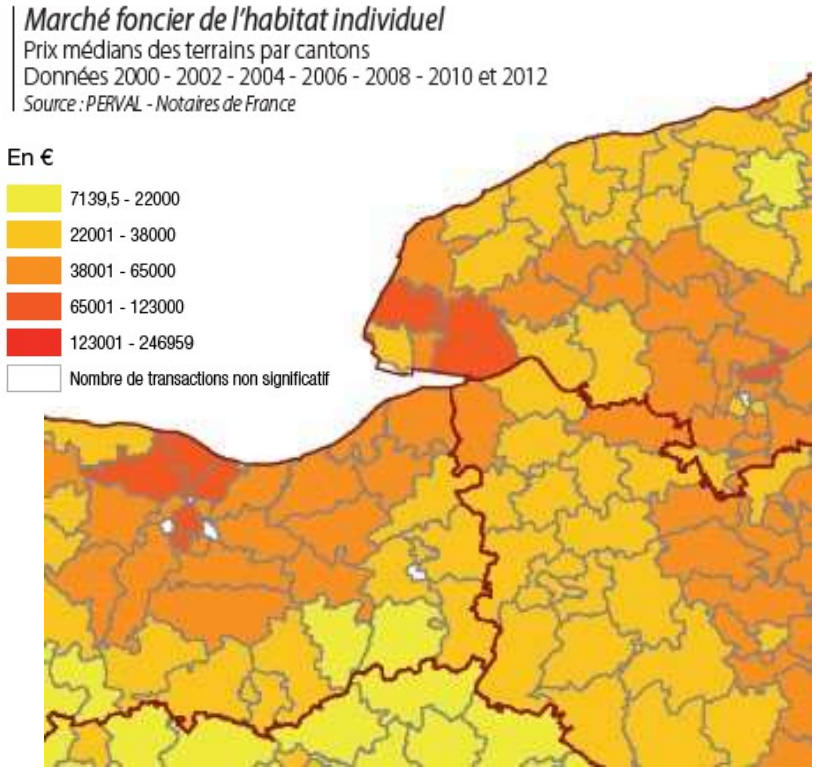
86 % des mises en chantier de la période 1999-2014 sont des logements individuels (Goderville: 62 %- Seine-Maritime: 58%)

Un renchérissement de la construction des maisons individuelles sur terrain à bâtir moins rapide qu'à l'échelle départementale

Le prix au m² des terrains à bâtir (permis de particuliers) s'est maintenu entre 2010 et 2014

Année	Territoire	Nombre de terrains (achetés ou non)	Prix moyen du terrain	au m²	Prix moyen de la maison	au m²	Coût global moyen du projet	Part du terrain dans le coût global
2014	CC Campagne-De-Caux	27	57 306 €	50 €	132 205 €	1 111 €	189 511 €	30,2%
	Seine-Maritime	1358	67 168 €	63 €	144 557 €	1 181 €	211 725 €	31,7%
2010	CC Campagne-De-Caux	41	62 427 €	50 €	124 369 €	981 €	186 796 €	33,4%
	Seine-Maritime	1657	59 367 €	46 €	125 013 €	1 035 €	184 380 €	32,2%

Source: Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), 2010 -2014, DREAL Normandie.



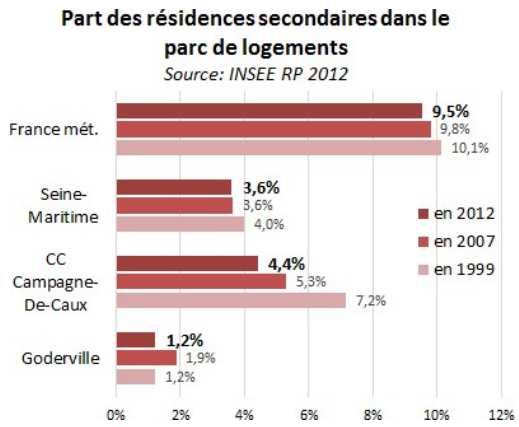
Source: Les marchés immobiliers et fonciers du logement en Normandie, EPF Normandie, mars 2014

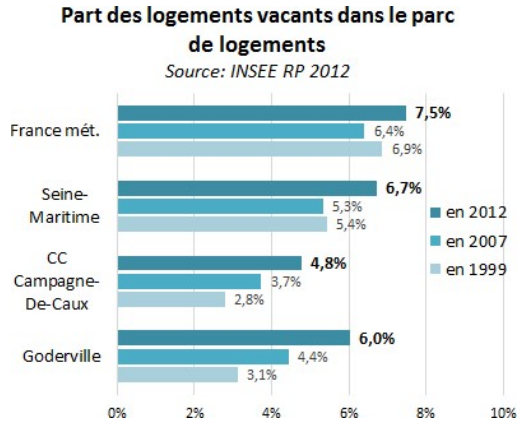
ENJEUX

Maîtriser l'impact de la construction de logements sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une construction de logements orientée vers l'accueil de populations nouvelles





Le point mort 2007-2012 exprimé en logements / an

		Goderville	CC Campagne-De-Caux	Seine-Maritime	France mét.
A	*Besoins liés au desserrement des ménages 2007-2012 - exprimé en annuel*	9	**16**	2 780	101 389
B	*Renouvellement du parc 2007-2012 - exprimé en annuel*	18	**8**	45	41 886
C	*Variation des logements vacants 2007-2012 - exprimé en annuel*	5	**16**	1 991	93 534
D	*Variation des résidences secondaires 2007-2012 - exprimé en annuel*	-1	**-7**	173	16 255
E=A+B+C+D	**Point mort 2007-2012 - exprimé en annuel**	30	**34**	4 989	253 065
	% de la construction neuve ayant uniquement servi à répondre aux besoins du point mort 2007-2012	99%	**37%**	85%	64%
G= E - F	**Effet démographique 2007-2012 - exprimé en annuel**	0	**58**	888	141 507
F	*Construction neuve 2007-2011 inclus (SITADEL) - exprimé en annuel*	30	**91**	5 877	394 572

(sources : INSEE, RP 2012 ; SITADEL 2015)

Un recul progressif de la part des résidences secondaires…

…qui se fait au profit des résidences principales et de la vacance.

Un taux de vacance qui reste très modeste malgré une hausse continue depuis 1999

Moins de 5% en 2012 contre 6,7% en Seine- Maritime et 7,5% en France métropolitaine.

Il traduit l'attractivité résidentielle du territoire.

NB: un taux de vacants qui reste à 5,2 % en 2016, 5,8% en 2018 (source Insee 2022).

La construction de logements se fait prioritairement au service de la croissance démographique

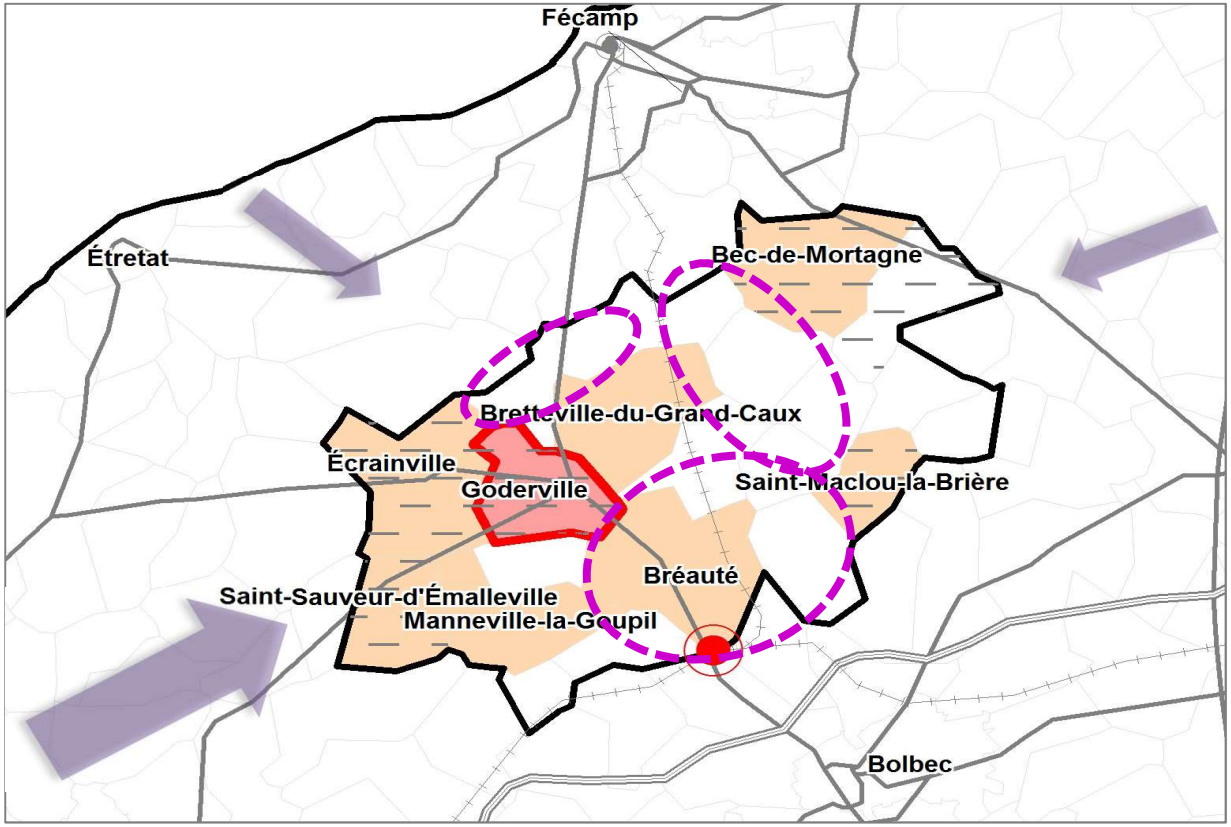
En permettant le desserrement des ménages et l'accueil de nouveaux habitants

ENJEUX

Répondre également aux besoins endogènes de la population, notamment ceux des seniors et des jeunes

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Synthèse des enjeux habitat



Habitat

- Développer un secteur locatif en l'adaptant au mieux à la demande potentielle
- Veiller à l'amélioration et au maintien de la qualité du parc de logements (thermique, accessibilité et adaptation à la perte d'autonomie)
- Répondre au mieux aux besoins spécifiques des différentes catégories de seniors et des jeunes sur le territoire
- Maîtriser l'impact de la construction de logements essentiellement individuels, qui favorisent l'étalement urbain
- Relancer la construction de logements dans le cadre du PLUI;

Axes de transports
Liaison principale
Liaison régionale
Type autoroutier
Voie ferrée

Veiller à la qualité de l'habitat ancien

Goderville, pôle principal Diversifier la construction de logements, (personnes âgées, jeunes) et renforcer l'attractivité démographique du pôle

Pôles de proximité et d'hyper-proximité Maintenir la population et la construction (diversifier les formes urbaines) et favoriser l'installation des nouveaux ménages

Arrivées de ménages (solde migratoire positif)

Stabilité démographique sur la période récente

Croissance démographique affirmée sur la période récente, pouvant amplifier le phénomène d'étalement urbain

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

V / Activités et tissus économiques

1. un territoire très résidentiel ……157
2. une progression de l'artisanat ……158
3. une évolution différenciée des effectifs salariés dans les activités présentielles ……159
4. la construction : un gros employeur local mais dont les effectifs salariés ont nettement fléchi avec la crise ……160
5. le commerce : le développement des établissements et des effectifs salariés ……161
6. hébergement – restauration : développement des établissements et des effectifs salariés ……162
7. la santé et l'aide à domicile ……163
8. des activités en hausse : les activités récréatives et sportives, la coiffure ……164
9. les facteurs de développement de l'emploi dans les activités présentielles et PME locales ……165
10. une offre en zones d'activités économiques limitées ……166
11. des potentialités de développement économique ……167
12. un appareil commercial relativement modeste ……168
13. un appareil commercial assez fortement concentré sur Goderville ……169
14. une offre importante en hébergement touristique représentant un potentiel de développement commercial ……170
15. synthèse des enjeux ……171

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un territoire très résidentiel

La population active occupée en 2012 et son évolution depuis 2007 (source : INSEE, RP 2012)

indice de concentration de l'emploi = emplois / actifs résidents occupés	Goderville	CC Campagne-De-Caux	Seine-Maritime	France métropolitaine
Nombre d'actifs occupés en 2012	1123	6538	495934	25875432
Taux d'évolution annuel du nombre d'actifs occupés 2007-2012	-1,01%	0,87%	-0,23%	0,21%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2012 (princ)	876	2423	508095	25771470
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2007 (princ)	944	2363	510728	25459773
Indice de concentration de l'emploi en 2012	0,78	**0,37**	1,02	1,00
Indice de concentration de l'emploi en 2007	0,80	**0,38**	1,02	0,99

Une fonction résidentielle du territoire

Le territoire n'offre que 37 emplois localisés pour 100 actifs résidents occupés

L'emploi progresse dans un contexte de crise

L'emploi a progressé cependant dans le difficile contexte de crise depuis 2007. Mais il a progressé moins vite que le nombre d'actifs résidents occupés

Goderville, un pôle d'emploi

La ville-centre concentre une partie notable des emplois du territoire, bien que leur nombre se soit tassé avec la crise

Deux autres pôles d'emplois significatifs (> 300 emplois): Bréauté, Bretteville-Grand Caux

ENJEUX

Favoriser le développement de l'emploi local

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un territoire très résidentiel

	Sphère non présentielle domaine privé	Sphère non présentielle domaine public	Sphère présentielle domaine privé	Sphère présentielle domaine public
CC CAMPAGNE DE CAUX	436	0	816	352
	27%	0%	51%	22%
DEPARTEMENT SEINE-MARITIME	157706	535	172841	112782
	36%	0%	39%	25%

© Insee Source : Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP)-2013

Une dominante d'activités « présentielles »

Ce sont les activités orientées principalement vers les populations résidentes sur le territoire ou à proximité immédiate. Par opposition, les activités non-présentielles sont tournées vers des marchés extérieurs au territoire.

Le territoire se caractérise par une nette prépondérance des activités présentielles avec une très forte présence des activités de construction, du commerce. Le secteur public(administration, enseignement, santé,…) est également assez bien représenté bien qu'inférieur au référent départemental.

A noter:

- la part assez modeste de l'hôtellerie-restauration
- La part importante de l'agriculture dans les activités non-présentielles

L'EMPLOI SALARIE AU 31/12/2013 PAR GRANDES FONCTIONS

	Postes des Ets actifs au 31/12/2013	Agriculture, sylviculture et pêche	Extr., énerg., eau, gestn déch. & dépol.	Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	Cokéfaction et raffinage	Fab. éq. élec., électr., inf. & machines	Fabrication de matériels de transport	Fabrication autres produits industriels	Construction	Commerce ; répar. automobile & motocycle	Transports et entreposage	Hébergement et restauration	Information et communication	Activités financières et d'assurance	Activités immobilières	Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	Autres activités de services
CC CAMPAGNE DE CAUX	1609	84	2	29	0	0	0	127	326	264	94	36	0	39	10	94	471	33
	100%	**5%**	0%	2%	0%	0%	0%	8%	**20%**	**16%**	6%	2%	0%	2%	1%	6%	29%	2%
DEPARTEMENT SEINE-MARITIME	440638	3205	10563	10483	2597	7982	11052	36848	31173	52185	36441	12622	5118	14318	4798	39282	147173	14798
	100%	1%	2%	2%	1%	2%	3%	8%	7%	12%	8%	3%	1%	3%	1%	9%	33%	3%

© Insee Source : Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP)-2013

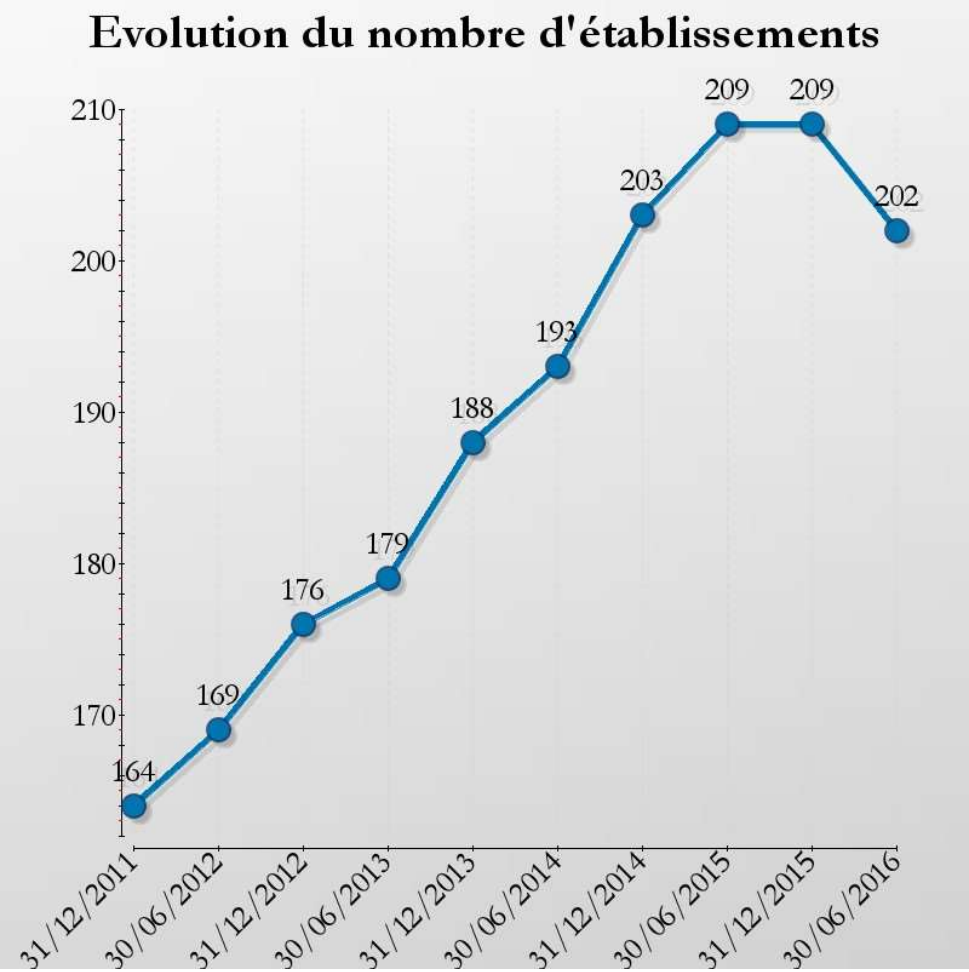
ENJEUX

Favoriser la diversification des emplois locaux par le développement d'activités:

- **dans l'industrie et la logistique**
- **dans certaines activités présentielles peu développées (hôtellerie-restauration)**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une progression de l'artisanat



La grande majorité de l'artisanat relève des activités présentielles, c'est-à-dire travaillant pour un marché local.

La progression du nombre d'établissements en Campagne de Caux a été très soutenue ces dernières années avec toutefois un plafonnement en 2016.

Source: Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine- Maritime.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une évolution différenciée des effectifs salariés dans les activités présentielles

CC CAMPAGNE DE CAUX - EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE -2008-2015

source: URSSAF-ACOSS - juin 2016

données au 31/12

ape	nb_etab 2008	nb_etab 2009	nb_etab 2010	nb_etab 2011	nb_etab 2012	nb_etab 2013	nb_etab 2014	nb_etab 2015	eff2008	eff2009	eff2010	eff2011	eff2012	eff2013	eff2014	eff2015	tendance effectifs
	188	191	202	191	197	192	200	205	1028	1040	1054	1056	1061	1054	1036	1024	=
	dont								dont								
fabrication de denrées alimentaires, boissons	9	9	11	11	10	9	11	8	21	26	29	27	26	26	27	23	=
fabrication industrielle	12	11	11	13	13	13	15	15	73	66	71	86	97	95	97	105	+
construction, bâtiment	46	46	48	42	41	42	42	42	312	322	307	320	301	306	288	285	-
commerce	29	32	34	31	31	33	35	37	216	223	231	215	228	227	230	236	+
transports	9	9	10	8	9	9	8	9	104	107	96	91	92	86	78	80	-
hébergement, restauration	8	8	10	9	11	12	12	13	22	24	31	24	35	32	40	37	+
santé	5	5	5	4	6	6	6	7	50	46	53	52	53	48	44	22	-
hébergement médico-social, social et action sociale	3	3	3	3	3	2	2	3	49	47	48	46	45	42	41	52	=
activités récréatives	13	13	14	13	13	12	11	13	15	16	21	27	28	34	34	32	+
autres activités de services	9	10	9	9	9	8	10	10	13	19	13	15	14	15	19	18	+

L'emploi présentiel privé peut être connu par la source « Emploi salarié privé » de l'URSSAF qui renseigne le nombre d'établissements et le nombre de salariés.

Bien qu'elle soit considérée comme activités productives et non pas présentielles, il convient de noter la progression du nombre d'établissements et de salariés dans la fabrication industrielle

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

La construction: un gros employeur local mais dont les effectifs salariés ont nettement fléchi avec la crise

- Une centaine d'établissements pour 302 salariés fin 2014 (INSEE-CLAP) soit une grande quantité de petits établissements.
- On peut estimer qu'environ plus d'un établissement sur deux n'emploie aucun salarié (artisans, autoentrepreneurs).
- Trois implantations principales en nombre d'emplois salariés: Bréauté (127), Bretteville GC (65) et Goderville (44).
- Les principaux métiers présents sont : les constructions de voies ferrées et de réseaux pour fluides, les travaux de menuiserie, de plâtrerie, peinture…les effectifs dans la maçonnerie et le gros œuvre sont par contre assez faibles.
- Les effectifs salariés ont nettement chuté entre 2008 et 2015 (près de 10%) notamment dans la maçonnerie et le gros œuvre alors que le nombre d'établissements a mieux résisté.

Les entreprises de BTP implantées sur la CC ont certainement un champ d'intervention qui dépasse largement les limites de celles-ci. Inversement, les travaux de BTP effectués sur la CC, en ancien comme en neuf, sont réalisés en grande partie par des entreprises implantées en dehors de la CC. Une politique publique visant à stimuler l'emploi local dans le BTP pourrait donc articuler une intervention sur deux plans:

- une certaine relance de la construction sur le territoire de la CC peut profiter pour partie aux entreprises locales

-une politique d'amélioration de l'habitat existant (isolation thermique, adaptation au vieillissement et handicap,…) alimenterait sur le long terme les artisans locaux mais cette politique doit être impulsée sur une échelle plus large (échelle du SCOT, voire inter SCOT) pour créer un marché suffisant.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Le commerce : développement des établissements et des effectifs salariés

- Plus de 100 établissements pour 240 salariés fin 2014 (INSEE-CLAP) soit une grande quantité de petits établissements
- Une forte concentration sur Goderville (plus de 150 emplois) et à un moindre niveau sur Bretteville-GC et Bréauté.
- Les principaux métiers présents sont :
  - ✓ l'entretien-réparation automobile (Bretteville GC), en développement
  - ✓ le commerce de gros alimentaire (Bretteville GC, Bréauté), en développement
  - ✓ Les supermarchés (Goderville), effectifs plutôt stables
  - ✓ Le commerce de détail notamment alimentaires (Goderville) et pharmaceutiques (Goderville) dont les effectifs sont assez stables.
- Les effectifs salariés ont globalement augmenté depuis 2008.

La Chambre des Métiers de Seine-Maritime a entrepris récemment une enquête auprès des commerces de la CC, notamment de bouche, en vue d'apprécier les conditions de leur pérennisation. Les résultats en seront connus prochainement.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Hébergement -restauration: développement des établissements et des effectifs salariés

- Quelque 40 établissements (mais seulement 13 employant des salariés) pour environ 35/40 salariés fin 2014 (INSEE-CLAP) soit une grande quantité de petits établissements
- Une très forte concentration sur Goderville (plus de 150 emplois).
- Les principaux métiers présents sont :
  - ✓ Les terrains de camping
  - ✓ la restauration traditionnelle
  - ✓ La restauration rapide
  - ✓ Les débits de boisson
- Les effectifs salariés ont globalement augmenté depuis 2008 mais uniquement dans la restauration rapide.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

La santé et l'aide à domicile : des effectifs limités et plutôt en baisse

Les effectifs salariés (inférieurs à 50) dans la santé relèvent de deux types d'activités:

- Le transport par ambulances, avec un seul établissement dont les effectifs diminuent sur la période
- L'activité des infirmiers et sages-femmes dont les effectifs progressent sensiblement.
- Les effectifs dans l'aide à domicile tendent à baisser légèrement alors qu'ils augmentent dans l'accueil des jeunes enfants. Ces deux activités emploient une cinquantaine de salariés.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des activités en hausse : les activités récréatives et sportives, la coiffure

Les activités récréatives et sportives emploient un peu plus de 30 salariés mais ces effectifs ont doublé en 7 ans. Ils sont plutôt localisés sur Goderville et Bréauté.

Les effectifs salariés ont également augmenté sensiblement dans la coiffure et les soins de beauté. Ils sont assez nettement concentrés sur Goderville.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Les facteurs de développement de l'emploi dans les activités présentielles et PME locales

Selon la Chambre des Métiers de Seine-Maritime, la demande des artisans locaux porte à la fois :

- sur des parcelles non-bâties pour des projets plutôt en accession
- sur des locaux de taille modeste, de 150 à 200 m², plutôt en location.

Une offre mixte avec parcelles et locaux, en accession et location, avec proximité des axes routiers et une bonne visibilité commerciale doit être développée.

Ce type d'offre qui vise principalement des entreprises du BTP peut aussi répondre à des TPE-PME industrielles.

Des activités récréatives ou sportives (clubs de gym., fitness, danse,…) peuvent également s'insérer dans ce type de zones d'activités (facilité de stationnement).

Une ou plusieurs zones d'activités pourraient être crées en ce sens, proposant parcelles et locaux, en accession et en location, de préférence sur le pôle urbain de Goderville ou sur Bréauté, mieux positionné en termes de desserte.

Le Bâtiment qui reste un gros employeur local a vu ses effectifs fortement érodés par la crise depuis 2008.
Deux impulsions publiques pourraient contribuer à une amélioration de son activité localement:

- Une certaine relance de la construction dans le cadre du PLUI
- Une politique d'amélioration de l'habitat privé à une échelle toutefois plus large que celle de la CC.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une offre en zones d'activités économiques limitées

Tableau récapitulatif des zones d'activités

Zones d'activités	Commune	Superficie en ha
Goderville nord	Goderville	**3,9**
Goderville sud	Goderville	**6,8**
Grande Chaussée	Bretteville-du-Grand-Caux	**7,4**
La Flacquaire	Bréauté	**1,7**
Les Sapins	Bréauté	**3,7**
Saint-Sauveur	Saint-Sauveur-d'Emalleville	**1,0**
TOTAL		**24,5**

source: CC Campagne de Caux

Un rythme de commercialisation assez lent

Les 25 ha ont été commercialisés en 25 ans environ soit de l'ordre d'un ha par an.

Une offre limitée en Zones d'Activités

Environ 25 ha occupés en ZA mais des disponibilités aujourd'hui très limitées

Des ZA qui offrent peu de services et qui sont peu « lisibles »

Des zones d'activités qui sont davantage des espaces dédiés à l'accueil d'entreprises mais sans véritable valeur ajoutée

Des statuts juridiques et une délimitation peu clairs, avec des imbrications de parcelles publiques et privées.

ENJEUX

Requalifier et clarifier juridiquement les zones d'activités existantes

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des potentialités de développement économique

- **Les atouts :**

Bien qu'étant à forte dominante rurale, le territoire présente **un positionnement intéressant entre plusieurs pôles majeurs** : Le Havre, Fécamp, la Vallée de la Seine

La gare SNCF de Bréauté et la proximité de l'A29 et du pôle industriel et portuaire du Havre: des potentialités pour des activités logistiques et industrielles, pour des entreprises principalement extérieures au territoire

La demande endogène d'entreprises déjà présentes (agrandissement, relocalisation) pour les zones existantes: une demande limitée mais réelle selon Caux Seine Développement

Une demande potentielle de TPE pour des produits aujourd'hui absents : hôtel d'entreprises, ateliers-relais…

- **Les points faibles:**

Une offre en zones d'activités peu lisible, offrant peu de services et avec des disponibilités très limitées aujourd'hui.

ENJEUX

Poursuivre les études préalables sur le pôle logistique multimodal de Bréauté

Développer de nouveaux produits (hôtels d'entreprises, ateliers-relais) adaptés aux TPE et PME et proches des pôles urbains déjà bien équipés (Goderville, Bretteville,…)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un appareil commercial relativement modeste

Descriptif de l'offre commerciale traditionnelle : CDC de Campagne-de-Caux

I Une offre principalement centrée sur l'alimentaire

Avec 81 commerces et services, la CDC Campagne-de-Caux ne compte que pour 12% des commerces du Pays alors qu'elle représente 18% de la population du territoire. Goderville regroupe 45% de l'offre en commerces alimentaires traditionnels de la CDC.

I Un taux de diversité et des densités particulièrement faibles

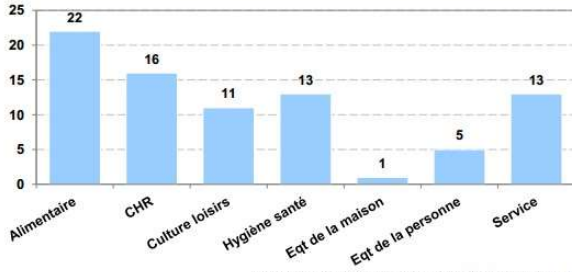
Avec un taux de 12%, la diversité commerciale de la CDC Campagne-de-Caux est faible. La CDC Campagne-de-Caux affiche des densités inférieures aux moyennes du Pays dans tous les secteurs d'activité.

Ce déficit d'offre en commerciale est cependant logique au regard de la vocation des pôles de l'intercommunalité et de la proximité des pôles plus importants de Fécamp, d'Yvetot, de Bolbec voire du Havre et de Rouen.

81 commerces (12% commerces / 18% de la pop) Poids de Goderville : 64%

Taux de diversité : 12%

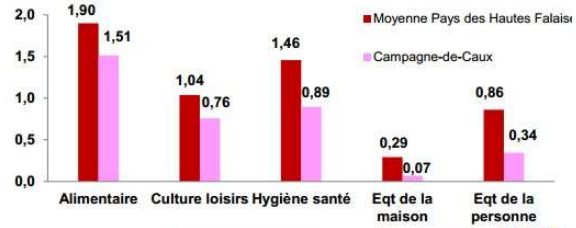
Offre commerciale par secteur sur la CDC de Campagne-de-Caux



Source : Inventaire commercial CCI Fécamp-Bolb

Densité de l'offre commerciale par secteur

(en nombre de commerces pour 1 000 habitants)



Une offre relativement peu dense par rapport à la population résidente qui s'explique par la proximité de grands urbains plus importants (Le Havre, Fécamp, Bolbec)

Une offre relativement peu diversifiée avec prépondérance de l'alimentaire

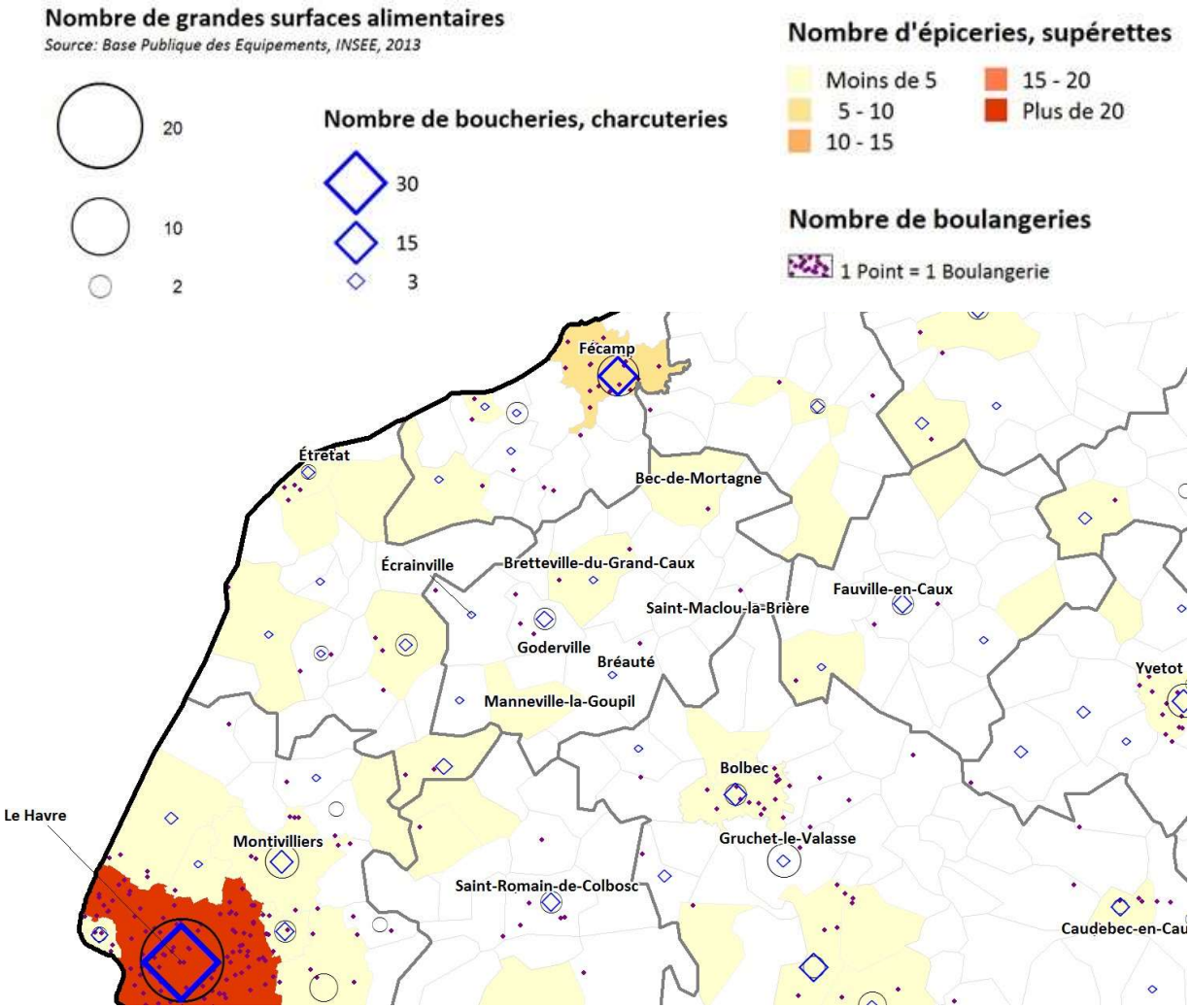
Une offre concentrée aux 2/3 sur Goderville

ENJEUX

Renforcement et diversification de l'offre commerciale par valorisation des produits locaux notamment auprès de la clientèle touristique

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un appareil commercial assez fortement concentré sur Goderville



Des grandes surfaces concentrées à Goderville, qui offre en outre un éventail assez large de commerces

Quelques polarités commerciales, plus ou moins complètes: Bretteville GC, Bréauté, Bec-de-Mortagne, Manneville la G., Ecrainville, St Maclou-la-B., St-Sauveur d'E.

On retrouve des commerces de proximité (supérettes, boulangeries et boucheries-charcuteries) dans plusieurs villages.

Une quinzaine de villages dépourvus de tout commerce alimentaire

ENJEUX

Maintenir les commerces existants et renforcer les pôles de Bréauté et Ecrainville identifiés dans le SCOT

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une offre importante en hébergement touristique représentant un potentiel de développement commercial

Commune	Nb de gîtes, chambres d'hôtes	Nb de chambres
Annouville-Vilmesnil	4	12
Auberville-la-Renault	2	3
Bec-de-Mortagne	5	11
Bénarville	3	3
Bréauté	8	23
Bretteville-du-Grand-Caux	11	25
Daubeuf-Serville	2	8
Écrainville	6	13
Goderville	3	11
Mentheville	5	16
Saint-Maclou-la-Brière	3	6
Saint-Sauveur-d'Émalleville	4	8
Sausseuzemare-en-Caux	3	8
Tocqueville-les-Murs	1	2
Vattetot-sous-Beaumont	2	7
CC Campagne de Caux	**62**	**156**

Source: CC Campagne de Caux, février 2016

Plus de 60 gîtes et chambres d'hôtes recensés par la Communauté de Communes
(février 2016)

Un camping proposant des locations en mobil home à Bec-de-Mortagne

(111 places selon l'INSEE + 20 emplacements pour caravanes)

Un total d'environ 900 lits sur le territoire de la Communauté de Communes

Trois équipements culturels locaux

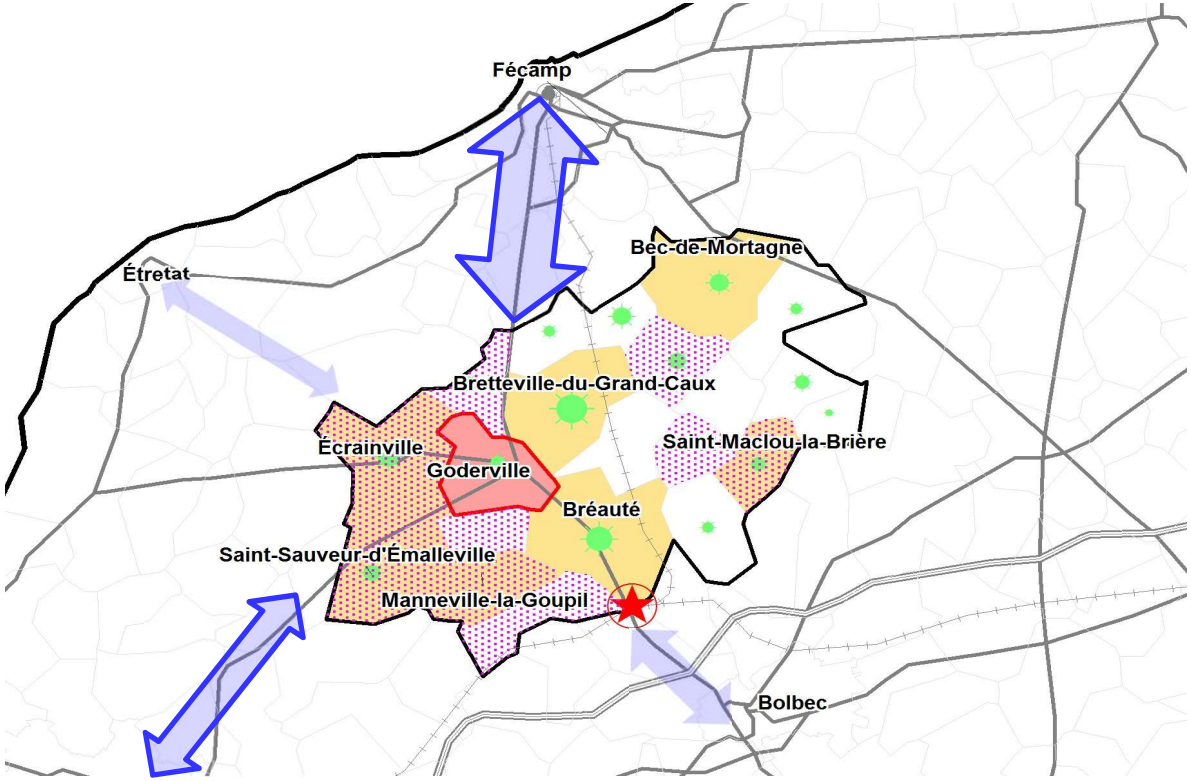
A Saint-Maclou la Brière (la Maison des Traditions Normandes) et à Bretteville-du-Grand-Caux (Ecomusée de la Pomme et du Cidre, La Vitrine du Lin)

ENJEUX

Une offre commerciale à développer en lien avec le tourisme

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Synthèse des enjeux économiques



Axes de transports

- Liaison principale
- Liaison régionale
- Type autoroutier
- Voie ferrée

Gare de Bréauté
Réflexion à poursuivre sur le pôle logistique multimodal

Goderville, pôle principal
Valoriser les zones d'activités existantes, favoriser l'implantation des PME et TPE

Pôles de proximité et d'hyper-proximité
Favoriser l'implantation des PME et TPE dans les pôles déjà équipés, Veiller au maintien des commerces de proximité

Une offre en hébergement touristique, potentiel de développement commercial

Une majorité des actifs travaillant dans l'aire d'emploi du Havre

Un potentiel de développement économique grâce à un positionnement privilégié

ECONOMIE

- Renforcer et diversifier l'offre de locaux à destination des TPE et PMA dans les pôles déjà équipés
- Valoriser les zones d'activités existantes
- Poursuivre la réflexion sur le pôle logistique multimodal de Bréauté
- Favoriser une implantation commerciale dans les pôles de proximité en lien avec l'offre en hébergement touristique
- Veiller au maintien d'une offre commerciale de proximité

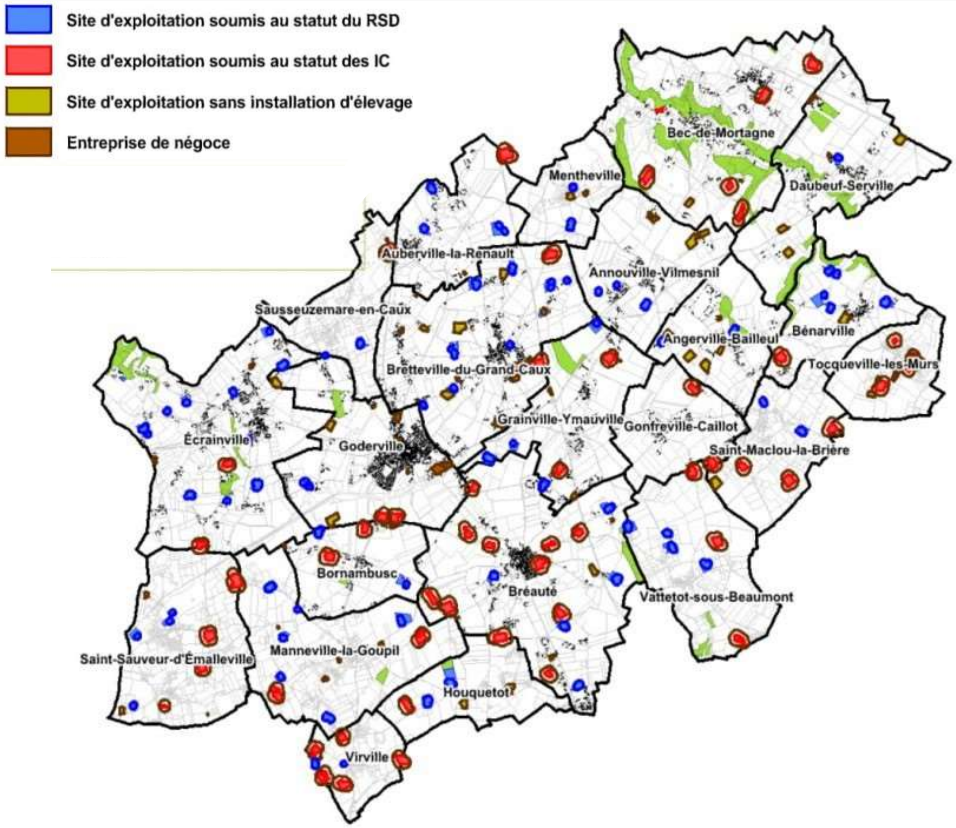
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

VI / Diagnostic agricole

1. un territoire marqué par l'agriculture ……173
2. une activité économique importante ……174
3. portrait dynamique des exploitations ……175 et 177
4. autres activités, diversification ……176
5. évolution de l'activité agricole et ses conséquences ……178
6. environnement et cadre de vie ……179
7. la perception des agriculteurs du territoire ……180 et 181
8. atouts, faiblesse et enjeux selon les élus ……182
9. facteurs influants l'activité agricole ……183
10. synthèse des enjeux ……184

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un territoire marqué par l'agriculture



85% du territoire

293 exploitations, 150 sièges d'exploitation et 33 sites secondaires

125 sites d'élevage

- 70 RSD
- 55 ICPE

Une variété de cultures végétales grâce à un potentiel agronomique exceptionnel

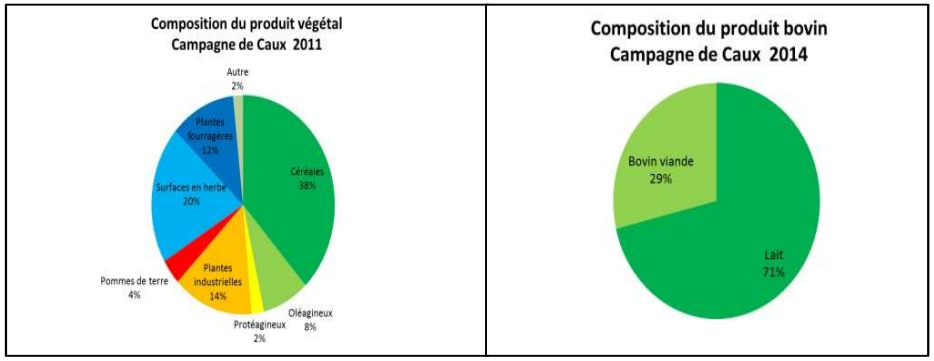
- 38% de céréales
- 21% de prairies
- 17% de cultures industrielles (lin et betteraves)
- 8% de colza
- 11% de mais

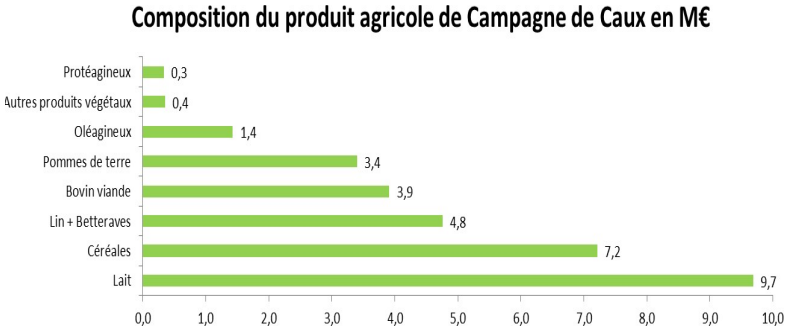
ENJEUX
Préserver les terres et les sites d'exploitation

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

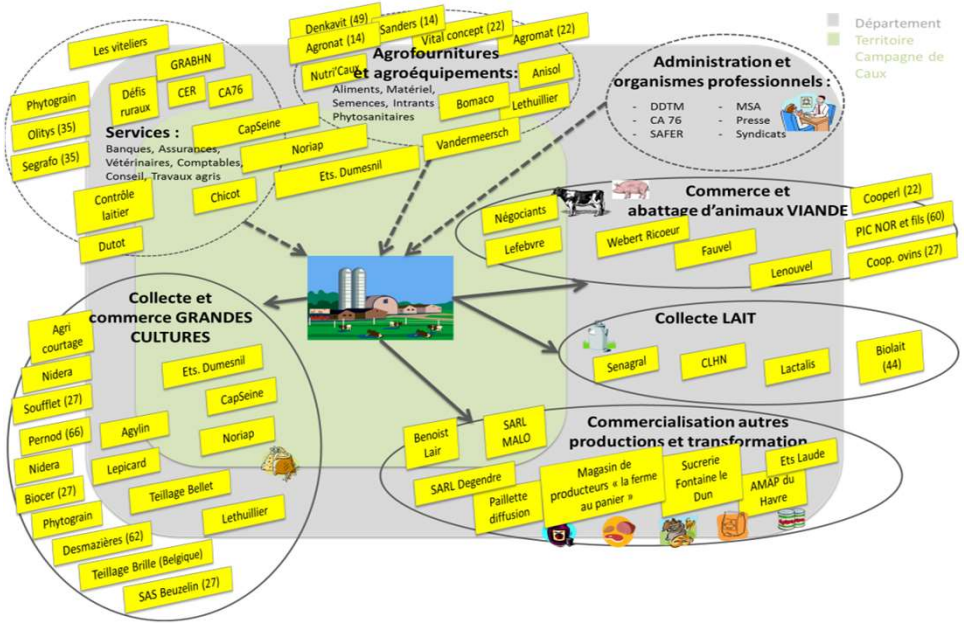
Une activité économique importante

La production laitière, les céréales et les cultures industrielles sont les principales sources de revenu





Un tissu socio-économique développé



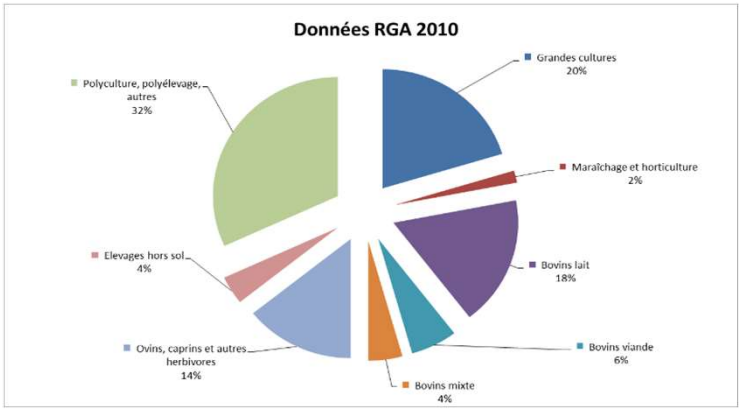
ENJEUX

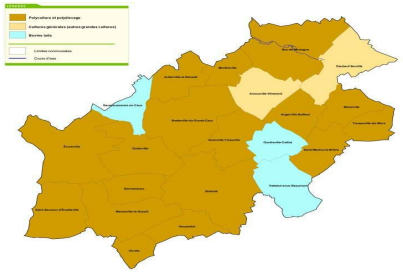
Maintenir l'élevage et les filières agricoles (amont/aval)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

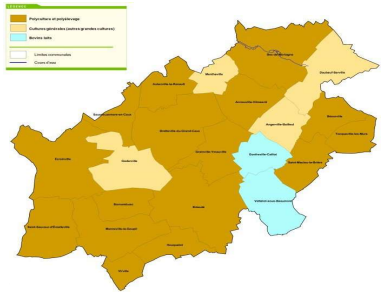
Portrait dynamique des exploitations

Les orientations technico économiques des exploitations





OTEX communale 2000



OTEX communale 2010

Une augmentation de la Surface Agricole Utile des exploitations

106 ha en 2013 selon la PAC contre 71 ha en 2010 selon le RGA (Réf.76 = 81 ha)

Une baisse du nombre d'exploitation et des Unités de Travail Annuel

150 en 2016 contre 220 en 2000

1,62 en moyenne par exploitation (Réf.76 = 2 UTA)

Une augmentation des formes sociétaires

44% en 2000 et 57% en 2016

Des agriculteurs jeunes et récemment installés

Une complémentarité poly culture / poly élevage

Une diminution et une concentration des ateliers d'élevage

ENJEUX
Maintenir la complémentarité poly culture / poly élevage

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Autres activités, diversification

Diversification, circuits courts et signe de qualité :

- 6 exploitations en agriculture biologique en 2016
- 23 exploitations concernées par les circuits courts en 2010
- 31 exploitations concernées par la diversification en 2010

Autres activités :

- Peu de maraichage : 3 exploitations
- Production de plantes médicinales
- Peu d'élevage hors sol (porcs, volailles) < 10
- Exploitations équestres assez présentes > 20

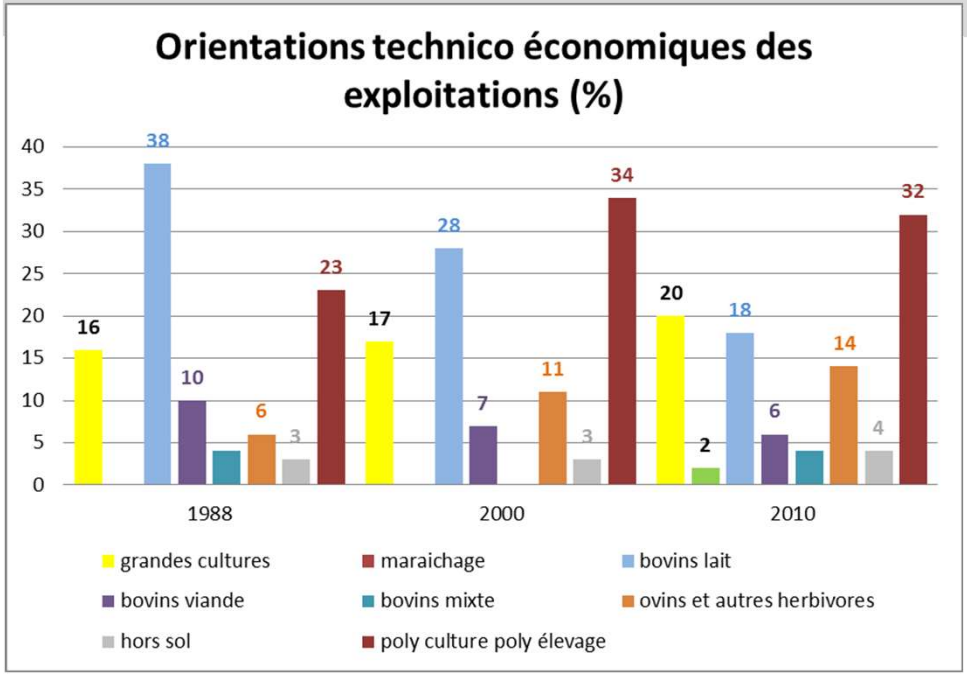
Des engagements spécifiques à travers des chartes de production:

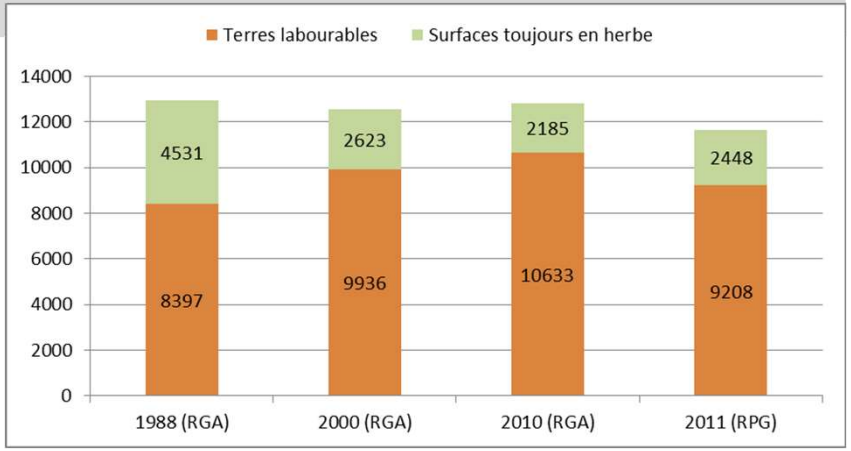
- Bien être animal
- Label rouge
- Bleu Blanc Cœur
- …

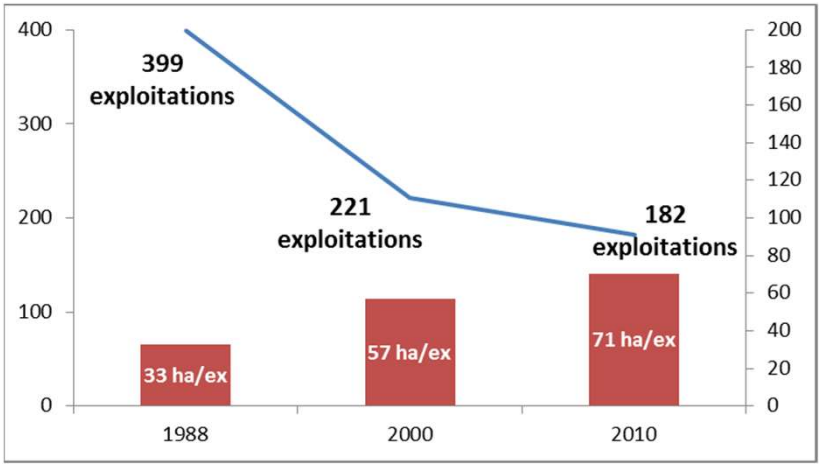
ENJEUX
Valoriser et encourager la diversification

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Portrait dynamique des exploitations







Diminution de l'élevage bovins (lait)

Légère augmentation des grandes cultures

Poly culture poly élevage régresse après une importante progression

Les élevages d'ovins quasiment aussi nombreux que les élevages bovins lait Apparition du maraichage

SAU relativement stable et diminution des surfaces en prairies

ENJEUX

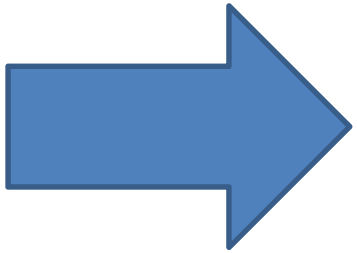
Maintenir la complémentarité poly culture / poly élevage

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Evolution de l'activité agricole et conséquences

Principales évolutions / constat

- Agrandissement des exploitations (disposant de plusieurs sites)
- Augmentation de la taille du parcellaire des exploitations
- Spécialisation des exploitations
- Diminution du nombre d'ateliers d'élevage
- Evolution des engins
- Développement des grandes cultures et cultures industrielles
- Une commercialisation principale via des filières longues



Conséquences pour le territoire

- Diminution des prairies
- Réorganisation parcellaire
- Clos masures, bâtiments et haies ne sont plus adaptés aux pratiques
- Une majorité des productions sont exportées du territoire
- Augmentation des zones d'interface entre habitat et parcelles cultivées
- Augmentation du trafic agricole

ENJEUX
Encourager les initiatives liées au territoire et concourant à un meilleur cadre de vie

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Environnement et cadre de vie

Objectifs poursuivis

- Améliorer la qualité de l'eau
- Lutter contre l'érosion et le ruissellement
- Contribuer au maintien de la biodiversité et des paysages
- Produire des énergies renouvelables
- Contribuer au maintien du patrimoine culturel et architectural

Un socle réglementaire

- La PAC : conditionnalité des aides et paiement vert
- Décret érosion
- DUP de captage
- Réglementation du SAGE

Des actions volontaires

- Mise en place d'aménagements hydraulique douce avec les syndicats de bassin versant (haies, fascines , mares, etc.)
- Programmes d'actions pour lutter contre les pollutions ponctuelles et diffuses dans les bassins d'alimentation de captage (Radicatel, Fécamp, Angerville Bailleul et Yport) : remise en herbe (autour des bétoires, dans les fonds de talwegs, …) et adaptation des pratiques (diminution de l'utilisation des produits phytosanitaires)
- Bandes ligno-cellulosiques
- Production d'énergie (Méthacaux, chaufferie bois)
- Développement de l'Agro-écologie avec l'association Sol en Caux et un groupe agricole sur l'agriculture de conservation
- Réhabilitation des anciens bâtiments agricoles (gîtes, accueil du public, magasin, etc.)

ENJEUX
Valoriser et encourager les initiatives locales

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

La perception des agriculteurs du territoire

Les exploitants déclarent :

- perdre des terres au profit de l'urbanisation, d'aménagement hydraulique ou d'aménagements routiers (30%)
- rencontrer des difficultés de circulation (40%)
- être interpelés par les habitants au sujet de leur activité (34%)

2 visions de l'activité d'ici 2030 :

- Les tendances actuelles se poursuivent et deux profils d'exploitations coexistent : les « petites » structures qui se diversifient et les « grandes » qui se spécialisent dans les cultures et/ou l'élevage
- Les systèmes des exploitations évoluent et misent sur la création de valeur ajoutée, une moindre dépendance aux agro industries et le développement de pratiques innovantes conciliant production agricole et préservation de l'environnement

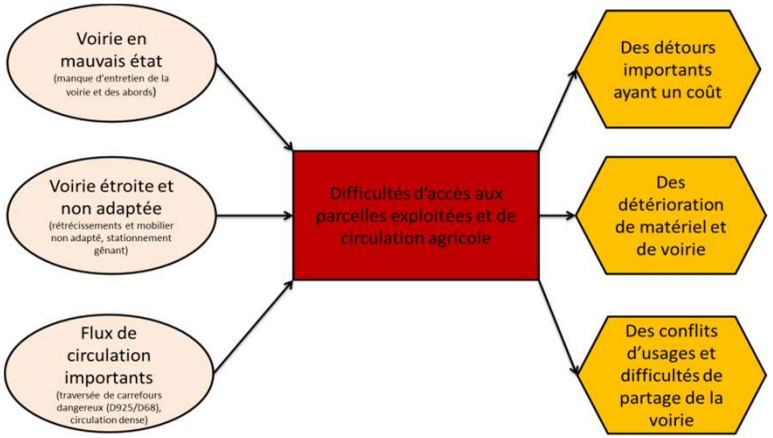
2 visions du territoire d'ici 2030:

-Une poursuite de l'étalement urbain de l'agglomération du Havre (plus d'urbanisation, plus d'infrastructures, plus de déplacements, etc.)

- Un territoire qui sait préserver son caractère rural avec des espaces agricoles, naturels et urbanisés harmonieux (préservation des sites et parcelles exploités, urbanisation exclusivement des bourgs et dents creuses)

Le rôle de l'agriculture

Circulations agricoles



ENJEUX

Limiter la consommation de l'espace agricole
Améliorer les conditions de circulation
Améliorer les relations agriculteurs / non agriculteurs
Permettre la diversification

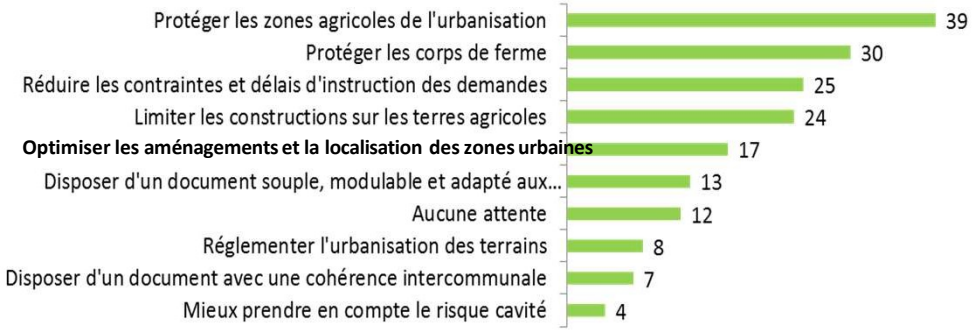
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

La perception des agriculteurs du territoire

Leurs suggestions pour une bonne prise en compte de l'agriculture dans le PLUi :

- Améliorer la prise en compte de l'activité agricole dans les projets d'aménagement et d'urbanisation
- Adapter la réglementation aux pratiques et aux besoins des exploitants agricoles
- Préserver l'identité rurale du territoire : trouver un juste équilibre entre urbanisation et agriculture, maintenir les haies et alignements boisés, permettre l'adaptation des clos masures pour leur maintien
- Encourager les démarches innovantes
- Permettre l'évolution du territoire : éviter de figer le territoire en appliquant une réglementation trop restrictive
- Prévenir les conflits d'usage, développer les liens entre population locale, acteurs locaux et agriculteurs
- Développer la concertation locale et l'écoute des acteurs locaux
- Eclaircir les compétences et liens entre les communes et la communauté de communes
- Avoir un investissement plus important de la part de la communauté de communes dans la maitrise des projets d'aménagement et d'urbanisation

Les attentes des agriculteurs



ENJEUX
Optimiser la gestion du foncier
Permettre les adaptations et évolutions en ayant un règlement souple
Améliorer les relations agriculteurs / non agriculteurs

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Atouts, faiblesses, enjeux selon les élus

ATOUTS (agriculture, urbanisme et territoire)	FAIBLESSES (agriculture, urbanisme et territoire)
- Urbanisation privilégiée dans les centres bourgs et les dents creuses - Activités de diversification présentes (gîtes, circuits courts) - Qualité agronomique des terres et contexte pédo climatique favorables - Diversité des cultures exploitées - Valorisation agricole des clos masures - Population agricole jeune - Attractivité touristique du territoire pour le développement des gîtes - Clientèle présente sur le territoire pour le développement des circuits courts qui restera cependant un marché de niche - Patrimoine bâti remarquable - Implication de l'agriculture dans le tissu socio-économique local	- Peu de développement de l'agriculture biologique - Perte de vocation agricole des clos masures - Pression foncière - Enclavement de certains corps de ferme - Proximité entre habitat et parcelles agricoles - Agrandissement des structures d'élevage : phénomène de concentration et diminution des surfaces en herbe - Dispersion du parcellaire générant beaucoup de circulations agricoles - Classement et protection trop fortes dans les documents d'urbanisme existants (EBC, etc.) pour permettre l'évolution des corps de ferme - Aménagement des voiries dans les bourgs pas adaptés au passage des engins agricoles - Contraintes réglementaires fortes pour les agriculteurs liées aux captages, ruissellement, érosion, marnières, etc. - Tendance au retournement des prairies au profit des cultures

ENJEUX

Préserver l'activité d'élevage
Limiter l'agrandissement des structures
Permettre la réhabilitation des anciens corps de ferme
Permettre l'adaptation des sites d'exploitations aux évolutions des pratiques et des activités Eviter d'imposer de nouvelles contraintes réglementaires aux exploitants agricoles
Protéger le patrimoine naturel et bâti de manière souple afin de permettre son évolution
Inciter au développement de toutes les agricultures

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Facteurs influençant l'activité agricole

- **Un contexte réglementaire peu favorable**
  - Diminution des aides PAC
  - Renforcement des contraintes environnementales
  - Prise en compte des risques naturels (cavités, ruissellement)

- **Une concurrence sur le foncier**
  - Des surfaces agricoles qui diminuent
  - Une augmentation du prix des terres

→ Un accès au foncier agricole de plus en plus compliqué

- **Un marché des matières agricoles fluctuant**
  - Exemple de la crise laitière avec la fin des quotas et un phénomène de surproduction

- **Des attentes sociétales qui évoluent vers de nouvelles demandes**
  - Consommation des produits agricoles
  - Méconnaissance de l'activité agricole et des réalités de la vie « à la campagne »
  - Une agriculture diversifiée et multifonctionnelle

ENJEUX

Optimiser la gestion du foncier

Garantir des conditions de « bon voisinage » entre résidents et agriculteurs

Valoriser les initiatives locales

Veiller au respect de la réglementation sans introduire de nouvelles contraintes aux exploitants

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Synthèse des enjeux

- Optimiser la gestion du foncier
  - Limiter le mitage de l'espace agricole et l'enclavement des corps de ferme
  - Garantir l'accès aux parcelles agricole et permettre la circulation des engins agricoles
- Maintenir l'élevage et répondre aux enjeux environnementaux
  - Limiter le développement de l'urbanisation à proximité des bâtiments d'élevage
  - Sensibiliser les habitants sur l'activité
- Conforter les entreprises en lien avec l'activité agricole
  - Maintenir les outils de collecte sur le territoire
  - Permettre l'accès des engins agricoles aux sites
- Accompagner les projets agricoles répondant aux attentes sociétales
  - Permettre la réhabilitation des bâtiments agricoles pour les activités de diversification
  - Disposer d'une réglementation suffisant souple pour permettre à ces projets d'émerger en zone agricole
- Favoriser les relations entre agriculteurs et non agriculteurs
  - Éviter le développement de zones d'habitat à proximité des corps de ferme
  - Prévoir des espaces tampons entre les zones d'habitat et les zones agricoles
  - Améliorer la connaissance des habitants, agriculteurs et élus sur leurs attentes et attentes réciproques

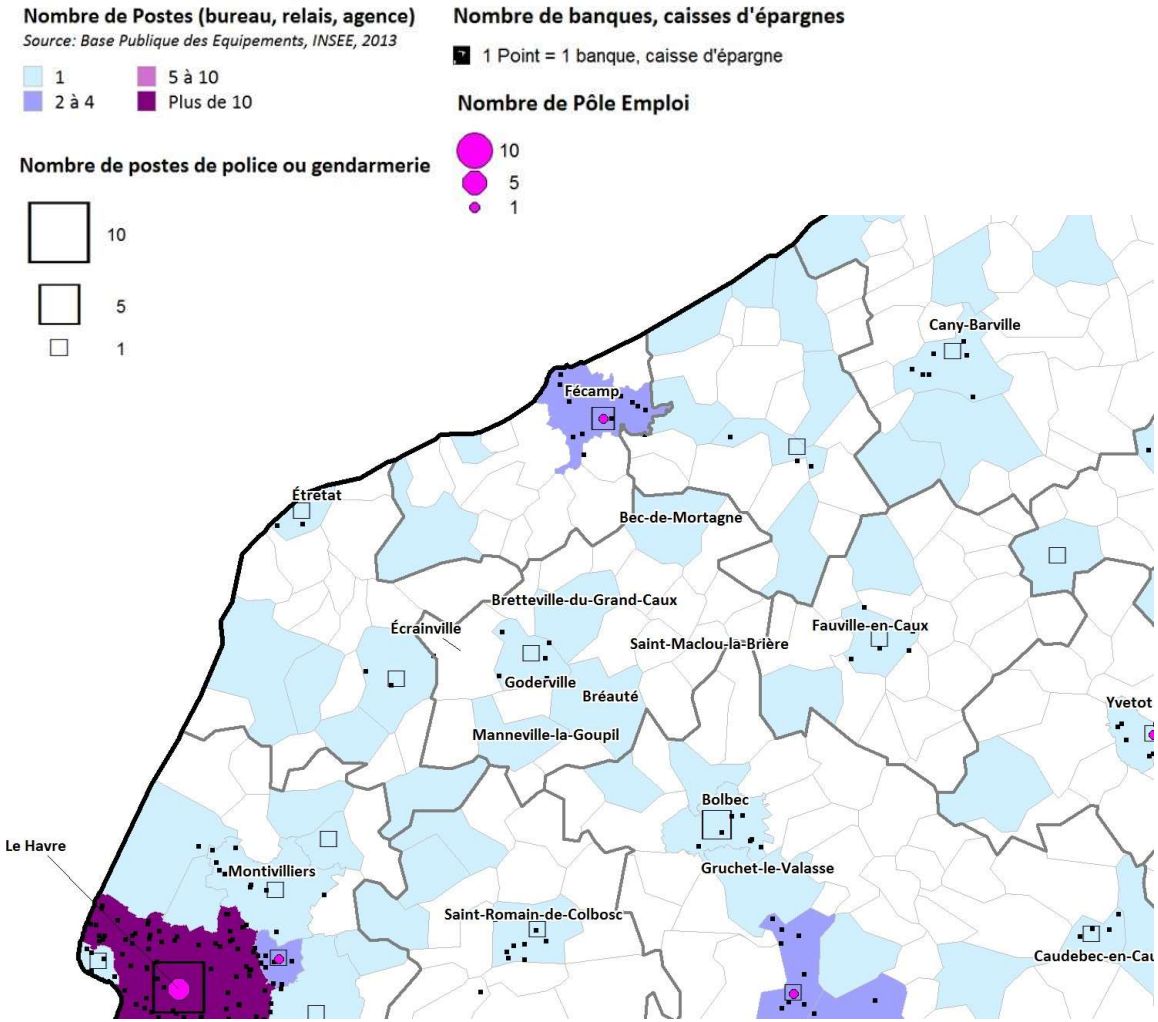
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

VII / Equipements

1. des services publics peu présents, concentrés à Goderville ……..186
2. une offre de santé limitée, concentrée sur Goderville ……..187
3. des équipements « petite enfance » diversifiés, une légère baisse des effectifs scolaires à confirmer ……..188
4. un niveau d'équipement scolaire assez important ……..189
5. des besoins satisfaits en équipement sportif, une présence en bibliothèques à renforcer ……..190
6. synthèse des enjeux ……..191

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des services publics peu présents, concentrés à Goderville



Des bureaux de Poste ou équivalents relativement bien distribués

Des banques localisées uniquement à Goderville

Un poste de Gendarmerie à Goderville

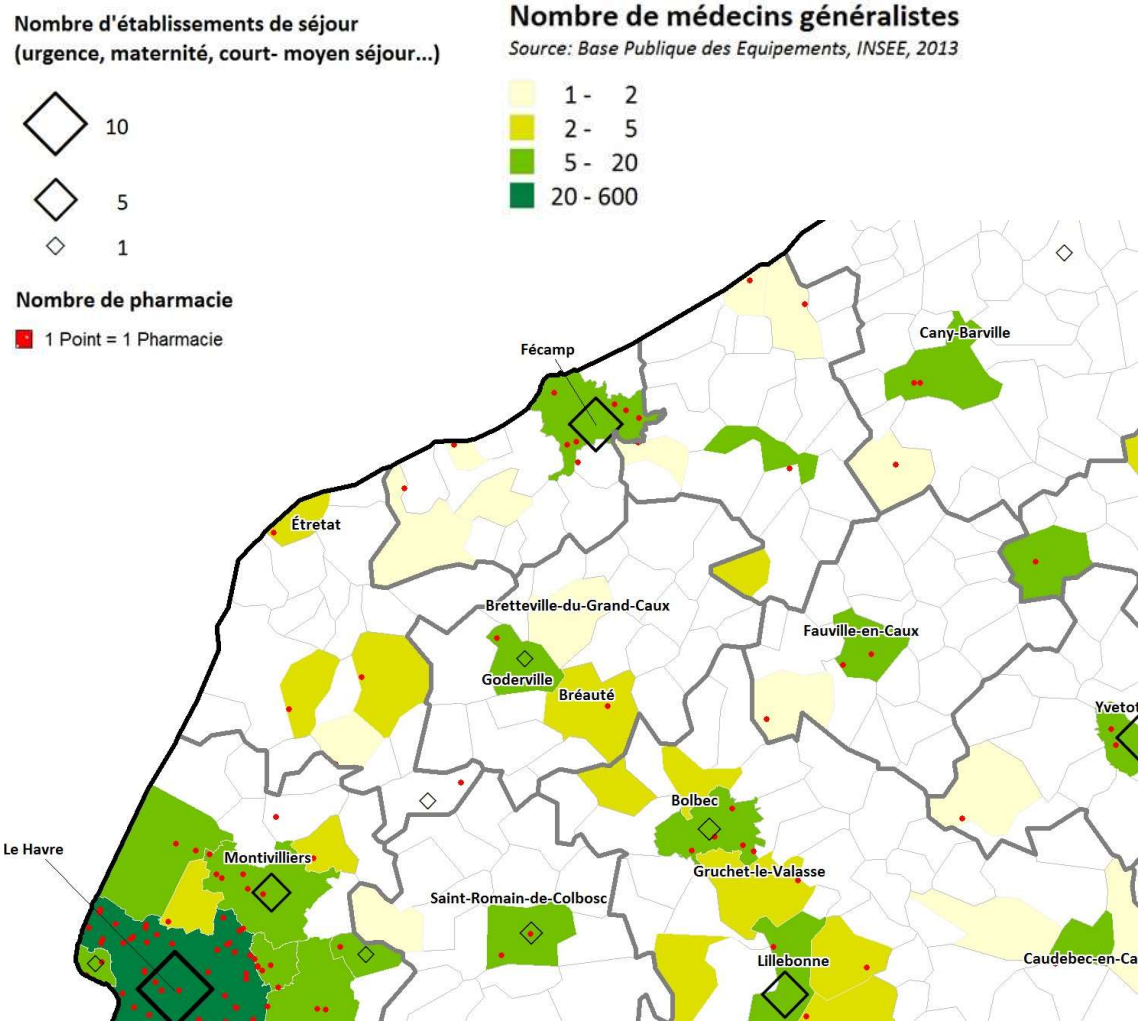
Absence d'agence ou équivalent Pôle Emploi, comme sur de nombreux territoires alentours

ENJEUX

Maintenir un niveau de services publics et favoriser la venue de services bancaires

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une offre de santé limitée et concentrée sur Goderville



Un centre de santé à Goderville

En dehors de Goderville, des médecins seulement à Bréauté et Bretteville-du-Grand-Caux

Une offre de médecins spécialistes surtout à Goderville, Bretteville du Grand-Caux et Bréauté

Deux pharmacies à Goderville et Bréauté

ENJEUX

Favoriser le développement d'une offre de santé de proximité à l'Est du territoire (généraliste, pharmacies, spécialistes)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des équipements « petite enfance » diversifiés, une légère baisse des effectifs scolaires à confirmer

Enfance - famille

Nombre de naissances

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Taux de natalité en 2012
CC Campagne-De-Caux	218	187	188	193	188	185	1,2%
DEPARTEMENT	16 066	16 041	15 947	16 338	16 146	16 014	1,3%

Source : Insee, état civi

Structure des moins de 25 ans

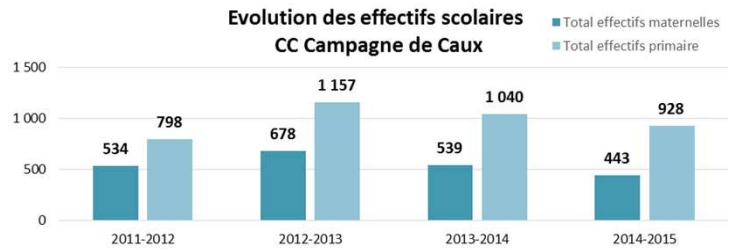
	CC Campagne-De-Caux		DEPARTEMENT	
	Effectif	% dans les moins de 25 ans	Effectif	% dans les moins de 25 ans
Population de moins de 25 ans	4 996	100%	396 721	100%
Moins de 3 ans	588	11,8%	45 793	11,5%
[3- 6 ans[	610	12,2%	46 762	11,8%
[6- 11 ans[	1 203	24,1%	77 758	19,6%
[11- 16 ans[	1 189	23,8%	78 359	19,8%
[16- 18 ans[	440	8,8%	30 854	7,8%
[18- 21 ans[	429	8,6%	51 870	13,1%
[21- 25 ans[	537	10,7%	65 325	16,5%

Source : Insee RP 2012, exploitation principale

Accueil petite enfance

	CC Campagne-De-Caux		DEPARTEMENT	
	Effectif	Densité pour 1000 enfants de moins de 3 ans	Effectif	Densité pour 1000 enfants de moins de 3 ans
Nombre de places en accueil collectif	20	34,0	5 224	114,1
Nombre de places chez les assistants maternels	733	1246,6	36408	795,1

Source : Département de la Seine-Maritime 2014 - Traitement Observatoire Départemental



Un taux de natalité et une part d'enfants de moins de 3 ans très proches des référents du département

Concernant la petite enfance, un nombre de places très limité en accueil collectif mais une offre conséquente chez les assistants maternels

Des effectifs scolaires en augmentation en 2011 et 2012, un recul depuis la rentrée 2013

Des situations diversifiées selon les communes, une tendance à la baisse à confirmer

ENJEUX

Maintenir le niveau d'accueil en petite enfance dans sa diversité

Assurer la pérennité des équipements scolaires, fortement soumis aux évolutions démographiques

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un niveau d'équipement scolaire assez important

CC CAMPAGNE DE CAUX- L'EQUIPEMENT SCOLAIRE DES COMMUNES - 1er et 2nd degré

	École maternelle	École maternelle en RPIC	École maternelle de RPI dispersé	École élémentaire	École élémentaire avec classe pré-élémentaire	École élémentaire en RPIC	Classe élémentaire de RPI dispersé	Classe élémentaire de RPI dispersé avec classe pré-élémentaire	collège
Ang e rville -Ba ille ul	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Anno uville -Vilme snil	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Auberville-la-Renault	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Bec-de-Mortagne	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Bé na rville	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Bornambusc	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bréauté	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Bretteville-du-Grand-Caux	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Daubeuf-Serville	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Écra inville	0	0	0	1	1	0	0	0	0
God e rville	1	0	0	1	0	0	0	0	1
Go nfre ville -Ca illo t	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Gra inville -Yma uville	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Houquetot	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manneville-la-Goupil	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Me nthe ville	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Sa int-Ma c lo u-la -Brè re	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Sa int-Sa uve ur-d ' Éma lle ville	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Sausseuzemare-en-Caux	0	0	0	0	0	0	1	1	0
T ocqueville-les-Murs	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Vattetot-sous-Beaumont	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Virville (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) Virville est en RPI maternelle+primaire avec Manneville-la G., Bornambusc et Houquetot

source : INSEE BPE 2015

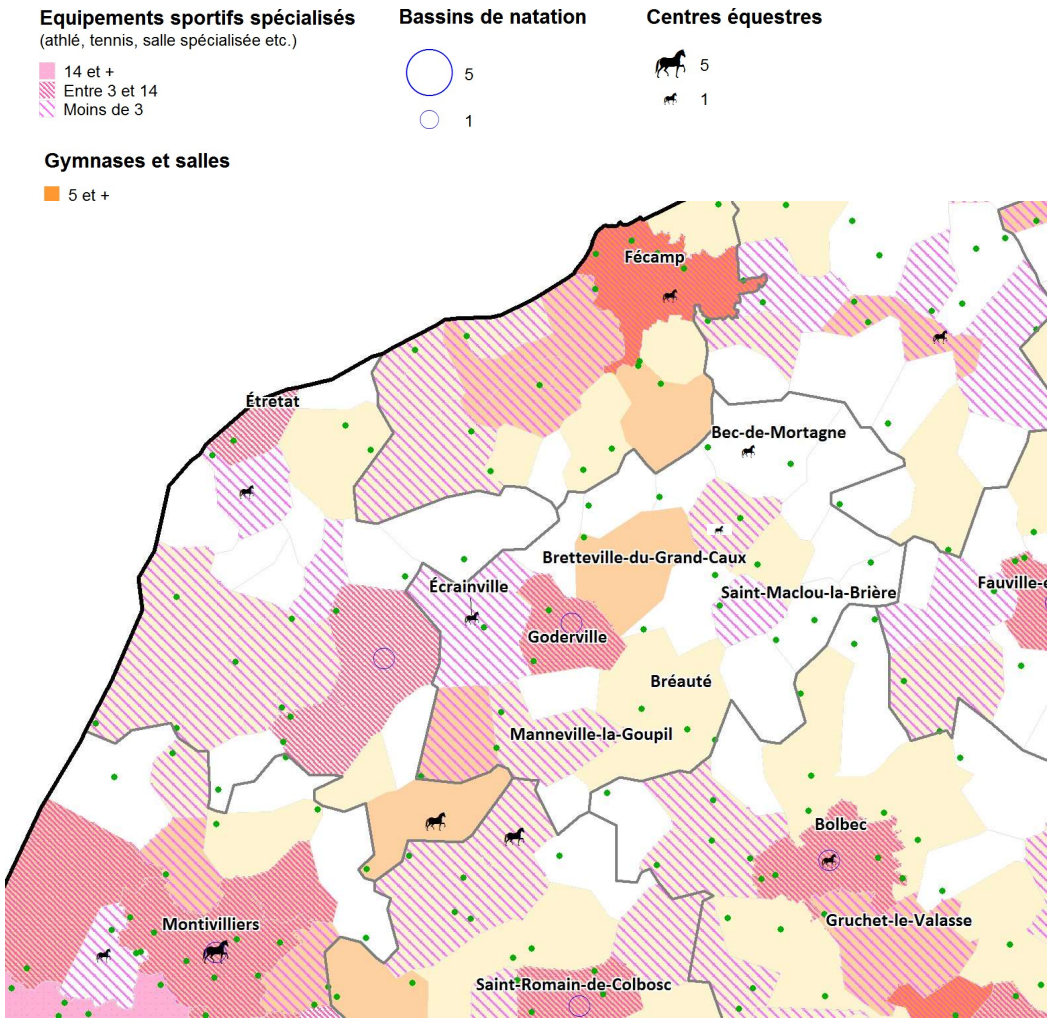
- Toutes les communes sont au moins couvertes par un RPI avec classes élémentaires et maternelles
- Mais seulement 7 communes scolarisent en maternelle et élémentaire sur la commune
- Des déplacements d'enfants souvent assez lourds du domicile à l'école
- Goderville possède un équipement scolaire complet du 1er et 2nd degré avec collège

ENJEUX

Assurer la pérennité des équipements scolaires, fortement soumis aux évolutions démographiques

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des besoins satisfaits en équipements sportifs, une présence en bibliothèques à renforcer



Des équipements sportifs bien présents, pas de besoins supplémentaires identifiés par les communes

Un territoire identifié comme moins équipé en bibliothèques dans le SCOT

En termes d'horaires d'ouvertures et de nombre de documents accessibles (4 bibliothèques)

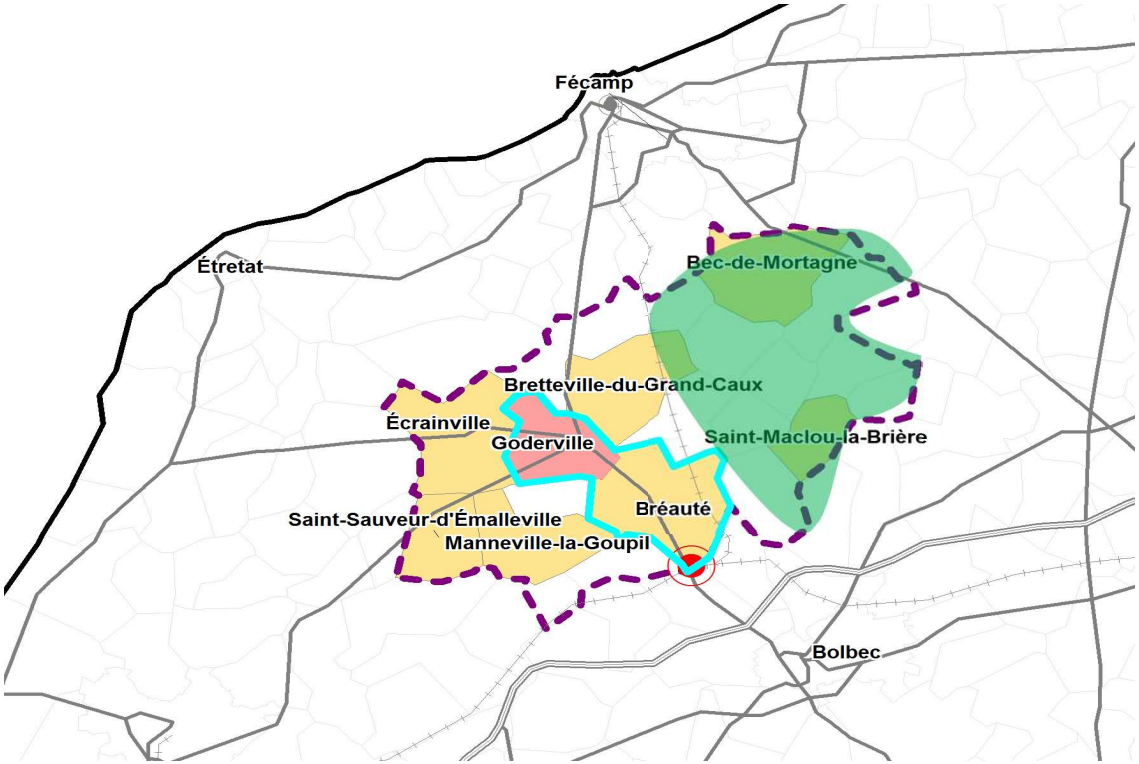
ENJEUX

Un niveau d'équipements sportifs à maintenir

Une offre en bibliothèque à étoffer d'après le SCOT

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Synthèse des enjeux équipements



Axes de transports
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Type autoroutier
- Voie ferrée
- Gare de Bréauté

Goderville, pôle principal

Pôles de proximité et d'hyper-proximité

Goderville et Bréauté: des pôles d'équipements à pérenniser et à renforcer, en lien avec la gare de Bréauté

Assurer le maintien des équipements scolaires

Une absence d'équipements de santé à l'Est, un développement à envisager dans un pôle

EQUIPEMENTS

- Favoriser le développement d'équipements de santé dans les pôles à l'Est du territoire
- Assurer la pérennité des équipements scolaires
- Veiller au maintien des équipements sportifs existants

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

VIII / Mobilités

1. socio-démographie et mobilité ……..193
2. hiérarchie viaire et enjeux routiers ……..194 à 200
3. offre de transports collectifs ……..201 à 204
4. modes actifs ……..205 à 208
5. synthèse des enjeux ……..209

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une dispersion de la population propice aux modes individuels

Répartition des habitants et emplois dans la CCCC

Campagne de Caux:
15000 habitants
2400 emplois
22 communes

Communes	Population	Emplois
Goderville (siège)	2824	876
Bréauté	1318	342
Bretteville-du-Grand-Caux	1299	323
Saint-Sauveur-d'Émalleville	1191	117
Écrainville	1033	110
Manneville-la-Goupil	1021	107
Bec-de-Mortagne	681	61
Vattetot-sous-Beaumont	577	32
Annouville-Vilmesnil	543	41
Saint-Maclou-la-Brière	498	45
Auberville-la-Renault	451	24
Grainville-Ymauville	416	48
Sausseuzemare-en-Caux	414	21
Daubeuf-Serville	376	43
Virville	360	30
Houquetot	354	31
Gonfreville-Caillot	343	51
Tocqueville-les-Murs	319	28
Bornambusc	279	10
Mentheville	270	14
Bénarville	243	26
Angerville-Bailleul	212	41

La CCCC dans son environnement voisin

EPCi	Habitants	Emplois	Emploi pour 100 habitants
Caux Estuaire	18022	10962	61%
Campagne de Caux	**15022**	**2423**	**16%**
Canton de Valmont	11309	1976	17%
Canton de Criquetot-L'Esneval	16394	3282	20%
Cœur de Caux	9800	1972	20%
Caux Vallée de Seine	68484	25047	37%
Fécamp Caux Littoral	28656	10782	38%

- Un territoire à dominante résidentielle, au poids relativement modeste dans son environnement voisin ;
- Des emplois et habitants relativement dispersés dans la CCCC, malgré la présence de Goderville, pôle de population, d'emplois, de services et d'équipement (respectivement 20% de la population de la CCCC, et 35% des emplois) ;
- Un territoire dynamique, avec une progression de la population de 1,1% et des emplois de 5% entre 2007 et 2012 (moyenne supérieure à la Seine Maritime).

➔ **Une faible densité des habitants et emplois engendrant des besoins de mobilité « longue distance » et favorisant les modes de déplacement individuels (voiture notamment).**

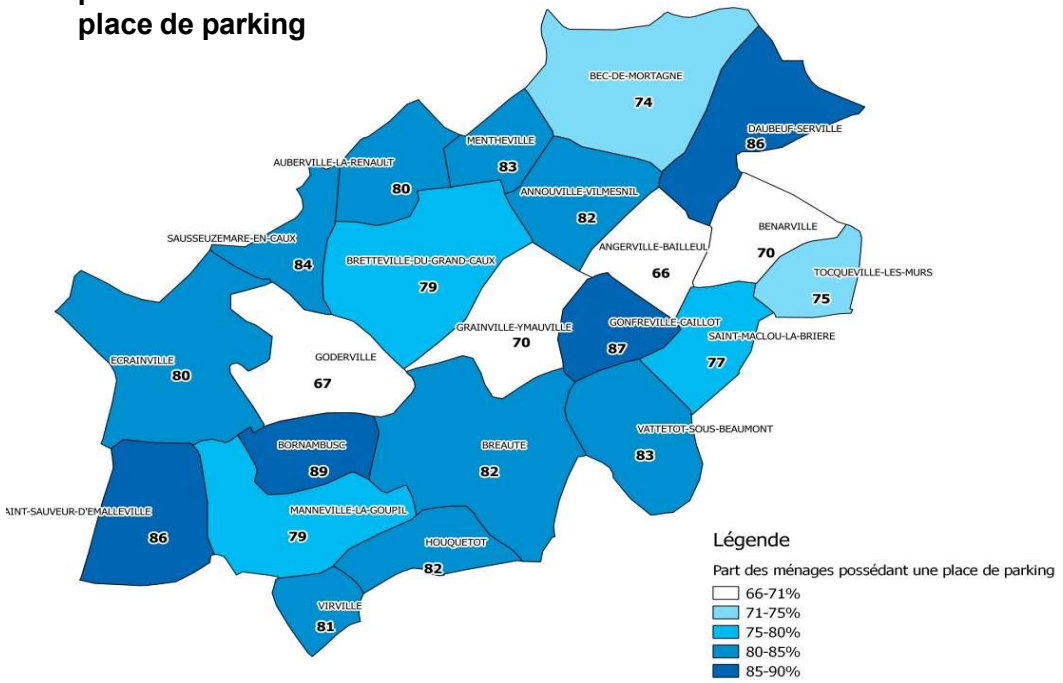
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des enjeux de gestion du stationnement privé

- **Taux de motorisation moyen sur la CCCC plus de 1,7 véhicules par ménage;**
- **Taux de ménage possédant au moins une place de parking: 78%.**

Nom EPCi	Population	Taux de motorisation	place de parking
Caux Estuaire	18022	94%	80%
Campagne de Caux	**15022**	**93%**	**78%**
Canton de Valmont	11309	92%	80%
Canton de Criquetot-L'Esneval	16394	91%	79%
Cœur de Caux	9800	91%	80%
Caux Vallée de Seine	68484	87%	68%
Fécamp Caux Littoral	28656	77%	49%

Part des ménages possédant une place de parking



- Des ménages très équipés en automobile, témoignant notamment du caractère rural du territoire ;
- Un niveau d'équipement homogène sur le territoire de la CCCC ;
- Une majorité de ménages disposant d'au moins une place de stationnement privé mais un fort taux d'équipement induisant un report sur la voie publique et des problèmes de cohabitation des modes dans les centre-bourgs.

➔ **Enjeu d'aménagement des voiries et de dimensionnement du stationnement privé dans les projets immobiliers (2 places par logement)**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Offre de stationnement public – *les communes structurantes*

Commune	Place stationnement vélo	Places stationnement voiture	Parking covoiturage existant	Projets parking public	Projets parking covoiturage	projet bornes de recharges	Autres/Remarques	Enjeux identifiés
Bretteville du Grand Caux	16	170	Non	-	Réflexion terrain ZAE coté Goderville	Borne installée au 01/06/2016	Parking place de l'Eglise réaménagé récemment	-
Bréauté	1	65	Oui 40 places (non référencé au département)	30 places devant le pôle paramédical en 2017	-	-	-	Mise en valeur du parking covoiturage existant
Ecrainville	6	230	Non	-	-	-	-	-
Goderville	-données manquantes-	Cf page suivante	Non	-	-	-	-	Cf page suivante
Manneville la Goupil	-	150	Non	Parking Evergreen au niveau de la salle des fêtes/ église	Projet en cours place des tilleuls (7places)	2 places de recharges sur le parking covoiturage	5 places PMR et 1 place livraison 61 places pour la salle des fêtes	-
Gare de Bréauté	Abri en construction	650	Non	-	-	-	-	Valoriser le jalonnement et les cheminements piétons depuis le parking Nord

➔Dans les principales communes du territoire, l'enjeu sur l'offre de stationnement public réside plus dans l'usage et leur gestion que dans la quantité de l'offre.

➔Mobilité durable : plusieurs projets de parking de covoiturage et de prises de recharges pour véhicules électriques dans la CCCC (un parking covoiturage existant à Saint-Sauveur d'Emalleville)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Offre de stationnement public – *les communes structurantes*

Source : Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour l'attractivité du centre-bourg de Goderville - Quartier Libre

- **Des espaces de stationnement occupant une part importante des espaces publics du cœur de bourg**
- **D'autres poches de stationnement en périphérie, essentiellement aux abords des équipements publics**

➔Gestion du stationnement en centre-ville pour favoriser la rotation et les usages courte durée,
➔Optimiser le stationnement pour libérer de l'espace pour d'autres usages en lien avec la démarche de revitalisation du centre-ville,
➔Valoriser les parkings en périphérie du centre pour décongestionner le centre de Goderville

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Offre de stationnement public – *les communes rurales*

Commune	Places stationnement voiture
Saint-Sauveur-d'Emalleville	Environ 30
Bornambusc	Environ 12
Sausseuzemare-en-Caux	Environ 30 + environ 50 places parking salle des fêtes/ école
Auberville-la-Renault	Environ 20
Grainville-Ymauville	Environ 20
Houquetot	Environ 10

Commune	Places stationnement voiture
Virville	Environ 35
Vattetot-sous-Beaumont	Environ 10
Gonfreville-Caillot	Environ 40 places parking salle des fêtes
Saint-Maclou-la-Brière	Environ 12
Angerville-Bailleul	Environ 15 (places mairie et salle des fêtes)
Annouville-Vilmesnil	Environ 15 (places mairie et salle des fêtes)

Commune	Places stationnement voiture
Tocqueville-les-Murs	Environ 7
Bénarville	Environ 45 (mairie et salle des fêtes)
Daubeuf-Serville	Environ 50
Bec-de-Mortagne	Environ 15
Mentheville	Environ 5

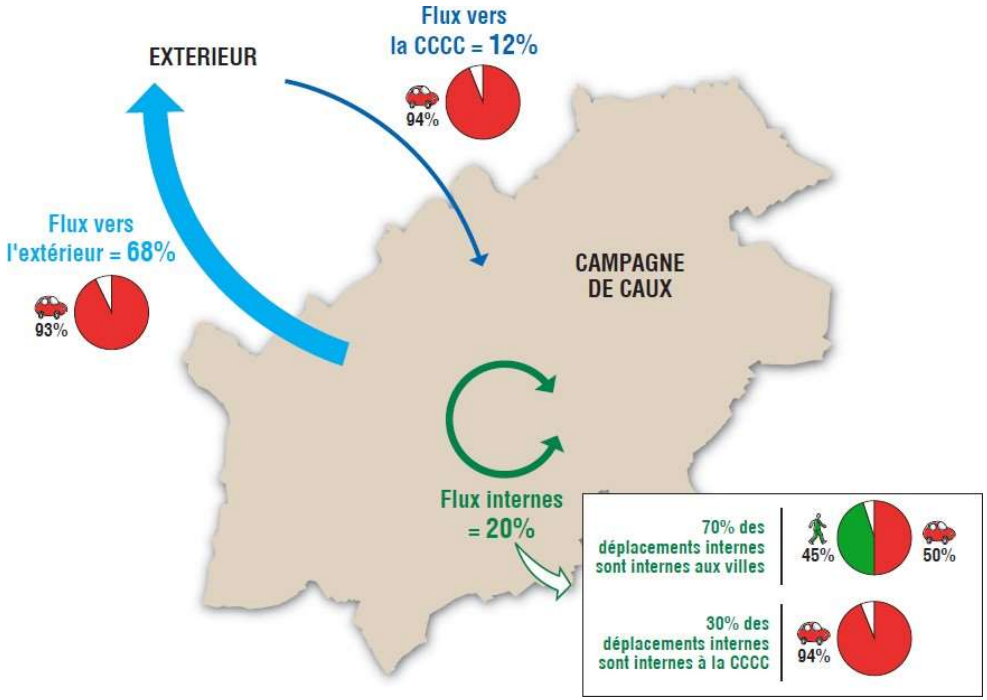
➔Dans les principales communes du territoire, l'enjeu sur l'offre de stationnement public réside plus dans l'usage et leur gestion que dans la quantité de l'offre.

➔Mobilité durable : plusieurs projets de parking de covoiturage et de prises de recharges pour véhicules électriques dans la CCCC (un parking covoiturage existant à Saint-Sauveur d'Emalleville)

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des mobilités professionnelles tournées vers l'extérieur

Structure des mobilités professionnelles



Au total, 7'500 migrations professionnelles déclarées en lien avec la CCCC

Source: INSEE 2012
Nota : les données présentent un nombre de migrations domicile-travail potentielles, dans le sens domicile vers travail

Un territoire tourné vers l'extérieur :

- Une très forte attractivité de l'agglomération du Havre totalisant 33% (dont 22% pour Le Havre) des migrations domicile – travail en lien avec la CCCC ;
- Des communes exerçant une attraction de niveau secondaire pour les habitants de la CCCC : Fécamp, Bolbec, Criquetot-L'Esneval et Saint-Romain-de-Colbosc, représentant au total 20% des migrations domicile travail en lien avec la CCCC.

- Environ 20% de migrations internes à la CCCC, et notamment près de 15% en interne aux communes.

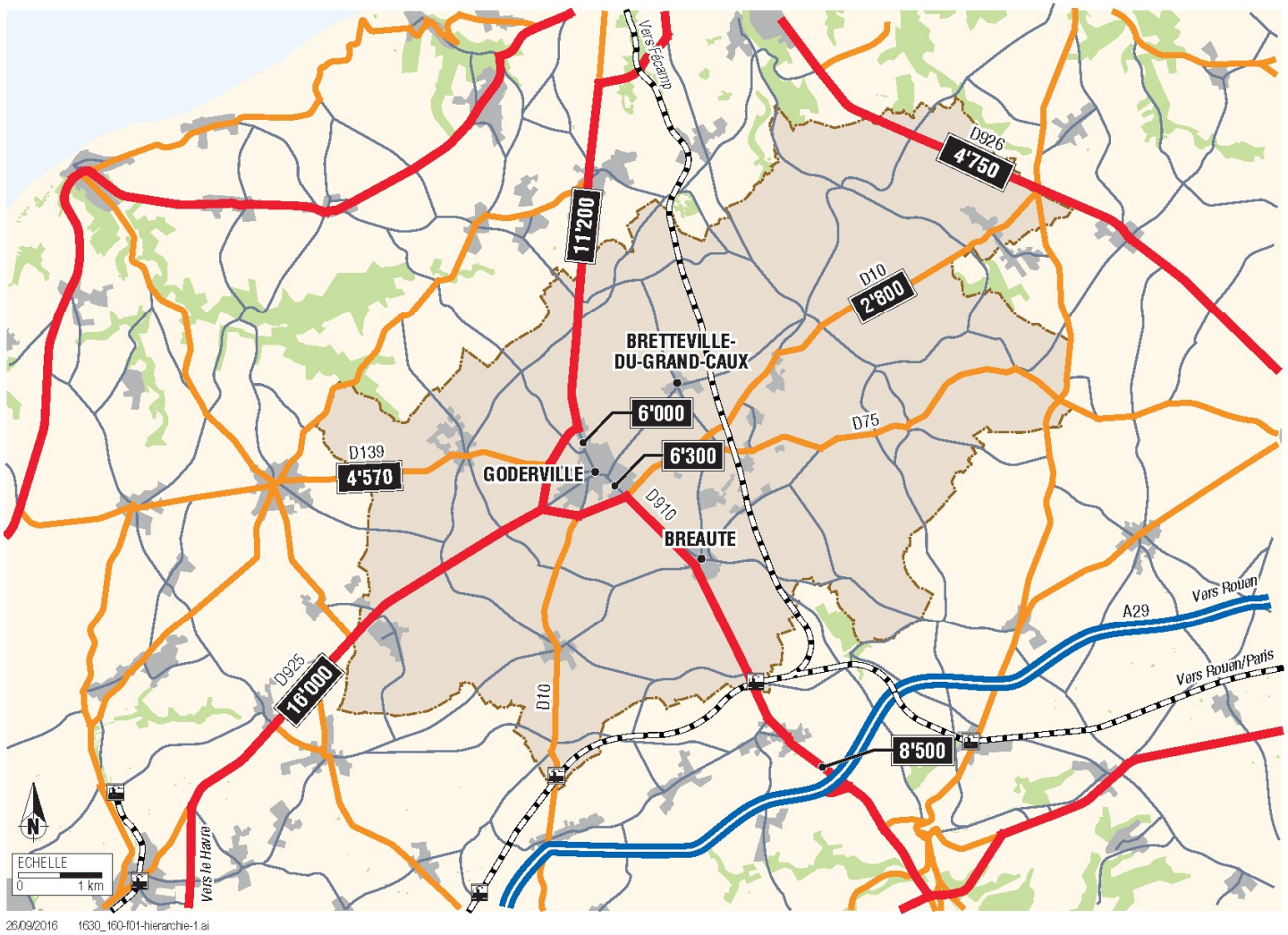
- Un quart des migrations sont en lien avec Goderville, principal polarité du territoire.

- Une forte domination du mode automobile, à l'exception des flux internes aux communes.

➔**Des enjeux d'aménagement des centre-bourg pour favoriser davantage les modes actifs sur les déplacements de courte distance.**
➔**Des enjeux de valorisation de la gare de Bréauté pour la desserte du Havre.**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Un territoire structuré par la D925



- Sept pénétrantes radiales desservant Goderville ;
- Un territoire situé à proximité du réseau autoroutier A29, axe Est – Ouest reliant Honfleur / le Havre à Amiens.
- Une pénétrante structurante sur le territoire : la RD925, reliant Fécamp au Havre, via Goderville et présentant les charges de trafic les plus élevées sur le territoire.

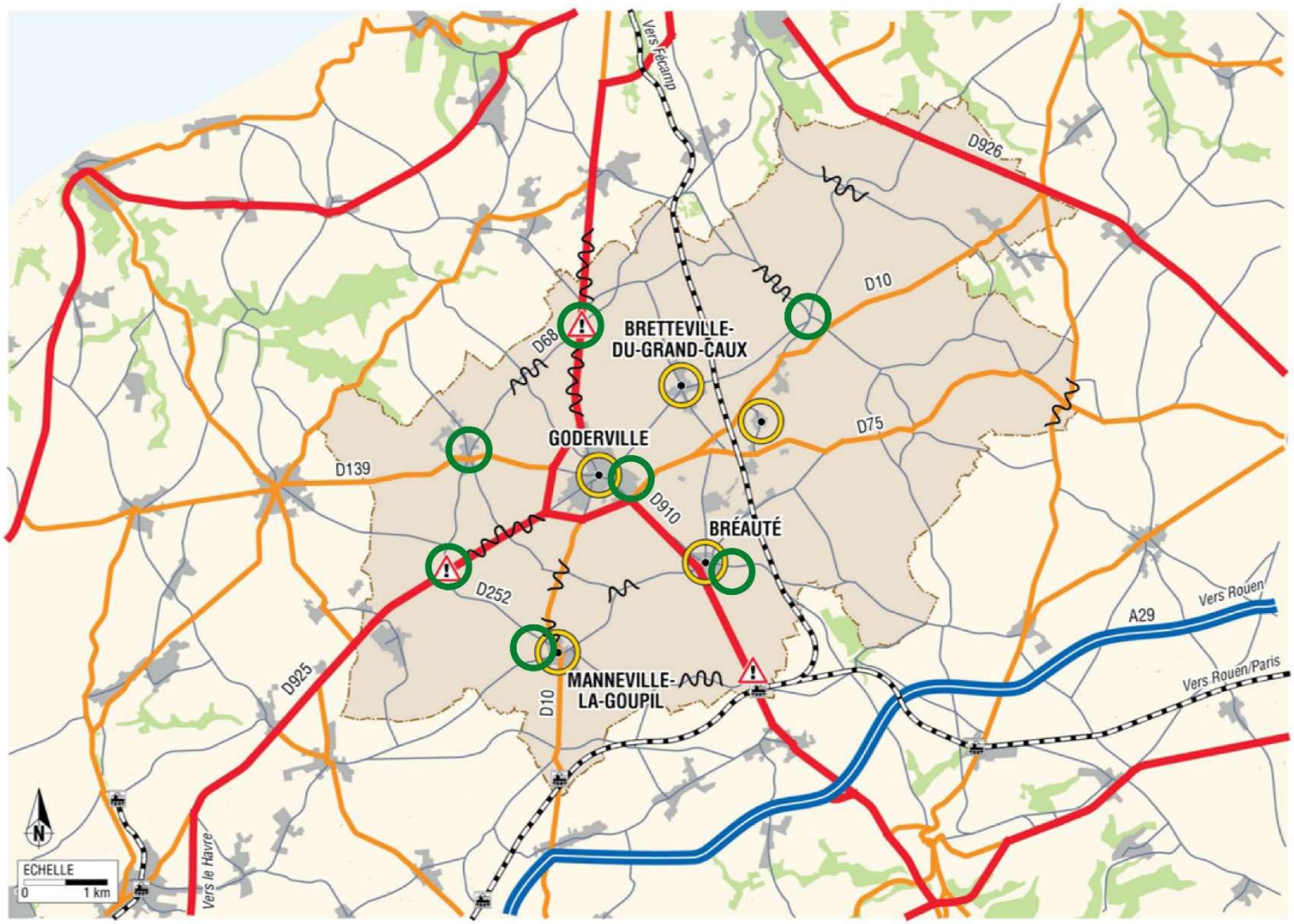
Légende

- Réseau autoroutier
- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Réseau tertiaire
- Voie SNCF et gare
- Limite de la Communauté de Commune de Campagne-de-Caux
- 6'300 Charge de trafic journalière (véh./jour)

Source des comptages : TMJA issu des comptages du Département Seine Maritime, DIRNO, SAPN

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des enjeux de sécurisation



- Des réflexions à mener sur la cohabitation entre l'automobile et les modes actifs dans les centre-bourgs, mais également avec les engins agricoles.
- Des exemples d'aménagements modérateurs de vitesse au sein de la CCCC (trottoirs, ralentisseurs..), mais qui peuvent soulever des difficultés pour les engins agricoles.

➔ **Des enjeux de sécurisation et de cohabitation.**

Légende

- Réseau autoroutier
- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Réseau tertiaire
- Voie SNCF et gare
- Limite de la Communauté de Commune de Campagne-de-Caux
- Problématique de sécurité aux carrefours
- Problématiques de cohabitation entre la circulation automobile et la vie urbaine et agricole
- Vitesse excessive

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Trois lignes régulières départementales desservant le territoire

Ticket 2€ - Abo trimestriel 100€ - Support régional unique multimodal Atoumod

Source: seinemaritime.net

Lignes département CD76

Détails des lignes desservant le territoire

Ligne 17 (horaires en correspondance avec le train vers/depuis Paris à Bréauté)

Bréauté > Goderville > Etretat	1 car le vendredi , 1 car le samedi
Etretat > Goderville > Bréauté	1 car le dimanche

➡ **1580 voyages par an**

Ligne 22

Bolbec > Goderville > Fécamp	9 cars / jour en période scolaire (4 sinon)
Fécamp > Goderville > Bolbec	11 cars / jour en période scolaire (4 sinon)

➡ **8350 voyages par an**

Ligne 23

Le Havre> Goderville > Fécamp	13 cars / jour en période scolaire (8 sinon)
Fécamp Goderville > Le Havre	13 cars / jour en période scolaire (7 sinon)
Offre le dimanche (4 cars) Horaire en correspondance avec l'offre scolaire du Havre	

➡ **37600 voyages par an**

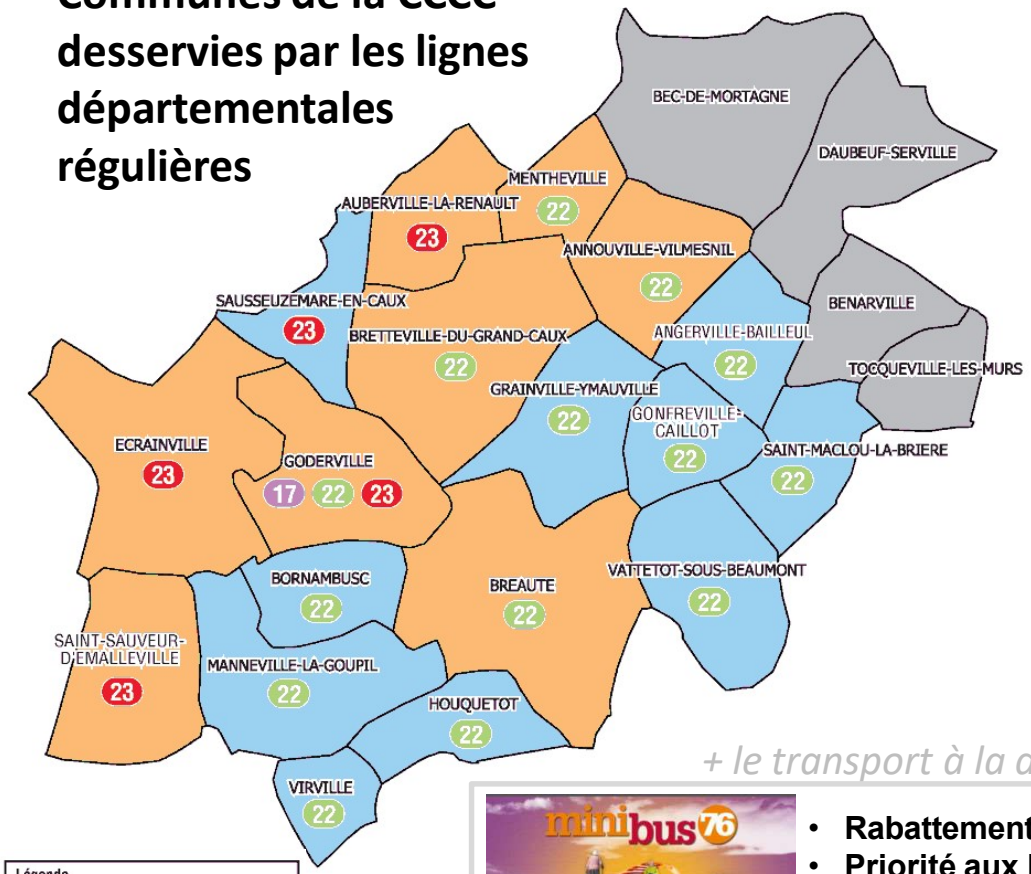
Lignes de Marché: horaires spécifique sur ligne existante (17/22/23) et ligne spécifique. 1A/R pour plusieurs villes dans et hors CCCC ➔ 315 voyages pour Goderville

- Une liaison forte avec Fécamp ;
- Une desserte peu attractive de la gare de Bréauté (hors Goderville) ;
- Un bon fonctionnement du service scolaire.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une offre TC desservant l'ensemble des communes

Communes de la CCCC desservies par les lignes départementales régulières



Source: seinemaritime.net

- Un service scolaire desservant l'ensemble des communes ;
- Une offre régulière permanente pour les communes de plus de 1000 habitants, excepté Manneville-La-Goupil desservie uniquement en période scolaire ;
- Quatre communes non desservies au Nord de la CCCC mais un service de transport à la demande départemental pour les communes isolées.

→ **Une desserte de l'ensemble des communes en ligne régulière ou transport à la demande, présentant un usage majoritairement captif, et nécessitant d'être valorisé** (lisibilité des itinéraires et des arrêts, communication, ...)

+ le transport à la demande du CD76

- **Rabattement privilégié sur les lignes régulières**
- **Priorité aux PMR**
- **Réservation la veille avant 16h**
- **Donne accès au chef lieu de canton (ou pôle), marché proche, CAF/pôle emploi /maison du département ou à une grande agglomération à proximité**

175 réservations en 2015

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une gare connectée au réseau national et régional

Ticket 2€ - Abo trimestriel 100€ - Support régional unique multimodal Atoumod

Source: seinemaritime.net

Détails des lignes desservant le territoire

Lignes SNCF

Bréauté – Le Havre (TER / Intercités)

25 trains par jour ; tarif à 5€70; temps de parcours 15-20mn

Bréauté – Fécamp (ligne de car SNCF)

12 cars par jour ; tarif à 4€60; temps de parcours 30mn

Bréauté – Rouen (TER / Intercités)

18 trains par jour ; tarif à 12€; temps de parcours 45-60mn

Virville-Manneville – Le Havre (TER)

4 trains par jour ; tarif à 4€60; temps de parcours 20mn

Virville-Manneville – Rouen(TER)

4 trains par jour ; tarif à 12€; temps de parcours 70mn

- Une gare de Bréauté présentant une bonne offre en lien avec le Havre et Rouen, ainsi qu'avec Fécamp avec la réouverture de la ligne début 2017 (offre équivalente à l'actuelle effectuée en mixte car/train amenant un gain de temps) ;
- Une gare de Bréauté permettant les changements de modes avec la présence d'un parking voiture et d'un parking vélo sécurisé ;
- Un projet d'extension de la ligne Le Havre – Rolleville (hors CCCC).

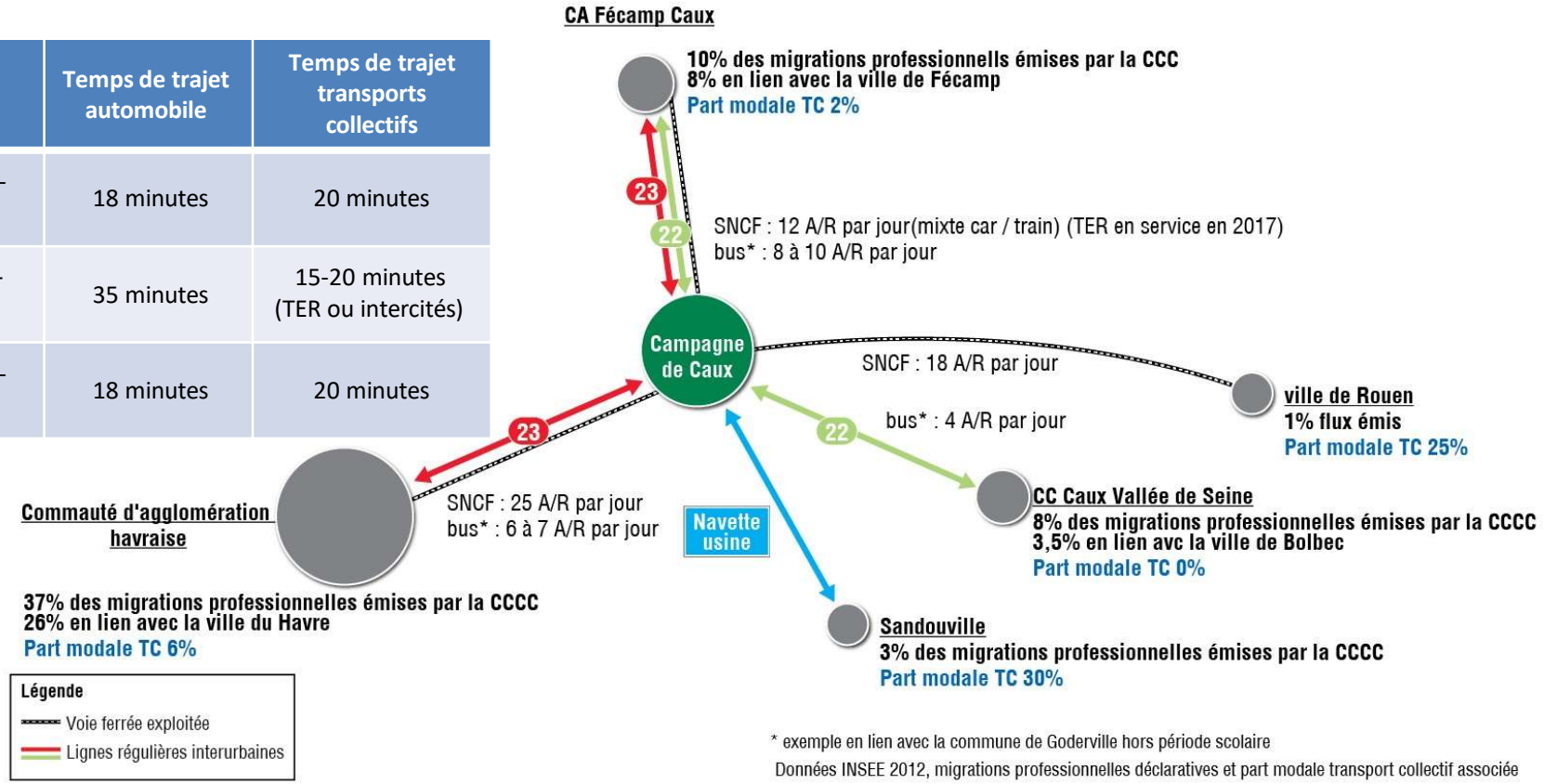
➔ Un enjeu de valorisation de l'intermodalité (vélo et voiture) à la gare de Bréauté.

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Une offre TC à valoriser en lien avec le Havre et Fécamp

Principaux pôles d'emplois des habitants de la CCCC et offre de transports collectifs

Trajet	Temps de trajet automobile	Temps de trajet transports collectifs
Goderville-Fécamp	18 minutes	20 minutes
Bréauté – Le Havre	35 minutes	15-20 minutes (TER ou intercités)
Goderville-Bolbec	18 minutes	20 minutes



* exemple en lien avec la commune de Goderville hors période scolaire

Données INSEE 2012, migrations professionnelles déclaratives et part modale transport collectif associée

- Un potentiel de valorisation de l'usage des transports collectifs en lien avec le Havre et Fécamp, présentant à la fois une bonne offre en transports collectifs depuis la gare de Bréauté, des temps de parcours compétitifs et un nombre de migrations domicile–travail important.

→ **Une nécessaire valorisation des accès multimodaux à la gare de Bréauté depuis la CCCC.**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Bréauté-Beuzeville : Un potentiel multimodal à développer

➔ L'offre
- Une offre ferroviaire intéressante : 63 passages par jour.
- Une offre de parking automobile importante : environ 700 places.
- Un parking vélo sécurisé

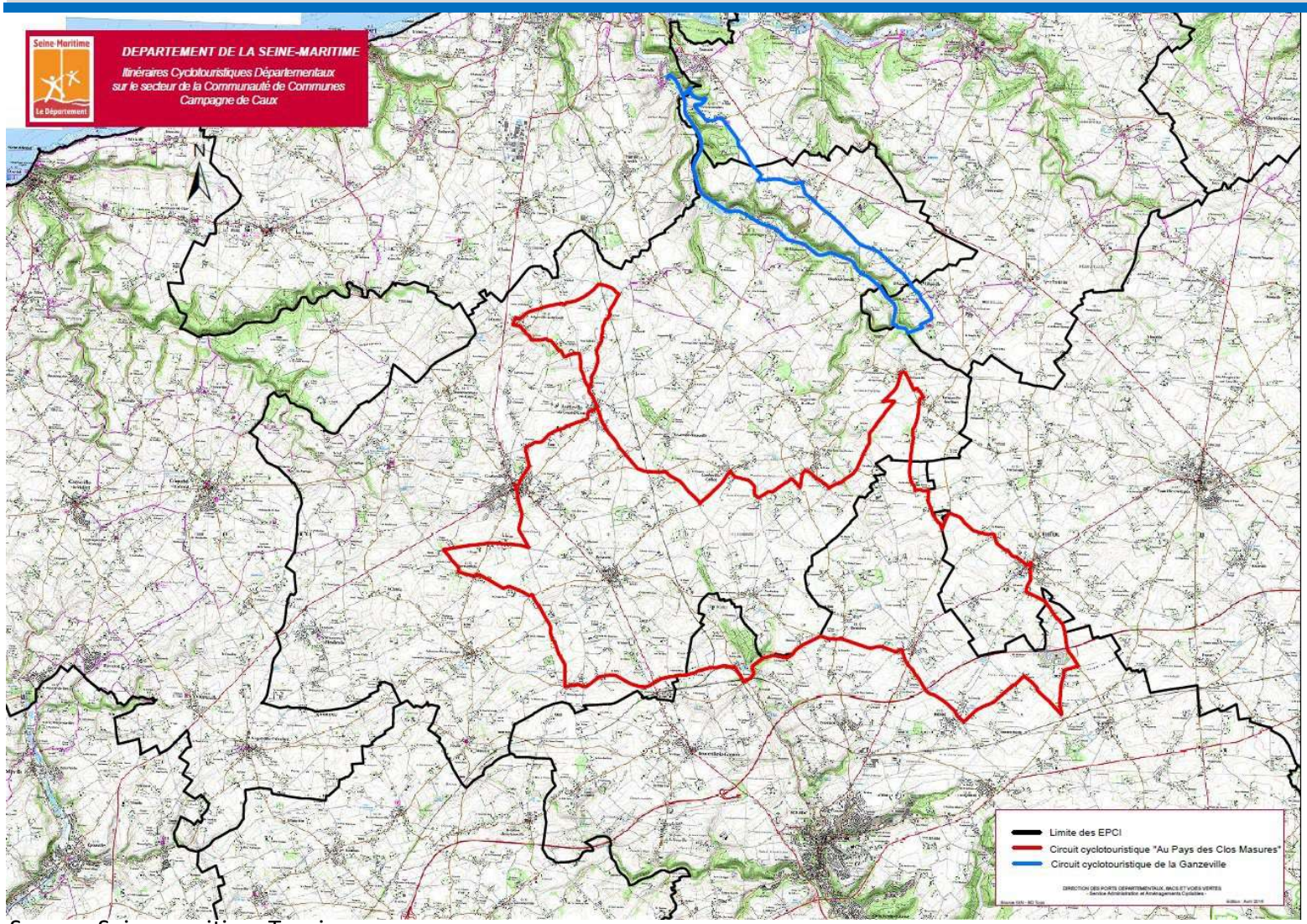
➔ La demande
- 540 actifs travaillant dans la CODAH dans un rayon de 5km de la gare; 2500 à l'échelle de la CCCC (Dont 370 depuis Goderville,185 depuis Bréauté et 240 depuis Manneville-la-Goupil).
- 475 000 voyageurs par an.

➔ L'environnement
- Une topographie propice aux déplacements à vélo.
- Une revalorisation récente des abords de la gare.
- Une gare considérée comme dynamique à l'échelle de la région

→ Gare à fort potentiel au vu de l'offre et de la demande ferroviaire.
→ Potentiel de rabattement des actifs de la CCCC en lien avec la CODAH (part modale des transports en commun de 6%)
→ Potentiel de valorisation de l'usage vélo

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des modes actifs encore peu présents

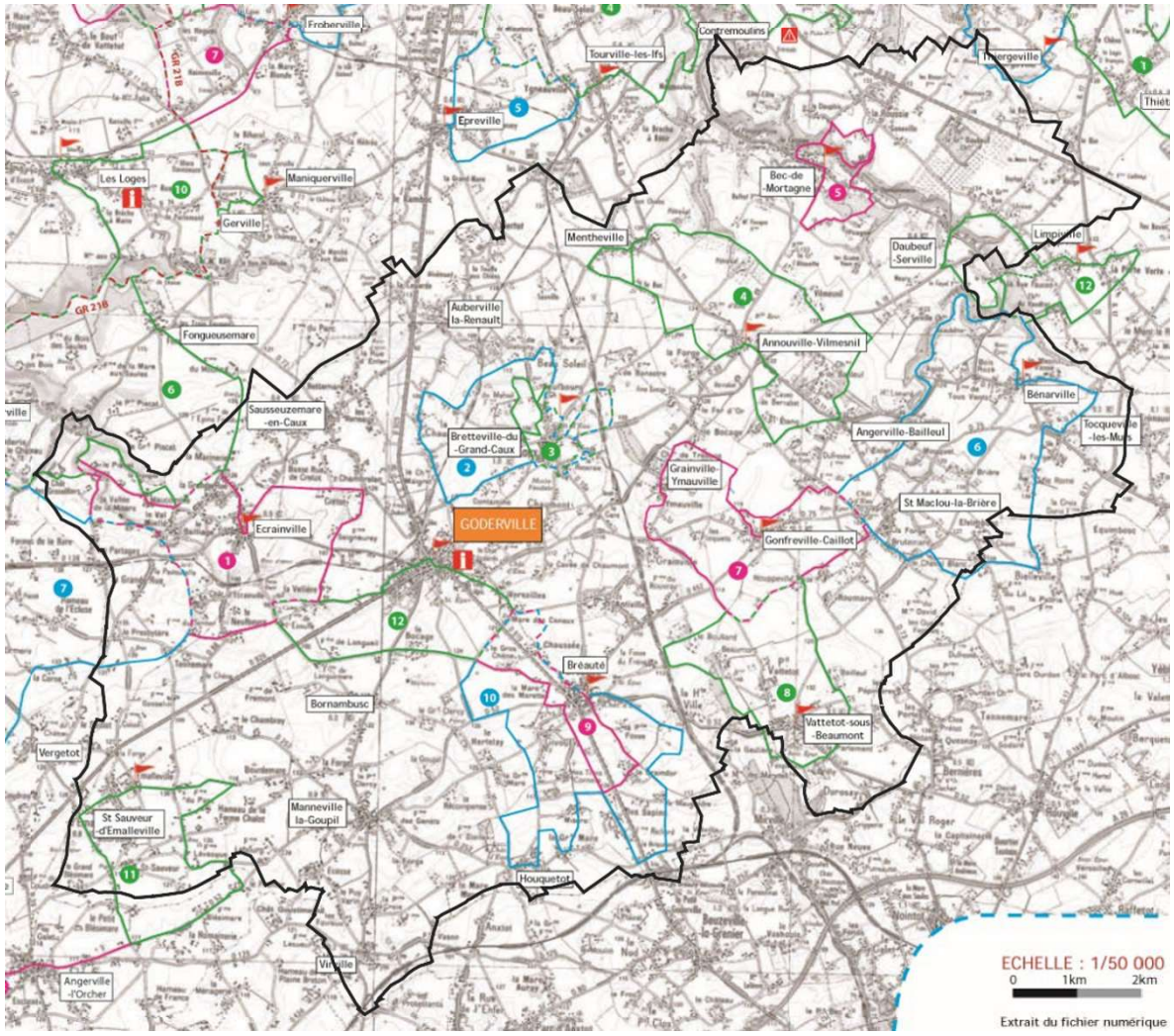


Source: Seine maritime Tourisme

- **Aucun aménagement cyclable sur la communauté de communes Campagne de Caux mais des itinéraires cyclables proposés, à vocation principalement touristique ;**
- **Un enjeu fort de développement d'un itinéraire doux en lien avec la gare de Bréauté ;**
- **Une cohabitation des modes actifs avec l'automobile à améliorer dans les centres bourgs ;**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des itinéraires à vocation de loisirs et touristique

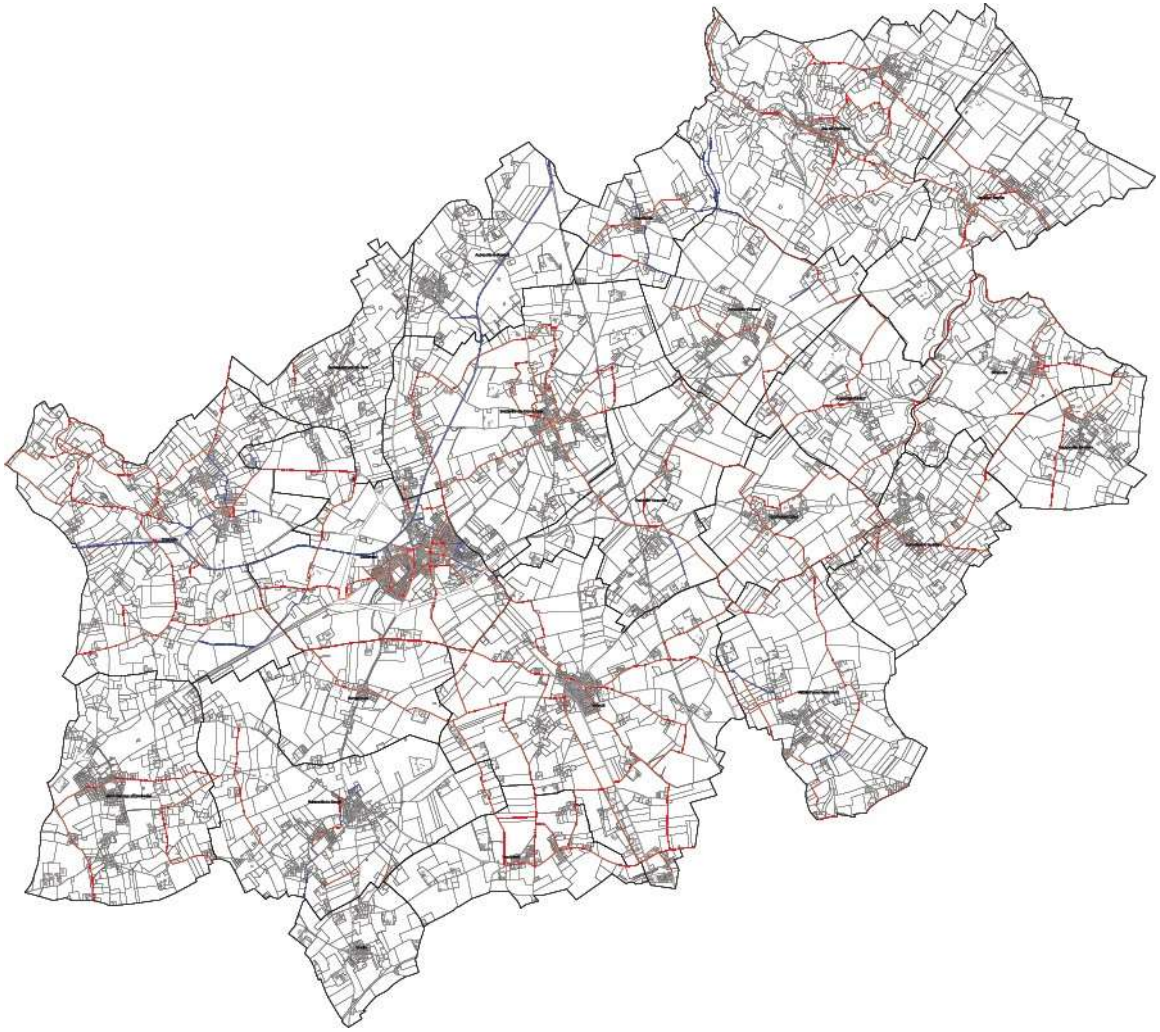


1. Ecrainville la Vellière
   Départ : Eglise d'Ecrainville
   14 Km - 3h30 - Difficulté : ✓✓
2. Bretteville du Grand Caux
   Départ : Eglise de Bretteville
   12 Km - 3h00 - Difficulté : ✓✓
3. Bretteville du Grand Caux
   Départ : Eglise de Bretteville
   7 Km - 1h45 - Difficulté : ✓
4. Annouville-Vilmesnil
   Départ : Eglise d'Annouville
   14 Km - 3h30 - Difficulté : ✓✓
5. Bec de Mortagne
   Départ : Eglise de Bec de Mortagne
   6 Km - 1h30 - Difficulté : ✓✓
6. Benarville
   Départ : Eglise de Bénarville
   16 Km - 4h00 - Difficulté : ✓✓
7. Gonfreville-Caillot
   Départ : Eglise de Gonfreville
   12 Km - 3h00 - Difficulté : ✓✓
8. Vattetot-sous-Beaumont
   Départ : Eglise de Vattetot
   10 Km - 2h30 - Difficulté : ✓✓
9. Bréauté
   Départ : Eglise de Bréauté
   10 Km - 2h30 - Difficulté : ✓✓
10. Bréauté
    Départ : Eglise de Bréauté
    17 Km - 4h15 - Difficulté : ✓✓✓
11. St Sauveur d'Emalleville
    Départ : Mairie de St Sauveur d'Emalleville
    10 Km - 2h30 - Difficulté : ✓✓
12. Goderville
    Départ : Eglise de Goderville
    10 Km - 2h30 - Difficulté : ✓✓

- **Des chemins de randonnée à valoriser (entretiens, jalonnement, continuités) et à compléter afin de créer un véritable réseau d'itinéraires de découverte du territoire;**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Des itinéraires à vocation de loisirs et touristique



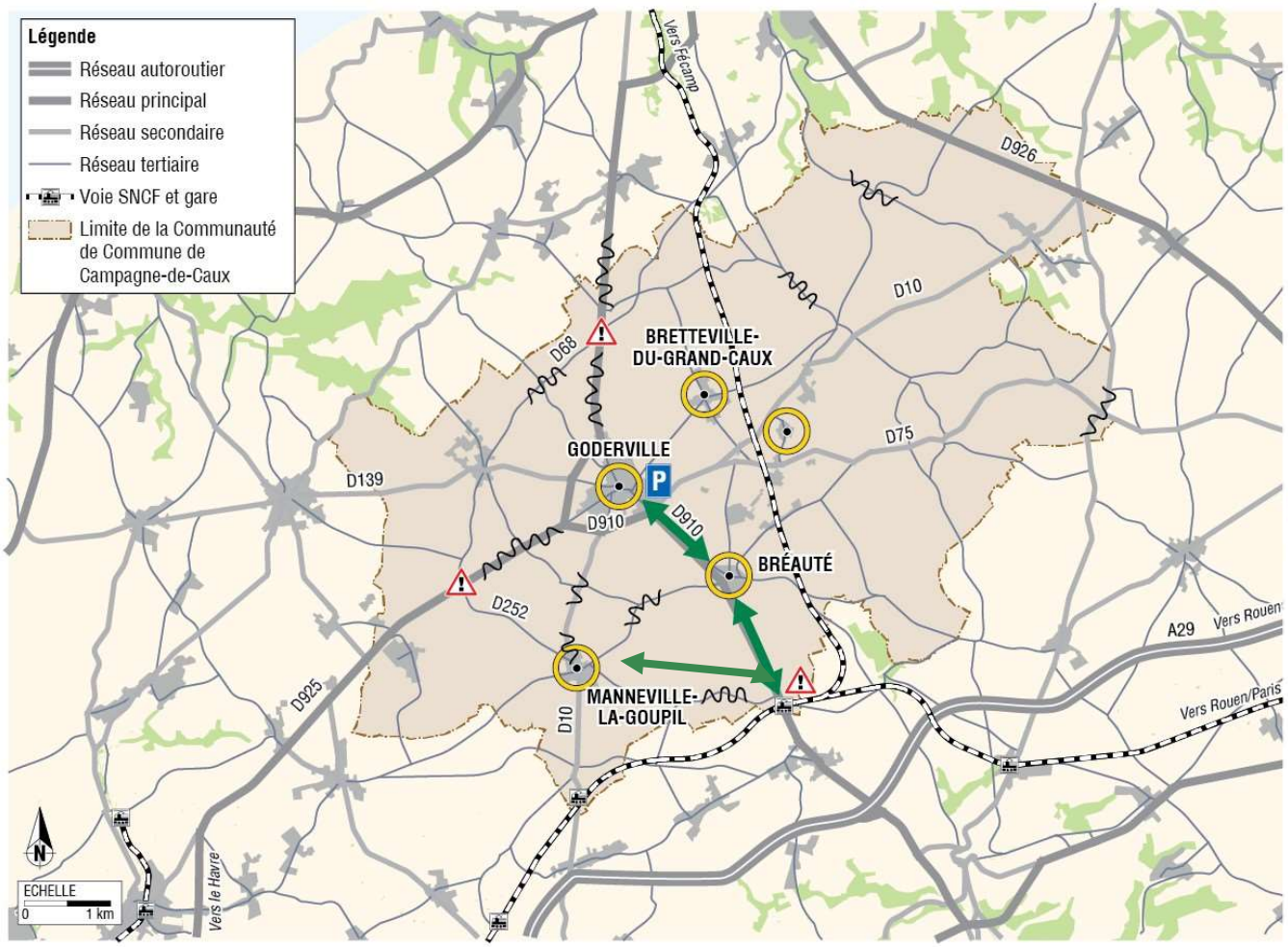
Carte des cheminements doux (chemins de randonnées, vélo-route, liaison piétonne, …) existante et à créer à l'échelle de la Communauté de Communes Campagne de Caux

- **Des chemins de randonnée à valoriser (entretiens, jalonnement, continuités) et à compléter afin de créer un véritable réseau d'itinéraires de découverte du territoire;**

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Synthèse des enjeux mobilités

Synthèse des enjeux mobilité



Les enjeux de mobilité du territoire

Automobile et stationnement :

- Problématique de sécurité aux carrefours (RD925 et 910).
- Vitesses excessives.
- Gestion du stationneemnt public à améliorer à Goderville (qualité des espaces publics, rotation).
- Gestion du stationnement privé en centre-bourgs
- Prise en compte des projets de développement urbain (dimensionnement de la voirie et du stationnement).

Transports collectifs, modes actifs et intermodalité :

- Cohabitation entre la circulation automobile et la vie locale (modes actifs notamment).
- Liaison mode doux vers la gare (axe Goderville - Bréauté - Gare).
- Lisibilité de l'offre de transports collectifs départementale (horaires, arrêts, communication).
- Valorisation des itinéraires touristiques (randonnées et cyclotourisme).

Développement urbain:

- Développer les secteurs les mieux équipés et desservis pour limiter les besoins de déplacement

TRANSITEC

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

IX / Etat initial de l'environnement

Se référer au rapport spécifique relatif à l'état initial de l'environnement

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

X / Synthèse des enjeux croisés

1. atouts et faiblesses du territoire ……212 et 213
2. proposition d'enjeux croisés et prospectifs ……214 à 216
3. exercices de prospectives ……217 à 221

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

ATOUTS	FAIBLESSES
- **Positionnement stratégique** entre Le Havre, Fécamp et la Vallée de Seine. Bonne desserte autoroutière et bonne desserte ferroviaire avec présence d'un noeud ferroviaire. - **Dynamisme** : . nombreuses constructions (à destination de logements principalement) . nombreux projets de développement . jeunesse et caractère familial de la population - **Cadre de vie de qualité** : . paysage garant de l'identité Cauchoise et la présence notamment de «clos- masures» . «ruralité», faible densité . offre commerciale plutôt complète . des équipements «petite enfance» diversifiés et équipements sportifs bien présents . bon fonctionnement du service de transport scolaire . une gare connectée au réseau national et régional - **Paysage et biodiversité spécifiques** : . de nombreux éléments de petit patrimoine (bâti, murs, ensembles…) qui viennent agrémenter le paysage . de multiples points de vue sur le plateau et depuis les hauts de versant . un habitat dispersé, de multiples entités végétales (clos masures, alignements d'arbres, parcs de châteaux, bandes boisées sur certains talwegs…) et un relief mollement ondulé qui viennent caractériser et différentier le paysage local par rapport à d'autres secteurs « d'open field » . préservation du patrimoine remarquable : Clos-masures, patrimoine ancien des centres-bourgs . un réseau de mares conséquent avec des rôles multiples (paysager, hydraulique, biologique…) . sur le plateau agricole, une présence « héritée » du végétal (boisements, bosquets, clos masures, parcs de châteaux) et de l'eau (mares) qui peut constituer un point d'appui pour valoriser, voire restaurer la TVB	- **Un territoire «traversé» :** . des infrastructures routières sources de nuisances : des flux de véhicules importants, des infrastructures bruyantes (RD 926, 910 et 925) et ciblées comme éléments fragmentant dans le SRCE. . une gare pas assez desservie en transports collectifs et notamment depuis Goderville - **Territoire / paysage fortement marqués par l'étalement urbain et les changements de modes de vie/d'usage** : . consommation importante des espaces agricoles, naturels et forestiers . une évolution du paysage qui pourrait entraîner une perte d'identité du territoire, voire de banalisation . proximité entre habitat et parcelles agricoles . une sensibilité paysagère du fait de la topographie de plateau offrant des vues lointaines avec des impacts potentiellement importants en cas de projets d'aménagement sans réflexion sur leur bonne intégration . peu d'espaces naturels remarquables sur le territoire . pression foncière sur le milieu agricole . retournement des prairies au profit des cultures . perte de vocation agricole des clos-masures - **Des services à développer** : . une offre commerciale essentiellement concentrée à Goderville . une offre de santé limitée . des services publics peu présents et concentrés à Goderville

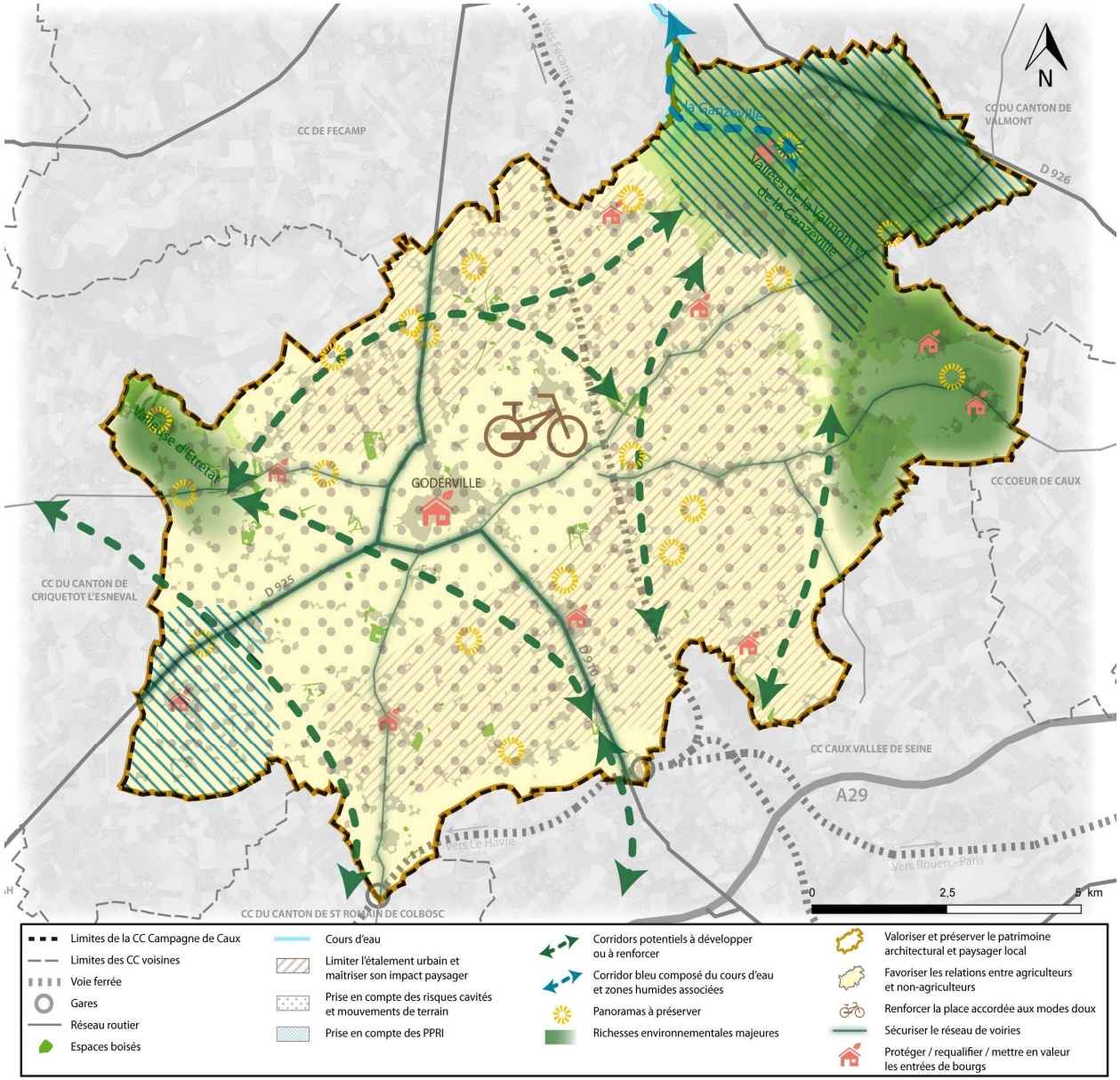
Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

ATOUTS	FAIBLESSES
- **Potentialités de développement de l'habitat** : . potentiel foncier mutable disponible à l'intérieur des enveloppes urbaines . coût du foncier compétitif . un potentiel intéressant pour le développement des énergies renouvelables (solaire, biomasse, éolien, géothermie…) . de nombreuses stations d'épuration qui couvrent bien le territoire, avec globalement, une capacité épuratoire restante qui permet d'accueillir de nouveaux habitants = plus de 5000 équivalents / habitants de capacité restante . un rendement des réseaux en alimentation en eau potable globalement très satisfaisant - **Des potentialités de développement économique :** . positionnement géographique intéressant . présence de la gare de Bréauté, de l'A29 et du pôle industriel et portuaire du Havre . demandes de TPE . attractivité touristique du territoire . offre importante en hébergement touristique, de qualité . qualité agronomique des terres . diversification agricole (gîtes, circuits courts)	- **Territoire très impacté par les risques naturels de différents types :** . 18 des 22 communes concernées par un risque d'inondation, en lien avec le ruissellement principalement . 17 des 22 communes concernées par un mouvement de terrain . des talwegs (même peu encaissés) qui favorisent la concentration des eaux de ruissellement et les effets associés (érosion, crues turbides) . un nombre très important de cavités . une ressource en eau brute très vulnérable aux pollutions (dû aux bétoires) - **Une offre de logements à diversifier et à entretenir** : . une offre de logements locatifs peu développée . un parc de logments relativement ancien : potentiellement énergivore et nécessitant d'être entretenu . une offre de logements spécifiques pour personnes âgées limitée - **Un territoire résidentiel, dépendant de l'extérieur économiquement et de l'automobile :** . des pôles d'emplois extérieurs au territoire . de nombreux déplacements vers l'extérieur du territoire . un manque de desserte de la gare de Bréauté en transports collectifs . une offre limitée en ZAE . des routes, carrefours et centres-bourgs accidentogènes . charges de trafic élevées . des modes actifs trop peu présents

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

PROPOSITION D'ENJEUX CROISÉS ET PROSPECTIFS



1. HARMONISER LES INTERACTIONS ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE ET LEUR ENVIRONNEMENT

Maîtriser l'impact de la construction de logements essentiellement individuels :

. optimiser la gestion du foncier : limiter l'étalement urbain, la consommation et le mitage de l'espace agricole

. lutter contre la banalisation du paysage et chercher une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements

Composer avec le territoire et ses éléments naturels :

. prendre en compte l'ensemble des risques dans la localisation et/ou conception des aménagements

. conforter et restaurer le maillage de continuités écologiques

. intégrer la trame verte et bleue dans les choix d'aménagement et de mise en valeur du territoire

. protéger certains points de vue ou panoramas

. faciliter / inciter à la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable

Améliorer les conditions d'usage du territoire :

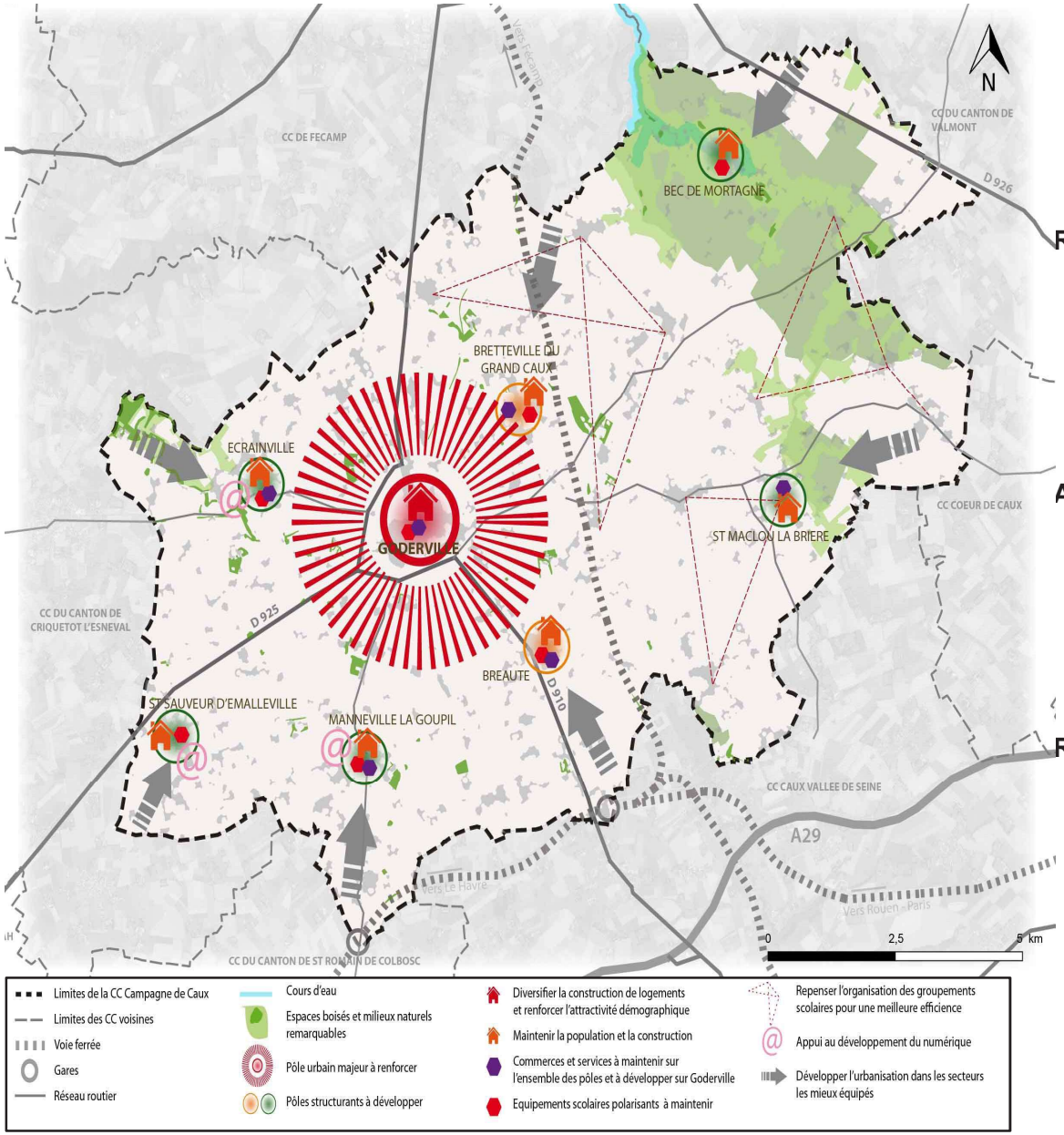
. sensibiliser les habitants et les élus aux richesses patrimoniales et paysagères que le territoire recouvre et inciter à leur entretien

. faciliter et favoriser les interactions entre usagers agricoles et non agricoles du territoire

. renforcer la place accordée aux modes doux, sécuriser le réseau routier et protéger / requalifier / mettre en valeur les entrées de bourgs

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

PROPOSITION D'ENJEUX CROISÉS ET PROSPECTIFS



2. ORGANISER / STRUCTURER LE TERRITOIRE POUR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

Renforcer le pôle urbain majeur :

. diversifier la construction de logements (personnes âgées, jeunes) et renforcer l'attractivité démographique du pôle
. réorganiser le centre-ville
. maintenir et favoriser le développement de l'offre commerciale et de services / équipements polarisants à l'échelle intercommunale

Appuyer le développement des pôles structurants :

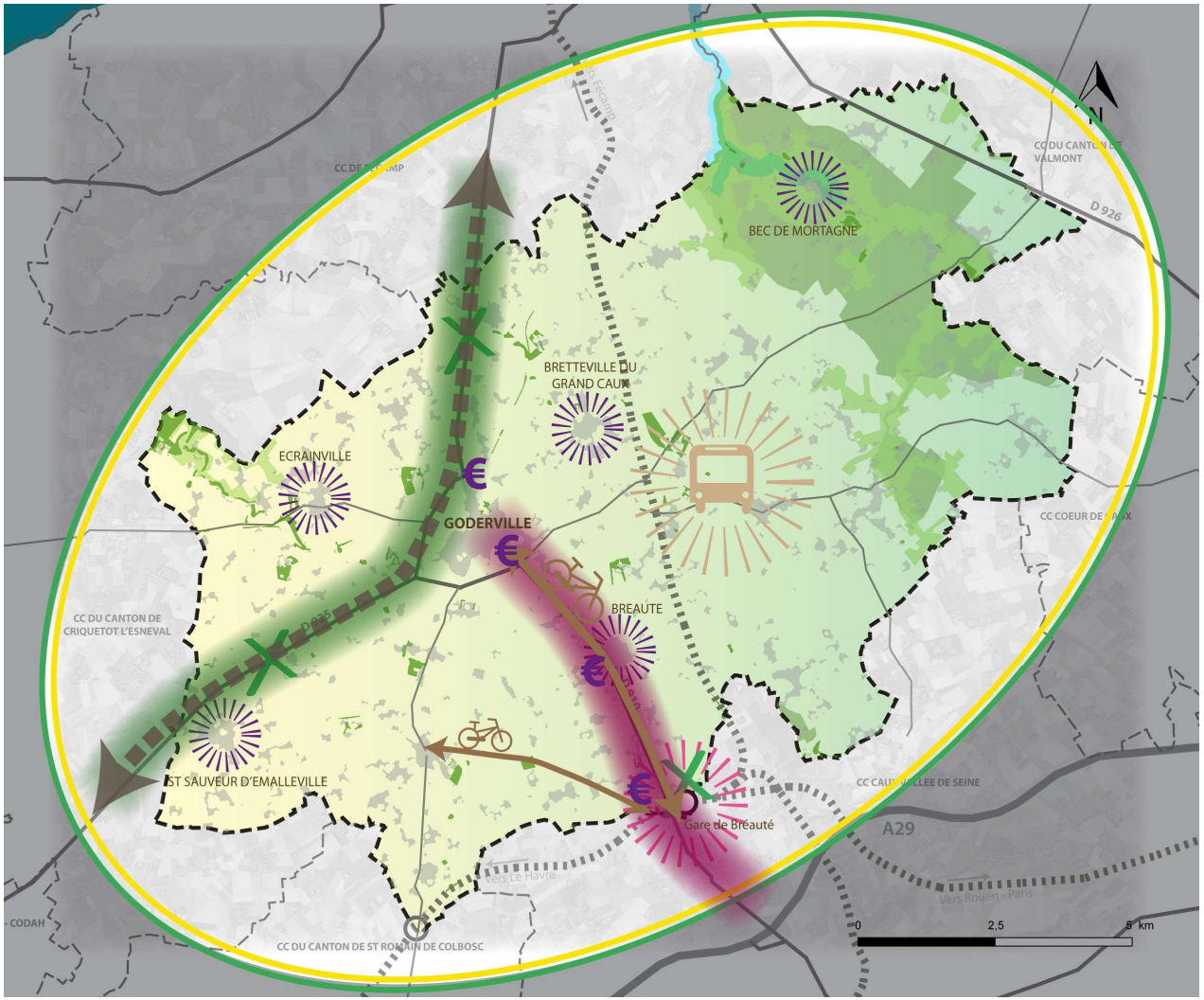
. maintenir la population, la construction (diversifier les formes urbaines) et favoriser l'installation des nouveaux ménages
. maintenir l'offre commerciale et services/ équipements de proximité
. appui au développement du numérique, notamment au niveau des pôles structurants de l'Ouest du territoire

Repenser de manière générale l'organisation du territoire :

. privilégier une plus grande mixité des formes bâties, vers des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices en énergie et en foncier
. veiller à rendre compatible la répartition des logements en fonction des capacités d'assainissement collectif
. développer les secteurs les mieux équipés et desservis pour limiter les besoins en déplacement
. repenser l'organisation des groupements scolaires pour une meilleure efficience

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

PROPOSITION D'ENJEUX CROISÉS ET PROSPECTIFS



Limites de la CC Campagne de Caux
Limites des CC voisines
Voie ferrée
Gares
Réseau routier
Espaces boisés et milieux naturels remarquables
Cours d'eau
Accompagner les mobilités pendulaires
Développer les liaisons modes doux vers la gare
Améliorer la visibilité de l'offre de transports collectifs
Sécuriser les carrefours accidentogènes
S'appuyer sur les potentialités de développement économique : agriculture et tourisme
Favoriser une implantation commerciale dans les pôles structurants et en lien avec l'offre d'hébergement touristique
Renforcer et diversifier l'offre de locaux économiques dans les pôles existants
Valoriser les ZAE existantes
Poursuivre la réflexion sur le pôle logistique multimodal de Bréauté

3. AMELIORER LES CONDITIONS D'ÉCHANGE ET LIMITER LA DÉPENDANCE DU TERRITOIRE AVEC L'EXTERIEUR

Accompagner les mobilités pendulaires :

. développer les modes doux vers la gare de Bréauté (axe Goderville - Bréauté - gare)
. améliorer la lisibilité de l'offre de transports collectifs départementale
. sécuriser les carrefours accidentogènes au niveau des RD 925 et 910

S'appuyer sur les potentialités de développement existantes :

. favoriser une implantation commerciale dans les pôles structurants en lien avec l'offre en hébergement touristique
. valoriser les itinéraires touristiques (randonnées et cyclotourisme)
. accompagner les projets agricoles
. conforter les activités économiques en place et s'appuyer sur les potentialités de développement existantes

Impulser le développement économique du territoire :

. renforcer et diversifier l'offre de locaux à destination des TPE et PMA dans les pôles déjà équipés
. valoriser les zones d'activités existantes
. poursuivre la réflexion sur le pôle logistique multimodal de Bréauté

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

EXERCICE DE PROSPECTIVE

UN CHANGEMENT DE DYNAMIQUE À PARTIR DE 2008

CC CAMPAGNE DE CAUX	Source INSEE Tendances passées 1990-1999 Nombre d'années			Source INSEE Tendances passées 1999-2008 Nombre d'années			Source INSEE Tendances passées 2008-2013 Nombre d'années		
	1990	9	1999	1999	9	2008	2008	5	2013
Population totale	11 733	0,70%	12 488	12 488	1,70%	14 529	14 529	0,69%	15 034
Population des ménages	11 689		12 445	12 445		14 527	14 527		15 026
dont solde naturel		0,45%			0,77%			0,69%	
dont solde migratoire		0,24%			0,92%			0,00%	
		0,70%			1,70%			0,38%	
Taille moyenne des ménages	3,07		2,90	2,90		2,73	2,73		2,68
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,63%			-0,68%			-0,36%	
Parc total	4 409		4 763	4 763		5 859	5 859		6 189
Résidences principales	3 804		4 289	4 289		5 326	5 326		5 608
Logements vacants	230		133	133		223	223		305
RS et occasionnels	375		341	341		311	311		275
% Logements vacants	5,2%		2,8%	2,8%		3,8%	3,8%		4,9%
%RS et occasionnels	8,5%		7,2%	7,2%		5,3%	5,3%		4,4%
	1990-1999			1999-2008			2008-2013		
	Global	par an	par an / 1000 hab.	Global	par an	par an / 1000 hab.	Global	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	412	46	3,8	1 069	119	8,8	295	59	4,0
Effet démographique	261	29	2,39	762	85	6,27	188	38	2,55
Point mort	151	17	1,4	307	34	2,5	107	21	1,4
dont desserrement	224	25	2,1	274	30	2,3	96	19	1,3
dont renouvellement du parc	58	6	0,5	-27	-3	-0,2	-35	-7	-0,5
% de renouvellement annuel du parc		*0,14%*			*-0,05%*			*-0,11%*	
dont variation des vacants	-97	-11	-0,9	90	10	0,7	82	16	1,1
dont variation des RS et occasionnels	-34	-4	-0,3	-30	-3	-0,2	-36	-7	-0,5

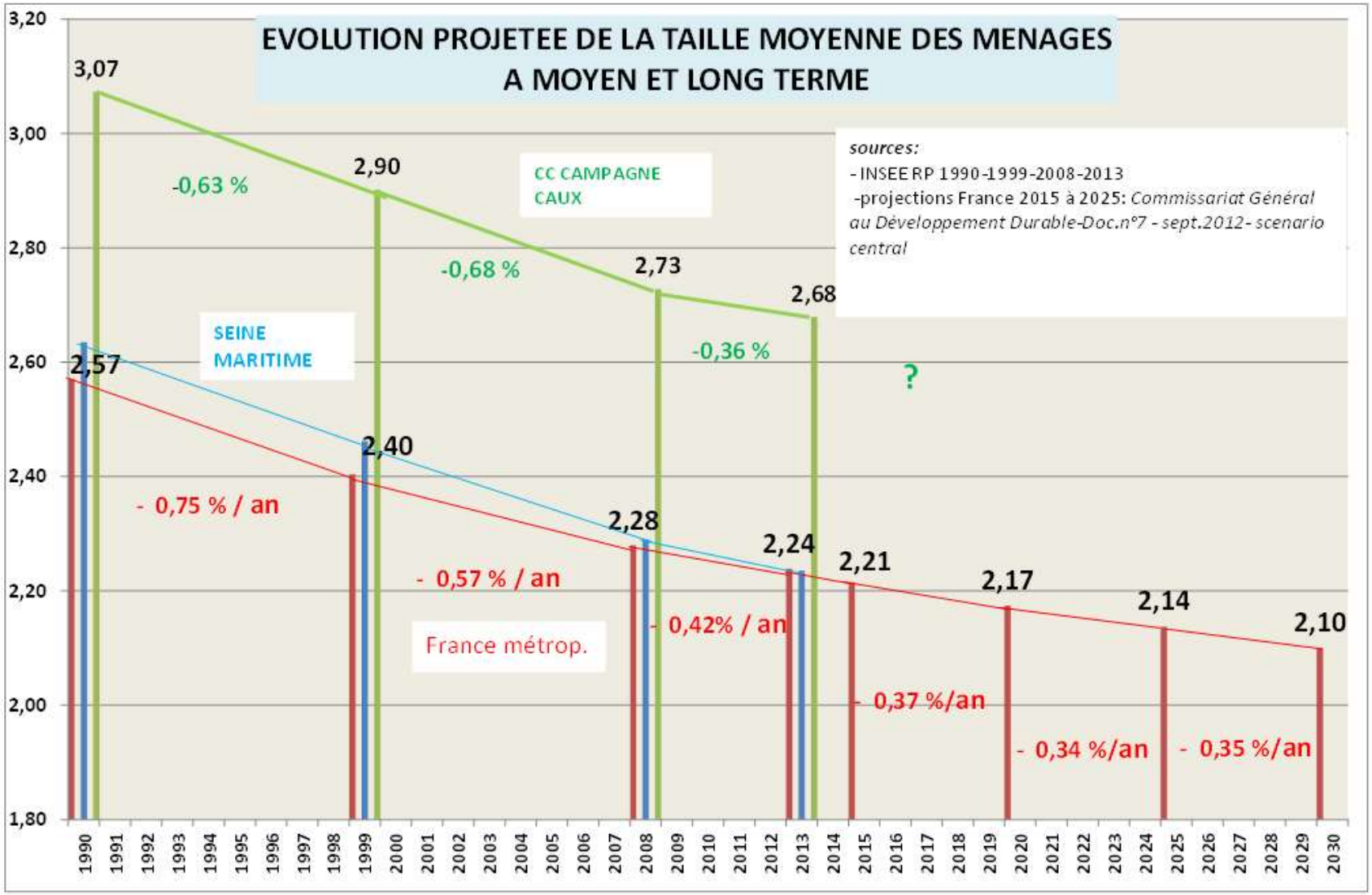
Des données sur la construction de logements (SITADEL) à prendre avec précaution compte tenu de leur tendance à sous estimer la construction ces dernières années.

Une très nette baisse de la construction de logements à partir de 2008 qui induit un ralentissement marqué de la croissance démographique avec un solde migratoire qui devient nul.

Un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages qui devrait être provisoire

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

LES FACTEURS DU BESOIN EN LOGEMENTS : LE DESSERREMENT DES MÉNAGES



Une taille des ménages largement supérieure aux référents (département, France) et qui a diminué moins vite depuis 2008

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis moins de 2 ans en 2013	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 2 à 4 ans en 2013	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 5 à 9 ans en 2013	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis plus de 10 ans en 2013
Écrainville	3,22	2,75	3,19	2,44
Goderville	2,30	2,24	2,42	2,31
Saint-Sauveur-d'Émalleville	2,81	2,94	3,24	2,91
Sausseuzemare-en-Caux	2,78	2,89	3,53	2,36
sous-total OUEST	2,48	2,42	2,80	2,47
Angerville-Bailleul	2,67	3,56	3,00	2,40
Bec-de-Mortagne	2,73	2,89	2,81	2,42
Bénarville	2,67	3,31	3,11	2,67
Daubeuf-Serville	2,86	3,17	3,06	2,47
Gonfreville-Caillot	2,67	3,08	3,21	2,39
Saint-Maclou-la-Brière	3,00	2,79	3,30	2,62
Tocqueville-les-Murs	2,67	2,29	3,10	2,45
Vattetot-sous-Beaumont	2,90	3,52	3,68	2,58
sous-total NORD EST	2,80	3,04	3,15	2,50
Annouville-Vilmesnil	3,67	3,66	3,35	2,36
Auberville-la-Renault	3,24	3,12	3,30	2,49
Bretteville-du-Grand-Caux	3,02	2,85	3,25	2,54
Grainville-Ymauville	2,70	2,88	3,26	2,60
Mentheville	3,12	3,68	3,42	2,88
sous-total CENTRE	3,10	3,14	3,29	2,54
Bornambusc	3,00	3,13	3,93	2,73
Bréauté	2,31	2,66	3,13	2,41
Houquetot	2,64	3,04	3,53	2,81
Manneville-la-Goupil	2,56	3,25	3,10	2,72
Virville	2,63	2,88	3,36	3,03
sous-total SUD	2,49	2,95	3,22	2,63

DES APPORTS RÉCENTS CONSTITUÉS PRINCIPALEMENT DE MENAGES FAMILIAUX

	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis moins de 2 ans en 2013	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 2 à 4 ans en 2013	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 5 à 9 ans en 2013	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis plus de 10 ans en 2013
CC CAMPAGNE DE CAUX	**2,66**	**2,79**	**3,07**	**2,52**
Seine-Maritime	2,02	2,33	2,59	2,13
France métropolitaine	2,04	2,32	2,58	2,14
source: INSEE RP 2013				

Les emménagés récents ont des structures très familiales en Campagne de Caux contrairement aux tendances observées sur les référents

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

EXERCICE DE PROSPECTIVE

CC CAMPAGNE DE CAUX	1999-2011 Nombre d'années			2011-2016 Nombre d'années		
	1999	12	2011	2011	5	2016
pulation totale	12 488	1,51%	14 957	14 957	0,19%	15 097
ulation des ménages	12 445		14 527	14 949		15 096
dont solde nature		0,75%			0,63%	
dont solde migratoire		0,92%			-0,44%	
		2,02%			0,10%	
le moyenne des ménages	2,90		2,63	2,70		2,62
r/an de la taille moyenne des ménages		-0,83%			-0,61%	
c total	4 763		6 085	6 085		6 373
idences principales	4 289		5 533	5 533		5 761
ements vacants	133		253	253		331
t occasionnels	341		300	300		281
ements vacants + RS	474		553	553		612
Logements vacants S	2,8%		4,2%	4,2%		5,2%
et occasionnels	7,2%		4,9%	4,9%		4,4%
	1999-2011			2011-2016		
	Global	par an	par an / 1000 hab.	Global	par an	par an / 1000 hab.
nstruction neuve	1 255	105	7,6	291	58	3,9
t démographique	792	66	4,81	57	11	0,76
int mort	463	39	2,8	234	47	3,1
t desserrement	451	38	2,7	172	34	2,3
t renouvellement du parc	-67	-6	-0,4	3	1	0,0
% de renouvellement annuel du parc		*-0,09%*			*0,01%*	
t variation des vacants	120	10	0,7	78	16	1,0
t variation des RS et occasionnels	-41	-3	-0,2	-19	-4	-0,3

CC CAMPAGNE DE CAUX	scenario d'un e croissance démographique d 0,65 % pa r an sur la péri ode 2016-2030		
Période...	2016	14	2030
Population totale	15 097	0,65%	16 526
Population des ménages	15 096		16 525
Solde naturel		0,50%	
Solde migratoire		0,15%	1 429
Taille moyenne des ménages	2,62		2,41
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,61%	
Parc total	6 373	1,07%	7 395
Résidences principales	5 761	1,27%	6 870
Logements vacants	331	-0,40%	313
RS et occasionnels	281	-2,00%	212
Logements vacants + RS	612	-1,00%	525
% Logements vacants	5,2%		4,2%
%RS et occasionnels	4,4%		2,9%
	2016-2030		
	Global	75	par an / 1000 hab
Construction neuve	1 022	73	4,8
Effet démographique	594	42	2,8
Point mort	428	31	2,0
dont desserrement	515	37	2,4
dont renouvellement du parc	0	0	0,0
% de renouvellement annuel du parc		*0,00%*	
dont variation des vacants	-18	-1	-0,1
dont variation des RS et occasionnels	-69	-5	-0,3

	total	par an
à construire 2016-2030 (14 ans)	1022	73
déjà construits 2016-2017-2018-2019	196	49
reste à construire 2020-2030 (10 ans)	826	83

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

EXERCICE DE PROSPECTIVE

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET HYPOTHESES DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

un scenario basé sur une certaine intensification et diversification de la production sur les polarités

	rappel 1999-2011	rappel 2011-2016	rappel 2016-2019	le scenario retenu par les élus: un objectif de production de 83 logements par an de 2020 à 2030	ventilation par groupes de communes: pôle secondaire du SCOT : Goderville	communes structurantes: Bréauté+Bretteville GC+Ecrainville	autres communes
roduction neuve /an	105	58	49	83	26	24	33
ndice de construction /1.000 hab.	7,6	3,9	3,3	5,5	9,0	6,5	3,9

pothèses :

olution de la taille oyenne des ménages	-0,83%	-0,61%	baisse de la taille des ménages de -0,61% par an
olution des résidences condaires	-3 logements /an	-4 logements /an	poursuite de la baisse : - 5 logements par an
olution des logements cants	augmentation du taux de 2,8 à 4,2 % (=faible)	augmentation du taux de 4,2 à 5,2 %	retour à un taux de 4,2%
nouvellement du parc de gements	N.S	N.S	0%
olution démographique en par an- 2013-2030	1,51%	0,19%	+0,65 % par an

COMMENTAIRES:

- une croissance démographique réelle mais contenue
- un impact sensible sur l'emploi présentiel
- une diversification plus importante des logements et de la population
- une nécessité de densifier davantage la production neuve notamment dans les polarités
- nécessité d'une bonne maîtrise foncière et d'une ingéniérie accrue

pop 2016	2840	3713	85

Accusé de réception - Ministère de l'I
076-247600505-20250730-URBPLUI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/07/2025

Ce document a été élaboré avec le concours des bureaux d'études :

VE2A
Villes et Architectures en Ateliers

gamay
environnement

GUY TAÏEB
CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
SEINE-MARITIME