

# COMMUNAUTE DE COMMUNES CAMPAGNE-DE-CAUX



## 3) Orientations d'Aménagement et de programmation

Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité approuvée le 30 janvier 2025

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>P.2</b>
<b>I - LES OAP THÉMATIQUES : DÉPLACEMENTS, HABITAT ET TRAME VERTE</b>	<b>P.3</b>
A. OAP déplacements	
B. OAP habitat	
C. OAP Trame verte et bleue	
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES</b>	<b>P.17</b>
<b>III - LES OAP SECTORIELLES</b>	<b>P.25</b>
A. <u>Le pôle prioritaire : Goderville</u>	<b>P.26</b>
B. <u>Les pôles structurants</u>	<b>P.37</b>
• Bréauté	
• Bretteville-du-Grand-Caux	
C. <u>Les communes rurales à conforter</u>	<b>P.45</b>
• Angerville-Bailleul	• Mentheville
• Auberville-la-Renault	• Saint-Maclou-la-Brière
• Bénarville	• Saint-Sauveur-d'Emalleville
• Bornambusc	• Sausseuzemare-En-Caux
• Daubeuf-Serville	• Vattetot-sous-Beaumont
• Gonfreville-Caillet	• Virville
• Houquetot	
• Manneville-la-Goupil	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## INTRODUCTION

### LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

### LES DIFFÉRENTES OAP ET OBJECTIFS DE L'INTERCOMMUNALITÉ

La Communauté de Communes Campagne de Caux souhaite **poursuivre et organiser son développement**. Pour cela, le PLUI définit deux types d'OAP (Orientation d'aménagement et de Programmation) :

- **Les OAP thématiques** qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Elles sont des « orientations - cadres » qui fixent des objectifs généraux à l'échelle du territoire communautaire avec dans certains cas, des déclinaisons à l'échelle communale. Elles concernent les thématiques de l'habitat et des déplacements.
- **Les OAP sectorielles** qui concernent des secteurs stratégiques et amenés à faire l'objet d'opérations d'aménagement dans les années à venir. Elles précisent les principes spatiaux et programmatiques de développement des secteurs concernés. Pour la délimitation précise des secteurs où s'appliquent les OAP sectorielles, il convient de se reporter aux plans graphiques du zonage. Les périmètres indiqués dans ce rapport (sur les schémas) ne sont que illustratifs.

**Conformément au PADD**, l'établissement de ces OAP vise à permettre d'assurer:

- la poursuite d'un développement démographique et résidentiel diversifié et complémentaire (environ 105 logements/an à construire à l'horizon 2030),
- un renforcement des équipements communaux et communautaires,
- un renforcement des espaces de centralité,
- un encadrement ou une requalification de certaines entrées de bourg,
- la poursuite du développement économique,
- l'intégration paysagère des opérations et la maîtrise des incidences sur le cadre environnemental du territoire,
- une gestion économe du foncier, tout en mettant en place des projets adaptés à leur contexte urbain et paysager,
- l'amélioration des conditions de circulation et de déplacement tout mode confondu.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I - Les OAP thématiques : Déplacements, habitat et trame verte et bleue

### Situation et contexte

La Communauté de Communes Campagne de Caux est un territoire à dominante résidentielle et « rurale », avec une forte dépendance par rapport aux pôles urbains et d'emplois environnants. Elle bénéficie d'une situation en rétro-littoral, dans un secteur à l'attractivité touristique forte.

En matière de mobilité, le diagnostic du PLUI a mis en évidence **une forte dépendance à la voiture individuelle, un potentiel de valorisation de l'usage des transports collectifs (notamment avec la gare de Bréauté) et un réseau d'itinéraires doux principalement orientés vers la découverte du territoire et à vocation touristique.**

Par ailleurs, la commune de Goderville a engagé **une politique de redynamisation de son centre-bourg** en partenariat avec l'EPF de Normandie. Une étude pré-opérationnelle a permis de définir une stratégie globale incluant une restructuration des circulations dans le bourg.

A partir de ces éléments de constat, l'objectif de la collectivité est, tout en tenant compte de la forte dépendance à l'automobile, de :

- favoriser les alternatives à la voiture individuelle notamment pour les déplacements domicile-travail,
- renforcer la vocation touristique et de loisirs du territoire,
- Améliorer les conditions de circulations de l'ensemble des usagers du bourg de Goderville, dans un objectif d'apaisement et de rééquilibrage de l'espace.

### Les pôles multimodaux structurants

La structuration de la politique en matière de déplacement du territoire communautaire s'articulera autour des deux espaces majeurs suivants :

- **Le renforcement du pôle Gare de Bréauté (Gare SNCF Bréauté/Beuzeville) :** dans la poursuite des aménagements déjà réalisés, les objectifs en matière d'aménagement sont les suivants :
  - conforter la vocation de « hub intermodal » par l'amélioration de l'accessibilité par les déplacements alternatifs à l'automobile (mobilités douces, transports collectifs routiers, etc...) et des conditions de stationnement,
  - Renforcer les fonctions urbaines du quartier (activités, équipements, commerces, habitat etc...), à la fois pour développer les services à destination des habitants et des usagers de la gare et pour accueillir des entreprises/ habitants pouvant profiter des conditions d'accessibilité idéales.

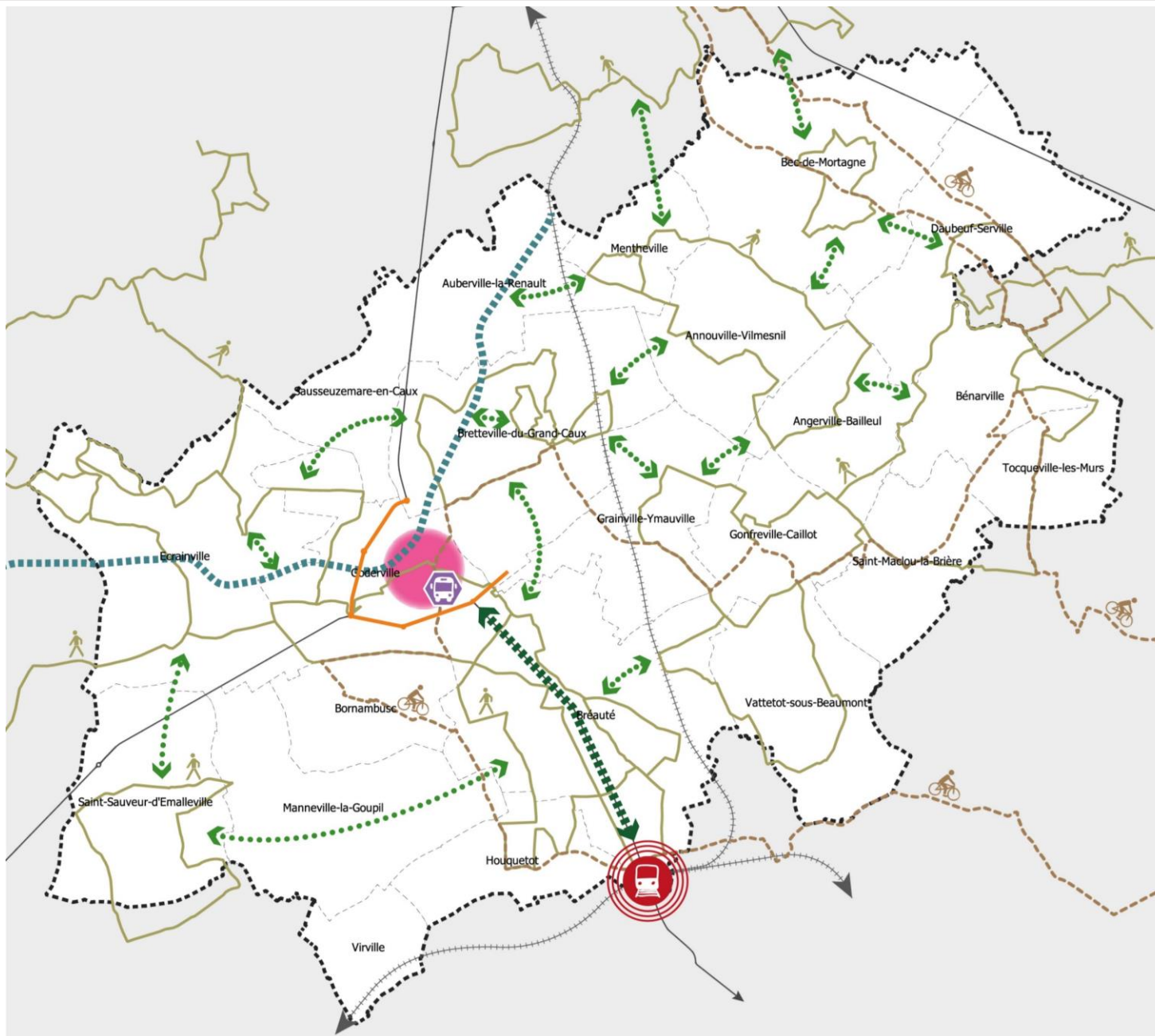
- **La création d'un pôle multimodal au niveau de Goderville** permettant de structurer, sur un même site, une offre de mobilité diversifiée (bus, covoiturage, etc...) à l'entrée Sud de la ville.


### Le maillage cyclable et piéton du territoire


L'OAP mobilité comporte un volet spécifique sur le maillage cyclage et piéton du territoire. Il porte à la fois sur le maintien et le renforcement de l'offre existante orientée vers les loisirs et le tourisme et également sur la création de nouveaux parcours en ciblant les actions les plus stratégiques. Ainsi, sont définis les principes d'aménagements suivants :


- **La transformation de l'ancienne voie ferrée dans une perspective touristique et de loisirs** par un aménagement en voie verte de dimension départementale reliant Goderville avec les territoires voisins (Criquetot-l'Esneval, Tourville-les-Ifs, etc...) ;
- **L'aménagement d'une liaison douce en « site propre » entre Goderville et la gare de Bréauté/ Beuzeville via le bourg de Bréauté** afin d'y sécuriser les flux piétons et vélos ;
- **Le maintien et l'amélioration des tracés utilisés pour les circuits de randonnée et vélo-routes existantes.** L'intégralité des parcours fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : la continuité et l'ouverture au public des tracés doivent être maintenues. En cas de modification du tracé (dans le cas d'une réorganisation du parcellaire agricole par exemple), un itinéraire alternatif devra être prévu. Ces travaux devront obligatoirement recevoir l'accord préalable de la collectivité. Sur les sections dangereuses en raison notamment du trafic automobile, les travaux devront intégrer un volet relatif à la sécurisation des parcours de randonnées.
- **La mise en place d'un véritable maillage en matière de mobilité de loisirs et touristique du territoire.** Dans ce but, la création de liaisons entre les différents circuits existants ainsi qu'avec la future voie verte est à mettre en place. La mise en place de panneaux directionnels pourrait utilement accompagner cette démarche (exemple illustratif ci-contre).








- 


Pôle gare de Bréauté à renforcer : intermodalité et gestion du stationnement, renforcement du quartier et de ses fonctions urbaines, économiques, ...
- 


Pôle multimodal à créer : transports collectifs, covoiturage, etc...
- 

Renforcement du rôle de la rocade de Goderville dans la gestion du trafic de transit
- 

Centre-bourg de Goderville : apaiser la circulation, repenser le stationnement, renforcer la pratique de la marche et du vélo... dans le cadre de la démarche de redynamisation du centre-bourg (voir les précisions aux pages suivantes)
- 

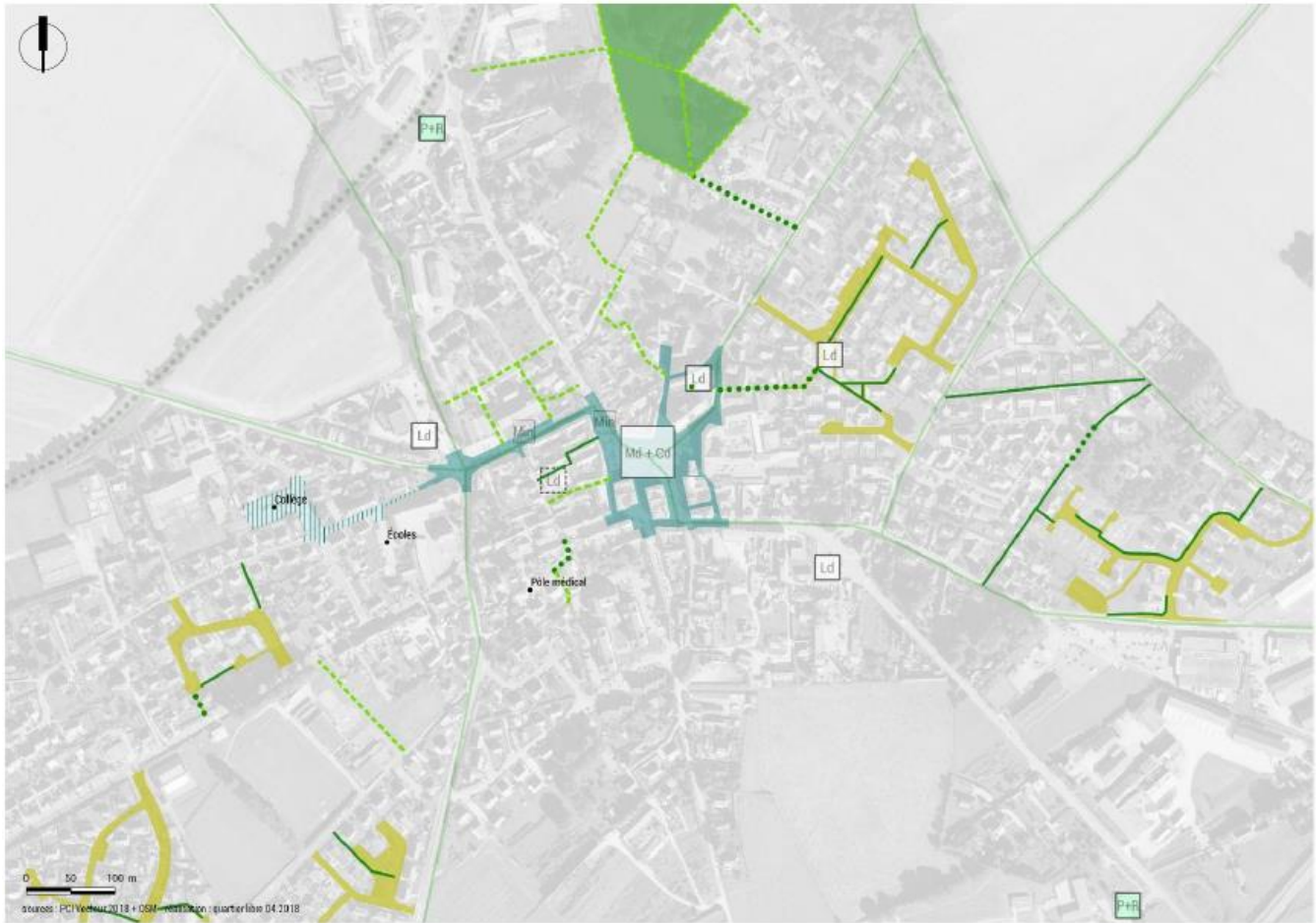
Ancienne voie ferrée à réinvestir dans une perspective touristique (marche et cyclotourisme)
- 

Liaison douce directe et sécurisée à établir entre la gare de Bréauté et Goderville via le bourg de Bréauté
- 

Circuits de randonnée ou cyclo-route : des itinéraires à préserver, à améliorer et à renforcer
- 

Principe de connexion à établir entre les différents parcours existants pour établir un véritable réseau d'itinéraires permettant la découverte du territoire communautaire

**Nota : l'OAP n'a pas pour objectif de figer les circuits de randonnées et des vélo-routes qui peuvent être amenés à évoluer selon les besoins.**



<b>Hiérarchisation des espaces de stationnement</b> <b>Ld</b> : longue durée <b>Md</b> : moyenne durée <b>Cd</b> : courte durée <b>Min</b> : stationnement minute <b>P+R</b> : covoiturage	——— Maillage piétonnier existant ..... Maillage piétonnier à retrouver - - - - - Maillage piétonnier à créer ■■■■ Espaces publics existants intégrant une dimension partagée piétons/voitures	■■■■ Espaces publics partagés à aménager ■■■■ Liaison écoles/collège et accès au collège à sécuriser ■■■■ Emprise future du Parc de la Briquetterie
---	--	---

### L'amélioration des mobilités sur Goderville

L'amélioration des conditions de déplacements constitue un volet essentiel de la stratégie de redynamisation du centre-bourg de Goderville. Ainsi, les futurs aménagements devront prendre en compte les objectifs suivants :

- **Renforcer le rôle de la rocade** dans la gestion du trafic de transit via l'amélioration de la signalétique directionnel ;
- **Affirmer le caractère urbain des rues Émile Bénard, Jean Prévost et Guy de Maupassant** par un aménagement séquencé des entrées dans le coeur de ville et l'intégration d'aménagements dédiés aux vélos ;
- **Optimiser les déplacements de proximité** par l'organisation d'un maillage cyclable (signalétique, voie partagée) entre Goderville, ses hameaux et les communes les plus proches (en particulier Bretteville) et par l'aménagement de voies cyclables dédiées vers Bréauté (gare) et Fécamp (accès au littoral) en lien avec le Département ;
- **Renforcer la pratique de la marche et du vélo, en particulier dans le coeur de ville** (5 min à pied depuis la place Godard des Vaux) par la signalisation, renforcement et la création de cheminements piétons et voies partagées ainsi la hiérarchisation des espaces de stationnement, la signalétique et communication ;
- **Apaiser la circulation dans le coeur de ville** par le renforcement du rôle de la rocade, la réorganisation de la circulation (nature des voies, sens de circulation) et le réaménagement des places Godard des Vaux et Célestin Bellet (stationnement, espaces de voirie partagés).

**Nota : le contenu précis des actions et la localisation des sites d'intervention pourront faire l'objet d'adaptation à condition de ne pas être contraire aux objectifs généraux de l'OAP.**

Carte illustrative des objectifs de la municipalité susceptible d'évoluer  
 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

### ACTION 1 : produire 82 logements par an à l'horizon 2030

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie
	X		X	X
<b>CONSTATS</b>	- Une production de logements qui a sensiblement baissé depuis 2008 (environ 60 logements /an)			
<b>OBJECTIFS</b>	- Maintenir une croissance démographique positive (+0,65 % par an) et assurer la pérennité des équipements et services publics, notamment scolaires			
<b>CONTENU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Production de 82 logements en moyenne annuelle à l'horizon 2030</li> <li>- Programmation de la production globale par commune (cf. tableau ci-après)</li> <li>- Programmation de la production globale par commune et types de construction (cf. tableau ci-après)</li> <li>- Programmation de la production globale par commune et types de financements (cf. tableau ci-après)</li> </ul>			
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	Communauté de Communes et communes			
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Communes, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, particuliers...			
<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	SCOT: les objectifs du PLUI sont compatibles avec ceux du SCOT, auxquels ils sont légèrement inférieurs pour tenir compte d'un marché moins dynamique et des possibilités foncières limitées du territoire liées aux risques.			
<b>Observation et suivi</b>	- Nombre de logements autorisés et commencés chaque année, par commune, types de constructions et financements			

Catégorie de communes (PLU)	Communes	Nombre de logements à construire 2021-2030	Objectifs de production de logements par types de construction			Objectifs de production de logements par types de financements		
			dont collectifs et intermédiaires	dont logements individuels	dont logements par changements de destination	locatif social	accession sociale	privé
Le pôle prioritaire	Goderville	222	86	136	0	57	26	139
Les trois pôles structurants	Bréauté	86	26	60	0	18	12	56
	Bretteville-du-grand-Caux	85	9	66	11	9		76
	Ecrainville	67	8	38	21	8		59
Communes rurales à conforter	Bec-de-Mortagne	25		25				
	Manneville-la-Goupil	38		38				
	Saint-Maclou-la-Brière	27		27				
	Saint-Sauveur-d'Émalleville	54		45	9			
	Angerville-Bailleul	5		5				
	Annouville-Vilmesnil	13		11	2			
	Auberville-la-Renault	18		18				
	Bénarville	10		6	4			
	Bornambusc	10		9	1			
	Daubeuf-Serville	24		18	6			
	Gonfreville-Caillet	12		10	2			
	Grainville-Ymauville	32		11	21			
	Houquetot	7		6	1			
	Mentheville	15		12	3			
	Saussezemare-en-Caux	15		14	1			
	Tocqueville-les-Murs	6		3	3			
	Vattetot-sous-Beaumont	30		24	6			
Virville	15		15					
	<b>Total</b>	<b>816</b>	<b>129</b>	<b>596</b>	<b>91</b>	<b>75 à 92</b>	<b>38 à 55</b>	<b>330</b>

### ACTION 2 : développement de l'offre locative sociale

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie
	X		X	X
<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc locatif social actuellement limité : 3,2% des RP en 2015 (Seine-Maritime : 24,4 %) bien que présent dans de nombreuses communes de la CC (12).</li> <li>- Une demande soutenue, confirmée tant par les différents ateliers de travail réunis en phase diagnostic que par les données statistiques sur la demande HLM (SNE). Le rapport demandes/ attributions est supérieur au référent départemental.</li> </ul>			
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire environ 8 à 9 logements locatifs sociaux par an environ (soit 9 à 11% de la production totale)</li> </ul> <p><i>NB: cette production comprend les locatifs sociaux neufs, les logements acquis-améliorés par les bailleurs sociaux et les logements locatifs privés conventionnés.</i></p>			
<b>CONTENU</b>	<p>Les différents types de produits à promouvoir en neuf, identifiés dans les ateliers :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Logements de type 2 et 3, plain-pied, fléchés personnes âgées non-dépendantes sur parcelles de l'ordre de 150 m<sup>2</sup> maximum</li> <li>2. Logements en petits collectifs ou habitat intermédiaire avec appartements de types 2,3 et 4 pour une clientèle de jeunes ménages.</li> <li>3. Individuels de types 3 et 4 sur parcelles de 250 m<sup>2</sup> maximum pour des ménages de types familiaux</li> </ol>			
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	Communauté de Communes et communes			
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Bailleurs sociaux et privés, Département,			
<b>Territorialisation de l'action</b>	<p>Les logements locatifs sociaux neufs sont localisés préférentiellement sur le pôle secondaire de Goderville ainsi que sur les pôles de proximité, au plus près des commerces et services. (<i>cf. tableau de programmation par financements ci-avant</i>).</p> <p>Ponctuellement, des logements conventionnés peuvent être produits sur les autres communes, par conventionnement de logements locatifs privés ou par acquisition-amélioration de logements anciens par des bailleurs sociaux.</p>			
<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	OPAH et PIG concernant le parc privé ancien.			
<b>Observation et suivi</b>	Nombre de logements locatifs sociaux financés et mis en service par année, commune et typologies.			

### ACTION 3 : Maintien d'une offre neuve ciblée en direction des familles

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie
	X		X	X
<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un ralentissement sensible depuis 10 ans dans l'accueil de nouveaux ménages notamment de familles avec enfants.</li> <li>- Des difficultés à garantir la pérennité des équipements et services publics, notamment scolaires dans certaines communes.</li> </ul>			
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une offre ciblée en direction des familles via notamment une accession à la propriété diversifiée, plus économe en foncier</li> </ul>			
<b>CONTENU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement d'opérations d'accession sociale (= sous plafonds de ressources, du type PSLA) plus accessibles à des ménages d'actifs aux revenus modestes.</li> <li>- Développement d'une offre de terrains à bâtir de qualité, plus économes en foncier et proposant des parcelles diversifiées en taille et en prix.</li> <li>- Développement d'une offre locative sociale en maisons de ville en direction des jeunes ménages et familles.</li> </ul>			
<b>TERRITORIALISATION DE L'ACTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation préférentielle des opérations d'accession sociale et de locatif social sur le pôle secondaire et sur les pôles de proximité</li> <li>- Cf. tableau de programmation par commune et types de financements de l'action 1.</li> </ul>			
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	Communauté de Communes et communes			
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Promoteurs et lotisseurs privés, bailleurs sociaux			

### ACTION 4 : Amélioration du parc privé ancien

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie
	X	X	X	X
<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc privé plutôt ancien, à forte dominante d'individuels et relativement énergivore et souvent mal adapté au vieillissement et au handicap.</li> <li>- Des situations d'habitat indigne limitées mais réelles.</li> </ul>			
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'adaptation des logements privés anciens au vieillissement et au handicap</li> <li>- Réduire la dépense énergétique des ménages</li> <li>- Traiter les situations d'habitat indigne</li> <li>- Préserver le patrimoine remarquable</li> <li>- Développer une offre à vocation sociale dans le parc privé</li> </ul>			
<b>CONTENU</b>	<p>Appuyer et relayer localement les dispositifs existants en matière d'amélioration de l'habitat comme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aides de l'ANAH aux propriétaires occupants et bailleurs notamment celles concernant la précarité énergétique (Programme Habite Mieux) et l'aide au maintien à domicile.</li> <li>- Le PIG départemental « Habitat Indigne » qui doit être mis en place en 2019</li> <li>- La participation au Comité local « Habitat dégradé »</li> </ul> <p>Cet appui et relais peut prendre la forme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une sensibilisation et information des Maires puis des habitants (réunions publiques)</li> <li>- D'une participation aux instances locales sur le sujet</li> <li>- Dun appui financier éventuel à certains types de travaux ou dispositifs d'animation.</li> </ul>			
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	Communauté de Communes			
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Commune, Bailleurs privés, Département, associations, professionnels du Bâtiment			

### ACTION 5 : Répondre aux besoins en logements spécifiques

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie
	X		X	X
<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un vieillissement progressif de la population dans un parc de logements mal adapté</li> <li>- Un parc de logements à forte dominante d'habitat individuel à vocation familiale</li> <li>- Une offre locative restreinte en petits logements</li> </ul>			
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées et à ceux des ménages en situation de précarité</li> </ul>			
<b>CONTENU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation progressive des logements des parcs privés et publics au vieillissement et au handicap via les dispositifs d'amélioration du parc privé ancien (cf. action ...).</li> <li>- Développement d'une offre locative conventionnée de petits et moyens logements soit:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par la construction neuve de logements locatifs sociaux (cf. action 2)</li> <li>▪ par le conventionnement de logements privés après réhabilitation ( cf. action 4)</li> </ul> </li> </ul>			
<b>TERRITORIALISATION DE L'ACTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation préférentielle mais non-exclusive des opérations de construction de logements locatifs sociaux et de conventionnement de logements privés sur les pôles secondaires et de proximité.</li> </ul>			
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	Communauté de Communes et communes			
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Particuliers, gestionnaires de copropriété, bailleurs privés et sociaux			

## C. OAP TRAME VERTE ET BLEUE

### Contexte environnemental et enjeu

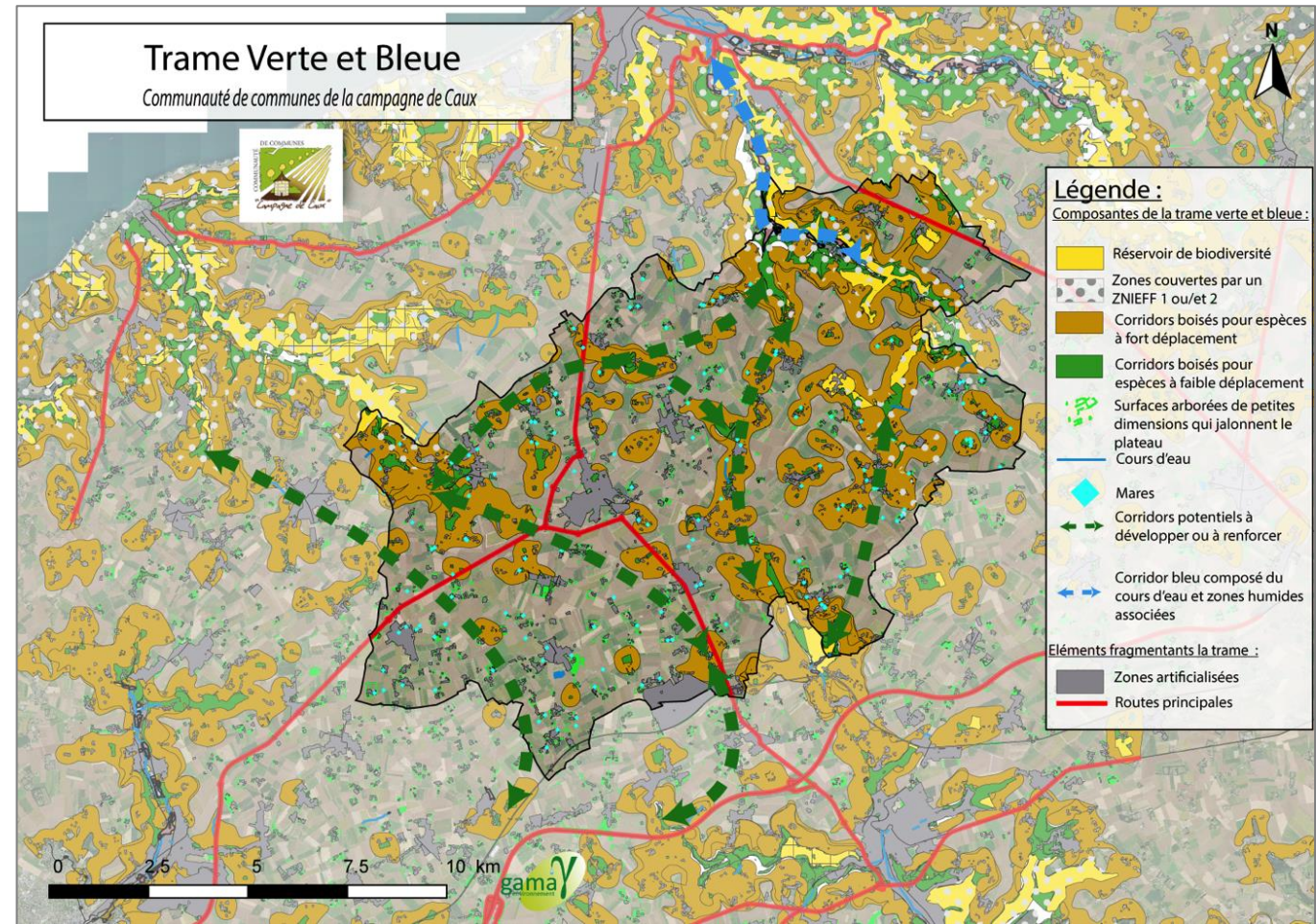
La Trame Verte et Bleue de la Communauté de Communes Campagne de Caux est constituée localement par :

- Les vallées (ou fonds de vallon), milieux humides, prairies et coteaux boisés associés
- Les bois, bosquets et autres entités arborées (clos masures, parcs des châteaux...), qui jalonnent le plateau agricole et qui peuvent constituer des zones de passage, d'habitat, de repos, d'alimentation pour plusieurs espèces
- Les mares (habitat pour le triton, la libellule déprimée...)

La proximité et/ou l'absence d'obstacles entre ces différents éléments peuvent favoriser la circulation des espèces.

En matière de Trame Verte et Bleue, le diagnostic du PLUI a mis en évidence **des enjeux de :**

- **Protection / valorisation des éléments constitutifs d'une TVB relativement peu structurée localement,**
- **Identification de secteurs propices à une éventuelle restauration de la TVB,**
- **D'adaptation des outils de protection/valorisation en fonction de l'enjeu**



A partir de ces éléments de constat, l'objectif de la collectivité est de :

- **Optimiser le foncier disponible et lutter contre l'étalement urbain,**
- **S'inscrire au mieux dans le territoire et composer avec ses éléments naturels** en s'assurant de la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue:
  - **En protégeant** les éléments de la trame verte et bleue situés dans les vallées: milieux humides, prairies et coteaux boisés
  - **En identifiant et préservant** « sans figer » le patrimoine végétal remarquable et identitaire qui jalonne le plateau agricole: clos-masures, parcs de châteaux, petits boisements, mares et vergers situés sur l'espace public
  - **En incitant** à la plantation et à la diversification des modes de cultures en secteurs ouverts (cultures intermédiaires, biologiques, etc.)

### Ce qui est imposé pour le patrimoine végétal remarquable et identitaire:

#### **Les dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments du patrimoine végétal identifiés au PLU**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel ou bâti, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.



Tocqueville-les-Murs



Saint-Maclou-la-Brière



Vallée de la Ganzeville (Bec-de-Mortagne)

### Les arbres isolés

#### **Pour ces éléments, les dispositions suivantes s'appliquent :**

- Tout arbre isolé protégé doit être conservé.
- Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres isolés repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23, sauf :
  - Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations
  - Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.)
  - Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.
- Les plantations supprimées doivent être remplacées :
  - Sur place ou à proximité
  - Par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales inscrites à la liste du CAUE 76 (présente en annexe).

### Les mares

Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.
- Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux et par conséquent, d'avis de la commission bocage et mares :

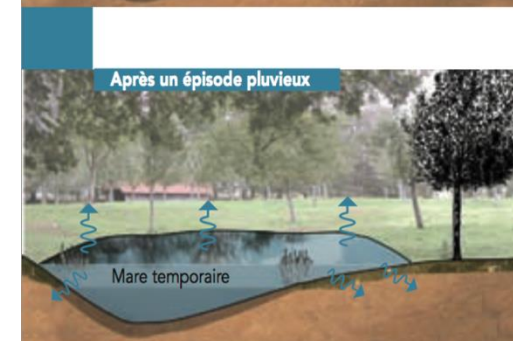
- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre,
- La taille des arbres riverains en bord de mare,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables).

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),
- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

### Les zones humides

Les zones humides identifiées dans les documents graphiques du règlement ont interdiction d'être asséchées, d'être mise en eau, d'être imperméabilisées ou d'être remblayées.



Source : CAUE 76



La mare comme point d'accueil de la biodiversité (Grainville-Ymauville)

### Les alignements d'arbres, les talus plantés

#### Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres :

**Les alignements d'arbres existants repérés dans les documents graphiques du règlement doivent être maintenus. Ils peuvent être restaurés et reconstitués en retrait.**

Sont proscrits les coupes et abattages des alignements d'arbres repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23, sauf :

- Les abattages ponctuels d'arbres au sein de l'alignement dans la mesure où ils relèvent de l'entretien courant (suppression d'un arbre mort ou malade ou arrivé à maturité),
- Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- Sur place ou en retrait,
- Par des plantations, qui, à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales.

La densité arborée des jeunes plantations (espacement entre les arbres), ainsi que la hauteur des plantations à l'âge adulte, pourront être adaptées en fonction des situations particulières telles que la proximité d'habitations, la localisation au sud d'une construction, des contraintes techniques liées à l'exploitation agricole...

L'abattage d'arbres constituant un alignement d'arbres protégé est autorisé sans être suivi de replantation :

- si l'abattage est réalisé pour des raisons de sécurité routière, de projet d'intérêt général ou pour la création d'un accès
- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 2,5m.

#### Dispositions spécifiques aux talus plantés ou non :

Les talus existants repérés dans les documents graphiques du règlement :

- Doivent être maintenus. Ils peuvent être restaurés et reconstitués en retrait.
- Ne doivent pas être imperméabilisés.

Sont autorisés, les travaux, les exhaussements et affouillements dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien des talus et des plantations qu'ils supportent.

Les dispositions définies pour les alignements d'arbres s'appliquent aux plantations existantes des talus.

Le percement de talus identifiés au zonage comme recouvrant un rôle hydraulique majeur est strictement interdit.

### Les vergers et parcs arborés

Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- Sur place ou en continuité,
- Par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations protégées à condition :

- Que les plantations supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées,
- Et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## II- Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

### 1. PHASAGE

La loi Climat et Résilience (article L151-6-1 du code de l'urbanisme) prévoit que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Il est proposé de retenir 2 phases d'ouverture à l'urbanisation de 5 ans chacune sur la temporalité du PLUi (2022-2031) :

- Phase 1 de court et moyen terme (CT) ;
- Phase 2 de long terme (LT).

Le phasage retenu par les élus prend en compte :

- Le fait qu'une majorité de communes n'ont qu'une seule zone à urbaniser et qu'elle souhaite leur ouverture à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...) ;
- Les équipements et réseaux existants en lien avec le développement des zones d'habitat et de développement économique.

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Six communes ont dans le projet de PLUi plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. Le tableau fourni en page suivante détermine leur phasage d'ouverture à l'urbanisation en vue d'échelonner les opérations d'aménagement.

Les zones à urbaniser à vocation de développement économique ou d'équipement public seront ouvertes à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

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

### 1. PHASAGE (SUITE)

#### Phasage des zones à vocation principale d'habitat

Commune	Nom d'OAP	Echéancier	Nom d'OAP	Echéancier
Goderville	OAP A site 2	CT/ MT	OAP secteur A site 1/OAP secteur B	LT
Bréauté	OAP secteur A/OAP secteur C	CT/ MT	OAP secteur B	LT
Bretteville-du-grand-Caux	OAP secteur A	CT/ MT	OAP secteur B	LT
Écrainville	/	/	/	/
Bec-de-Mortagne	/	/	/	/
Manneville-la-Goupil	OAP secteur A	CT/ MT	OAP secteur B	LT
Saint-Maclou-la-Brière	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Saint-Sauveur-d'Émalleville	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Angerville-Bailleul	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Annouville-Vilmesnil	/	/	/	/
Auberville-la-Renault	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Bénarville	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Bornambusc	OAP secteur B	CT/ MT	OAP secteur A	LT
Daubeuf-Serville	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Gonfreville-Caillet	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Grainville-Ymauville	/	/	/	/
Houquetot	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Mentheville	OAP secteur A	CT/ MT	OAP secteur B	LT
Saussezemare-en-Caux	OAP secteur B	CT/ MT	/	/
Tocqueville-les-Murs	/	/	/	/
Vattetot-sous-Beaumont	OAP secteur A	CT/ MT	/	/
Virville	OAP secteur A	CT/ MT	OAP secteur B	LT

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

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

### 1. PHASAGE (SUITE)

#### Phasage des zones à vocation principale d'activités économiques ou d'équipements

Commune	Nom d'OAP	Echéancier
Goderville	OAP C/ D/ E/ F/ G	CT/ MT
Bréauté	OAP D	CT/ MT
Saint-Sauveur-d'Émalleville	OAP B	CT/ MT
Saussezemare-en-Caux	OAP A	CT/ MT
Vattetot-sous-Beaumont	OAP A	CT/ MT

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

### 1. La trame et les ambiances des espaces publics

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité**, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (C).

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation**, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

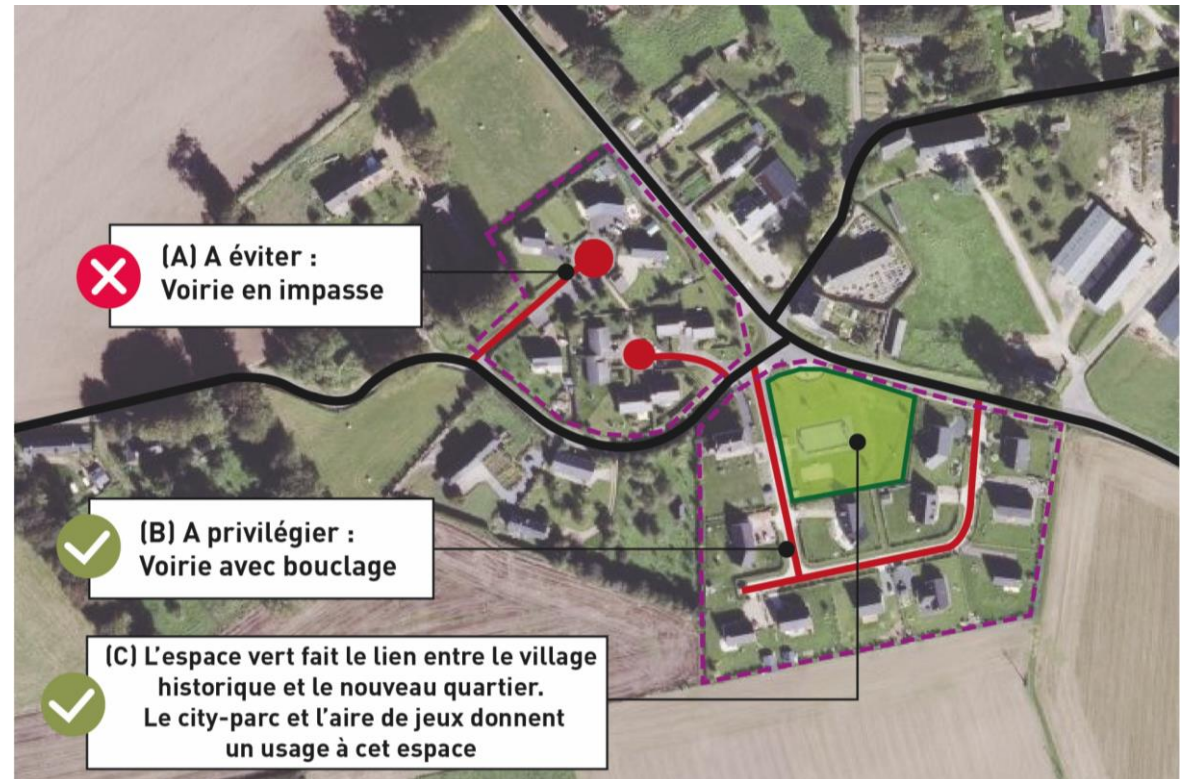
### 2. Desserte et accès

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant**, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies (B)** et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires internes.

**Les voiries seront hiérarchisées** en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... **Les voies partagées** sont à privilégier pour les voies secondaires : en étant limité au strict minimum, leur gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

### Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



### Exemples illustratifs de voiries partagées



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

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

### 3. L'intégration des mobilités douces (vélos, piétons, etc...) dans les projets d'aménagement

Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements et chemins ruraux existants. Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

- 1. Voirie avec trottoirs** : afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonné etc...) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.
- 2. Voiries partagées** : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur un même espace l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Eventuellement, pourra être distinguée une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.
- 3. Cheminements et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres.... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc...)

#### 1. Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs



#### 2. Exemples illustratifs de voiries partagées avec matérialisation d'une bande piétonne



#### 3. Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

### 4. Le stationnement

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier ;

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier-gazon par exemple).

#### Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



### 5. La gestion des eaux pluviales

Le projet permettra **une bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLUI et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera à **étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets**. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits.

**Les ruissellements issus du bassin versant amont seront pris en compte dans la conception du projet**. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte, ...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à **la qualité paysagère** de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

#### Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

### 6. L'intégration paysagère des opérations

Des mesures d'intégration paysagère sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent la **préservation de la trame bocagère existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets. Ces dernières seront réalisées sur l'assiette foncière du projet et non en extension sur l'espace agricole, en observant un léger retrait de la limite séparative (0,5 mètres).

Les linéaires de plantation devront être composés d'**essences locales** dont la liste figure en annexe du règlement écrit. Une haie doit être composée de **plusieurs essences locales** de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

*Exemples illustratifs de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole*



### 7. La prise en compte des cônes de vue

Les vues **marquantes et identitaires** (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrés dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

*Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes*



### 8. Les formes d'habitat

En priorité sur les communes structurantes (Goderville, Bréauté et Bretteville-du-Grand-Caux), il sera recherché, dans les principales opérations d'aménagement, **une certaine diversité d'habitat** (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...) Les projets proposeront également des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social... qui favoriseront la mixité sociale.

Sur l'ensemble des communes, les opérations d'habitat individuelles proposeront **des tailles de parcelles variées**.

#### Principe générale :

**Une mutualisation et une optimisation du foncier pour la réalisation du stationnement, des ouvrages de gestion des eaux pluviales, des cheminements seront recherchés.**



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## III- Les OAP sectorielles

## A. LE POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE



### PRINCIPAUX OBJECTIFS ET ENJEUX

La commune de Goderville est identifiée comme pôle prioritaire au sein du territoire intercommunal. A ce titre, elle doit porter la production de logements sur le territoire, tout en préservant la commune de l'étalement urbain et en renforçant l'attractivité du cœur de ville.

A ce titre, l'OAP A « Opération d'ensemble stratégique » se compose de deux secteurs d'aménagement. Les deux sites ciblés par cette OAP sont hautement stratégiques pour la commune et le territoire de la CC Campagne de Caux, et s'inscrivent dans les dynamiques fortes de revitalisation des petites villes portées par les politiques publiques nationales en place.

En effet, cette OAP A vise la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains en proximité du centre ville, dans un projet ambitieux et exemplaire visant à :

- Préserver l'environnement en limitant l'artificialisation des sols et la consommation de terrains agricoles et naturels. Cette sobriété foncière s'inscrit dans une volonté de limitation des consommations de ressources (objectif ZAN – Zéro artificialisation nette)
- Limiter les impacts environnementaux et climatiques en préservant les espaces de biodiversité, en réduisant les besoins de déplacements des futurs habitants (proximité des commerces et équipements, liaisons inter-quartiers favorisant les modes doux), ou encore en s'intégrant en continuité des réseaux existants (au sein du tissu urbain)

- Améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants en proposant des logements neufs de qualité en proximité du cœur commerçant, des pôles de mobilité et des équipements
- Renforcer l'attractivité de la commune et générer de nouveaux emplois par une augmentation de la consommation locale liée à croissance de la population (+15%).

Pour accueillir cette nouvelle population et adapter l'offre d'équipements existante de la commune, des projets de création de nouveaux équipements sont d'ores et déjà engagés (reconstruction du collège, construction d'un centre aquatique, ...). Dans cette dynamique, les équipements sportifs (terrains de foot et terrains de tennis couverts) actuellement situés sur le site 1 « Centre » de l'OAP A, vont être déplacés vers le secteur des équipements, objet de l'OAP C « Equipements » en articulation avec le collège et le centre aquatique.

L'emprise libérée par le déplacement déjà engagé (avec la piscine) des équipements sportifs est également soumise au risque cavités, dont l'ampleur reste inconnue à ce jour.

Or, sa localisation est stratégique pour le développement de la commune et du territoire tant d'un point de vue économique, commercial, d'habitat et de services : situé en cœur de zone urbaine sur une emprise de plus de 4 ha, il constitue une réserve foncière importante sur un terrain déjà artificialisé, contraint et sous-utilisé qui permet d'éviter une artificialisation des sols conséquente.

Compte tenu du classement de la commune en tant que pôle prioritaire du territoire de la CCCC et de son nécessaire taux objectif de construction de logements plus important, il apparaît indispensable de concevoir ce projet dans une vision globale et dans une approche résiliente pour éviter l'étalement urbain et la déprise du centre commerçant de la commune.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE

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

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP A - SUD GODERVILLE : UN PROJET GLOBAL DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

D'une superficie totale de 9,2 ha, cette OAP rassemble les deux principaux sites de développement résidentiel situé au Sud du bourg de Goderville.

#### OAP B - ILOT SAINT-JACQUES

D'une surface d'environ 5000 m<sup>2</sup>, cet îlot doit permettre de renforcer l'accueil de nouveaux logements en cœur de bourg dans le cadre de la démarche de sa redynamisation engagée par la collectivité.

#### OAP C - LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS

Le développement de ce secteur situé à l'Ouest de la commune et d'une emprise d'environ 3,4 ha vise à renforcer le principal pôle d'équipements sportifs et scolaires de Goderville.

#### OAP D - EXTENSION DE LA ZAE DE GODERVILLE/BRETTEVILLE

Ce secteur se situe à cheval sur les communes de Goderville et de Bretteville-du-Grand-Caux, dans le prolongement de la zone d'activités économiques existante. D'une surface de 4,9 ha, Ce site est stratégique pour l'intercommunalité puisqu'il constitue le principal secteur de développement économique pour les prochaines années.

#### OAP E - ROUTE DE VERSAILLES

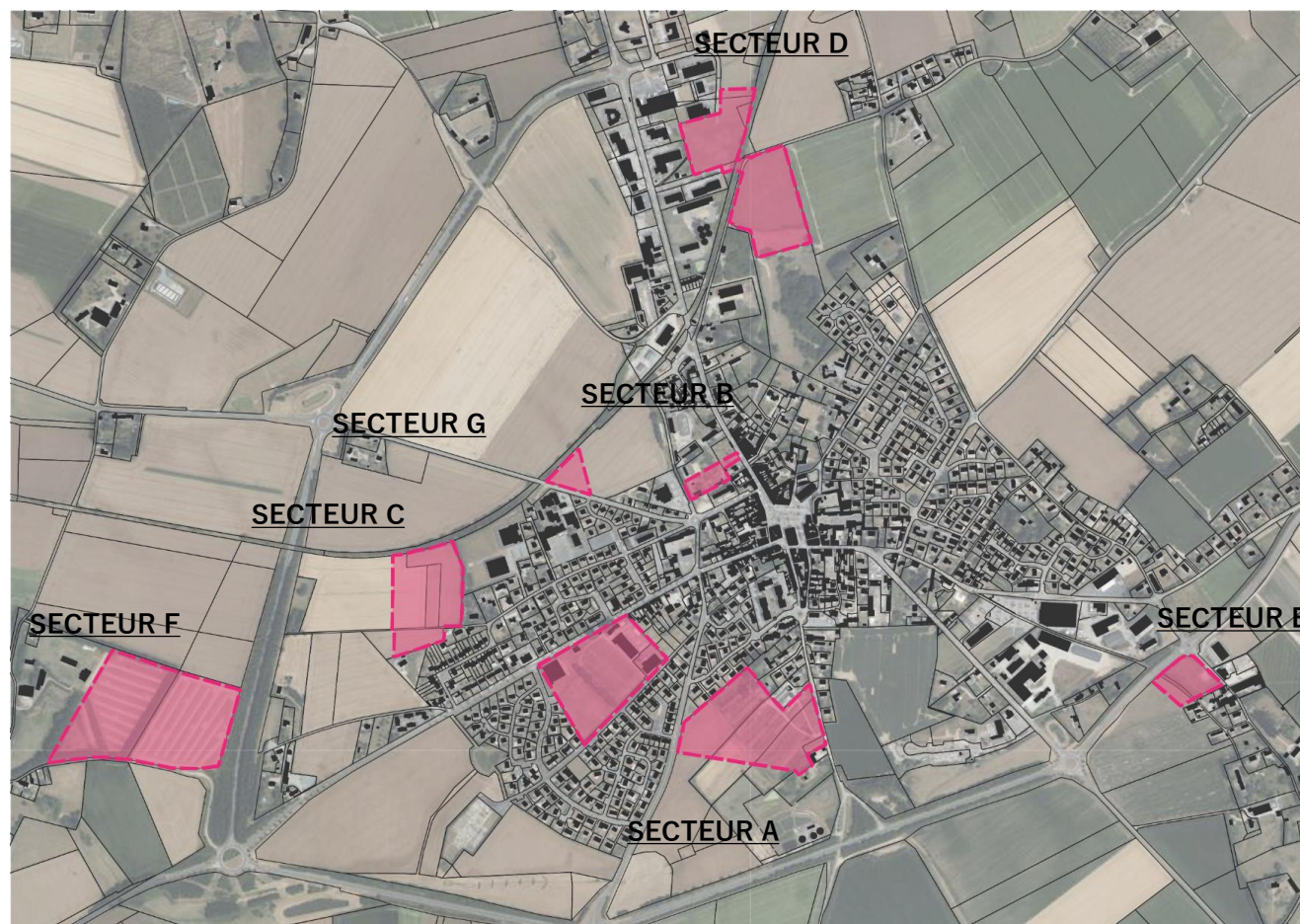
Situé au Sud-Est de la commune, entre le bourg et le hameau de Versailles, cette parcelle d'environ 9 900 m<sup>2</sup> a été retenue pour accueillir des équipements et services en raison de ses conditions d'accessibilité optimales (proximité directe avec le contournement).

#### OAP F - SECTEUR AGYLIN

Ce secteur est destiné à l'accueil de l'entreprise AGYlin dans le but de conforter son développement, aujourd'hui trop restreint dans le centre-ville de Goderville.

#### OAP G - SECTEUR RUE SAINT-JACQUES

Ce secteur DE 5000m<sup>2</sup> est destiné à l'implantation d'une chaufferie dans le cadre du développement d'un réseau de chaleur urbain.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE

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

### SECTEUR A – SITE 1 ET 2

#### SITUATION ET CONTEXTE

Pour la commune de Goderville, pôle de développement prioritaire du territoire de la Communauté de Communes de Campagne de Caux, le PLUI a fixé un objectif de renforcement et de développement, via notamment la programmation de l'ordre de 222 logements.

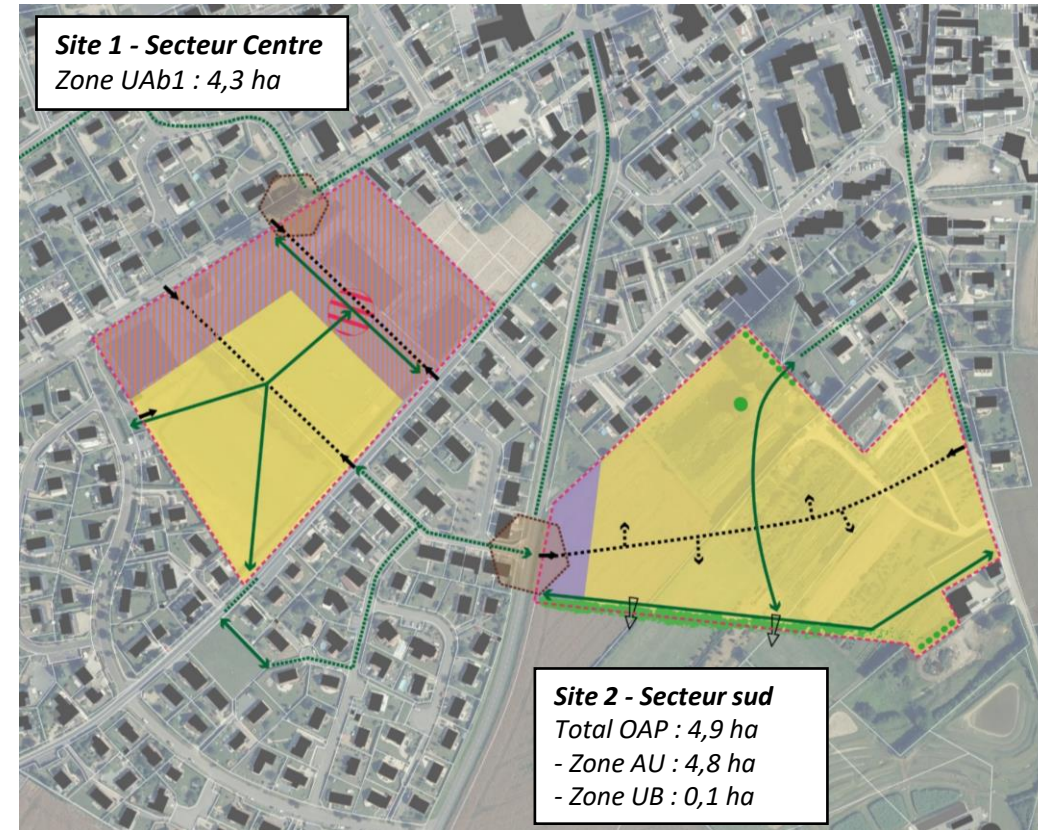
L'OAP A « Opération d'ensemble stratégique Sud » joue un rôle important pour le développement de la commune. Cette OAP est composée de 2 sites :

- **Secteur 1 - Centre** : Secteur de renouvellement urbain de 4,3 ha à vocation mixte et habitat ;
- **Secteur 2 - Sud** : Secteur d'extension urbaine de 4,9 ha constructible à vocation habitat.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- **Secteur 1 - Centre** : Secteur de renouvellement urbain à vocation d'habitat mixte :  
**Densité nette : minimum 26 logements/ha** soit de l'ordre de 85 logements.
- **Secteur 2 - Sud** : Secteur de développement à vocation d'habitat formé majoritairement de logements individuels (dont une part de lots libres) :  
**Densité nette : environ 23 logements/ha** soit de l'ordre de 85 logements.

Le tableau ci-après précise les principes de répartition en matière de formes bâties et de financement sur chaque site de l'OAP.



Total de logements à produire		Types de formes		Type de financement		
		Collectifs et intermédiaires	Individuels	Locatif social	Accession sociale	Privé
1 - Secteur centre	Min. 85	65% / ~55 log	35% / ~30 log	35% / ~30	15% / ~13	50% / ~42
2 - Secteur sud	Min. 85	25% / ~21 log	75% / ~64	25% / ~21	10% / ~10	65% / ~54
<b>TOTAL</b>	<b>Min. 170</b>	<b>45% / ~76 log</b>	<b>55% / ~94</b>	<b>30% / ~51</b>	<b>14% / ~23</b>	<b>56% / ~96</b>

- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'équipements / commerce
- Extension des équipements
- Secteur mixte, marquant l'entrée du centre-bourg
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et /ou maisons de ville
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Principe d'accès voirie
- Principe de liaison viaire à établir
- Réserve pour accès futur
- Principe de liaison douce
- Principe d'aménagement du carrefour
- Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers
- Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus
- Arbre existant à préserver
- Bâti existant à préserver

## SECTEUR A – SITE 1 ET 2

### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- **Aménagement de carrefours depuis les routes départementales** afin d'établir des accès sécurisés depuis les routes départementales, marquer les entrées de quartier et permettre la gestion des interfaces et des flux entre les différents quartiers existants et futurs;
- **Eviter les accès individuels le long des routes départementales existantes;**
- **Création de liaisons inter-quartiers, couplées à des voies de desserte résidentielle** permettant d'établir un réseau viaire cohérent à l'échelle du secteur Sud de Goderville;
- **Création d'une continuité douce structurante** entre les trois secteurs d'aménagement selon les principes de localisation définis sur le schéma. Si besoin, elle pourra être implantée en bordure d'une voirie à condition de faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et garantissant une réelle séparation avec les espaces de circulation.
- **Aménagement des voies de desserte résidentielle de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements ( voitures, piétons, cycles,...);
- **Maintien d'accès futurs avec les parcelles environnantes** pour permettre des connexions avec d'éventuels projets ultérieurs.

### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Maintien ou création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés,...), en articulation avec les espaces agricoles et favorisant la préservation de la biodiversité ;
- **Conservations des alignements et arbres remarquables existants**, sauf impossibilité pour des raisons techniques d'aménagement ;
- **Mise en place d'une gestion des eaux pluviales douces et alternatives** permettant l'infiltration et privilégiant des aménagements paysagers de qualité (bassins, noues de collecte, tranchées d'infiltration...) et agrémentant les espaces publics ;
- **Aménagement d'un espace public ou un espace d'interface** au sein du secteur centre, afin de renforcer les liens entre équipements publics (piscine, gymnase,...) et habitat et renforcer la vie de quartier.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE

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

### SECTEUR B - ILOT SAINT-JACQUES

#### SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 0,5 ha, ce secteur a été identifié comme un espace stratégique pour la revitalisation du centre-ville de Goderville.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à un développement à dominante d'habitat dans le respect d'une **densité nette d'environ 42 logements/ha** (soit environ 16 logements) ;
- Le tableau ci-après précise les principes de répartition en matière de formes bâties et de financement sur l'OAP :

Total de logements à produire	Type de formes		Type de financement		
	Collectifs et intermédiaires	Individuels	Locatif social	Accession sociale	Privé
~ 16	~ 10	~ 6	~ 6	~ 3	~ 7

- La programmation de l'opération pourra être complétée par **des fonctions complémentaires** : commerces, équipements, services, locaux tertiaires par exemple...

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTES

- Création d'une liaison transversale** reliant la rue Jean Prévost à la rue de la Chênaie ;
- Aménagement des rues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, ...) ;
- Principe d'au moins une connexion piétonne avec la rue Saint-Jacques.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- La composition urbaine du site doit chercher à **préserver en partie le patrimoine arboré des vergers existants**.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
Zone à vocation économique	Principe d'espace public de convivialité /cœur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

### SECTEUR C - LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS

#### SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 3,3 ha, ce secteur est dédié au **renforcement du pôle d'équipements** de Goderville, dans le prolongement du collège et des équipements sportifs existants.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

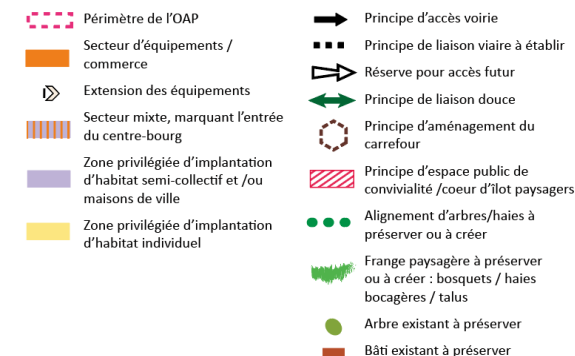
Secteur dédié à l'**implantation d'équipements publics et notamment sportifs** : terrains de foot, terrains de tennis, piste d'athlétisme, etc...(liste non exhaustive)

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Création d'**une liaison douce** reliant la rue Saint-Jacques au chemin rural à l'Ouest du site;
- **Accès automobile du site depuis la rue Saint-Jacques selon les hypothèses 1 ou 2 (à étudier)**, par des accès mutualisés avec les équipements existants et en cours de réalisation (piscine, collège, gymnase ...)
- Un accès secondaire pourra être envisagé sur la partie Sud (hypothèse 3 sur le plan), toutefois au vu de la configuration de la voie existante et du tissu bâti avoisinant cet accès ne pourra permettre la circulation que dans un sens (Privilégier la sortie du secteur d'équipement). Cet accès sera privilégié pour les piétons, dans une logique de cheminements inter-quartiers.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- **Maintien ou création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés,...) en bordure du parcellaire agricole ;
- **Conservation de la haie bocagère existante en bordure de l'ancienne voie ferrée**, sauf impossibilité pour des raisons techniques d'aménagement et de l'état des arbres.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE

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

### SECTEUR D – EXTENSION DE LA ZAE GODERVILLE/BRETTEVILLE

#### SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie totale d'environ 4,9 ha, ces deux secteurs ont été retenus pour accueillir l'extension de la **zone d'activités économiques existante** de Goderville et de Bretteville-du-Grand-Caux. Ils font l'objet d'une OAP commune.

#### ACCÈS ET DESSERTES

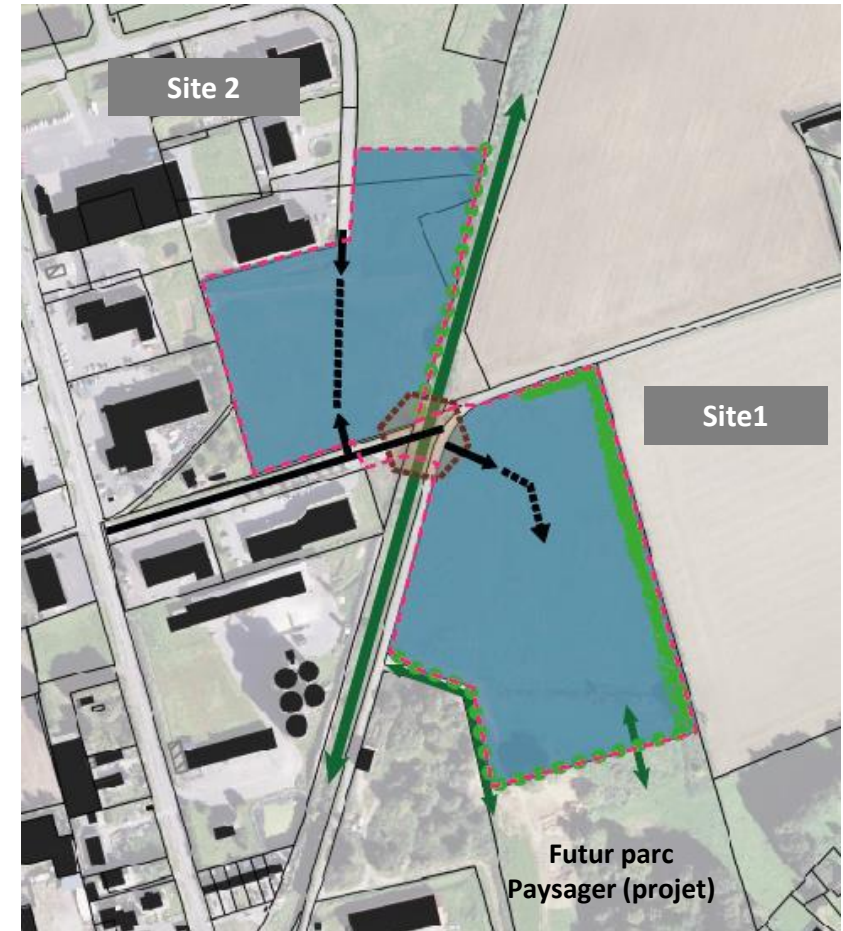
Secteur dédié à l'aménagement d'un secteur à vocation économique permettant l'**implantation de nouvelles entreprises** sur le territoire communautaire.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Recomposition de l'accessibilité** du secteur selon les principes suivants :
  - Création d'un accès via la rue de l'Ancienne Briqueterie puis connexion à terme de la voie actuellement en impasse avec la rue de la Briqueterie afin de permettre un accès direct au site 1 de l'OAP depuis la ZAE actuelle,
  - Desserte du site 2 via une voie permettant de créer un bouclage de la ZAE entre les parties de Goderville et de Bretteville-du-Grand-Caux,
  - Traitement du nouveau carrefour à aménager au niveau de la rue de la Briqueterie comme **une porte d'entrée principale de la ZAE** avec un aménagement de qualité,
  - Requalification de la voie actuellement en impasse incluant la refonte du carrefour actuel avec la route de Fécamp.
- Prise en compte du projet **de transformation de l'ancienne voie ferrée en voie verte** dédiée aux mobilités douces,
- **Création de liaisons piétonnes** entre la zone d'activités et le futur parc paysager.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- **Maintien ou création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure du parcellaire agricole ;
- **Conservation/création de la trame bocagère existante** en limite avec l'emprise du futur parc paysager en projet.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE

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

### SECTEUR E – ROUTE DE VERSAILLES

#### SITUATION ET CONTEXTE

Cette parcelle d'environ 9 900 m<sup>2</sup> est dédiée à l'implantation d'équipements et de services publics ayant besoin d'une accessibilité optimisée au réseau routier structurant.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

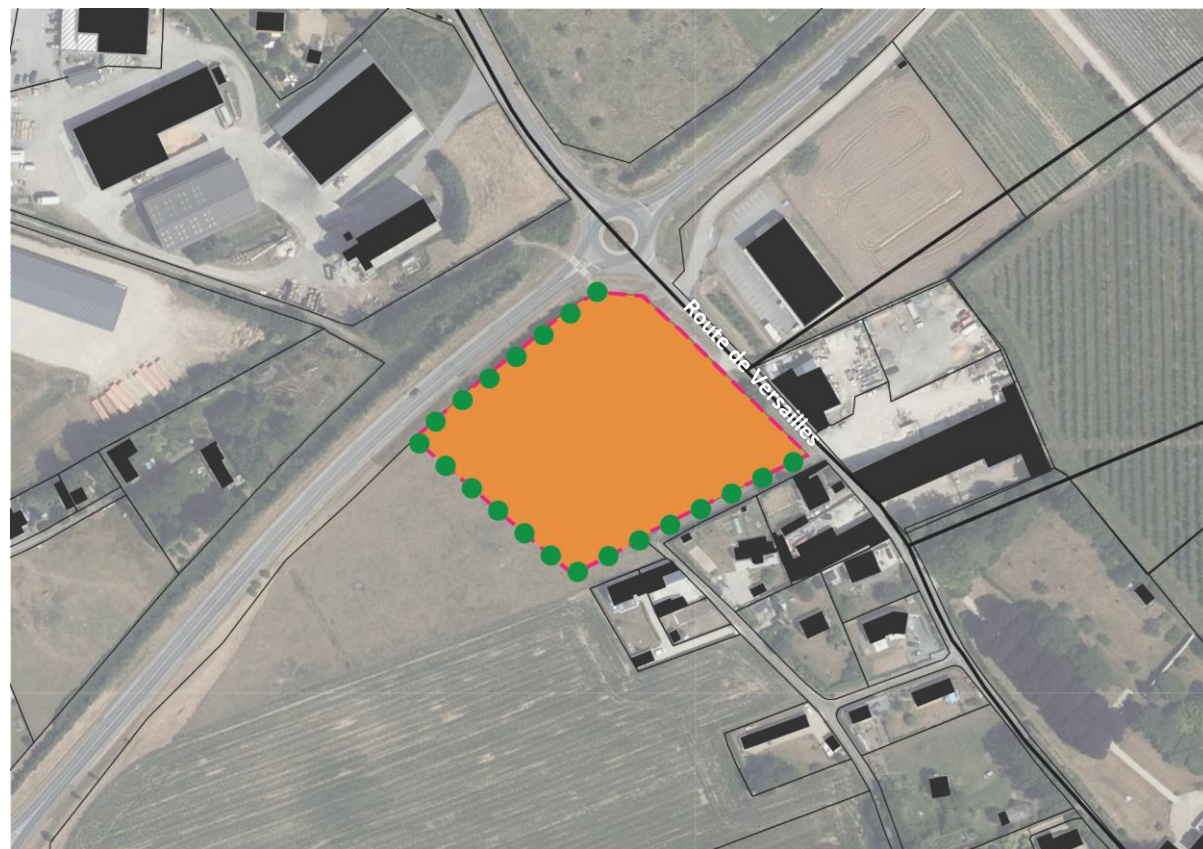
Secteur dédié à l'implantation d'équipements et de services publics : centre technique du Conseil Départemental, etc... (liste non exhaustive)

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- **Implantation des accès voitures sur la Route de Versailles.**  
Aucun accès direct depuis la déviation (RD10) ne sera autorisée.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- Mettre en place une bande paysagère végétalisée d'environ 5 mètres en bordure sud ouest du site, composé d'essences locales et d'arbres de haut jet.
- Il est recommandé d'implanter des clôtures végétales sur le pourtour du site.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Côte de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

### SECTEUR F – SECTEUR AGYlin

#### SITUATION ET CONTEXTE

Ce secteur d'environ 7,5 ha est dédiée à l'implantation de l'entreprise AGYlin. La localisation actuelle de l'entreprise en centre ville de Goderville ne permet plus de répondre favorablement aux projets de développement de la filière.

Cette nouvelle localisation aura un double objectif :

- Améliorer les capacités de teillage ;
- Améliorer les capacités de stockage du lin.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

Le secteur accueillera plusieurs bâtiments de stockage, de teillage, ... afin de répondre aux attentes de développement de l'entreprise.

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- L'accès au site se fera via la desserte locale (ferme de Longueil), au Sud du site.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- **Préservation** de la haie sur le pourtour du site permettant d'atténuer la visibilité du plus grand bâtiment depuis le rond-point nord situé sur la D925 ;
- Plantation de haies sur le pourtour permettant de recréer le motif de ceinture végétale du clos mesure et d'atténuer la visibilité du projet depuis les vues situées au sud de la D925 et au sud-est sur la desserte locale (ferme de Longueil).

Ces plantations seront composées d'essences caractéristiques des haies des clos mesures à savoir des hêtres et des chênes mais également des peupliers.



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red; font-weight: bold;">- - -</span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Secteur d'équipements publics</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">»</span> Extension des équipements</li> <li><span style="background-color: purple; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li><span style="background-color: lightpurple; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone à vocation économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue; font-weight: bold;">/ / /</span> Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">➔</span> Principe d'accès voirie</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">—</span> Principe de requalification de la voirie existante</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">- - -</span> Principe de liaison viaire à établir</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">➔</span> Réserve pour accès futur</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">↔</span> Principe de connexion/liaison douce</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">- - -</span> Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">/ / /</span> Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="font-size: 1.2em;">■ ■ ■</span> Implantation préférentielle de stationnement</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">● ● ●</span> Espace paysager à créer</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">● ● ●</span> Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">■ ■ ■</span> Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">●</span> Arbre existant à préserver</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">■ ■ ■</span> Zone non constructible à paysager</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">■ ■ ■</span> Bâti existant à préserver</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">■ ■ ■</span> Mur existant à préserver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="font-size: 1.2em;">➔</span> Cône de vue à préserver</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">●</span> Principe d'aménagement du carrefour</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">■ ■ ■</span> Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">■ ■ ■</span> Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">➔</span> Axe de ruissellement à prendre en compte</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">- - -</span> Phasage de l'opération</li> </ul>
--	--	---	---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE

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

### SECTEUR G – RUE SAINT-JACQUES

#### SITUATION ET CONTEXTE

Ce secteur d'environ 5000 m<sup>2</sup> est dédiée à l'implantation d'équipements et de services publics en lien avec la réalisation du réseau de chaleur urbain de la ville.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

Secteur dédié à l'implantation d'équipements et de services publics dont une chaufferie alimentant le réseau de chaleur urbain communal.

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- Implantation des accès depuis la rue Saint-Jacques.

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

- Création de franges paysagères et arborées (haies, talus plantés,...) en bordure du parcellaire agricole ;
- Une attention particulière sera portée sur les franges du secteur en lien avec le projet de voie verte envisagée sur le pourtour ouest du site.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

## B. LES POLES STRUCTURANTS



- Bréauté
- Bretteville-du-Grand-Caux

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### SECTEUR A

D'une superficie d'environ **2,8 ha**, ce terrain s'inscrit dans la continuité Ouest du centre bourg

#### SECTEUR B ET C

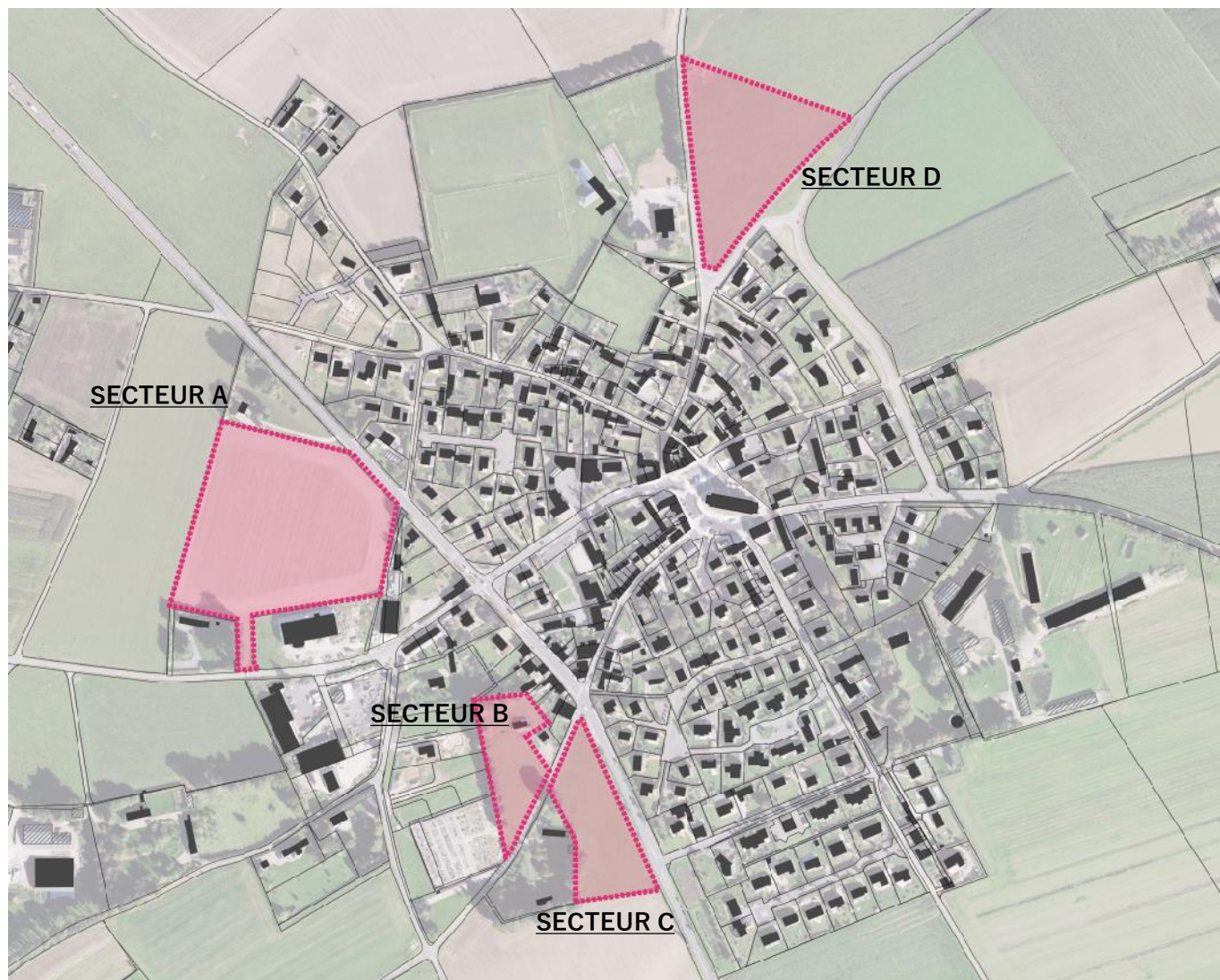
D'une superficie d'environ **1,5 hectares**, ces deux sites se présentent dans la continuité Sud du centre-bourg.

**Le secteur B** représente une superficie d'environ **6000m<sup>2</sup>** disponible pour l'accueil de nouvelles habitations.

**Le secteur C** représente quant à lui une superficie d'environ **8200m<sup>2</sup>** constructible à vocation habitat.

#### SECTEUR D

D'une superficie d'environ 1,5 ha, ce site est dédié à l'accueil d'équipements publics (en particulier, pour le projet d'un nouveau groupe scolaire lié au regroupement des écoles de Vattetot, Grainville-Ymauville, Gonfreville-Caillet, Saint-Maclou-la-Brière et Bréauté. Ce site a été retenu au regard de sa proximité immédiate avec les équipements sportifs de la commune.



## SECTEUR A – LES MARETTES

### ACCÈS ET DESSERTES

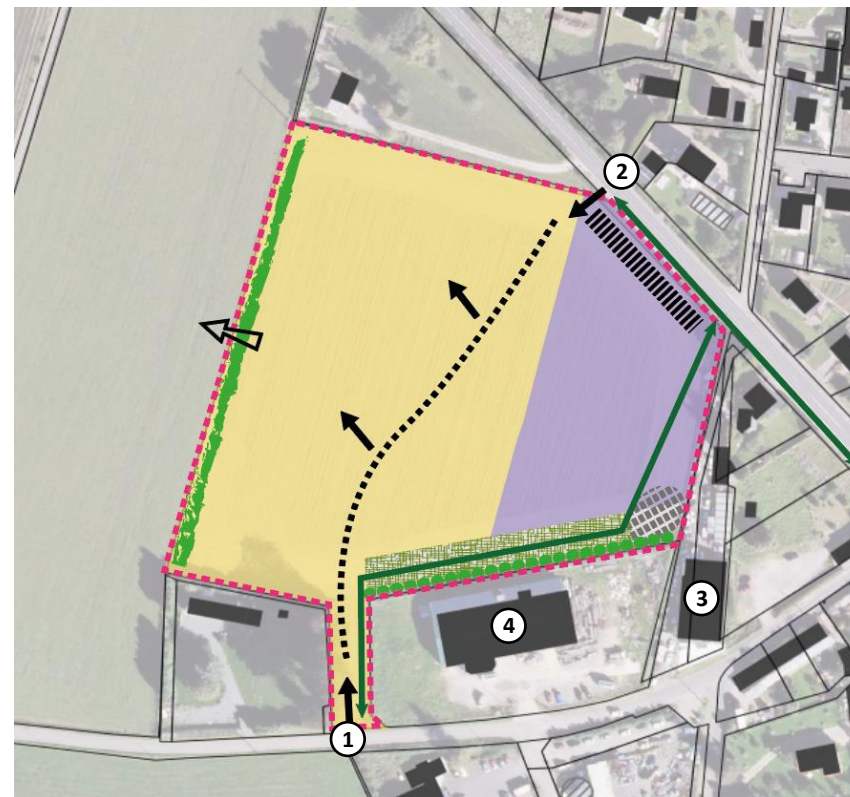
- 2 accès sont à envisager :
  - Un **principe d'accès prioritaire** sur la route du Hertelay (N° 1 sur le plan) ;
  - Un **principe d'accès secondaire** sur l'avenue du 8 mai 1945 (N° 2 sur le plan).
- Les **rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, ...) ;
- L'opération prévoira un **espace de stationnement pour l'entreprise voisine** (n° 3 sur le plan) afin qu'elle puisse réorganiser ses espaces extérieurs et éloigner son dépôt de véhicules de la route départementale (RD910 – Avenue du 8 mai 1945) ;
- Les **déplacements doux** seront pris en compte dans l'opération par leur sécurisation le long de la RD910 et la création d'une sente piétonne entre la RD910 et la route du Hertelay.
- Des **réserves pour des accès futurs** devront être instaurés dans l'opération afin d'envisager l'extension de l'opération à moyen/long terme (Post-PLUi).

### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Une **bande inconstructible de 15 mètres de large** est à établir avec la limite parcellaire actuelle de l'entreprise MC Patey (n° 4 sur le plan). Elle fera l'objet d'un aménagement paysager incluant la plantation d'un linéaire arboré de type talus planté.
- Des **franges arborées et/ou des talus plantés** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- Des **percées visuelles** pourront être envisagées sur la frange Ouest du site.
- Un **principe de cœur d'îlot / d'espaces publics paysagers** pourra être intégré dans l'aménagement du secteur. Cet espace public sera essentiellement végétalisé.
- Des **ouvrages de gestion des eaux** seront intégrés dans l'opération.
- Le bâti le long de la RD910 devra être implantée de manière à **structurer l'entrée d'agglomération** de Bréauté.

### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à un **développement d'habitat aux formes d'habitat mixte** (habitat individuel, logements intermédiaires, voire petits collectifs...) ;
- Une densité nette attendue de l'ordre de **22 logements par hectare**, soit environ 49 logements ;
- Le tableau ci-contre précise les principes de répartition en matière de formes bâties et de financement sur l'OAP :



- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'équipements publics
- Extension des équipements
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville
- Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel
- Zone à vocation économique
- Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées
- Principe d'accès voirie
- Principe de requalification de la voirie existante
- Principe de liaison viaire à établir
- Réserve pour accès futur
- Principe de connexion/liaison douce
- Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme
- Principe d'espace public de convivialité /cœur d'îlot paysagers
- Implantation préférentielle de stationnement
- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer
- Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus
- Arbre existant à préserver
- Zone non constructible à paysager
- Bâti existant à préserver
- Mur existant à préserver
- Cône de vue à préserver
- Principe d'aménagement du carrefour
- Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
- Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
- Axe de ruissellement à prendre en compte
- Phasage de l'opération

Total de logements à produire	Type de formes		Type de financement		
	Collectifs et intermédiaires	Individuels	Locatif social	Accession sociale	Privé
~ 49	~ 18	~ 31	~ 10	~ 12	~ 27

## SECTEURS B et C – ROUTE DE LA SABLIERE

### ACCÈS ET DESSERTES

- Les accès des 2 secteurs devront être **localisés sur la route de la Sablière**.
- Un accès pourra être envisagé sur la frange Sud-Est du secteur C, face à la rue du Prieuré, à condition d'établir un aménagement sécurisé avec la RD910 en accord avec le Conseil Départemental ;
- **Les voiries seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, ...)
- **L'aménagement de ce secteur du bourg devra intégrer une réflexion sur l'aménagement du carrefour de la RD910 et la sécurisation des déplacements piétons vers le centre-bourg.**

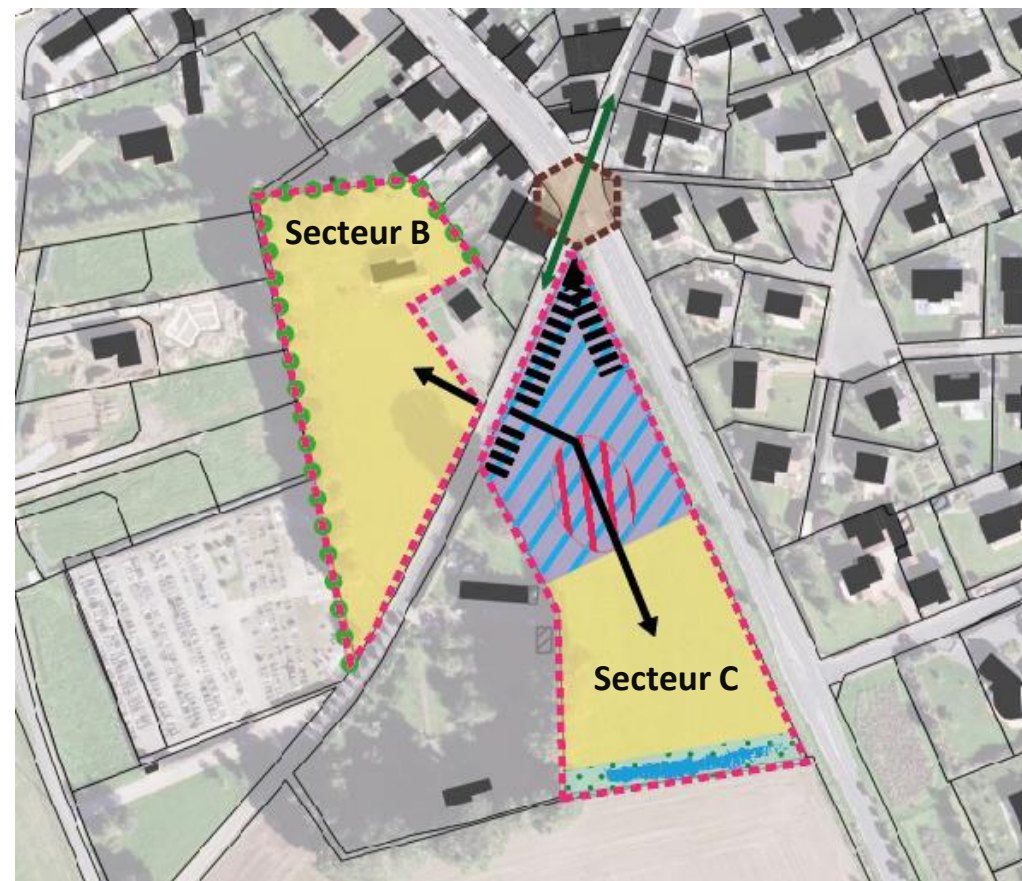
### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Des franges arborées et/ou des talus plantés** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- **Des ouvrages de gestion des eaux** seront intégrés dans l'opération. La priorité est ciblée sur la frange Sud du secteur C. Cet espace majoritairement paysager pourra conserver des **percées visuelles** vers les secteurs agricoles au sud.
- **Un principe de cœur d'îlot / d'espaces publics paysagers** sera intégré dans l'aménagement du secteur C. Cet espace public sera essentiellement végétalisé.

### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le long de la route de la Sablière, concernant le secteur C, le bâti sera implanté et conçu **de manière à structurer les abords de cette voie**. Par ailleurs, la composition du secteur C sera étudiée de manière à créer une façade urbaine de qualité le long de la RD910.
- Le secteur B est dédié principalement à l'implantation de **logements individuels** dans le respect **d'une densité nette d'environ 14 logements/ha**.
- Le secteur C est dédié à **une offre d'habitat mixte** incluant des logements intergénérationnels dans le respect **d'une densité nette d'environ 25 logts/ha**, soit environ 23 logements. Le tableau ci-après précise les principes de répartition en matière de formes bâties et de financement sur l'OAP :

Total de logements à produire	Type de formes		Type de financement		
	Collectifs et intermédiaires	Individuels	Locatif social	Accession sociale	Privé
~ 16	~ 8	~ 8	~ 8	~ 0	~ 8



- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Périmètre de l'OAP</li> <li>■ Secteur d'équipements publics</li> <li>» Extension des équipements</li> <li>■ Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li>■ Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li>■ Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel</li> <li>■ Zone à vocation économique</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées</li> <li>➔ Principe d'accès voirie</li> <li>▬ Principe de requalification de la voirie existante</li> <li>⋯ Principe de liaison viaire à établir</li> <li>➤ Réserve pour accès futur</li> <li>↔ Principe de connexion/liaison douce</li> <li>⋯ Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme</li> <li>▨ Principe d'espace public de convivialité/coeur d'îlot paysagers</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Implantation préférentielle de stationnement</li> <li>■ Espace paysager à créer</li> <li>● Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer</li> <li>■ Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus</li> <li>● Arbre existant à préserver</li> <li>■ Zone non constructible à paysager</li> <li>■ Bâti existant à préserver</li> <li>■ Mur existant à préserver</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Cône de vue à préserver</li> <li>○ Principe d'aménagement du carrefour</li> <li>▬ Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques</li> <li>■ Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux</li> <li>➔ Axe de ruissellement à prendre en compte</li> <li>--- Phasage de l'opération</li> </ul> |
|--|---|---|---|

### SECTEUR D – SECTEUR DES EQUIPEMENTS

#### ACCÈS ET DESSERTES

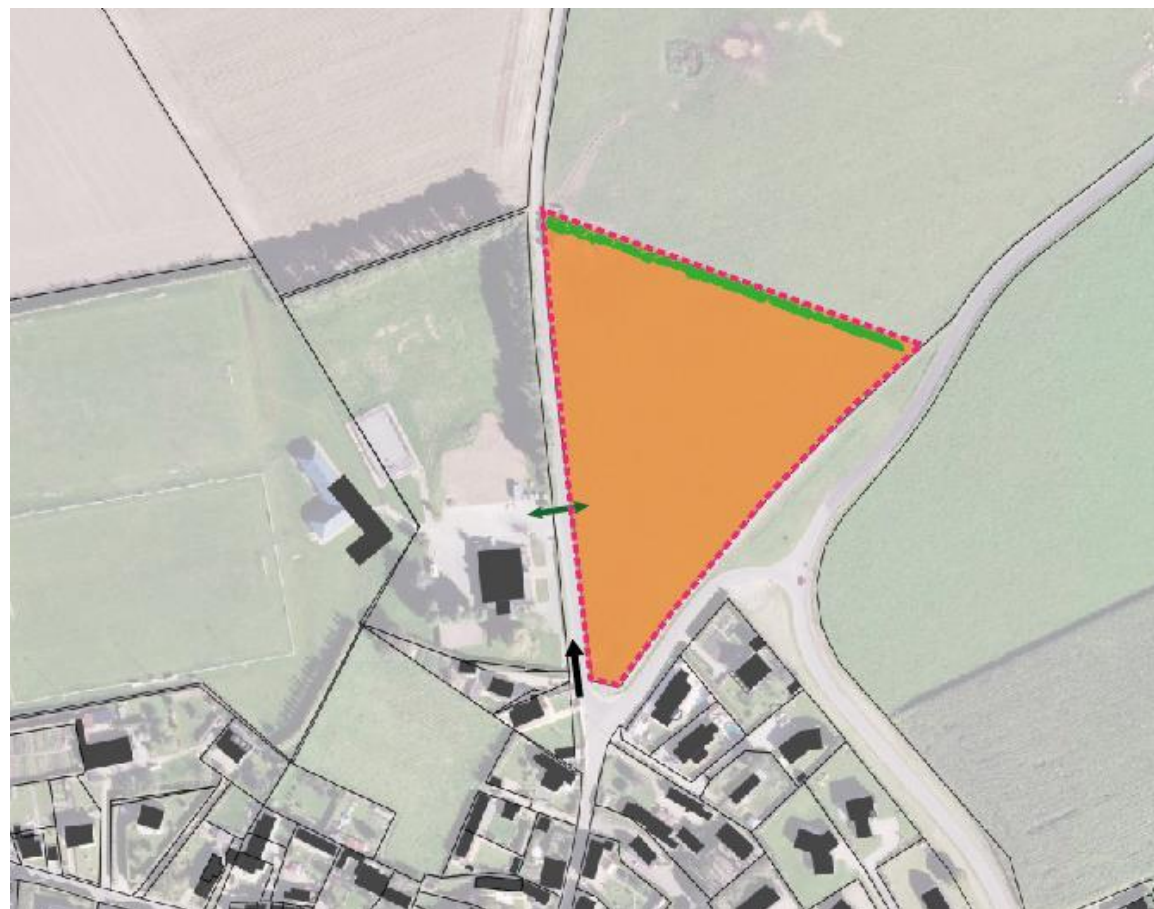
- L'accès principal du site s'effectuera par la rue d'Hericy ;
- Afin de favoriser les liens avec les équipements, **une sécurisation des déplacements doux** est à prévoir dans le cadre de l'aménagement du secteur.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Des franges arborées et/ou des talus plantés avec le parcellaire agricole** devront être conservées ou instaurées afin de garantir l'insertion paysagère du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le secteur est dédié à l'accueil d'équipements et de services publics.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison voirie à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
Zone à vocation économique	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

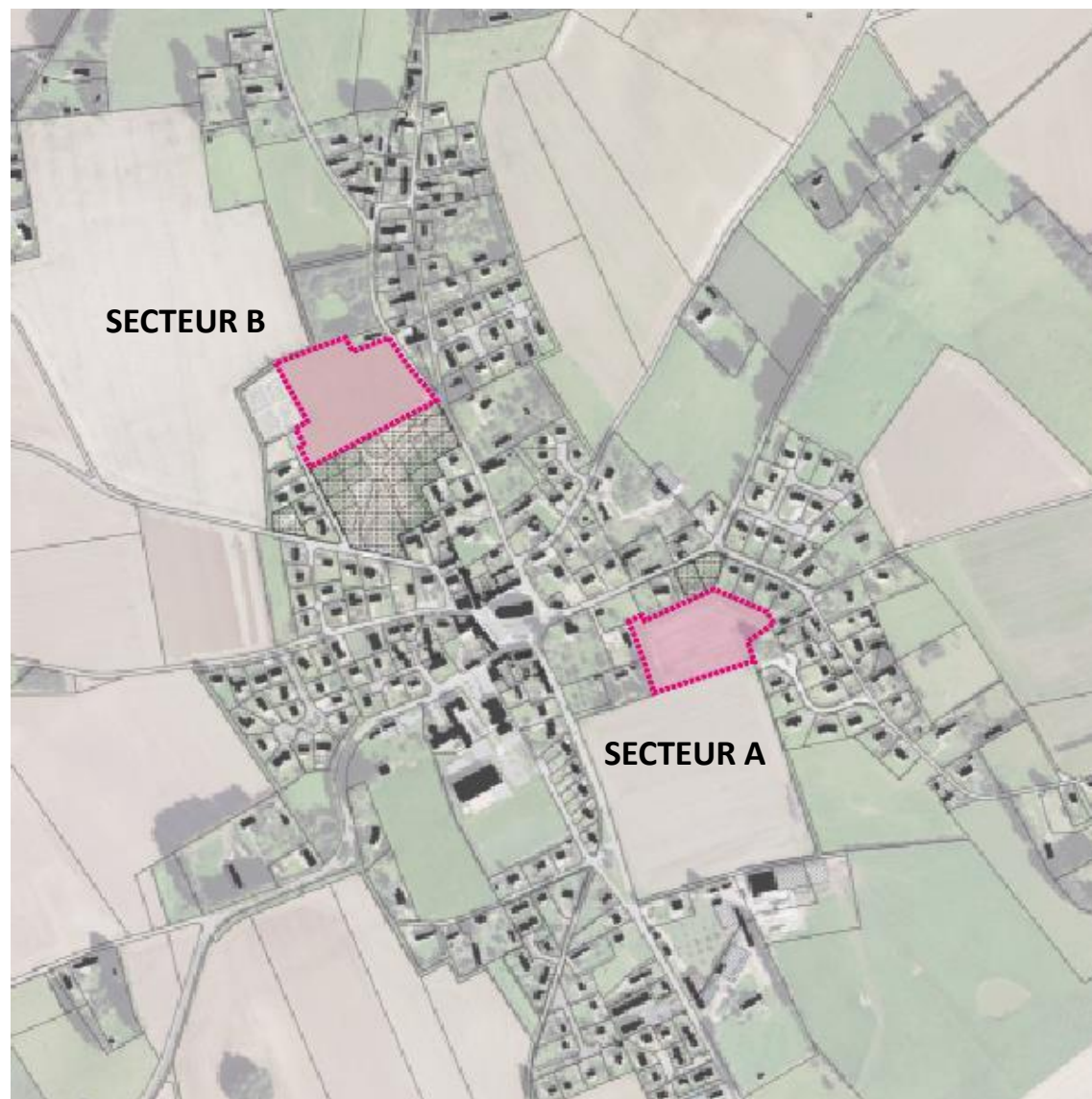
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### SECTEUR A

D'une superficie **d'environ 1,2 ha constructible à vocation habitat**, ce terrain est fortement imbriquée à l'urbanisation située au Sud-Est du bourg. Bien que situé en arrière de l'urbanisation linéaire existante, il bénéficie d'un accès par la route d'Annouville mais également, par le lotissement du Clos de la Roseraie

#### SECTEUR B

D'une superficie **d'environ 1,6 ha constructible à vocation habitat**, ce terrain s'inscrit en continuité immédiate du bourg et prend ses accroches via le lotissement situé au Sud et via la Route de la Crique.



### SECTEUR A – ROUTE D'ANNOUVILLE

#### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du secteur s'effectuera par **une voirie interne reliant la route d'Annouville et le lotissement du Clos de la Roseraie.**
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, ...);

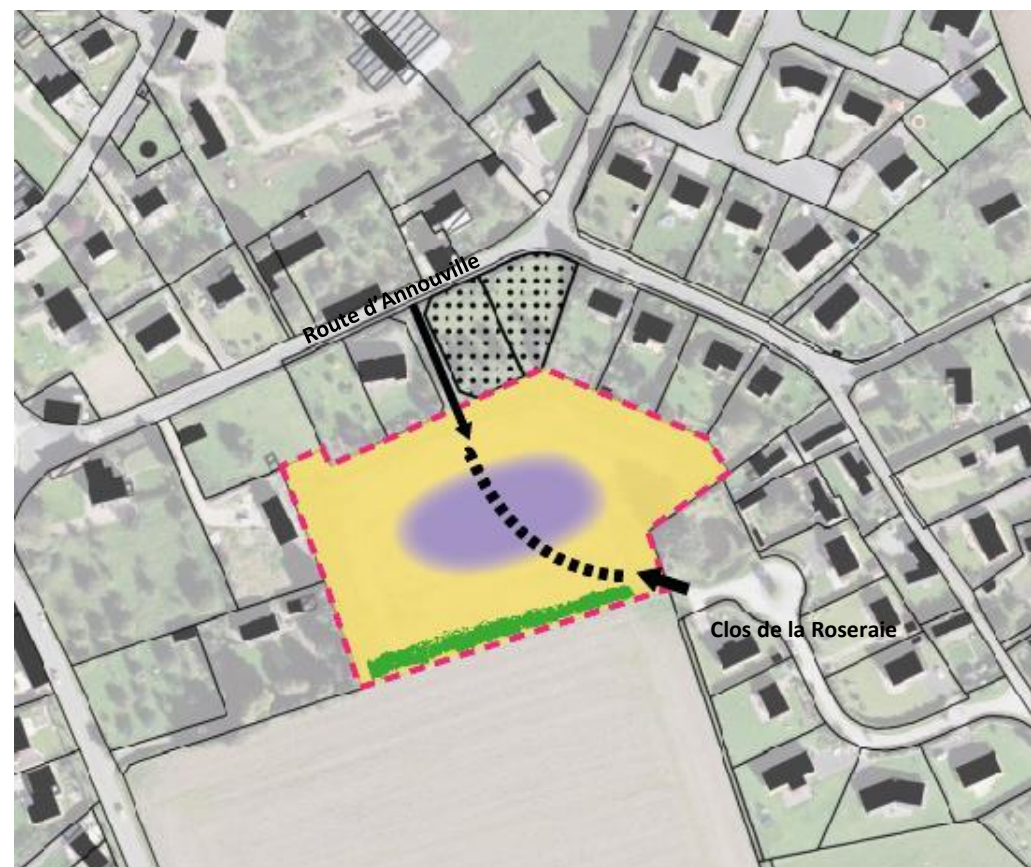
#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Des franges arborées et/ou des talus plantés** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- **Des ouvrages de gestion des eaux** seront intégrés dans l'opération.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site d'une superficie d'environ 1,2 ha à vocation à accueillir une programmation d'habitat mixte dans le respect d'une **densité nette moyenne** d'environ 20 logements/ha, soit environ 18 logements;
- Le tableau ci-après précise les principes de répartition en matière de formes bâties et de financement sur l'OAP :

Total de logements à produire	Type de formes		Type de financement		
	Collectifs et/ou intermédiaires	Individuels	Locatif social	Accession sociale	Privé
~ 18	~ 4	~ 14	~ 4		~ 14



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements / commerce	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	



## C. LES COMMUNES RURALES A CONFORTER



- Angerville-Bailleul
- Auberville-la-Renault
- Bénarville
- Bornambusc
- Daubeuf-Serville
- Gonfreville-Caillet
- Houquetot
- Manneville-la-Goupil
- Mentheville
- Saint-Maclou-la-Brière
- Saint-Sauveur-d'Emalleville
- Saussezemare-En-Caux
- Tocqueville-les-Murs
- Vattetot-sous-Beaumont
- Virville

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## ANGERVILLE-BAILLEUL

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

### SECTEURS A – BOURG

#### SITUATION ET CONTEXTE

- 1 secteur de développement à vocation d'habitat est encadré par une OAP :  
 - à l'ouest du bourg sur un site d'une superficie d'environ 4 600 m<sup>2</sup>

#### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du site A s'effectuera via l'instauration d'un seul accès Entrée/Sortie. Des perméabilités piétonnes directes avec les équipements publics environnants devront être établies.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- En bordure avec le parcellaire agricole et les espaces ouverts, **des franges arborées et des talus** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans le site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le secteur OAP est dédié au développement résidentiel à dominante d'habitat individuel.
- Densité nette sur le secteur A** : Environ 12 à 14 logements/ha, soit environ **4 à 5 logements**.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## AUBERVILLE-LA-RENAULT

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

### SECTEUR A – CENTRE BOURG

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une **superficie d'environ 1,3 ha constructible** à vocation habitat, ce terrain s'inscrit dans la continuité Sud-Est du centre bourg.
- Il est bordé au Nord-Ouest par la route des Ifs et sur la frange Sud-Ouest par la route du Château.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- L'**accès principal au site** s'effectuera par la route des Ifs à hauteur du cœur de bourg. Un second accès à l'entrée Nord du bourg est à prévoir.
- La **desserte interne du secteur** s'effectuera par un réseau viaire reliant les deux accès.
- Les **rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements.
- Une **liaison piétonne sécurisée et directe** avec le cœur de bourg devra être mise en place.
- L'OAP intègre la création **d'un espace de stationnement public**. Il se situera à proximité de l'église du village et sera directement accessible par la route des Ifs.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- En bordure du parcellaire agricole, **des franges paysagères ou des talus plantés** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- En bordure de l'urbanisation actuelle, **la trame bocagère** existante en limite parcellaire sera préservée (ou reconstituée si besoin),
- Des **percées visuelles vers l'espace agricole** devront être conservées sur la frange Est.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel,
- **Densité nette attendue** : environ 15 logements/ha, soit **environ 16 logements**.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /cœur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

### SECTEUR A – ROUTE DE LIMPIVILLE

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ 3 200m<sup>2</sup>, ce terrain s'inscrit au frange Sud-Est du bourg.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du site s'effectuera via l'instauration d'un ou plusieurs accès depuis la Rue Grande Rue.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- En bordure avec le parcellaire agricole et les espaces ouverts, **des franges arborées et des talus** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans le site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Ce secteur est dédié à **du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel**.
- **Densité nette sur le secteur A** : Environ 14 logements/ha, soit environ **4 logements**.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité/coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

## SECTEUR A – ROUTE DU CHATEAU

### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une **superficie d'environ 0,5ha dont 0,3ha en zone à urbaniser** à vocation habitat, ce terrain s'inscrit dans la continuité Ouest du centre bourg.
- Il est desservi au Nord par la route du Château.
- **2 bâtiments à usage d'habitation** seront à conserver sur le site et pris en compte dans les principes d'aménagement (maintien d'espaces jardinés privés par exemple).

### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du site se fera par un bouclage Entrée et Sortie distincte sur la route du Château, au Nord du site.

### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Le long des espaces ouverts, **des franges arborées ou des talus plantés** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- Au Nord et à l'Ouest, **la trame bocagère** existante en limite parcellaire sera préservée (ou reconstituée si besoin),

### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à du développement résidentiel avec une programmation à **dominante d'habitat individuel,**
- **Densité nette attendue** : environ 20 logements/ha, soit de l'ordre **d'environ 5 logements.**



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et /ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et /ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## BORNAMBUSC

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

### SECTEUR B – ROUTE DE GODERVILLE

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une **superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup>**, ce terrain s'inscrit comme un espace de densification au Sud du bourg.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du site se fera par un accès entrée/sortie unique.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Afin d'assurer la transition avec les espaces ouverts du milieu agricole, l'opération devra comporter des franges arborées ou un talus planté sur la partie Sud.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel,
- **Densité nette** : Environ 17 logements/ha, soit environ 4 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et /ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et /ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DAUBEUF-SERVILLE

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

### SECTEUR A – HAMEAU

#### SITUATION ET CONTEXTE

- 1 secteur de développement à vocation d'habitat est encadré par une OAP :
  - à l'ouest un site d'une superficie **d'environ 4 000 m<sup>2</sup>** qui s'inscrit dans la **densification d'un espace interstitiel du hameau**.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du site** pourra se faire via l'instauration d'un seul accès Entrée/Sortie sur le site ;
- L'aménagement du secteur devra permettre de maintenir **l'accès des engins agricoles** à la parcelle agricole.
- Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Des franges arborées et des talus** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site sera dédié au **développement résidentiel à dominante d'habitat individuel**.
- Densité nette sur le secteur A** : Environ 14 logements/ha, soit environ 4 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

### SECTEUR A – CHEMIN DE LA FERME FLEURY

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie de 0,5 ha, ce terrain s'inscrit dans la continuité ouest du centre bourg.
- Il est desservi au Nord par le chemin de la Ferme Fleury.

#### ACCÈS ET DESSERTES

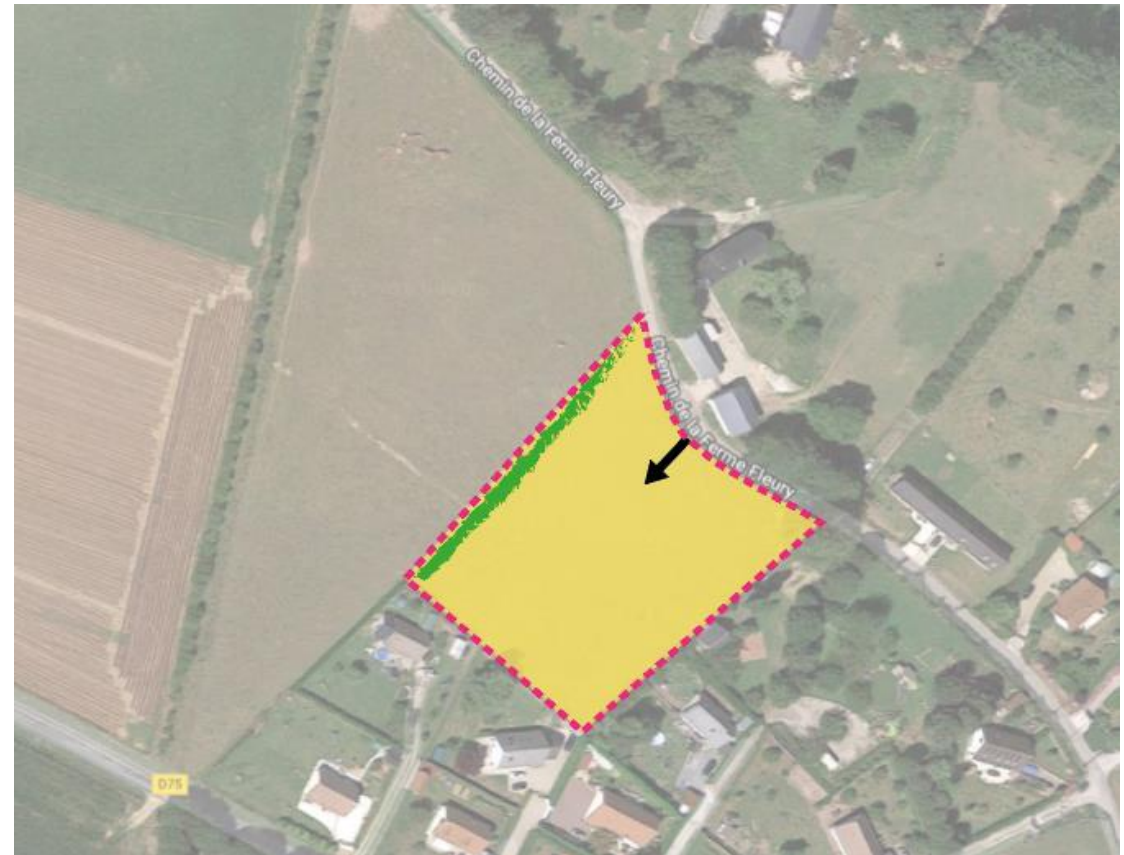
- La desserte du site se fera par une voie principale depuis le Chemin de la Ferme Fleury.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Afin d'assurer la transition avec les espaces ouverts du milieu agricole, l'opération devra comporter des franges arborées ou un talus planté sur la partie Ouest.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel. Le site peut toutefois proposer **quelques logements en accession aidée** ou quelques logements locatifs sociaux.
- **Densité nette attendue : 14 logements/ha**, soit environ 5/6 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

## SECTEURS A – RUE DU PRESBYTERE

### SITUATION ET CONTEXTE

- 1 secteur de développement est encadré par une OAP :  
- le **Secteur A** : **5 800 m<sup>2</sup>** d'espace densifiable.
- Ce secteur est bordé à l'Ouest par la rue du Presbytère.

### ACCÈS ET DESSERTES

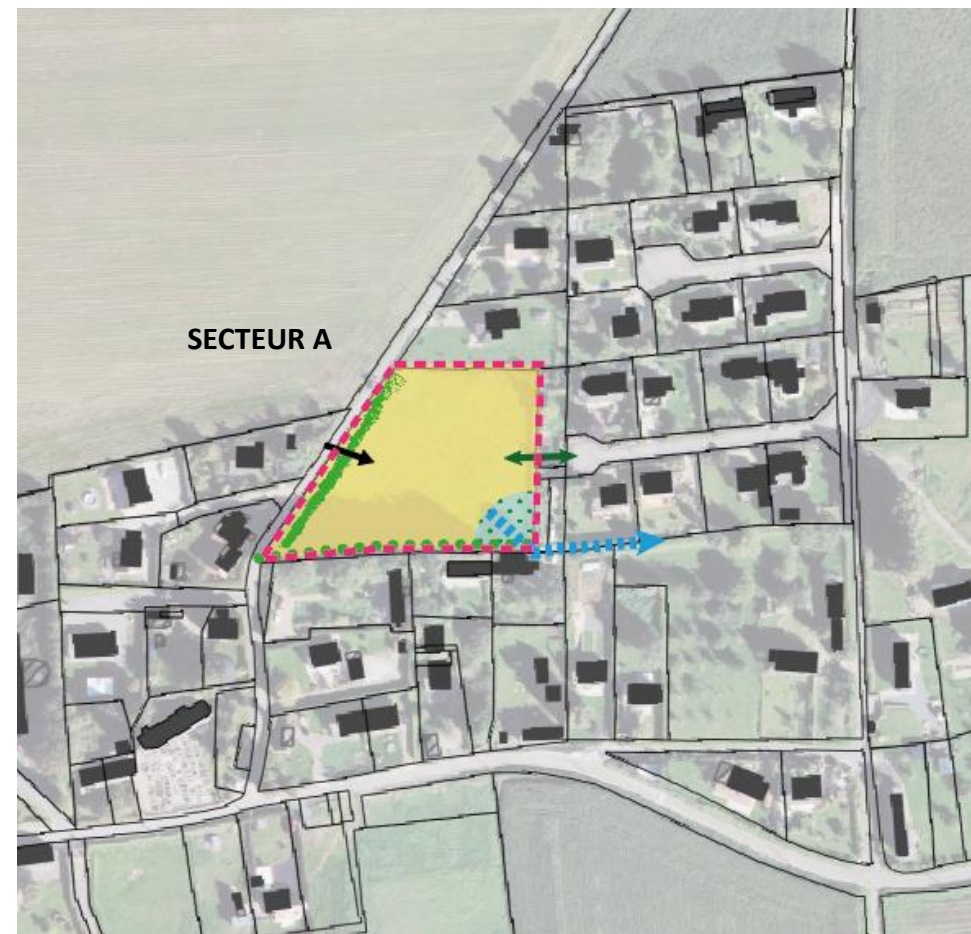
- L'accès du secteur devra être envisagé via **la rue du Presbytère**. Un élargissement de la voirie le long du secteur d'aménagement pourra être envisagé dans l'opération.
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements.
- **Des perméabilités piétonnes** devront être prévues dans l'aménagement dont à minima :
  - Une liaison piétonne avec l'Allée des Lilas.

### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Des franges arborées et des talus** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- Ce secteur d'aménagement méritera une attention particulière lors de son aménagement, notamment dans la **gestion des ruissellements des eaux** qui traversent le site, ainsi que dans la gestion des eaux pluviales. A ce titre, des talus plantés devront être aménagés à minima sur les franges de l'opération ainsi qu'un espace paysager au niveau des emprises impactées par l'axe de ruissellement. Il pourra accueillir un ouvrage de collecte des eaux pluviales.

### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Ce secteur est destiné à accueillir du logements à dominante individuelle.
- **Densité nette sur le secteur A** : Environ 12 à 14 logements/ha, soit **environ 4 logements**.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

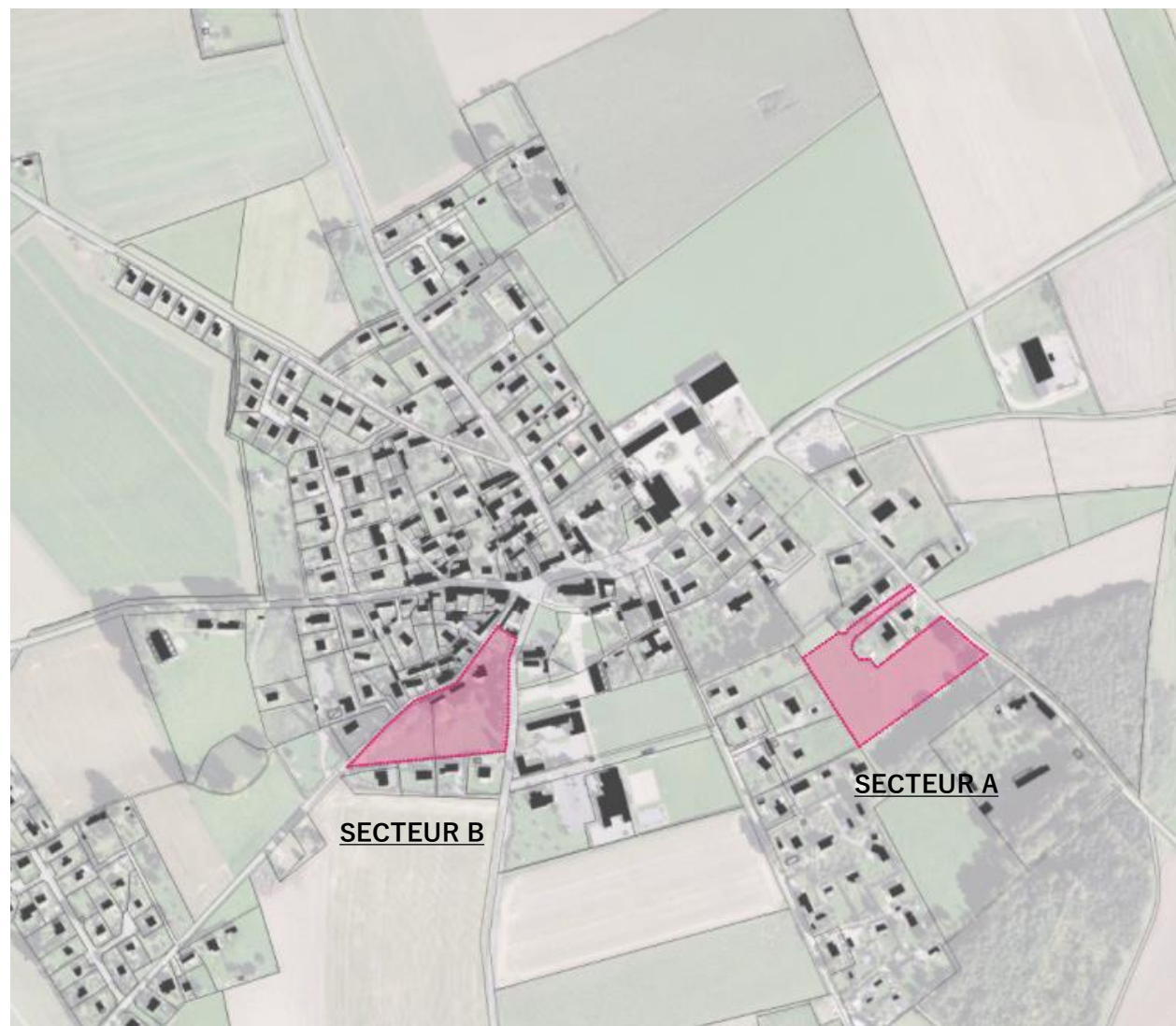
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### SECTEUR A – ROUTE DES GENETS

D'une superficie d'environ **1,1 ha**, ce terrain s'inscrit dans la continuité Est du bourg et est dédié à la réalisation de nouveaux logements.

#### SECTEUR B – ROUTE DES JONCQUILLES

Idéalement situé en cœur de bourg, ce site d'environ 9800 m<sup>2</sup> doit permettre **l'accueil de nouveaux logements** via une opération compatible avec le maintien des qualités paysagères et architecturale du terrain.



### SECTEUR A – ROUTE DES GENETS

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ **1,1 ha**, ce terrain s'inscrit dans la continuité Sud-Ouest du centre bourg. Il est bordé à l'Est par la Route des Genêts.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- Les accès devront se faire via la route des Genêts.
- Une **perméabilité piétonne devra être envisagée avec l'Allée des Rosiers** afin de créer une liaison directe avec le centre-bourg et ses équipements.
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements.
- **Des accès aux espaces de prairies situés en arrière de l'opération devront être conservés afin de permettre le passage des engins agricoles.**

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Une **attention particulière** devra être portée à la gestion hydraulique du site, notamment du fait de la présence d'un **axe de ruissellement** des eaux. Au niveau des emprises impactées, la création d'un aménagement paysager sera privilégié,
- **La trame arborée existante** du site doit être conservée et renforcée dans l'aménagement du site,

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le secteur est dédié au développement d'**habitat à dominante individuelle**,
- Densité nette attendue : **22 logements/ha, soit environ 20 logements.**
- Cette opération pourra s'orienter vers une diversification de l'offre d'habitat (logement locatif social, accession sociale, privé) afin d'éviter la production de logements monotypés.



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red; font-weight: bold;">- - -</span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Secteur d'équipements publics</li> <li><span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span> Extension des équipements</li> <li><span style="background-color: purple; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li><span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone à vocation économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées</li> <li><span style="font-size: 2em; color: black;">➔</span> Principe d'accès voirie</li> <li><span style="font-size: 2em; color: black;">➔</span> Principe de requalification de la voirie existante</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Principe de liaison viaire à établir</li> <li><span style="font-size: 2em; color: black;">➔</span> Réserve pour accès futur</li> <li><span style="font-size: 2em; color: black;">↔</span> Principe de connexion/liaison douce</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Principe d'espace public de convivialité/coeur d'îlot paysagers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span> Implantation préférentielle de stationnement</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace paysager à créer</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.5em;">●</span> Arbre existant à préserver</li> <li><span style="border: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> Zone non constructible à paysager</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> Bâti existant à préserver</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> Mur existant à préserver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span> Cône de vue à préserver</li> <li><span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span> Principe d'aménagement du carrefour</li> <li><span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span> Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.5em;">➔</span> Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.5em;">➔</span> Axe de ruissellement à prendre en compte</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Phasage de l'opération</li> </ul>
---	---	--	---

### SECTEUR B – ROUTE DES JONCQUILLES

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ 9 800m<sup>2</sup>, ce terrain s'inscrit dans la continuité Sud du centre bourg.
- Il est bordé à l'Est par la route de Guy de Maupassant et à l'Ouest par la route des Jonquilles.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du site pourra se faire via 1 Entrée/ Sortie au Sud/Est du site.
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, ...).
- Des **perméabilités piétonnes devront être mises en place** afin de permettre les circulations douces entre le secteur des équipements à l'Est et la route des Jonquilles à l'Ouest.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Le site est actuellement arboré et paysager sur la moitié Nord du site : Ce **caractère naturel et paysager devra être préservé** au maximum dans l'aménagement du site. Quelques arbres ou plantations pourront toutefois être supprimés à condition d'apporter une plus-value dans l'aménagement du site.
- **Des franges arborées et des talus devront être conservés** ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- **2 bâtiments existants** sur le site ont un **potentiel de réhabilitation** et de mise en valeur. Toutefois, l'état du bâti questionne sur la possibilité financière et technique de réhabiliter ces bâtiments. C'est pourquoi, si après étude, il n'est techniquement ou financièrement pas envisageable de conserver ces bâtiments, l'aménagement du site pourra prévoir leur démolition.
- Le site est dédié à du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel. Il pourra être développé une part de logements intergénérationnels, des maisons de villes, ainsi que quelques logements locatifs sociaux.
- **Densité nette** : Environ 25 logements/ha, soit environ 20 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et /ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et /ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

## SECTEURS A et B – ROUTE D'EPREVILLE

### SITUATION ET CONTEXTE

2 secteurs de développement de part et d'autre de la route d'Epreville :

- **Secteur A** : Secteur d'extension d'environ 5 500 m<sup>2</sup> ;
- **Secteur B** : Secteur de densification urbaine d'environ 1 ha dont 0,7 ha constructible ;

### ACCÈS ET DESSERTES

- **La desserte interne du site A** s'effectuera par une voie à sens unique créant un bouclage interne des circulations.
- **La desserte du secteur B** s'organisera à partir de l'impasse de la Mare ;
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements.
- **En matière de mobilité douce**, des connexions à la liaison douce existante le long de la Route d'Epreville sont à prévoir.

### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Des franges arborées et les talus arborés** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- Sur le secteur B, la mare est à préserver et à valoriser dans **le cadre d'un aménagement paysager et naturel**.

### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

Les deux secteurs sont dédiés à **du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel**. Le secteur B pourra intégrer quelques logements sociaux (2 à 4, avec possibilité d'habitations mitoyennes) :

- **Densité nette attendue sur le secteur A** : 14 logements/ha, soit environ 6 logements.
- **Densité nette attendue sur le secteur B** : 12 logements/ha, soit environ 7 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	Phasage de l'opération
	Principe d'espace public de convivialité /cœur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

### SECTEUR A – LOTISSEMENT NAVARRE

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ 0,8 ha constructible à vocation habitat, ce terrain s'inscrit dans la continuité Ouest du centre bourg.
- Il est bordé par les routes départementales D75 et D73

#### ACCÈS ET DESSERTES

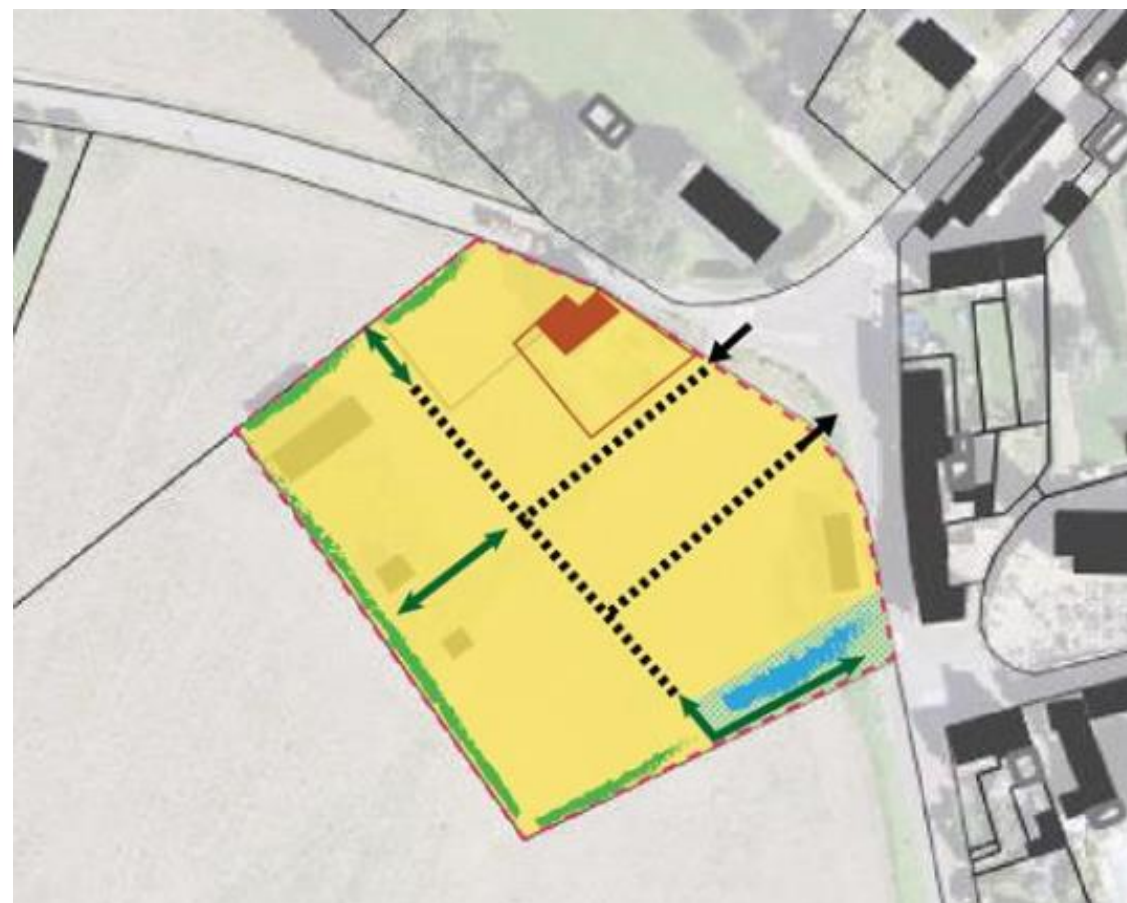
- L'accès principal se fera par l'entrée existante, sur la route D75 et par la D73
- Les voiries seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, ...).
- Des perméabilités piétonnes devront être mises en place notamment pour relier le centre-bourg à l'est et la salle municipale et le stade à l'ouest.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Le bâtiment principal existant devra être préservé
- Une attention particulière devra être portée à la gestion hydraulique, notamment du fait de la présence d'un axe de ruissellement des eaux et de la forte imperméabilisation du site. Un bassin de rétention peut être imaginé avec l'aménagement d'un espace paysager et collectif, en lien avec les perméabilités piétonnes.
- En limite du parcellaire agricole, des franges arborées et des talus devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel,
- **Densité nette attendue** : 15 logements/ha, soit environ 12 logements



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### SECTEUR A - CENTRE-BOURG

Idéalement situé en cœur de bourg, ce site d'environ **6 500 m<sup>2</sup>** a été **identifié comme un foncier mutable**. Il pourrait accueillir une opération de renouvellement urbain, principalement dédié à la réalisation de logements.

#### SECTEUR B - ENTREE EST

D'une superficie d'environ 0,47 ha, ce site est dédié à **l'accueil d'équipements publics**.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SAINT-SAUVEUR-D'EMALLEVILLE

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

### SECTEUR A – CENTRE-BOURG

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ **6 500 m<sup>2</sup> constructible à vocation habitat**, ce terrain constitue un espace de requalification du centre-bourg.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- Une **réserve sur la frange Ouest du site devra être conservée** afin de créer une continuité entre les différentes **liaisons piétonnes du bourg** et permettre de rejoindre les équipements (école, équipements sportifs...).

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Un **espace paysager / espace de convivialité** orienté Nord/Sud devra s'inscrire dans le prolongement du parvis de la mairie.
- Un **espace de parking collectif** sera maintenu sur la partie sud du site.
- Une **frange arborée ou paysager** permettra d'accompagner le principe de liaison douce sur la partie Ouest du site.
- **Des perspectives vers l'espace public** devant la mairie devront être instaurées sur la partie Nord du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le long de la rue du Presbytère, le bâti sera implanté et conçu **de manière à structurer les abords de cette voie.**
- Secteur dédié au développement d'habitat de type **maisons groupées, logements intermédiaires, voire petits collectifs.**
- Programmation : environ 20 à 24 logements dans le respect d'une densité nette minimale de 40 logements/ha. Le site sera en majorité dédié à la création de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité / cœur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SAINT-SAUVEUR-D'EMALLEVILLE

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

## SECTEUR B – ENTREE EST

### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ **4 700m<sup>2</sup> constructible à vocation d'équipements**, ce terrain est destiné à l'accueil d'un nouveau bâtiment technique pour la commune.
- L'objectif de la collectivité est de libérer le foncier communal occupé par l'actuel bâtiment technique de la commune situé en cœur de bourg pour permettre la **création d'un nouveau quartier d'habitat** à proximité des principaux équipements de la commune et **recomposer le cœur de bourg** (OAP B).

### ACCÈS ET DESSERTES

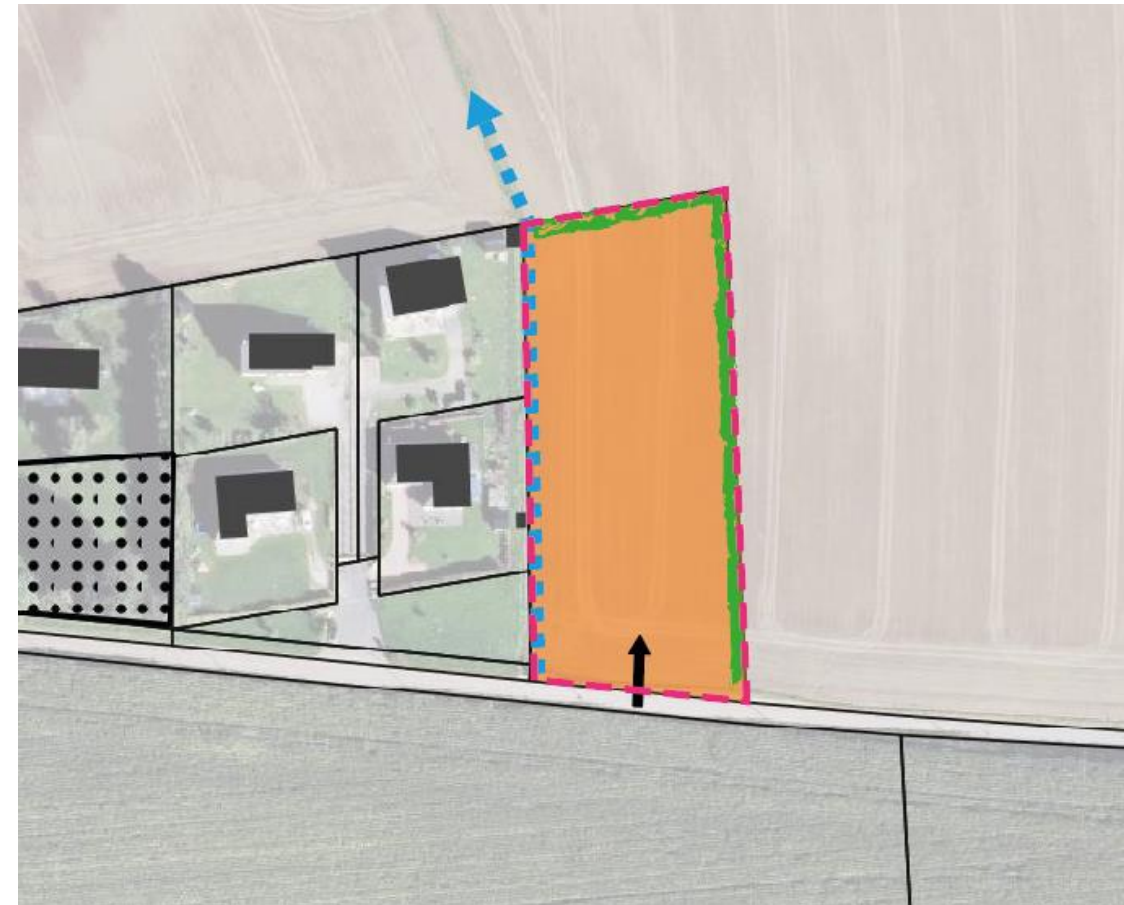
- L'urbanisation de ce secteur nécessite la création **d'un seul accès routier sécurisé** depuis la Rue du Presbytère.

### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- En limite du parcellaire agricole, **des franges arborées et/ou des talus plantés** devront être instaurés afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans l'environnement.
- Une **attention particulière** devra être portée à la gestion hydraulique du site, du fait de la présence d'**un talweg** en bordure du site.

### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Ce site est dédié à l'accueil d'équipements et de services publics à destination de la municipalité, et en particulier la création d'un nouveau bâtiment technique.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /cœur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

### SECTEUR A – CENTRE-BOURG

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ **0,95 ha dont 0,7 ha constructible**, ces terrains s'inscrivent dans la continuité Est du centre bourg.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- **La desserte automobile du secteur** se fera via le secteur d'équipement public.
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements.
- **Des perméabilités piétonnes** devront être mises en place avec les espaces environnants. Il est notamment attendu un prolongement de la sente piétonne située à l'arrière du lotissement « la Pépinière » ainsi qu'une liaison douce traversant l'espace paysager à établir.
- **Un principe de maintien de l'accès à la parcelle exploitée pour l'agriculture** devra être maintenu pour les engins agricoles.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Un espace paysager** devra être aménagé sur la partie Nord-Ouest afin de créer un espace tampon entre les équipements et les espaces d'habitat. Il pourra intégrer un espace de stationnement.
- En limite du parcellaire agricole, **des franges arborées et des talus** devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Ce secteur est dédié à l'accueil d'équipements, de services publics ou de logements spécifiques (exemples logements pour personnes âgées avec services de santé).



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed pink; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Secteur d'équipements publics</li> <li><span style="font-size: 1.2em; margin-right: 5px;">»</span> Extension des équipements</li> <li><span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li><span style="background-color: lightpurple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville</li> <li><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel</li> <li><span style="background-color: blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone à vocation économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées</li> <li><span style="font-size: 1.5em; margin-right: 5px;">➔</span> Principe d'accès voirie</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Principe de requalification de la voirie existante</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Principe de liaison viaire à établir</li> <li><span style="font-size: 1.5em; margin-right: 5px;">➔</span> Réserve pour accès futur</li> <li><span style="font-size: 1.5em; margin-right: 5px;">↔</span> Principe de connexion/liaison douce</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed green; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: gray; border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Implantation préférentielle de stationnement</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace paysager à créer</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed green; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Arbre existant à préserver</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone non constructible à paysager</li> <li><span style="background-color: brown; border: 1px solid brown; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti existant à préserver</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Mur existant à préserver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Cône de vue à préserver</li> <li><span style="border: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Principe d'aménagement du carrefour</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.5em; margin-right: 5px;">⚡</span> Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Axe de ruissellement à prendre en compte</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Phasage de l'opération</li> </ul>
--	---	--	--

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SAUSSEUZEMARE-EN-CAUX

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

### SECTEUR B – LA FERME COMMUNALE

#### SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 9 000 m<sup>2</sup> dont 4 800 m<sup>2</sup> constructible ce terrain communal est destiné à accueillir une offre de logements.

#### ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du secteur se fera via la rue les Reneaux,
- L'aménagement des voies et des zones de stationnement seront optimisés et devront être conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés,
- Des perméabilités piétonnes pourront être mises en afin de permettre la liaison de ce secteur aux équipements de la commune (école, salle des fêtes, ...).

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Un espace paysager devra être aménagé sur la partie Ouest du terrain afin de mettre en valeur la mare existante,
- Une attention particulière devra être portée à la gestion hydraulique du site, notamment du fait de la présence d'un axe de ruissellement des eaux,
- En limite du parcellaire agricole, des franges arborées et des talus devront être conservés ou instaurés afin de garantir l'insertion paysagère du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- **Densité nette attendue** : Environ 14 logements/ha, soit 4 à 5 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## VATTETOT-SOUS-BEAUMONT

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

### SECTEUR A – CENTRE-BOURG

#### SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ 2,3 ha ces terrains s'inscrivent dans la continuité Est du centre bourg.
- Le secteur OAP est décomposé comme suit :
  - 0,9 ha nouvellement urbanisable à vocation d'habitat ;
  - 0,26 ha nouvellement urbanisable à vocation d'équipements ;
  - Environ 1,1 ha de zone d'équipements déjà existante.

#### ACCÈS ET DESSERTES

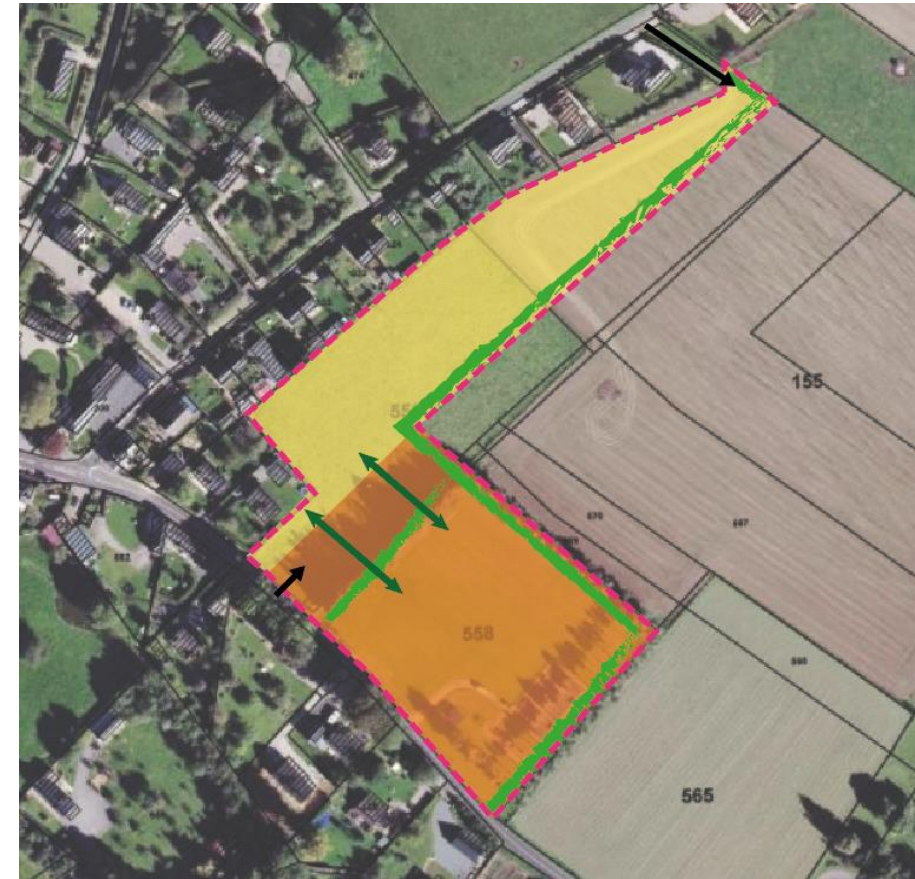
- Les accès seront envisagés via la route de Bernières et la route des Ecoles, afin de réaliser un principe de bouclage de l'opération d'aménagement. Les accès pourront être mutualisés avec la zone des équipements ;
- Des perméabilités piétonnes devront être instaurées entre la zone des équipements et celle liée au développement de l'habitat.

#### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- Des franges arborées devront être conservés et/ou instaurées afin de garantir l'insertion paysagère du site.

#### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à la production de logements et au renforcement des équipements sportifs et de loisirs de la commune.
- Une offre de logements locatifs sociaux, ou de maisons de villes (densité plus importante) sur la partie sud du site (au contact avec le bourg) pourra être envisagée ;
- **Densité nette attendue** : 14 logements/ha soit environ 11 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	

## SECTEURS A ET B - ENTREE SUD

### SITUATION ET CONTEXTE

- **Secteur A** : D'une superficie d'environ 0,7 ha ce terrain s'inscrit dans la continuité Sud du centre bourg. Il est bordé au Nord par la Route de Goustimesnil ;
- **Secteur B** : D'une superficie d'environ 0,55 ha ce terrain s'inscrit également en continuité Sud du Centre-Bourg. Il est bordé à l'ouest par la route de Saint-Romain.

### ACCÈS ET DESSERTES

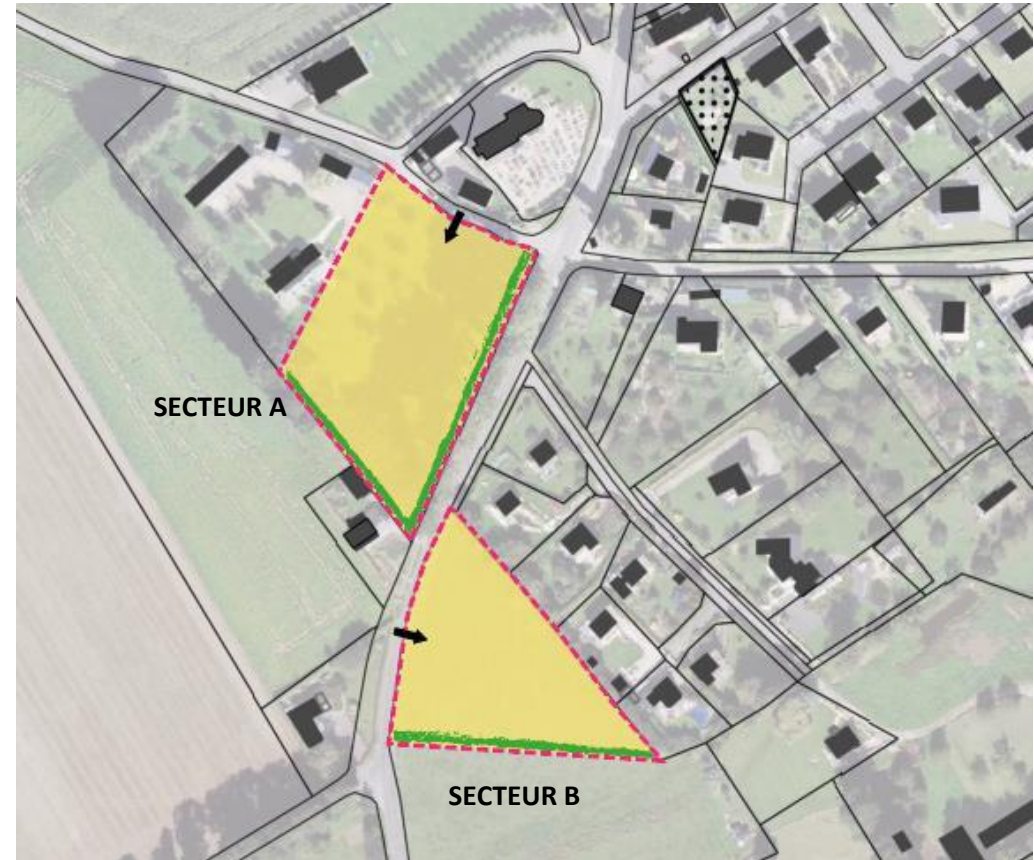
- La desserte du site A se fera via la route de **route de Goustimesnil, la desserte du secteur B via la route de Saint-Romain ;**
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements.

### PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- **Les franges arborées** sur les pourtours du site devront être maintenues et/ou instaurées afin de garantir l'insertion paysagère de l'opération.

### PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITE ET D'ORGANISATION DU BATI

- Le site est dédié à un développement résidentiel à **dominante d'habitat individuel**,
- Densité nette à respecter : **environ 14 logements/ha**, soit environ 15 logements répartis entre les sites comme suit :
  - Secteur A : environ 10 logements ;
  - Secteur B : environ 5 logements.



Périmètre de l'OAP	Programme intergénérationnel ou pour personnes âgées	Implantation préférentielle de stationnement	Cône de vue à préserver
Secteur d'équipements publics	Principe d'accès voirie	Espace paysager à créer	Principe d'aménagement du carrefour
Extension des équipements	Principe de requalification de la voirie existante	Alignement d'arbres/haies à préserver ou à créer	Principe d'implantation du bâti structurant les emprises publiques
Zone privilégiée d'implantation d'habitat collectif/semi-collectif et/ou maisons de ville	Principe de liaison viaire à établir	Frange paysagère à préserver ou à créer : bosquets / haies bocagères / talus	Principe d'implantation d'ouvrages pour la gestion des eaux
Zone privilégiée d'implantation d'habitat semi-collectif et/ou maisons de ville	Réserve pour accès futur	Arbre existant à préserver	Axe de ruissellement à prendre en compte
Zone privilégiée d'implantation d'habitat individuel	Principe de connexion/liaison douce	Zone non constructible à paysager	Phasage de l'opération
Zone à vocation économique	Liaison douce existante ou à conforter/établir à terme	Bâti existant à préserver	
	Principe d'espace public de convivialité /coeur d'îlot paysagers	Mur existant à préserver	