

DOCUMENT DE TRAVAIL

**1A. RAPPORT DE  
PRÉSENTATION  
DIAGNOSTIC  
GÉNÉRAL**

**Communauté de Communes des Falaises du Talou  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal -  
PLUi**



# SOMMAIRE

## CONTEXTE TERRITORIAL 7

Préambule .....	9
I. Une intercommunalité créée en 2002 .....	12
II. Un territoire rural et agricole avec une large façade sur le littoral normand .....	19
III. Un territoire sous l'influence du bassin de vie dieppois .....	20

## DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR 25

Préambule .....	27
I. Le SCoT .....	28
II. Le SRADDET .....	29
III. Le SDAGE .....	31
IV. Le SAGE .....	32

## DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE 33

Préambule .....	35
I. Quelle répartition démographique sur la CCFT ? .....	36
II. Evolution de la population .....	37
III. Densité de population .....	45
IV. Âge de la population .....	48
V. Etude des ménages .....	54
VI. Niveau de vie et taux de pauvreté .....	60
VII. Niveau de formation de la population .....	63
VIII. Diagnostic démographique : synthèse et enjeux .....	67

## **DIAGNOSTIC HABITAT 69**

Préambule .....	71
I. Evolution et composition du parc de logements .....	72
II. Tendances du marché immobilier local .....	90
III. Le parc social .....	92
IV. Analyse rétrospective : les besoins en logements 2008-2019 .....	96
V. Diagnostic habitat : synthèse et enjeux .....	100

## **DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE 103**

Préambule .....	105
Contexte général .....	108
I. Caractéristiques et évolution de l'emploi .....	109
II. Le tissu entrepreneurial .....	128
III. Etude de l'armature commerciale et des services .....	152
IV. L'activité touristique .....	169
V. Diagnostic économique : synthèse et enjeux .....	182

## **DIAGNOSTIC URBAIN 187**

Préambule .....	189
I. Etude des entités urbaines .....	195
II. Traduction et application de la loi Littoral .....	227
III. Etude des formes urbaines .....	287
IV. Etude de la consommation foncière antérieure .....	327
V. Analyse des capacités de densification du tissu bâti .....	329
VI. Diagnostic urbain : synthèse et enjeux .....	333

## **DIAGNOSTIC DES ÉQUIPEMENTS 335**

I. Les équipements administratifs .....	337
II. Les équipements scolaires .....	339
III. Les équipements sportifs .....	343
IV. Les équipements culturels .....	344
V. Les équipements numériques .....	345
VI. Diagnostic des équipements : synthèse et enjeux .....	348

## **DIAGNOSTIC DES MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS 349**

Préambule .....	351
I. Contexte géographique .....	352
II. Le réseau routier .....	353
III. Etude des mobilités quotidiennes .....	354
IV. Le stationnement .....	359
V. Dangerosité de circulation routière .....	362
VI. Le covoiturage .....	363
VII. Les transports en commun .....	364
VIII. Les modes de déplacements doux .....	367
IX. Diagnostic des mobilités et déplacements : synthèse et enjeux .....	371



# CONTEXTE TERRITORIAL



# Préambule

- La Communauté de Communes Falaises du Talou est située dans le département de la Seine-Maritime en Normandie, en bordure de l'agglomération dieppoise. La commune d'Envermeu accueille le siège de l'intercommunalité.
- Le territoire de la CC Falaises du Talou comporte 24 communes et s'étend sur environ 328,5 km<sup>2</sup>.
- La CC Falaises du Talou concentre une population d'environ 24 000 habitants.
- Petit-Caux, Saint-Nicolas-d'Aliermont et Envermeu sont les trois communes les plus peuplées du territoire intercommunal. A elles-seules, ces trois communes concentrent plus de 65% de la population totale de l'intercommunalité (Insee, 2020) :
  - 9 654 habitants à Petit-Caux ;
  - 3 718 habitants à Saint-Nicolas-d'Aliermont ;
  - 1 993 habitants à Envermeu.
- L'EPCI compte près de 5 500 emplois répartis entre trois pôles principaux. Ces pôles rassemblent plus de 80% des emplois de l'EPCI (Insee, 2020) :
  - 2 333 emplois à Petit-Caux ;
  - 1 374 emplois à Saint-Nicolas-d'Aliermont ;
  - 751 emplois à Envermeu.
- La CC Falaises du Talou dispose d'équipements culturels (médiathèques en réseau et deux musées), sportifs (complexe aquatique Ludi'Bulle et base de la Varenne) et éducatifs (écoles et collège) qui sont à même de satisfaire les nouveaux habitants qui choisissent de s'y établir.

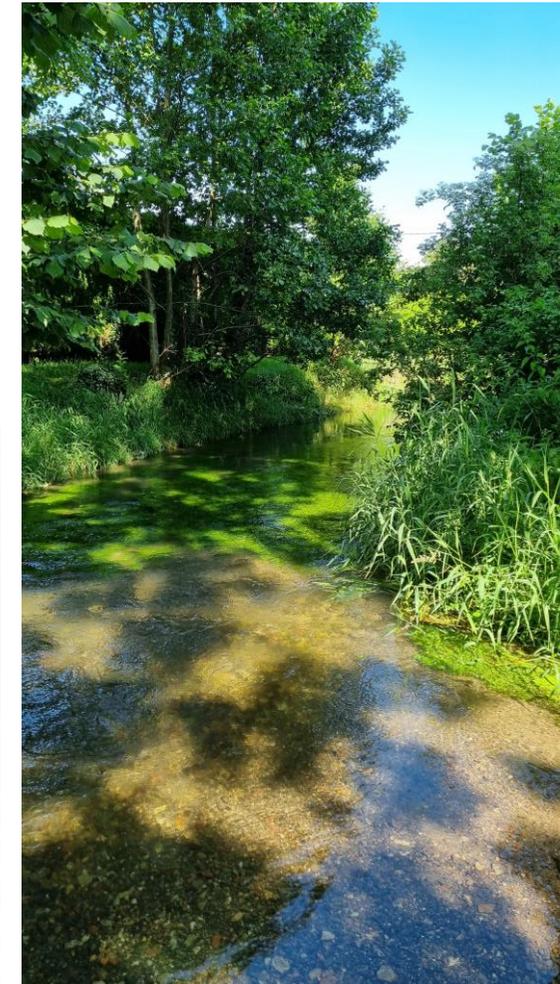


■ Espaces urbanisés  
■ Espaces verts  
— Cours d'eau  
 Limites CCFT

**Type de route**  
— Autoroute  
— Départementale

# Préambule

- Le Talou est un ancien comté médiéval, autrement appelé comté d'Arques, qui s'étendait le long des côtes de la Manche de Dieppe à Eu et pénétrait dans les terres jusqu'à Neufchâtel-en-Bray.
- La CC Falaises du Talou en constitue la partie maritime. Elle comporte deux plateaux (l'Alhiermont et Petit-Caux) et trois vallées (vallée de la Béthune, vallée de l'Eaulne et vallée de l'Yères).
- La nature y est préservée : baigneurs, pêcheurs à pied et en rivière ainsi que randonneurs y trouvent un terrain favorable à leurs activités.
- Sa topographie est propice à l'agriculture (céréales, betteraves, lin...) et à l'élevage laitier.
- L'ancienne tradition horlogère perdure au travers de la mécanique de précision, spécialité de multiples entreprises.
- La centrale nucléaire de Penly et le futur parc éolien offshore donnent tout son sens au slogan du territoire « *une vague d'énergie en Normandie* ». Slogan qui illustre également le dynamisme économique, touristique et culturel d'une population rurale et périurbaine dont la moyenne d'âge demeure peu élevée.



Paysages de la CCFT (sources : Géostudio et 2AD, 2022)

# Préambule

- La CC Falaises du Talou bénéficie d'une localisation géographique centrale par rapport aux pôles urbains environnants.
- En effet, le territoire est situé :
  - A 15 min de Dieppe (30 000 habitants), qui est le siège de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise (50 000 habitants) ;
  - A 20 min du terminal TransManche Dieppe-Newhaven (4 heures) ;
  - Moins d'une heure de Rouen, la capitale régionale de la Normandie ;
  - A 2h30 de Paris, la capitale nationale.
- L'intercommunalité est donc voisine avec la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise qui est le principal pôle démographique, économique et administratif du secteur, mais également l'un des principaux à l'échelle départementale et régionale.
- La CC Falaises du Talou par sa proximité avec les grands axes (routiers et ferroviaires), par son tissu économique et industriel ainsi qu'avec la liaison transmanche avec l'Angleterre, présente une situation idéale pour les entrepreneurs en recherche d'une implantation.

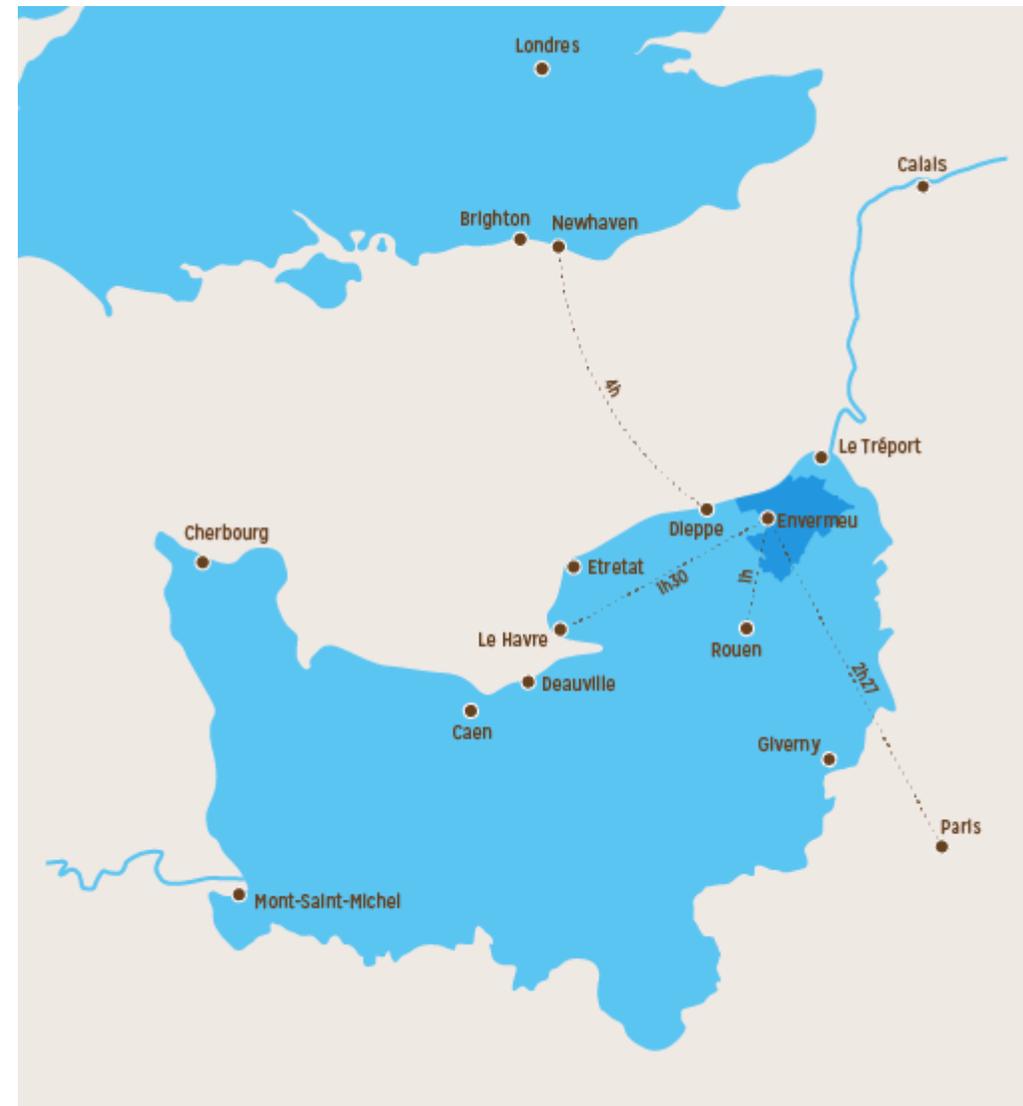


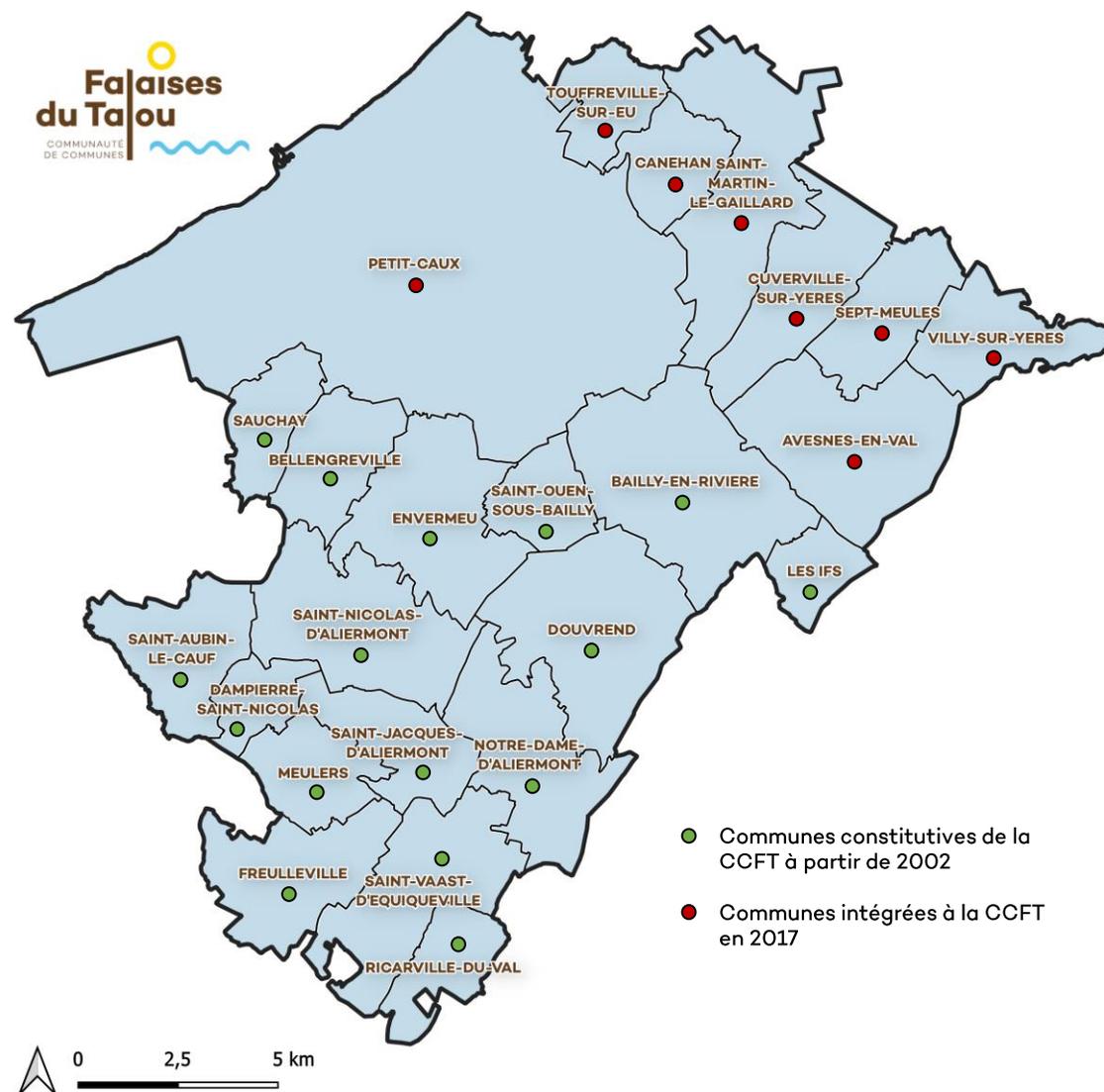
Schéma de la situation géographique de la CC Falaises du Talou  
(source: Site officiel de la CCFT, 2023)

**En résumé, la CC Falaises du Talou bénéficie d'une localisation géographique idéale, à proximité de pôles urbains importants aussi bien locaux qu'aux autres échelles territoriales. Le territoire, à dominance rurale, offre également une qualité de vie et un environnement préservé à ses habitants. C'est une Communauté de Communes où il fait bon vivre et entreprendre.**

# I – Une intercommunalité créée en 2002

## 1.1. Création et évolution de l'intercommunalité

- A sa création, le 1er janvier 2002, la Communauté de Communes apparaît sous le nom de « *Communauté de communes des Monts et Vallées* ». A cette époque, l'intercommunalité compte 16 communes.
- En application du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) adopté en octobre 2016, la CC des Falaises du Talou est créée et intègre, au 1er janvier 2017, les huit communes suivantes :
  - Six communes issues de la Communauté de Communes d'Yères et Plateaux, à savoir : Saint-Martin-le-Gaillard, Canehan, Touffreville-sur-Eu, Cuverville-sur-Yères, Sept-Meules et Villy-sur-Yères ;
  - Avesnes-en-Val, issue de la Communauté de Communes de Londinières ;
  - La commune nouvelle de Petit-Caux, créée le 1er janvier 2016 par transformation de l'ex-Communauté de Communes du Petit Caux.
- La Communauté de Communes des Monts et Vallées décide alors de changer de nom pour celui de « *Communauté de Communes Falaises du Talou* ».



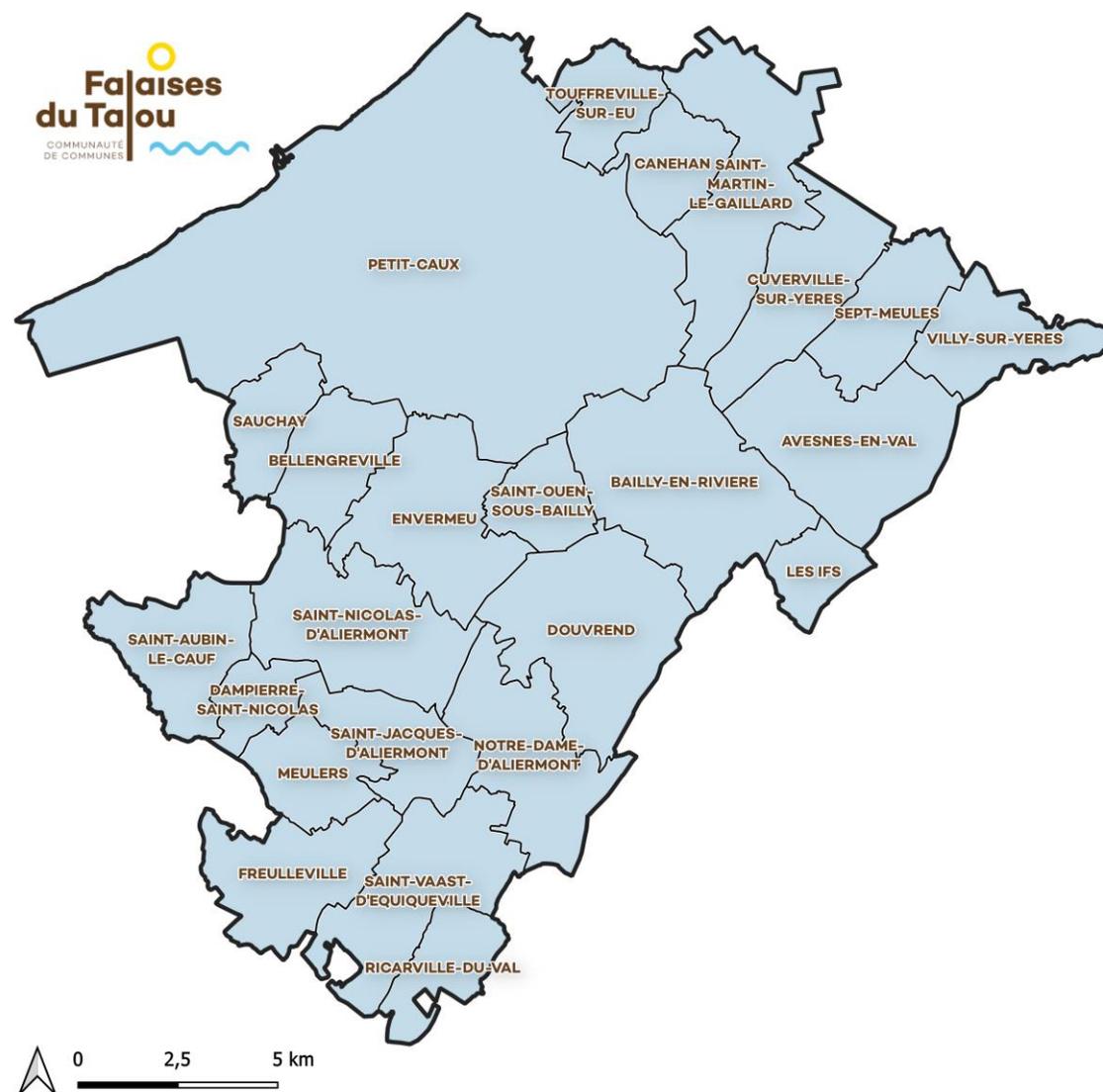
# I – Une intercommunalité créée en 2002

## 1.2. La CC Falaises du Talou aujourd'hui

De nos jours, la communauté de communes Falaises du Talou s'étend donc sur 328,5 km<sup>2</sup> et regroupe 24 communes du département de la Seine-Maritime, pour une population totale de 23 627 habitants selon le recensement de 2019.

Nous retrouvons ainsi les communes suivantes :

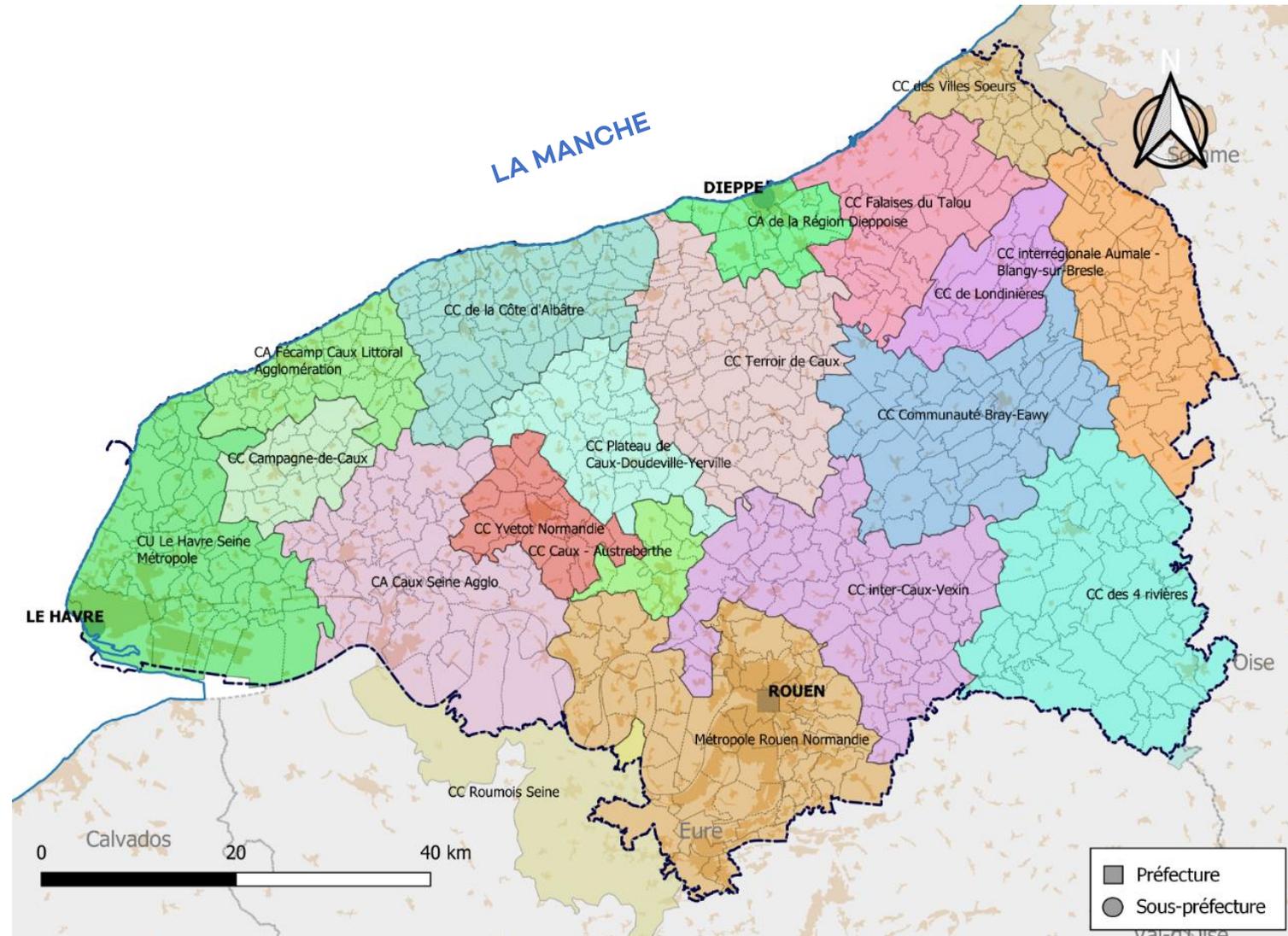
- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Avesnes-en-Val          | - Petit-Caux                |
| - Bailly-en-Rivière       | - Ricarville-du-Val         |
| - Bellengreville          | - Saint-Aubin-le-Cauf       |
| - Canehan                 | - Saint-Jacques-d'Aliermont |
| - Cuverville-sur-Yères    | - Saint-Martin-le-Gaillard  |
| - Dampierre-Saint-Nicolas | - Saint-Nicolas-d'Aliermont |
| - Douvrend                | - Saint-Ouen-sous-Bailly    |
| - Notre-Dame-d'Aliermont  | - Saint-Vaast-d'Équieville  |
| - Envermeu                | - Sauchay                   |
| - Freulleville            | - Sept-Meules               |
| - Les Ifs                 | - Touffreville-sur-Eu       |
| - Meulers                 | - Villy-sur-Yères           |



# I – Une intercommunalité créée en 2002

## 1.3. Une intercommunalité qui s'inscrit dans un contexte territorial plus vaste

- Le territoire de la Communauté de Communes Falaises du Talou est situé dans le nord-est du département de la Seine-Maritime, en région Normandie, et se positionne sur le littoral de La Manche.
- Ainsi, la CCFT est entourée par :
  - la mer de la Manche (au nord) ;
  - la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise (au nord-ouest) ;
  - la Communauté de Communes Terroir de Caux (au sud-ouest) ;
  - la Communauté de Communes Communauté Bray-Eawy (au sud) ;
  - la Communauté de Communes de Londinières (à l'est) ;
  - la Communauté de Communes des Villes Sœurs (au nord-est).



Carte des intercommunalités du département de Seine-Maritime - Composition au 1er janvier 2019  
(source: Roland - Wikipédia, 2023)

# I – Une intercommunalité créée en 2002

## 1.4. Les compétences de la CC Falaises du Talou

### 1.4.1. Les compétences obligatoires

#### ▪ Aménagement de l'espace communautaire

- Elaboration et mise en place de schéma de cohérence territoriales, schéma directeur et schéma de secteur ;
- Élaboration, réalisation, modification et révision du plan local d'urbanisme intercommunal et modification des documents d'urbanisme existants ;
- Etude préalables nécessaires à la résorption et la réhabilitation des friches industrielles ;
- Participation aux procédures partenariales et contractuelles visant à élaborer et à mettre en œuvre une stratégie de développement d'un territoire à une échelle pertinente (PETR, espace de vie, bassin d'emploi) ;
- Aménagement numérique et déploiement du très haut débit visé à l'article L.1425-1 du CGCT.

#### ▪ Développement économique

##### *Immobilier, foncier et animation du tissu économique*

La Communauté de communes exerce de plein droit en lieu et place des communes membres les actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du CGCT ; quel que soit le mode de gestion et d'administration retenu.

La Communauté de Communes établit un schéma de développement économique communautaire précisant les actions à mener dans les domaines suivants :

- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités, industrielles, commerciales, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires ;
- La définition de zones d'activités est déterminée suivant les critères cumulatifs suivants :
  - Zones identifiées et nommées ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement ou dont la vocation économique est mentionnée dans un document d'urbanisme,
  - Aménagement à maîtrise d'ouvrage publique,
  - Zone regroupant plusieurs établissements ou entreprises.
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- Promotion, aide à l'économie et animation des dispositifs contractuels de développement local ;
- Politique d'aides à l'immobilier d'entreprises.

##### *Promotion du tourisme*

La Communauté de Communes définit un schéma de développement touristique, qui s'appuie sur les équipements et services structurants d'intérêt communautaire existants et/ou à créer. Un plan annuel déterminera les actions à mettre en œuvre dans le cadre de ce schéma. L'office de tourisme communautaire est chargé de mettre en œuvre la politique de développement touristique de la Communauté de Communes.

# I – Une intercommunalité créée en 2002

## 1.4. Les compétences de la CC Falaises du Talou

### 1.4.1. Les compétences obligatoires

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil de grand passage des gens du voyage quel que soit le mode de gestion et d'administration retenu
  
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
  - Collecte sélective en porte à porte et/ou en apport volontaire, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés ;
  - Construction et gestion de déchetteries et points d'apports volontaire ;
  - Gestion du site de l'UTOM d'Auquemesnil.

# I – Une intercommunalité créée en 2002

## 1.4. Les compétences de la CC Falaises du Talou

### 1.4.2. Les compétences optionnelles

#### ▪ Protection et mise en valeur de l'environnement

La prise en charge par la Communauté de communes de la protection et de la mise en valeur de l'environnement répond à des objectifs de valorisation du territoire intercommunal et de maintien de l'hygiène publique.

- Actions de communication et sensibilisation au respect de l'environnement ;
- Développement et promotion des énergies renouvelables, maîtrise de l'énergie ;
- Fauchage des accotements des voies communales et chemins ruraux revêtus.

#### ▪ Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt commun, en faveur du logement des personnes défavorisées

La Communauté de communes élabore le Plan Local de l'Habitat tel que défini par les articles L302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Sont d'intérêt communautaire, la définition et la mise en œuvre d'un programme d'action sur le logement social d'urgence en faveur des personnes défavorisées.

#### ▪ Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

La Communauté de Communes est compétente sur les voies

communautaires pour l'aménagement et l'entretien du domaine public lié à la voirie communale et pour la création de voies nouvelles d'intérêt communautaire.

#### ▪ Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire

La prise en charge par la Communauté de communes des équipements culturels, sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire répond à des objectifs de promotion des équipements publics et de recherche d'efficacité dans leur gestion.

#### ▪ Maison de Service Au Public

# I – Une intercommunalité créée en 2002

## 1.4. Les compétences de la CC Falaises du Talou

### 1.4.3. Les compétences facultatives

- **Participation au développement et promotion d'actions culturelles**

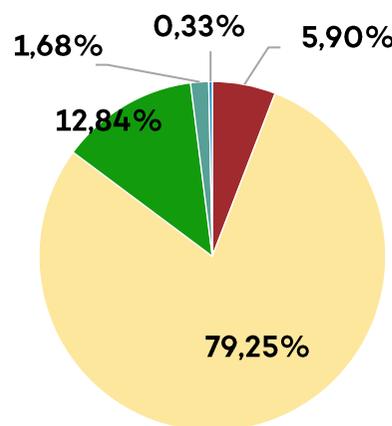
- **Actions en direction de la petite enfance/enfance/jeunesse**

La Communauté de Communes est compétente en matière de planification, c'est donc elle qui porte la procédure de Plan Local d'Urbanisme.

## II – Un territoire rural et agricole avec une large façade sur le littoral normand

- Le territoire de la CC Falaises du Talou s'étend sur 328,5 km<sup>2</sup> et mêle de grands espaces agricoles, de nombreux espaces boisés et naturels, une façade maritime étendue et de petites zones urbanisées dispersées.

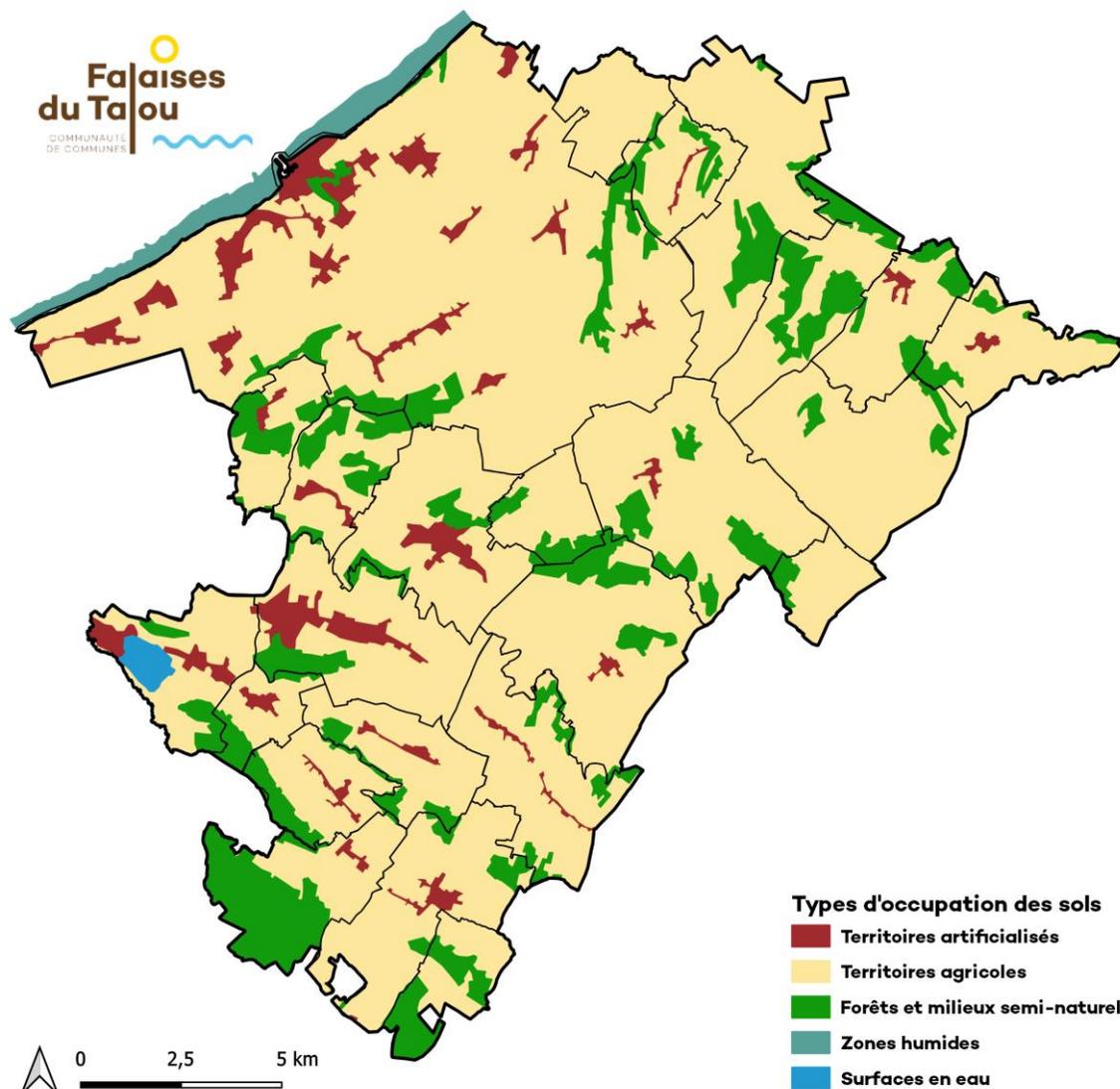
- Nous retrouvons ainsi :



- 5,90% de surfaces artificialisées ;
- 79,25% de surfaces agricoles ;
- 12,84% de d'espaces forestiers et de milieux semi-naturels ;
- 1,68% de zones humides ;
- 0,33% de surfaces en eau.

- Le territoire de la CC Falaises du Talou apparaît alors comme un territoire à dominance rurale avec un caractère agricole très marqué.
- Sa large façade maritime lui offre un accès direct à la Manche, véritable atout en termes d'économie et de tourisme.
- Enfin, ses espaces naturels offrent un cadre de vie verdoyant, agréable et paisible à tous les habitants et usagers du territoire.

### Mode d'occupation des sols au sein de la CC Falaises du Talou (2018)



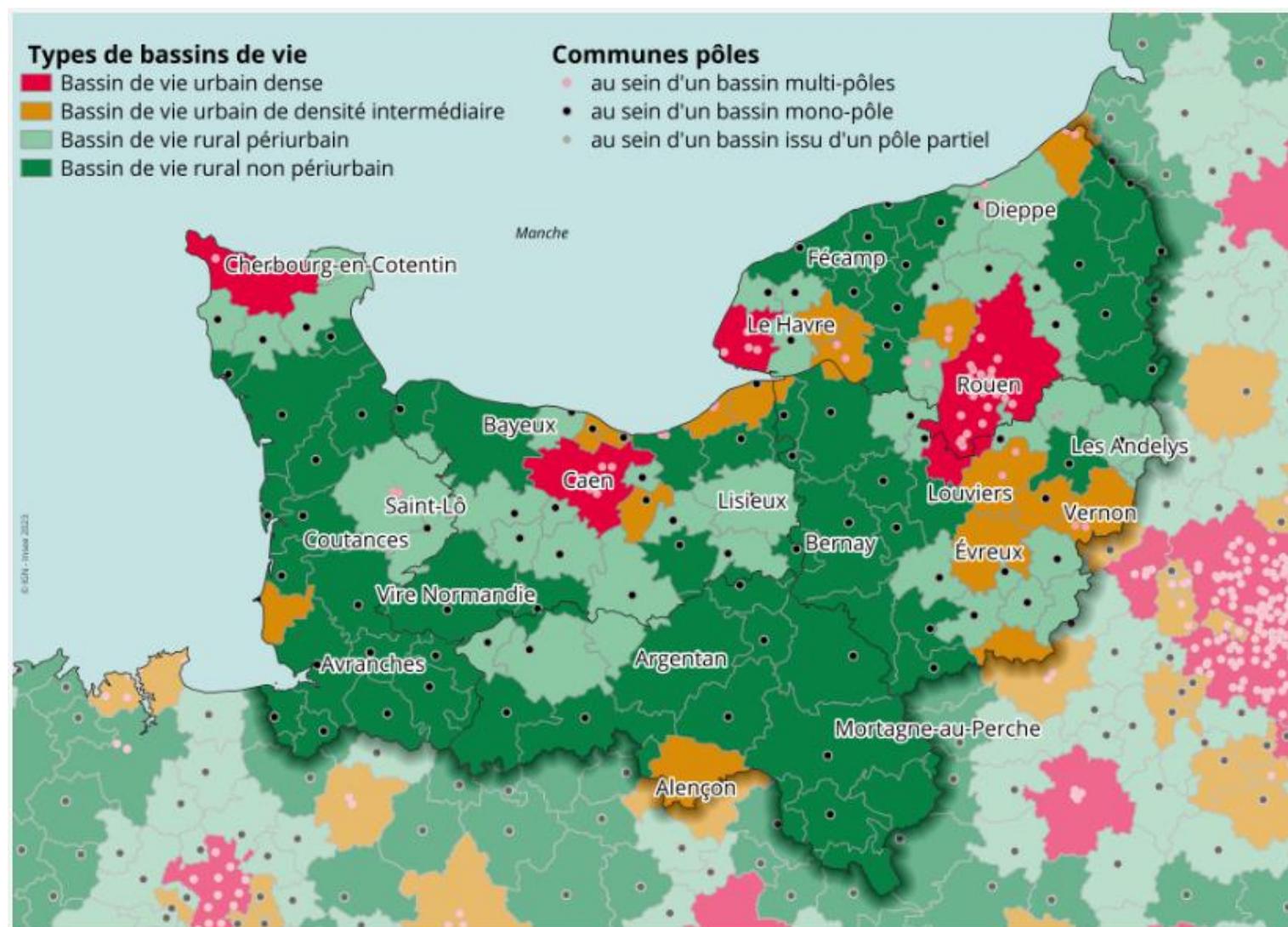
Source : Corine Land Cover, 2018

# III – Un territoire sous l'influence du bassin de vie dieppois

## 3.1. Les aires d'influences extérieures au territoire

### 3.1.1. Les territoires de vie

- Le territoire de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.
- Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en six grands domaines :
  - Services aux particuliers,
  - Commerce,
  - Enseignement
  - Santé,
  - Sports, loisirs et culture,
  - Transports.
- La CC Falaises du Talou s'étend sur plusieurs bassins de vie : le bassin de vie de Dieppe, le bassin de vie de Eu, le bassin de vie de Neufchâtel-en-Bray et le bassin de vie de Gamaches.



Les bassins de vie normands selon le degré de densité  
(source : Insee - base permanente des équipements, 2021)