

# PORTRAIT DE TERRITOIRE



CAUX  
AUSTREBERTHE

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 la Communauté de communes Caux-Austreberthe, l'enjeu principal réside dans l'adéquation entre offre de logements et recomposition des profils de ménages. Alors que la dynamique de production reste soutenue, le territoire connaît un recul des jeunes générations et une transformation des structures familiales, avec une montée des situations individuelles. Ce décalage entre une offre historiquement familiale et des besoins plus diversifiés interroge la possibilité d'attirer et retenir de nouveaux ménages. Il appelle à une évolution du modèle résidentiel, en articulation avec les enjeux de renouvellement démographique et de maintien des équilibres territoriaux.

Le Président  
M. Djoudé MERABET

### Mode d'emploi

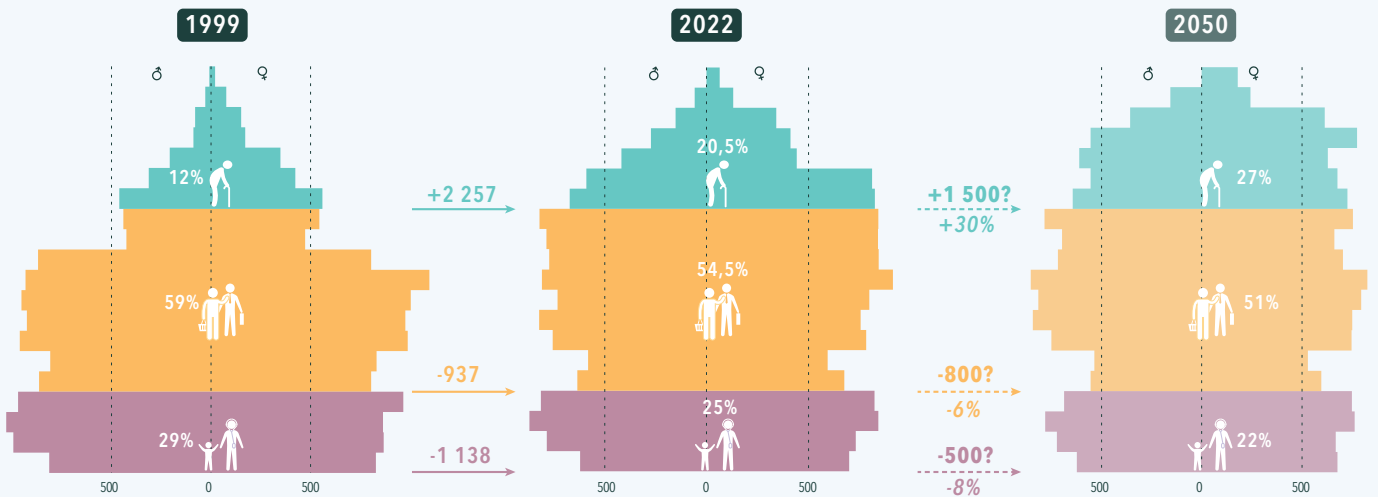


Les portraits de territoire proposent une lecture synthétique des dynamiques locales à partir d'un ensemble d'indicateurs. Cette notice vise à aider à comprendre ce que mesurent les indicateurs, interpréter les résultats et replacer chaque donnée dans son contexte. Les résultats doivent être lus comme 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



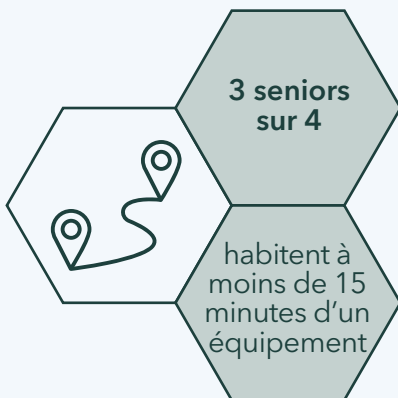
La Communauté de communes Caux-Austreberthe se caractérise par une évolution démographique globalement contenue. Cette situation s'inscrit néanmoins dans un contexte de tensions progressives sur le renouvellement démographique, liée à la fois au recul des jeunes générations et à l'évolution des structures familiales. Comme de nombreux territoires, elle est confrontée à une diminution des actifs, tandis que la part des seniors progresse.

Ces dynamiques se traduisent par une contraction de la taille des ménages et une montée des situations de vie individuelle, notamment parmi les 20-35 ans. Le territoire apparaît moins attractif pour les jeunes ménages, ce qui contribue à l'érosion des classes d'âge actives. Cette évolution se reflète dans les effectifs scolaires, dont la baisse interroge la pérennité du maillage éducatif local.

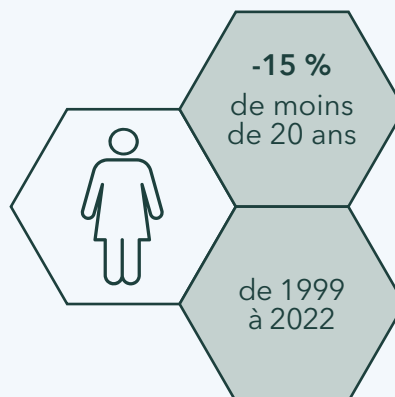
Le parc de logements constitue un facteur structurant de cette trajectoire. Majoritairement composé de logements familiaux de grande taille, il reste largement issu d'un modèle résidentiel aujourd'hui moins en adéquation avec la diversification des parcours de vie. Cette caractéristique s'accompagne d'une place importante du logement social et d'un taux de propriétaires plus limité que dans les territoires voisins, conférant à Caux-Austreberthe un profil résidentiel particulier.

Dans ce contexte, la dynamique de construction se distingue par son intensité, contrastant avec le ralentissement observé dans d'autres territoires. Elle témoigne d'une capacité de production soutenue, tout en posant la question de l'adéquation entre l'offre développée et les évolutions démographiques à l'œuvre.

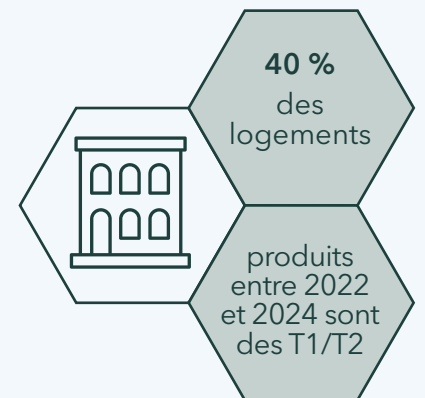
### Une proximité des services pour la majorité des seniors



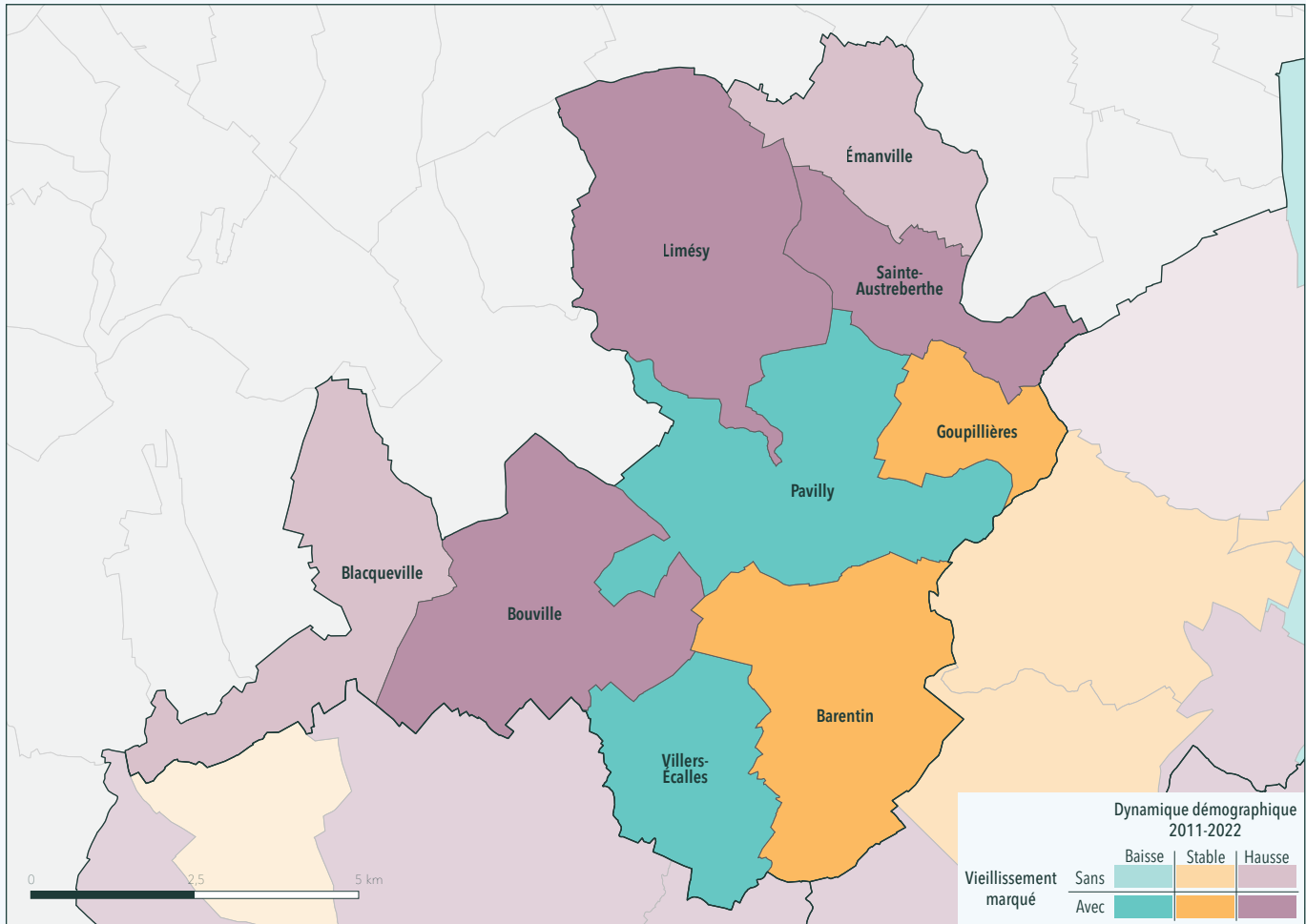
### Une population jeune en repli



### Une diversification de l'offre de logements



## 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

### Adaptation du parc de logements à l'évolution des structures de ménages

La diminution de la taille des ménages et la progression des situations de vie individuelle, notamment parmi les jeunes adultes, mettent en tension un parc de logements majoritairement composé de grandes typologies familiales. Cette différence entre offre existante et besoins émergents constitue un enjeu central pour l'accueil et le maintien de populations aux profils plus diversifiés.

### Parcours résidentiels, vieillissement et recomposition démographique

La progression des seniors et le recul des actifs interrogent la capacité du territoire à offrir des parcours résidentiels adaptés aux différentes étapes de la vie. L'enjeu porte à la fois sur l'adaptation du parc existant et sur la prise en compte des besoins spécifiques liés à l'âge, à la perte de mobilité ou à l'évolution des situations familiales.

### Géographie résidentielle et accessibilité servicielle

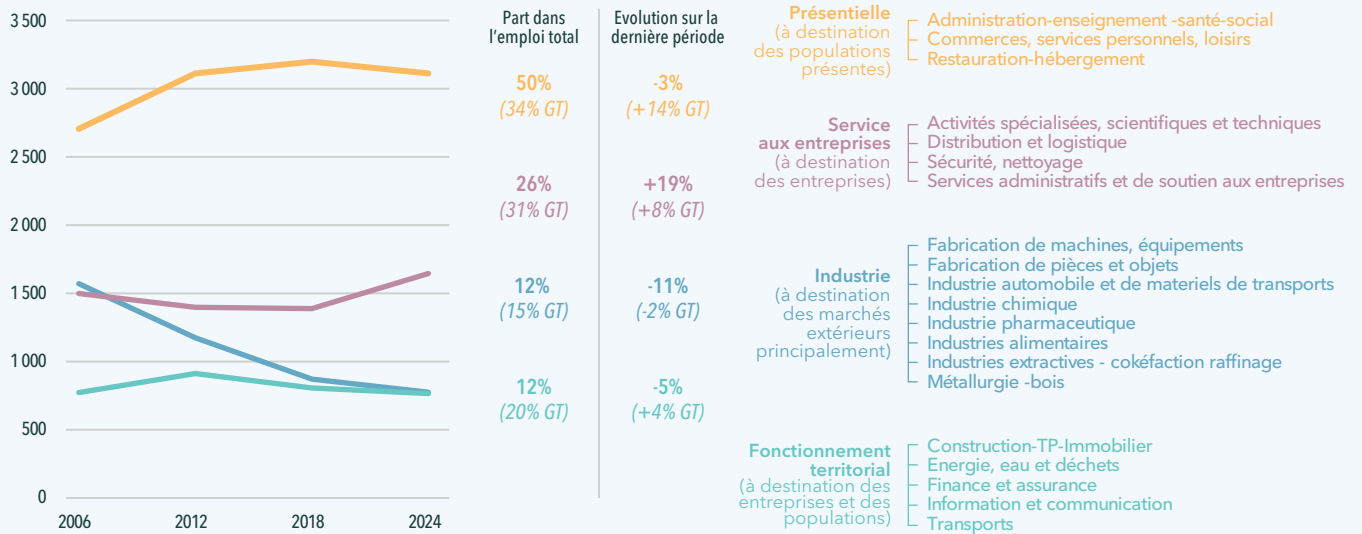
La mutation démographique en cours renforce les enjeux d'accessibilité aux services, équipements et commerces du quotidien. La localisation des logements, en particulier ceux destinés aux publics les plus sensibles (seniors, ménages d'une personne, famille monoparentales, jeunes), devient déterminante dans un territoire où l'organisation résidentielle peut accentuer les situations d'isolement ou de dépendance.

### Cohérence territoriale et recomposition démographique

La dynamique de construction s'inscrit dans un contexte de tensions progressives sur le renouvellement démographique. Cette situation invite à interroger la cohérence entre la production de logements, les profils de ménages présents sur le territoire et les besoins à moyen et long terme. Dans le même temps, la recomposition de la population et l'évolution des équilibres entre services et équipements pèsent sur ces besoins.

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

## Effectifs salariés privés par fonction



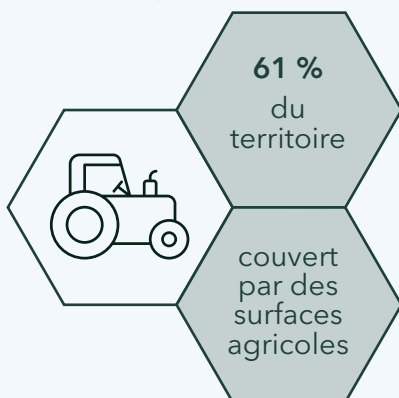
L'économie de la Communauté de communes Caux-Austreberthe s'inscrit dans un héritage industriel ancien, marqué par les filatures et les activités manufacturières qui animaient autrefois la vallée de l'Austreberthe. Ce socle historique s'est progressivement érodé : l'emploi industriel recule de 11 % depuis 2018 et de 51 % depuis 2006, soit la plus forte baisse du Grand territoire. Cette évolution traduit un affaiblissement du tissu industriel traditionnel, malgré la présence d'une entreprise industrielle majeure de l'axe Seine, l'usine Ferrero, qui structure l'emploi local.

Aujourd'hui, la dynamique repose avant tout sur les activités présentes, qui concentrent 50 % de l'emploi total, la part la plus élevée du Grand territoire. Elles reflètent le rôle de pôle de commerces et de services de la communauté de communes, soutenu par l'une

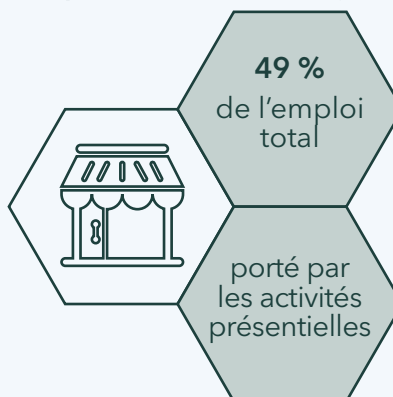
des plus importantes zones commerciales du département, véritable moteur de fréquentation et d'emploi. Les services aux entreprises occupent également une place notable (26 %), témoignant d'une diversification progressive du tissu économique. L'agriculture demeure présente, avec 61 % de surfaces agricoles, conférant au territoire une composante rurale encore affirmée.

Malgré cette diversité d'activités, le territoire présente un profil périurbain. Avec 82 emplois pour 100 actifs résidents, les mobilités domicile travail y sont déterminantes. Près de la moitié des actifs résidents travaillent dans la Métropole Rouen Normandie, contre un tiers au sein de l'intercommunalité. Cette configuration souligne un fonctionnement territorial fortement articulé autour des déplacements quotidiens vers les pôles d'emplois voisins.

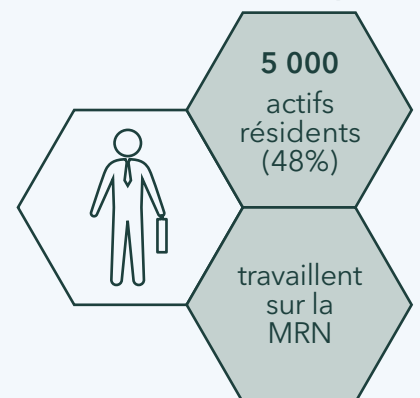
### Un territoire largement modelé par l'agriculture



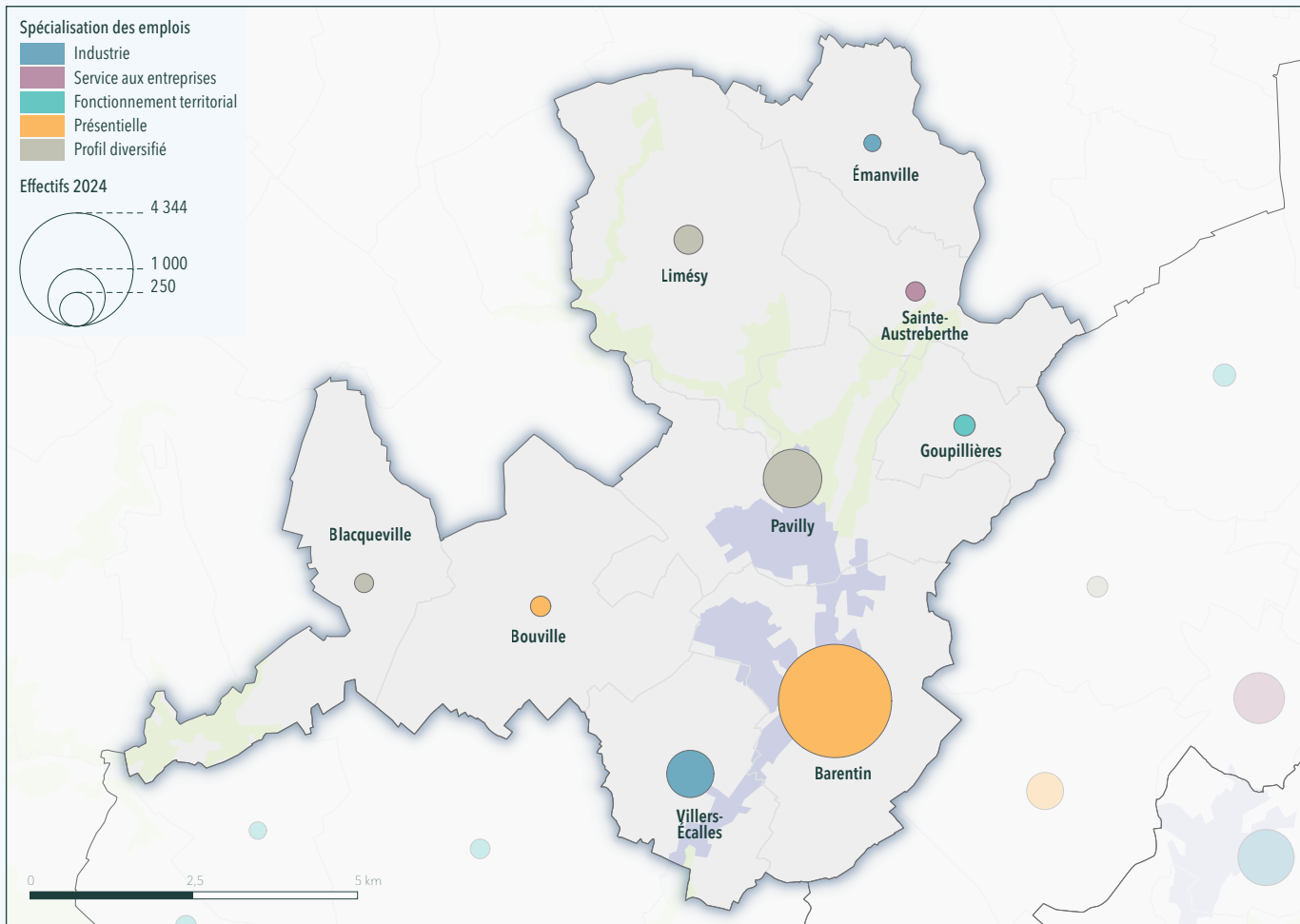
### Un pôle commercial majeur



### Des mobilités quotidiennes tournées vers la Métropole



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



Les activités présentes dominent largement l'économie locale, portées par la zone commerciale du Mesnil Roux située à Barentin, tandis que l'industrie

occupe une place plus limitée, malgré la présence emblématique de l'usine Ferrero à Villers-Écalles.

## Problématiques - enjeux territoriaux

### Evolution des polarités commerciales

Le territoire se caractérise par une proportion importante de l'économie présente, qui représente près d'un emploi sur deux. La zone d'activités du Mesnil-Roux constitue à ce titre l'un des principaux pôles commerciaux du Grand territoire. Les évolutions des pratiques d'achat, couplées aux enjeux de transition écologique, conduisent à réinterroger le modèle de développement de ces espaces commerciaux et à leur insertion territoriale.

### Les interactions économiques avec un système territorial élargi

Les services aux entreprises sont globalement en croissance sur les six dernières années, notamment dans l'entretien et le nettoyage des bâtiments et des sites industriels. Ces activités s'inscrivent dans un bassin économique plus large, structuré par la proximité de la Métropole Rouen Normandie. Pour le

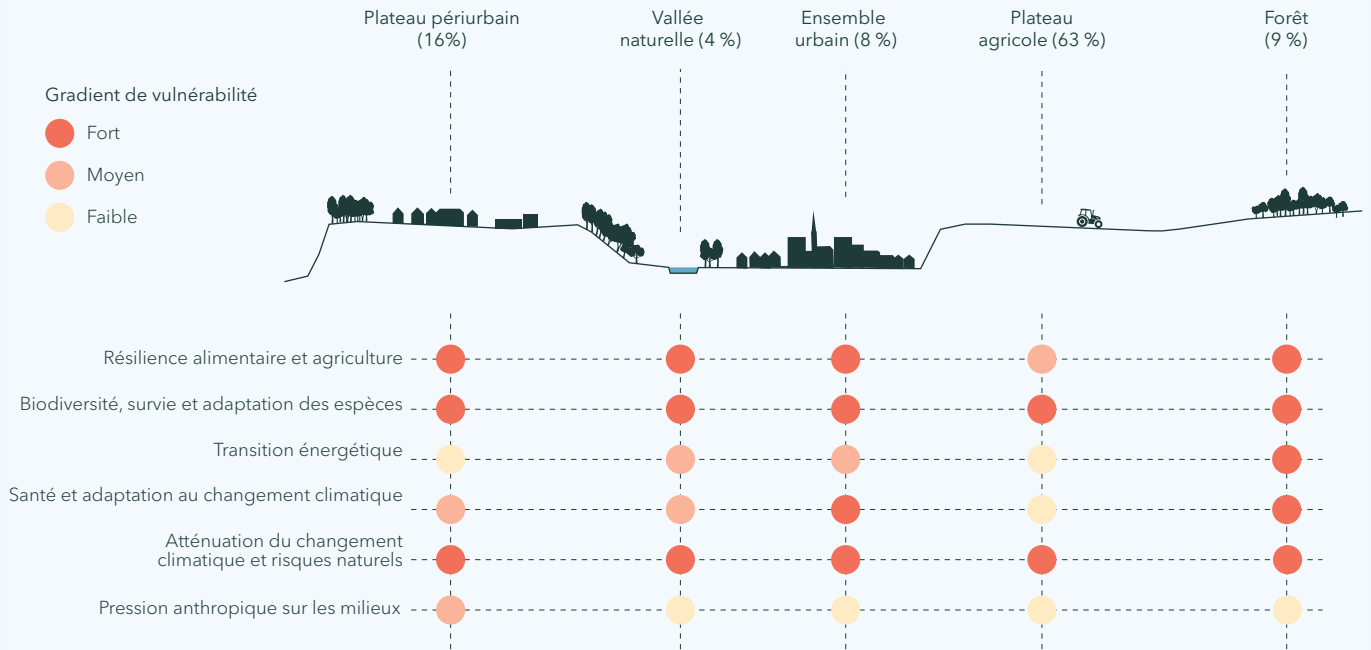
territoire, le défi est de structurer ces activités péri-productives essentielles pour la dynamique économique du Grand territoire.

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

La communauté de communes s'inscrit dans un système de mobilités largement tourné vers les pôles d'emploi extérieurs, en particulier ceux de la Métropole Rouen Normandie. Ces déplacements reposent essentiellement sur l'usage de la voiture individuelle. La structuration d'alternatives constitue ainsi un enjeu majeur pour accompagner la transition écologique des mobilités et améliorer l'accessibilité du territoire et de ses habitants aux principaux pôles d'emploi. Dans cette perspective, le développement du Service Express Régional Métropolitain pourrait constituer un levier structurant.

# Des urgences écologiques et climatiques qui bouleversent le territoire

## Analyse comparative des vulnérabilités territoriales



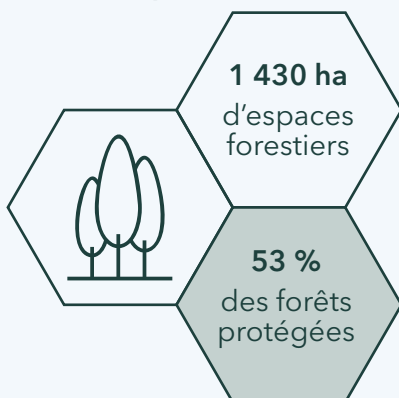
Connectée à l'agglomération rouennaise par l'A150 et organisée autour de l'Austreberthe, la Communauté de communes Caux-Austreberthe présente une diversité d'ambiances paysagères allant des plateaux agricoles à la vallée urbanisée.

Espace économique historique marqué par la présence de l'eau, la vallée de l'Austreberthe possède une tradition urbaine et industrielle, renforcée par l'arrivée du chemin de fer au 19e siècle, qui a accéléré son urbanisation. À partir de la fin des années 1970, l'essor d'un modèle résidentiel fondé sur l'accession individuelle à la propriété a entraîné l'urbanisation progressive des coteaux. Cette évolution s'est accompagnée d'une forte imperméabilisation des

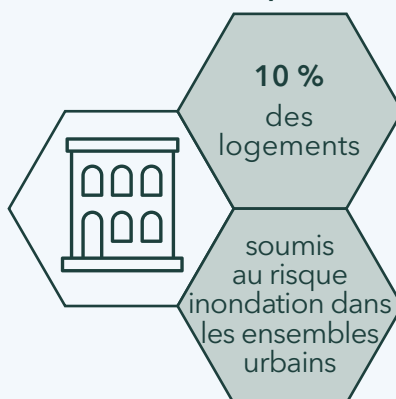
sols, accentuant la vulnérabilité des habitants face aux aléas climatiques, notamment le ruissellement et les crues.

Les plateaux, quant à eux, forment un ensemble de plaines agricoles qui dessinent une mosaïque de grandes cultures au sein desquelles s'insèrent les développements résidentiels. Avec près de la moitié des surfaces cultivées consacrées aux céréales, la résilience alimentaire du territoire suppose une évolution des pratiques agricoles. Par ailleurs, la faible présence forestière, combinée à la fragmentation des espaces et aux ruptures de continuités écologiques, renforce la vulnérabilité des milieux naturels du territoire.

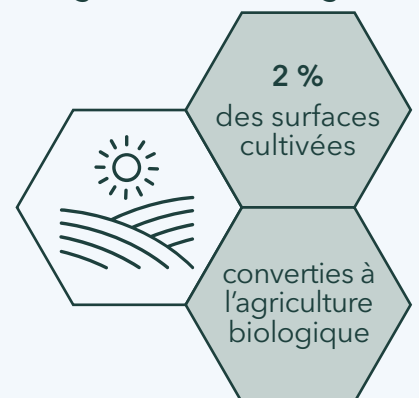
### Des espaces naturels à préserver



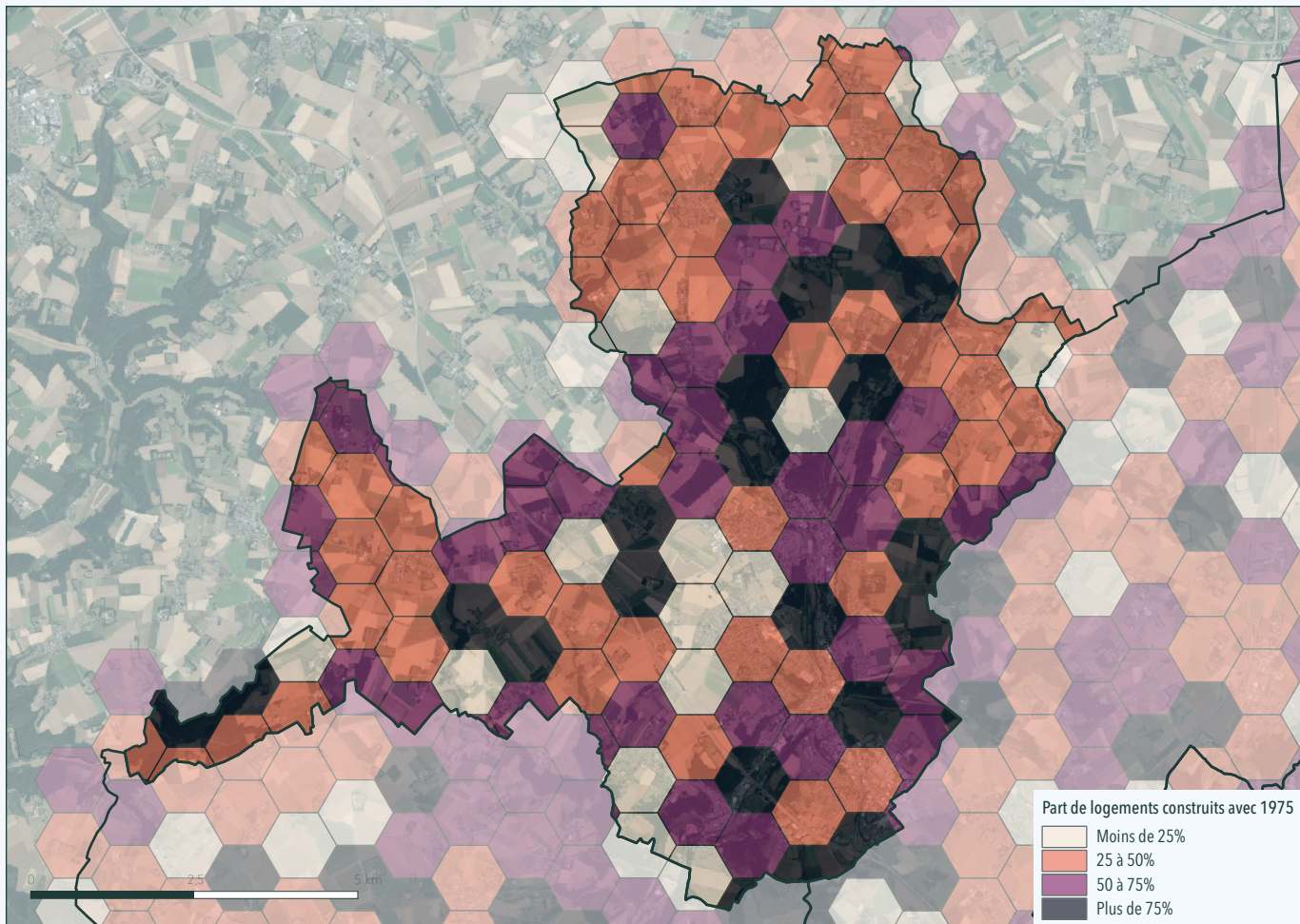
### Une vulnérabilité accrue aux aléas climatiques



### Une transition des pratiques agricoles à encourager



## Répartition spatiale des logements construits avant 1975



Avec plus d'un logement sur deux construit avant 1975, le parc résidentiel reflète pleinement l'histoire de l'urbanisation du territoire. Cette caractéristique,

qui se retrouve tant dans le cœur urbain qu'au sein des espaces périurbains et ruraux, traduit un enjeu de rénovation énergétique pour l'ensemble du territoire.

## Problématiques - enjeux territoriaux

### L'adaptation du territoire aux risques climatiques et la réduction de l'exposition des populations

La configuration du territoire - vallées encaissées, coteaux urbanisés, plateaux imperméabilisés - accroît fortement la vulnérabilité face au ruissellement, aux crues et aux épisodes de chaleur. Construire un territoire plus résilient implique de redonner de la place aux processus naturels, de réduire la pression de l'imperméabilisation et de façonner un cadre bâti qui coopère davantage avec l'eau, le sol et le végétal.

### L'engagement dans la transition agricole et le renforcement de l'autonomie alimentaire du territoire

Le plateau agricole, dominé par les grandes cultures céréalières, présente une faible diversification, une vulnérabilité accrue aux aléas climatiques et un rôle majeur dans le ruissellement et l'érosion des sols. La transition agroécologique sécurise la résilience du territoire et contribue à la politique alimentaire locale.

### La transformation des formes de mobilités et des modèles d'aménagement

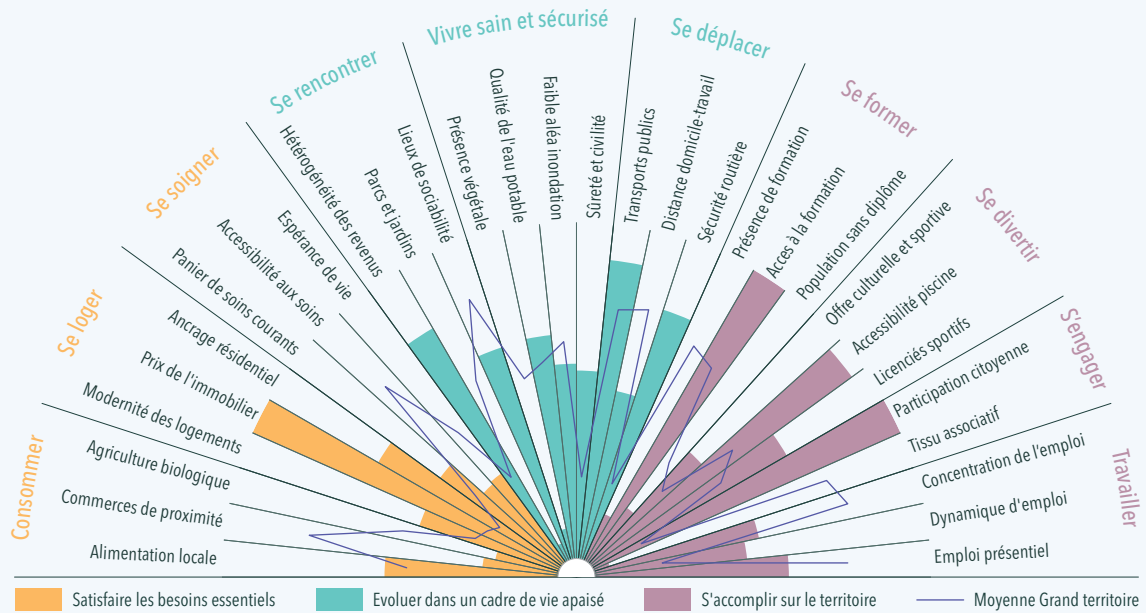
L'habitat pavillonnaire diffus sur les coteaux et les franges de plateau, associé à la zone commerciale du Mesnil-Roux, structure une forte dépendance à la voiture. La transformation des mobilités implique d'agir à la fois sur les comportements et sur l'organisation du territoire, afin de renforcer l'accessibilité des centralités et réduire durablement les flux carbonés.

### La réhabilitation et l'adaptation du parc de logements

La part des logements anciens, énergivores et dispersés, domine le territoire. Les exigences climatiques (hiver comme été) et la hausse des coûts de l'énergie rendent nécessaire une rénovation massive du bâti. Adapter le parc de logements aux perspectives climatiques et énergétiques est indispensable pour protéger les ménages fragiles et améliorer le cadre de vie.

# 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.

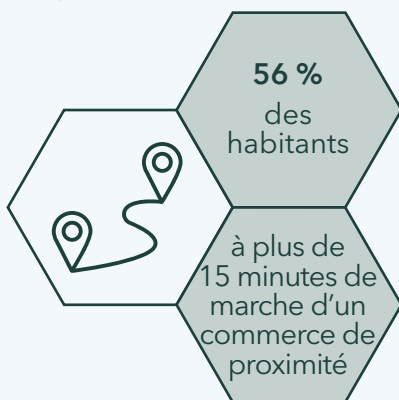
La communauté de communes Caux-Austreberthe se distingue par la présence d'un réseau de transport urbain qui assure une bonne desserte de la population aux différentes parties du territoire, à ses aménités et équipements (piscine). Néanmoins, le territoire dispose d'une offre de soin et de formation limitée supposant des

parcours de santé et d'enseignement à une échelle élargie. En ce sens, la présence des deux gares ferroviaires permet une connexion effective aux territoires limitrophes notamment la Métropole.

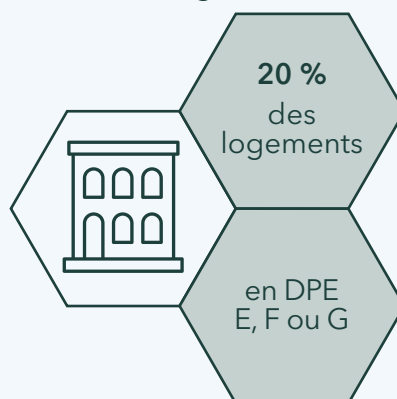
Si le marché immobilier reste parmi les plus abordables du Grand territoire, la dynamique résidentielle est confrontée aux enjeux de réhabilitation d'un parc de logement vieillissant, inscrit dans un environnement relativement minéral, et à adapter aux enjeux du changement climatique.

Enfin, la question du lien social apparaît comme un des défis majeurs du territoire, notamment à l'aune d'un vieillissement marqué, parfois synonyme d'isolement, renforcé par une présence associative limitée et un déficit de lieux de convivialité et de rencontres (parcs urbains).

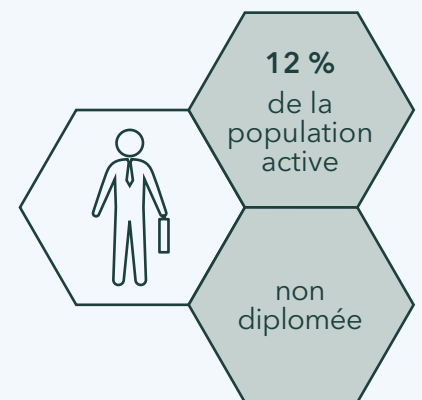
### Des déplacements du quotidien à encourager



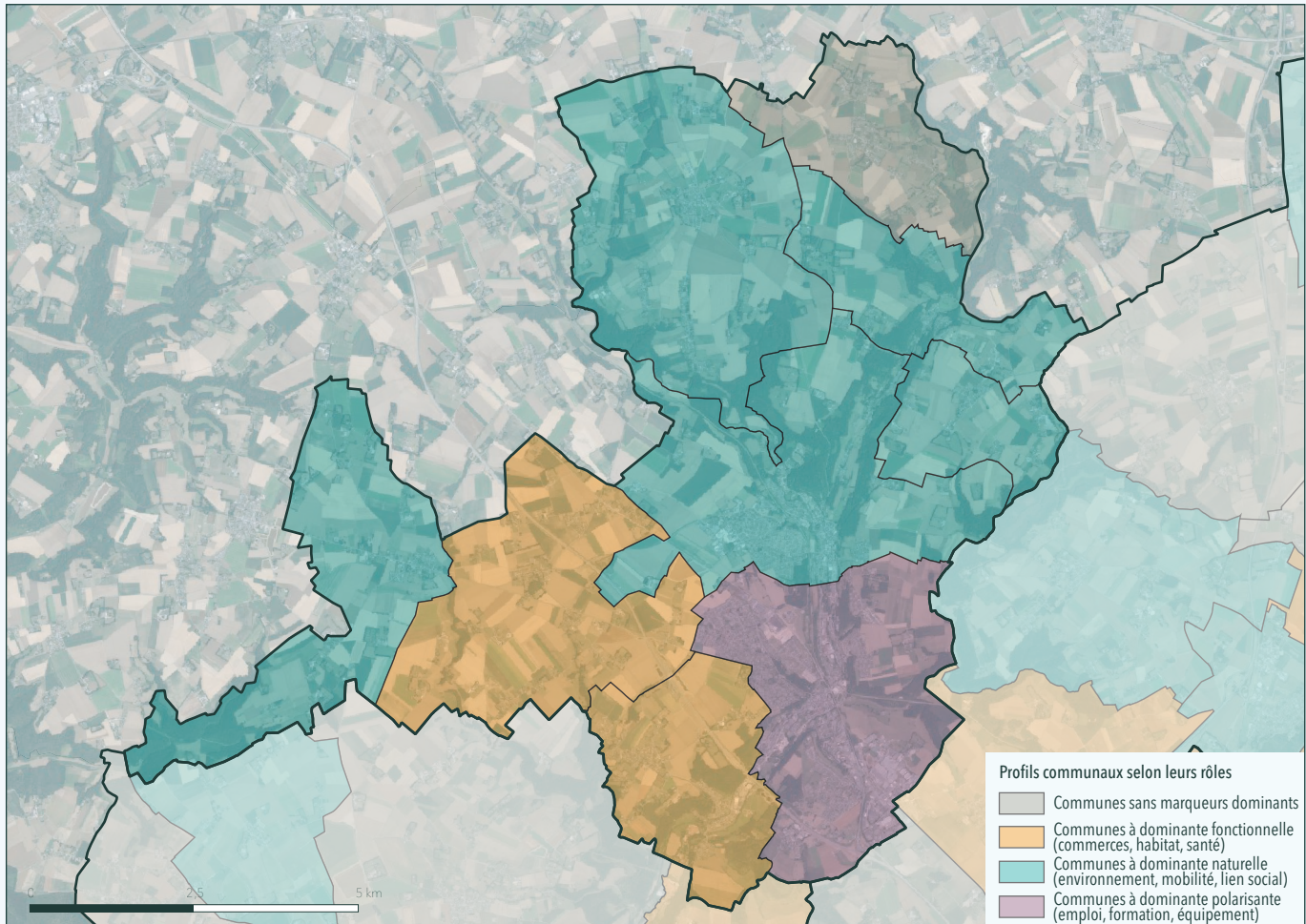
### Un parc de logements énergivore



### Des filières de formation à structurer



## 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

### Qualité résidentielle, rafraîchissement urbain et adaptation climatique

Un marché immobilier accessible coexiste avec un parc ancien énergivore et des centralités minérales, exposés aux effets du changement climatique. La réhabilitation thermique, l'adaptation des logements, la végétalisation des espaces publics et la gestion de l'eau (désimperméabilisation, noues) constituent des leviers essentiels. En recentrant l'habitabilité au cœur des bourgs, le territoire s'oriente vers un modèle urbain résilient, désirable et adapté.

### Souveraineté alimentaire et ancrage agricole

Une agriculture et une part limitée de surfaces en bio fragilisent la sécurité alimentaire locale. La préservation du foncier, l'ancrage de filières de proximité et l'ouverture de débouchés (restauration collective, marchés) constituent un défi pour engager une montée en qualité de l'alimentation, soutenir l'économie rurale et contribuer à la résilience du territoire.

### Accès aux soins et interterritorialité

Une offre de santé de proximité moyenne et une spécialisation limitée allongent les parcours de soins, particulièrement pour une population vieillissante. L'enjeu consiste à renforcer la coordination à l'échelle des bassins de vie, au-delà des frontières administratives, afin d'assurer la continuité des prises en charge, de développer la prévention et de garantir une équité effective dans l'accès aux services essentiels pour tous les habitants.

### Sociabilités de proximité et vitalité des centralités

Le vieillissement et la dispersion résidentielle exposent à des formes d'isolement. La consolidation de cœurs de vie animés (parcs urbains, tiers-lieux, programmation culturelle et sportive de proximité) et des temps de mobilité adaptés aux usages du soir constituent une opportunité pour construire de nouvelles sociabilités, renforcer l'appartenance et améliorer le bien-être au quotidien.



**25 137**  
**habitants**  
3,4% du  
Grand territoire



**9**  
**communes**  
3,3% du  
Grand territoire



**89**  
**km<sup>2</sup>**  
3,6% du  
Grand territoire



**11 635**  
**actifs**  
3,4% du  
Grand territoire



**1 454**  
**entreprises**  
3% du  
Grand territoire



**8 539**  
**emplois**  
2,7% du  
Grand territoire



**11 661**  
**logements**  
3,1% du  
Grand territoire



**11 049**  
**ménages**  
3,2% du  
Grand territoire



**65 logements**  
**construits par an**  
2,4% 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](mailto:contact@aurbse.org) – Site : [www.aurbse.org](http://www.aurbse.org)