Département de Seine-Maritime (76)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CAMPAGNE-DE-CAUX








3) Orientations d'Aménagement et de programmation

Modification de droit commun n°1
Approuvée le 03 novembre 2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION P.3

I - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES P.4

II - LES OAP SECTORIELLES P.12

A. Le pôle prioritaire : Goderville P.13

B. Les pôles structurants P.24

- Bréauté
- Bretteville-du-Grand-Caux

C. Les communes rurales à conforter P.32

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

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

LES DIFFÉRENTES OAP ET OBJECTIFS DE L'INTERCOMMUNALITÉ

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

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

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

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I- Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

1. PHASAGE

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

Il est proposé de retenir 2 phases d'ouverture à l'urbanisation de 5 ans chacune sur la temporalité du PLUi (2022-2031) :
- Phase 1 de court et moyen terme (CT) ;
- Phase 2 de long terme (LT).

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

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

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

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

1. PHASAGE (SUITE)

Phasage des zones à vocation principale d'habitat

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

1. PHASAGE (SUITE)

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

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

1. La trame et les ambiances des espaces publics

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

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

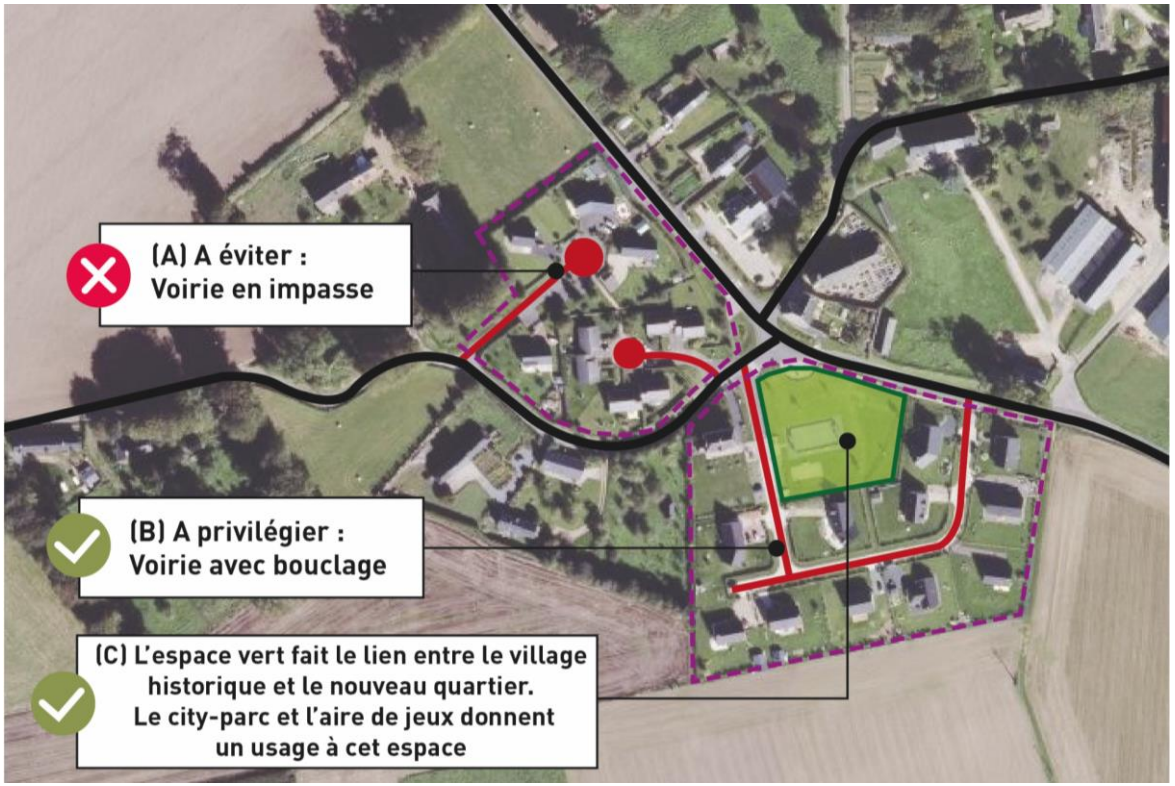
2. Desserte et accès

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

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

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

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées





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

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

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

1. **Voirie avec trottoirs** : afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée etc…) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.

2. **Voiries partagées :** le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur un même espace l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc…). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc…). Eventuellement, pourra être distinguée une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

3. **Cheminements et sentes piétonnes :** sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…. Ils seront agrémentées d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc…) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc…)

1. Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs





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





3. Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes





4. Le stationnement

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

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

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

Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



5. La gestion des eaux pluviales

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

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

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

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







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

6. L'intégration paysagère des opérations

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

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

7. La prise en compte des cônes de vue

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

8. Les formes d'habitat

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

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

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

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





Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes





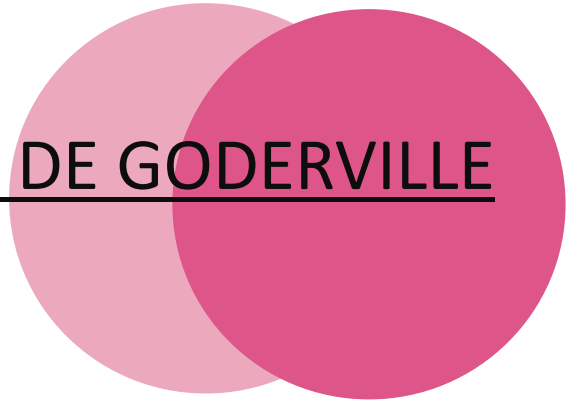




ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II- Les OAP sectorielles

A. LE POLE PRIORITAIRE DE GODERVILLE



PRINCIPAUX OBJECTIFS ET ENJEUX

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

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

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

- Préserver l'environnement en limitant l'artificialisation des sols et la consommation de terrains agricoles et naturels. Cette sobriété foncière s'inscrit dans une volonté de limitation des consommations de ressources (objectif ZAN – Zéro artificialisation nette)

- Limiter les impacts environnementaux et climatiques en préservant les espaces de biodiversité, en réduisant les besoins de déplacements des futurs habitants (proximité des commerces et équipements, liaisons inter-quartiers favorisant les modes doux), ou encore en s'intégrant en continuité des réseaux existants (au sein du tissu urbain)

- Améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants en proposant des logements neufs de qualité en proximité du cœur commerçant, des pôles de mobilité et des équipements

- Renforcer l'attractivité de la commune et générer de nouveaux emplois par une augmentation de la consommation locale liée à croissance de la population (+15%).

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

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

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

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

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

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

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

OAP B - ILOT SAINT-JACQUES

D'une surface d'environ 5000 m², cet îlot doit permettre de renforcer l'accueil de nouveaux logements en cœur de bourg dans le cadre de la démarche de sa redynamisation engagée par la collectivité.

OAP C – LE SECTEUR DES ÉQUIPEMENTS

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

OAP D – EXTENSION DE LA ZAE DE GODERVILLE/BRETTEVILLE

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

OAP E – ROUTE DE VERSAILLES

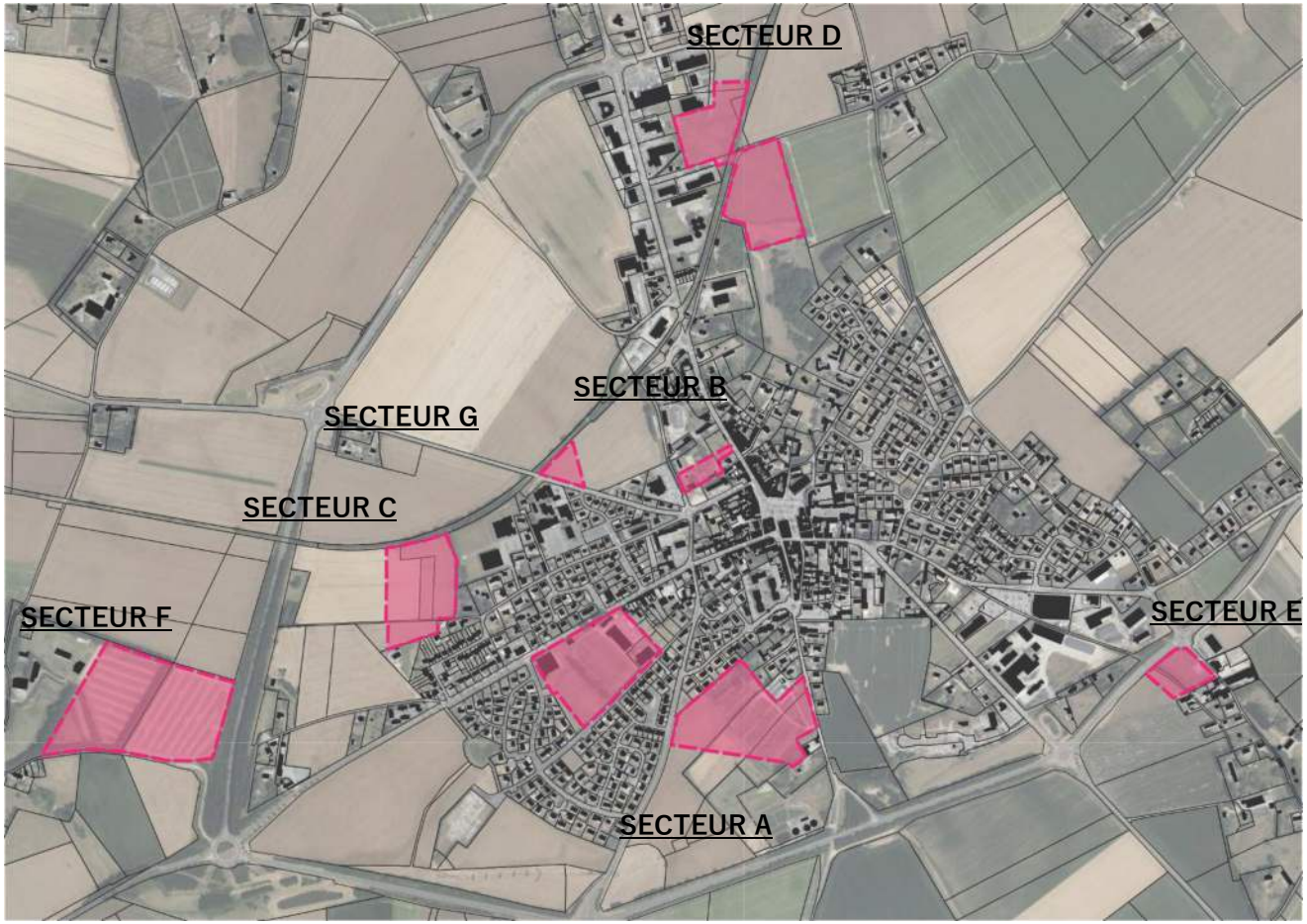
Situé au Sud-Est de la commune, entre le bourg et le hameau de Versailles, cette parcelle d'environ 9 900 m² a été retenu pour accueillir des équipements et services en raison de ses conditions d'accessibilité optimales (proximité directe avec le contournement).

OAP F – SECTEUR AGYLIN

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

OAP G – SECTEUR RUE SAINT-JACQUES

Ce secteur DE 5000m² est destiné à l'implantation d'une chaufferie dans le cadre du développement d'un réseau de chaleur urbain.



SECTEUR A – SITE 1 ET 2

SITUATION ET CONTEXTE

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

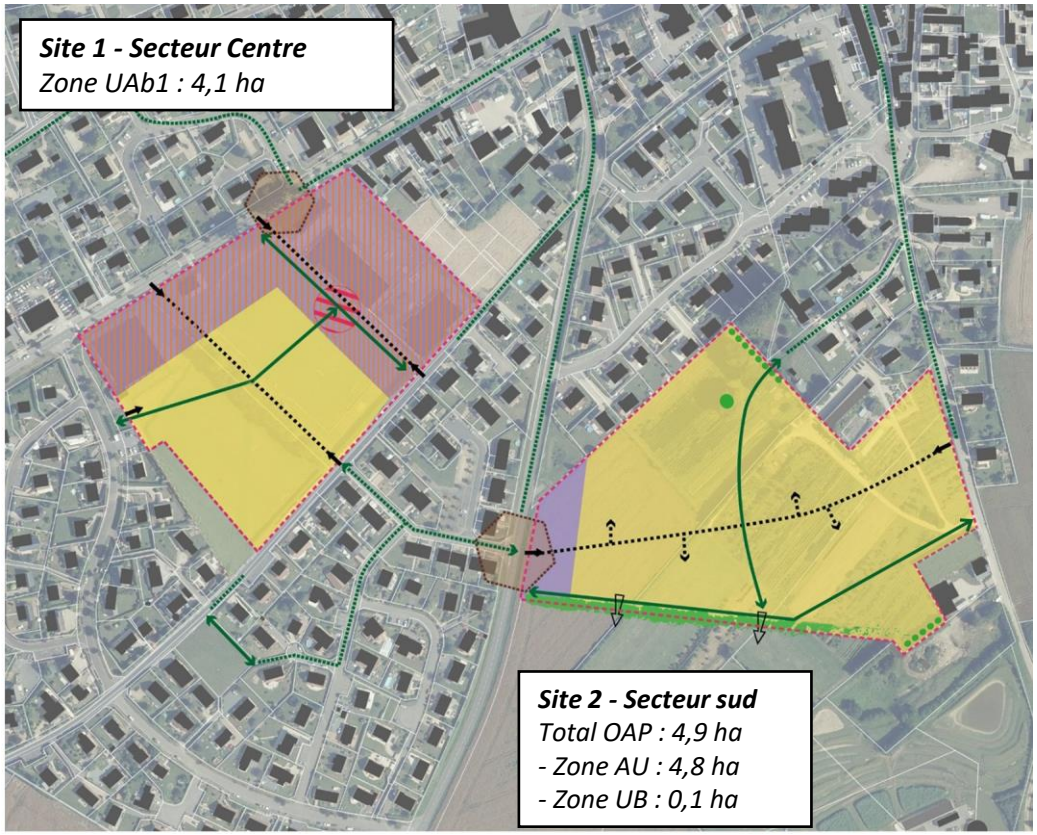
L'OAP A « Opération d'ensemble stratégique Sud » joue un rôle important pour le développement de la commune. Cette OAP est composée de 2 sites :

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

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

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

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



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

SECTEUR A – SITE 1 ET 2

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

SECTEUR B - ILOT SAINT-JACQUES

SITUATION ET CONTEXTE

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

PRINCIPES DE PROGRAMME ET D'ORGANISATION DU BATI

Le projet FUCHSIA prévoit la création d'un secteur habitat inclusif d'environ 7 logements, associé à un espace de vie partagé et un tiers-lieu à vocation sociale, favorisant l'autonomie et le lien social.

La programmation et la densité sont adaptées aux spécificités du projet, à la présence du cellier-pressoir et au foncier effectivement disponible.

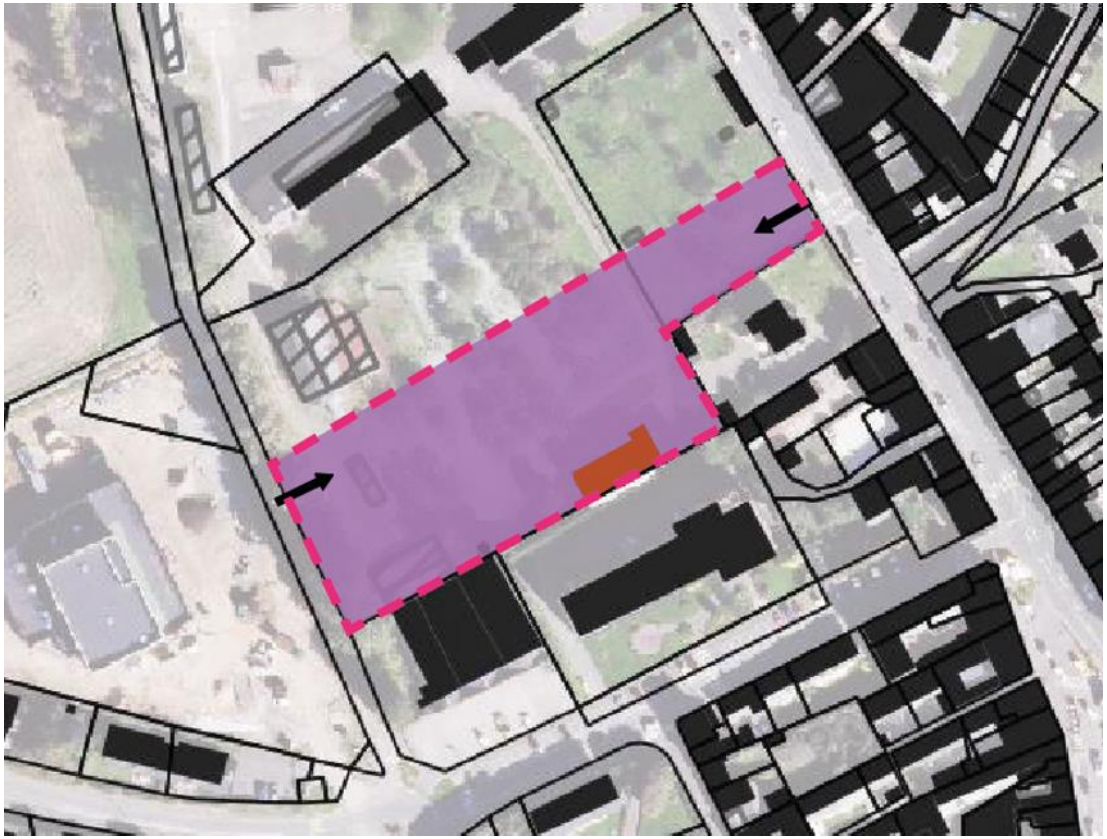
Le cellier-pressoir, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est préservé et valorisé dans le cadre du projet.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- La desserte de la maison FUCHSIA devrait se faire par la rue Jean Prévost.
- L'accès au cellier-pressoir, bâtiment patrimonial identifié, est prévue au Sud par la rue Saint-Jacques.
- Le foncier restant à aménager sera desservi par la rue de la Chênaie.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



SECTEUR C - LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS

SITUATION ET CONTEXTE

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

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

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

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



SECTEUR D – EXTENSION DE LA ZAE GODERVILLE/BRETTEVILLE

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

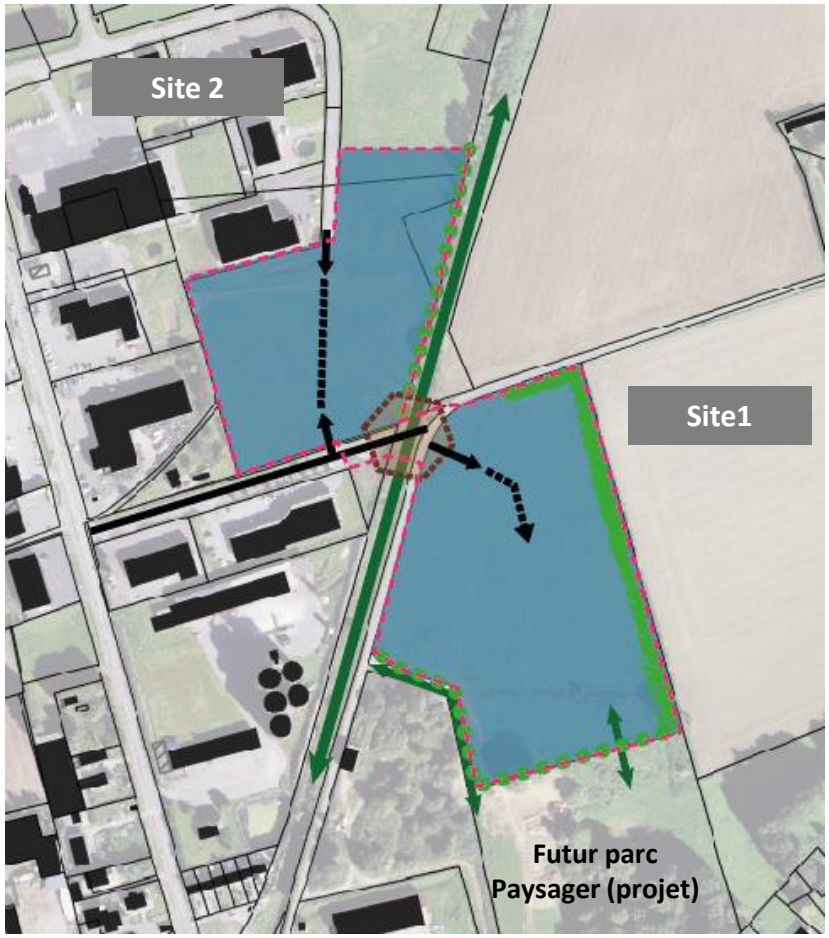
Secteur dédié à l'aménagement d'un secteur à vocation économique permettant **l'implantation de nouvelles entreprises** sur le territoire communautaire.

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



SECTEUR E – ROUTE DE VERSAILLES

SITUATION ET CONTEXTE

Cette parcelle d'environ 9 900 m² est dédiée à **l'implantation d'équipements et de services publics** ayant besoin d'une accessibilité optimisée au réseau routier structurant.

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

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

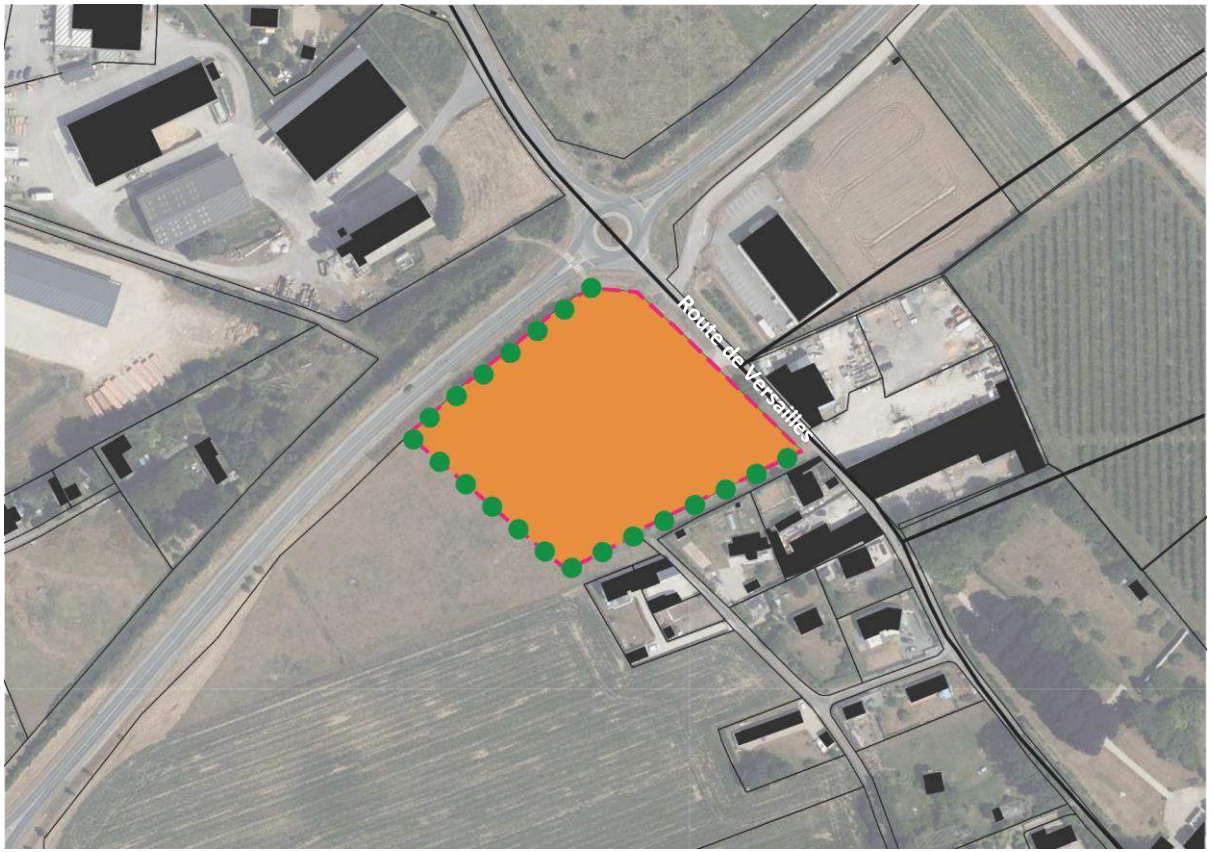
PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- **Implantation des accès voitures sur la Route de Versailles.**

Aucun accès direct depuis la déviation (RD10) ne sera autorisée.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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



SECTEUR F – SECTEUR AGYlin

SITUATION ET CONTEXTE

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

Cette nouvelle localisation aura un double objectif :
- Améliorer les capacités de teillage ;
- Améliorer les capacités de stockage du lin.

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

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

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

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

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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

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





SECTEUR G – RUE SAINT-JACQUES

SITUATION ET CONTEXTE

Ce secteur d'environ 5000 m² est dédiée à **l'implantation d'équipements et de services publics en lien avec la réalisation du réseau de chaleur urbain de la ville.**

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

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

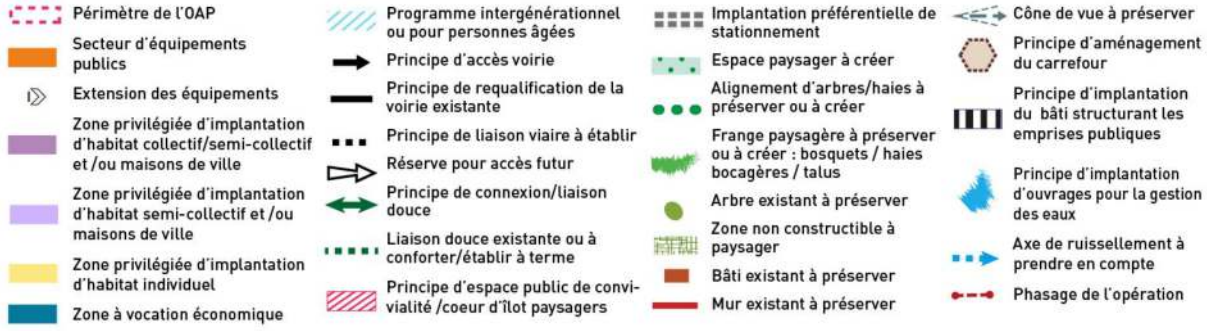
PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTES

- **Implantation des accès depuis la rue Saint-Jacques.**

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET CADRE DE VIE

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





B. LES POLES STRUCTURANTS

- Bréauté
- Bretteville-du-Grand-Caux

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

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

SECTEUR B ET C

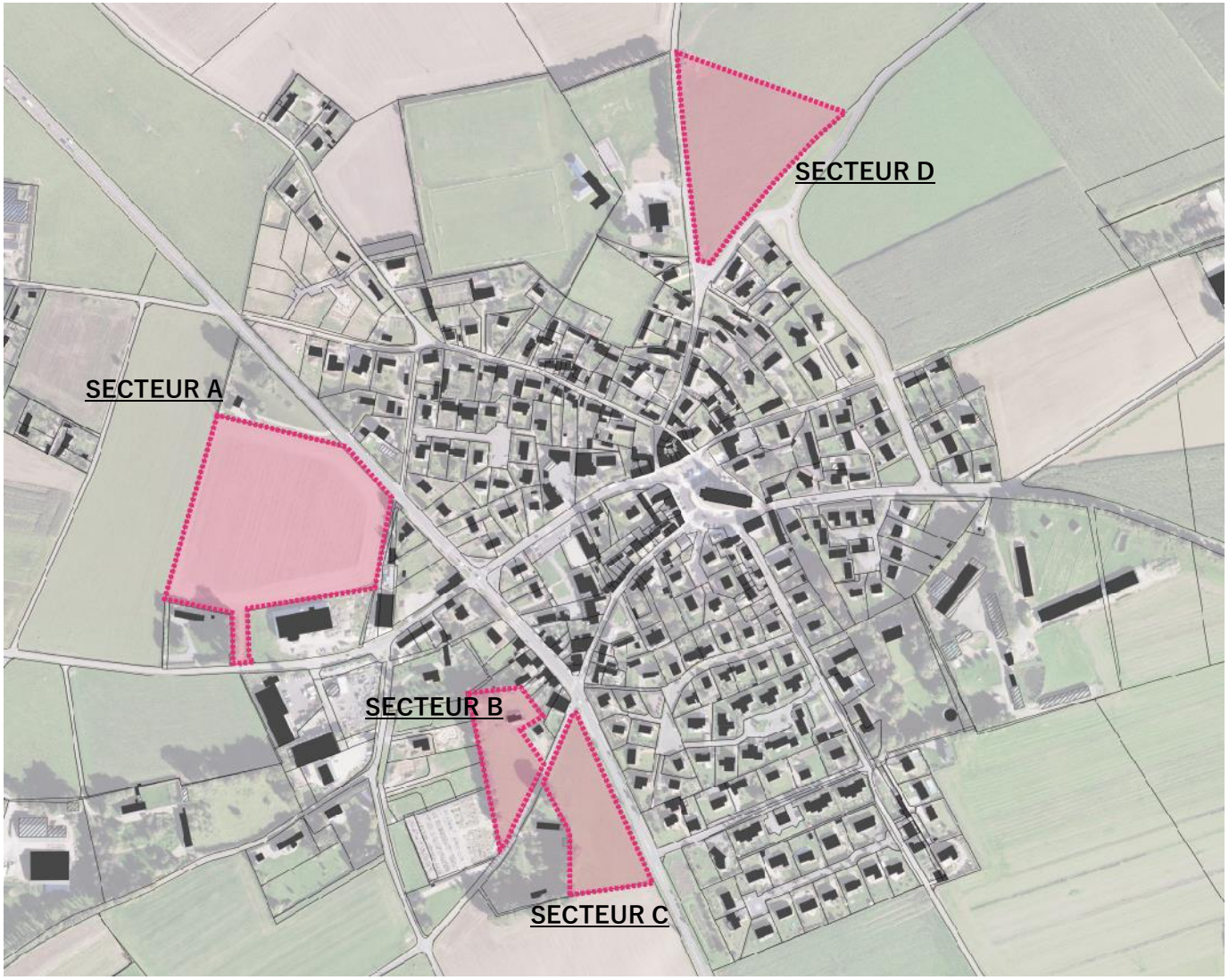
D'une superficie d'environ **1,5 hectares**, ces deux sites se présentent dans la continuité Sud du centre-bourg.

Le secteur B représente une superficie **d'environ 6000m² disponible pour l'accueil de nouvelles habitations.**

Le secteur C représente quant à lui une **superficie d'environ 8200m² constructible à vocation habitat.**

SECTEUR D

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



SECTEUR A – LES MARETTES

ACCÈS ET DESSERTES

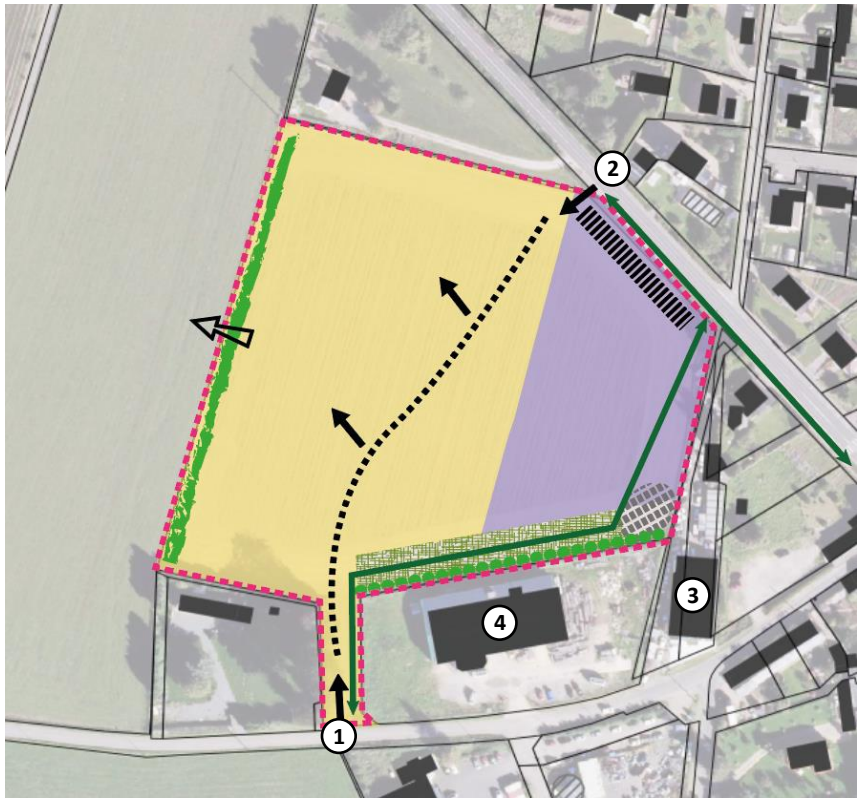
- 2 accès sont à envisager :
  - Un **principe d'accès prioritaire** sur la route du Hertelay (N° 1 sur le plan) ;
  - Un **principe d'accès secondaire** sur l'avenue du 8 mai 1945 (N° 2 sur le plan).
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



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

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

SECTEURS B et C – ROUTE DE LA SABLIERE

ACCÈS ET DESSERTES

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

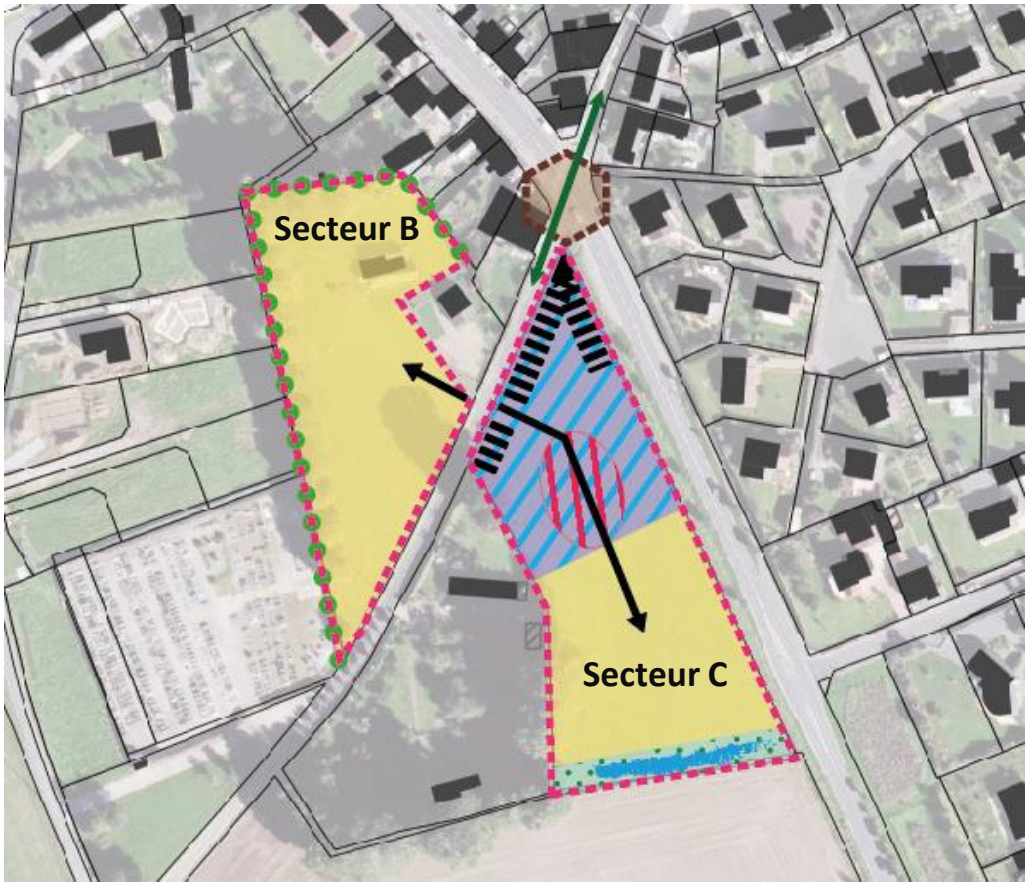
PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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

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



SECTEUR D – SECTEUR DES EQUIPEMENTS

ACCÈS ET DESSERTES

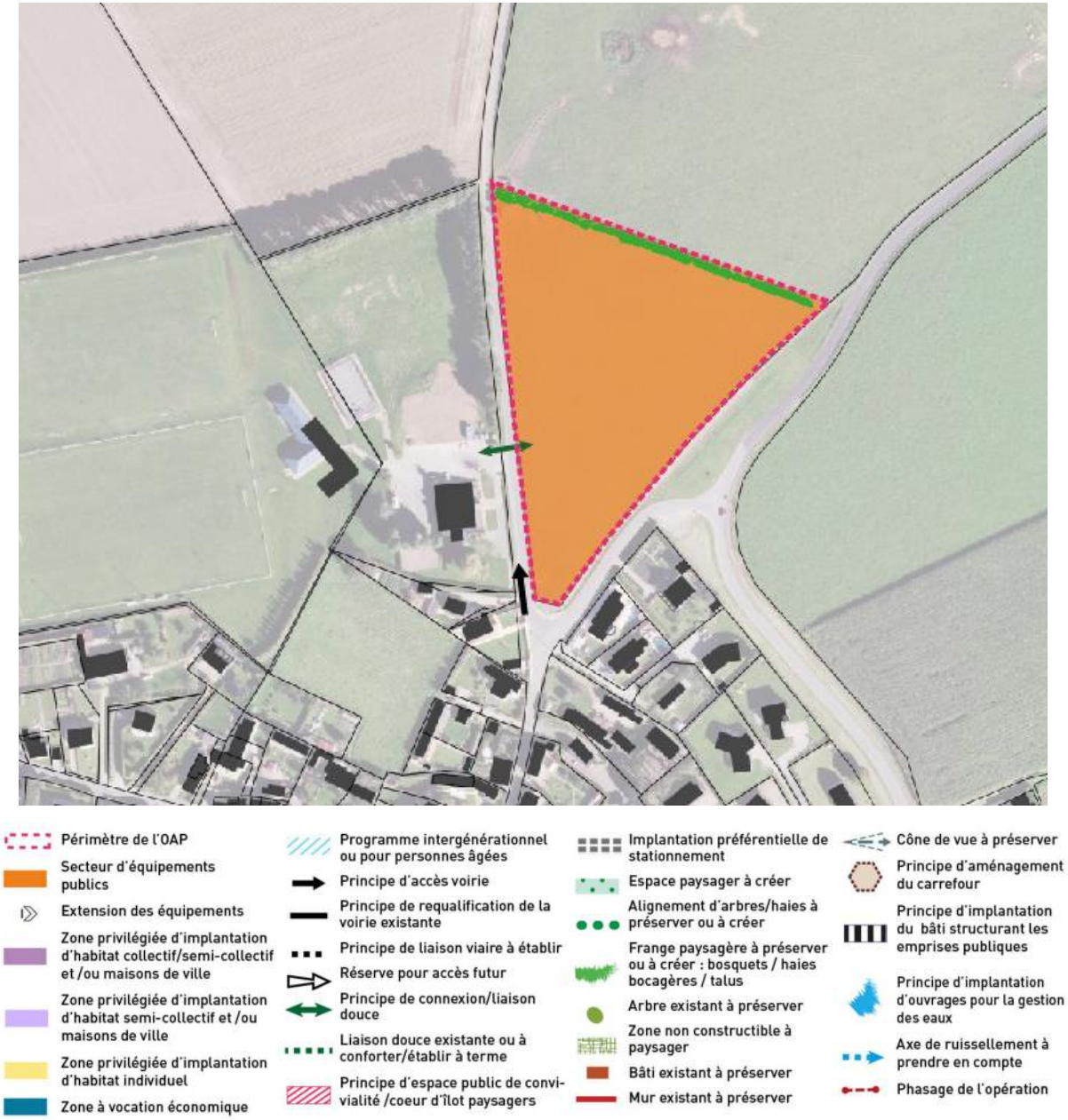
- L'accès principal du site s'effectuera par la rue d'Hericy ;
- Afin de favoriser les liens avec les équipements, **une sécurisation des déplacements doux** est à prévoir dans le cadre de l'aménagement du secteur.

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



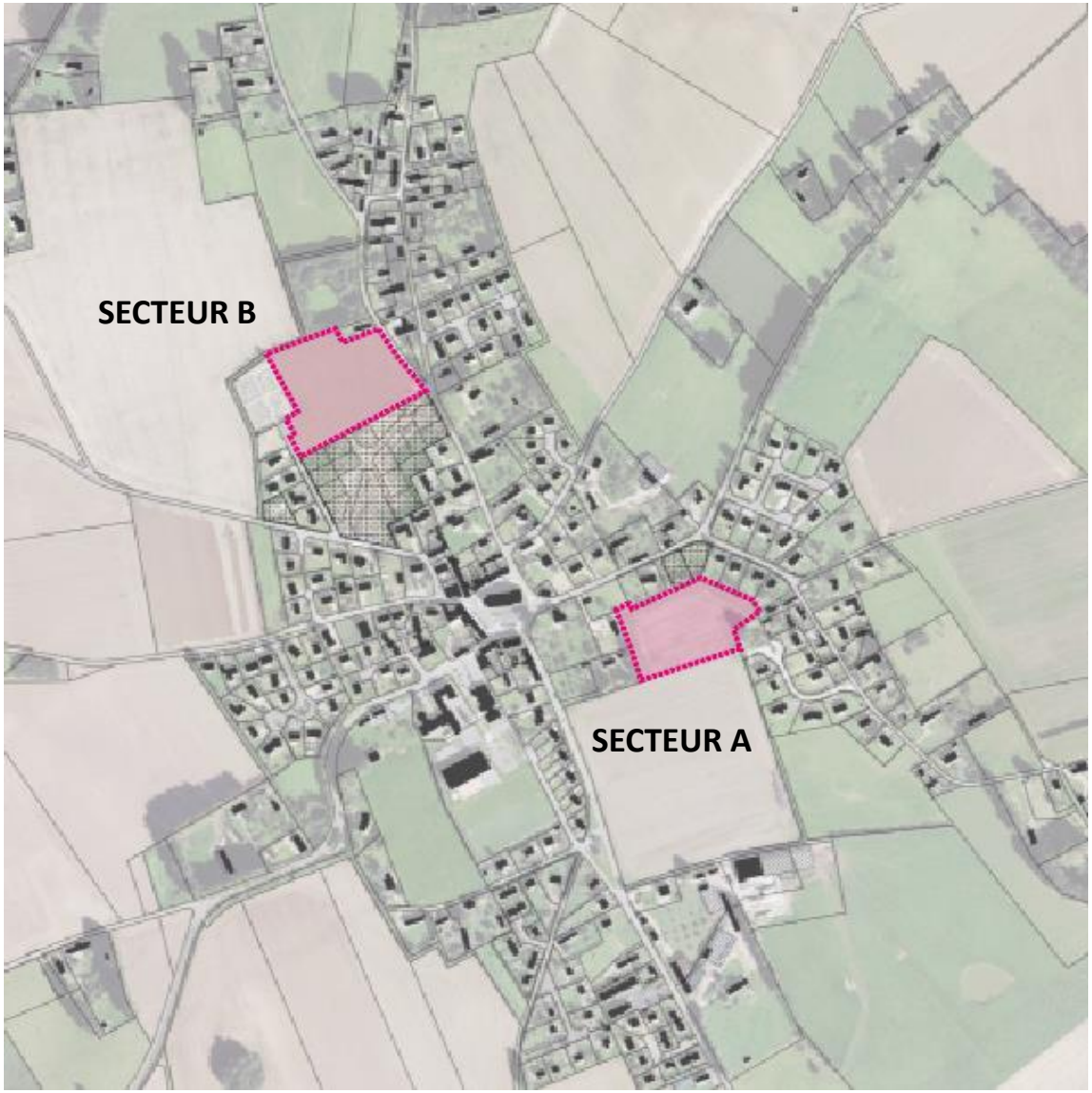
LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

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

SECTEUR B

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



SECTEUR A – ROUTE D'ANNOUVILLE

ACCÈS ET DESSERTES

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

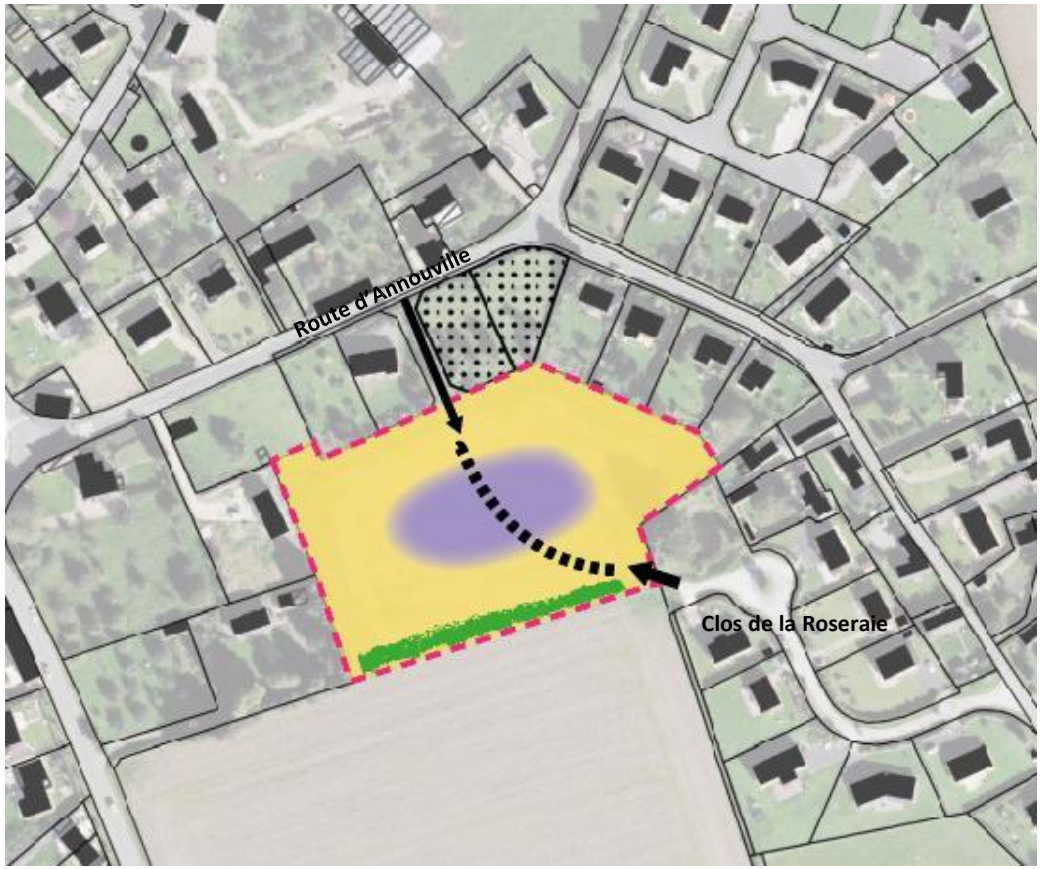
PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

- Le site d'une superficie d'environ 1,2 ha à vocation à accueillir une programmation d'habitat mixte dans le respect d'une d**ensité nette moyenne** d'environ 20 logements/ha, soit environ 18 logements ;

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



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



SECTEUR B – ROUTE DE LA CRIQUE

ACCÈS ET DESSERTES

- La desserte du secteur B sera aménagée via la poursuite des voies du lotissement situées à proximité et via la création d'un accès Route de la Crique qui permettra de boucler l'opération d'aménagement ;
- **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, …). Ces dernières permettrons de connecter l'opération au bourg ainsi qu'à l'espace paysager au Nord du site.

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

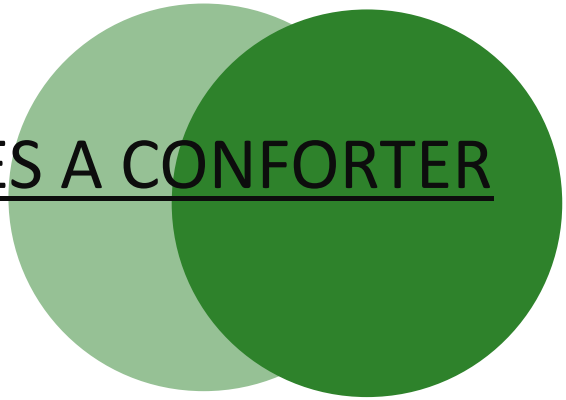
- Le site d'une superficie d'environ 1,6 ha à vocation à accueillir une programmation d'habitat mixte dans le respect d'une d**ensité nette moyenne** d'environ 24 logements/ha, soit environ 27 logements ;

- 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
~ 27	~ 5	~ 22	~ 5		~ 22



C. LES COMMUNES RURALES A CONFORTER



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

SECTEURS A – BOURG

SITUATION ET CONTEXTE

- 1 secteur de développement à vocation d'habitat est encadré par une OAP :
  - à l'ouest du bourg sur un site d'une superficie d'environ 4 600 m²

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



SECTEUR A – CENTRE BOURG

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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





SECTEUR A – ROUTE DE LIMPIVILLE

SITUATION ET CONTEXTE

- D'une s**uperficie d'environ 3 200m², ce terrain s'inscrit au frange Sud-Est du bourg.

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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





SECTEUR A – ROUTE DU CHATEAU

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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





SECTEUR B – ROUTE DE GODERVILLE

SITUATION ET CONTEXTE

- D'une **superficie d'environ 3 000 m²**, ce terrain s'inscrit comme un espace de densification au Sud du bourg.

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



SECTEUR A – HAMEAU

SITUATION ET CONTEXTE

- 1 secteur de développement à vocation d'habitat est encadré par une OAP :
  - à l'ouest un site d'une superficie **d'environ 4 000 m²** qui s'inscrit dans la **densification d'un espace interstitiel du hameau.**

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



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

SECTEUR A – CHEMIN DE LA FERME FLEURY

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

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

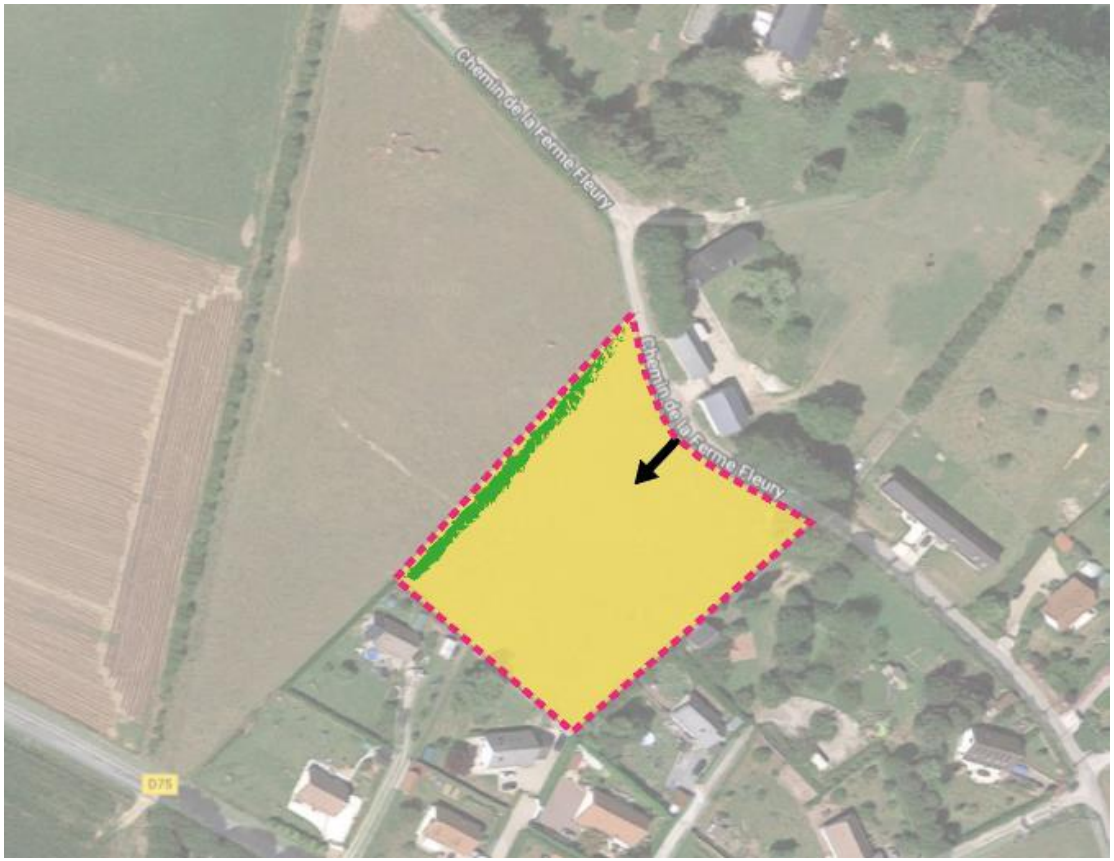
PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

- Le site est dédié à du développement résidentiel à dominante d'habitat individuel. Le site peut toutefois proposer **quelques logements en accession aidée** ou quelques logements locatifs sociaux.

- **Densité nette attendue : 14 logements/ha,** soit environ 5/6 logements.



SECTEURS A – RUE DU PRESBYTERE

SITUATION ET CONTEXTE

- 1 secteur de développement est encadré par une OAP :
  - le **Secteur A : 5 800 m²** d'espace densifiable.
- Ce secteur est bordé à l'Ouest par la rue du Presbytère.

ACCÈS ET DESSERTES

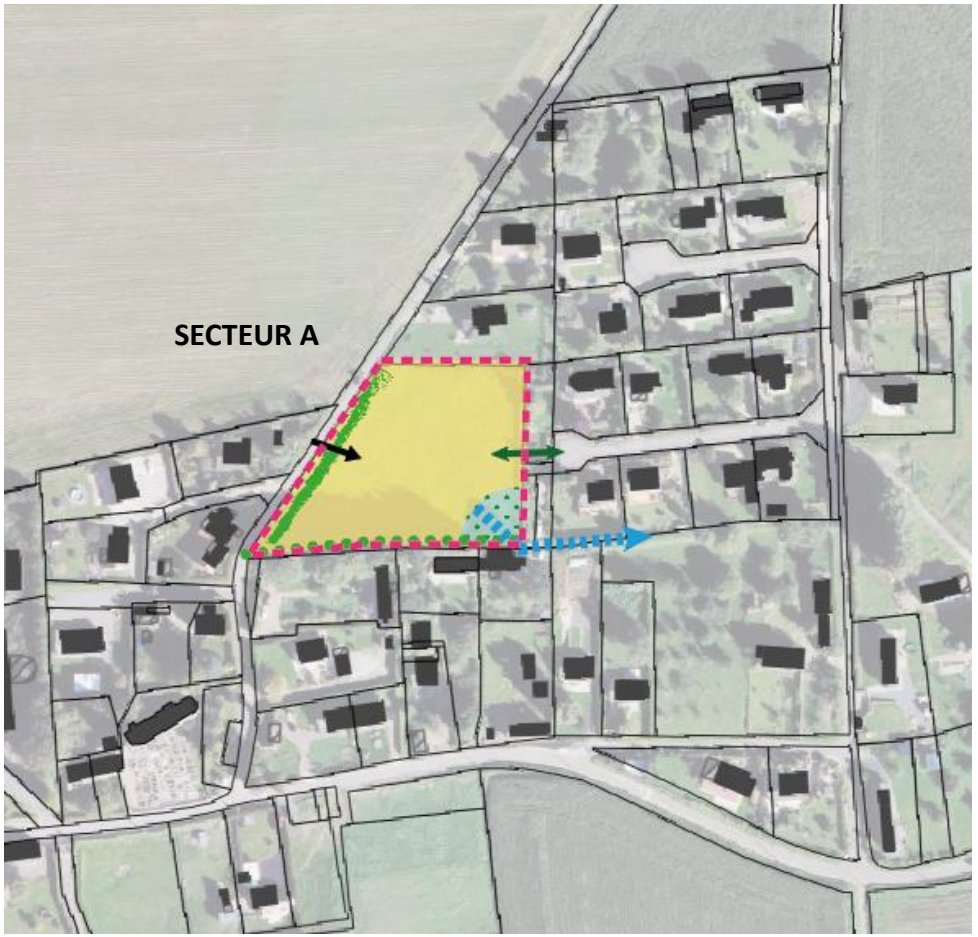
- L'accès du secteur devra être envisagé via **la rue du Presbytère.** Un élargissement de la voirie le long du secteur d'aménagement pourra être envisagé dans l'opération.
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A – ROUTE DES GENETS

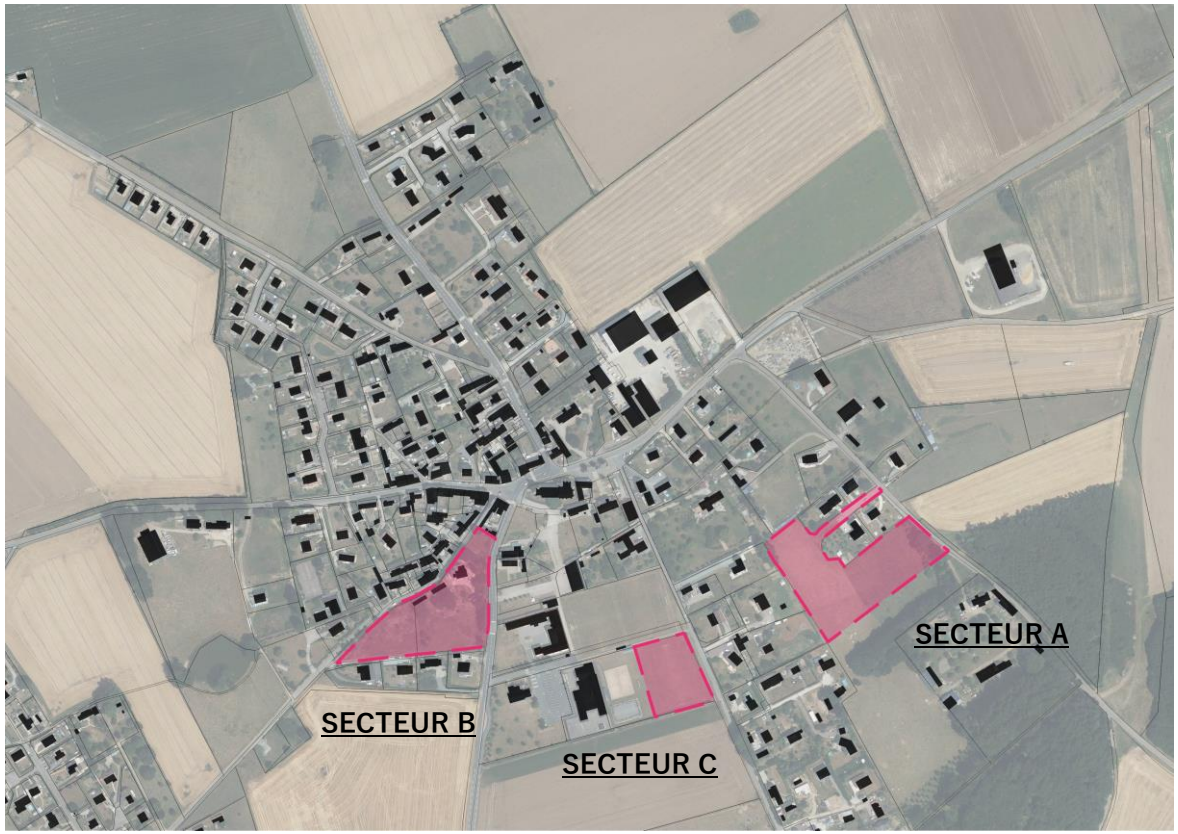
D'une superficie d'environ **1,1 ha**, ce terrain s'inscrit dans la continuité Est du bourg et est dédié à la réalisation de nouveaux logements.

SECTEUR B – ROUTE DES JONCQUILLES

Idéalement situé en cœur de bourg, ce site d'environ 9800 m² doit permettre **l'accueil de nouveaux logements** via une opération compatible avec le maintien des qualités paysagères et architecturale du terrain.

SECTEUR C – ALLEE DES ROSIERS

Idéalement situé en entrée de ville, à proximité immédiate du cœur de bourg, ce site de 0,4 ha réinvestit un ancien terrain de football et est dédié à la réalisation de logement.



SECTEUR A – ROUTE DES GENETS

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

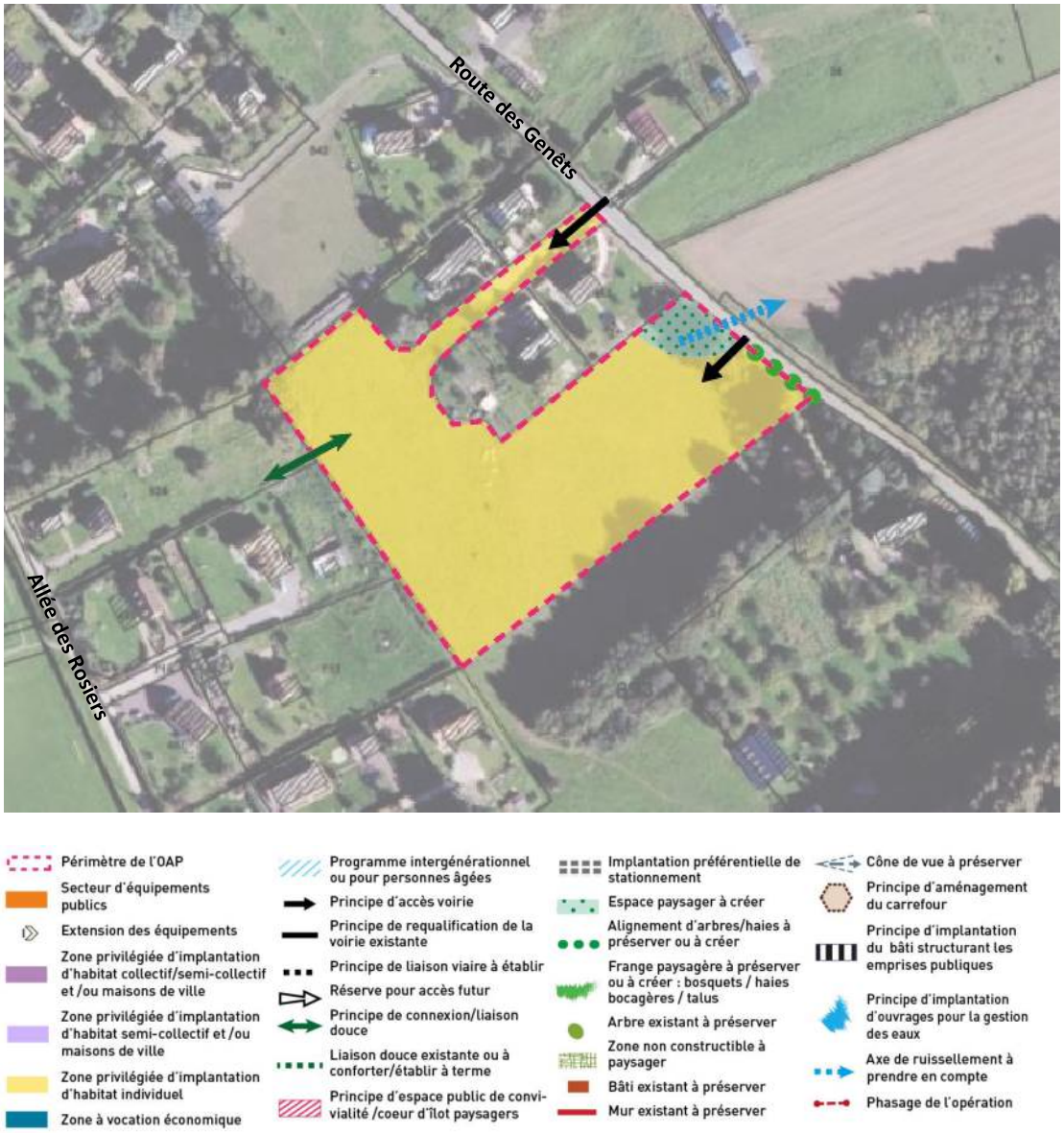
- Les accès devront se faire via la route des Genêts.
- Une **perméabilité piétonne devra être envisagée avec l'Allée des Rosiers** afin de créer une liaison directe avec le centre-bourg et ses équipements.
- **Les rues seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



SECTEUR B – ROUTE DES JONCQUILLES

SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie **d'environ 9 800m²**, ce terrain s'inscrit dans la continuité Sud du centre bourg.
- Il est bordé à l'Est par la route de Guy de Maupassant et à l'Ouest par la route des Jonquilles.

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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





SECTEURS A et B – ROUTE D'EPREVILLE

SITUATION ET CONTEXTE

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

- **Secteur A :** Secteur d'extension d'environ 5 500 m² ;
- **Secteur B** : Secteur de densification urbaine d'environ 1 ha dont 0,7 ha constructible ;

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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

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





SECTEUR A – LOTISSEMENT NAVARRE

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES,

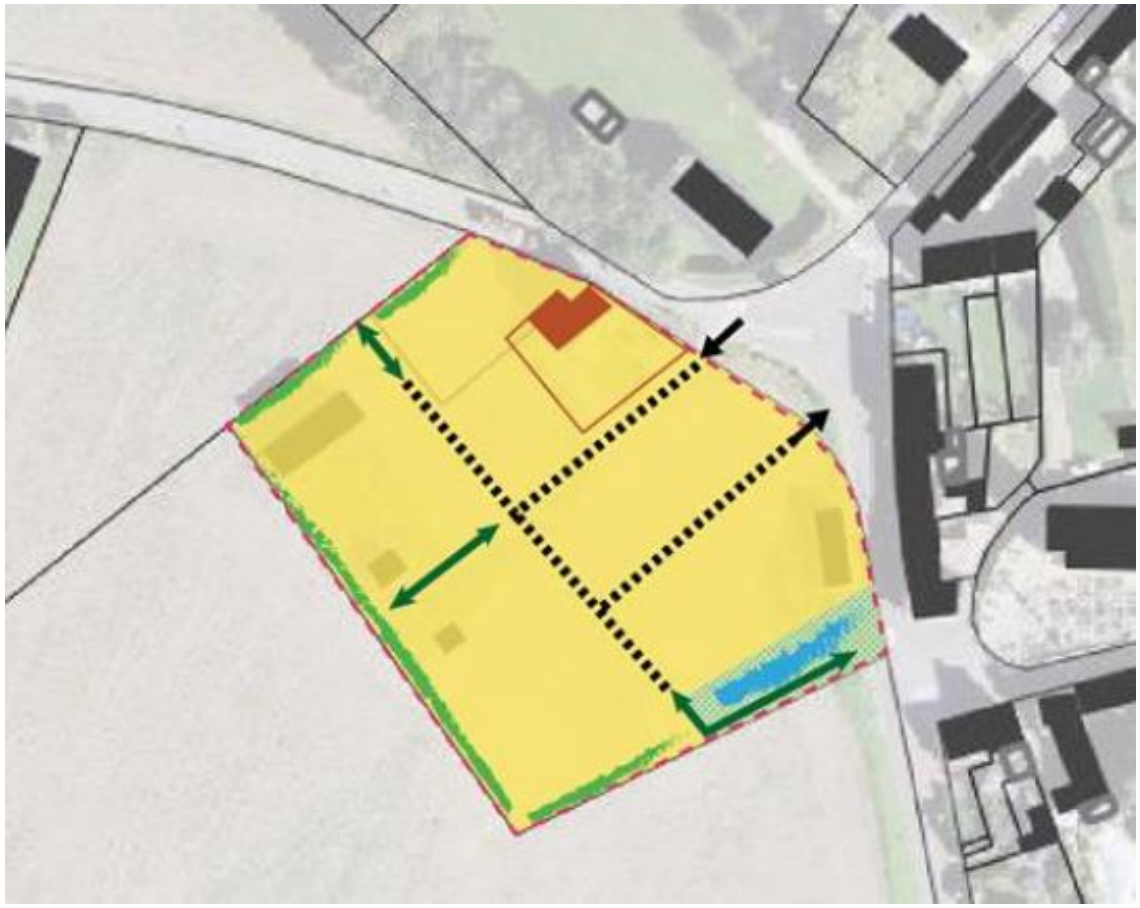
- **L'accès principal** se fera par l'entrée existante, sur la route D75 et par la D73
- **Les voiries seront conçues de manière à permettre des déplacements doux sécurisés**, en privilégiant un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, ...).
- **Des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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A - CENTRE-BOURG

Idéalement situé en cœur de bourg, ce site d'environ **6 500 m² a été identifié comme un foncier mutable.** Il pourrait accueillir une opération de renouvellement urbain, principalement dédié à la réalisation de logements.

SECTEUR B - ENTREE EST

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



SECTEUR A – CENTRE-BOURG

SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie **d'environ 6 500 m² constructible à vocation habitat**, ce terrain constitue un espace de requalification du centre-bourg.

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



SECTEUR B – ENTREE EST

SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie **d'environ 4 700m² constructible à vocation d'équipements**, ce terrain est destiné à l'accueil d'un nouveau bâtiment technique pour la commune.
- L'objectif de la collectivité est de libérer le foncier communal occupé par l'actuel bâtiment technique de la commune situé en cœur de bourg pour permettre **la création d'un nouveau quartier d'habitat** à proximité des principaux équipements de la commune et **recomposer le cœur de bourg** (OAP B).

ACCÈS ET DESSERTES

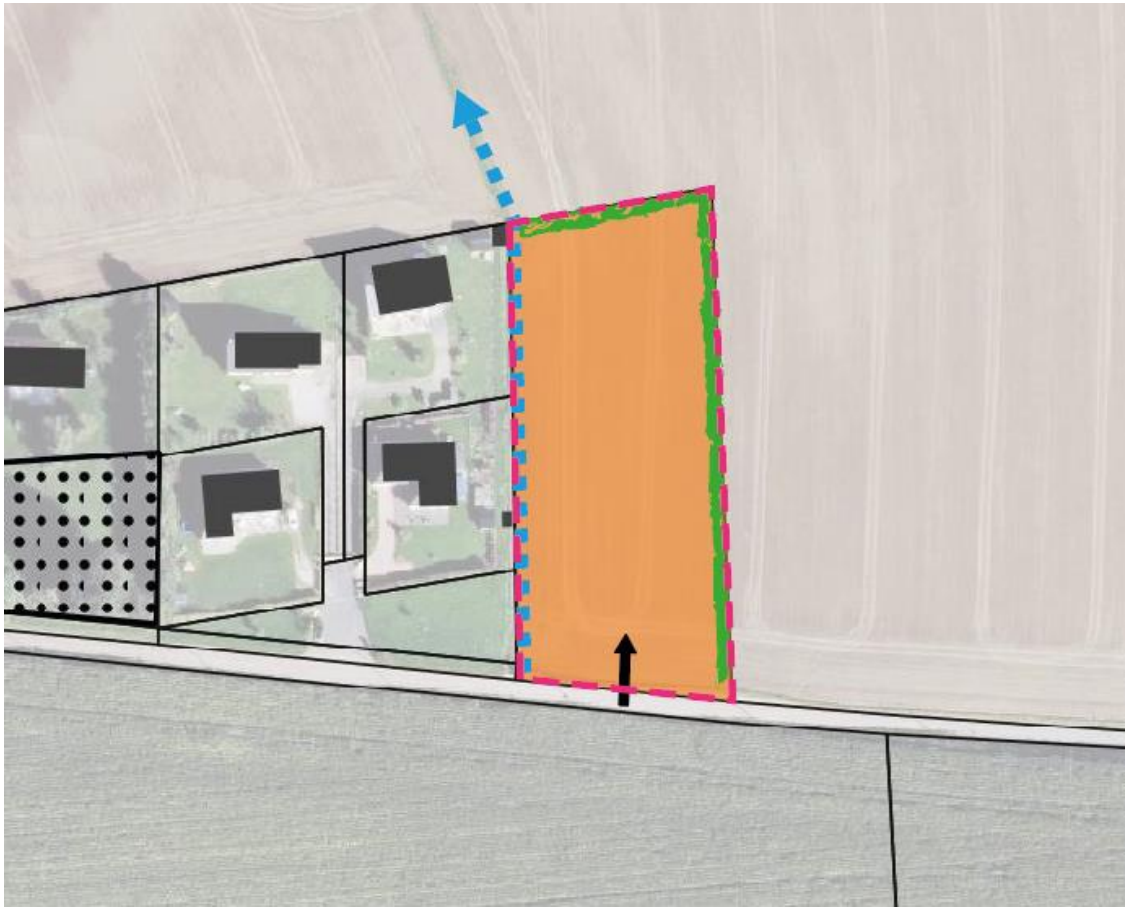
- L'urbanisation de ce secteur nécessite la création **d'un seul accès routier sécurisé** depuis la Rue du Presbytère.

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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



SECTEUR A – CENTRE-BOURG

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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





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.





SECTEUR A – RUE DE L'ANCIEN FOUR

SITUATION ET CONTEXTE

- D'une superficie d'un peu plus de 0,4 ha, ce site est situé en entrée de ville, à proximité du centre-bourg.
- L'emprise du site est en renouvellement urbain, au sein de la tâche urbaine de la commune.
- L'assainissement est déjà en place sur le site et des compteurs électriques sont présent pour le raccordement des nouvelles constructions.

ACCÈS ET DESSERTES

- Les accès devront se faire via la rue de l'Ancien Four

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

- 2 bâtiments sont identifiés au L151-19 du code de l'urbanisme comme protégés en raison de leur qualité patrimoniale
- Un linéaire de haie existe sur le versant est en limite de parcelle A322 et doit être conservé
- La création d'une haie ou d'un alignement d'arbres sur le versant ouest pourrait être envisagée afin de créer un écrin végétal sur le pourtour de la parcelle.

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

- Le secteur est dédié au développement **d'habitat à dominante individuelle,**
- Densité nette attendue : **8 logements/ha, soit environ 4 logements,** au regard de l'étroitesse de la parcelle.





SECTEUR A – CENTRE-BOURG

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

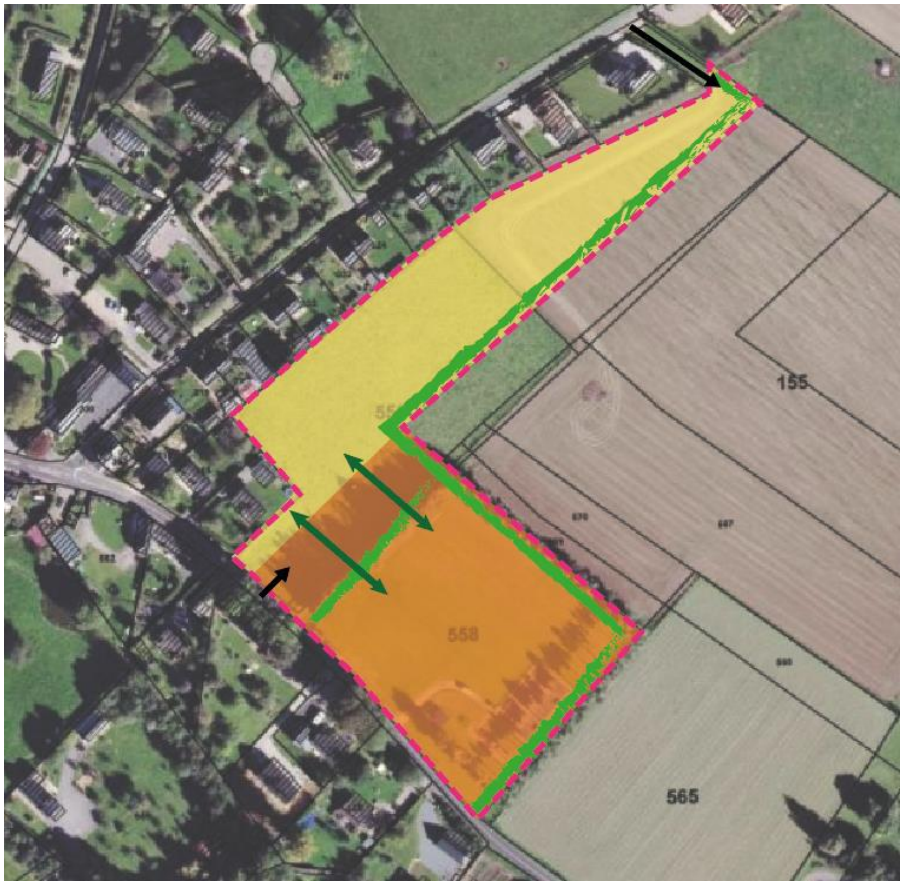
- **Les accès seront envisagé**s via la route de Bernières et la route des Ecoles, afin de réaliser un principe de bouclage de l'opération d'aménagement. Les accès pourront être mutualisés avec la zone des équipements ;
- Des perméabilités piétonnes devront être instaurées entre la zone des équipements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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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





SECTEURS A ET B - ENTREE SUD

SITUATION ET CONTEXTE

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

ACCÈS ET DESSERTES

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

PRINCIPES PAYSAGERS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS

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

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

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

