

PORTRAIT DE TERRITOIRE

Communauté de Communes
Roumois Seine



en Normandie

2026



Agence d'Urbanisme
de Rouen et des Boucles
de Seine et Eure



Avant propos

À l'ouverture de ce nouveau mandat, j'ai souhaité que chaque élu dispose d'une lecture claire, partagée et objectivée des dynamiques à l'œuvre sur son territoire. Les portraits réalisés par l'Agence d'urbanisme ne sont pas de simples états des lieux. Ils traduisent une conviction : dans un contexte de mutations profondes - démographiques, sociales, économiques et environnementales - la qualité de l'action publique repose d'abord sur une bonne compréhension des réalités territoriales. Ces documents ont été conçus comme des outils d'aide à la décision. Ils permettent de prendre du recul, de situer les trajectoires locales dans des dynamiques plus larges et d'identifier les marges de manœuvre pour agir. Ils constituent, je le crois, un point d'appui utile pour éclairer les choix à venir et construire des réponses adaptées aux enjeux de chaque territoire.

Pour le territoire de Roumois Seine, l'enjeu est clair : faire évoluer un modèle résidentiel fortement dépendant de l'automobile. L'attractivité du territoire, portée par l'accueil de ménages, s'appuie sur un habitat pavillonnaire diffus qui montre aujourd'hui ses limites face au vieillissement et à l'éloignement des services. Cette organisation fragilise notamment les seniors et complexifie les parcours de vie. Dans ce contexte, il s'agit d'engager une évolution du modèle territorial : rapprocher l'habitat des services, diversifier l'offre de logements et développer des mobilités adaptées, pour préserver durablement l'attractivité du territoire.

Le Président
M. Djoudé MERABET

Mode d'emploi

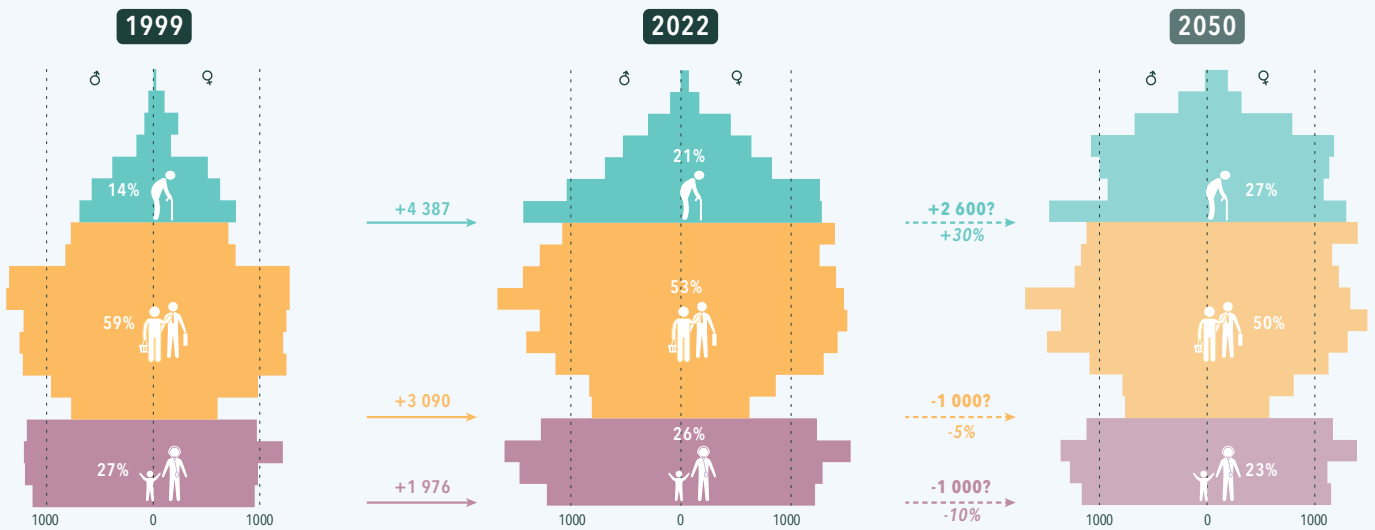


Les portraits de territoire proposent une lecture synthétique des dynamiques locales à partir d'un ensemble d'indicateurs. Cette notice vise à aider à comprendre ce que mesurent les indicateurs, interpréter les résultats et replacer chaque donnée dans son contexte. Les résultats doivent être lus comme des points de repère et des outils d'aide à la décision, et non comme des classements. Chaque indicateur apporte un éclairage partiel : c'est leur croisement qui permet de comprendre les dynamiques territoriales.

Une notice méthodologique est à votre disposition en scannant ce QR code.

Des équilibres démographiques qui évoluent et qui interrogent les modèles d'aménagement existants

Évolution des pyramides des âges



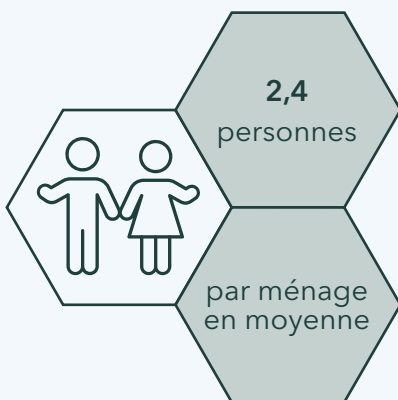
La Communauté de communes Roumois Seine se caractérise par une dynamique démographique portée avant tout par un solde migratoire positif, complété par un solde naturel encore favorable. Majoritairement familiale (73 % des ménages), elle continue d'attirer des ménages, confirmant son positionnement de territoire résidentiel recherché aux portes de l'agglomération rouennaise. Cette attractivité n'enraye pas le vieillissement : le nombre de 65 ans et plus a doublé depuis 1999. À moyen terme, les projections annoncent la contraction des générations jeunes et actives, alors même que les âges élevés progresseront.

Le parc existant traduit ce modèle : un habitat largement pavillonnaire, de grandes typologies (73 % de T4/T5), majoritairement occupé par des propriétaires (80 % des résidences principales). Après un cycle très dynamique

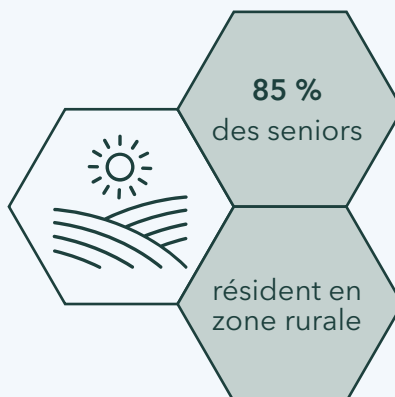
(2015-2019 : 15 logements pour 1 000 existants), la production neuve s'est nettement tassée entre 2020 et 2024 (-6,4%), faisant de l'EPCI l'un des territoires les moins producteurs depuis 2020.

La ruralité du territoire constitue un autre marqueur : près de neuf habitants sur dix vivent dans des communes rurales, avec une dépendance structurelle à l'automobile. Cette géographie résidentielle pèse sur les seniors : 85 % des 65 ans et plus résident en zone peu dense, avec un risque accru d'isolement ; près de la moitié se situant à plus de 15 minutes d'un équipement dit du quotidien. Ces évolutions appellent une réponse d'ensemble : diversifier et adapter le parc, produire des logements accessibles et bien situés, et développer des mobilités de proximité pour sécuriser les parcours de vie.

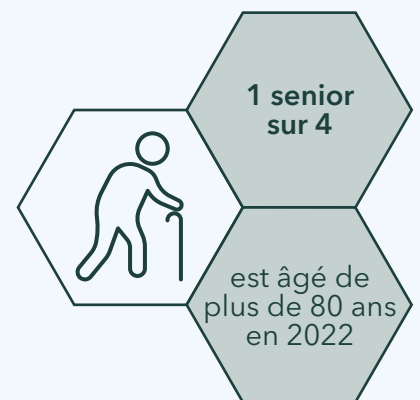
Une taille des ménages élevée



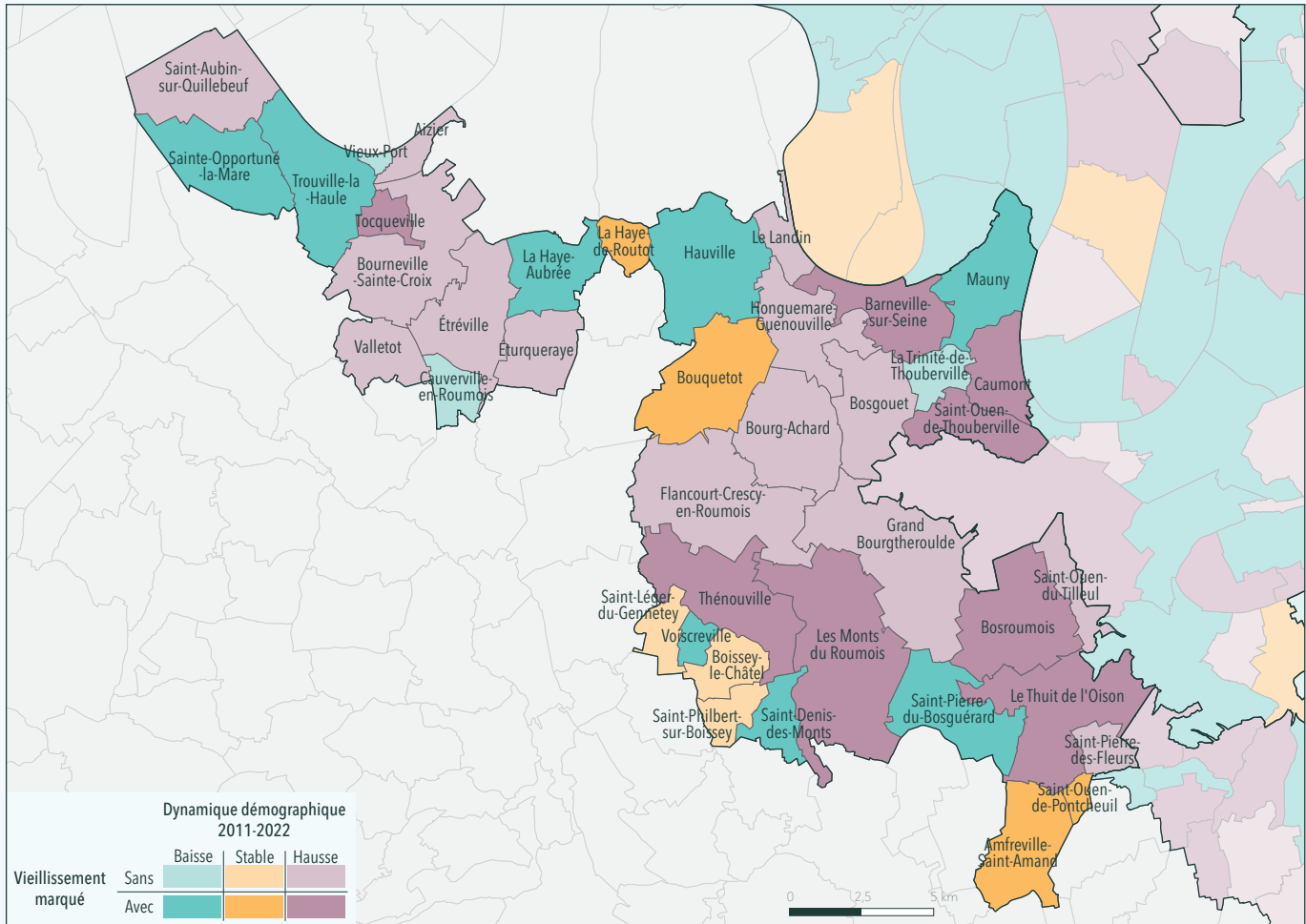
Un vieillissement marqué par la ruralité



Une part importante du 4^{ème} âge



Profils démographiques des communes pour la période 2011-2022



Cette cartographie présente une typologie qui catégorise les communes selon une analyse croisée de leurs dynamiques démographiques mêlant évolution

globale de la population et évolution de la part des seniors de 2011 à 2022.

Problématiques - enjeux territoriaux

Vieillessement et adaptation des parcours de vie

La progression rapide des 65 ans et plus, majoritairement installés dans des secteurs peu denses, accroît les situations d'isolement et les fragilités liées à la mobilité. L'éloignement des commerces, services et soins complique le maintien à domicile et peut entraîner des ruptures dans les parcours résidentiels lorsque les déplacements deviennent difficiles. Ces réalités supposent d'engager des politiques publiques d'anticipation adaptées pour apporter des réponses en matière de mobilités et d'habitat face au vieillissement.

Diversification et adaptation du parc de logement

Le parc existant, largement composé de grands pavillons occupés par leurs propriétaires, peine à répondre à la recomposition démographique. Le vieillissement des propriétaires, la contraction des ménages, et le tassement de la construction neuve

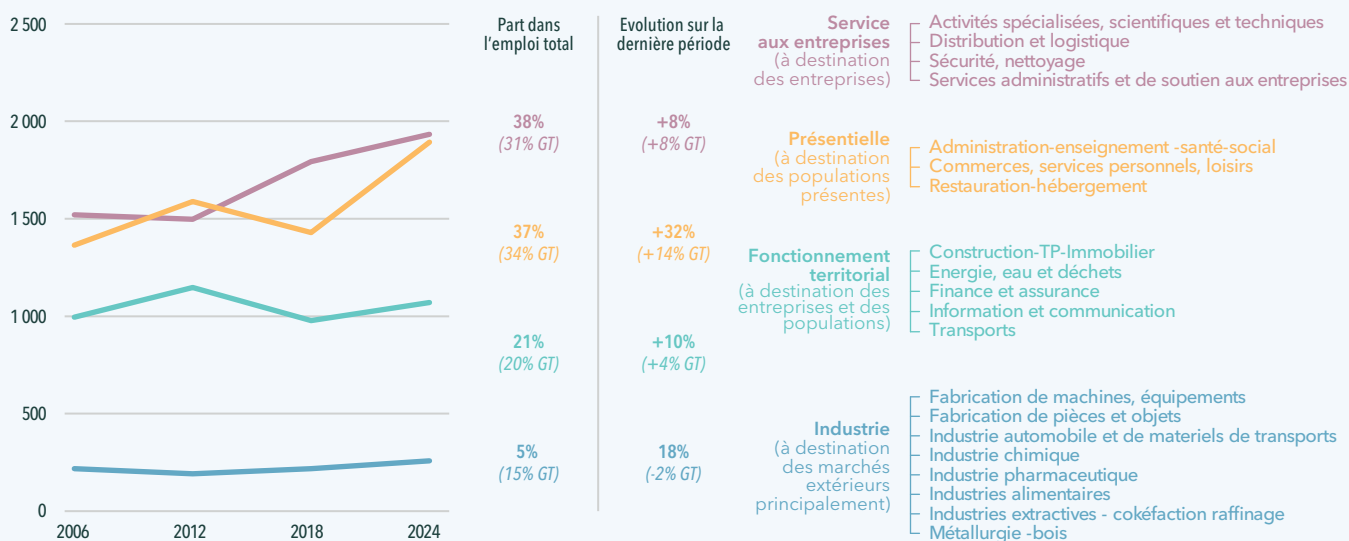
interrogent la soutenabilité de ce modèle. La diversification des formes d'habitat et la production de logements adaptés, accessibles et situés en centralités est à soutenir pour apporter des alternatives résidentielles aux seniors comme aux jeunes ménages ainsi qu'aux familles monoparentales.

Maintien des services et de consolidation des centralités

La combinaison du vieillissement, de la baisse des naissances et du ralentissement de la construction fragilise le maintien des services de proximité. Cette évolution met sous tension les centralités, dont dépend l'accès aux aménités essentielles, notamment dans les territoires ruraux. L'enjeu majeur est donc de renforcer ces centralités pour préserver l'attractivité, organiser l'accès aux services et limiter les déplacements contraints.

Des mutations économiques qui recomposent les équilibres productifs territoriaux et redéfinissent les leviers du développement local

Effectifs salariés privés par fonction



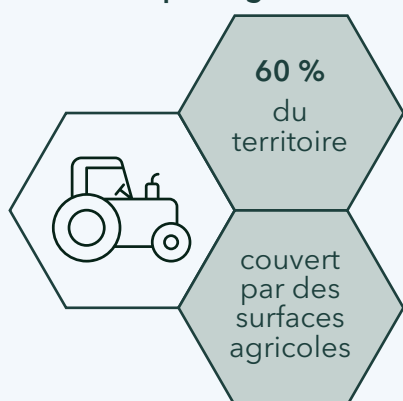
La Communauté de communes Roumois Seine s'inscrit dans un territoire historiquement rural, façonné par une agriculture encore très présente aujourd'hui. Longtemps structuré par un tissu d'exploitations et d'artisanat local, le territoire a vu son économie évoluer sous l'effet de sa position stratégique au cœur du triangle Rouen - Le Havre - Caen. La traversée du territoire par l'A13 et l'A28 a favorisé l'implantation et l'essor de plusieurs zones d'activités et le développement d'un secteur logistique désormais structurant.

Cette dynamique se confirme à travers les indicateurs économiques récents. Le territoire affiche un taux d'activité de 79 % en 2022, le plus élevé du Grand territoire, ainsi qu'un taux de chômage de 5,6 %, parmi

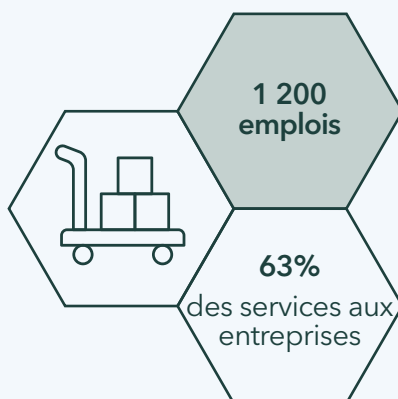
les plus faibles. L'emploi localisé progresse également fortement : +18 % entre 2011 et 2022, soit la plus forte évolution du Grand territoire. Cette croissance est portée par les activités présentes (36 % de l'emploi) et les services aux entreprises (31 %), dont 63 % relèvent de la logistique, en hausse de 13,5 % entre 2012 et 2024.

Malgré cette vitalité, la Communauté de communes Roumois Seine demeure un territoire résidentiel : avec 42 emplois pour 100 actifs résidents, elle présente le plus faible taux de concentration de l'emploi du Grand territoire. Près de 46 % des actifs travaillent ainsi dans la Métropole Rouen Normandie, illustrant une forte interdépendance en matière d'emploi.

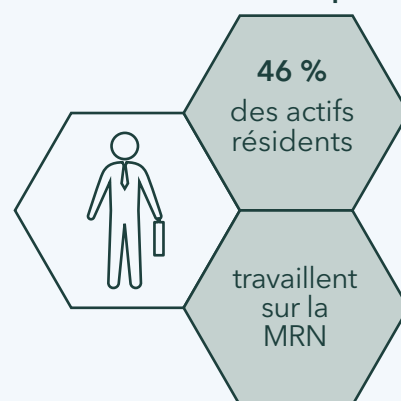
Un territoire largement modelé par l'agriculture



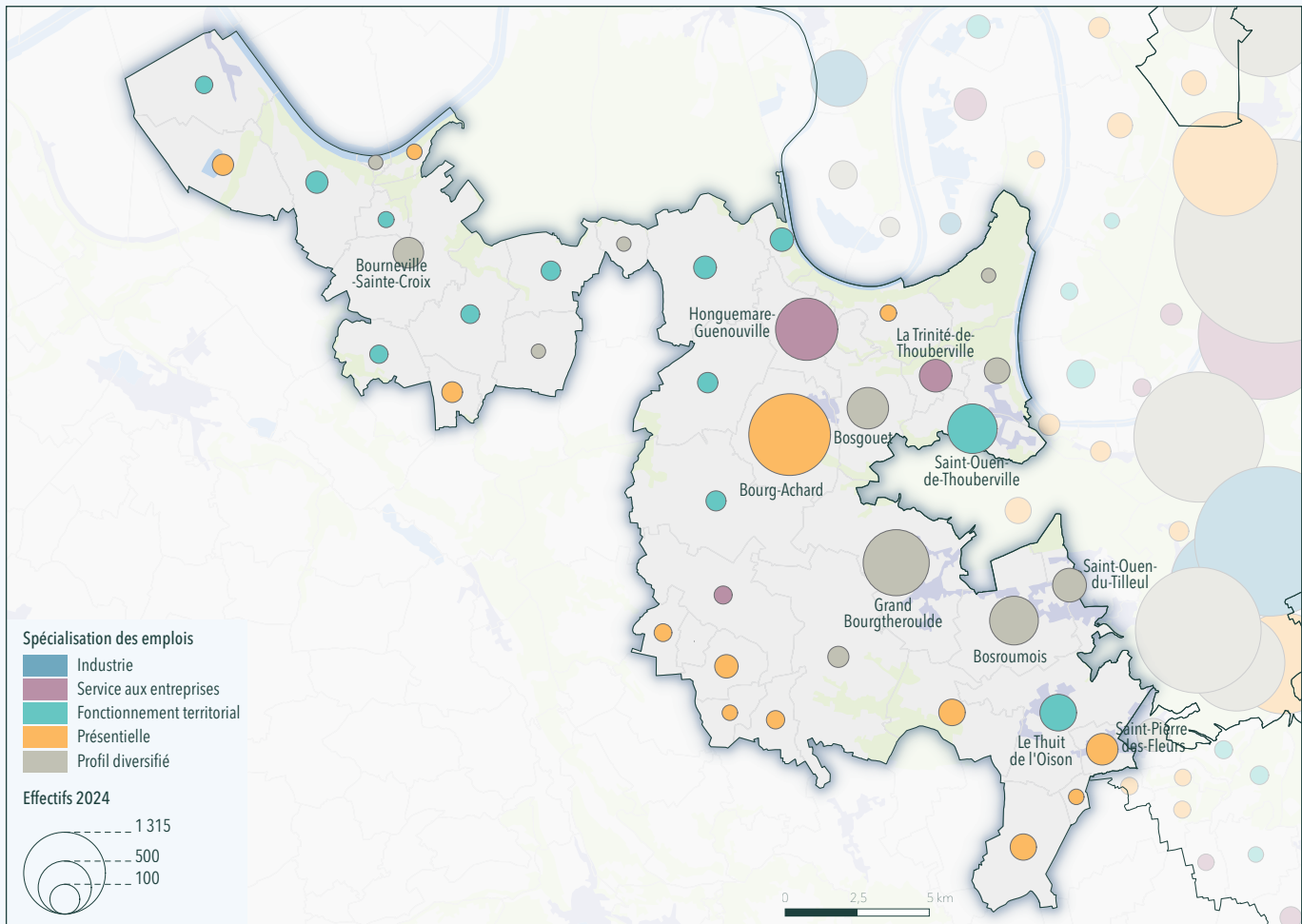
Un pôle logistique structurant



Des mobilités quotidiennes tournées vers la Métropole



Nombre d'emplois par communes et spécialisation de l'activité



Un pôle présentiel majeur est implanté à Bourg-Achard, tandis que pour les services aux entreprises, la plateforme logistique LIDL de Honguemare-

Guenouville constitue un point d'ancrage important. Le reste du territoire accueille des pôles plus diversifiés, notamment un artisanat développé lié au BTP.

Problématiques - enjeux territoriaux

Le maillage des activités présentes pour accompagner les évolutions socio-démographiques

Caractérisé par une forte vocation résidentielle, le développement économique du territoire s'est orienté progressivement vers l'activité présente, destinée aux populations résidentes. La structuration d'un maillage équilibré de commerces, de services et d'équipements de proximité apparaît d'autant plus nécessaire dans un contexte de vieillissement progressif de la population. Le renforcement de cette économie du quotidien peut contribuer à limiter les déplacements contraints et à répondre aux besoins croissants liés aux services à la population.

L'accompagnement et l'organisation des activités de support aux activités économiques

La position stratégique du territoire le long des grands axes de circulation favorise l'implantation d'activités de services aux entreprises, en témoigne la croissance des activités spécialisées et techniques (études techniques,

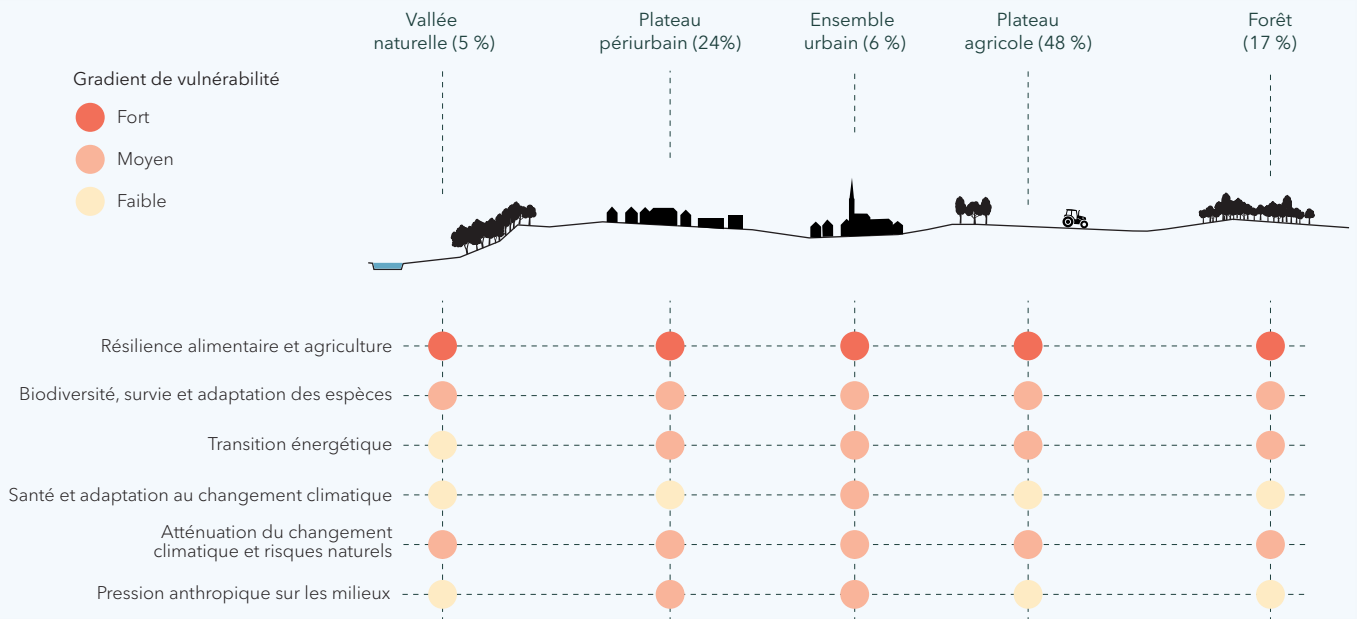
installation et réparations de machines et équipements) et de la logistique. Le transport de marchandises et le commerce de gros, qui représentent plus de 1 200 emplois, constituent une base économique importante du territoire. Leur développement soulève des enjeux d'aménagement et de fonctionnement territorial, de maîtrise de la consommation foncière et de gestion de l'intensification des flux de transport.

La structuration des mobilités du quotidien et la diversification des modes de transport

La communauté de communes s'inscrit dans un système territorial largement tourné vers les pôles d'emploi extérieurs. Près de la moitié des actifs travaillent au sein de la Métropole Rouen Normandie et ces déplacements reposent essentiellement sur l'usage de la voiture individuelle. La structuration d'alternatives constitue un défi majeur pour la transition écologique des mobilités et l'amélioration de l'accessibilité du territoire aux pôles d'emplois.

Des urgences écologiques et climatiques qui bouleversent le territoire

Analyse comparative des vulnérabilités territoriales



Située sur le plateau du Roumois, la Communauté de communes s'étend entre les vallées de la Seine et de la Risle, aux portes de l'agglomération rouennaise.

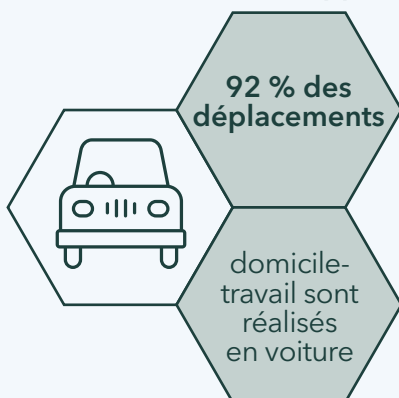
Constituée principalement d'espaces agricoles orientés vers les grandes cultures céréalières et l'élevage, le paysage est fortement marqué par ces grandes plaines au relief végétal faible, créant des ruptures écologiques certaines. Les lisières du plateau forment des coteaux boisés plongeant notamment sur la Seine et le Marais Vernier, entité paysagère remarquable et refuge important de biodiversité. Ces reliefs offrent des panoramas spectaculaires sur la vallée de la Seine.

L'intercommunalité présente également un fort caractère périurbain, corrélé à sa position géographique

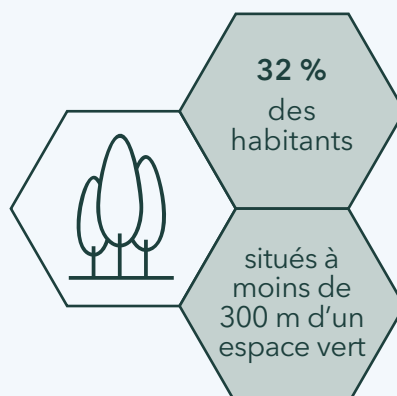
et à la présence de l'autoroute A13, qui ont contribué à l'accélération de son urbanisation, principalement sous forme de lotissements dès les années 1960. La proximité de Rouen et Elbeuf, au sein de l'importante couronne périurbaine rouennaise, trace un dégradé de l'ouest vers l'est, où la densité du bâti progresse à mesure du rapprochement avec ces deux pôles urbains.

Enfin, les deux polarités historiques de Bourg-Achard et Grand-Bourgtheroulde connaissent aujourd'hui une spécialisation logistique et tertiaire, permise par leur localisation au carrefour d'axes routiers importants (A13 et A28), renforçant l'important morcellement des espaces.

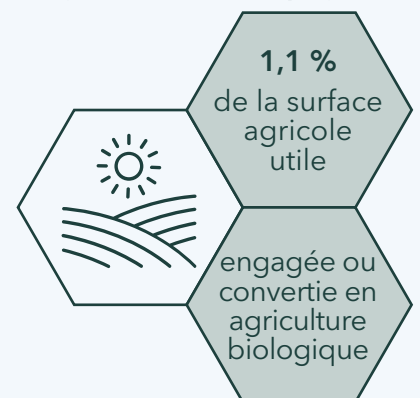
Des pratiques de mobilités décarbonées à développer



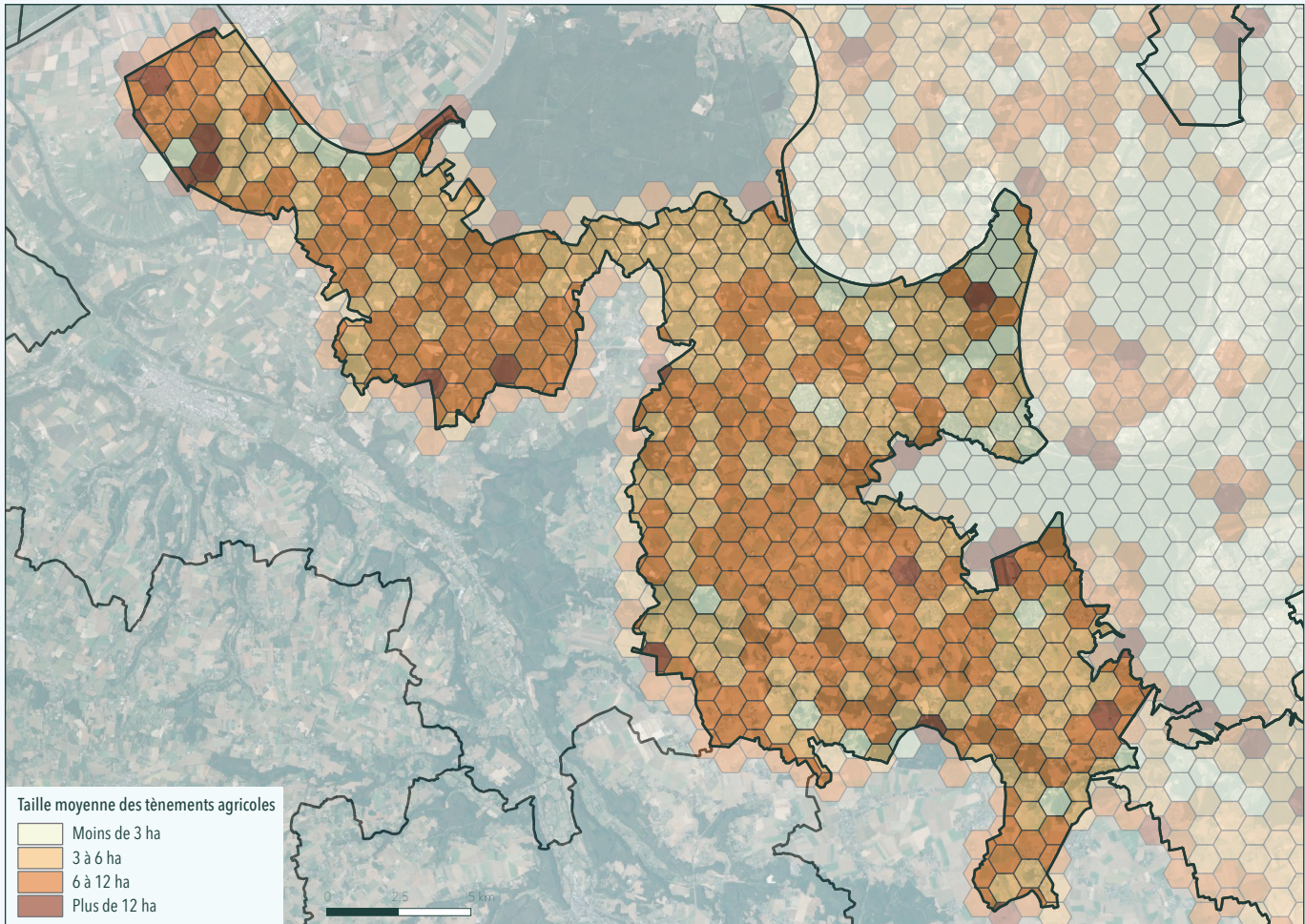
Une présence végétale à renforcer



Une transition des pratiques agricoles à accompagner



Taille moyenne des tènements agricoles



Avec une taille moyenne de 5 ha par parcelle agricole, l'intercommunalité confirme son implantation en plateau, et son agriculture caractéristique par grandes

parcelles. Cette organisation, peu favorable à la biodiversité, est d'autant plus prégnante en coeur de plateau, loin des réservoirs situés en lisière.

Problématiques - enjeux territoriaux

Adaptation du modèle agricole aux aléas climatiques

Entre le mitage lié au développement du modèle périurbain sur les espaces agricoles et le modèle extensif des grandes cultures des plateaux du Roumois, le modèle agricole est source de vulnérabilités, tant sur la biodiversité que sur les activités humaines. En ce sens, la faible présence végétale accentue les risques de ruissellement auquel sont directement exposés les logements. Les modèles agricoles actuels conventionnels (pesticides, monocultures) ont un impact sur la qualité des eaux, la biodiversité et la santé publique. L'évolution des pratiques est donc à encourager pour réduire la vulnérabilité des milieux et des populations.

Renforcement de la protection des écosystèmes

À la croisée de cinq réservoirs de biodiversité - Vallée de la Risle et ses vallons, Marais Vernier, Vallée de la Seine et Forêts de la Londe et d'Elbeuf - le plateau du Roumois constitue aujourd'hui une importante

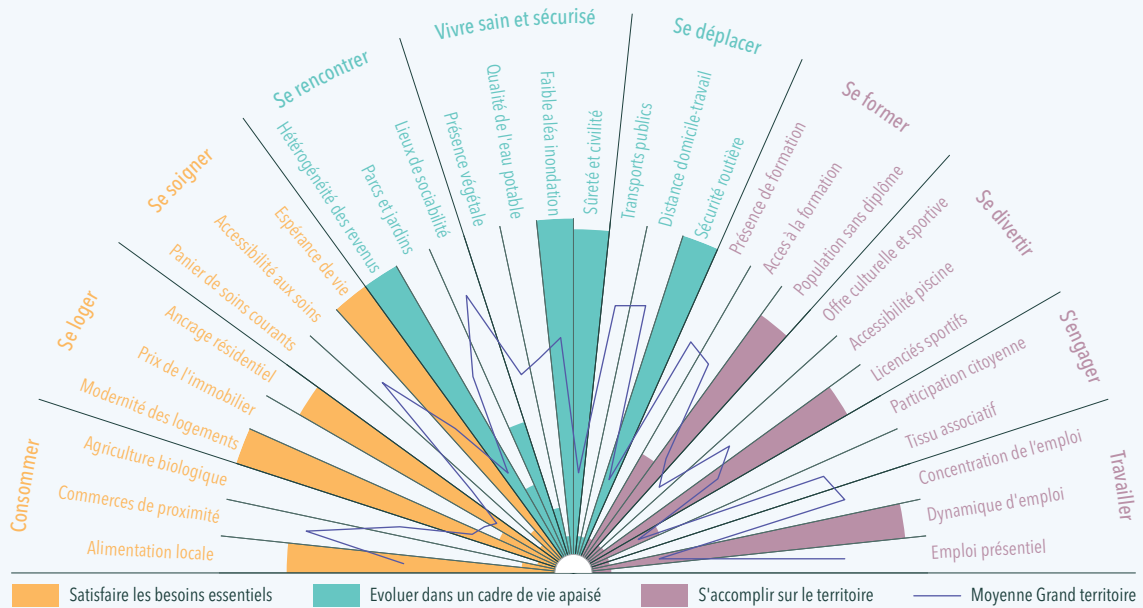
discontinuité écologique. Cette fragmentation des milieux, entre plateaux agricoles, développements pavillonnaires et infrastructures de transport, représente une menace pour la biodiversité locale. Des actions de cultures écologiques à la fois dans les espaces agricoles et résidentiels sont constitutives d'une action plus large mêlant connaissance des milieux et dialogue interterritorial, et pouvant également avoir des bénéfices positifs sur les résidents dans leurs rapports à la nature.

Réduction la dépendance aux énergies fossiles

La présence d'un parc de logements en partie ancien, associée à un accès limité aux transports en commun, place la transition énergétique au cœur des enjeux territoriaux. Dans un scénario de raréfaction des énergies fossiles ou d'augmentation des prix des carburants, le développement d'alternatives (transports, mobilités douces), ainsi que la rénovation thermique des logements représentent des axes cruciaux pour prévenir l'exclusion socio-économique.

Le bien-être territorial comme levier d'attractivité, de cohésion et d'hospitalité

Analyse territoriale de facteurs du bien-être



Les trois dimensions du bien-être territorial définies par l'Agence renvoient à la capacité du territoire à répondre aux besoins fondamentaux, à offrir un cadre de vie sain, sûr et de qualité, et à créer les conditions de l'épanouissement. Elles structurent une lecture systémique articulant accès aux services, qualité urbaine et résidentielle, et dynamiques d'emploi et d'équité socio-économique. Les 30 indicateurs mobilisés permettent ainsi d'apprécier le positionnement et les équilibres du territoire.

Le territoire se caractérise par une forte dépendance à l'automobile, qui pèse sur les déplacements quotidiens pour accéder aux services, équipements, emplois et structures de formation. Dans un contexte rural et dispersé, la faible densité et l'absence de desserte collective renforcent cette dépendance, si bien qu'une

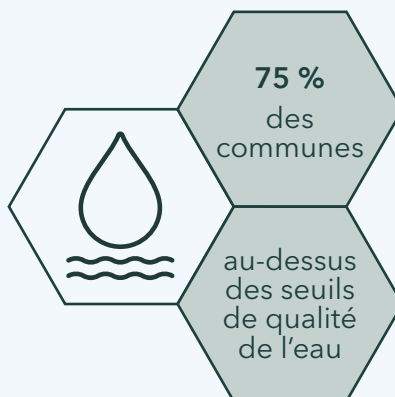
part importante des besoins est satisfaite dans les intercommunalités limitrophes. Les lieux de vie collectifs (espaces publics, lieux de rencontre, associations) restent peu nombreux, malgré un attachement résidentiel marqué. Le parc de logements relativement récent offre, en moyenne, un bon niveau de confort et d'efficacité énergétique.

Le cadre agro-naturel structure le paysage, avec la prédominance de cultures céréalières sur les plateaux. Le territoire se distingue par la vitalité de ses marchés et circuits alimentaires de proximité. Ces ressources constituent un levier pour renforcer les sociabilités et les centralités locales, tout en posant des enjeux environnementaux majeurs, notamment pour la qualité de l'eau et la préservation des espaces agricoles.

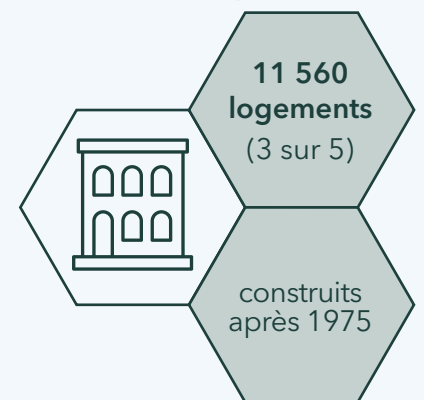
Des déplacements professionnels conséquents



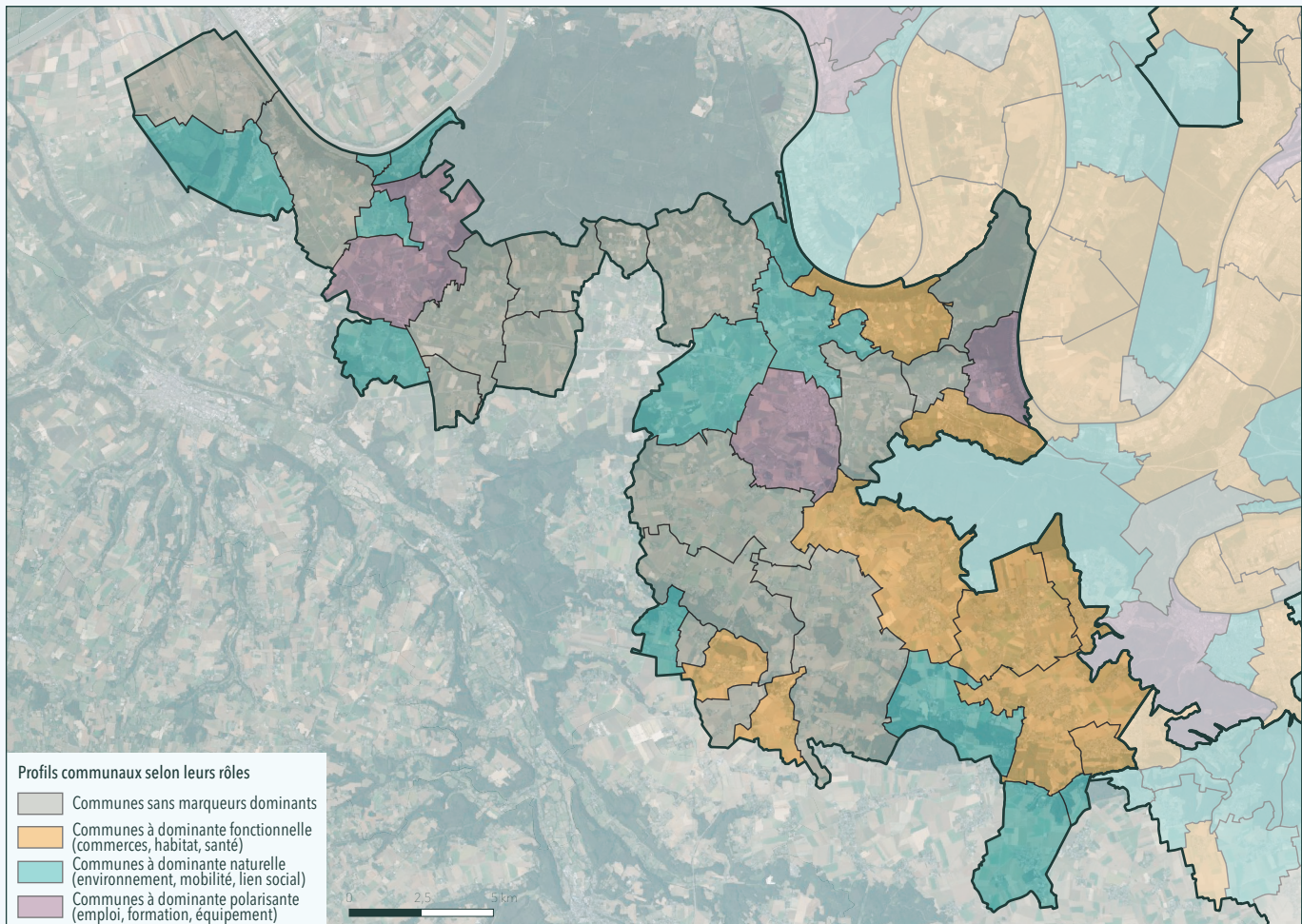
Une qualité de l'eau à surveiller



Une dynamique résidentielle au détriment des espaces naturels



Des profils communaux aux fonctions différenciées



Les indicateurs présentés ci-contre permettent de situer chaque commune au regard des dynamiques observées à l'échelle du Grand Territoire. Ils font

émerger trois grandes familles, correspondant à des typologies communales à dominante fonctionnelle, à caractère naturel et structurante en matière d'emploi.

Problématiques - enjeux territoriaux

Mobilités du quotidien et décarbonation du territoire

L'usage de la voiture structure l'accès aux soins, à la formation et aux aménités et alourdit les budgets des ménages. La faible densité, la dispersion résidentielle et le manque d'infrastructures dédiées limitent les alternatives actives et collectives. Cette configuration sous-tend un enjeu de décarbonation des mobilités, comme d'équité d'accès pour les jeunes, seniors et ménages modestes.

Coopérations interterritoriales

Une part importante des besoins en santé, formation, culture et sport se satisfait dans les intercommunalités voisines. Cette réalité exige des coopérations stables pour sécuriser l'accès aux services, partager des équipements et structurer des parcours de qualification et d'emploi. Faute de solidarité territoriale, les flux contraints pourraient s'intensifier et creuser les inégalités spatiales.

Ressources locales et biens communs agro naturels

L'identité agro-naturelle, la dynamique des marchés locaux et les paysages nourrissent le bien-être et les sociabilités de proximité. La pression agricole sur son milieu et la qualité fragile de l'eau potable imposent des actions de préservation de l'environnement. Celles-ci permettront en outre de valoriser l'alimentation et le tourisme de proximité. À défaut d'arbitrages équilibrés, la qualité du cadre de vie et la santé environnementale pourraient se dégrader.

Parcours de vie, vieillissement et ancrage territorial

Le territoire voit coexister l'accueil de nouveaux ménages et le vieillissement sur place d'une partie de sa population. Cette transition démographique accroît les besoins essentiels, de services à domicile et de solutions résidentielles adaptées, alors que l'éloignement des centralités et la dépendance automobile accentuent les risques d'isolement.



41 773
habitants
5,6% du
Grand territoire



40
communes
14,6% du
Grand territoire



342
km²
14% du
Grand territoire



19 858
actifs
5,8% du
Grand territoire



2 401
entreprises
5% du
Grand territoire



8 239
emplois
2,6% du
Grand territoire



18 613
logements
4,9% du
Grand territoire



17 000
ménages
4,9% du
Grand territoire



104 logements
construits par an
3,8% du
Grand territoire



Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure

Tél. : 02 35 07 04 96

Courriel : contact@aurbse.org – Site : www.aurbse.org