

▶ PLUi CC Plateau de Caux



**FORMES URBAINES
& ARCHITECTURE**
Fiche diag' n°7
Juin 2026



Le centre-ville



Le tissu de centre-bourg et de centre-ville possède un caractère historique et patrimonial fort. Il est majoritairement composé de maisons de bourg et d'immeubles, souvent datés du XVIII^e siècle, **concentrés autour de l'église et de la mairie ①**, et implantés sur des parcelles étroites et profondes, dites « en lanières ». L'organisation urbaine y est **dense et compacte, formant des îlots parfois fermés ②**. Les constructions, fréquemment **mitoyennes, alignées le long des rues, assurent une forte continuité bâtie ③**. Des bâtiments en retrait peuvent scander ces continuités et offre des **ouvertures ponctuelles souvent délimitée par des clôtures maçonnées ④**. Les rez-de-chaussée peuvent accueillir des commerces, des services ou des activités contribuant à l'animation et à l'attractivité de ces centralités. Ils donnent sur un **espace public principalement minéral ⑤** tandis que les espaces végétalisés se développent en cœur d'îlot, à l'arrière des parcelles, sous forme de **jardins ou de cours ②**.



Emprise au sol

Env. 25 %

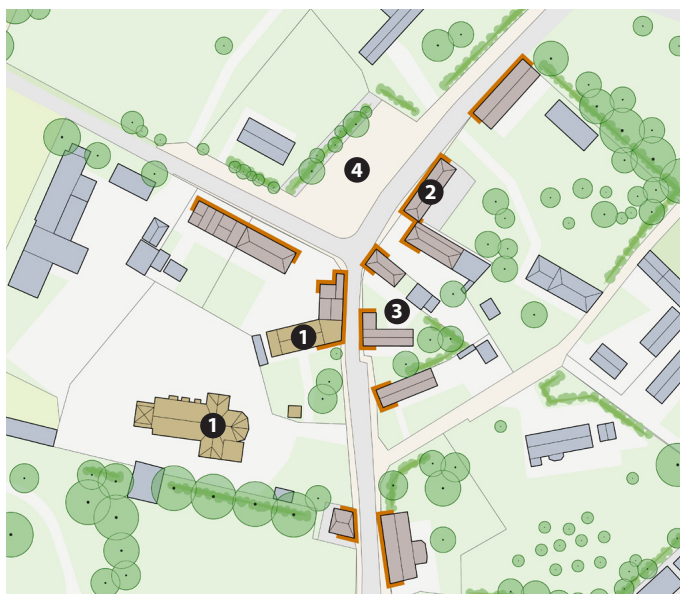
Densité des logements

15 à 25 log/an

Nombre de niveaux

2 à 4

Le bourg rural



Les villages s'organisent autour de la polarité que constituent la **mairie et l'église ①**. Ils se composent majoritairement de maisons anciennes, souvent datées du XVIII^e siècle, **implantées le long des voies ②**.

La mitoyenneté y est possible mais demeure peu fréquente, et les **alignements apparaissent plus relatifs**. Le tissu se caractérise par une moindre densité. Les parcelles, largement végétalisées, accueillent des **jardins situés en fond de parcelle ou sur les côtés ③**, visible depuis les rues.

L'espace public peut présenter des élargissements ponctuels, mais **ne comportent pas forcément de place structurée ④**. Enfin, ces tissus présentent une **mixité fonctionnelle limitée** : les commerces et services y sont plus rares que dans les centres-villes.



Emprise au sol

Env. 15 %

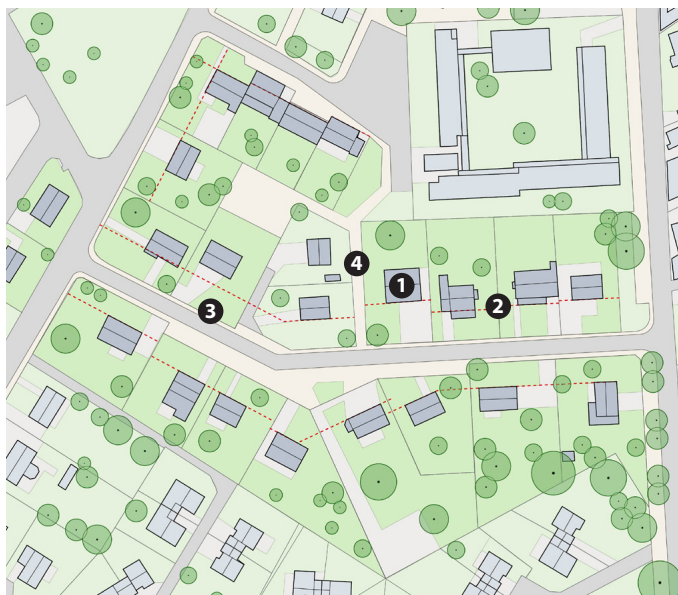
Densité des logements

6 à 12 log/an

Nombre de niveaux

1 à 2

Le tissu pavillonnaire



Le tissu pavillonnaire apparaît à partir des années 1960, marquées par le contexte des Trente Glorieuses et l'industrialisation de la construction permettant la production de modèles standardisés.

Ce tissu se caractérise par des **parcelles et des formes bâties régulières ①** aux volumes simples et compacts. Les constructions **s'implantent de manière relativement ordonnancée ②** en retrait des limites séparatives.

Le rapport à la rue est marqué par la présence de **clôtures basses, souvent maçonnées, ou par des haies ③**. L'espace public, hiérarchisé, peut ponctuellement intégrer des **perméabilités piétonnes ④**, contribuant à la desserte interne du quartier.

Emprise au sol

Nombre de niveaux

Env. 11 % 1 à 2

Densité des logements

8 à 12 log/an

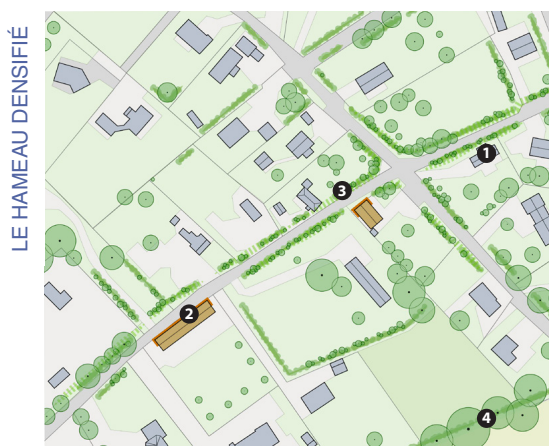


Les hameaux densifiés et préservés

Le hameau constitue un petit ensemble d'habitat rural, distinct du chef-lieu communal. Il se compose majoritairement de maisons individuelles organisées selon une structure peu dense, laissant une place importante au **végétal**. La hauteur des constructions demeure faible, **dépassant rarement le R+1+C ①**. Le **bâti ancien** encore présent, caractérisés par la brique ou le colombage, est parfois **implanté en limite de voie ②**. Les abords de voie sont **largement composés de talus plantés, de haies ③**. Ces ensembles sont généralement encore **ceinturés d'alignements d'arbres de haut jet ④**, qui confèrent au hameau son identité rurale et son inscription dans le paysage cauchois.

Le hameau préservé a également conservé une **partie de vergers ⑤** et des **alignements boisés ou arbustifs ⑥** qui structurent des **parcelles de grandes dimensions ⑦**. Il peut encore accueillir des activités agricoles ou des bâtiments d'exploitation ⑧. La structure des clos-masures subsiste au sein de ces entités.

Certains hameaux ont connu une densification progressive. Cette évolution s'est accompagnée d'une réduction significative des vergers et des prairies et parfois de la ceinture arborée.



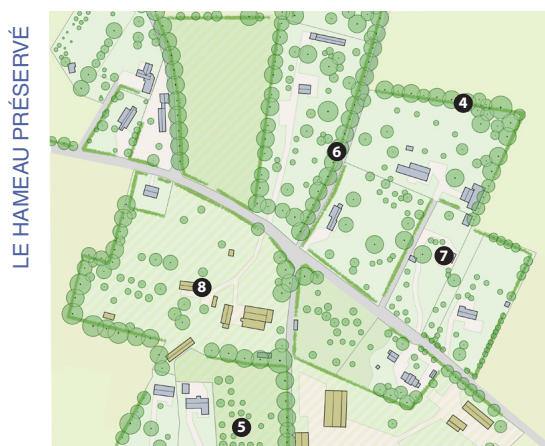
Emprise au sol

Nombre de niveaux

Env. 7 % 1 à 2

Densité des logements

3 à 6 log/an



Emprise au sol

Nombre de niveaux

Env. 3 % 1 à 2

Densité des logements

Env. 1 log/an



LES ENJEUX DES FORMES URBAINES & ARCHITECTURE

› **Rendre les centres à nouveau compétitifs, habitables et désirables**

- Adapter les logements aux attentes actuelles (performance énergétique, confort) ;
- Maintenir commerces, services et services de proximité ;
- Requalifier les espaces publics et revoir le rapport à la voiture ;
- Anticiper le coût et la faisabilité des interventions dans un tissu ancien.

› **Le pavillonnaire existant, un gisement à recomposer**

- Valoriser un gisement existant dans une logique de sobriété foncière ;
- Encadrer les mutations pour préserver la qualité résidentielle et l'intimité ;
- Anticiper le renouvellement générationnel (départ des baby-boomers de leur logement) ;
- Adapter le parc aux usages contemporains (vieillesse, rénovation énergétique, accessibilité, évolutivité intérieure, ...) ;
- Renforcer la place du végétal et améliorer la gestion de l'eau.

› **Maintenir l'habitat rural et préserver la trame végétale**

- Permettre une évolution maîtrisée respectant formes bâties et paysages ;
- Protéger la trame végétale (haies, talus plantés, arbres de haut jet, vergers, jardins) ;
- Composer avec les risques liés aux ruissellements ;
- Prendre en compte la capacité des réseaux (eau potable, assainissement, défense incendie) ;
- Développer des réponses de mobilité adaptées aux territoires peu denses.