Département de Seine-Maritime (76)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CAMPAGNE-DE-CAUX








1.4) Rapport de présentation – Justifications

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

LE VOLUME JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Au sein du rapport de présentation, ce volume explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- **pour établir le projet d'aménagement et de développement durable**
- **pour établir les orientations d'aménagement et de programmation**
- **pour l'élaboration du règlement écrit et graphique**

NB : L'Evaluation Environnementale apporte de nombreuses justifications au projet de PLUi.

Sommaire

1. DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 3

- **A.** Synthèse des enjeux croisés 5
- **B.** Des scénarios prospectifs au scénario préférentiel 6
- **C.** Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel 19
- **D.** Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD 27
- **E.** Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle 30
- **F.** Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique 38
- **G.** Le bilan de la consommation foncière du projet 40

2. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE REGLEMENT 43

- **A.** La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU) 43
- **B.** Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°) 68
- **C.** Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2°) 82

3. ANNEXES 105

1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement.

La définition du projet urbain de la Communauté de communes Campagne de Caux s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une diversité des situations locales et des projets déjà engagés dans chacune des 22 communes. Le projet de PLUi se veut donc la pierre d'articulation entre l'échelle communale, et l'inscription dans un cadre territorial plus large : celui de l'intercommunalité.

En préambule, il est à noter que le PADD du PLUi de Campagne de Caux a été un document élaboré de manière concertée avec l'ensemble des élus, les personnes publiques associées et la société civile, ce qui en fait un document exprimant les ambitions politique portées par les élus pour répondre aux enjeux croisés et prospectifs du territoire.

Ainsi, l'élaboration du PADD a notamment fait appel à :

- **L'élaboration des scénarios** : soumis au comité technique le 15 mars 2017
- **L'élaboration des scénarios** : soumis au comité de pilotage, sous le format de « workshops » le 26 avril 2017 pour définir le scénario préférentiel
- **Le scénario préférentiel** : soumis au comité technique le 31 mai 2017
- **Le scénario préférentiel,** accompagné de scénarios de développement démographique et économique : soumis au comité de pilotage le 13 avril 2017 - Le scénario préférentiel : débat autour des grandes orientations et axes de développement en ateliers thématiques le 6 juillet 2017
- **La présentation aux personnes publiques associées du PADD le 18 septembre 2017 et** débattu une première fois en conseil communautaire le 27 novembre 2017.

Suite au premier arrêt du PLUi et en lien avec les différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le PADD a été retravaillé notamment au regard des objectifs d'accueil de la population ainsi qu'au sein de la définition de l'armature territoriale.
Ce nouveau PADD a ainsi été débattu **le 17 décembre 2020**.

Par ailleurs, le PADD définit *« les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [mais également] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les*

loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.» **(art. L.151-5 du code de l'urbanisme)**

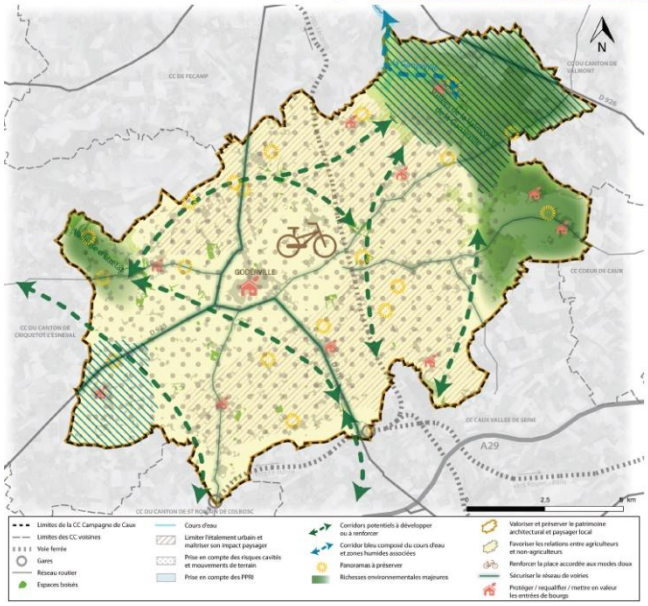
Ainsi, il en ressort un document articulé autour de trois grandes orientations :

- Orientation 1 : Un territoire au développement encadré et équilibré pour maintenir la qualité du cadre de vie ;
- Orientation 2 : Appuyer le développement économique du territoire lié aux dynamiques extérieures et locales ;
- Orientation 3 : Mettre en place les conditions d'un territoire fonctionnel et adapté aux besoins.

A. Synthèse des enjeux croisés

Les grands enjeux du territoire suivants mise en avant lors de l'élaboration du diagnostic stratégique ont permis de guider l'élaboration du projet de territoire.

1. HARMONISER LES INTERACTIONS ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE ET LEUR ENVIRONNEMENT



Maîtriser l'impact de la construction de logements essentiellement individuels :

- optimiser la gestion du foncier : limiter l'étalement urbain, la consommation et le mitage de l'espace agricole
- lutter contre la banalisation du paysage et chercher une bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements

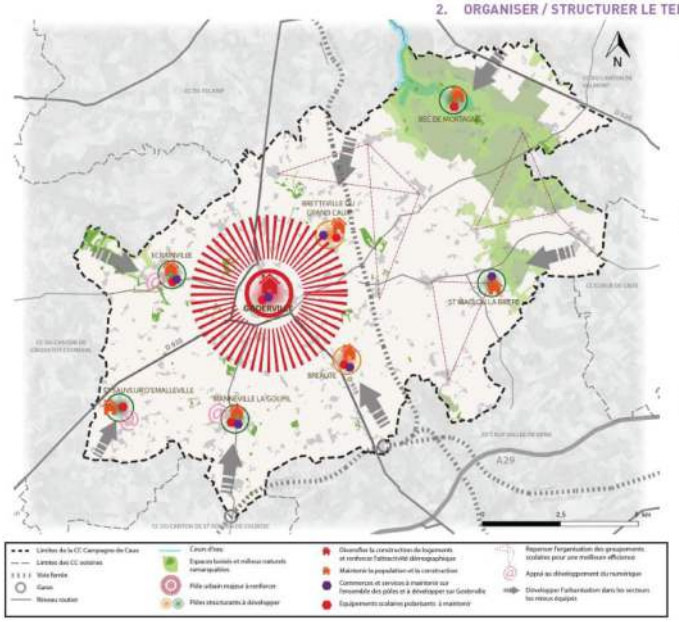
Composer avec le territoire et ses éléments naturels :

- prendre en compte l'ensemble des risques dans la localisation et/ou conception des aménagements
- conforter et restaurer le maillage de continuités écologiques
- intégrer la trame verte et bleue dans les choix d'aménagement et de mise en valeur du territoire
- protéger certains points de vue ou panoramas
- faciliter / inciter à la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable

Améliorer les conditions d'usage du territoire :

- sensibiliser les habitants et les élus aux richesses patrimoniales et paysagères que le territoire recouvre et inciter à leur entretien
- faciliter et favoriser les interactions entre usagers agricoles et non agricoles du territoire
- renforcer la place accordée aux modes doux, sécuriser le réseau routier et protéger / requalifier / mettre en valeur les entrées de bourgs

2. ORGANISER / STRUCTURER LE TERRITOIRE POUR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX



Renforcer le pôle urbain majeur :

- diversifier la construction de logements (personnes âgées, jeunes) et renforcer l'attractivité démographique du pôle
- réorganiser le centre-ville
- maintenir et favoriser le développement de l'offre commerciale et de services / équipements polarisants à l'échelle intercommunale

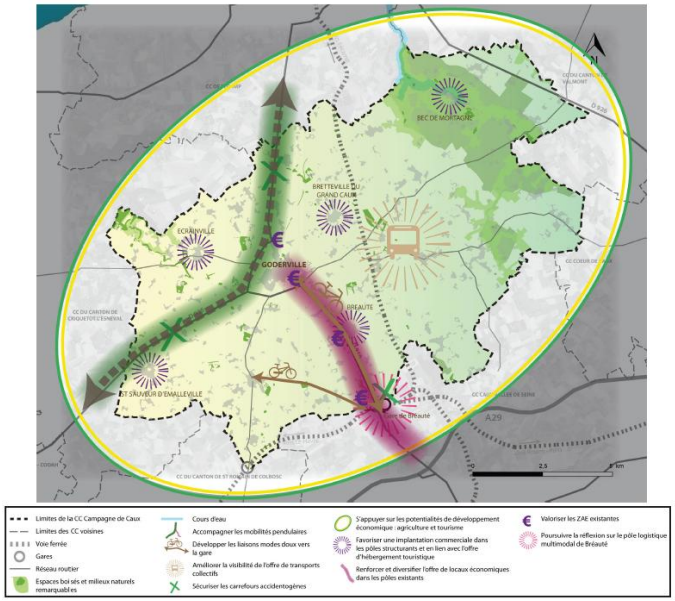
Appuyer le développement des pôles structurants :

- maintenir la population, la construction (diversifier les formes urbaines) et favoriser l'installation des nouveaux ménages
- maintenir l'offre commerciale et services/ équipements de proximité
- appui au développement du numérique, notamment au niveau des pôles structurants de l'Ouest du territoire

Repenser de manière générale l'organisation du territoire :

- privilégier une plus grande mixité des formes bâties, vers des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices en énergie et en foncier
- veiller à rendre compatible la répartition des logements en fonction des capacités d'assainissement collectif
- développer les secteurs les mieux équipés et desservis pour limiter les besoins en déplacement
- repenser l'organisation des groupements scolaires pour une meilleure efficience

3. AMELIORER LES CONDITIONS D'ÉCHANGE ET LIMITER LA DÉPENDANCE DU TERRITOIRE AVEC L'EXTÉRIEUR



Accompagner les mobilités pendulaires :

- développer les modes doux vers la gare de Bréauté (axe Goderville - Bréauté - gare)
- améliorer la lisibilité de l'offre de transports collectifs départementale
- sécuriser les carrefours accidentogènes au niveau des RD 925 et 910

S'appuyer sur les potentialités de développement existantes :

- favoriser une implantation commerciale dans les pôles structurants en lien avec l'offre en hébergement touristique
- valoriser les itinéraires touristiques (randonnées et cyclotourisme)
- accompagner les projets agricoles
- conforter les activités économiques en place et s'appuyer sur les potentialités de développement existantes

Impulser le développement économique du territoire :

- renforcer et diversifier l'offre de locaux à destination des TPE et PMA dans les pôles déjà équipés
- valoriser les zones d'activités existantes
- poursuivre la réflexion sur le pôle logistique multimodal de Bréauté

B. Des scénarios prospectifs au scénario préférentiel

Après avoir défini les enjeux de territoire, la communauté de communes Campagne de Caux a souhaité entamer la préparation du PADD par une réflexion prospective. Pour choisir un projet de territoire à l'horizon 2030, trois scénarios illustrant chacun une identité territoriale propre ont été présentés comme support à la réflexion.

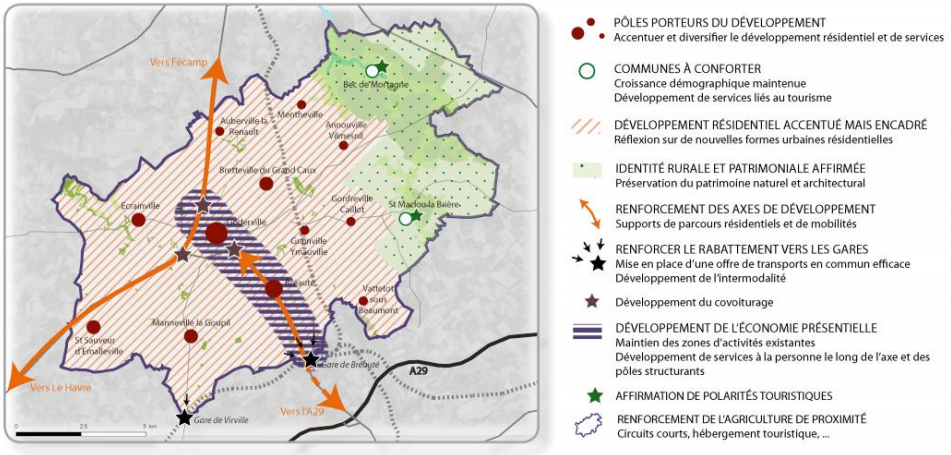
Les trois scénarios présentés ont répondu, à leur manière, aux enjeux stratégiques mis en évidence lors du diagnostic prospectif.

Chacun des scénarios a présenté des choix très contrastés et a décliné les conséquences sur le territoire en matière économique, environnementale, sociale, … L'idée étant in fine d'initier un débat sur la stratégie de développement de la communauté de communes Campagne de Caux et sur ses futurs possibles tout en faisant naître un scénario « préférentiel » constituant la base du PADD.

Les trois scénarios contrastés de développement du territoire présentés aux élus :

- Scénario 1 : Un territoire d'accueil résidentiel et de services à la personne ;
- Scénario 2 : Un territoire recentralisé et d'excellence environnementale ;
- Scénario 3 : Un territoire équilibré et affirmé au sein des dynamiques locales.

SCÉNARIO 1 : UN TERRITOIRE D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL ET DE SERVICES À LA PERSONNE



- PÔLES PORTEURS DU DÉVELOPPEMENT
  Accentuer et diversifier le développement résidentiel et de services
- COMMUNES À CONFORTER
  Croissance démographique maintenue
  Développement de services liés au tourisme
- DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ACCENTUÉ MAIS ENCADRÉ
  Réflexion sur de nouvelles formes urbaines résidentielles
- IDENTITÉ RURALE ET PATRIMONIALE AFFIRMÉE
  Préservation du patrimoine naturel et architectural
- RENFORCEMENT DES AXES DE DÉVELOPPEMENT
  Supports de parcours résidentiels et de mobilités
- RENFORCER LE RABATTEMENT VERS LES GARES
  Mise en place d'une offre de transports en commun efficace
  Développement de l'intermodalité
- Développement du covoiturage
- DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE
  Maintien des zones d'activités existantes
  Développement de services à la personne le long de l'axe et des pôles structurants
- AFFIRMATION DE POLARITÉS TOURISTIQUES
- RENFORCEMENT DE L'AGRICULTURE DE PROXIMITÉ
  Circuits courts, hébergement touristique, ...

Orientation 1 : Affirmer la vocation d'accueil résidentiel et la qualité du cadre de vie

Orientation 2 : Appuyer le développement de deux axes supports de mobilités et parcours résidentiels repensés

Orientation 3 : Promouvoir la qualité de services à la personne comme support de développement économique

SCÉNARIO 1 : UN TERRITOIRE D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL ET DE SERVICES À LA PERSONNE

Orientation 1 : Affirmer la vocation d'accueil résidentiel et la qualité du cadre de vie

Axe 1 : L'émergence de plusieurs pôles porteurs de développement sur l'Ouest du territoire

Axe 2 : Une partie Est préservée des dynamiques de développement urbain, garante de la préservation de la ruralité et du patrimoine

Axe 3 : Des formes d'habitat individuel repensées et une intégration nécessaire des risques naturels

Orientation 2 : Appuyer le développement de deux axes supports de mobilités et parcours résidentiels repensés

Axe 1 : Deux axes de déplacements Nord/Sud et Est/Ouest confortés, apaisés et adaptés pour accompagner les déplacements domicile-travail

Axe 2 : Des parcours résidentiels favorisés par une organisation plus «urbaine» du territoire

Orientation 3 : Promouvoir la qualité de services à la personne comme support de développement économique

Axe 1 : Des zones d'activités à conforter et un développement accru des services à la personne et du commerce

Axe 2 : Une vocation touristique du territoire affirmée par des services offerts de meilleure qualité

Axe 3 : Une diversification agricole favorisée par une plus grande proximité entre exploitants et habitants/touristes

AVANTAGES / INCONVENIENTS

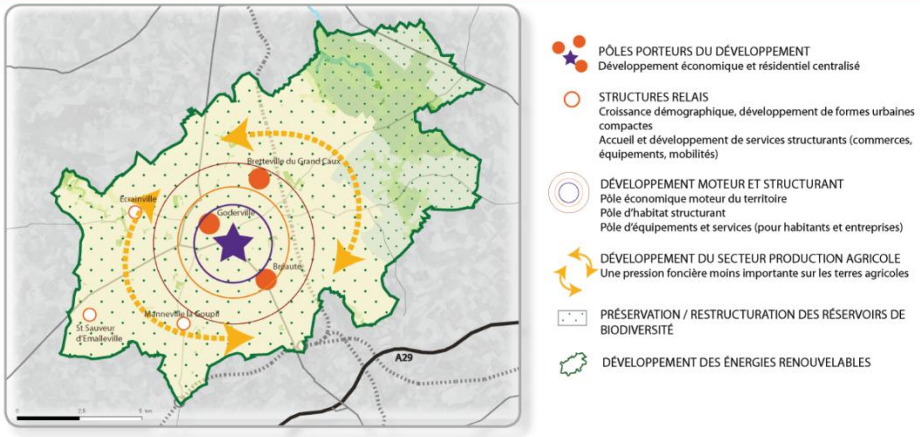
SCÉNARIO 1

Un territoire d'accueil résidentiel et de services à la personne

Thématique	Avantages	Inconvénients
Structure/organisation/ maîtrise du foncier / Habitat	• Une **attractivité résidentielle** qui reste réelle, portée principalement par le logement individuel. • Une volonté de **concentrer les flux automobiles** pouvant : - réduire les nuisances et l'insécurité sur les axes secondaires - favoriser un rabattage sur la gare dans une logique d'intermobilité - favoriser le covoiturage sur les axes majeurs • Une volonté d'**adapter le type de services à l'évolution de la population** (sociologie, vieillissement) et des besoins	• Une **consommation foncière potentiellement importante** (rapportée au nombre de logements construits et dans la limite de celle encadrée par le SCOT) et des formes urbaines «classiques», péri-urbaines, très orientées sur le logement individuel (pavillonnaire). • Un **manque de structuration du territoire** du fait de la diffusion de la production de logements sur la majorité des bourgs, selon les opportunités, sans réelle armature / polarité à l'échelle de la CC. • Un **renforcement ou une confirmation de la voiture comme mode de transport du quotidien**, avec une difficulté pour mettre en place des alternatives = émission de GES, nuisances induites... • Un mode de développement qui ne donne **pas de rôle moteur à Goderville** pour le rayonnement du territoire
Economie	• Une **concentration des zones d'activités à développer sur l'axe Bréauté-Goderville = plus de visibilité** • Une agriculture plus orientée vers les circuits-courts (habitants, touristes) • Un développement de l'économie présentielle en lien avec la vocation résidentielle du territoire mais en éventuelle contradiction avec le « mode de vie du périurbain » (consommation à l'extérieur du territoire habité)	• Un risque de dépérissement de l'Est du territoire. • Un territoire qui reste très dépendant de sa capacité d'urbanisation.
Paysage / Environnement / Risques / ...	• **L'identification d'une partie Est du territoire, relativement préservée,** à vocation touristique, et laissant une place à la qualité des paysages, du patrimoine, de l'environnement en général	• Des formes bâties potentiellement peu denses, peu compactes, moins efficaces sur le plan thermique • Des opérations d'habitat réparties sur beaucoup de bourgs avec un **impact paysager potentiellement important en secteur ouvert**, mais maitrisable via différents outils du PLUi

A noter que ce scénario offre une **plus grande flexibilité pour reventiler la production de logements selon les contraintes de terrain rencontrées** (maitrise foncière, risques...)

SCÉNARIO 2 : UN TERRITOIRE RECENTRALISÉ ET D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE



Orientation 1 : Un tripôle économique et résidentiel affirmé pour impulser une plus grande indépendance du territoire

Orientation 2 : Une «campagne» restructurée

Orientation 3 : Affirmation d'un territoire leader sur le plan environnemental

SCÉNARIO 2 : UN TERRITOIRE RECENTRALISÉ ET D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Orientation 1 : Un tripôle économique et résidentiel affirmé pour impulser une plus grande indépendance du territoire

Axe 1 : Un développement économique accru basé sur la complémentarité des communes de Goderville, Bréauté et Bretteville du Grand Caux

Axe 2 : Un développement résidentiel centralisé : une part significative d'habitants, moteur de développement de services et commerces de proximité

Axe 3 : Développement d'équipements et services pour les habitants et entreprises

Orientation 2 : Une «campagne» restructurée

Axe 1 : Quelques polarités structurantes supports de développement résidentiel et services de proximité

Axe 2 : Des communes rurales au développement encadré

Axe 3 : Des mobilités et équipements repensés

Orientation 3 : Affirmation d'un territoire leader sur le plan environnemental

Axe 1 : Préservation du secteur productif agricole

Axe 2 : Préservation, restructuration des réservoirs de biodiversité

Axe 3 : Développement des énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse, méthanisation)

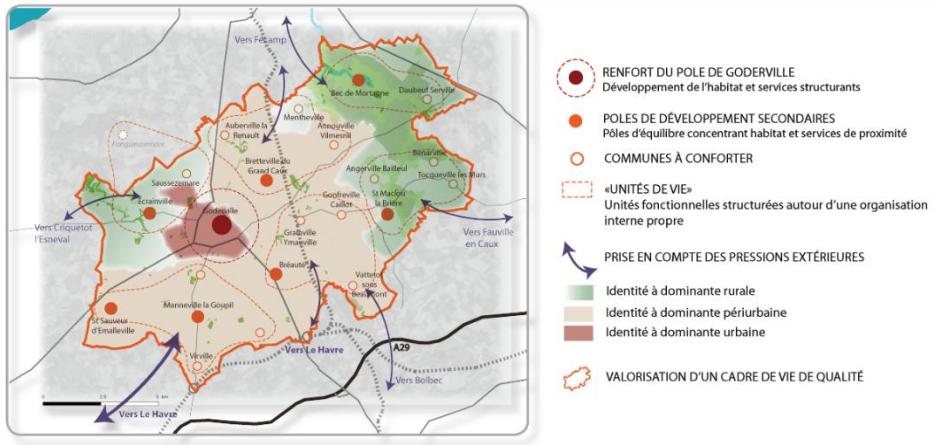
AVANTAGES / INCONVENIENTS

SCÉNARIO 2

Un territoire recentralisé et d'excellence environnementale

Thématique	Avantages	Inconvénients
Structure/organisation/ maîtrise du foncier / Habitat	• Une **structuration plus claire** permettant (peut-être) de mieux programmer le développement en fonction du rôle attribué aux différents espaces (pôles, secteurs ruraux). • Une concentration de l'effort de construction sur 2 à 3 pôles plus urbains, pouvant accueillir des formes urbaines et bâties plus denses, compactes… propices à la **limitation de la consommation de foncier.** • **Une offre nouvelle de logements** plus urbaine (+ de petits collectifs), **davantage tournée vers les besoins endogènes** (seniors, jeunes,…). • Des **consommations foncières plus faibles** que le scénario 1. • Un **rapprochement de l'habitat par rapport aux principaux équipements,** commerces, services… sur les pôles, devant permettre de conforter / mutualiser / rentabiliser les équipements et d'inciter aux déplacements doux • Des **besoins de déplacement vers l'extérieur du territoire limités, des pôles générateurs de déplacements centralisés** : une mise en place potentielle de transports collectifs.	• Une **attractivité vers l'extérieur moins forte** (moins de pavillonnaire). • Un **rôle moteur donné à Goderville devant être assumé et voulu politiquement ?** • Un risque de **développement qui se ferait au détriment d'un maintien d'une qualité de vie et de services** sur les petits bourgs. • Une attractivité économique du bipôle pouvant engendrer des **flux de véhicules entrants sur le territoire importants.** • **Une part potentiellement importante de foncier à mobiliser pour le développement des zones d'activités économiques**
Economie	• **Un tri-pôle de développement qui optimise les potentialités des trois communes**	• **Plus de difficultés à maintenir commerces de proximité et écoles dans l'Est** du territoire. • Un **«risque» important à prendre en termes de stratégie de développement économique** : un choix politique fort à faire et des moyens importants à mettre en oeuvre.
Paysage / Environnement / Risques / …	• **Efficacité énergétique** des formes urbaines plus compactes. • **Préservation du foncier agricole** = **stratégique** pour le maintien, la mutation voire le développement d'une activité très présente localement (agriculture) et des activités en lien. • Une préservation des espaces non ciblés pour un développement prioritaire, favorable au **maintien du caractère des bourg, des paysages et du patrimoine** (bâti, naturel…) • Le scénario 2 prévoit également un développement des énergies renouvelables mais qui peut être transposé sur les différents scénarios.	

SCÉNARIO 3 : UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ ET AFFIRMÉ AU SEIN DES DYNAMIQUES LOCALES



Orientation 1 : Un territoire organisé et structuré autour d'un maillage urbain renforcé

Orientation 2 : Accompagner le développement lié aux pressions extérieures

Orientation 3 : Valoriser les spécificités environnementales et paysagères rurales

SCÉNARIO 3 : UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ ET AFFIRMÉ AU SEIN DES DYNAMIQUES LOCALES

Orientation 1 : Un territoire organisé et structuré autour d'un maillage urbain renforcé

Axe 1 : Renforcer le pôle urbain de Goderville (habitat, économie, services)

Axe 2 : Renforcer le rôle des poles d'équilibre

Axe 3 : Appuyer un développement équilibré et réparti par «unités de vie»

Orientation 2 : Accompagner le développement lié aux pressions extérieures

Axe 1 : Développer des formes urbaines adaptées au contexte local (dominante rurale, périurbaine ou urbaine)

Axe 2 : Structurer les mobilités en lien avec les destinations principales extérieures et en interne, entre unités de vie

Axe 3 : Un développement économique du territoire basé sur une offre touristique adaptée aux attentes et à la localisation sur le territoire

Orientation 3 : Valoriser les spécificités environnementales et paysagères rurales

Axe 1 : Développer des formes d'habitat contemporaines et durables, compatibles avec le patrimoine local

Axe 2 : Valoriser la qualité du cadre de vie de la communauté de communes Campagne de Caux

Axe 3 : Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement

AVANTAGES / INCONVENIENTS

SCÉNARIO 3

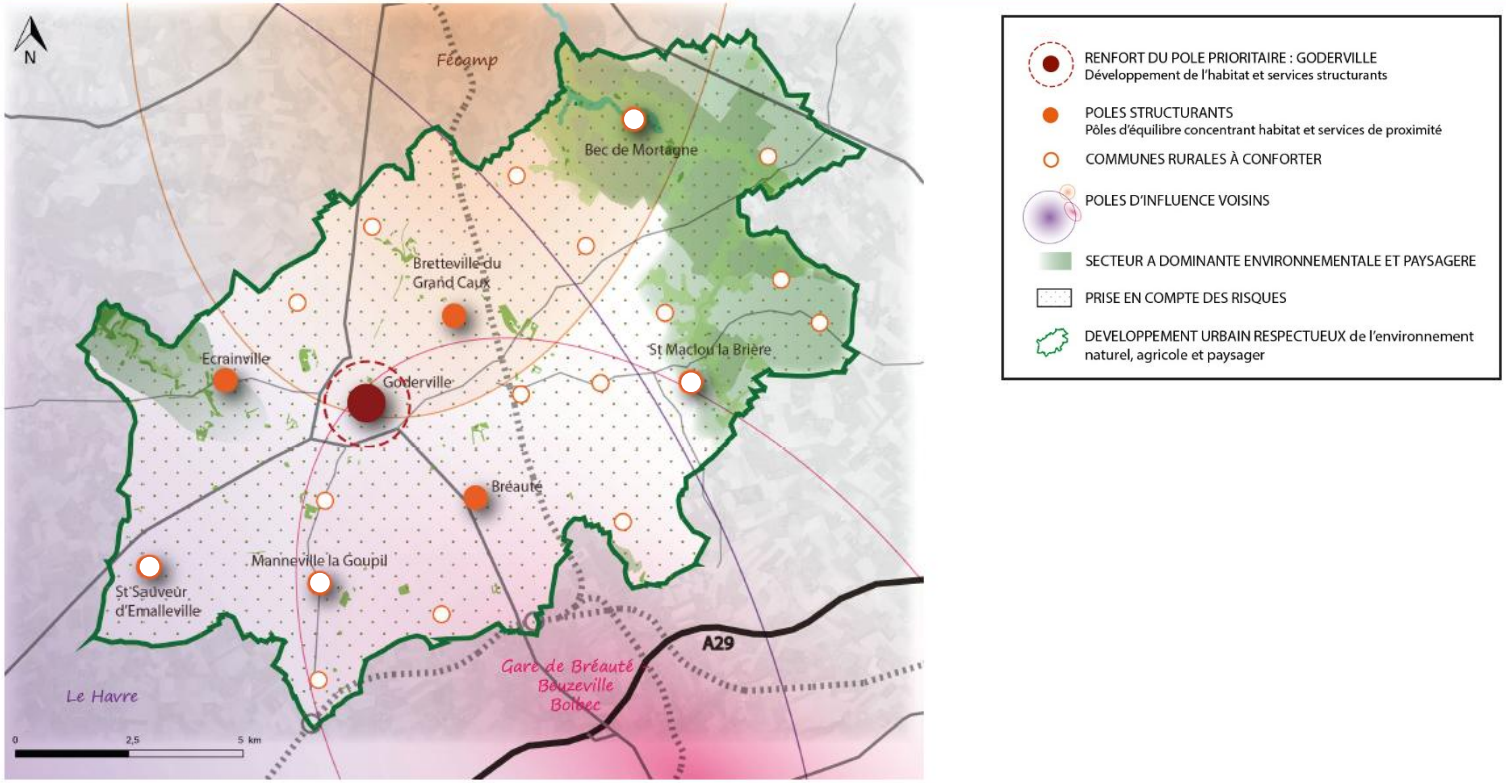
Un territoire équilibré et affirmé au sein des dynamiques locales

Thématique	Avantages	Inconvénients
Structure/organisation/ maîtrise du foncier / Habitat	• Une structuration qui s'appuie sur un **maillage urbain renforcé** et **équilibré sur l'ensemble du territoire** • Une réflexion à l'échelle « d'unités de vie » permettant d'accompagner le **maintien des écoles, services et commerces sur les secteurs plus ruraux**, en compatibilité avec la volonté de structuration / polarisation. • Une urbanisation qui va rester plutôt portée par le logement individuel, facteur d'**attractivité résidentielle** par rapport à l'extérieur. • Un développement qui se veut en cohérence voire en complémentarité avec les territoires extérieurs. L'idée est à la fois que le territoire trouve sa place et son identité propre mais aussi qu'il puisse résister aux pressions extérieures. • Une réflexion qui permet d'organiser les mobilités à différentes échelles (vers l'extérieur, sur les unités de vie...) pour **réduire, dans la mesure du possible, l'usage individuel de la voiture.**	• Une **nécessaire cohésion et collaboration** entre les communes d'une même unité de vie, **pas forcément aisée.** • Veiller à ce que la **prise en compte des influences extérieures** ne se traduise pas par une **perte d'identité / cohérence du territoire.** • **Un pôle urbain privilégié mais qui pourrait «souffrir» d'un afflux conséquent de population nouvelle.** • **Une offre de transports collectifs diffcile à mettre en place.**
Economie	• **Renforcement du pôle urbain principal, Goderville = plus de visibilité** • **Une économie touristique qui peut se développer** via la structure organisée du territoire.	• **Les atouts de Bréauté sont peu valorisés.** • **Des pôles d'emplois situés** (quasi uniquement) **à l'extérieur du territoire.**
Paysage / Environnement / Risques / ...	• Une volonté affirmée de **valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire** (qui devra trouver des traductions concrètes dans et en dehors du PLUi).	• Un développement de l'habitat sur l'ensemble du territoire, avec **potentiellement peu de secteurs préservés de toute urbanisation.**

Les scénario prospectifs et les différents échanges entre élus et techniciens ont permis au fil des réunions de déterminer un quatrième scénario dit **« scénario préférentiel »** vers lequel les élus ont souhaité s'orienter.

Ce scénario préférentiel est ainsi défini par ***« Un territoire d'accueil résidentiel au carrefour de dynamiques économiques structurantes »*** décliné en trois grandes orientations constituant la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et présenté ci-après.

LE SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL : UN TERRITOIRE D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL AU CARREFOUR DE DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES STRUCTURANTES



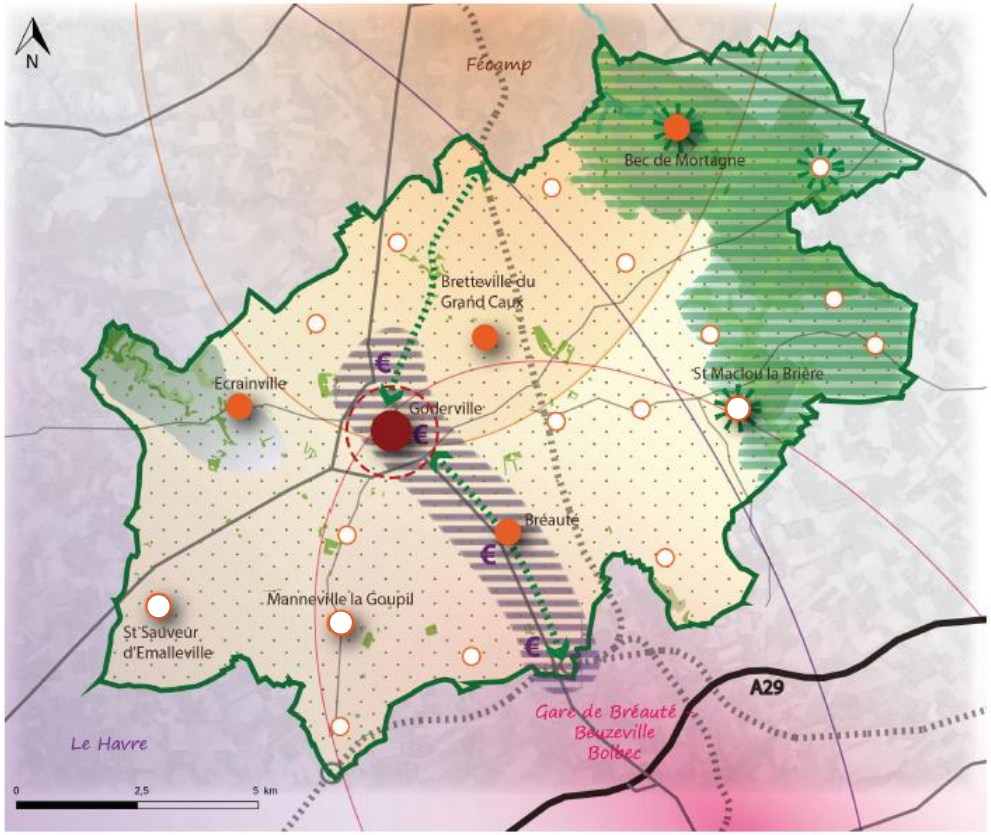
Orientation 1 : Un territoire au développement encadré et équilibré pour maintenir la qualité du cadre de vie

Axe 1 : Structurer le développement par un maillage cohérent et réparti de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire

Axe 2 : Développer l'urbanisation en fonction du contexte local (pôles influents extérieurs, contexte paysager et environnemental, prise en compte des risques)

Axe 3 : Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement naturel et agricole, et ses paysages

LE SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL : UN TERRITOIRE D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL AU CARREFOUR DE DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES STRUCTURANTES





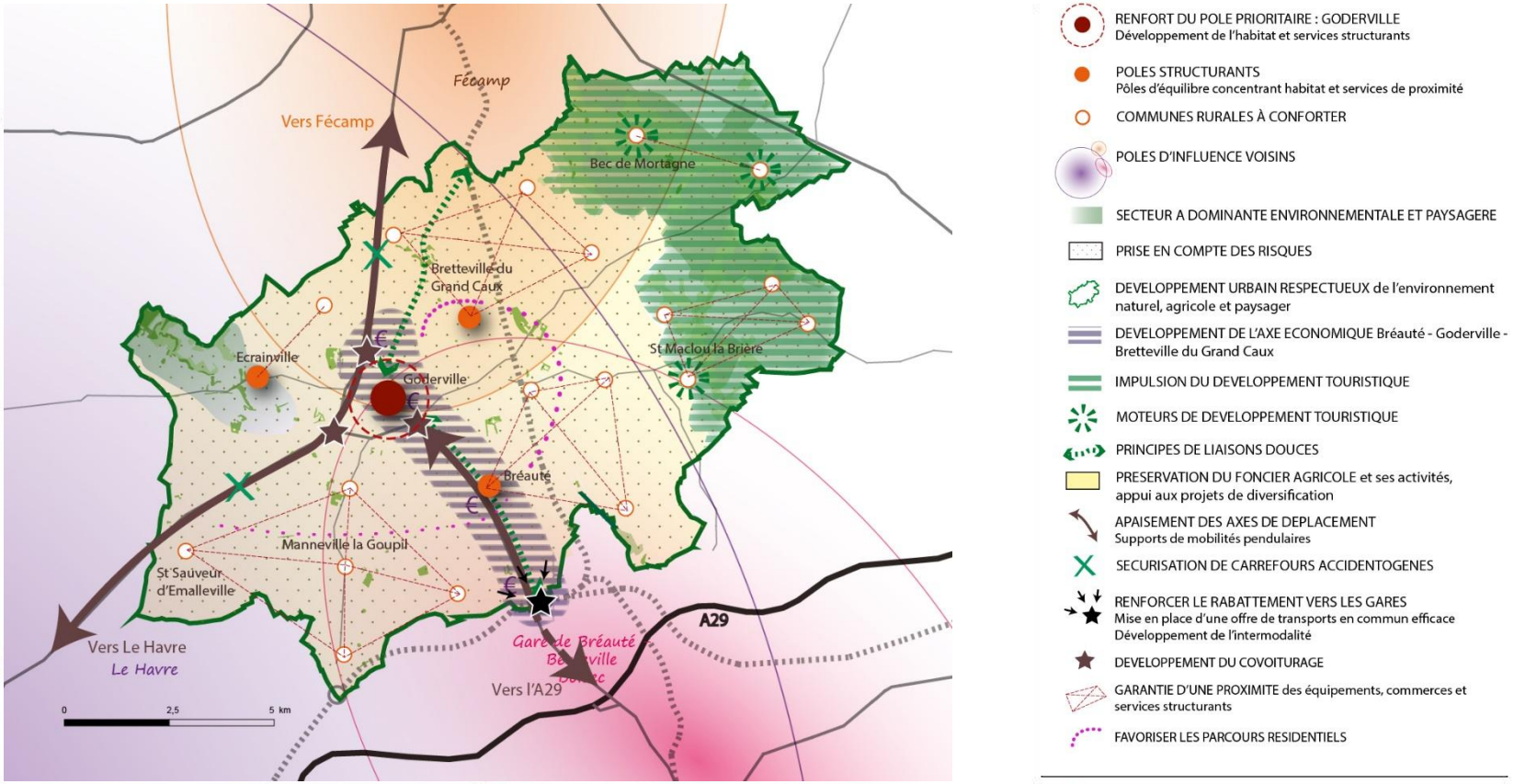
Orientation 2 : Appuyer le développement économique du territoire lié aux dynamiques extérieures et locales

Axe 1 : Conforter et renforcer l'axe économique Bréauté-Goderville-Bretteville du Grand Caux

Axe 2 : Impulser un développement touristique de l'Est du territoire bénéficiant d'un cadre paysager et environnemental privilégié

Axe 3 : Préserver le foncier agricole et ses activités, appuyer les projets de diversification

LE SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL : UN TERRITOIRE D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL AU CARREFOUR DE DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES STRUCTURANTES



Orientation 3 : Mettre en place les conditions d'un territoire fonctionnel et adapté aux besoins

Axe 1 : S'appuyer sur une organisation réaliste et durable des mobilités

Axe 2 : Garantir une proximité des équipements, services et commerces structurants sur l'ensemble du territoire

Axe 3 : Favoriser une plus grande diversification de l'habitat pour permettre des parcours résidentiels au sein du territoire

Les axes structurants du projet

L'objectif de cette partie est de mettre en avant les liens de complémentarité entre les constats et enjeux soulevés dans le diagnostic territorial et la retranscription des objectifs dans le projet politique.

Constats relatifs aux évolutions socio-démographiques et à l'habitat

- Une croissance démographique très soutenue depuis plusieurs années qui tend à ralentir ;
- Un ralentissement démographique au sud-ouest, notamment à Goderville, ainsi qu'au nord-Ouest ;
- Une attractivité résidentielle auprès des familles avec enfants ;
- Un départ des jeunes de 15-24 ans vers les pôles de formation et d'emploi ;
- Une faible attractivité auprès des séniors ;
- Un territoire qui reste relativement jeune avec toutefois un vieillissement plus prononcé sur Goderville ;
- Une taille moyenne des ménages élevée qui témoigne du caractère très familial de la population ;
- Une baisse sensible de la taille moyenne des ménages ;
- Un secteur locatif tant social que privé relativement peu développé par rapport aux référents et à la demande potentielle ;
- Un taux de vacance qui reste très modeste malgré une hausse continue depuis 1999 ;

Enjeux relatifs aux évolutions socio-démographiques et à l'habitat

- Un enjeux de maintien de l'offre scolaire existante ;
- Permettre la décohabitation et l'installation des jeunes ménages ;
- Veiller au maintien de l'attractivité des polarités principales et secondaires en termes de démographie ;
- Favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées au sein du territoire
- …

En lien avec ces enjeux et constats, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 1, axe 1 : Structurer le développement par un maillage cohérent et réparti de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire ;

Ce premier axe vise à définir une armature territoriale permettant d'une part d'affirmer le pôle urbain majeur de Goderville et de confirmer le développement des communes structurantes de Bréauté et de Bretteville du Grand Caux. D'autre part, cet axe permet d'appuyer le développement des pôles de développement secondaires définis comme étant des relais de l'animation de l'espace rural.

Enfin, ce premier axe affirme la nécessité de conserver une vie active et de qualité sur les communes dites « rurales ».

L'objectif étant de structurer le développement du territoire de manière cohérente et équilibrée sur l'ensemble du territoire, en accentuant les efforts de diversification en matière d'habitat, de développement économique et commercial et de maintien de l'offre d'équipements et de services sur les pôles structurants, tout en laissant un rôle de développement et d'animation de l'espace rural aux communes secondaires.

Orientation 1, axe 2 : Développer l'urbanisation en fonction du contexte local

La structuration et le maillage du territoire se traduisent pas des objectifs de constructions et de densités adaptés au regard du positionnement des communes dans la hiérachie évoquée précédemment, en tenant compte des influences extérieures et des caractéristiques paysagères et environnementales des communes.

Ainsi, une déclinaison logique de la production de logements est transcrite dans le PADD ; les pôles structurants accueillant la part majoritaire de la construction de logements dans des densités à l'hectare plus élevées que les pôles de hiérarchies inférieures.

Orientation 3, Axe 3 : Favoriser une plus grande diversification de l'habitat pour permettre des parcours résidentiels au sein du territoire

Le projet de territoire vise ici à développer une offre de logements pour personnes âgées au niveau du « tripôle » Goderville, Bréauté, Bretteville du Grand Caux afin de répondre au vieillissement marqué de la population du territoire et faire face à l'offre peu développées et peu adaptées constatée sur le territoire.

Cette offre est spécifiquement recentrée sur les polarités structurantes du territoire afin de garantir un lien entre la proximité des commerces/services et l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées.

Par ailleurs, cet axe a pour objectif de garantir l'accueil de familles sur l'ensemble du territoire afin de maintenir une certaine croissance et la vitalité du territoire, en favorisant une production de logements adaptés aux familles.

Constats relatifs à l'activité économique et l'emploi (toutes filières confondues : zones d'activités, commerces, tourisme, activités agricoles)

- Bien qu'étant à forte dominante rurale, le territoire présente un positionnement intéressant entre plusieurs pôles majeurs : Le Havre, Fécamp, la Vallée de la Seine ;
- La gare SNCF de Bréauté et la proximité de l'A29 et du pôle industriel et portuaire du Havre offrent des potentialités pour des activités logistiques et industrielles principalement extérieures au territoire ;
- Des zones d'activités qui offrent peu de services et qui sont « peu lisibles » ;
- Une offre importante en hébergement touristique représentant un potentiel de développement commercial ;

Enjeux relatifs à l'activité économique et l'emploi (toutes filières confondues : zones d'activités, commerces, tourisme, activités agricoles)

- Renforcement et diversification de l'offre commerciale par valorisation des produits locaux notamment auprès de la clientèle touristique ;
- Maintenir les commerces existants et renforcer les pôles de Bréauté et Ecrainville identifiés dans le SCoT ;
- Une offre commerciale à développer en lien avec le tourisme ;
- Valoriser et encourager la diversification des activités agricoles ;
- Conforter les entreprises en lien avec l'activité agricole ;
- …

En lien avec ces enjeux et constats, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 2, Axe 1 : Assurer un développement de l'emploi local parallèle à celui de la population pour ne pas accentuer le caractère « dortoir » du territoire

L'objectif soutenu ici par le projet est de mettre en place au sein du territoire un renforcement et une structuration de l'offre d'emploi permettant à terme d'assurer un développement de l'emploi local. Ce projet passera notamment par la revitalisation du centre-bourg de Goderville, la requalification et l'extension de la

ZAE Goderville/Bretteville, le renforcement du rôle structurant de la gare de Bréauté-Beuzeville en permettant la création d'activités et de services de proximité. Par ailleurs, le projet vise à favoriser le développement d'une offre commerciale au niveau des polarités majeure du territoire avec notamment pour objectifs principaux une modernisation des locaux commerciaux de centre-bourg, une diversification et une qualité de l'offre commerciale, tout en permettant d'assurer le maintien des commerces de proximité en milieu rural.

Orientation 2, Axe 2 : Impulser un développement touristique du territoire

Le diagnostic territorial a mis en évidence que le développement économique du territoire de Campagne de Caux est étroitement lié aux activités touristiques. Ainsi, le projet vise à impulser un développement touristique du territoire en s'appuyant sur l'offre touristique déjà existante qui est source de retombées économiques non négligeables (camping de Bec de Mortagne, Maison des Traditions Normandes, …), en permettant le développement et l'évolution des gîtes et chambres d'hôtes du territoire et en s'appuyant sur la mise en avant de parcours touristiques afin de valoriser le patrimoine bâti tels que les clos-masures du territoire et rendre attractif d'un point de vue touristique les éléments de patrimoine remarquable du territoire.

Le développement touristique du territoire s'appuie par ailleurs sur le développement de projets et d'initiatives touristiques tels que la réalisation d'une voie verte au niveau de l'ancienne voie de chemin de fer reliant Fécamp à Goderville et la création d'un site de développement touristique et patrimonial à Saint-Maclou.

Au dela des projets envisagés sur le territoire, l'ambition des élus à terme est de mettre en synergies le territoire Campagne de Caux avec les territoires voisins en s'appuyant notamment sur des projets fédérateurs tels que la voie verte ou la création d'un office de tourisme avec Fécamp et Etretat.

Orientation 2, Axe 3 : Préserver le foncier agricole et ses activités, appuyer les projets de diversification

L'activité agricole au sein du territoire de Campagne de Caux est fortement marquée et représente une activité économique à part entière que le projet de territoire a souhaité accompagner.

Au dela des objectifs de préservation des activités agricoles existantes et sur la préservation des espaces agricoles, les élus ont porté leur projet sur les besoins de diversification de l'offre agricole génératrice d'activités économiques pour le territoire. Ainsi, le projet soutien les projets de diversification compatibles avec l'activité agricole pouvant s'articuler autour de la création d'hébergement touristique, d'activités artisanales, … Par ailleurs, le projet vient encourager et appuyer les initiatives de qualification et de diversification notamment en lien avec les filières biologiques et permettant de faciliter la mise en place de magasins de vente en direct des produits locaux.

Constats relatifs aux transports et à la mobilité

- Une faible densité des habitants et emplois engendrant des besoins de mobilité « longue distance » et favorisant les modes de déplacement individuels (voiture notamment) ;
- Des lignes de transport en commun départementales couvrant le territoire et complété par un service de transport à la demande ;
- Des mobilités professionnelles tournées vers l'extérieur ;

Enjeux relatifs aux transports et à la mobilité

- Un enjeu d'aménagement des voiries et de dimensionnement du stationnement privé dans les projets immobiliers ;
- Des enjeux d'aménagement des centres-bourg pour favoriser davantage les modes actifs sur les déplacements de courte distance ;
- Des enjeux de valorisation de la gare de Bréauté pour la desserte notamment du Havre, et des enjeux de valorisation de l'intermodalité (vélo et voiture) ;
- Un enjeu fort de développement d'un itinéraire doux en lien avec la gare de Bréauté ;
- Une cohabitation des modes actifs avec l'automobile à améliorer dans les centres bourgs ;
- Des chemins de randonnées à valoriser (entretiens, jalonnement, continuités) ;

En lien avec ces enjeux et constats, le PADD développe l'orientation suivante :

Orientation 3, axe 1 : S'appuyer sur une organisation réaliste et durable des mobilités

Le projet de territoire s'appuie tout d'abord sur une recherche de cohérence entre la croissance démographique et le nombre d'emplois pour équilibrer les dynamiques territoriales et limiter les flux domicile-travail.

En lien avec le développement des alternatives à la voiture individuelle et à la structuration du pôle gare de Bréauté-Beuzeville, le projet vise à améliorer l'intermodalité de la gare en favorisant notamment son accès depuis le centre de Bréauté via la mise en place d'un cheminement doux, et via le développement d'initiative en faveur de l'autopartage/covoiturage.

Dans cette même lignée, Goderville envisage le développement d'un pôle d'échange multimodal, véritable plateforme visant à rendre accesible des alternatives à la voiture individuelle (bus, covoiturage, …).

Le projet de PLUi favorise par ailleurs la pratique des modes actifs pour les usages de proximité dans les bourgs, les usages de loisirs et l'intermodalité. Cet objectif s'appuie notamment sur le développement de liaisons douces intercommunales, la mise en avant de sentes piétonnes et encourage l'interconnexion des sentes.

L'ambition de structuration des mobilités passe également par une maîtrise du stationnement devant permettre de favoriser les modes actifs. Ainsi, l'ambition est de permettre une amélioration du stationnement dans les centres-bourgs compatibles avec les espaces dédiés aux modes actifs et permettant une mutualisation des espaces. Cet objectif passe également par une valorisation et une amélioration des itinéraires piétons/vélos entre les aires de stationnements et les hypercentres.

Constats relatifs à l'activité agricole

- Une augmentation des zones d'interface entre habitat et parcelles cultivées ;

Enjeux relatifs à l'activité agricole

- Préserver l'activité d'élevage ;
- Limiter l'agrandissement des structures ;
- Permettre la réhabilitation des anciens corps de ferme ;
- Permettra l'adaptation des sites d'exploitations aux évolutions des pratiques et des activités ;
- Valoriser et encourager la diversification des activités ;
- Optimiser la gestion du foncier (limiter le mitage de l'espace agricole et l'enclavement des corps de ferme, garantir l'accès aux parcelles agricole et permettre la circulation des engins agricoles) ;
- Accompagner les projets agricoles répondant aux attentes sociétales.

En lien avec ces enjeux et constats, le PADD développe notamment l'orientation suivante :

Orientation 2, Axe 3 : Préserver le foncier agricole et ses activités, appuyer les projets de diversification

L'objectif de cette orientation vise à engager une optimisation de la gestion du foncier afin de préserver les espaces agricoles. Ceci passe notamment par une optimisation du foncier disponible au sein des espaces urbanisés existants, par une réalisation des extensions urbaines de façon raisonnée (limitant les impacts avec les exploitations agricoles) et par la limitation du mitage des espaces agricoles.

Par ailleurs, le projet soutien le maintien de l'élevage et le bon fonctionnement des exploitations en protégeant les sites d'activités et en permettant leur évolution, en prenant en compte également la libre circulation des engins agricoles et le stockage des produits agricoles, et en limitant les risques de conflits de voisinage.

Constats relatifs aux aspects environnementaux, paysagers et liés aux risques naturels

- Une topographie de plateau, permettant des vues lointaines en secteur agricole ouvert ;
- Des sols et talwegs qui accentuent le risque de ruissellement et les effets associés (inondations, érosion) ;
- Des espaces naturels remarquables (ZNIEFF de type 1 et 2, sites inscrits, ….) qu'il convient de protéger/valoriser ;

Enjeux relatifs aux aspects environnementaux, paysagers et liés aux risques naturels

- Protéger et valoriser les éléments constitutifs d'une trame verte et bleue relativement peu structurée localement ;
- Préserver les espaces végétalisées et les surfaces en eau, relativement limitées sur le territoire ;
- Prendre en compte les éléments végétaux jouant un rôle paysager ;
- Concilier les enjeux d'économie de foncier et de polarisation avec l'occupation traditionnelle du bâti sur le territoire ;
- S'inspirer des formes urbaines et bâties tradiotionnelles dans les futurs projets d'aménagement ;
- Intégrer les paramètres « risques » (ruissellement et cavité principalement) dans la réflexion portant sur la délimitation des secteurs préférentiels de développement ;
- Veiller à la bonne adéquation entre l'offre d'équipements en terme de capacité d'assainissement collectif et la répartition de la population ;
- Développer l'urbanisation de manière prioritaire sur les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif ;

En lien avec ces enjeux et constats, le PADD développe notamment l'orientation suivante :

Orientation 1, axe 2 : Développer l'urbanisation en fonction du contexte local

Le projet de territoire sur ce point particulier vise à organiser un développement du territoire en lien avec les risques identifiés. Ainsi il s'agira de préserver la

population et les biens des risques liés notamment aux inondations/ruissellements et aux cavités souterraines.

Orientation 1, axe 3 : Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement naturel et agricole, et de ses paysages

Le territoire s'est engagé d'une part à optimiser le foncier disponible et à lutter contre l'étalement urbain en visant un objectif de réduction d'environ 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec les objectifs du SCoT. Cet objectif passe notamment par un travail de densification du tissu urbain existant, en promouvant des formes urbaines et des typologies compactes permettant d'optimiser le foncier et les besoins en énergies, en développant l'urbanisation au plus proche des zones urbaines existantes, …

Le projet vise par ailleurs à assurer 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 du territoire, …

En dernier lieu, le développement du territoire vise à préserver les caractèristiques paysagères fortes du territoire en intégrant au mieux les futures constructions à usage d'habitation dans leur environnement (traitement des transitions bâti, milieu naturel ou agricole, soignées et paysagées, accorder une place plus importante au végétal et à la biodiversité, …), en préservant les entités marquantes et identitaires du grand paysage, ainsi que le « petit patrimoine ».

Constats relatifs au maintien d'une offre d'équipements, de services et de commerces

Une offre de santé limitée et concentrée sur Goderville, Bréauté et Bretteville-du-Grand-Caux ;

Des équipements « petite enfance » diversifiés ;

Enjeux relatifs au maintien d'une offre d'équipements, de services et de commerces

Maintenir un niveau de services publics et favoriser la venue de services bancaires ;

Favoriser le développement d'une offre de santé de proximité à l'Est du territoire ;

Maintenir le niveau d'accueil en petite enfance dans sa diversité ;

Assurer la pérennité des équipements scolaires fortement soumis aux évolutions démographiques ;

Un niveau d'équipements sportifs à maintenir ;

En lien avec ces enjeux et constats, le PADD développe notamment l'orientation suivante :

Orientation 3, axe 2 : Garantir une proximité des équipements, services et commerces structurants sur l'ensemble du territoire

Le projet de territoire concernant cet axe est avant tout de garantir un maillage et une structuration du territoire permettant un accès des habitants à l'ensemble des équipements, commerces et services essentiels.

Cela passe dans un premier temps par un maintien du niveau d'équipements, de commerces et de services des pôles de Goderville, Bréauté et de Bretteville-du-Grand-Caux, puis par un renforcement de l'offre si possible en commerces, en services pour les personnes âgées, les structures d'accueil pour les jeunes, …

Par ailleurs, le projet vise pour les pôles de développement secondaires et les communes rurales en un maintien de l'offre de commerces de proximité existante, ainsi que pour certaines communes du territoire en une rationnalisation des

équipements scolaires, sportifs et de loisirs et le développement de projets de structures d'accueil pour la petite enfance.

C. Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel

L'approche retrospective 1990 à 2016

La définition d'un objectif de développement du territoire au sein du PADD est essentielle pour définir une trajectoire à suivre et appuyer notamment la répartition de l'offre de logements entre les . Cet objectif s'appuie notamment sur une analyse restrospective des années passées entre 1990 et 2016.

CC CAMPAGNE DE CAUX	Source INSEE Tendances passées 1999-2011 Nombre d'années			Source INSEE Tendances passées 2011-2016 Nombre d'années		
	1999	12	2011	2011	5	2016
Population totale	12 488	1,51%	14 957	14 957	0,19%	15 097
Population des ménages	12 445		14 527	14 949		15 096
dont solde naturel		0,75%			0,63%	
dont solde migratoire		0,92%			-0,44%	
Taux de variation annuel de la population des ménages		2,02%			0,10%	
Taille moyenne des ménages	2,90		2,63	2,70		2,62
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,83%			-0,61%	
Parc total	4 763		6 085	6 085		6 373
Résidences principales	4 289		5 533	5 533		5 761
Logements vacants	133		253	253		331
RS et occasionnels	341		300	300		281
Logements vacants + RS	474		553	553		612
% Logements vacants	2,8%		4,2%	4,2%		5,2%
%RS et occasionnels	7,2%		4,9%	4,9%		4,4%
	1999-2011			2011-2016		
	Global	par an	par an / 1000 hab.	Global	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	1 255	105	7,6	291	58	3,9
Effet démographique	792	66	4,81	57	11	0,76
Point mort	463	39	2,8	234	47	3,1
dont desserrement	451	38	2,7	172	34	2,3
dont renouvellement du parc	-67	-6	-0,4	3	1	0,0
% de renouvellement annuel du parc		*-0,09%*			*0,01%*	
dont variation des vacants	120	10	0,7	78	16	1,0
dont variation des RS et occasionnels	-41	-3	-0,2	-19	-4	-0,3

Rappel des tendances passées :

- 1999-2011 : une progression rapide de la population (+1,5% par an) portée par un rythme de construction très soutenu, de l'ordre de 105 logements par an (7,6 logements /an /1.000 hab.). Un taux de vacance très faible.
- 2011-2016 : une croissance démographique qui reste positive (+0,19 %) mais en net ralentissement par rapport à la période précédente, la production de logements fléchissant de moitié à 58 logements par an (3 ,9 logements /an/1.000 hab.). La vacance augmente légèrement mais reste faible. Il faut y voir un effet de la crise de 2008 qui limite les capacités des accédants à la propriété, principale clientèle du secteur.

Deux scénarios de cadrage ont été proposés aux élus. Il est précisé que ces scénarios de développement présentés ci après, programment **une production neuve de logements et n'intégrent pas à ce stade le potentiel de logements issus des changements de destination** (un focus sur les changements de destination est présenté dans ce présent rapport) :

- Le premier scénario : poursuite du rythme de production récent à 60 logements par an.
- Le deuxième scénario : mise en œuvre des Orientations du SCoT.

Scenario 1 : poursuite du rythme de production récent à 60 logements par an.

La reproduction des tendances récentes en termes de production de logements induirait un nouveau tassement de la croissance démographique (+0,57 % par an), cette dernière se trouvant mal répartie sur le territoire, plus soutenue dans les communes les plus rurales, qui ont été relativement plus dynamiques que les pôles secondaires et les pôles de proximité. En conséquence, la consommation foncière au logement serait probablement plus élevée, les parcelles étant souvent plus grandes dans les communes les plus rurales.

La plupart des communes ont jugé que le maintien des services publics locaux, notamment scolaires, passait par une croissance démographique plus soutenue que dans la période récente et donc par une certaine relance de la production de logements.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET HYPOTHESES DES DIFFERENTS SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

	scenario 1 : poursuite des tendances récentes 2008-2015 en niveau et répartition spatiale de la construction							
	rappel 2008-2013	rappel 2008-2013	rappel 2013-2015	scenario 1: poursuite du rythme de construction récent (2008-2013)				
					pôle secondaire du SCOT : Goderville	pôles de proximité principaux : Bréauté+Bretteville GC	autres pôles de proximité	autres communes
production neuve 2018-2030/an	119	59	60	60	12	9	14	24
indice de construction /1.000 hab.	8,8	4,0	4,0	4,1	4,2	3,6	3,2	5,2
hypothèses :								
évolution de la taille moyenne des ménages	-0,68%	-0,36%		dans la tendance nationale, soit - 0,35 % par an				
évolution des résidences secondaires	-3 logements /an	-7 logements /an		poursuite de la baisse : - 5 logements par an				
évolution des logements vacants	augmentation du taux de 2,8 à 3,8 % (=faible)	augmentation du taux de 3,8 à 4,9 %		stabilité du taux de vacance à 4,9%				
renouvellement du parc de logements	N.S	N.S		taux de 0,10 % par an du parc initial				
évolution démographique en % par an- 2013-2030	1,70%	0,69%		+ 1500 hab. soit + 0,57 % par an				

COMMENTAIRES:

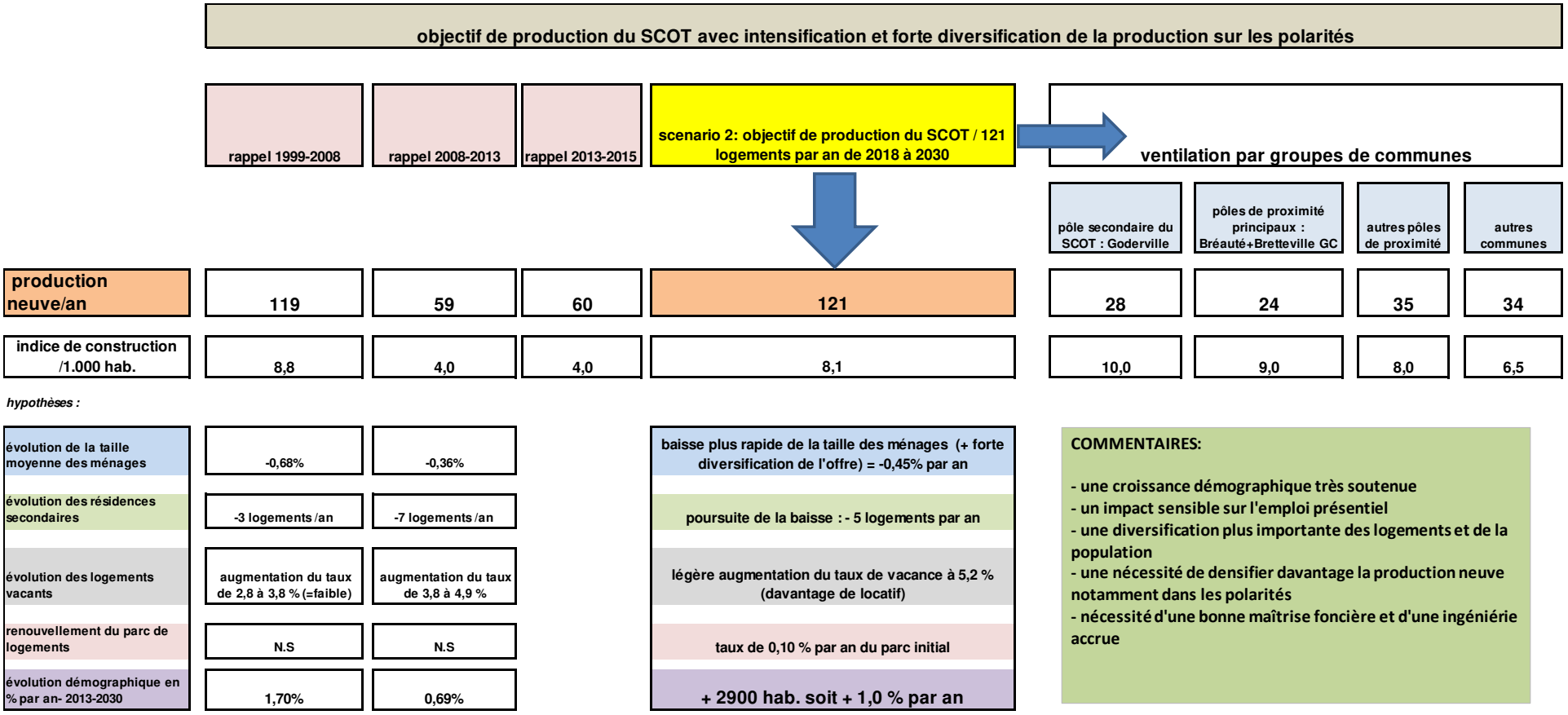
- une croissance démographique modérée et probablement déséquilibrée dans l'espace : plus soutenue dans les autres communes, modeste sur les polarités

- des consommations foncières au logement plus importantes

Scenario 2 : mise en œuvre des Orientations du SCOT

L'objectif de production du SCOT est d'environ 120 logements par an et renoue avec le rythme de production des années d'avant la crise de 2008. Dans ce scenario, l'offre est plus diversifiée et la taille moyenne des ménages diminue plus vite que dans la période précédente. La croissance démographique peut alors être estimée à 1% par an. Ce scenario implique une diversification et densification de l'offre notamment dans le pôle secondaire et les polarités (petits collectifs et logements locatifs). Il impliquait par ailleurs un développement de l'emploi présentiel assez soutenu.

Ce scenario a été apprécié comme ne répondant plus à l'état du marché local du logement, la demande notamment en accession à la propriété s'étant quand même tassée depuis 2008.



Le scénario préférentiel retenu :

Les élus ont donc souhaité l'élaboration d'un scenario intermédiaire entre les scenarios 1 et 2 proposés ci-dessus. Un recensement des souhaits des communes a été effectué pour la période 2020-2030. Il a permis d'établir un scenario préférentiel avec un rythme de production moyen de 83 logements par an soit 5,5 logements /an /1.000 habitants.

L'objectif global du PLUI se situe en-deçà des objectifs du SCOT mais **davantage en adéquation avec les dynamiques de la demande actuelle sur le territoire.**

Sous les hypothèses explicitées ci-dessous, il devrait permettre une croissance démographique de l'ordre de 0,65 % par an à l'horizon 2030, un taux de croissance correspond à la moyenne affichée pour le territoire SCoT dans son intégralité sur la période 2009-2030.

Parmi ces hypothèses complémentaires, on retiendra :

- Une poursuite de la régression progressive des résidences secondaires au profit du parc de résidences principales, tendance assez générale sur le département en dehors du littoral.

- Un taux de vacance qui devrait rester bas (4,2%), en lien avec les actions de remobilisation du logements vacants dans certaines communes, en s'appuyant sur les études et outils fonciers en cours (programme petite ville de demain).

NB : Le scénario a ensuite été réajusté à la période 2021/2030 en décomptant les logements livrés pour l'année 2020.

CC CAMPAGNE DE CAUX	Scénario		
	scenario d'une croissance démographique de 0,65 % par an sur la période 2016-2030		
Période...	2016	14	2030
Population totale	15 097	0,65%	16 526
Population des ménages	15 096		16 525
Solde naturel		0,50%	
Solde migratoire		0,15%	1 429
Taille moyenne des ménages	2,62		2,41
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,61%	
Parc total	6 373	1,07%	7 395
Résidences principales	5 761	1,27%	6 870
Logements vacants	331	-0,40%	313
RS et occasionnels	281	-2,00%	212
Logements vacants + RS	612	-1,00%	525
% Logements vacants	5,2%		4,2%
%RS et occasionnels	4,4%		2,9%
	2016-2030		
	Global	75	par an / 1000 hab
Construction neuve	1 022	73	4,8
Effet démographique	594	42	2,8
Point mort	428	31	2,0
dont desserrement	515	37	2,4
dont renouvellement du parc	0	0	0,0
% de renouvellement annuel du parc		*0,00%*	
dont variation des vacants	-18	-1	-0,1
dont variation des RS et occasionnels	-69	-5	-0,3

	total	par an
à construire 2016-2030 (14 ans)	1022	73
déjà construits 2016-2017-2018-2019	196	49
reste à construire 2020-2030 (10 ans)	826	83

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 2018-2030 SOUHAITÉE PAR LES ÉLUS*

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET HYPOTHESES DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

	un scenario basé sur une certaine intensification et diversification de la production sur les polarités				
	rappel 1999-2011	rappel 2011-2016	rappel 2016-2019	le scenario retenu par les élus: un objectif de production de 83 logements par an de 2020 à 2030	ventilation par groupes de communes
					pôle secondaire du SCOT : Goderville / communes structurantes: Bréauté+Bretteville GC+Ecrainville / autres communes
production neuve /an	105	58	49	83	26 / 24 / 33
indice de construction /1.000 hab.	7,6	3,9	3,3	5,5	9,0 / 6,5 / 3,9
hypothèses :					
évolution de la taille moyenne des ménages	-0,83%	-0,61%		baisse de la taille des ménages de -0,61% par an	
évolution des résidences secondaires	-3 logements /an	-4 logements /an		poursuite de la baisse : - 5 logements par an	
évolution des logements vacants	augmentation du taux de 2,8 à 4,2 % (=faible)	augmentation du taux de 4,2 à 5,2 %		retour à un taux de 4,2%	
renouvellement du parc de logements	N.S	N.S		0%	
évolution démographique en % par an- 2013-2030	1,51%	0,19%		+0,65 % par an	

COMMENTAIRES:

- une croissance démographique réelle mais contenue
- un impact sensible sur l'emploi présentiel
- une diversification plus importante des logements et de la population
- une nécessité de densifier davantage la production neuve notamment dans les polarités
- nécessité d'une bonne maîtrise foncière et d'une ingéniérie accrue

Focus sur l'appropriation du taux de vacance dans l'évaluation des besoins en logements

Une réduction de la vacance nette n'a pas été prise en compte dans l'évaluation du besoin en logements en déduction de la construction neuve.

- En effet, le taux de vacance constaté sur le territoire de Campagne de Caux est faible : 5% en 2014 (et encore 5,1% en 2016) contre 7,4 % sur la zone d'emploi du Havre et sur le département. De nombreux EPCI de Seine Maritime ont un taux de vacants nettement supérieur.

- Il est envisagé une diminution du nombre de logements vacants à l'horizon 2030, dans un objectif d'atteinte du taux constaté en 2011 (4,2%). Le PLUi affiche l'objectif de développer l'offre locative dans un contexte de tension soutenue de la demande HLM. Or, la mobilité sera plus forte dans le locatif que dans la propriété occupante ce qui génèrera toujours une vacance de rotation.

- Plusieurs communes ont en 2014 un taux de vacants supérieur à 7 % (Angerville-Bailleul, Bec de Mortagne, Bornambusc, Bretteville du Grand Caux, Daubeuf-Serville). Ceci peut être mis en relation avec trois éléments :

  - ✓ La part assez importante de résidences secondaires (confusion possible lors des recensements) ;
  - ✓ L'éloignement relatif de plusieurs de ces communes des pôles urbains principaux ;
  - ✓ L'ancienneté importante du parc de logements qui peut induire un confort limité de certains logements.

Par contre, il convient de favoriser la remise sur le marché de logements vétustes via leur réhabilitation.

- La vétusté de certaines fractions du parc de logements justifie des actions prolongées de réhabilitation du parc ancien du type OPAH-PIG ;

- Cependant, compte-tenu de sa faible population, la CCCC ne peut s'engager seule dans ce type de dispositif onéreux en termes d'animation.

- Il convient donc de s'associer avec d'autres EPCI ou de s'appuyer sur des dispositifs existants comme ceux initiés par le Département de la Seine Maritime en matière de lutte contre l'habitat dégradé, de l'autonomie des personnes âgées et handicapées, de lutte contre la précarité énergétique et de revitalisation des centres bourgs.

Justification de la répartition de la production neuve selon l'armature territoriale

Les données issues du SCoT concernant la répartition de la production neuve selon l'armature territoriale sont les suivantes :

les données issues du SCOT pour la CC Campagne de Caux

	nombre moyen de logements à produire /an	population estimée 2030	population 2009	indice de constr./an /1000 hab.	
	2009-2030			./. Pop.2030	./. Pop.2009
TOTAL SCOT	574	91745	79763	6,3	**7,2**
dont					
pôles secondaires	72	6694		10,8	**12,4**
pôles de proximité	43	6016		7,1	**8,2**
communes rurales Ouest	38	6301		6,0	**6,9**
communes rurales du Plateau de Caux	131	21494		6,1	**7,0**

La déclinaison au sein du territoire de Campagne de Caux :

La déclinaison des objectifs de production de logements est basée via les critères du SCoT, à savoir selon l'armature territoriale, puis par commune au sein de leur catégorie en tenant compte de leur poids démographique comme le précise le SCoT page 11 « La règle par défaut : Si aucun consensus ne peut émerger (absence de continuité territoriale, pas de projets communs…) une règle au prorata du poids de population au sein de chaque entité est à observer ». Le SCoT définissant des objectifs de production de logements à partir de l'année 2009, la répartition des objectifs fait ainsi référence au poids démographique de cette année.

La déclinaison du SCoT définit ainsi pour le territoire de Campagne de Caux une production de l'ordre de 121 logements/an à mettre en lien avec une consommation foncière annuelle moyenne de 7,2 ha.

	Code INSEE	POPULATION 2009	types de communes		indice de construction /an /1000 hab. (pop.2009)	nombre de logements à produire /an 2009-2030
Goderville	76302	2908	pôle secondaire	1	12,4	36,1
Écrainville	76224	1030	pôle de proximité	2	8,2	8,4
Bréauté	76141	1309	pôle de proximité	2	8,2	10,7
Saint-Sauveur-d'Émalleville	76650	1195	communes rurales Ouest	3	6,9	8,2
Sausseuzemare-en-Caux	76669	409	communes rurales Ouest	3	6,9	2,8
Grainville-Ymauville	76317	411	communes rurales Ouest	3	6,9	2,8
Bornambusc	76118	279	communes rurales Ouest	3	6,9	1,9
Houquetot	76368	334	communes rurales Ouest	3	6,9	2,3
Manneville-la-Goupil	76408	998	communes rurales Ouest	3	6,9	6,9
Virville	76747	323	communes rurales Ouest	3	6,9	2,2
Angerville-Bailleul	76012	211	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	1,5
Bec-de-Mortagne	76068	688	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	4,8
Bénarville	76076	239	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	1,7
Daubeuf-Serville	76213	378	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	2,6
Gonfreville-Caillot	76304	315	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	2,2
Saint-Maclou-la-Brière	76603	503	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	3,5
Tocqueville-les-Murs	76695	299	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	2,1
Vattetot-sous-Beaumont	76725	548	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	3,8
Annouville-Vilmesnil	76021	453	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	3,2
Auberville-la-Renault	76033	390	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	2,7
Bretteville-du-Grand-Caux	76143	1283	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	9,0
Mentheville	76425	247	communes rurales Plateau Caux	4	7,0	1,7
			TOTAL CAMPAGNE DE CAUX			121
source: INSEE RP 2013						

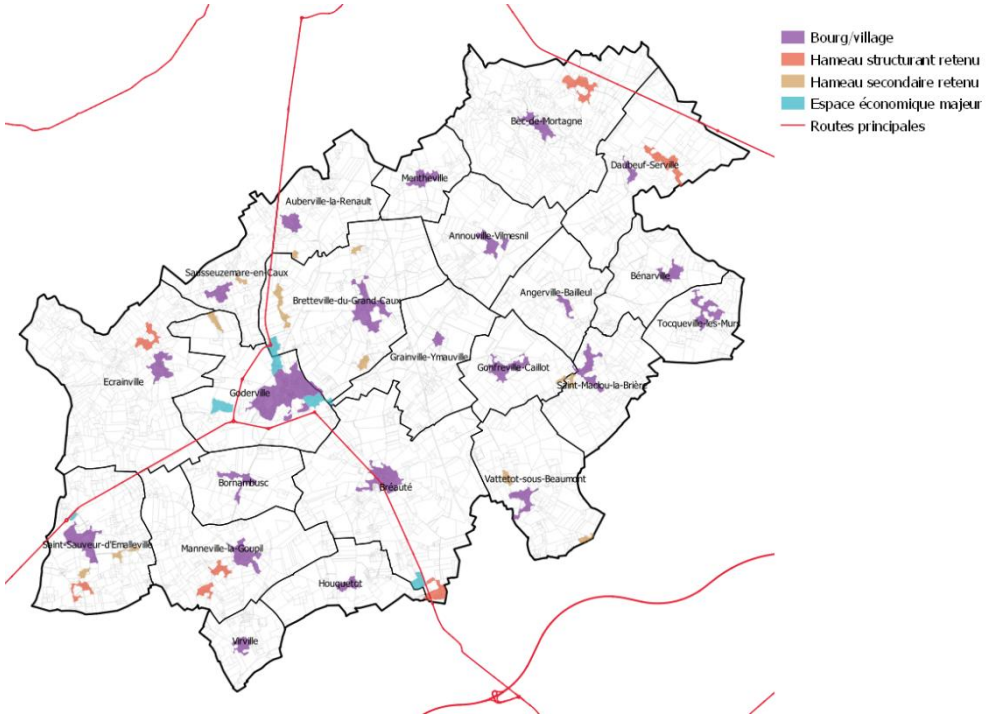
Les principes de détermination de l'armature territoriale du PLUI :

- Goderville constitue un pôle secondaire du SCOT et il est repris en tant que tel dans le PLUI, compte-tenu de son niveau d'emplois, de services et équipements.
- Bréauté et Ecrainville constituent des pôles structurant du SCOT, « pôles de proximité », repris en tant que tel dans le PLUI.
- Bretteville-du-Grand Caux est introduit dans le PLUI comme étant un autre pôle structurant compte-tenu de son niveau d'emplois offerts (plus de 300) et de son appareil commercial et de services de proximité assez complet.

En synthèse, voici les objectifs de production neuves de logements (changements de destination compris) du PLUI par commune pour la période 2021-2030 en retenant l'objectif de production de 83 logements /an (scénario préférentiel retenu par les élus). Il est à noter qu'après affinage des éléments avec l'ensemble des communes, l'objectif de production de logements du territoire pour la période 2021/ 2030 s'élève **à 816 logements**, soit 82 logements/an (logements en densification, extension urbaine et par changement de destination) :

			Objectifs de production de logements par types de construction			**Objectifs de production de logements par types de financements**		
Catégorie de communes (PLUi)	**Communes**	**Nombre de logements à construire 2021-2030**	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-Caillot	12		10	2			
	Grainville-Ymauville	32		11	21			
	Houquetot	7		6	1			
	Mentheville	15		12	3			
	Sausseuzemare-en-Caux	15		14	1			
	Tocqueville-les-Murs	6		3	3			
	Vattetot-sous-Beaumont	30		24	6			
	Virville	15		15				
	Total	816	129	596	91	75 à 92	38 à 55	330

D. Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD



BILAN SPATIALISE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Comme évoqué dans le rapport de présentation volet 1, le territoire a fait l'objet d'une sectorisation permettant la mise en œuvre du projet politique et sa structuration. Ce travail a ainsi permis de définir :

Des secteurs de développement et de densification recentrés sur les bourgs et hameaux structurants pour améliorer la lisibilité du territoire et préserver le foncier naturel et agricole (les zones U)

Des hameaux historiques à conforter pouvant accueillir un développement modéré de l'habitat au sein de leur enveloppe bâtie existante sans générer d'incidences particulières sur l'activité agricole et les espaces naturels (Les zones Uh).

Des ensembles bâtis à préserver en zone rurales pour lutter contre la banalisation des paysages et maintenir la complémentarité des communes et de leurs espaces (les zones A ou N).

Des zones économiques à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs pour assurer un cadre favorable au développement des entreprises (Les zones UX)

Des équipements touristiques moteurs à valoriser pour améliorer la lisibilité du territoire et de son cadre de vie (les zones At et Nt)

Des artisans en développement à accompagner en zones rurales pour maintenir la diversité des usagers du territoire (les zones Ax)

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

L'étude de densification est détaillée au sein du rapport de présentation, volume 1 – le diagnostic stratégique. En matière d'habitat, l'étude a été réalisée au sein des secteurs de développement stratégique correspondant à :

- Des secteurs de développement et de densification,
- Des hameaux historiques.

Un travail fin a été mené avec chacune des communes afin d'identifier le potentiel de densification mobilisable par commune. L'identification s'est portée à la fois sur les dents creuses (parcelle non bâtie), comme sur les parcelles potentiellement divisibles (parcelle bâtie qui peut accepter la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires au regard de sa surface). *La méthodologie d'étude est finement détaillée dans le rapport de présentation, volume 1 – le diagnostic stratégique, et l'ensemble des cartographies par commune recensant les parcelles retenues dans l'analyse de densification est également présenté dans le diagnostic.*

Les surfaces identifiées comme potentiel renouvelable se sont vues attribuer un coefficient de mutabilité afin d'estimer les surfaces qui pourront effectivement être constructibles **dans une vision réaliste du territoire, de son marché et des pratiques observées de ses habitants/propriétaires.**
Le territoire regroupe des communes aux profils assez différents, certaines sont de très petites communes rurales ou la pression foncière est très faible, d'autres sont des communes rurales avec école où la demande en logement est plus importante et d'autres enfin sont des communes structurantes où la pression foncière est la plus présente.

Ainsi un taux de mutabilité a été fixé à 60% pour l'ensemble du territoire, ce qui correspond à un taux moyen constaté ces dernières années sur le territoire. Ainsi sur la somme des surfaces identifiées comme renouvelable, il est considéré que 60% d'entre elles seront construites dans le temps du PLUi.

Afin d'évaluer le potentiel de logements à produire au sein des différentes communes, les densités suivantes ont été appliquées à chaque parcelle de type dent creuse et fonciers divisibles.

	Densité nette minimum retenue en renouvellement urbain pour les parcelles < à 3 000 m²	Potentiel de logements retenu en renouvellement urbain
Le pôle prioritaire	**25**	**121**
Les trois pôles structurants	**15 à 20**	**63**
Communes rurales à conforter	**8 à 15**	**202**
Total PLUi Campagne de Caux	***16***	***386***

Les densités ici évoquées s'entendent être appliquées en **renouvellement urbain sur des parcelles inférieures à 3 000 m²** dans le respect de la compatibilité avec le SCoT.

Pour rappel, le SCoT indique page 12 : *« Les densités concernent les nouvelles opérations et non les densifications du tissu urbain sous réserve que cela ne concerne pas une parcelle de plus de 3 000m² ».*

Les densités s'appuient ainsi sur les objectifs chiffrés que se sont fixés les élus, dans l'objectif de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière.

Par ailleurs, les densités entre communes sont légèrement différentes, prenant en compte la morphologie des communes, leurs tissus urbains existants, leurs proximités à des pôles d'attractivité ou d'équipements, …

Ainsi, l'analyse fine du potentiel de densification permet de mettre en évidence **un potentiel de foncier mobilisable d'environ 24,8 ha, soit une production de l'ordre de 386 logements au sein du tissu déjà urbanisé** sur l'objectif de production fixé à 816 logements (sur la période 2021-2030).

Pour information, les densités nettes moyennes constatées en renouvellement urbain s'élèvent à environ 16 logements par hectare sur l'ensemble du territoire, ces derniers variants entre 8 et 25 logements par hectare en fonction des communes.

La production de logements du territoire sur la période 2021-2030 permet ainsi d'afficher un objectif de production de l'ordre de 47% de logements dans le tissu urbain existant contre 53% en extension urbaine.

Un chiffre clé :

1 logement sur 2 programmé en densification/renouvellement urbain !

	Objectifs du PADD de production de logements 2021-2030					Densité moyenne et nette retenue (log/ha) en renouvellement urbain	TOTAL du foncier nette recensé en renouvellement urbain (ha)
	Nombre de logements restants à produire en :						
Communes	Extension (A)	Densification ou opérations en cours (B)	Changements de destination (C)	TOTAL (A+B+C)	Projet (PA) accordé début 2021	(C)	(D=B/C)
Goderville	101	121	0	222		25	4,8
Total - Pôle prioritaire	**101**	**121**	**0**	**222**		**25**	**4,8**
Bréauté	65	21	0	86		20	1,1
Bretteville-du-grand-Caux	45	29	11	85		15	1,9
Ecrainville	26	13	21	60	7	15	0,8
TOTAL Pôles structurants	**136**	**63**	**32**	**231**		**16**	**3,8**
Bec-de-Mortagne	0	25	0	25		15	1,6
Manneville-la-Goupil	20	18	0	38		15	1,2
Saint-Maclou-la-Brière	12	15	0	27		12	1,3
Saint-Sauveur-d'Émalleville	0	45	9	54		15	1,6
Angerville-Bailleul	0	5	0	5		8	0,2
Annouville-Vilmesnil	0	11	2	13		10	1,1
Auberville-la-Renault	16	2	0	18		10	0,2
Bénarville	4	2	4	10		8	0,3
Bornambusc	5	4	1	10		10	0,4
Daubeuf-Serville	0	18	6	24		8	2,2
Gonfreville-Caillot	5	5	2	12		8	0,6
Grainville-Ymauville	0	11	21	32		10	1,1
Houquetot	0	6	1	7		10	0,6
Mentheville	6	6	3	15		8	0,7
Sausseuzemare-en-Caux	0	14	1	15		10	1,4
Tocqueville-les-Murs	0	3	3	6		8	0,4
Vattetot-sous-Beaumont	11	13	6	30		10	1,3
Virville	15	0	0	15		10	0,0
Communes rurales à conforter	**93**	**202**	**59**	**354**		**13**	**16,2**
Pôle prioritaire	101	121	0	222		20	4,8
Pôle structurants	136	63	32	231	7	19	3,8
Communes rurales à conforter	93	202	59	354		10	16,2
Total CCCC (~814 logements)	**330**	**386**	**91**	**807**	**7**	**16**	**24,8**

E. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

La détermination des besoins de production en extension

Le projet communautaire en matière d'habitat vise la réalisation d'environ 830 logements nouveaux sur la période 2020-2030. L'année 2020 étant écoulée depuis les objectifs que s'étaient fixés les élus lors du PADD, une enquête exhaustive au près des communes a permis de comptabiliser :

- Les logements dont la construction a été achevée en 2020
- Les logements accordés au sein d'un permis d'aménager début 2021.

Ces deux catégories qui totalisent 13 logements dont 7 concernant le PA d'Ecrainville ont été déduites de l'objectif de 830 logements et ramène ainsi l'objectif de production de logements à environ 820 pour la période 2021-2030.

L'étude du potentiel urbanisable au sein du tissu déjà urbanisé menée dans le cadre du diagnostic territorial et ayant été actualisé finement avec chacune des communes lors de l'élaboration du zonage a mis en évidence un potentiel de construction estimé à environ 386 logements.

Par ailleurs, le territoire a fait l'objet d'une identification précise des bâtiments pouvant changer de destination (cf paragraphe suivant concernant le focus sur les changements de destination). Ce recensement fait état de 91 bâtiments pouvant changer de destination, soit potentiellement 91 logements pouvant être réalisés afin de répondre à une partie de l'objectif de production de logements du territoire.

C'est donc la réalisation d'environ 330 logements qui est à prévoir en extension de l'urbanisation existante (la méthodologie d'identification du foncier disponible est clairement précisée au sein du diagnostic stratégique).

Afin de définir précisément les besoins en matière de surfaces de zones AU pour réaliser le projet communautaire, la méthode mise en place a été la suivante :

- Mise en perspective, pour chaque commune, du potentiel de logements retenu en densification et des besoins en logements, permettant d'évaluer le nombre de logements à réaliser en extension urbaine.
- Détermination de « l'enveloppe » de zone AU pour chaque commune, calculée en appliquant l'objectif de densité moyenne nette défini pour le niveau d'armature territoriale. *Nota bene : un focus sur la compatibilité des densités SCoT/PLUi est évoqué ci-après.*

Focus sur les changements de destinations

Le recensement des bâtiments susceptibles de changer de destinations dans le temps du PLUi fait état d'un recensement de 91 bâtiments identifiés.

L'identification des bâtiments s'est faite dans un premier temps par un recensement réalisé par la Communauté de Communes et les élus de chaque commune suivant une méthodologie proposée par le CAUE. Les bâtiments ont été sélectionnés selon deux critères :

- **Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,**
- **Le changement de destination ne doit pas compromettre d'exploitation agricole.**

Il est à noter qu'un travail terrain a permis de compléter l'analyse pour chaque bâtiment. Les élus se sont ensuite rapprochés des habitants concernés afin de connaître leur positionnement face au changement éventuel d'usage du bâti sélectionné.

Les bâtiments faisant l'objet des critères suivants, n'ont pas été retenus par les élus :

- **Présence de risques ;**
- **Non raccordement ou insuffisance des réseaux ;**
- **Absence de défense incendie ;**
- **Conflit potentiel avec une exploitation agricole.**

Le recensement des bâtiments pouvant changer de destination étant exhaustif, le projet de PLUi comptabilise ainsi les 91 bâtiments identifiés comme étant potentiellement 91 logements susceptibles dans le temps du PLUi.

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle.

	Changements de destination
Pôle prioritaire	0
Pôle structurants	32
Communes rurales à conforter	59
Total CCCC (~816 logements)	**91**

Communes	Changements de destination (C)
Goderville	0
Total - Pôle prioritaire	**0**
Bréauté	0
Bretteville-du-grand-Caux	11
Ecrainville	21
TOTAL Pôles structurants	**32**
Bec-de-Mortagne	0
Manneville-la-Goupil	0
Saint-Maclou-la-Brière	0
Saint-Sauveur-d'Émalleville	9
Angerville-Bailleul	0
Annouville-Vilmesnil	2
Auberville-la-Renault	0
Bénarville	4
Bornambusc	1
Daubeuf-Serville	6
Gonfreville-Caillot	2
Grainville-Ymauville	21
Houquetot	1
Mentheville	3
Sausseuzemare-en-Caux	1
Tocqueville-les-Murs	3
Vattetot-sous-Beaumont	6
Virville	0
Communes rurales à conforter	**59**

Focus sur la prise en compte des problématiques locales

La localisation pour chaque commune des zones à urbaniser (AU) s'est traduite au sein du plan de zonage par :

- Une définition des périmètres de zones AU cohérentes et tenant compte des réflexions globales d'aménagement des communes ;
- Une prise en compte des possibilités de développement de chaque commune, liées notamment à la présence des contraintes environnementales ou agricoles.

L'identification des zones AU a visé l'objectif d'un recentrement des fonctions au plus proche des centres bourgs, au moindre impact environnemental (prise en compte des risques cavités, inondations et ruissellements notamment) et à l'évitement des contraintes envers les projets de développement agricole.

Toutefois, la localisation de certaines zones AU au sein de communes particulièrement impactées de manière notable par des risques naturels a poussé à la mobilisation de la prescription du SCoT page 12 concernant la prise en compte des problématiques locales, afin de permettre la bonne atteinte des objectifs de constructions de logements.

Pour rappel, le SCoT précise page 12 que *« Pour tenir compte des problématiques locales, il sera possible d'apprécier les objectifs de densités au regard de certaines particularités (topographie, risques naturels, surcharge foncière, coûts et capacités des réseaux, …). Pour les secteurs concernés deux possibilités sont ouvertes : réduire le nombre de constructions à réaliser pour respecter l'enveloppe foncière annoncée dans le tableau ou alors accroître la consommation foncière et atteindre l'objectif de constructions. Dans ce cas, et sous réserve de justifier dans les documents d'urbanisme locaux les problématiques rencontrées, il sera possible, de dépasser de 25% maximum, l'enveloppe foncière attribuée à la commune ou au secteur le cas échéant »*.

Ainsi, pour les communes définissant des secteurs à urbaniser en secteurs impactés par les risques, une augmentation de 15% de la surface de l'enveloppe de la zone AU a été réalisée. Ce droit supplémentaire ne concerne que les zones AU des communes impactées de manière notable par les risques (cavités et ruissellement notamment). L'objectif global du territoire étant de s'engager vers une réduction de la consommation foncière, les élus n'ont pas souhaité mobiliser les 25% de marge supplémentaire octroyée par le SCoT, mais de s'inscrire dans une marge légèrement inférieure permettant toutefois la réalisation des objectifs de constructions de logements.

Cohérence du projet avec les objectifs du SCoT

Pour rappel, le SCoT des Hautes Falaises affiche une production moyenne de 572 logements/an (sur l'ensemble du territoire SCoT), objectif à décliner par commune suivant le tableau prescriptif page 13 du SCoT qui réparti un nombre de logements à produire par secteur géographique.

Comme vu précédemment, la déclinaison de l'offre de logements par commune et suivant l'armature territoriale définie dans le PLUi permet de maintenir la compatibilité du projet avec les objectifs du SCoT, malgré un objectif de construction légèrement inférieur et une répartition entre commune légèrement différente.

Par ailleurs, l'ambition du SCoT est de réduire à minima de 50% à 60% la consommation foncière du Pays des Hautes Falaises avec des objectifs distincts selon les territoires.

Le SCoT identifie des consommations foncières annuelles moyennes à respecter par groupes sectorielles et rappelle que la consommation foncière 2009-2030 moyenne par an est à lier à la production de logements. Ainsi, pour un nombre de logements donné, il fixe une consommation foncière moyenne sur l'année, pouvant varier d'une année à l'autre, pour l'ensemble des communes concernées, **mais qui est à considérer et à respecter sur la durée globale du SCoT**.

Le rapport de présentation du SCoT page 84 a analysé la consommation foncière du territoire par commune entre 2001 et 2010 (Source Permis de Construire, traitement AURH). Pour le territoire de Campagne de Caux, le constat de la consommation foncière sur cette période affiche une consommation de 164 ha soit une consommation foncière de l'ordre de 16,4ha par an à vocation habitat.

Comme évoqué précédemment, la déclinaison du DOO du SCoT défini pour le territoire de Campagne de Caux et pour la période 2009-2030, une production de l'ordre de 125 logements/an qui est à mettre en lien avec une consommation foncière annuelle moyenne de 7,2 ha.

Soit, une enveloppe octroyée par le SCoT pour le territoire de Campagne de Caux entre 2009 et 2030 de l'ordre de 152 ha pour la vocation habitat seulement.

Comme le précise l'Article L151-4 du CU, « le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédents l'arrêt du projet de plan. Il justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, **le cas échéant**, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

L'analyse de la consommation foncière sur les dix dernières années passées avant l'arrêt du projet de PLUi indique une consommation foncière pour l'habitat de **71,6 ha (période 2011-2020).**

La méthodologie d'analyse de la consommation foncière est présentée dans le rapport de présentation volet 1 - le diagnostic stratégique.

Le projet du PLUi envisage quant à lui la création de 822 logements neufs pour **une consommation foncière globale entre renouvellement urbain et extension urbaine** d'environ 45,2 hectares pour la période 2021-2030, réparti de la manière suivante :

- 20,4 hectares de zones AU ;
- 24,8 hectares d'espaces densifiables au sein du tissu déjà urbanisé.

La consommation foncière globale du territoire Campagne de Caux en matière d'habitat sur la période 2009-2030 (période SCoT) affiche donc une consommation d'environ 145 ha (99,4ha sur la période 2009-2020 et 45,2 ha programmés entre 2021-2030) **soit une moyenne de 6,9 ha/an contre un constat de 16,4ha/an** consommé en moyenne sur la période d'analyse du SCoT.

Dans *l'orientation 1, axe 3 du PADD* du PLUi, le territoire de Campagne de Caux s'est engagé à réduire d'environ 50% sa consommation foncière en matière d'habitat par rapport à la période 2001-2010 (période de référence du SCoT), tout en observant une réduction de la foncière par rapport aux dix dernières années précédant l'arrêt du PLUi. La densification, la maîtrise de l'étalement urbain et des zones à urbaniser permettent d'optimiser cet objectif à environ 60%.

L'ambition de réduire à minima de 50% à 60% la consommation foncière du Pays des Hautes Falaises est ainsi portée par le territoire de Campagne de Caux qui s'inscrit favorablement dans cet objectif global.

Focus sur le rapport entre consommation foncière et densités moyennes

Pour rappel, le SCoT définit des densités moyennes pour les nouvelles opérations. Le SCoT indique de plus qu'Il ne s'agit pas de produire uniquement des logements selon la densité fixée. Pour développer des projets de qualité il faut associer des terrains, des opérations dont les densités contrastent. L'objectif est que la moyenne de l'ensemble des constructions atteigne le plancher de densité fixé. Les densités expriment le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette (ensemble du terrain) de l'opération hors voirie publique. Les

densités concernent les nouvelles opérations et non les densifications du tissu urbain sous réserve que cela ne concerne pas une parcelle de plus de 3 000m². »

Dans le respect des prescriptions du SCoT, le PLUi a défini des densités moyennes s'appuyant sur les densités planchers fixées par le SCoT. **Le PLUi a par ailleurs renforcé les densités sur le pôle prioritaire et les pôles structurants** du territoire afin d'accentuer leurs rôles de structuration du territoire.

Les densités moyennes nettes présentées dans le tableau ci-après, ont été déclinées au sein des OAP sectorielles de chacune des communes. Comme précisé par le SCoT, les secteurs de développement n'affichent pas uniquement la même densité entre secteurs afin de permettre une prise en compte de la particularité des terrains et permettre le développement de projets de qualité. Toutefois, la moyenne des densités des secteurs des nouvelles opérations permet de respecter la valeur plancher fixée par commune.

Par ailleurs, au regard de la production de logements envisagée en extension urbaine (338 logements) et en rapport avec les zones à urbaniser (AU) en surfaces nettes dédiées pour accueillir ces logements (16,3 ha de zones AU + 0,7 ha de majoration pour la présence de contraintes), **la densité nette** moyenne des nouvelles opérations sur le territoire de Campagne de Caux dans le temps du PLUi s'affiche **à environ 19,5 logements/ha** soit des densités moyennes supérieures aux prescriptions du SCoT (objectif moyen de 18 logements/ ha).

Prescription page 16 du SCoT : « Les densités exprimées sont à calculer par le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette (ensemble du terrain) de l'opération hors voirie publique.

En termes d'éléments comparatifs, **les densités brutes** du territoire Campagne de Caux **sur la période 2009-2019 s'élevaient à environ 6 logements/ha** (99ha de foncier consommé pour la production d'environ 600 logements), soit des parcelles moyennes de l'ordre de 1 600m² par logement.

Le projet de PLUi pour la période 2021-2030 s'engage quant à lui à respecter des **densités moyennes brutes** (en extension urbaine et sur les parcelles supérieures à 3000 m²) **d'environ 16 logements/ha (environ 19,5 logements/ha en surface nette)** pour la production d'environ 338 logements (pour une superficie de zones AU de 21 ha, voiries comprises), soit des parcelles moyennes de l'ordre de 620m².

Catégorie de communes (PLUi)	Communes	Densités nettes par secteurs géographiques du SCoT	Densités nettes moyennes des nouvelles opérations et opérations de renouvellement urbain > à 3000m² du PLUi
Le pôle prioritaire	Goderville	20	23
Les pôles structurants	Bréauté	20	24
	Bretteville-du-grand-Caux	20	22
	Ecrainville	20	22
Communes rurales à conforter	Bec-de-Mortagne	14	15
	Manneville-la-Goupil	14	22
	Saint-Maclou-la-Brière	14	15
	Saint-Sauveur-d'Émalleville	20	22
	Angerville-Bailleul	14	14
	Annouville-Vilmesnil	14	15
	Auberville-la-Renault	14	15
	Bénarville	14	14
	Bornambusc	20	20
	Daubeuf-Serville	14	14
	Gonfreville-Caillot	14	14
	Grainville-Ymauville	20	20
	Houquetot	14	15
	Mentheville	14	14
	Sausseuzemare-en-Caux	20	20
	Tocqueville-les-Murs	14	14
	Vattetot-sous-Beaumont	14	15
	Virville	14	14
	Densités moyennes	**18**	**19,5**

Ci-après est détaillé pour chaque commune, la production de logements en densification et en extension urbaine, en lien avec la définition des zones AU faite dans le cadre du PLUi :

	Objectifs du PADD de production de logements 2021-2030					Densité moyenne et nette retenue (log/ha) en renouvellement urbain	TOTAL du foncier nette recensé en renouvellement urbain (ha)	Densité moyenne et nette retenue (log/ha) en extension urbaine et/ou sur parcelles en renouvellement urbain > 3000m²	TOTAL des besoins nettes en extension (ha)	Intégration des VRD (20%)	Intégration "Bonus" liée aux contraintes de cavités et ruissellements sur secteurs AU (15%) - Au cas par cas	Ventilation du foncier en extension urbaine (zone AU)	
	Nombre de logements restants à produire en :												
Communes	Extension (A)	Densification ou opérations en cours (B)	Changements de destination (C)	TOTAL (A+B+C)	Projet (PA) accordé début 2021	(C)	(D=B/C)	(E)	(F=A/C)	(G=Fx20%)	(H=Fx15%)	Foncier théorique Habitat (I1)	Zone AU du PLUi
Goderville	101	121	0	222		25	4,8	23	4,5	0,9		5,4	5,4
Total - Pôle prioritaire	**101**	**121**	**0**	**222**		**25**	**4,8**	**23**	**4,5**	**0,9**		**5,4**	**5,4**
Bréauté	65	21	0	86		20	1,1	24	2,7	0,5	0,4	3,6	3,6
Bretteville-du-grand-Caux	45	29	11	85		15	1,9	22	2,0	0,4	0,3	2,8	2,8
Ecrainville	26	13	21	60	7	15	0,8	22	1,2	0,2	0,2	1,6	1,6
TOTAL Pôles structurants	**136**	**63**	**32**	**231**		**16**	**3,8**	**23**	**5,9**	**1,2**	**0,9**	**8,0**	**8,0**
Bec-de-Mortagne	0	25	0	25		15	1,6	15	0,0	0,0		0,0	0,0
Manneville-la-Goupil	20	18	0	38		15	1,2	22	0,9	0,2		1,1	1,1
Saint-Maclou-la-Brière	12	15	0	27		12	1,3	15	0,8	0,2		1,0	0,8
Saint-Sauveur-d'Émalleville	0	45	9	54		15	1,6	22	0,0	0,0		0,0	0,0
Angerville-Bailleul	0	5	0	5		8	0,2	14	0,0	0,0		0,0	0,0
Annouville-Vilmesnil	0	11	2	13		10	1,1	15	0,0	0,0		0,0	0,0
Auberville-la-Renault	16	2	0	18		10	0,2	15	1,1	0,2		1,3	1,3
Bénarville	4	2	4	10		8	0,3	14	0,3	0,1		0,3	0,3
Bornambusc	5	4	1	10		10	0,4	20	0,2	0,0		0,3	0,3
Daubeuf-Serville	0	18	6	24		8	2,2	14	0,0	0,0		0,0	0,0
Gonfreville-Caillot	5	5	2	12		8	0,6	14	0,4	0,1		0,5	0,5
Grainville-Ymauville	0	11	21	32		10	1,1	20	0,0	0,0		0,0	0,0
Houquetot	0	6	1	7		10	0,6	14	0,0	0,0		0,0	0,0
Mentheville	6	6	3	15		8	0,7	14	0,4	0,1		0,5	0,5
Sausseuzemare-en-Caux	0	14	1	15		10	1,4	20	0,0	0,0		0,0	0,0
Tocqueville-les-Murs	0	3	3	6		8	0,4	14	0,0	0,0		0,0	0,0
Vattetot-sous-Beaumont	11	13	6	30		10	1,3	15	0,8	0,2		0,9	0,9
Virville	15	0	0	15		10	0,0	14	1,1	0,2		1,3	1,3
Communes rurales à conforter	**93**	**202**	**59**	**354**		**13**	**16,2**	**16**	**5,9**	**1,2**		**7,1**	**7,0**

	Objectifs du PADD de production de logements 2021-2030					Densité moyenne et nette retenue (log/ha) en renouvellement urbain	TOTAL du foncier nette recensé en renouvellement urbain (ha)	Densité moyenne et nette retenue (log/ha) en extension urbaine et/ou sur parcelles en renouvellement urbain > 3000m²	TOTAL des besoins nettes en extension (ha)	Intégration des VRD (20%)	Intégration "Bonus" liée aux contraintes de cavités et ruissellements sur secteurs AU (15%) - Au cas par cas	Ventilation du foncier en extension urbaine (zone AU)	
	Nombre de logements restants à produire en :												
Communes	Extension (A)	Densification ou opérations en cours (B)	Changements de destination (C)	TOTAL (A+B+C)	Projet (PA) accordé début 2021	(C)	(D=B/C)	(E)	(F=A/C)	(G=Fx20%)	(H=Fx15%)	Foncier théorique Habitat (I1)	Zone AU du PLUi
Pôle prioritaire	101	121	0	222		20	4,8	23	4,5	0,9	0,0	5,4	5,4
Pôle structurants	136	63	32	231	7	19	3,8	23	5,9	1,2	0,9	8,0	8,0
Communes rurales à conforter	93	202	59	354		10	16,2	16	5,9	1,2	0,0	7,1	7,0
Total CCCC (~814 logements)	**330**	**386**	**91**	**807**	**7**	**16**	**24,8**	**19**	**16,3**	**3,3**	**0,9**	**20,6**	**20,4**

Il est à noter que la ventilation des zones AU au regard de la production de logements respectives par commune et des densités moyennes fixées, octroient une enveloppe théorique de zone AU de 20,6 ha (VRD comprises).

Synthèse de la production de logements : la répartition de l'offre de logements au sein de l'armature territoriale

Les différentes zones présentées précédemment, et la répartition des objectifs résidentiels et économiques permettent de « structurer le développement par un maillage cohérent et réparti de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire » *(Orientation 1, axe 1)*

- Un pôle urbain majeur représenté par la commune de Goderville dont l'objectif est de relancer la croissance démographique, de répondre aux besoins spécifiques en logements, de maintenir l'offre en équipements et services polarisant à l'échelle intercommunale ;
- Des communes structurantes : Bréauté, Bretteville-du-Grand-Caux et Ecrainville dont l'objectif est de confirmer leur développement démographique, de maintenir et de développer leur activité économique et commerciale, et de conforter leur offre en logements locatifs, équipements publics et services structurants ;
- Un réseau de communes rurales qui doivent conserver une vie active et de qualité dans un environnement préservé qui présente une certaine qualité architecturale et paysagère.

Cette armature territoriale affirmée est le support de la diversification de logements, permettant de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire.

Pour rappel, le PADD du PLUi a inscrit *dans son orientation 1, axe 2,* des objectifs de construction adaptés au territoire, au regard du positionnement des communes dans l'armature urbaine, afin de renforcer le rôle de structuration du territoire et de hiérarchie des communes en fonction de leur rôle à jouer pour le territoire.

Les objectifs de répartition de logements du PLUi par niveau d'armature territoriale permettent de mettre en évidence la compatibilité du PADD du PLUi avec sa déclinaison au sein du règlement graphique.

Catégorie de communes (PLUi)	Objectifs de production de logements	Répartition de la programmation logements prévue dans le PLUi
Le pôle prioritaire de Goderville	25 à 30%	27%
Les pôles structurants	25 à 30%	~29%
Communes rurales à conforter	40 à 50%	~44%

F. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique

Définir les espaces économiques existants

Le foncier économique dit « existant » correspond principalement :

- aux zones U à vocation économique des PLU communaux existants,
- aux zones AU à vocation économique des PLU communaux existants lorsqu'elles ont été aménagées.

Néanmoins, l'élaboration du PLU intercommunal a été l'occasion de retravailler certaines de ces zones (sites à retenir, périmètres, etc...). Les modifications apportées sont de plusieurs natures :

- le classement d'entreprises initialement en zone urbaine mixte en zone urbaine économique afin de reconnaitre la vocation spécifique de ces parcelles et faciliter l'évolution des entreprises existantes,
- le reclassement de petites zones urbaines à vocation économique correspondant à des entreprises isolées en zones A ou N en STECAL économique (zone agricole ou naturelle à vocation économique),
- L'évolution des périmètres de certaines zones Ux afin de mieux correspondre à l'occupation réelle des espaces (passage notamment d'anciennes zones AU à vocation économique en zone Ux puisqu'aujourd'hui urbanisées).

L'ensemble de « ces ajustements » explique des différences entre les surfaces des zones existantes et les surfaces des zones « maintenues » en U économique du projet de PLUi.

Le développement de l'emploi nécessaire pour accompagner le développement démographique

Compte tenu du développement démographique relativement soutenu et souhaité par les élus à l'horizon 2030, il est nécessaire de maintenir à minima le même nombre d'emplois pour 1 000 habitants à l'horizon 2030 qu'en 2013 pour ne pas accentuer le caractère « dortoir » du territoire et limiter les déplacements domicile-travail.

En supposant que 33% des emplois nouveaux seront localisés dans de nouvelles zones d'activités et à raison de 15 emplois/ha, il conviendrait ainsi de développer environ 9 ha de zones d'activités nouvelles soit presque 1ha par an.
Il est à noter qu'au sein de ces 9ha, sont déduites les surfaces actuellement disponibles des ZA existantes.

		SCENARIO PREFERENTIEL
2013	population municipale	15 034
	nombre d'emplois au lieu de travail	2435
	nombre d'emplois / 1000 hab.	162
2030	population municipale	17 621
	nombre d'emplois / 1000 hab.	162
	nombre d'emplois au LT	2854
2013-2030	variation de l'emploi	419
	variation de l'emploi /an	25
	variation de l'emploi /an/1000 hab	1,4
	% emplois à créer en zones d'activités	33%
	emplois à créer en zones d'activités	138
	densité moyenne d'emplois /ha	15
2018-2030	**ZA à développer en ha**	**9,2**

Traduire la stratégie économique et maîtriser la consommation foncière

Concernant les sites retenus pour le développement économique futur, ils répondent à la stratégie mise en place dans le PADD qui s'articule autour des deux objectifs suivants :

- 1. « Permettre la requalification et l'extension de la ZAE Goderville/Bretteville",
- 2. "Permettre le développement des zones d'activités économiques nouvelles :
  - Au niveau de l'axe économique existant Bréauté/Goderville/Bretteville du Grand Caux, qui doit être conforté et renforcé " ;
  - Sur Goderville, en encadrant notamment la délocalisation de l'entreprise AGYlin afin de permettre son développement.

Au total, et comme évoqué précédemment le développement économique offre un potentiel d'environ 9ha ce qui correspond globalement à la demande sur le territoire. Ce potentiel se réparti de la manière suivante :

- Un projet d'extension d'environ 5ha de la zone existante Goderville / Bretteville-du-Grand-Caux ;
- Une disponibilité d'environ 2,8 ha sur la ZAE des Sapins à Bréauté ;
- Un potentiel de densification des ZAE existantes de l'ordre de 1,2 ha.

En rappel, et comme évoqué dans le diagnostic, environ 25ha de ZAE ont été commercialisées en 25 ans soit de l'ordre d'un hectare par an en moyenne.

Le potentiel de développement de 9ha projetés dans le cadre du PLUi correspond ainsi globalement à ce rythme de commercialisation et permet ainsi d'assurer un développement de l'emploi sur le territoire.

En complément et afin de répondre au besoin de développement de l'entreprise AGYlin, aujourd'hui localisée en sortie de Goderville et contraint par l'urbanisation au alentour ne permettant plus son extension, le PLUi prévoit (en lien avec le SCoT), une délocalisation de l'entreprise sur Goderville, sur une emprise de 7,2 ha.

Ce nouveau site permettra d'accompagner le développement de l'activité du lin et de garantir de nouvelles capacités de stockage, en réalisant une usine de teillage, de stockage de lin ainsi que des bureaux.

Le lien avec le SCoT

Le SCoT du Pays des Hautes Falaises dans sa prescription page 29, fait un état des lieux des zones d'activités existantes ou en réalisation.

Le territoire de Campagne de Caux est concerné par 2 zones d'activités :

- La ZA Bréauté
- La ZA du Chaussé Hameau à Bretteville du Grand Caux ;

La ZA Bréauté dispose au moment de l'approbation du SCoT d'une superficie existante de 4,4ha, et d'un droit d'extension de 4ha dans le temps du SCoT. En 2019, la ZAE des Sapins ne dispose que d'une disponibilité d'environ 2,8 ha sur lesquels un Permis d'Aménager a été déposé. Ainsi, la zone des Sapins justifie d'un classement en zone Ux dans sa globalité et est jugée comme répondant au droit maximum octroyés par le SCoT.

Concernant la zone du Chaussé Hameau, la superficie indiquée comme disponible dans le SCoT est de 5,6 ha (tableau récapitulatif des ZAE existantes ou en réalisation).

Le projet de PLUi prévoit une extension d'environ 5ha sur les communes de Goderville-Bretteville-du-Grand-Caux.

G. Le bilan de la consommation foncière du projet

NB : Le bilan de la consommation foncière (en matière d'habitat) fait état de la consommation foncière **en extension urbaine** (zones AU), **ainsi que l'ensemble des surfaces identifiées en renouvellement urbain via le comblement des dents creuses (cf. dents creuses identifiés dans le rapport de présentation volet 1). Les parcelles identifiées comme parcelles divisibles n'ont pas été comptabilisées, ces dernières étant déjà pour partie urbanisée)**.

Bilan de la consommation foncière (toutes vocations confondues, extension urbaine et renouvellement urbain compris)

	habitat	économie	Equipement/ mixte	**Non catégorisé**	**Emplacements réservés**	**Conso totale sur la période**	**Conso annuelle**
	(ha)	*(ha)*	*(ha)*			***(ha)***	***(ha/an)***
Rétrospectif 2001-2010 (10 ans) - *données SCOT*	164	/	/	**/**	**/**	**164**	**16,4**
Rétrospectif 2011-2020 (10 ans) – données issues de l'analyse PLUi (source : CEREMA/ SPARTE)	65,8	18,2	0,3	**3,7**	**/**	**88,1**	**8,8**
Projet 2021-2030 (10 ans)	36 *(20,4 ha de zones AU + 15,6 ha de dents creuses identifiées en zones U)*	12,6	7,1	**/**	**6,8**	**62,5**	**5,7**

-29%

Focus sur le bilan de la consommation foncière à vocation habitat

	Conso totale sur la période à vocation habitat	Conso foncière annuelle
	(ha)	*(ha/an)*
Rétrospectif 2001-2010 (10 ans) - *données SCOT*	**164**	**16,4**
Rétrospectif (2011/2020) – données issues de l'analyse PLUi	**65,8**	**6,6**
Projet 2021-2030 (10 ans)	**36,0** *(dont 15,6 ha de dents creuses identifiées en zones U)*	**3,6**
Différence période 2001/2010 par rapport à la période 2011/2020	***-56%***	
Différence période 2011/2020 par rapport à la période 2021/2030	***-37%***	

- 59,8%

- 45,2%

L'ensemble des **zones à urbaniser** (toute thématique confondue représente 40,1 ha répartis comme suit :

- 20,4 ha pour les zones à urbaniser à vocation habitat ;
- 12,6 ha pour les zones à urbaniser à vocation économique ;
- 7,1 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'équipements

Un projet compatible aux objectifs du SCOT qui vise une réduction de 50 à 60% de la consommation foncière sur le territoire du Pays des Hautes Falaises par rapport à la période 2001-2010 (période de référence SCoT).

Un projet PLUi qui affiche également une réduction d'environ 30% de la consommation foncière en comparaison avec la décennie précédente (2011/2020) sur l'ensemble des vocations (habitat, équipements, économie, emplacements réservés).

Une diminution d'environ 45% de la consommation foncière concernant la vocation habitat par rapport à la période précédente (2011/2020).

Focus sur le foncier à destination d'équipements

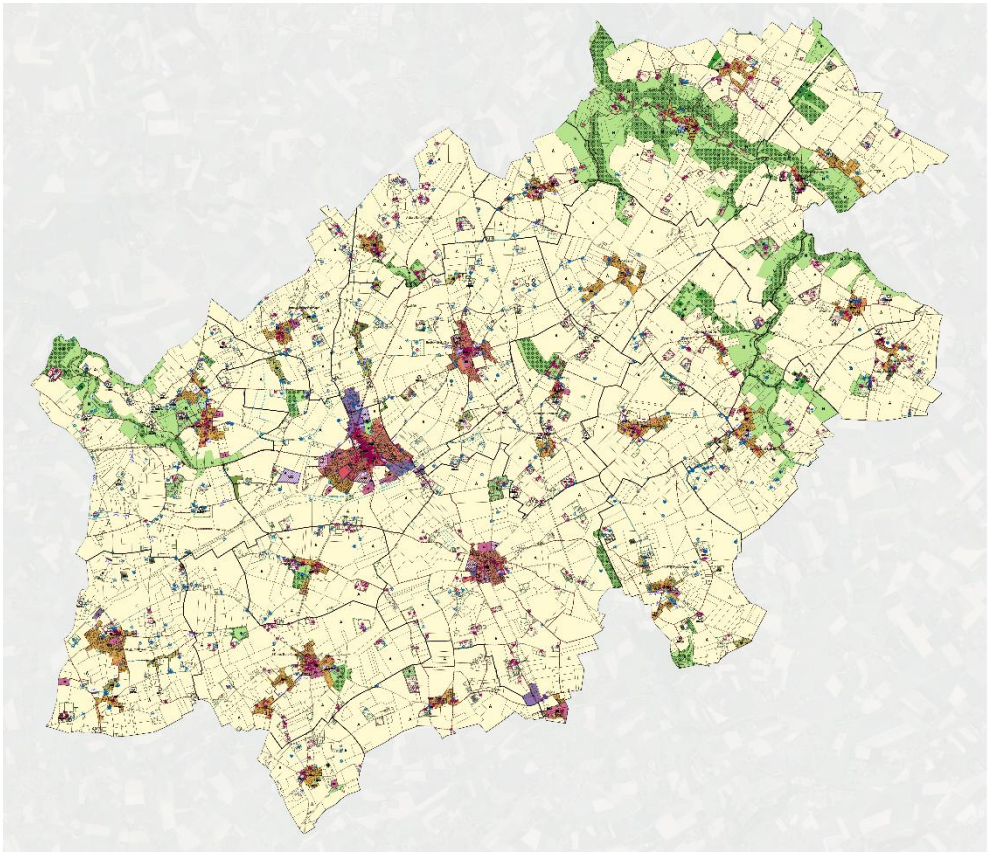
A noter 6 projets d'équipements sur le territoire dont l'implantation se situe hors des enveloppes bâties existantes :

- Goderville : restructuration d'une zone d'équipements sportifs et de loisirs intégrant terrains de tennis, piste d'athlétisme, …. Le secteur permettra également à terme le déplacement des 2 terrains de sport de Goderville (emprise de 3,3ha) ;
- Goderville : Réserve pour le déplacement du centre d'exploitation de la direction départementale des routes sur un terrain situé au hameau de Versailles (1 ha) ;
- Goderville : secteur rue Saint-Jacques, d'environ 5 000m² visant à accueillir les équipements nécessaires au développement du réseau de chaleur de la ville ;
- Bréauté : Création d'une zone d'équipement scolaire regroupant les écoles de Vattetot-sous-Beaumont, Granville-Ymauville, Gonfreville-Caillot, Saint-Maclou-la-Brière et Bréauté (1,6ha) ;
- Saint-Sauveur d'Emalleville : déplacement des ateliers municipaux (0,48ha) ;
- Vattetot-sous-Beaumont : renforcement des équipements/ espaces de loisirs de la commune, et mise en lien avec la zone future d'habitat.

2. La traduction du Projet d'aménagement et de développement durables dans le règlement

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)

Zone	Surface (ha)	Sous-Zone	Surface (ha)	%
Zone U	**722,6**			**4,96%**
		UAa	6,5	0,04%
		UAb	30,0	0,21%
		UB	134,6	0,92%
		UC	381,7	2,62%
		UH	57,9	0,40%
		UE	64,9	0,45%
		UX	47,0	0,32%
Zone AU	**40,1**			**0,27%**
		AUB	11,7	0,08%
		AUC	8,7	0,06%
		AUE	7,1	0,05%
		AUX	12,6	0,09%
Zone A	**12 385,4**			**84,94%**
		A	12 363,7	84,79%
		At	11,7	0,08%
		Ax	10,0	0,07%
Zone N	**1 434,0**			**9,83%**
		N	1 415,1	9,70%
		Nt	18,9	0,13%
Total	**14582,1**			



LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones constructibles (zones urbaines U et déclinaison et Uh urbaines de hameaux) sont issues de l'***approche spatiale*** du diagnostic (présenté dans le rapport de présentation volet 1 – le diagnostic stratégique). Il s'agit des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Leurs enjeux et objectifs sont présentés dans la partie précédente du présent volet du rapport de présentation.

Les zones urbaines

Les zones U mixtes et à vocation principale d'habitat : Des secteurs de développement et de densification recentrés sur les bourgs et/ou hameaux structurants pour :

- « Structurer le développement par un maillage cohérent et réparti de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire » *(Orientation 1, Axe 1)*
- « Tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes » *(Orientation 1, Axe 2)*
- « Développer l'urbanisation en fonction du contexte local » *(Orientation 1, axe 2)*
- « Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement naturel et agricole, et de ses paysages », *(Orientation 1, axe 3)*
- « Préserver les caractéristiques paysagères fortes du territoire qui lui confèrent une identité particulière » *(Orientation 1, axe 3)*
- « S'appuyer sur une organisation réaliste et durable des mobilités » *(Orientation 3, axe 1)*
- « Garantir une proximité des équipements, services et commerces structurants sur l'ensemble du territoire », *(Orientation 3, axe 2)*

Ces zones U en fonction des morphologies et des fonctions urbaines des communes ont été différenciées afin de maintenir les particularités et caractéristiques des communes. Les zones U comprennent ainsi les sous-zones UA, UB et UC parfois elles-mêmes sous déclinées afin de traduire réglementairement de manière fine les caractéristiques propres du territoire.

La limite de ces zones U est définie selon la méthode présentée dans l'étude de densification du rapport de présentation volume 1. Le découpage de certaines zones U permet de tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes (Orientation 1, axe 2), d'assurer la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue (Orientation 1, Axe 3), de préserver les caractéristiques paysagères fortes du territoire qui lui confèrent une identité particulière (Orientation 1, Axe 3) et de préserver l'activité agricole existante (Orientation 2, Axe 3).

Les zones Uh (agricole d'habitat) correspondent à des secteurs en dehors des zones urbaines (bourgs ou hameaux structurants) où sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'habitat.

- « Privilégier la densification du tissu urbain existant de sorte à préserver au mieux les espaces naturels, agricoles et forestiers » *(Orientation 1, Axe 3))*
- « Optimiser la gestion du foncier afin de préserver les espaces agricoles » *(Orientation 2, Axe 3))*

Les zones UH ciblent des hameaux secondaires définis autour d'un regroupement d'habitations existants. Ils ont été retenus car il s'agit de secteurs présentant l'ensemble des conditions requises pour être constructibles (capacité des réseaux, accessibilité, …), permettant d'accueillir de nouvelles constructions sans étendre l'enveloppe urbaine existante du hameau, et peu ou pas concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

L'ensemble des zones Uh contribuent à limiter le recours aux extensions urbaines par l'accueil de nouvelles habitations sur des secteurs déjà bâtis.

Des secteurs de hameaux pouvant sembler avoir les mêmes caractéristiques que certaines zones classées en zone Uh sont aujourd'hui classés en A ou en N dans le projet de PLUi. Ceci fait suite à une étude de chacun des hameaux de chacune des communes du territoire. Les hameaux présentant un faible nombre de logements, en limite de capacité aux niveaux des réseaux, ne disposant pas de défense incendie, fortement impactés par des risques (cavités, ruissellement, …) et/ou ne présentant pas de capacité de densification n'ont pas été confortés dans leur développement et restent ainsi sous le régime des zones Agricoles et Naturelles.

Au total, sur le territoire de Campagne de Caux se sont 11 zones Uh à vocation habitat qui ont été délimités, à savoir :

- Goderville : 1 ;
- Bretteville-du-Grand-Caux : 3 ;
- Sausseuzemare-en-Caux : 1 ;
- Auberville-la-Renault : 1 ;
- Saint-Sauveur-d'Emalleville : 2 ;
- Vattetot-sous-Beaumont : 2 ;
- Saint-Maclou-la-Brière : 1.

Les zones UX, des zones économiques à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs pour :

- « assurer un développement de l'emploi local » *(Orientation 2, axe1)*
- « Permettre le développement des zones d'activités économiques nouvelles » *(Orientation 2, axe1)*
- « Favoriser le développement commercial au niveau de la polarité majeure du territoire » *(Orientation 2, axe 1)*
- « Rechercher une cohérence entre croissance démographique et nombre d'emplois pour équilibrer les dynamiques territoriales et limiter les flux domicile-travail » *(Orientation 3, axe1)*

*La **limite de ces zones U** est définie sur la base des limites existantes dans les documents d'urbanisme communaux, réajustée en fonction de l'évolution de ces zones (ancienne zone AU économique aujourd'hui urbanisée) et réajustée en fonction des usages observés et des retours d'expérience des communes sur l'évolution de ces espaces.*

Les zones UE, ciblent à la fois certains sites d'équipements publics qui ont vocation à être confortés et/ou aménagés pour des projets communaux, intercommunaux ou départementaux, et les sites d'équipements majeurs du territoire et donc d'intérêt communautaire, les collèges, le siège de la communauté de communes, les grands équipements sportifs, …

Le classement en zone UE permet ainsi de pérenniser la vocation spécifique de ces sites. Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD, à savoir :

- « Maintenir le niveau d'équipements, de commerces et de services » *(Orientation 3, axe2)*
- Mettre en place une offre d'équipements et de services essentiels au niveau des pôles de développement secondaires » *(Orientation 3, axe2)*

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat, d'équipements et économiques sont localisées dans le prolongement des zones urbaines afin de permettre le développement des zones d'habitats, des zones économiques et des équipements :

- « Structurer le développement par un maillage cohérent et réparti de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire » *(Orientation 1, axe 1)*
- « Développer l'urbanisation en fonction du contexte local » *(Orientation 1, axe 2)*

- « Intégrer au mieux les futures constructions à usage d'habitation dans leur environnement » *(Orientation 1, axe 3)*
- « Permettre le développement des zones d'activités économiques nouvelles » *(Orientation 2, axe 1)*
- « Renforcer le niveau d'équipements, commerces et services au niveau des pôles structurants du territoire » *(Orientation 3, axe 2)*
- « Favoriser une plus grande diversification de l'habitat pour permettre des parcours résidentiels au sein du territoire » *(Orientation 3, axe 3)*
- « Rechercher une cohérence entre croissance démographique et nombre d'emplois pour équilibrer les dynamiques territoriales et limiter les flux domicile-travail » *(Orientation 3, axe 1)*

Le dimensionnement **des zones à urbaniser à destination principale d'habitat ou mixtes** découle du rapport entre le nombre de logements à produire en extension urbaine et les densités nettes prescrites par le SCOT.

Leur localisation tient compte :

- de la proximité avec les espaces structurants des communes,
- des objectifs d'aménagement et de développement des élus du territoire (renforcement d'une centralité, lien avec les équipements, …) ;
- de l'accessibilité des sites mobilisables,
- des contraintes environnementales,
- de la proximité des exploitations/activités agricoles voisines
- de la présence et du dimensionnement des réseaux.

Il est à noter, que certains parti pris d'aménagement ou choix des collectivités peut légèrement déroger aux critères précédemment énoncés. Effectivement, certains secteurs de développement de l'habitat ont été privilégiés en retrait de certains secteurs d'équipements (Exemple d'Ecrainville, Virville, …) au vu des nuisances sonores occasionnées par ces derniers (salle des fêtes).

Le choix du positionnement des zones AU a pris en considération en plus des critères précédents, les enjeux agricoles. Toutefois, le positionnement de certains secteurs, une fois les critères environnementaux, la couverture en réseaux, la proximité des centres-bourgs, … étudiés, n'a pu être réalisé sans venir « découper » le parcellaire agricole et redéfinir les critères d'accès à certaines parcelles agricoles. Les OAP des communes concernées viennent donc préciser le maintien des accès aux parcelles agricoles dans les futurs aménagements, et prévoir la gestion des interfaces entre les zones agricoles et les secteurs de développement.

Pour les extensions à destination d'équipements, les surfaces sont proportionnées aux besoins liés au programme et communiquée par les élus. La localisation est définie par :

- la nature du projet,
- le contexte environnant (présence d'équipements à proximité, secteurs de développement résidentiel, …),
- l'accessibilité nécessaire,
- le foncier plus ou moins mobilisable.

Pour les extensions à destination d'économie, elles correspondent à la répartition, par les élus, des surfaces autorisées par le SCOT. Leur localisation est ensuite ajustée en fonction :

- de l'accessibilité des espaces,
- de leur visibilité,
- de la mobilisation plus ou moins facile du foncier,
- de la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles.

Focus sur l'objectif de construction de logement au sein d'un hameau à Sausseuzemare-en-Caux

La commune de Sausseuzemare-en-Caux, prévoit la construction d'environ 15 logements dans le projet PLUi sur la période 2021-2030. Ces 15 logements sont envisagés en priorité au sein du bourg par densification (mobilisation des dents creuses et par division parcellaire) et densification du hameau structurant accolé au bourg.

La densification envisagée sur le hameau est permise par le SCoT, seules les extensions des hameaux existants est proscrite.

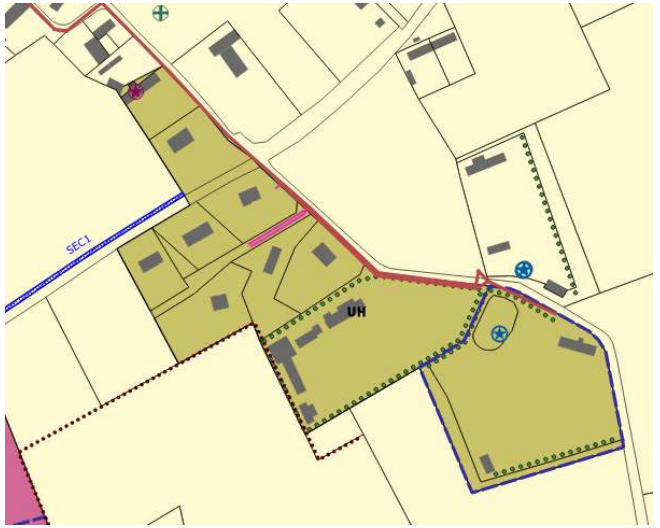
Une parcelle ciblée par le zonage est visée par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Cette dernière peut-être considérée comme une parcelle en extension urbaine toutefois cette dernière est déjà en partie urbanisée (présence d'une maison d'habitation et d'une annexe en fond parcelle) et constitue une emprise limitée (environ 4800 m²). En complément, par la création d'une OAP, l'urbanisation de cette parcelle permet de protéger l'axe de ruissellement et ses abords et de maintenir le cadre paysager de la parcelle.

L'urbanisation de cette parcelle permet ainsi une densification du hameau, à proximité immédiate du bourg sans prévoir d'urbanisation complémentaire en extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles.

Zoom du plan de zonage de Sausseuzemare-en-Caux (bourg et hameau structurant)



Hameau structurant de Sausseuzemare-en-Caux



OAP de Sausseuzemare-en-Caux



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SAUSSEUZEMARE-EN-CAUX

SECTEUR B – LA FERME COMMUNALE

SITUATION ET CONTEXTE

D'une superficie d'environ 9 000 m² dont 4 800 m² 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

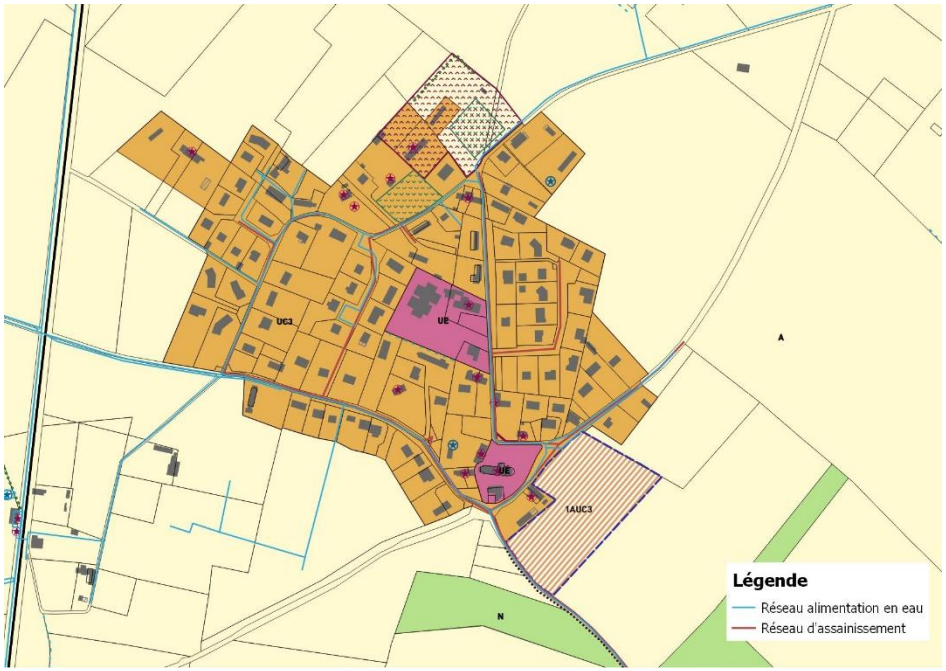
- Un espace paysager devra être aménagé sur la partie Ouest du terrain afin de mettre en valeur la mare existante,
- Une attention particulière devra être portée à la gestion hydraulique du site, notamment du fait de la présence d'un axe de ruissellement des eaux,
- En limite du parcellaire agricole,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

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

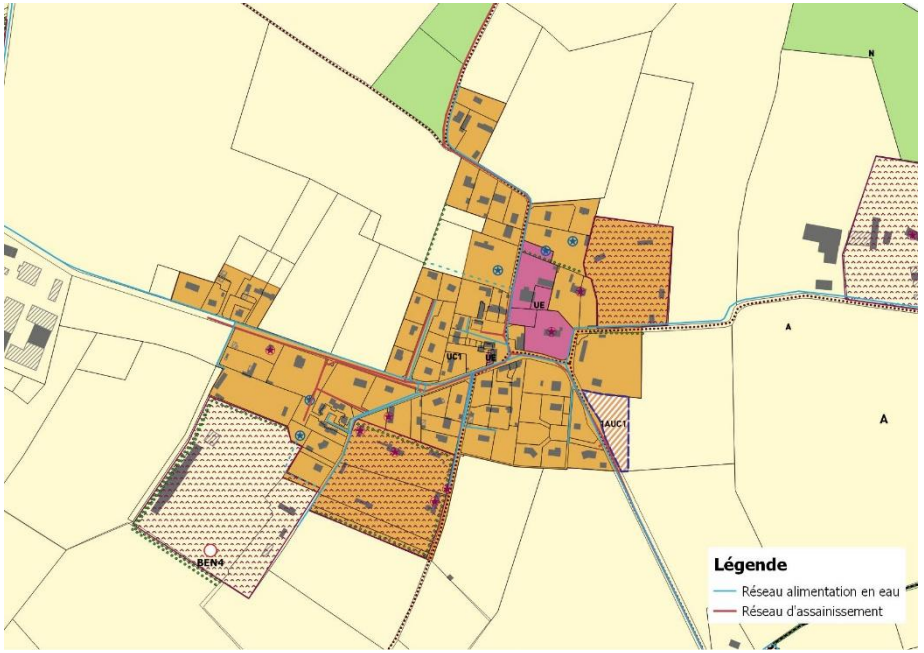
- **Densité nette attendue** : Environ 14 logements/ha, soit 4 à 5 logements.

Focus sur les réseaux à proximité des zones AU permettant de justifier de leur classement en zone 1AU // et secteurs OAP en zone U

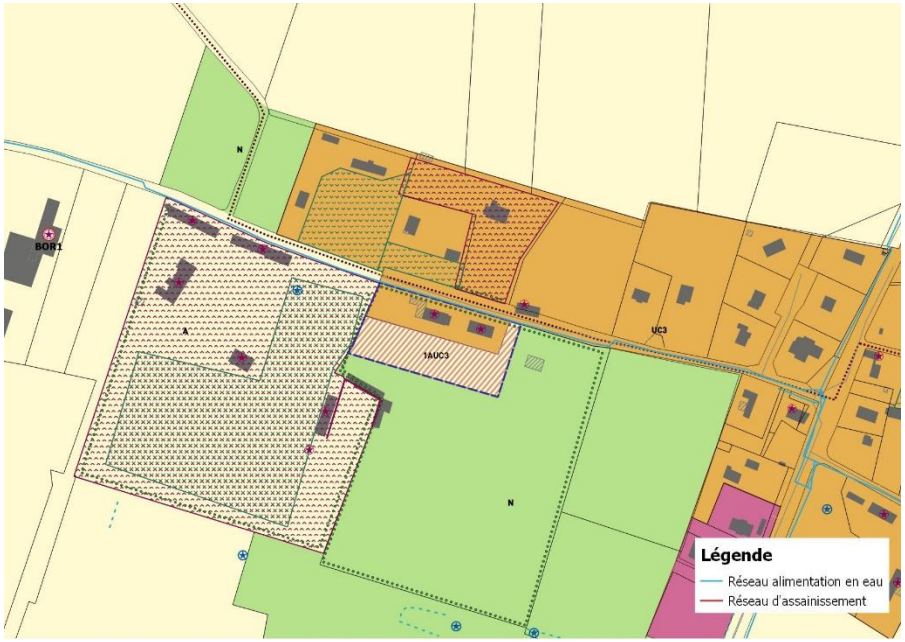
Zoom sur Auberville-la-Renault



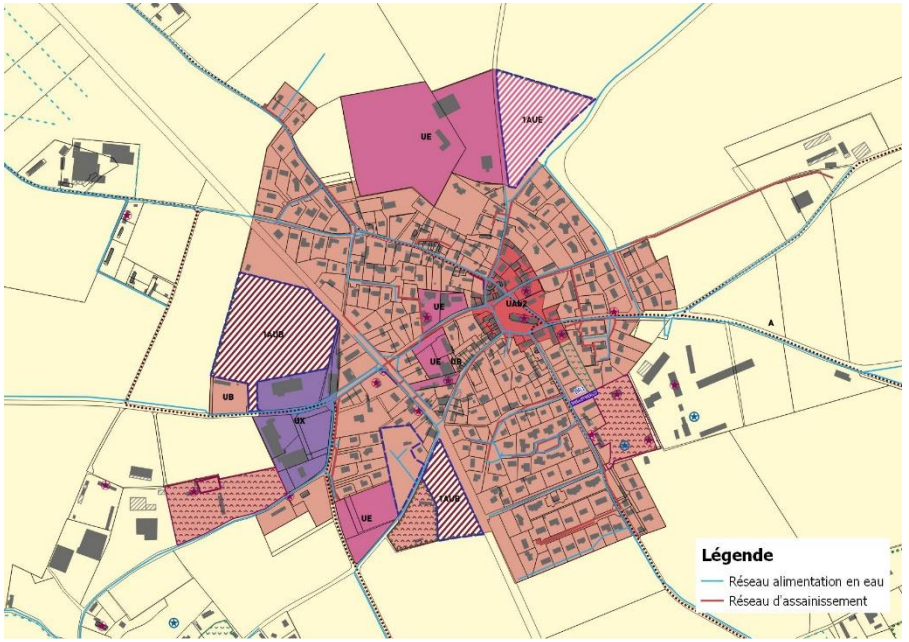
Zoom sur Bénarville



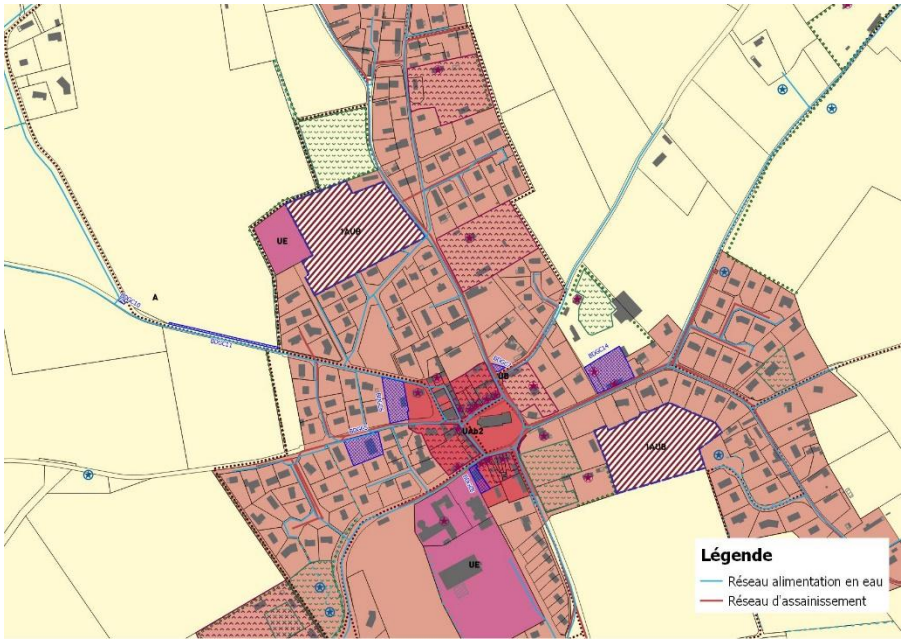
Zoom sur Bornambusc



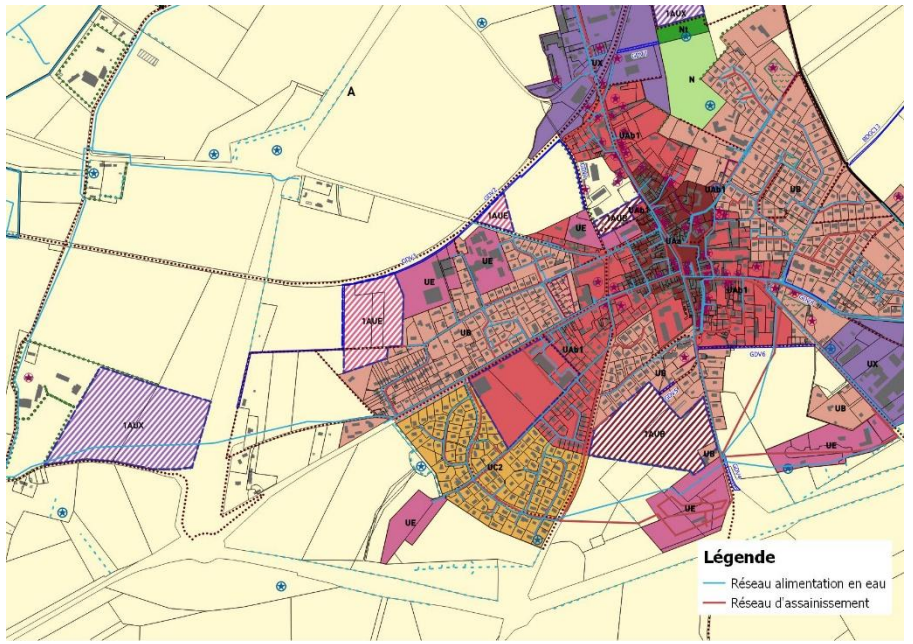
Zoom sur Bréauté



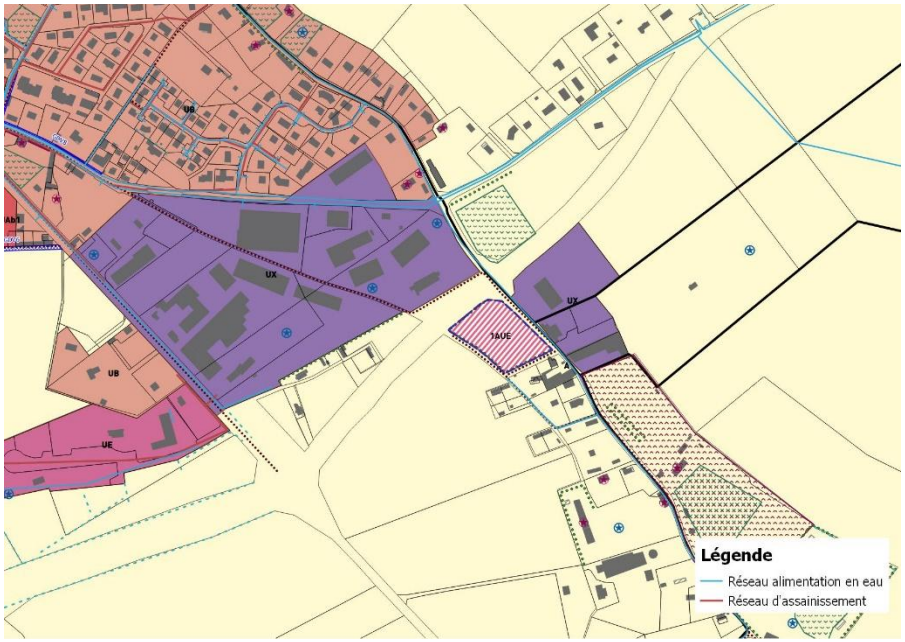
Zoom sur Bretteville du Grand Caux



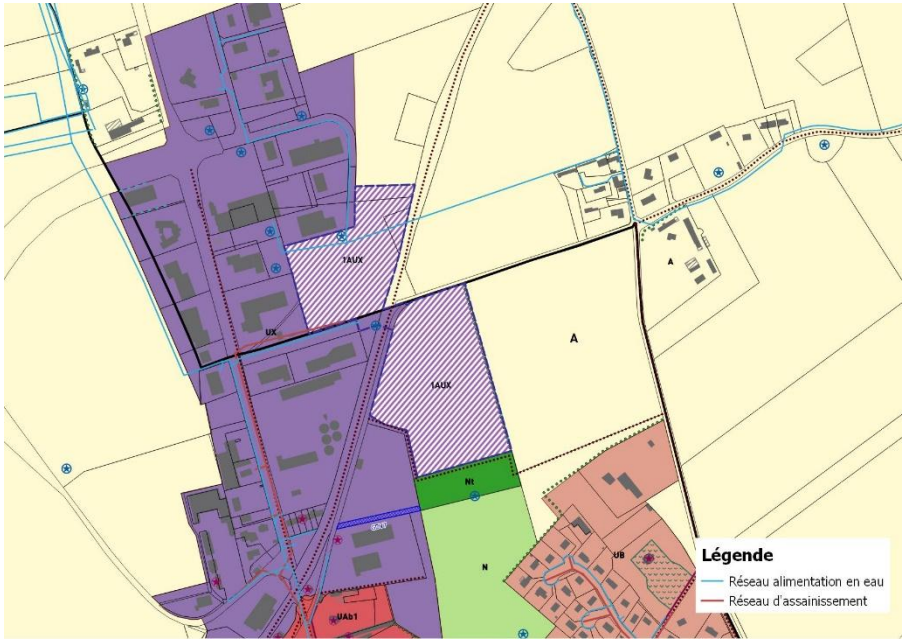
Zoom sur Goderville (1)



Zoom sur Goderville (2)



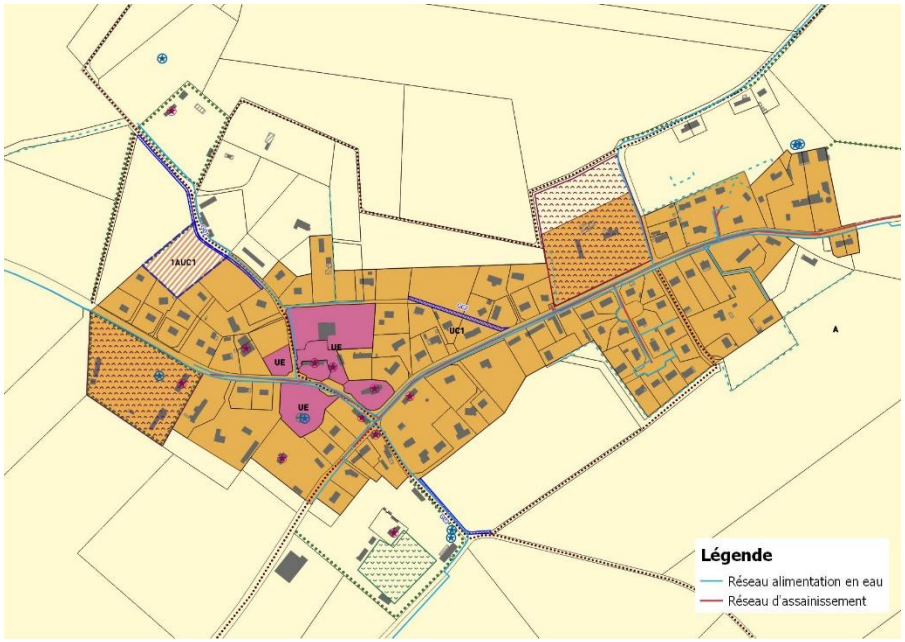
Zoom sur Goderville (3)



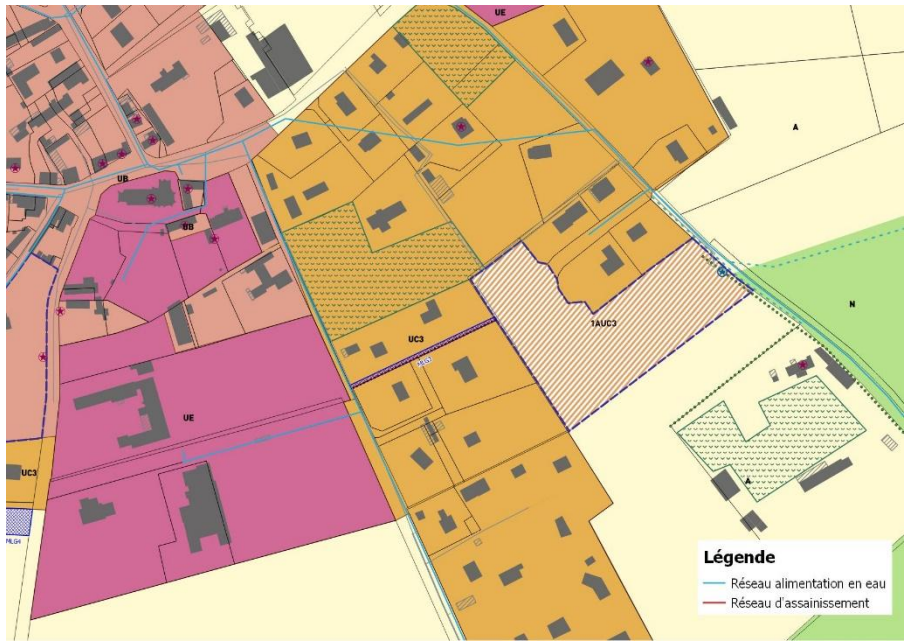
Extrait du règlement graphique de la commune de Goderville après DPMEC ayant fait évoluer la zone 1AUE



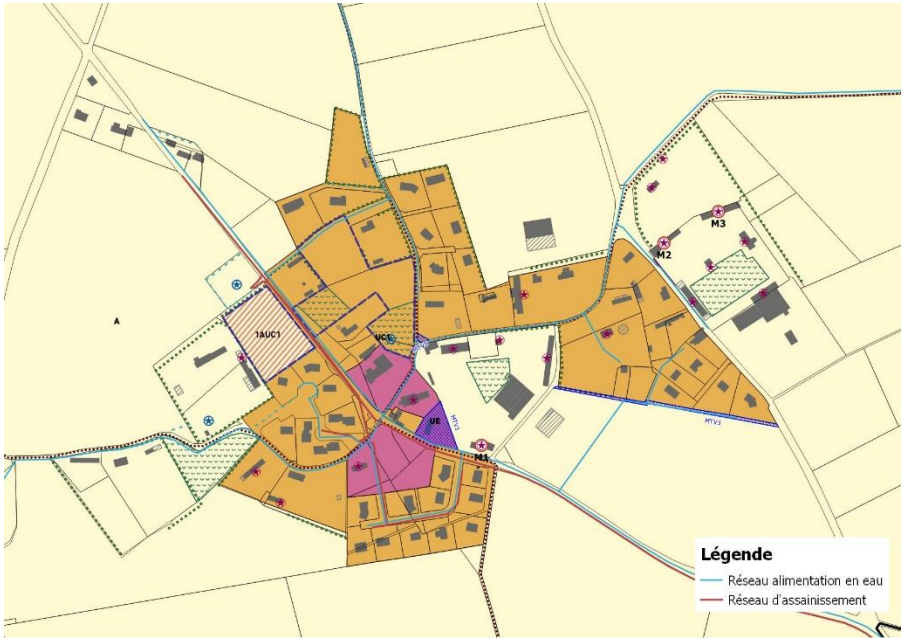
Zoom sur Gonfreville-Caillot



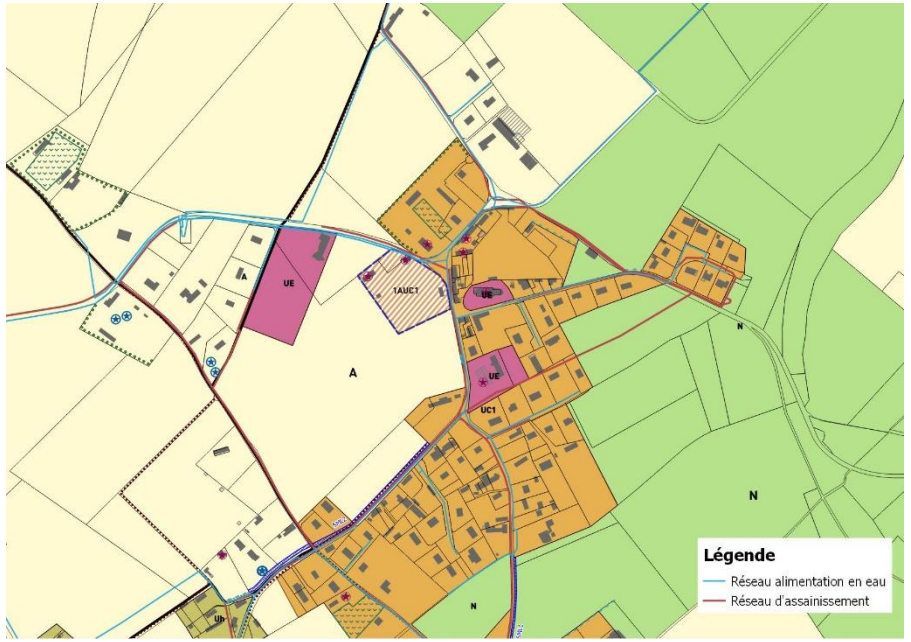
Zoom sur Manneville-la-Goupil



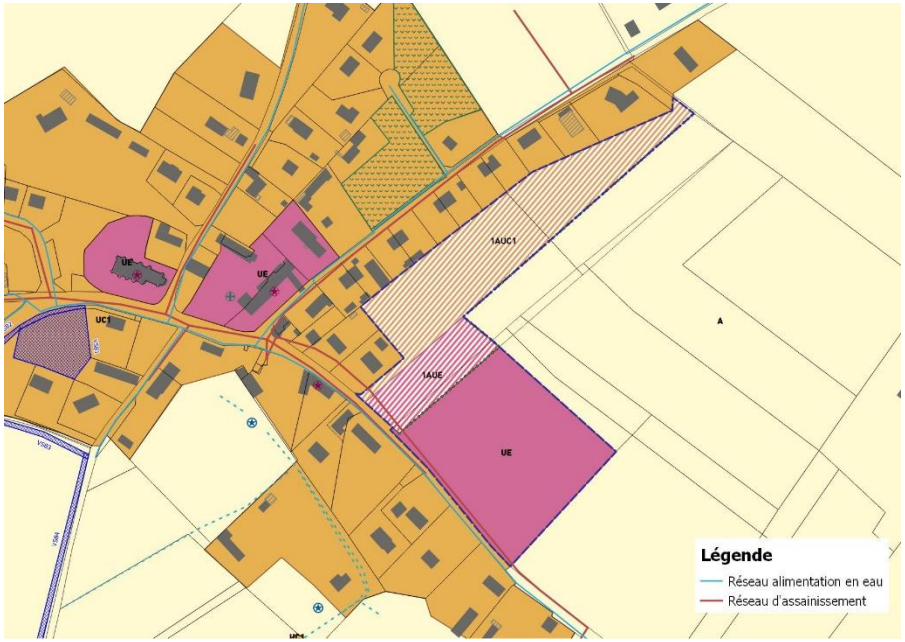
Zoom sur Mentheville



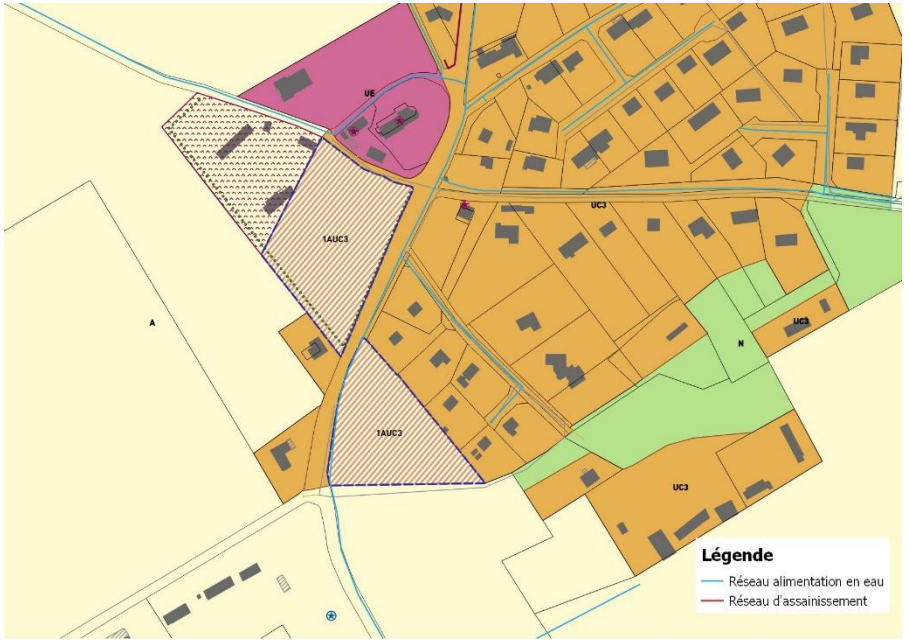
Zoom sur Saint-Maclou-la-Brière



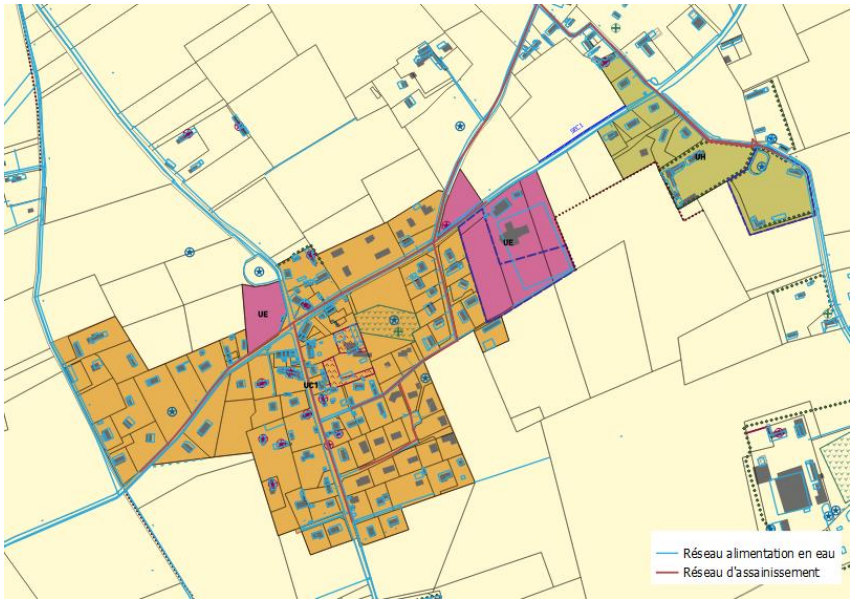
Zoom sur Vattetot-sous-Beaumont



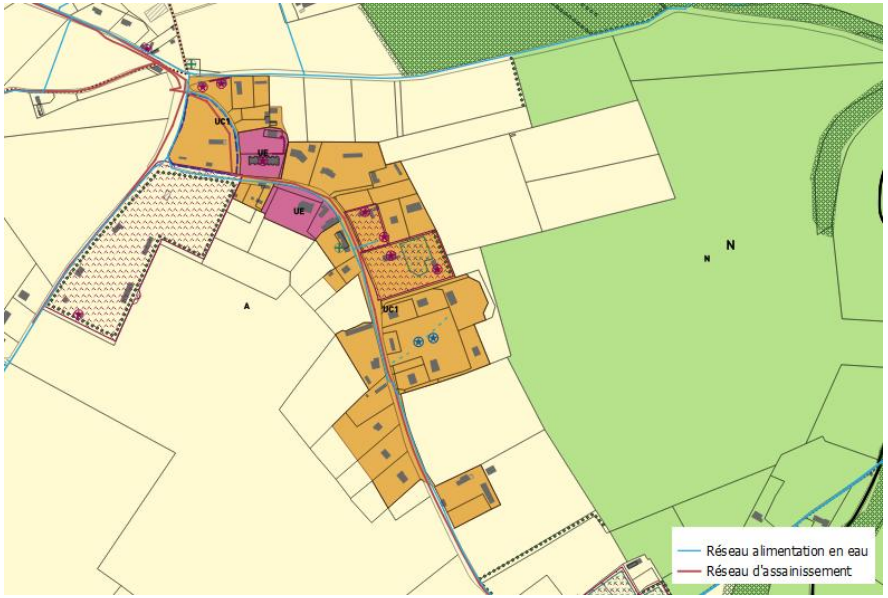
Zoom sur Virville



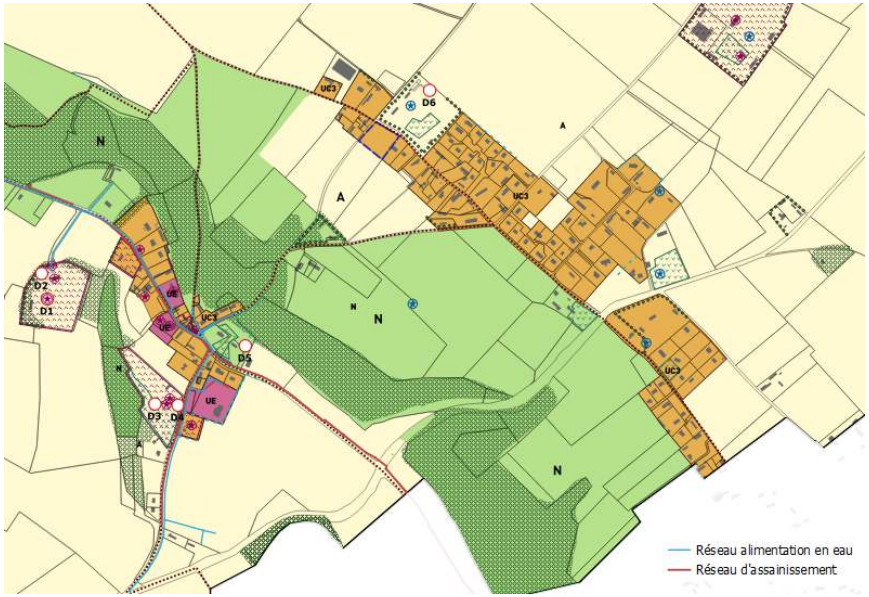
Zoom sur Sausseuzemare-en-Caux



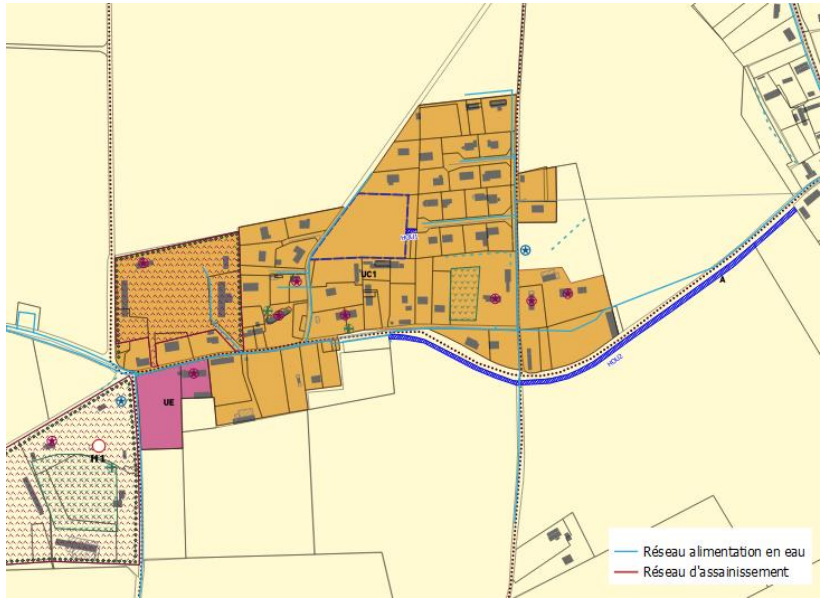
Zoom sur Angerville-Bailleul



Zoom sur Daubeuf-Serville



Zoom sur Houquetot



Focus sur le classement des zones AU

Les secteurs à urbaniser du territoire PLUi ont été classés en zone 1AU, puisque ces derniers sont aujourd'hui desservis en réseaux.

Article R151-20 du CU : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

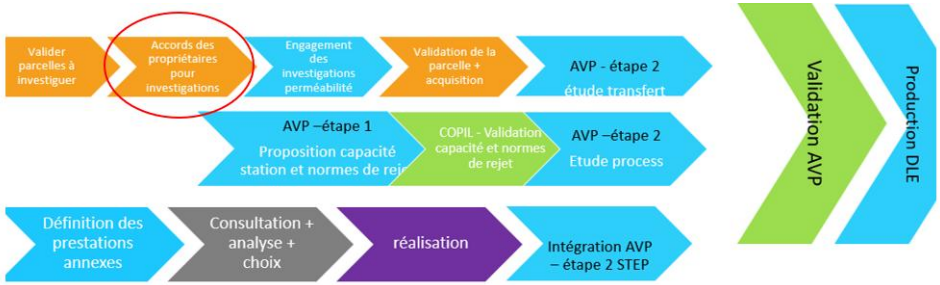
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Toutefois, deux communes du territoire, **Ecrainville et Saint-Sauveur-d'Emalleville**, disposent de deux stations d'épuration traitant des effluents qui connaissent aujourd'hui des dysfonctionnements importants depuis de nombreuses années. Par ailleurs, deux arrêtés préfectoraux du 15 février 2016 spécifient d'ailleurs que ces deux systèmes de traitement présentent une non-conformité globale et qu'à ce titre tout branchement supplémentaire sur ces réseaux de collectes des eaux usées est interdit, dans l'attente de leur mise en conformité.

Suite à deux projets d'arrêtés de mise en demeure relatifs à ces stations, rappelant ces éléments et prescrivant les échéances de mises en conformité attendues à court terme, envoyés par les services de la DDTM à la CCCC le 4 avril 2019 (les arrêtés sont fournis en annexe du présent document pour information), **la CCCC s'est engagée à mettre en œuvre les travaux de réalisation de la nouvelle station d'épuration dans un délai de moyen terme.**

A ce jour, la collectivité mise principalement sur l'acquisition d'un terrain localisé au Nord de la station d'épuration existante. La mise en service de cette nouvelle unité de traitement pourra être effective 24 mois après l'acquisition foncière de la parcelle.

Etapes à venir :



Néanmoins, le calendrier d'exécution des travaux et la date de mise en service la future station ne sont pas officiellement connues.

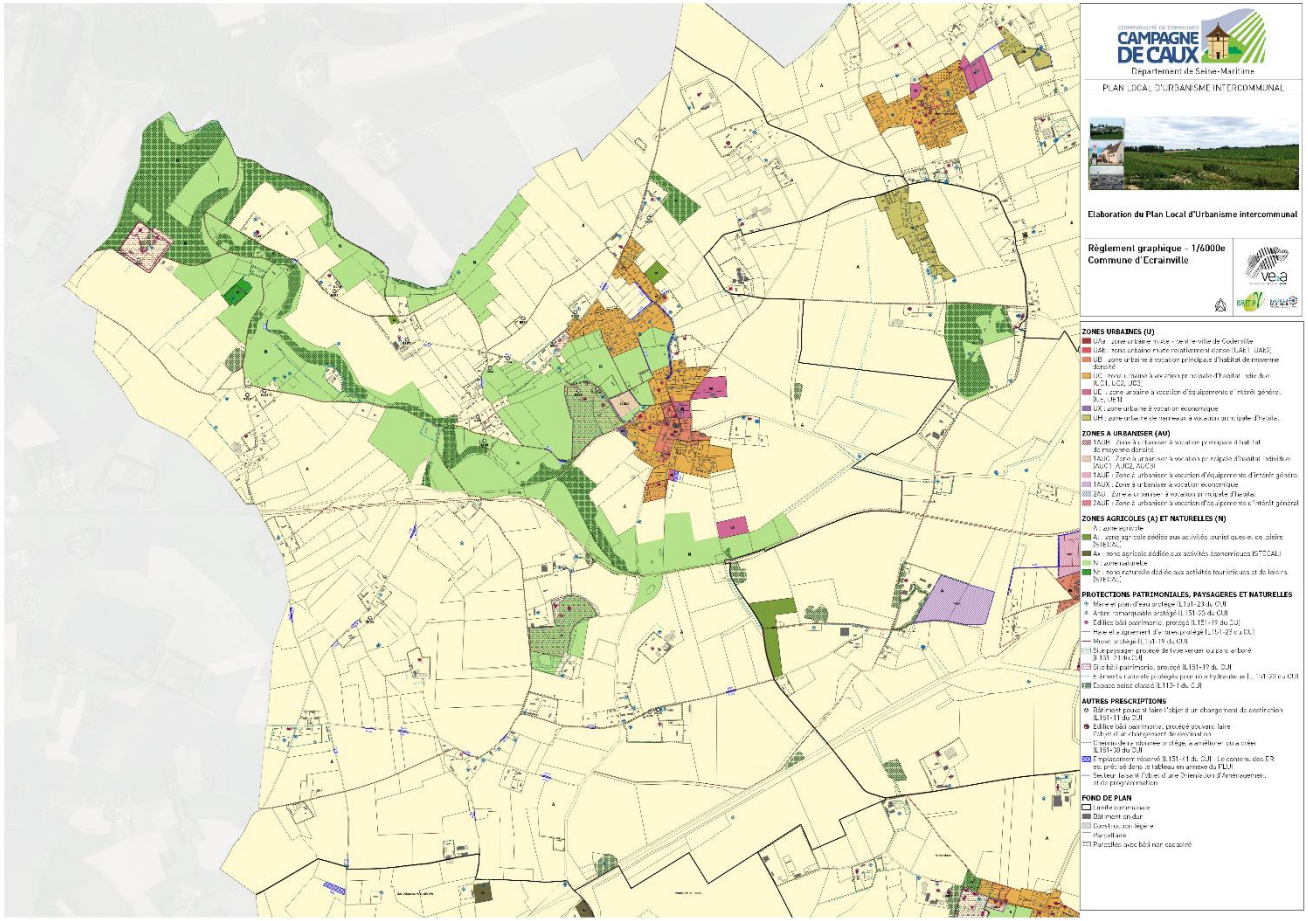
La zone AU d'Ecrainville d'une superficie d'1,4 ha et visant à accueillir environ 26 logements, au regard du défaut d'assainissement n'a donc pas été matérialisée sur les plans de zonage (la zone visée par la zone AU est ainsi classée en zone naturelle).

Toutefois, au regard des travaux de la communauté de commune pour résoudre au plus vite ce défaut de station d'épuration, **la communauté de commune se réserve l'opportunité de réintégrer cette zone AU ainsi que l'OAP attenante après la réalisation de l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi.**

Il est à noter que la consommation foncière engendrée par cette zone AU ainsi que **la programmation logements envisagée font partie intégrante de la déclinaison du PADD**. Pour rappel, **Ecrainville est une commune structurante du PLUi,** avec un objectif de construction de 67 logements dont 21 changements de destination, 20 logements en densification (dont 7 suite à un permis d'aménager accordé en début d'année 2021) et 26 logements en extension

urbaine (qui serait encadré par une zone 1AUC2 et une OAP). L'ensemble de cette programmation est ainsi compris dans l'objectif global d'atteinte de l'objectif de 0,65%/an visé par le PADD et correspondant à la création d'environ 822 logements.

Sont présentés ci-après le plan de zonage d'Ecrainville matérialisant la zone AU qui pourrait être représentée à l'approbation du PLUi si et seulement si les études et le calendrier de réalisation des travaux et de mise en service de la future STEP sont connues avant l'approbation du PLUi, ainsi que l'OAP attenante à la zone AU :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ECRAINVILLE

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A – MARE RECHER

D'une superficie d'environ **1,9 ha**, ce terrain s'inscrit dans la continuité Ouest du centre-bourg et est dédié à la réalisation de nouveaux logements.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ECRAINVILLE

SECTEUR A – MARE RECHER

SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'environ 1,9ha dont 1,4ha constructible, ce terrain s'inscrit dans la continuité Nord-Ouest du centre bourg

ACCÈS ET DESSERTES

- Les **accès véhicules à privilégier** se feront via la **route de la Mare Recher** au Nord et à l'ouest du site.
- La desserte interne de l'opération s'effectuera par **un réseau viaire cohérent** limitant le nombre de voies en impasse et reliant les différentes accès à établir.
- **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 **cheminements doux devront être intégrés** à l'opération notamment au niveau de l'espace vert à créer autour de la mare existante ; ils se connecteront à la sente existante permettant de rejoindre le centre bourg (commerce, école,...)
- Une attention particulière devra être portée sur **la requalification de la route de la Mare Recher** (route étroite, recalibrage en fonction des futurs flux de circulations, ...), qui devra nécessiter un élargissement au sein de l'opération.

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÈNAGEMENTS DIVERS

- Une attention particulière devra être apportée à **la trame végétale existante** afin de préserver au mieux les éléments boisés existants au sein du site.
- **Des franges arborées et/ou des talus plantés** devront être conservées ou instaurées afin de garantir l'insertion paysagère du site.
- 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.
- La mare sur la partie sud du **site devra être conservée et mise en valeur** et pourra être **associée à un espace de vie ou de rencontre**, avec la mise en place de petits équipements légers et d'aménagements perméables. Cet espace vert se prolongera vers la RD139 en intégrant les emprises impactées par l'axe de ruissellement où pourront être implantées des bassin de collecte des eaux pluviales.

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

- Ce secteur à vocation à accueillir une programmation d'habitat mixte, dans le respect d'une densité nette moyenne de 22 logements/ha, soit environ 26 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
~ 26	~ 8	~ 18	~ 8		~ 18

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES

- L'urbanisation de ce secteur est soumis à **la mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées** de la commune.

Concernant la commune de Saint-Sauveur-d'Emalleville, seule une zone AU à vocation d'équipement est matérialisée au plan de zonage.

L'ensemble de la production de logements programmés par le PLUi est envisagé en densification par comblements de dents creuses, divisions parcellaires et opérations de requalification de centre-bourg.

LES ZONES A ET N, LA TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles sont dites "zones A". « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Les zones A sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole.

- « Optimiser la gestion du foncier afin de préserver les espaces agricoles » *(Orientation 2, axe 3)*
- « « Maintenir l'élevage et permettre le bon fonctionnement des exploitations » *(Orientation 2, axe 3)*
- « Favoriser les projets de diversification agricole » *(Orientation 2, axe 3)*

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24du Code de l'Urbanisme).

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

- « Assurer la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue » *(Orientation 1, axe 3)*
- « Préserver les entités marquantes et identitaires du grand paysage, ainsi que le « petit patrimoine » *(Orientation 1, axe 3)*

Sont classés en N les secteurs suivants :

- les zones à forts enjeux cumulées avec des zones à enjeux secondaires.
- Certains secteurs à enjeux secondaires sont classés en zones N afin de définir des continuités entre les zones N les plus structurantes

Les secteurs à forts enjeux sont :

- ZNIEFF de type I
- Territoires humides
- Zones inondables par débordement de cours d'eau en dehors des zones urbaniser stratégiques
- Réservoirs de biodiversités (SRCE)
- les périmètres de captage

Les secteurs à enjeux secondaires sont les suivants :

- Boisements, forêts et leurs abords : (CLC2012 / IGN)
- Secteurs potentiellement humides (source DREAL)
- Secteurs de prairies ;
- Fonds de vallées humides.

Les limites de ces secteurs N sont définies par :

- le parcellaire,
- les haies et boisements,
- les routes et chemins
- Les espaces bâtis proches des zones N définies selon les critères précédents. L'objectif est de préserver les franges de ces espaces bâtis

Ne sont pas inclus dans les zones N :

- Les espaces exploités et concernés par un seul type d'enjeu environnemental secondaire
- Les espaces exploités, non concernés par un enjeu environnemental fort et faisant l'objet d'un projet

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Les zones Ax (Agricole économique) correspondent à des secteurs permettant d'accompagner le développement des artisans ou petites entreprises en zones rurales et :

- « Permettre la création de locaux adaptés aux petites entreprises et le développement de services en parallèle » (*Orientation 2, Axe 1)*

Au total, le territoire compte 14 STECAL à vocation économique, à savoir :

- Saint-Sauveur-d'Emalleville : 3 STECAL ;
- Tocqueville-les-Murs : 2 STECAL ;
- Bretteville du Grand Caux : 1 STECAL ;
- Mentheville : 1 STECAL ;
- Vattetot-sous-Beaumont : 3 STECAL ;
- Sausseuzemare-en-Caux : 1 STECAL ;
- Saint-Maclou-la-Brière : 2 STECAL.

Les zones At (agricole à vocation de loisirs et touristiques) **et Nt** (naturelle de loisirs et touristiques), sont destinées au développement des sites accueillant des hébergements ou des activités touristiques et de loisirs.

Ces sous-secteurs sont la traduction du fort potentiel touristique et de loisirs du territoire et reflètent la stratégie communautaire :

- « Permettre le maintien et la valorisation de l'offre touristique existante », *(Orientation 2, Axe 2)* ;
- « Permettre le développement et l'évolution de nombreux gîtes et chambres d'hôtes de qualité sur l'ensemble du territoire » *(Orientation 2, Axe 2)* ;
- « Soutenir les projets touristiques, en parallèle de l'offre existante », *(Orientation 2, Axe2)* ;
- « Favoriser les projets de diversification agricole », *(Orientation 2, Axe3)*

Au total, le territoire compte 27 STECAL à vocation touristiques ou de loisirs, à savoir :

- Bretteville-du-Grand-Caux : 5 STECAL ;
- Ecrainville : 3 STECAL ;
- Goderville : 2 STECAL ;
- Daubeuf-Serville : 3 STECAL ;
- Bec-de-Mortagne : 3 STECAL ;

- Angerville-Bailleul : 5 STECAL ;
- Saint-Maclou-la-Brière : 3 STECAL ;
- Mentheville : 2 STECAL
- Grainville-Ymauville : 1 STECAL.

Ces STECAL concernent des activités de développement au sein des châteaux du territoire, développement d'activités touristiques autour du monde équestre, développement de gîte et activités annexes, projet d'extension d'activité de camping existant, …

Focus sur des STECAL en continuité avec des zones urbaines

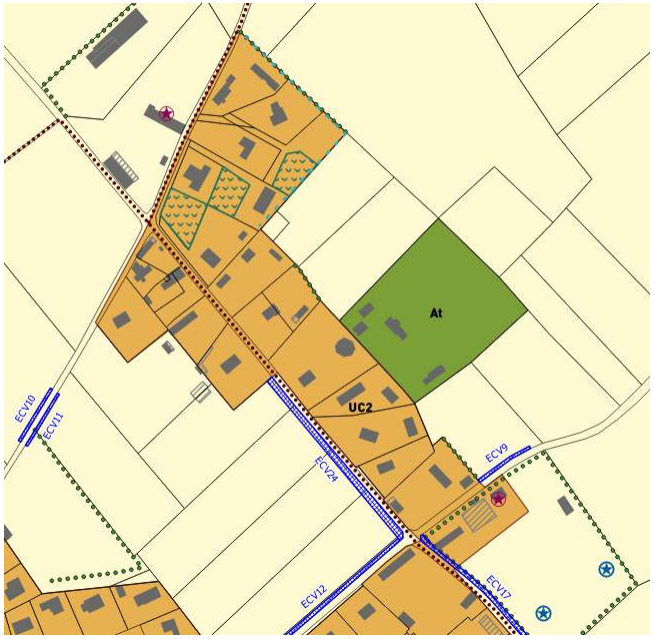
Plusieurs STECAL ont été identifiés sur le territoire. Pour certains d'entre eux, une continuité avec un classement en zone urbaine est constatée.

Le classement en STECAL reste toutefois dument justifié au regard des particularités territoriales. En effet dans l'ensemble des cas, une coupure frange entre le secteur urbain et le secteur classé en STECAL peut être observée (rupture avec la voirie, frange paysagère masquant les secteurs de STECAL). Par ailleurs la vocation des sites à encadrer et sensiblement différentes.

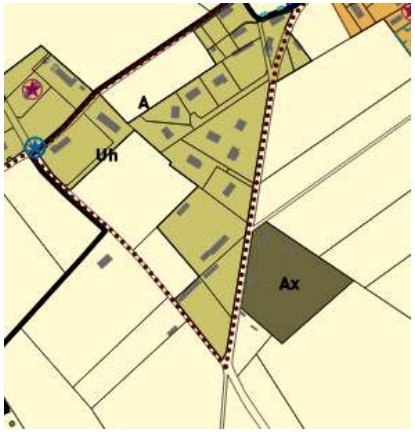
Par exemple à Ecrainville, le STECAL At créé, permet de renforcer l'activité touristique du lieu tout en limitant très fortement les nouvelles constructions et en conservant les espaces naturels. En zone urbaine (qui est le classement jouxtant le STECAL, l'objectif vise ici à maintenir une vocation d'habitat et d'encourager à la densification urbaine).

Il en est de même pour les autres secteurs de STECAL jouxtant des zones urbaines, les vocations à encadrer sont précises (artisanat, économie, tourisme) et demandent à être encadrer via un règlement spécifique au regard de leurs propres particularités.

Extraits de plans de zonage (dans l'ordre : Ecrainville, Goderville, Saint-Maclou-la-Brière)







SYNTHESE : COMPARAISON DES ZONES CONSTRUCTIBLES AVEC LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR AVANT L'INSTAURATION DU PLUI

Mise en garde par rapport aux données qui suivent :

Le tableau qui suit vise à présenter un comparatif entre les différentes zones des documents d'urbanisme en vigueur et les futures zones du PLUi.

Les différentes données chiffrées permettent de donner ici une simple tendance des évolutions et ne sont pas à comparer strictement puisque 4 communes du territoire ne disposent pas aujourd'hui de document d'urbanisme (RNU) et une majorité des communes dispose de POS ou de cartes communales relativement ancienne. La comparaison entre ces documents et le PLUi est ainsi difficilement interprétable et certaines tendances parfois importantes peuvent parfois être expliquées par cette comparaison délicate entre les documents.

Type de zone	Documents communaux en vigueur (ha) :	PLUI (ha)	Evolution	Commentaires/explications
ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents				L'élaboration du PLUI a permis de retravailler la délimitation des zones U dont certaines, dépassaient l'enveloppe bâtie existante et d'intégrer les zones AU qui ont fait l'objet d'urbanisation ou de permis d'aménager. Par ailleurs, certains hameaux et sites économiques isolés initialement classés en zone U ont fait l'objet d'un classement en STECAL (économie, etc...) ou en UH (hameaux constructibles).
Habitat/ mixte — Zone U mixte - *PLU/POS*	426,5	610,7	+0,3%	
Habitat/ mixte — Zone constructible - *carte communale*	100,1			
Habitat/ mixte — Les Parties Actuellement Urbanisés - *communes au RNU (estimation)*	*74,2*			
Zone U mixte à vocation économique	23,2	47,0	+103%	
Zone U mixte à vocation particulière (équipements, tourisme, ferroviaire,...)	23,1	64,9	181%	
TOTAL	**647,2**	**722,6**	**+11,7%**	

ZONE A URBANISER				L'élaboration du PLUI a permis de recalibrer l'ensemble **des zones AU** afin de les ajuster aux besoins définis dans le PADD en compatibilité avec le SCOT, de réduire la consommation foncière et de les recentrer dans les communes pôles. **Ce travail a permis de diviser par deux l'ensemble des zones AU du territoire par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.**
Zone AU mixte à vocation principale d'habitat	79,3	20,4	-74,3%	
Zone AU à vocation économique	35,3	12,6	-64,3%	
Zone AU à vocation particulière (équipements, tourisme…)	7,2	7,1	-1,4%	
TOTAL	**121,8**	**40,1**	**-67%**	

STECAL et autres secteurs équivalents				Les superficies classées en STECAL habitat ont été revues à la baisse. Cela s'explique par : - le choix de déclasser certains hameaux en zone A ou N, ces derniers n'étant plus en capacité d'accueillir de nouvelles constructions (risques environnementaux, réseaux en limite de capacité, …) - la réduction des emprises des hameaux classés en STECAL afin de limiter l'urbanisation à la simple densification et reclassée en zone Uh pour plus de cohérence d'ensemble. L'augmentation **des STECAL économiques** traduit le nombre important d'artisans en zone A et N qui joue un rôle important dans le tissu économique local ; l'objectif des élus est de faciliter leur développement actuellement non possible dans les documents d'urbanisme, L'augmentation des STECAL de loisirs/tourisme s'explique par l'enjeu de développement fort attend en matière touristique sur le territoire comme définis dans le PADD. **Ces STECAL sont calibrés afin de retenir uniquement les emprises stratégiques pour le développement des activités touristiques à court et moyen terme.**
STECAL habitat (Ah/Nh/Nr constuctibles, zones NB, etc…)	116,4	0		
STECAL à vocation économique	0	10		
STECAL à vocation particulière (équipements, tourisme…)	7,7	30,5	+296%	
TOTAL	**124,1**	**40,5**	**-67,3%**	

TOTAL des secteurs constructibles	**893,1**	**802,9**	**-10%**

B. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°)

LES GRANDS PRINCIPES METHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT A L'ELABORATION DU REGLEMENT ET ZONAGE ET A LA MOBILISATION DES DIFFERENTS OUTILS

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduits au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :

Le zonage : organiser et spatialiser le développement du territoire

- ***Via les principales zones*** (UA, UB, UC, UX, UE, AU, A et N)
- ***Via les sous-zones*** (UAa/UAb/UAb1/b2, UB, UC1, UC1a, UC1b, UC2, UC3, UH, UE, UE1, At, Nt, Ax) permettant le développement de l'urbanisation en fonction du contexte local et en tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes *(Orientation 1, axe 2).*

Les zones AU ont fait l'objet d'une déclinaison en sous-zones, en lien avec la déclinaison des zones urbaines afin d'assurer une cohérence morphologique des secteurs de développement avec leur contexte urbain.

Le règlement :

- ***Le règlement écrit*** pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (articles 1 et 2),
- clarifier les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du stationnement afin de maintenir les qualités urbaines, architecturales ou paysagères des espaces existants et/ou contribuer à la mise en place d'ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées, et avoir une gestion cohérente du stationnement qui ne nuit pas à la qualité des espaces publics,
- définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles.
- ***Le règlement graphique*** est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :

- L'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorisant les changements de destination en zone agricole ou naturelle pour des bâtiments anciens préalablement identifié ;
- L'Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique ;
    - « Préserver les entités marquantes et identitaires du grand paysage, ainsi que le « petit patrimoine » *(Orientation 1, Axe 3)*

Les Orientation d'aménagement et de programmation permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les extensions urbaines
- Les sites de renouvellement urbain majeurs du territoire (notamment les sites de Goderville), présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements, …
- Les emprises non construites situées dans les enveloppes bâties des villages et bourgs et présentant des potentiels de densification importants au regard de leur superficie (parcelles supérieures à 3000m²),

Par ailleurs, deux OAP thématiques ont été mises en place sur le territoire Campagne de Caux.
La première concernant une OAP Mobilité visant à :

- 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.

La seconde concernant une OAP habitat visant à :

- Assurer l'objectif de production de 82 logements par an à l'horizon 2030 ;
- Fixer des objectifs de développement de l'offre locative sociale ;
- Maintenir une offre neuve ciblée en direction des familles ;
- Améliorer le parc privé ancien ;
- Répondre aux besoins en logements spécifiques.

- Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :
    - la nature des communes (rurales, ou structurantes, marché plus ou moins tendu)
    - la nature des sites (frange urbaine/entrée de ville, cœur de bourg, proximité des équipements, continuités écologiques, topographie, cônes de vue, etc.)

Ces OAP traitent toutes à minima :

- de la vocation principale du secteur (habitat, équipements, économie),
- de l'accessibilité des sites
- de la gestion des franges urbaines
- de la densité à respecter pour les secteurs à vocation d'habitat

- Selon le contexte, elles pourront :
  - préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
  - préciser les attendus en terme de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer,
  - définir les mutualisation d'accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire interne,
  - préciser des conditions de phasage des opérations,
  - définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites,
  - la nature et la localisation des espaces publics à créer,
  - identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
  - identifier les haies existantes à protéger ou les haies à créer au sein des secteurs urbanisés ou en franges et donc non identifiées au règlement graphique.

Au total, les OAP (en zones U et AU) permettent d'encadrer l'aménagement d'environ 48,~~3~~ > ~~48~~,6 hectares, dont 27,8 ha à vocation d'habitat présentant un potentiel d'environ 470 logements à construire (environ 58% de l'objectif de création de logements défini par le projet PLUi).

En application de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, les périmètres OAP sont matérialisés sur le règlement graphique du PLUi.

Le tableau ci-après retranscrit l'ensemble des secteurs OAP, leurs superficies, les densités appliquées et la programmation en logements attendues :

Niveau d'armature territoriale	Commune	Désignation	Type	Superficie totale (ha)	Densité nette définie sur secteur d'habitat (logt/ha)	Superficie constructible à vocation d'habitat (ha)	Potentiel de logements à construire
Pôle prioritaire	Goderville	OAP A – Sud Goderville SITE 1 et 2	habitat	9,2	23 à 26	9,2	170
Pôle prioritaire	Goderville	OAP B – Ilot Saint-Jacques	habitat	0,5	42	0,5	16
Pôle prioritaire	Goderville	OAP C – Secteur équipements	équipements	3,3			
Pôle prioritaire	Goderville	OAP D – Extension ZAE Goderville/Bretteville	économie	4,9			
Pôle prioritaire	Goderville	OAP E – Route de Versailles	Équipements	1			
Pôle prioritaire	Goderville	OAP F – Secteur AGYlin	économie	7,5			
Pôle prioritaire	Goderville	OPA G – Secteur Rue Saint-Jacques	équipement	0,5			
Pole structurant	Bréauté	Secteur A	habitat	2,8	22	2,8	49
Pole structurant	Bréauté	Secteur B et C	habitat	1,5	14 à 25	1,5	23
Pole structurant	Bréauté	Secteur D	équipements	1,5			
Pole structurant	Bretteville du Grand Caux	Secteur A	habitat	1,2	20	1,2	18
Pole structurant	Bretteville du Grand Caux	Secteur B	habitat	1,6	24	1,6	27
Communes rurales à conforter	Manneville la Goupil	Secteur A	habitat	1,1	22	1,1	20
Communes rurales à conforter	Manneville la Goupil	Secteur B	habitat	0,98	25	0,8	20
Communes rurales à conforter	Bénarville	Secteur A	habitat	0,44	14	0,39	4
Communes rurales à conforter	Saint-Maclou-la-Brière	Secteur A	habitat	0,8	15	0,8	12
Communes rurales à conforter	Saint-Sauveur-d'Emalleville	Secteur A	mixte	0,65	40	0,65	20 à 24
Communes rurales à conforter	Saint-Sauveur-d'Emalleville	Secteur B	Equipement	0,47			
Communes rurales à conforter	Angerville	Secteur A	habitat	0,46	12 à 14	0,46	4 à 5
Communes rurales à conforter	Auberville la renault	Secteur A	habitat	1,3	15	1,3	16
Communes rurales à conforter	Bornambusc	Secteur A	habitat	0,5	19	0,3	5
Communes rurales à conforter	Bornambusc	Secteur B	habitat	0,3	17	0,3	4

Niveau d'armature territoriale	Commune	Désignation	Type	Superficie totale (ha)	Densité nette définie sur secteur d'habitat (logt/ha)	Superficie constructible à vocation d'habitat (ha)	Potentiel de logements à construire
Communes rurales à conforter	Daubeuf-Serville	Secteur A	habitat	0,4	14	0,4	4
Communes rurales à conforter	Gonfreville-Caillot	Secteur A	habitat	0,5	14	0,5	5 à 6
Communes rurales à conforter	Houquetot	Secteur A	habitat	0,58	12 à 14	0,58	4
Communes rurales à conforter	Mentheville	Secteur A	Habitat	0,55	14	0,55	6
Communes rurales à conforter	Mentheville	Secteur B	Habitat	1	12	0,7	7
Communes rurales à conforter	Sausseuzemare en Caux	Secteur A	Equipements	0,95			
Communes rurales à conforter	Sausseuzemare en Caux	Secteur B	Habitat	0,9	14	0,48	4 à 5
Communes rurales à conforter	Vattetot sous Beaumont	Secteur A	Habitat	0,9	15	0,9	11
Communes rurales à conforter	Vattetot sous Beaumont	Secteur A	Equipement	0,26			
Communes rurales à conforter	Virville	Secteur A	Habitat	0,7	14	0,7	10
Communes rurales à conforter	Virville	Secteur B	Habitat	0,55	14	0,55	5
TOTAL				**50,2**	/	**28,46**	**464 à 471**

Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Le règlement sur les clôtures en limites de zones A et N, ainsi qu'à l'interface entre les zones A/N et les zones U afin de favoriser les perméabilités entre les espaces urbains et non urbains,
- Les coefficients de perméabilité. d'emprises végétalisées ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 afin de protéger les principaux réservoirs boisés du territoire,
- La préservation des lisières des EBC par un retrait minimum des constructions de 15 mètres,
- La préservation des abords des cours d'eau par un retrait minimum des constructions de 30 mètres,
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricole et en zones urbaines)
- Les haies à protéger,
- Les mares à préserver,
- Les parcs arborés, les vergers, les trames de jardins à préserver, …
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et les hameaux et l'identification d'un nombre de hameaux constructibles réduit ;
- Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et de leur rôle ;
- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via la mise en place de zone A ou N ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU ;
- L'article 11 qui règlemente les clôtures :
    - En limites de zones U/A, U/N, AU/N, AU/A, les clôtures doivent être perméables et permettre le passage de la petite faune
    - En zones A et N, les clôtures en limites séparatives maçonnées sont interdites

La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les communes de l'intercommunalité sont riches d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des article L.151-19 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local appartenant au registre des activités humaines qu'elles aient été civiles (mairies, anciens édifices publics…), religieuses/commémoratives (églises, calvaires, presbytères,…), résidentielles (maisons de caractère ou

traditionnelles manoirs, châteaux, clos-masures…), rurales ou agricoles (lavoirs, pigeonniers, corps de ferme, granges traditionnelles…), artisanales, économiques ou militaires (motte féodale, ⋯)…

Il s'agit ainsi de préserver le patrimoine qui constitue l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privatifs et ne font pas l'objet d'autres protections juridiques. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLUI.

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir. Des prescriptions spécifiques ont également été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation de ce petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme.

La prise en compte des risques

Les projets de construction et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL, la prise en compte des cartes recensant les cavités sur le territoire ainsi que la prise en compte des risques d'inondation (notamment les secteurs couverts par un PPRI) et la prise en compte des secteurs soumis aux risques de ruissellement majoritairement présent sur le territoire.

Le règlement graphique identifie l'ensemble des secteurs à risque du territoire, et le règlement écrit au sein de chacune des zones du territoire renvoi aux dispositions générales et à la prise en compte des cartes de risques présent sur le territoire.

Définition des accès et gestion du stationnement

Afin de garantir la sécurité des personnes, toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, des résidences universitaires mentionnées.

L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté)
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de réserver des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Dans le cadre du PLUI, les bénéficiaires sont le Conseil Départemental, la communauté de communes ou les communes. Le tableau annexé au règlement graphique présente le contenu (objet, superficie, destinataire, localisation). Concernant les destinataires, sauf mention spécifique, le destinataire « commune » renvoie à la municipalité de la commune où se situe l'emplacement réservé.

A l'échelle du PLUi, environ 90 emplacements réservés ont été définis.

L'emprise des emplacements réservés sur les zones Agricoles et Naturelles a été comptabilisée dans la consommation foncière globale du projet PLUi, à savoir 4,7 ha.

Un plan des ER a été réalisé dans le dossier afin de garantir la lisibilité des ER.

Ainsi, les différents outils règlementaires mobilisés dans le PLUi permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et permettant une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.

PADD – ORIENTATION 1 UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT ENCADRE ET EQUILIBRE POUR MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE.

Axe 1 : Structurer le développement par un maillage cohérent et réparti de façon équilibré sur l'ensemble du territoire

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Un objectif de croissance démographique de 0,65% pour les 10 ans à venir à l'échelle du territoire de Campagne de Caux » « Affirmer le pôle prioritaire de Goderville, moteur de développement à l'échelle intercommunale » « Confirmer le développement des communes structurantes de Bréauté, Ecrainville et Bretteville-du-Grand-Caux » « Conserver une vie active au sein des communes rurales »	- Le zonage (zones, U, UH et AU) en fonction des objectifs de productions de logements	- Les articles 1, 2, 6, 7, 9, et 10 - Ces articles permettent de favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en règlementant le caractère architectural	- La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat

Axe 2 : Développer l'urbanisation en fonction du contexte local

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Tenir compte des influences extérieures en termes de besoins en logements » « Tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes »	- Le zonage (zones U, UH et AU) en fonction des objectifs de productions de logements Le zonage identifie et délimite les secteurs à risques du territoire	- Les articles 1, 2, 6, 7, 9, et 10 - Ces articles permettent de favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en règlementant le caractère architectural et paysager des nouvelles constructions. Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones	- La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat Les OAP identifient les secteurs à risque et traduisent pour certaines d'entre elles un caractère

« Des objectifs de construction et de densité adaptés au regard du positionnement dans le territoire » « Permettre la densification des hameaux historiques du territoire » Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles afin de limiter la consommation d'espaces » « Prendre en compte les risques dans les projets d'urbanisation » « Prendre en compte les capacités de l'assainissement collectif dans les projets d'urbanisation »		insistent sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque.	inconstructible sur les secteurs à risques avérés.
Axe 3 : Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement naturel et agricole, et de ses paysages			
Principaux objectifs des axes du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Optimiser le foncier disponible et lutter contre l'étalement urbain » « S'inscrire au mieux dans le territoire et composer avec ses éléments naturels » « Préserver les caractéristiques paysagères fortes du territoire qui lui confèrent une identité particulière »	- Le dimension et la localisation des zones U et AU - Les zones Uh permettant la densification de certains hameaux existants - Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU. - - Les Espaces Boisés Classés - - Les haies classées au titre de l'art. L151-23 du CU.	Déclinaison des zones U et AU en plusieurs sous-secteurs favorisant une densification adaptées à chaque typologie de tissu urbain et prenant en compte certaines spécificités communales - Déclinaison règlementaires pour les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 et pour les espaces boisés classés, afin de maintenir le caractère architectural et paysager	Toutes les OAP traitent des franges urbaines, et/ou des espaces paysagers inconstructibles au sein des zones urbanisées ou en franges de celles-ci. Les OAP traduisent des objectifs de densités à respecter visant à optimiser les secteurs d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

	- - La protection du patrimoine naturel (mares, parcs arborés, trames de jardins, vergers, …) identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU	existant du territoire et permettre sa mise en valeur.	

PADD – ORIENTATION 2, APPUYER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE LIE AUX DYNAMIQUES EXTERIEURES ET LOCALES			
Axe 1. Assurer un développement de l'emploi local parallèle à celui de la population pour ne pas accentuer le caractère « dortoir » du territoire			
Principaux objectifs du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Maintenir le même ratio emplois/habitants pour les 10 ans à venir ; « Favoriser le développement commercial au niveau de la polarité majeure du territoire » « Favoriser le maintien des commerces de proximité en milieu rural, en y maintenant le potentiel démographique et en s'appuyant sur le développement du tourisme »	-La délimitation des zones U et notamment les zones Ux ; - La localisation et le dimensionnement des zones Aux ; - Les STECAL économiques (Ax) dédiés au développement d'activités économiques (artisanat notamment) en zone A et N	- Le règlement des zones U et AU qui autorise une mixité fonctionnelle au sein des bourgs ; - Les dispositions relatives aux zones Ux et Aux spécifiquement dédiées au développement des activités économiques et commerciales.	Les OAP sur les secteurs de développement économique qui déclinent la stratégie du territoire, notamment en termes de vocation économique.
Axe 2 : Impulser un développement touristique du territoire			
Principaux objectifs du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« S'appuyer sur les potentialités de développement touristique existants » « Appuyer les projets et initiatives de développement touristique »	- Les STECAL à vocation de loisirs et touristiques (At et Nt) - Les ER dédiés à la création de chemins de randonnée	Les dispositions concernant l'évolution et l'encadrement des activités de loisirs et touristiques du territoire	L'OAP thématique mobilité à l'échelle du territoire Campagne de Caux qui permet de mettre en avant la découverte du territoire et de ses

« Mettre en place des synergies avec les territoires voisins »	- Le maillage en liaisons douces sur le territoire protégés au titre de l'article L.151-39 du CU - L'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU	Les dispositions encadrant les changements de destination	richesses patrimoniales, paysagères de manière douces (vélo, piétons,…) Les OAP sectorielles qui définissent des principes de liaisons douces, voies partagées
Axe 3 : Préserver le foncier agricole et ses activités, appuyer les projets de diversification			
Principaux objectifs du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Préserver l'activité agricole existante » « Appuyer les projets de diversification agricole »	- Le zonage A - La réduction des zones U et AU par rapport aux documents d'urbanisme communaux et le recentrage des zones U et AU autour des espaces urbanisés structurants - L'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU - L'identification de STECAL (At et Nt) à vocation d'activités touristiques et de loisirs en lien avec des activités de diversification agricole.	Le règlement des zones A et N qui permet le développement des exploitations existantes et qui établit des dispositions spécifiques pour les bâtiments agricoles adaptés à leur usage.	Les OAP stipulent que les projets devront veiller à maintenir les accès agricoles le cas échéant, afin d'éviter l'enclavement de parcelles agricoles.

PADD – ORIENTATION 3, METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN TERRITOIRE FONCTIONNEL ET ADAPTE AUX BESOINS **Axe 1. S'appuyer sur une organisation réaliste et durable des mobilités**			
Principaux objectifs des axes du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Rechercher une cohérence entre croissance démographique et nombre	Le zonage (zones, U, UH et AU) qui permet de recentrer l'urbanisation sur les secteurs structurants du territoire et	Le règlement permet une mixité des fonctions au sein des zones U et AU	L'OAP thématique mobilité à l'échelle du territoire Campagne de Caux qui permet de mettre en avant la

d'emplois pour équilibrer les dynamiques territoriales et limiter les flux domicile-travail » « Favoriser le rabattement vers la gare de Bréauté-Beuzeville » « Favoriser la pratique des modes actifs pour les usages de proximité dans les bourgs, les usages de loisirs et l'intermodalité » « Faciliter la maîtrise du stationnement pour favoriser les modes actifs et la qualité des espaces publics » « Renforcer la sécurité routière » « Viser la valorisation et l'optimisation du réseau de transports collectifs »	limiter le mitage et la dispersion de l'urbanisation. - Le maillage en liaisons douces sur le territoire protégés au titre de l'article L.151-39 du CU - Les ER dédiés à la création de chemins de randonnée	Il définit des règles d'implantation du stationnement au sein des différents secteurs	découverte du territoire et de ses richesses patrimoniales, paysagères de manière douces (vélo, piétons,…) Les OAP sectorielles qui définissent des principes de liaisons douces, voies partagées Certaines OAP définissent des principes d'amélioration et de sécurisation des accès/carrefours. Des principes de liaisons favorisées entre les secteurs de développement et les centres-bourgs afin de favoriser le recours aux modes actifs.
Axe 2 : Garantir une proximité des équipements, services et commerces structurants sur l'ensemble du territoire			
Principaux objectifs du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Renforcer le niveau d'équipements, commerces et services au niveau des pôles structurants du territoire » « Permettre le développement d'équipements scolaires » « Appuyer le développement du numérique notamment au niveau des pôles »	- Les zones UE et AUE dédiées aux équipements du territoire - Les emplacements réservés réservant les emprises stratégiques pour la création d'équipements	Les dispositions des zones UE et AUE, qui autorisent les commerces et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les zones U de manière générale qui autorisent l'implantation des équipements.	- Les OAP des secteurs AUE qui encadrent le développement des futurs équipements structurants du territoire, - Les OAP sectorielles qui définissent pour certaines d'entre elles la mise en place de principes d'équipements et/ou mettent en avant les liens entre zones

			de développement et secteurs d'équipements.
Axe 3 : Favoriser une plus grande diversification de l'habitat pour permettre des parcours résidentiels au sein du territoire			
Principaux objectifs du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Développer une offre de logements pour personnes âgées au niveau des pôles de Goderville-Bréauté-Ecrainville-Bretteville-du-Grand-Caux » « Maintenir et favoriser l'offre de logements locatifs, notamment sociaux et en accession, en priorité sur le pôle prioritaire et les communes structurantes » « Préserver le patrimoine remarquable, tout en permettant son évolution » « Garantir l'accueil de familles sur l'ensemble du territoire »	- Délimitation des zones U et AU - Les entités patrimoniales et le patrimoine bâti classés au titre de l'art. L151-19 du CU. - L'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU	Le règlement des zones U et AU qui permet le développement d'une mixité des fonctions au sein des différentes zones U Les dispositions encadrant les changements de destination	- L'OAP thématique habitat qui définit des orientations en matière de diversité de logements - Des OAP sectorielles qui inscrivent une diversité des fonctions et la programmation logements.

C. Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2°)

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, DES REGLES SPECIFIQUES POUR REPONDRE AUX ENJEUX DE CHACUNE

Les règles établies en zones U et AU permettent de mettre en œuvre le PADD et en particulier, les orientations suivantes :

- « Structurer le développement par un maillage cohérent et réparti de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire » *(Orientation 1, Axe 1)* ;
- « Tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes » *(Orientation 1, Axe 2)* ;
- « Prendre en compte les risques dans les projets d'urbanisation » *(Orientation 1, Axe 2)* ;
- « Optimiser le foncier disponible et lutter contre l'étalement urbain » *(Orientation 1, Axe 3)* ;
- « Préserver les caractéristiques paysagères fortes du territoire qui lui confèrent une identité particulière » *(Orientation 1, Axe 3)* ;
- « Assurer un développement de l'emploi local » *(Orientation 2, Axe 1)* ;
- « Impulser un développement touristique du territoire *(Orientation 2, Axe 2)* ;
- « Préserver le foncier agricole et ses activités, appuyer les projets de diversification » *(Orientation 2, Axe 3)* ;
- « Garantir une proximité des équipements, services et commerces structurants sur l'ensemble du territoire » *(Orientation 3, Axe 2)* ;
- « Favoriser une plus grande diversification de l'habitat pour permettre des parcours résidentiels au sein du territoire » *(Orientation 3, Axe 3)*.

LA ZONE UA : ZONE URBAINE MIXTE, RELATIVEMENT DENSE

Caractéristiques

La zone UA correspond aux espaces centraux des bourgs structurants identifiées au sein du PADD. Elle présente un caractère historique avec une forte densité bâtie et regroupe de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel plus récent voire petits collectifs), des équipements publics, des commerces et des services. La morphologie urbaine est marquée par de nombreuses constructions en R+1/R+2 implantées le long des voies et de nombreuses constructions mitoyennes.

Objectifs

- Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement des communes concernées, **la zone UA se distingue en plusieurs sous-zones :**

- UAa : centre-ville historique de Goderville ;
- UAb : les autres secteurs centraux avec la distinction suivante :
    - UAb1 : espace péricentral du bourg de Goderville ;
    - UAb2 : cœurs de bourg de Bréauté et de Bretteville du Grand Caux.

				La zone UAb	
Objectifs poursuivis – Zone UA	**Zone urbaine mixte, relativement dense** **Principales règles**		**La zone UAa (centre-ville historique de Goderville)**	**La zone UAb1** (Espace péricentral du bourg de Goderville)	**La zone UAb2** (cœurs de bourg de Bréauté et de Bretteville-du(Grand-Caux)
Privilégier la destination résidentielle **Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées** **Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du**	**Occupation du sol**	**art. 1**	**Les constructions destinées à l'industrie,** **Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,** **Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),** **Les carrières d'extraction de matériaux,** **Les ICPE.** Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.		
		art. 2	Sont soumis à conditions particulières :		

contexte urbain environnant **Prévoir le maintien et le développement des commerces de centre-ville** **Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol**			**Les constructions d'entrepôt à condition d'être lié à un commerce existant,** **Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatible avec l'environnement proche.** A condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et aux équipements d'infrastructure, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ainsi qu'aux travaux liés à la prise en compte des risques.	
Veiller au respect des conditions de sécurité routière **Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics** **Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain** **Réglementer les conditions de desserte par les réseaux** **Gérer les eaux pluviales** **Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie**	**Voiries, stationnements, réseaux**	**art. 3 : Accès**	Largeur minimale de 4,0 m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les nouvelles rues en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.	
		art. 12 **Stationnements**	- Habitation : sauf impossibilité technique, 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement d'une SDP inférieure à 60m² et 2 places par logements supérieurs à 60m². En cas de difficulté technique dûment justifiée, il est possible de s'affranchir de l'obligation de création de places de stationnement s'il existe un parking public dans un rayon de 100m autour de l'habitation principale. - Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. - Vélos : Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². - Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.	
		art. 4 : réseaux	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante ou en prévoir une.	
Favoriser la densité en secteur urbain tout en préservant la qualité de vie des habitants	**Implantations**	**art. 6 : Emprises publiques**	En présence d'un alignement de fait (en limite ou en retrait des voies), les constructions devront s'implanter dans le respect des alignements existants. A défaut, elles s'implanteront à l'alignement des emprises publiques	En présence d'un alignement de fait (en limite ou en retrait des voies), les constructions devront s'implanter dans le respect des alignements existants. A défaut, elles s'implanteront à l'alignement des emprises publiques ou soit avec un retrait de 3m minimum par rapport aux emprises publiques.

<table>
<tr><td rowspan="2">Maintenir des ambiances de centre-ville</td><td rowspan="2"></td><td>Art. 7
Limites séparatives</td><td>Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
Respecter une distance de 2m min par rapport aux limites séparatives en cas de retrait pour les façades disposant de baies.</td><td colspan="3">Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives ou respecter un retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives en cas de retrait.</td></tr>
<tr><td>Art. 8
Sur la parcelle</td><td colspan="4">Non règlementé</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Favoriser la densité en secteur urbain tout en préservant la qualité de vie des habitants (permettre une densification graduée en fonction de la taille des parcelles et des ambiances des quartiers avoisinants)

Maintenir des ambiances de centre-ville

Améliorer le cadre de vie en traitant de manière qualitative et paysagère les espaces extérieures</td><td rowspan="4">Volume du bâtiment et densités</td><td>Art. 9
Emprise au sol</td><td>Non règlementé</td><td colspan="3"><table><tr><td rowspan="2">Superficie de l'unité foncière</td><td colspan="2">Dispositions applicables</td></tr><tr><td>Emprise au sol maximale des constructions</td><td>Coefficient de perméabilité minimale</td></tr><tr><td><200 m²</td><td>80%</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Entre 200 et 400 m²</td><td>60%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Entre 400 et 600 m²</td><td>50%</td><td>30%</td></tr><tr><td>>600 m²</td><td>40%</td><td>40%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Art. 10
hauteur</td><td>R+2+C sans dépasser 14m au faîtage et à l'acrotère</td><td colspan="2">R+2+C ou R+3 sans dépasser 14m au faîtage et à l'acrotère</td><td>R+1+C sans dépasser 10m au faîtage et à l'acrotère</td></tr>
<tr><td>Art. 13</td><td colspan="4">Pour toute opération faisant l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble, il est exigé une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées, les essences invasives ou allergènes sont interdites</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Préserver la qualité urbaine et l'authenticité des centres urbains constitués en cadrant l'évolution du bâti

Améliorer l'intégration des nouvelles</td><td rowspan="2">Aspect des constructions</td><td>Art. 11 : toitures</td><td colspan="4">Toutes les formes – ton ardoises ou tuiles vieillies. Aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche
Teintes vives, criardes et brillantes interdites.
Matériaux autorisés : tuiles plates, ardoises, zinc, chaume ou matériaux ayant le même aspect. Sous conditions, le bac acier et les matériaux d'aspects similaires.</td></tr>
<tr><td>Art. 11 : façades</td><td colspan="4">Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.
Les façades seront :</td></tr>
</table>

constructions dans le contexte urbain **Préserver les caractéristiques du bâti ancien et avoir un traitement adapté des nouvelles constructions**			**soit avec des matériaux locaux traditionnels : pierres jointes à la chaux, bois, briques d'aspect traditionnel, silex, grès, pierres blanches, pisé, torchis, essentage d'aspect ardoises (possibilité d'utilisation du composite), colombages,** **Soit en bardage (bois ou composite),** **Soit recouverte d'un crépi ou d'un enduit.** **Les façades végétalisées sont également autorisées.** **Les teintes dominantes des matériaux de façades dont les enduits et crépis seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette inscrite dans le règlement.**
		Art. 11 : clôtures	Par rapport à l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé : **Soit de murs pleins enduits ou réalisés en matériaux traditionnels locaux (pierres calcaires, silex, briques, etc…),** **Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie,** **Soit de dispositifs à claire-voie,** **Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe et éventuellement accompagnées d'un grillage.** **L'emploi des matériaux/dispositifs suivants sont interdits :** **les plaques préfabriquées en béton** **les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc.. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.** En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m. En limite en zone A et N, les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc…) sont interdites et devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. **Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.**

LA ZONE UB : ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT DE MOYENNE DENSITE

Caractéristiques

Elle correspond aux quartiers résidentiels et périphériques des bourgs structurants et aux centres-bourgs fortement marqués des autres communes. La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle mais elle peut également accueillir quelques activités et des équipements publics. Elle se caractérise par un tissu urbain marqué par des constructions dépassant rarement RDC+1+Combles et la présence de maisons accolées ou implantés en bordure de voies.

Objectifs

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification. Cette densification ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

Objectifs poursuivis – Zone UB	**Zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité** **Principales règles**		**La zone UB** (Bréauté, Ecrainville, Bretteville-du-Grand Caux, Goderville, Manneville-la-Goupil)
Privilégier la destination résidentielle tout en permettant l'installation de services et de commerces à proximité des habitations **Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées**	**Occupation du sol**	**art. 1**	- Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), - Les carrières d'extraction de matériaux, - Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.
		art. 2	- Sont soumis à conditions particulières : - Les constructions d'entrepôt lié à un commerce ou un artisan, - Les ICPE sous réserve d'être compatible avec l'habitat proche, - Le stationnement de caravanes uniquement en cas de sinistre ou de travaux de rénovation d'une maison d'habitation et pour une durée maximale d'un an. - A condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et aux équipements d'infrastructure, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ainsi qu'aux travaux liés à la prise en compte des risques.
Veiller au respect des conditions de sécurité routière	**Voiries, stationnements, réseaux**	**art. 3 : Accès**	- Largeur minimale de 4,0 m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les nouvelles rues en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.
		art. 12	- Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement. En cas de difficulté technique dûment justifiée, il est possible de s'affranchir de l'obligation de création de places de stationnement s'il existe un

<table>
<tr><td rowspan="2">Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics

Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain

Réglementer les conditions de desserte par les réseaux

Gérer les eaux pluviales

Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie</td><td rowspan="2"></td><td>Stationnements</td><td>parking public dans un rayon de 100m autour de l'habitation principale ou si le stationnement est prévu au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble..
- Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.
- Vélos : Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m².
- Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.</td></tr>
<tr><td>art. 4</td><td>L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante ou en prévoir une.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur et ne se faisant pas au détriment de la qualité du cadre de vie

Veiller à la cohérence urbaine et architecturale avec le bâti historique et traditionnel</td><td rowspan="3">Implantations</td><td>art. 6 : Emprises publiques</td><td>Les constructions devront s'implanter :
Soit dans le respect de l'alignement bâti existant,
Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.</td></tr>
<tr><td>Art. 7
Limites séparatives</td><td>Les constructions devront être implantées :
Soit en limite séparative,
Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 2 m.,
Dispositions particulières Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :
les autres constructions nouvelles devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives</td></tr>
<tr><td>Art. 8
Sur la parcelle</td><td>Non règlementé</td></tr>
<tr><td>Favoriser la densité en secteur urbain tout en préservant la qualité de vie des habitants (permettre une densification graduée en fonction de la taille des parcelles et des ambiances des quartiers avoisinants)

Maintenir des ambiances de centre-ville</td><td>Volume du bâtiment et densités</td><td>Art. 9
Emprise au sol</td><td>
<table>
<tr><td rowspan="2">Superficie de l'unité foncière</td><td colspan="2">Dispositions applicables</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol maximale des constructions</td><td>Coefficient de perméabilité minimale</td></tr>
<tr><td><200 m²</td><td>80%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Entre 200 et 400 m²</td><td>50%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>Entre 400 et 600 m²</td><td>40%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>>600 m²</td><td>30%</td><td>50%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Art. 10
hauteur</td><td>R+1+C sans dépasser 10 m au faîtage et à l'acrotère</td></tr>
</table>

Améliorer le cadre de vie en traitant de manière qualitative et paysagère les espaces extérieures		**Art. 13**	Pour toute opération faisant l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble, il est exigé une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées, les essences invasives ou allergènes sont interdites
Préserver la qualité urbaine et l'authenticité des centres urbains constitués en cadrant l'évolution du bâti **Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain** **Préserver les caractéristiques du bâti ancien et avoir un traitement adapté des nouvelles constructions**	**Aspect des constructions**	**Art. 11 : toitures**	Toutes les formes – ton ardoises ou tuiles vieillies. Aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche Teintes vives, criardes et brillantes interdites. *Matériaux autorisés : tuiles plates, ardoises, zinc, chaume ou matériaux ayant le même aspect. Sous conditions, le bac acier et les matériaux d'aspects similaires.*
		Art. 11 : façades	**Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.** **Les façades seront :** **soit avec des matériaux locaux traditionnels : pierres jointes à la chaux, bois, briques d'aspect traditionnel, silex, grès, pierres blanches, pisé, torchis, essentage d'aspect ardoises (possibilité d'utilisation du composite), colombages,** **Soit en bardage (bois ou composite),** **Soit recouverte d'un crépi ou d'un enduit.** Les teintes dominantes des matériaux de façade dont les enduits et crépis seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette inscrite dans le règlement.
		Art.11 : clôtures	Par rapport à l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé : **Soit de murs pleins enduits ou réalisés en matériaux traditionnels locaux (pierres calcaires, silex, briques, etc…),** **Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie,** **Soit de dispositifs à claire-voie,** **Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe et éventuellement accompagnées d'un grillage.** **L'emploi des matériaux/dispositifs suivants sont interdits :** **les plaques préfabriquées en béton** **les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc.. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.** En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m. En limite en zone A et N, les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc…) sont interdites et devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

LA ZONE UC : ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL

Caractéristiques

Elle correspond à des espaces urbains de faible densité et caractérisés par la prédominance d'un habitat individuel de type pavillonnaire. Ce type d'habitat parfois hétérogène confère à ces espaces une identité moins forte. On peut y trouver ponctuellement, quelques activités artisanales ou commerciales

Objectifs

De manière générale, l'objectif est de maintenir ces secteurs comme des espaces de « liberté » complémentaires des zones UA et UB et de permettre la densification tout en maintenant la qualité de vie au sein de la zone.

Toutefois, le règlement vise à conforter l'identité des espaces de ces zones qui disposent d'une plus grande homogénéité architecturale et urbaine.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais également par rapport aux objectifs de développement des communes concernées, la zone UC se distingue plusieurs sous-zones :

UC1 : ce secteur fait l'objet d'une distinction en deux sous-secteurs :

UC1a : Vattetot-sous-Beaumont, Tocqueville-les-Murs et Gonfreville-Caillot

UC1b : Angerville-Bailleul, Houquetot, Mentheville, Saint-Maclou-la-Brière, Bénarville, Annouville-Vilmesnil, Grainville-Ymauville, Sausseuzemare-en-caux,

UC2 : Goderville, Bréauté, Ecrainville, Saint-Sauveur- d'Émalleville,

UC3 : Daubeuf-Serville, Bec-de-Mortagne, Auberville-la-renault, Bornambusc, Manneville-la-Goupil, Virville

			La zone UC1		La zone UC2	La zone UC3
Objectifs poursuivis – Zone UC	**Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel** **Principales règles**		**La zone UC1a**	**La zone UC1b**		
Privilégier la destination résidentielle tout en permettant l'installation de services et de commerces à proximité des habitations **Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées**	**Occupation du sol**	**art. 1**	Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC : **Les constructions destinées à l'industrie,** **Les constructions destinées à l'exploitation forestière,** **Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),** **Les carrières d'extraction de matériaux,** **Les ICPE.** Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.			
		art. 2	Sont soumis à conditions particulières :			

			Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou touristique, aux bureaux, aux commerces et activités de services, à l'artisanat à condition que l'activité développée oit compatible avec la vocation résidentielle du secteur (absence de risques technologiques, absence de nuisances incompatibles avec la zone : bruits, vibrations, odeurs) **Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition d'être liées à des corps de ferme existants en activité,** **Le stationnement de caravanes uniquement en cas de sinistre ou de travaux de rénovation d'une maison d'habitation et pour une durée maximale d'un an.** A condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et aux équipements d'infrastructure, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ainsi qu'aux travaux liés à la prise en compte des risques			
Veiller au respect des conditions de sécurité routière **Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics** **Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain** **Réglementer les conditions de desserte par les réseaux** **Gérer les eaux pluviales** **Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie**	**Voiries, stationnements, réseaux**	**art. 3 : Accès**	- Largeur minimale de 4,0 m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les nouvelles rues en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.			
		art. 12 **Stationnements**	- Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement. - Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. - Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment. - Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, possibilité de mutualiser le stationnement.			
		art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante ou en prévoir une.			
Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur et ne se faisant pas au détriment de la qualité du cadre de vie	**Implantations**	**art. 6 : Emprises publiques**	**Retrait minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.**		**retrait minimum de 2 mètres par rapport aux emprises publiques.**	Retrait minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.
		Art. 7 **Limites séparatives**	Soit en limite séparative, Soit avec un retrait minimum de 2 m. par rapport aux limites séparatives	Soit avec une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3 m.,	les constructions devront être implantées avec une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 2 m.	**Soit en limite séparative,** **Soit avec une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3 m.**

<table>
<tr><td rowspan="3">Veiller à la cohérence urbaine et architecturale avec le bâti historique et traditionnel

Veiller au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="2"></td><td></td><td>Soit en limite séparative uniquement en cas d'accolement par le garage.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Dispositions particulières Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :
un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives en zone UC2,
un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives en zone UC1 et UC3.</td></tr>
<tr><td>Art. 8
Sur la parcelle</td><td colspan="5">Non réglementé</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur (densité bâti moyenne, prédominance de l'habitat individuel, hauteur, …)

Veiller au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage</td><td rowspan="3">Volume du bâtiment et densités</td><td rowspan="2">Art. 9
Emprise au sol</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">Zones</td><td colspan="2">Dispositions applicables</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol maximale des constructions</td><td>Coefficient de perméabilité minimale</td></tr>
<tr><td></td><td>UC1 et UC2</td><td>30%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td></td><td>UC3</td><td>25%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>Art. 10
hauteur</td><td colspan="3">R+1+C sans dépasser 10m au faîtage et à l'acrotère</td><td colspan="2">R+C sans dépasser 8m au faîtage et à l'acrotère</td></tr>
<tr><td>Art. 13</td><td colspan="5">Pour toute opération faisant l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble, il est exigé une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération. Seules les plantations d'essences locales sont autorisées, les essences invasives ou allergènes sont interdites</td></tr>
<tr><td>Préserver la qualité urbaine et l'authenticité des centres urbains constitués en cadrant l'évolution du bâti

Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain

Préserver les caractéristiques du bâti</td><td>Aspect des constructions</td><td>Art. 11 : toitures</td><td colspan="3">Toutes les formes – ton ardoises ou tuiles vieillies. Aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche

Teintes vives, criardes et brillantes interdites.

Matériaux autorisés : tuiles plates, ardoises, zinc, chaume ou matériaux ayant le même aspect. Sous conditions, le bac acier et les matériaux d'aspects similaires.</td><td>Le corps principal des toitures doit comporter au moins deux pentes. Les toits plats, les toits terrasses ou monopentes et les éléments de toitures arrondis sont autorisés à condition de ne constituer qu'un module secondaire de la toiture et de constituer un élément ponctuel participant à un parti pris architectural de qualité et s'intégrant au site. – ton ardoises ou tuiles vieillies. Aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche

Teintes vives, criardes et brillantes interdites.</td></tr>
</table>

ancien et avoir un traitement adapté des nouvelles constructions				*Matériaux autorisés : tuiles plates, ardoises, zinc, chaume ou matériaux ayant le même aspect. Sous conditions, le bac acier et les matériaux d'aspects similaires.*
		Art. 11 : façades	**Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.** **Les façades seront :** **soit avec des matériaux locaux traditionnels : pierres jointes à la chaux, bois, briques d'aspect traditionnel, silex, grès, pierres blanches, pisé, torchis, essentage d'aspect ardoises (possibilité d'utilisation du composite), colombages,** **Soit en bardage (bois ou composite),** **Soit recouverte d'un crépi ou d'un enduit.** **Les façades végétalisées sont également autorisées.** Les teintes dominantes des matériaux de façades dont les enduits et crépis seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette inscrite dans le règlement.	
		Art. 1 : clôtures	Par rapport à l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé : **Soit de murs pleins enduits ou réalisés en matériaux traditionnels locaux (pierres calcaires, silex, briques, etc...),** **Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie,** **Soit de dispositifs à claire-voie,** **Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe et éventuellement accompagnées d'un grillage.** **L'emploi des matériaux/dispositifs suivants sont interdits :** **les plaques préfabriquées en béton** **les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc.. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.** En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m. En limite en zone A et N, les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc...) sont interdites et devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.	

LA ZONE UH : ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL

Caractéristiques

Elle correspond à des hameaux structurants de la zone agricole dont l'urbanisation peut être renforcée par l'accueil de nouvelles habitations. Elle correspond à des espaces urbains de faible densité et caractérisés par la prédominance d'un habitat individuel de type pavillonnaire.

Objectifs

De manière générale, l'objectif est de permettre la densification des secteurs interstitiels encore disponible au sein de l'enveloppe de ces hameaux, de manière à conforter leur rôle de de maintien de la vitalité des communes, tout en permettant de réduire l'urbanisation en extension des bourgs sur des secteurs agricoles ou naturels.

Objectifs poursuivis – Zone UH	**Zone urbaine à vocation économique** **Principales règles**		**La zone UH**
Privilégier la destination résidentielle tout en permettant l'installation de services et de commerces à proximité des habitations **Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées**	**Occupation du sol**	**art. 1**	Sont interdits dans l'ensemble de la zone UH : - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL), - Les carrières d'extraction de matériaux, - Les ICPE. -
		art. 2	Sont soumis à conditions particulières : - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou touristique, aux bureaux, aux commerces et activités de services, à l'artisanat à condition que l'activité développée soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur (absence de risques technologiques, absence de nuisances incompatibles avec la zone : bruits, vibrations, odeurs) - Le stationnement de caravanes ou d'habitation légère de type mobil-home uniquement en cas de sinistre ou de travaux de rénovation d'une maison d'habitation et pour une durée maximale d'un an. - Le stationnement de caravanes personnelles sans être habitées est autorisé à condition de ne pas créer de co-visibilité depuis le domaine public. - A condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et aux équipements d'infrastructure, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ainsi qu'aux travaux liés à la prise en compte des risques

Veiller au respect des conditions de sécurité routière **Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics** **Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain** **Réglementer les conditions de desserte par les réseaux** **Gérer les eaux pluviales** **Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie**	**Voiries, stationnements, réseaux**	**art. 3 : Accès**	- Largeur minimale de 4,0 m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les nouvelles rues en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.
		art. 12 Stationnements	- Habitation : sauf impossibilité technique, 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement. - Toutes destinations : Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété. - Vélos : espace couvert, sécurisé, éclairé, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment. - Différentiation selon si opération d'ensemble ou constructions séparées : Dans les opérations d'urbanisme, possibilité de mutualiser le stationnement.
		art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante ou en prévoir une.
Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur et ne se faisant pas au détriment de la qualité du cadre de vie **Veiller à la cohérence urbaine et architecturale avec le bâti historique et traditionnel** **Veiller au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage**	**Implantations**	**art. 6 : Emprises publiques**	Retrait de 5m minimum
		Art. 7 : Limites séparatives	Retrait de 4m minimum
		Art. 8 : Sur la parcelle	Les annexes doivent être implantées dans une zone de 50m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur (densité bâti moyenne, prédominance	**Volume du bâtiment et densités**	**Art. 9 : Emprise au sol**	Emprise au sol maximum de 25% / Coefficient de perméabilité de 40% minimum
		Art. 10 : hauteur	RDC+1+combles sans dépasser 10m.

de l'habitat individuel, hauteur, …) **Veiller au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage**		**Art. 13**	Pour toute opération faisant l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble, il est exigé une proportion minimale d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération. Pour les plantations situées en limite de l'espace public, des végétaux d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement devront être obligatoirement utilisés. Les essences invasives ou allergènes sont interdites.
Préserver la qualité urbaine et l'authenticité des centres urbains constitués en cadrant l'évolution du bâti **Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain** **Préserver les caractéristiques du bâti ancien et avoir un traitement adapté des nouvelles constructions**	**Aspect des constructions**	**Art. 11 : toitures**	Formes de toitures : tenir compte des volumes principaux du cadre bâti Teintes et aspect ardoise, tuiles vieillies ou zinc Matériaux : tuiles plates, les ardoises, le zinc, le chaume et le bac acier ou les matériaux ayant le même aspect.
		Art. 11 : façades	Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits. Les façades seront : - Soit avec des matériaux locaux traditionnels : pierres jointes à la chaux, bois, briques, silex, grès, pierres blanches, pisé, torchis, essentage d'aspect ardoises (possibilité d'utilisation du composite), colombages, - Soit en bardage (bois, composite ou métallique), - Soit recouverte d'un crépi ou d'un enduit. Les couleurs vives, criardes et brillantes ainsi que le blanc sont interdits.
		Art. 11 : clôtures	Par rapport à l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé : **Soit de murs pleins enduits ou réalisés en matériaux traditionnels locaux (pierres calcaires, silex, briques, etc…),** **Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie,** **Soit de dispositifs à claire-voie,** **Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe et éventuellement accompagnées d'un grillage.** **L'emploi des matériaux/dispositifs suivants sont interdits :** - les plaques préfabriquées en béton - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc.. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation. En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m. En limite en zone A et N, les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc…) sont interdites et devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

LA ZONE UX : ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

Zone urbaine à vocation économique correspondant aux secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée

Objectifs

Maintenir le dynamisme économique du territoire en offrant des zones équipées. Le règlement, adapté aux enjeux économiques est également garant de la qualité urbaine et architecturale des ZAE.

.

Objectifs poursuivis – Zone UX	Zone urbaine à vocation économique Principales règles		La zone UX
Privilégier l'installation d'activités économique **Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager environnant** **Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol**	**Occupation du sol**	**art. 1**	- Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans l'article 2 suivant, est interdite. - Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.
		art. 2	- Les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics, **Constructions destinées aux commerces,** **Constructions destinées à l'artisanat,** **Constructions destinées aux bureaux,** - Constructions destinées aux industries, - Constructions destinées aux entrepôts, - Constructions destinées aux hébergements hôtelier, - Les constructions destinées à des logements uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés, sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements. - A condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et aux équipements d'infrastructure, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ainsi qu'aux travaux liés à la prise en compte des risques.
Veiller au respect des conditions de sécurité routière	**Voiries, stationnements, réseaux**	**art. 3 : Accès**	- Largeur minimale de 4,0 m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les nouvelles rues en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.
		art. 12 **Stationnements**	- Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement. - Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs établissements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics **Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain** **Réglementer les conditions de desserte par les réseaux** **Gérer les eaux pluviales** **Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie**		**art. 4**	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante ou en prévoir une.
Maintenir un équilibre entre les emprises bâties et les emprises extérieures pour faciliter le fonctionnement des entreprises (gestion des eaux pluviales, stationnement, logistiques, …)	**Implantations**	**art. 6 : Emprises publiques**	Soit en limite d'emprises publiques, Soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux emprises des voies publiques.
		Art. 7 : Limites séparatives	Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m. par rapport aux limites séparatives.
		Art. 8 : Sur la parcelle	Non réglementé
Veiller à la cohérence du tissu bâti tout en prenant compte des contraintes fonctionnelles des activités **Préservation du contexte paysager (haies, topographie) ou résidentiel (habitations voisines).**	**Volume du bâtiment et densités**	**Art. 9 : Emprise au sol**	Emprise au sol maximum de 50% / Coefficient de perméabilité de 20% minimum
		Art. 10 : hauteur	La hauteur des constructions : ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ; devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.
		Art. 13	Les espaces libres et les délaissés des aires de stationnement feront l'objet de plantation et/ou d'un d'aménagement paysager de qualité. Pour toute opération faisant l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble, il est exigé une proportion minimale d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération. La plantation d'un arbre de moyenne tige par tranche de 200m² de terrain libre est obligatoire dans le cadre de l'aménagement des espaces libres. Pour les plantations situées en limite de l'espace public, des végétaux d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement devront être obligatoirement utilisés. Les essences invasives ou allergènes sont interdites.
Améliorer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles	**Aspect des constructions**	**Art. 11 : toitures**	Formes de toitures : Toit à double pente, toit monopente à faible pente, toiture terrasse ou végétalisée Teintes et aspect ardoise, tuiles vieillies ou zinc Matériaux : tuiles plates, les ardoises, le zinc, le chaume et le bac acier ou les matériaux ayant le même aspect.

constructions dans leur environnement tout en tenant compte de l'aspect fonctionnel du bâti		**Art. 11 : façades**	Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits. Les façades seront : **Soit avec des matériaux locaux traditionnels : pierres jointes à la chaux, bois, briques, silex, grès, pierres blanches, pisé, torchis, essentage d'aspect ardoises (possibilité d'utilisation du composite), colombages,** **Soit en bardage (bois, composite ou métallique),** **Soit recouverte d'un crépi ou d'un enduit.** Les couleurs vives, criardes et brillantes ainsi que le blanc sont interdits.
		Art. 11 : clôtures	Par rapport à l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé : **Soit de murs pleins enduits ou réalisés en matériaux traditionnels locaux (pierres calcaires, silex, briques, etc…),** **Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie,** **Soit de dispositifs à claire-voie,** **Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe et éventuellement accompagnées d'un grillage.** **L'emploi des matériaux/dispositifs suivants sont interdits :** **les plaques préfabriquées en béton** **les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc.. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.** En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m. En limite en zone A et N, les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc…) sont interdites et devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

LA ZONE UE : ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT

Caractéristiques

Secteur urbain à vocation particulière d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics

Un sous-secteur UE1 a été établi au niveau de la gare de Breauté. Outre sa vocation en matière de mobilité, d'activité ferroviaire et de services, ce secteur accueille des activités économiques

Objectifs

Faciliter l'évolution des équipements existants par des règles souples adaptées aux enjeux des locaux.

Objectifs poursuivis – Zone UE	**Zone urbaine à vocation d'équipement** **Principales règles**		**UE**	**UE1**
Favoriser le développement des équipements tout en prenant compte du contexte environnemental et paysager environnant **Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol**	**Occupation du sol**	**art. 1**	Tout ce qui n'est pas explicitement autorisé	
		art. 2	**Les occupations et utilisations suivantes sont autorisés :** **Les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics,** **Les constructions destinées à des logements uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés, sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.**	**Les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics,** **Constructions destinées aux commerces,** **Constructions destinées à l'artisanat,** **Constructions destinées aux bureaux,** **Constructions destinées aux industries,** **Constructions destinées aux entrepôts,** **Constructions destinées aux hébergements hôtelier,** **Les constructions destinées à des logements uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés, sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.**
Veiller au respect des conditions de sécurité routière	**Voiries, stationnements, réseaux**	**art. 3 : Accès**	Largeur minimale de 4,0 m. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les nouvelles rues en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.	

Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics **Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain** **Réglementer les conditions de desserte par les réseaux** **Gérer les eaux pluviales** **Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie**		**art. 12** **Stationnements**	Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement. Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.
		art. 4	L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants. / Les eaux pluviales doivent être régulées, collectées et traitées dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés. / Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante ou en prévoir une.
Permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager **Répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure** **Limiter les nuisances**	**Implantations**	**art. 6 : Emprises publiques**	Soit en alignement, Soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux emprises des voies publiques.
		Art. 7 : Limites séparatives	**Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m. par rapport aux limites séparatives.**
		Art. 8 : Sur la parcelle	Non réglementé
Veiller à la cohérence du tissu bâti tout en prenant compte des contraintes fonctionnelles des activités **Préservation du contexte paysager (haies, topographie) ou résidentiel (habitations voisines).**	**Volume du bâtiment et densités**	**Art. 9 : Emprise au sol**	Emprise au sol maximum de 50% / Coefficient de perméabilité de 25% minimum
		Art. 10 : hauteur	La hauteur ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux et devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure
		Art. 13	Les espaces libres et les délaissés des aires de stationnement feront l'objet de plantation et/ou d'un d'aménagement paysager de qualité. Pour toute opération faisant l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble, il est exigé une proportion minimale d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération. La plantation d'un arbre de moyenne tige par tranche de 200m² de terrain libre est obligatoire dans le cadre de l'aménagement des espaces libres. Pour les plantations situées en limite de l'espace public, des végétaux d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement devront être obligatoirement utilisés. Les essences invasives ou allergènes sont interdites.
Améliorer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles	**Aspect des constructions**	**Art. 11 : toitures**	De manière générale toitures à double pente. Des formes particulières (toit-terrasse, toit courbé, toit mono-pente par exemple) peuvent être adoptées pour des bâtiments présentant une volumétrie particulière. Teintes et aspect ardoise, tuiles vieillies ou zinc

constructions dans leur environnement tout en tenant compte de l'aspect fonctionnel du bâti			Matériaux : tuiles plates, les ardoises, le zinc, le chaume et le bac acier ou les matériaux ayant le même aspect.
		Art. 11 : façades	Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits. Les façades seront : soit avec des matériaux locaux traditionnels : pierres jointes à la chaux, bois, briques, silex, grès, pierres blanches, pisé, torchis, essentage d'aspect ardoises (possibilité d'utilisation du composite), colombages, Soit en bardage (bois ou composite), Soit recouverte d'un crépi ou d'un enduit. Les teintes dominantes et secondaires seront choisies parmi les couleurs proches des teintes de la palette chromatique
		Art. 11 : clôtures	Par rapport à l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé : **Soit de murs pleins enduits ou réalisés en matériaux traditionnels locaux (pierres calcaires, silex, briques, etc…),** **Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie,** **Soit de dispositifs à claire-voie,** **Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe et éventuellement accompagnées d'un grillage.** **L'emploi des matériaux/dispositifs suivants sont interdits :** **les plaques préfabriquées en béton** **les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc.. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.** En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m. En limite en zone A et N, les clôtures maçonnées (murs pleins, murets, plaques préfabriquées en béton, etc…) sont interdites et devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

EN ZONES AU : ZONES A URBANISER

Dans l'objectif d'intégrer au mieux les futures constructions à usage d'habitation dans leur environnement *(Orientation 1, axe 3 du PADD),* les règles applicables aux zones AU sont similaires à celles définies dans les zones U attenantes.

Pour les zones AUE, le règlement est similaire à celui de la zone UE, dans le respect des projets envisagés afin de permettre leur implantation.

Pour les zones AUX, le règlement est similaire à celui des UX afin de permettre le développement des zones d'activités économiques nouvelles tout en veillant à leur intégration soignée dans l'environnement ainsi qu'à leur qualité urbaine, paysagère et architecturale *(Orientation 2, axe 1 du PADD).*

EN ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

L'objectif de ces zones et des règles associées est de préserver et étoffer la trame verte et bleue du territoire, tout en maintenant le dynamisme des espaces ruraux, en permettant le développement/le maintien des activités qui s'y trouvent.

La définition des zones A s'appuie sur l'objectif de développer et pérenniser les activités agricoles, notamment au sein des secteurs où les enjeux environnementaux sont moins forts.

Afin de favoriser le développement des exploitations et en réponse à *l'orientation 2, axe 3 du PADD (Préserver le foncier agricole et ses activités, appuyer les projets de diversification)* l'article 2 vise à favoriser la diversification des exploitations agricoles et le développement des filières courtes. Par ailleurs, les constructions agricoles sont soumises à peu de contraintes de hauteurs ou d'implantation, en raison de la diversité des exploitations existantes et potentielles et donc des contraintes de sites et de programmes éventuels. Les contraintes d'implantations qui s'imposent aux exploitations sont liées :

- à des reculs par rapport à des éléments de paysage forts et sensibles (cours d'eau et Espaces Boisés Classés notamment) ;
- à des reculs vie à vis des zones U ou AU : répondre au double objectif du projet de PLUI qui vise à empêcher les nouvelles construction « de tiers » au sein des périmètres de réciprocité d'une part et d'autre part, de mettre en œuvre les conditions d'un développement choisi et de la meilleure cohabitation habitants/exploitants.

Par ailleurs des STECAL ont été identifiées pour permettre le développement de projets spécifiques (tourisme, loisirs, artisanat, …). **Ces secteurs se distinguent par les articles 2, 8, 9, 10 et 11.** Le développement des constructions y est encadré par :

- des règles de calcul des emprises au sol maximales ;
- des périmètres d'implantation des nouvelles constructions.

La définition des zones N correspond aux secteurs à forts enjeux environnementaux. Aussi, le règlement vise à limiter le mitage de ses espaces, tout en permettant le développement des sites agricoles existants au sein d'un périmètre autour des constructions agricoles existantes.

Par ailleurs des STECAL ont été identifiées pour permettre le développement de projets spécifiques (touristiques et/ou de loisirs). **Ces secteurs se distinguent par les articles 2 et 9.** Le développement des constructions y est encadré par :

- des règles de calcul des emprises au sol maximales ;
- des périmètres d'implantation des nouvelles constructions.

Pour autant en zones A comme en zone N les constructions auront un impact sur le paysage, aussi, l'article 11 renvoie à la recherche d'une intégration paysagère et une cohérence architecturale avec les constructions présentes dans le grand paysage des secteurs d'implantation des projets.

L'ensemble des constructions à destination d'habitat peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, selon des modalités d'implantations et d'emprises au sol définies. **L'objectif est de permettre le maintien du dynamisme des villages et l'entretien des constructions du territoire ainsi que son adaptation au nouveaux enjeux résidentiels, sociaux et environnementaux.**

Par ailleurs, compte tenu de la nature agricole et naturelle de ces zones, et donc des usages qui y sont associés, **les abris pour animaux sont autorisés à condition de ne pas être totalement clos, et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant.** Ces derniers devront s'implanter selon les modalités d'implantations et de dimensions également définies. L'objectif est donc là aussi de maintenir le « fonctionnement » des espaces ruraux tout en maîtrisant l'impact de celui-ci sur le paysage et l'environnement.

3. ANNEXES