

Communauté de Communes Inter Caux Vexin

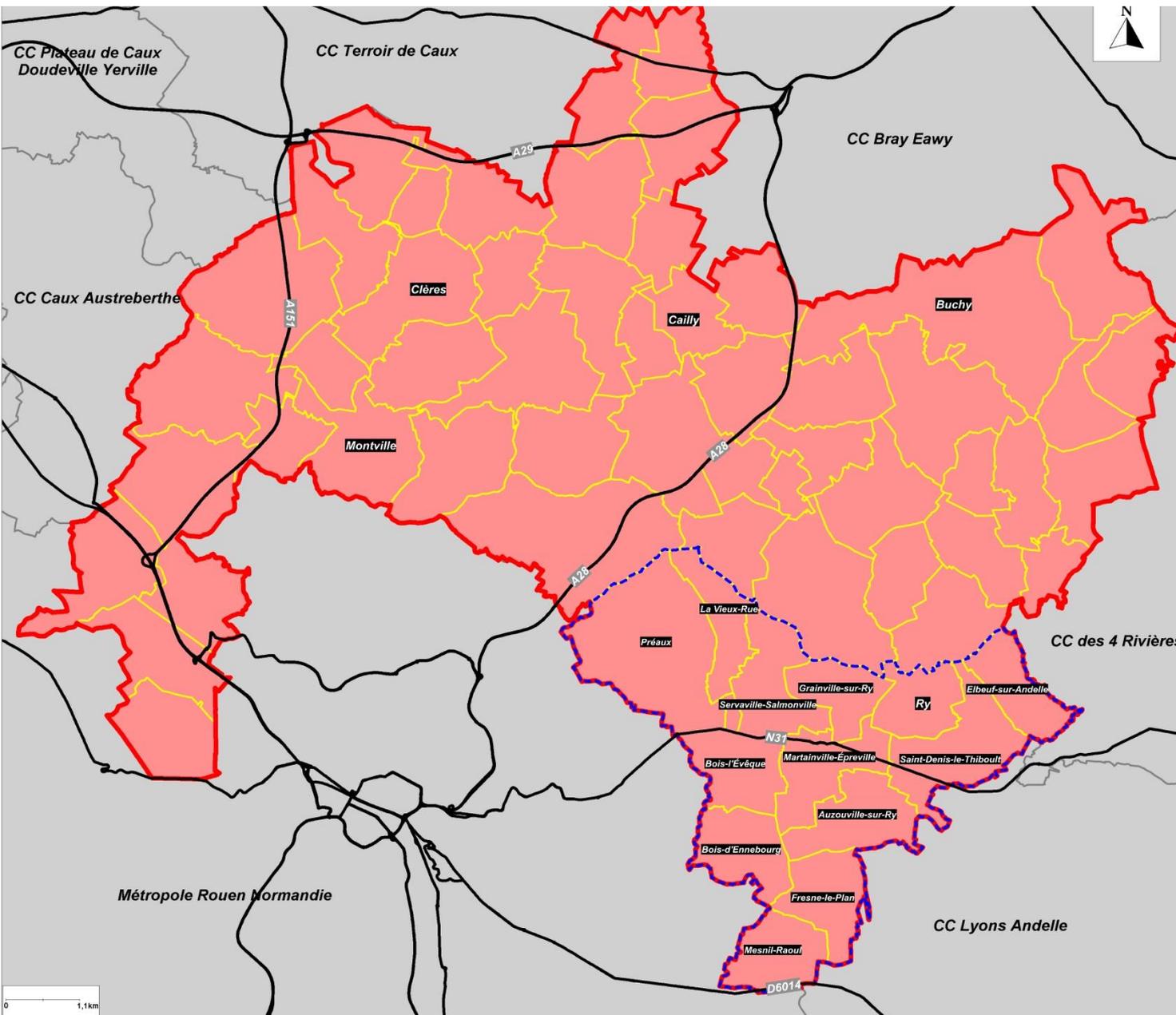
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville



Réunion publique diagnostic & PADD

10 et 11 octobre 2018

Une procédure conduite par la Communauté de Communes Inter Caux Vexin



Communauté de communes
INTER CAUX VEXIN

Contexte territorial

Situation administrative

-  Communauté de Communes Inter Caux Vexin
-  Périmètre du PLUi - Plateau de Martainville
-  Limite communale des communes appartenant à la CCICV
-  Réseau routier structurant

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "approche géographique" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Mai 2017
© IGN-PARIS Janvier 2015,
©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®

Geo
Dev

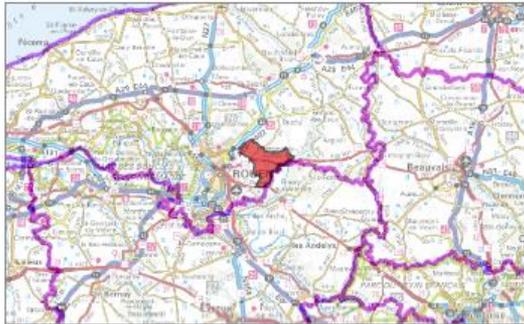
audicé
urbanisme

Un périmètre de 13 communes :

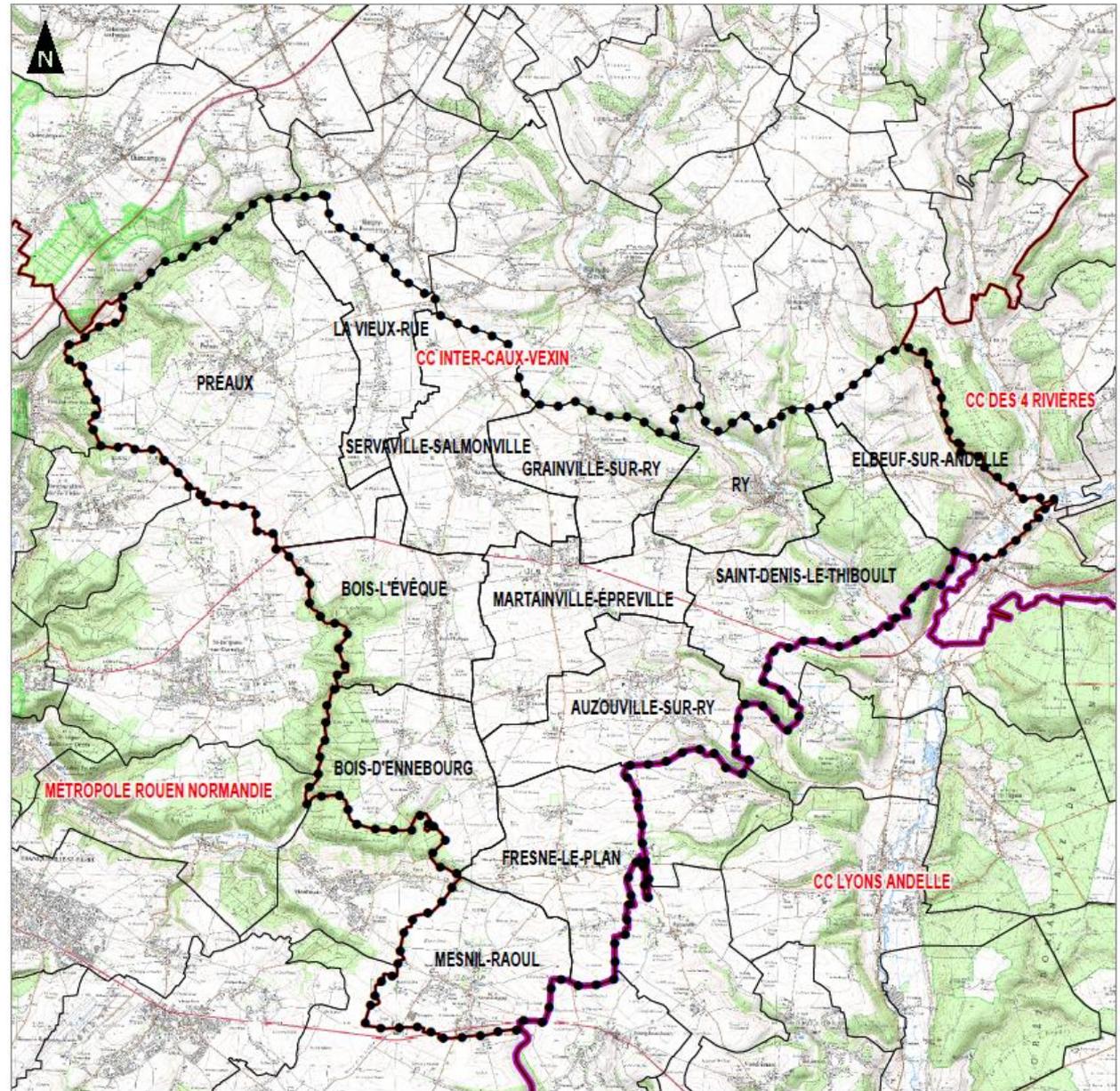
Communauté de Communes Inter Caux Vexin

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Martainville

Localisation



-  Limite communale
-  Périmètre du PLUI
-  Limite d'EPCI
-  Limite départementale



0 1 2 3 4 Kilomètres

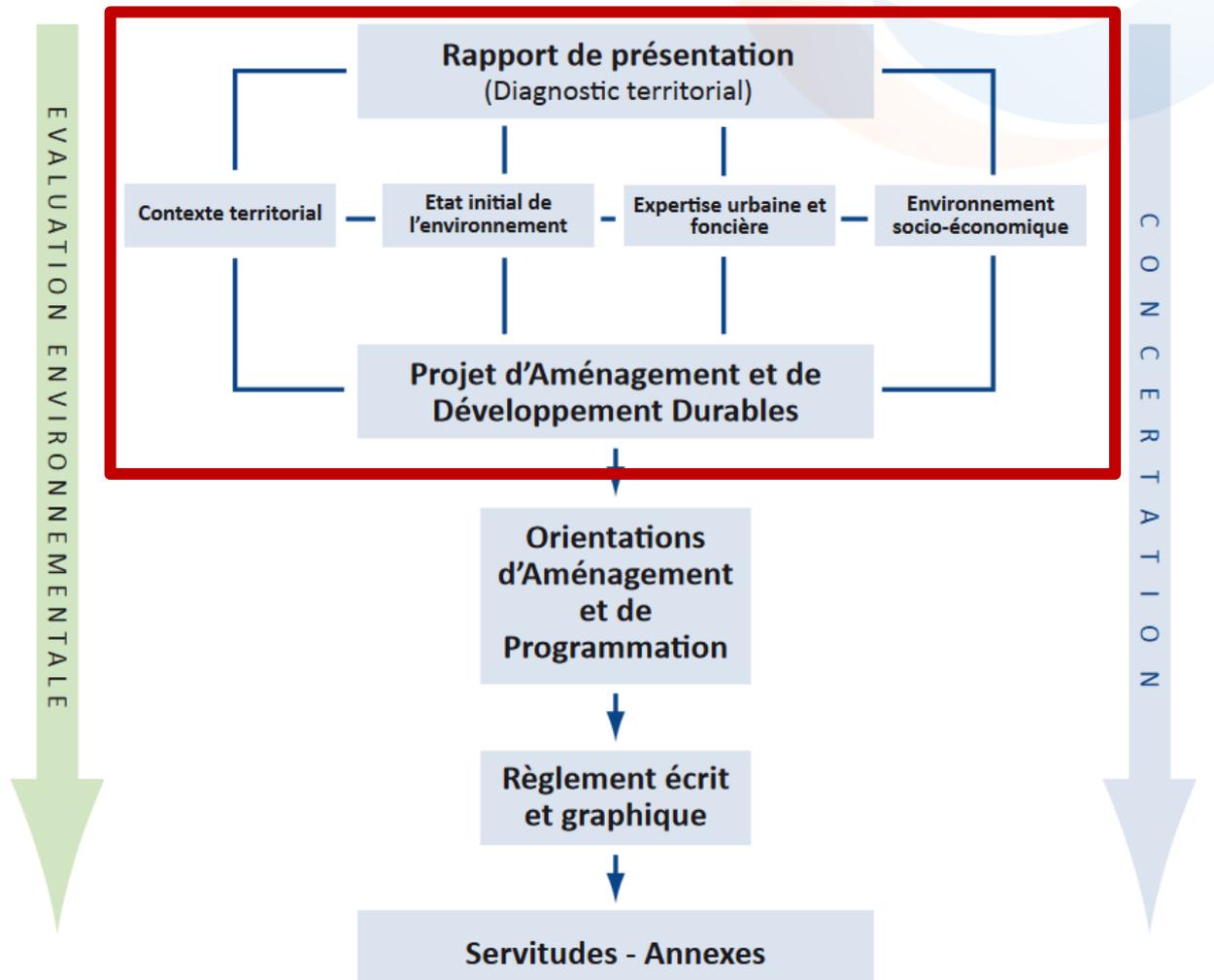
1:100 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé urbanisme 2017
Source de fond de carte : IGN Scan25
Sources de données : audicé urbanisme 2017, IGN

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

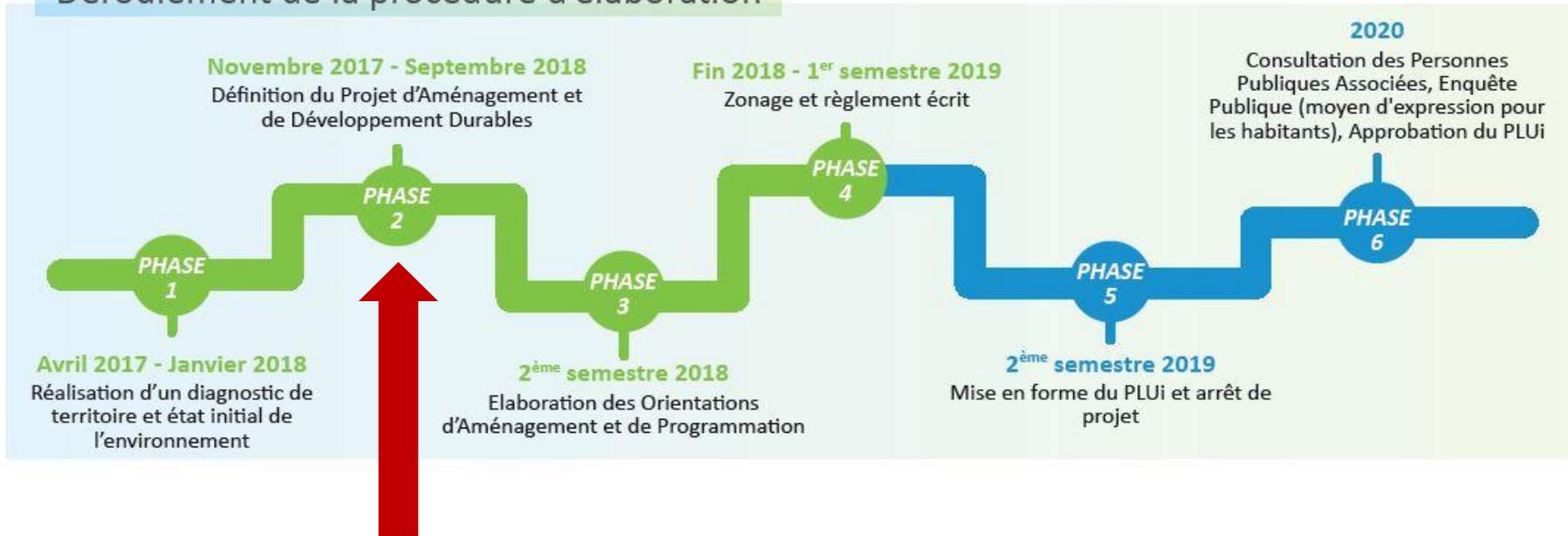
Les grandes phases de l'élaboration du PLUi



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Etat d'avancement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Déroulement de la procédure d'élaboration



- Lancement de la phase d'étude : avril 2017
- Phase 1 - diagnostic territorial : mai 2017 – janvier 2018
- **Phase 2 - PADD : depuis début 2018**



Quelques éléments de diagnostic

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

✘ Les enjeux du contexte territorial

- ✓ Une évolution territoriale encadrée par les **documents supracommunaux** (SCoT entre Seine et Bray, SDAGE, SRCE...)
- ✓ Un **territoire soumis à l'attractivité de la métropole rouennaise** (déplacements, emplois, achats, services...);
- ✓ Des ménages très dépendants du **mode « automobile »**, en lien avec une **absence d'alternatives pratiques et efficaces** à la « voiture solo »;
- ✓ Un **réseau routier hiérarchisé** (RN.31, RD.6014, RD.13) **en évolution** (projet de contournement Est de Rouen, liaison A.28 – A.13);
- ✓ Des **conditions de circulations douces inégales** entre les communes.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

✘ Les enjeux de l'environnement socio-économique

- ✓ Une **croissance démographique régulière et positive** depuis 50 ans (9672 habitants en 2014, + 2500 habitants depuis 1990) ;
- ✓ Une **structure démographique en évolution** : vieillissement de la population, diminution du nombre d'individus par ménage (2,7 individus / logements) ;
- ✓ Un parc de logements dominé par **l'habitat individuel en accession à la propriété** : 87,6% de ménages propriétaires ;
- ✓ Une **activité agricole très présente** (71 exploitations agricoles) ;
- ✓ Des **atouts touristiques certains** : château de Martainville, histoire de Mme Bovary, chemins de randonnées, jardins,...



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

✘ Les enjeux de l'analyse urbaine et foncière

- ✓ Des **formes urbaines variées** selon les communes : centres-bourgs, organisation en hameaux, urbanisations linéaires,...
- ✓ **Une urbanisation récente homogène** et composée de **formes urbaines consommatrices d'espaces** (600 logements sur 50 ha en 10 ans) ;
- ✓ Un patrimoine bâti révélateur de **l'identité rurale et normande** du territoire : châteaux, manoirs, patrimoine agricole ancien, églises, chapelles... ;
- ✓ Un développement urbain encadré par des **documents d'urbanisme communaux**.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

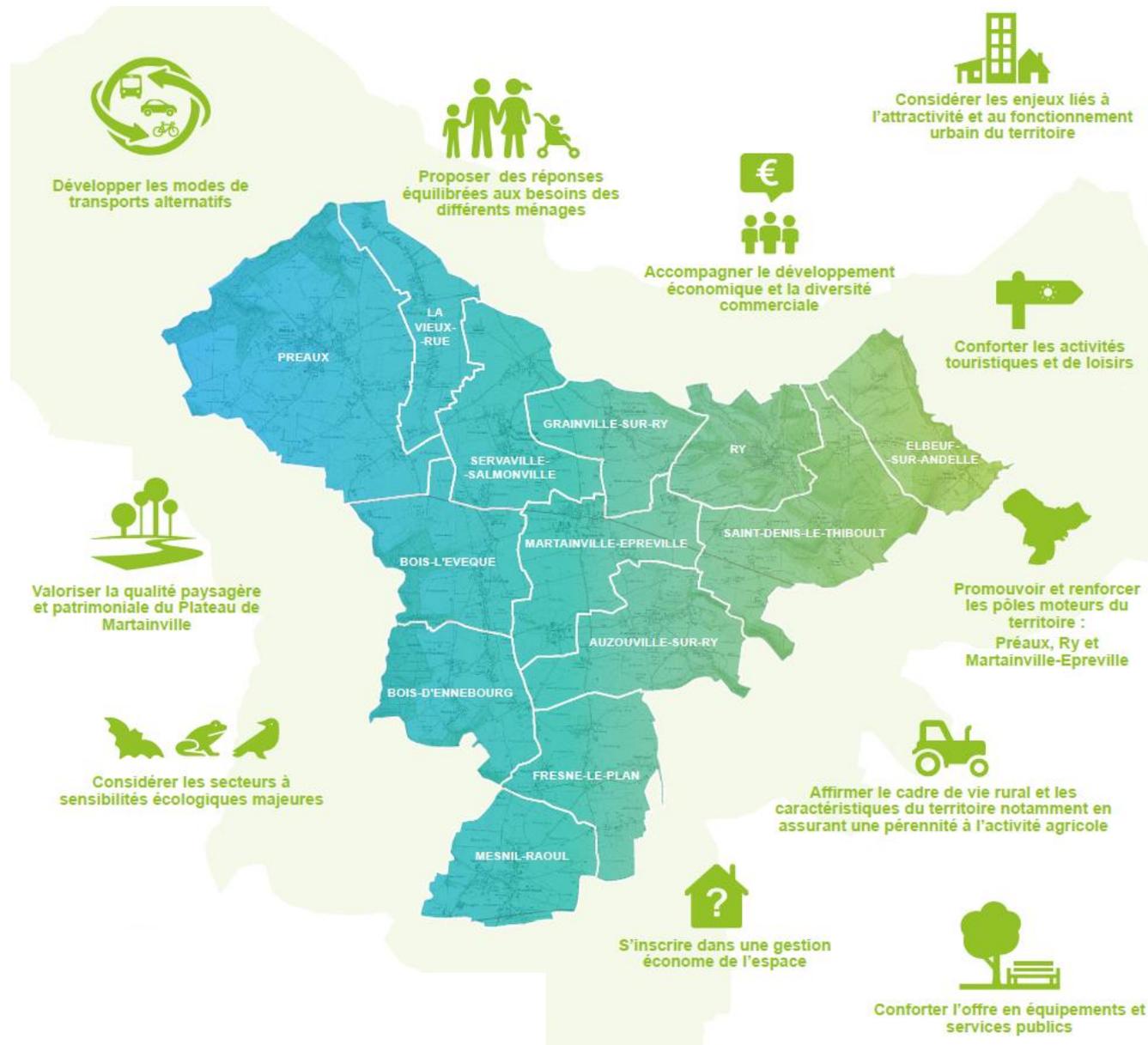
✘ Les enjeux de l'état initial de l'environnement

- ✓ Un **paysage de plateau** incisé par les vallées de l'Andelle et du Crevon à l'Est, de l'Aubette et du Robec à l'Ouest ;
- ✓ Une **sensibilité écologique très forte autour des vallées** : zones humides, sites Natura 2000 du Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud, inventaires ZNIEFF ;
- ✓ Des éléments de la **nature ordinaire** très prégnants : mares, vergers, haies,... ;
- ✓ Un territoire exposé aux **risques naturels** : inondations et effondrements liés aux cavités souterraines ;
- ✓ Quelques **nuisances et risques liés aux activités humaines** : zones de bruit, industrie, transport de matière dangereuse,...



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Les principaux enjeux identifiés





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Qu'est-ce que le « PADD » ? :

- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue **le guide stratégique** pour le développement du territoire pour les **10 prochaines années** ;
- ✓ Les orientations du PADD sont issues **des enjeux identifiés en phase diagnostic et des ambitions politiques pour le territoire** ;
- ✓ Elles seront **traduites sous forme réglementaire** dans le règlement du PLUi et dans les documents graphiques.



Il s'agit d'un document simple et non technique, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein des conseils municipaux et communautaires.

La structuration du PADD

4 grands objectifs déclinés en axes et actions / orientations :

- ✓ **Objectif n°1** : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire
- ✓ **Objectif n°2** : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace
- ✓ **Objectif n°3** : soutenir un développement économique innovant s'appuyant sur les atouts locaux
- ✓ **Objectif n°4** : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé





OBJECTIFS DU PADD

1. **S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire**
2. Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace
3. Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux
4. Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités

→ Une armature urbaine partagée pour un développement cohérent du territoire :

- **2 pôles d'équilibre** : Préaux et Ry
- **Commune stratégique « emploi – mobilité »** : Martainville-Epreville
- **Villages** : Auzouville-sur-Ry, Bois-d'Ennebourg, Bois-l'Evêque, Elbeuf-sur-Andelle, Fresne-le-Plan, Grainville-sur-Ry, La Vieux-Rue, Mesnil-Raoul, Saint-Denis-le-Thiboult et Servaville-Salmonville

→ Favoriser la densification urbaine maîtrisée des centralités

→ Limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles (38 ha)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités

→ **Permettre une évolution encadrée des hameaux urbains structurés et des prolongements historiques des centralités**

→ **Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire sous conditions (annexes, extensions et changements de destination des constructions existantes)**



Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

- Réseau routier structurant
- Réseau routier
- Périmètre du PLUi

Objectif n°1 :

S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace organisée à partir des centralités

Une armature urbaine partagée pour un développement cohérent :

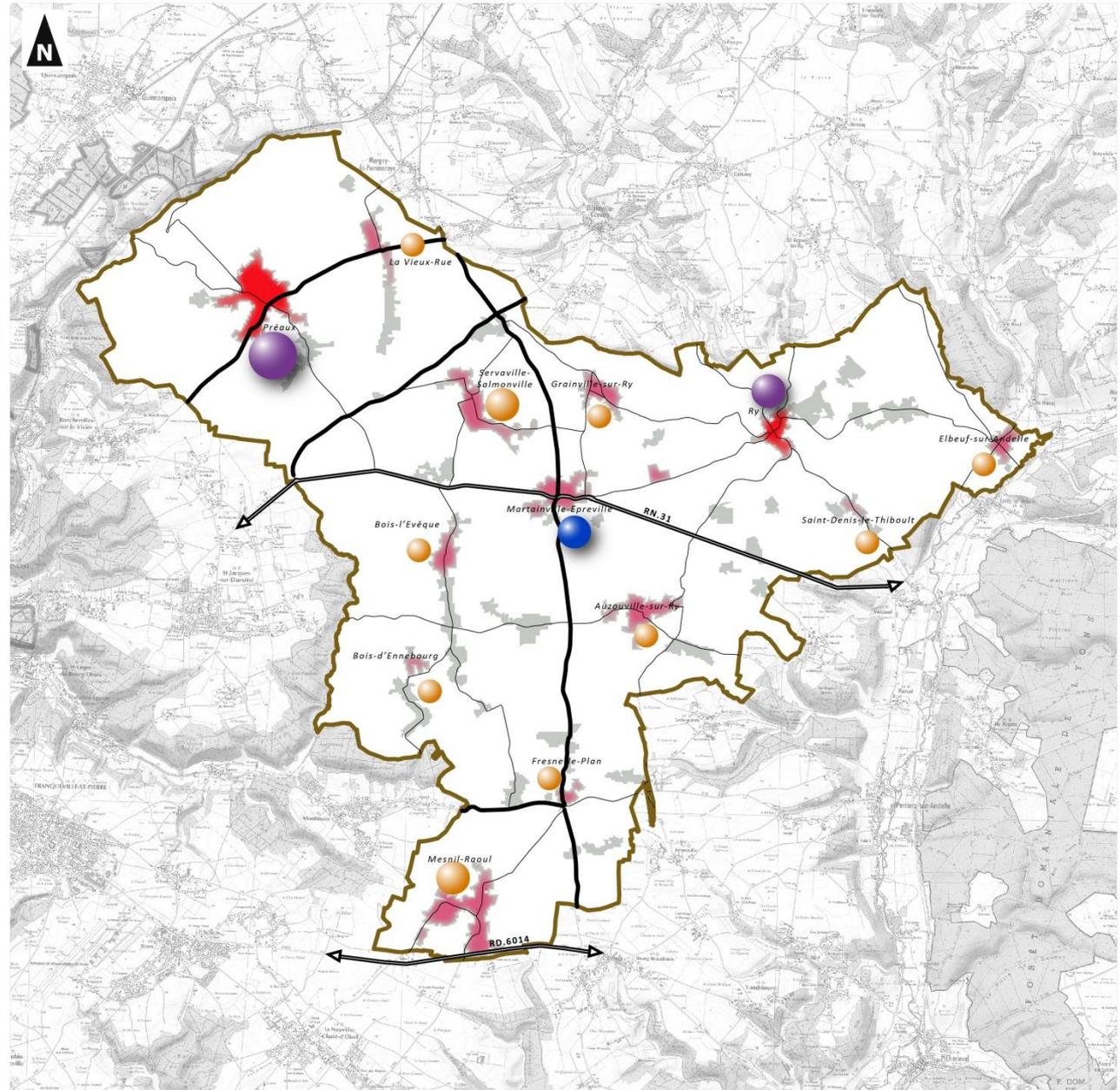
- Pôle d'équilibre
- Commune stratégique
- Village

Favoriser la densification urbaine maîtrisée des centralités

Limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles

Permettre une évolution encadrée des hameaux urbains structurés et des prolongements historiques des centralités

Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages

→ Produire environ 560-580 logements sur la période 2019 – 2028 pour accueillir environ 1000 habitants :

Communes	Rang dans l'armature urbaine	Objectif de production de logements (2019 - 2028)	Densité moyenne des nouvelles opérations	Enveloppe maximale de consommation d'espaces pour l'habitat (en ha)
Secteur "Couronne Est"				
Préaux	Pôle d'équilibre "services-emplois"	100	12 logements / ha	6
Bois-d'Ennebourg	Villages	30	10 logements / ha	2
Bois-l'Evêque		40		3
Fresne-le-Plan		40		3
Mesnil-Raoul		60		4
Servaville-Salmonville		60		4
La Vieux-Rue		30		2
Sous-total "Couronne Est"				360
Secteur "Plateau de Martainville"				
Ry	Pôle d'équilibre "services-emplois"	60	12 logements / ha	4
Martainville-Epreville	Commune stratégique "emplois-mobilités"	60		4
Auzouville-sur-Ry	Villages	30 à 35	10 logements / ha	2,5
Elbeuf-sur-Andelle		20 à 25		1,5
Grainville-sur-Ry		15 à 20		1
Saint-Denis-le-Thiboult		15 à 20		1
Sous-total "Plateau de Martainville"		200 à 220		14
		560 à 580		38

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages

→ Faciliter la réalisation des parcours résidentiels en diversifiant la production de logements :

- Développer une offre de petits logements pour répondre aux attentes de certains ménages (jeunes couples, seniors,...)
- Encourager la production de logements locatifs en priorité dans les polarités
- Viser la production de 90 logements intermédiaires d'ici 2028 en priorité dans les polarités
- Faciliter la réhabilitation du parc résidentiel existant



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics

- Conforter les structures d'équipements publics et de services existantes dans toutes les communes et permettre leur évolution
- Confirmer les espaces de convivialité intergénérationnelle et sociale dans les centralités
- Permettre le développement d'équipements communautaires sur la zone d'activités de Flamanville : réflexions sur la création d'une déchetterie, d'un bâtiment technique et d'un méthaniseur
- Préparer le territoire au déploiement du très haut débit pour développer les usages et services numériques





OBJECTIFS DU PADD

- 1. S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire**
- 2. Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace**
3. Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux
4. Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace

Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs

→ **Améliorer l'offre de transport en commun vers les centralités en collaboration avec les autorités organisatrices compétentes :**

- Lignes express qui prennent appui sur la RN.31 voire la RD.6014
- Organiser le rabattement vers les polarités pour faciliter l'intermodalité

→ **Organiser les pratiques de covoiturage sur les axes stratégiques** (réalisation en cours à proximité du château de Martainville, autres opportunités à étudier)

→ **Faciliter l'accès aux arrêts de car**



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace

Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux

- **Affirmer la place du piéton dans les centralités de toutes les communes**
- **Conforter le réseau de chemins de randonnées existants**
- **Développer des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées à différentes échelles**
- **Prévoir des infrastructures sécurisées pour les déplacements doux dans le cadre des opérations de production de logements**



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace

Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

- **Apaiser toutes les circulations au sein des zones urbanisées et aux entrées d'agglomération**
- **Limitier le développement urbain le long des axes stratégiques (RN.31, RD.6014, RD.13, RD42,...)**
- **Optimiser les conditions de stationnement sur l'ensemble du territoire**
- **Veiller au maillage pratique et au dimensionnement du réseau routier dans le cadre des opérations de production de logements**



Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

 Espaces bâtis	 Réseau routier structurant
 Espaces naturels / boisés	 Réseau routier
 Espaces à dominante agricole	 Périmètre du PLUi

Objectif n°2 :

Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace

Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs

Améliorer l'offre de transport en commun vers les centralités en collaboration avec les autorités organisatrices compétentes :

 Développer des lignes express qui prennent appui sur la RN.31 et la RD.6014

Organiser le rabattement vers les polarités :

 Gares, parkings relais, aéroport,...

 Organiser les pratiques de covoiturage sur les axes stratégiques

 Faciliter l'accès aux arrêts de car

Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux

 Affirmer la place du piéton dans les centralités et faciliter l'accès aux centralités

 Conforter le réseau de chemins de randonnées, support des déplacements actifs

 Développer les liaisons douces fonctionnelles et sécurisées inter-villages et inter-hameaux

 Prévoir des infrastructures sécurisées pour les déplacements doux dans le cadre des opérations de logements

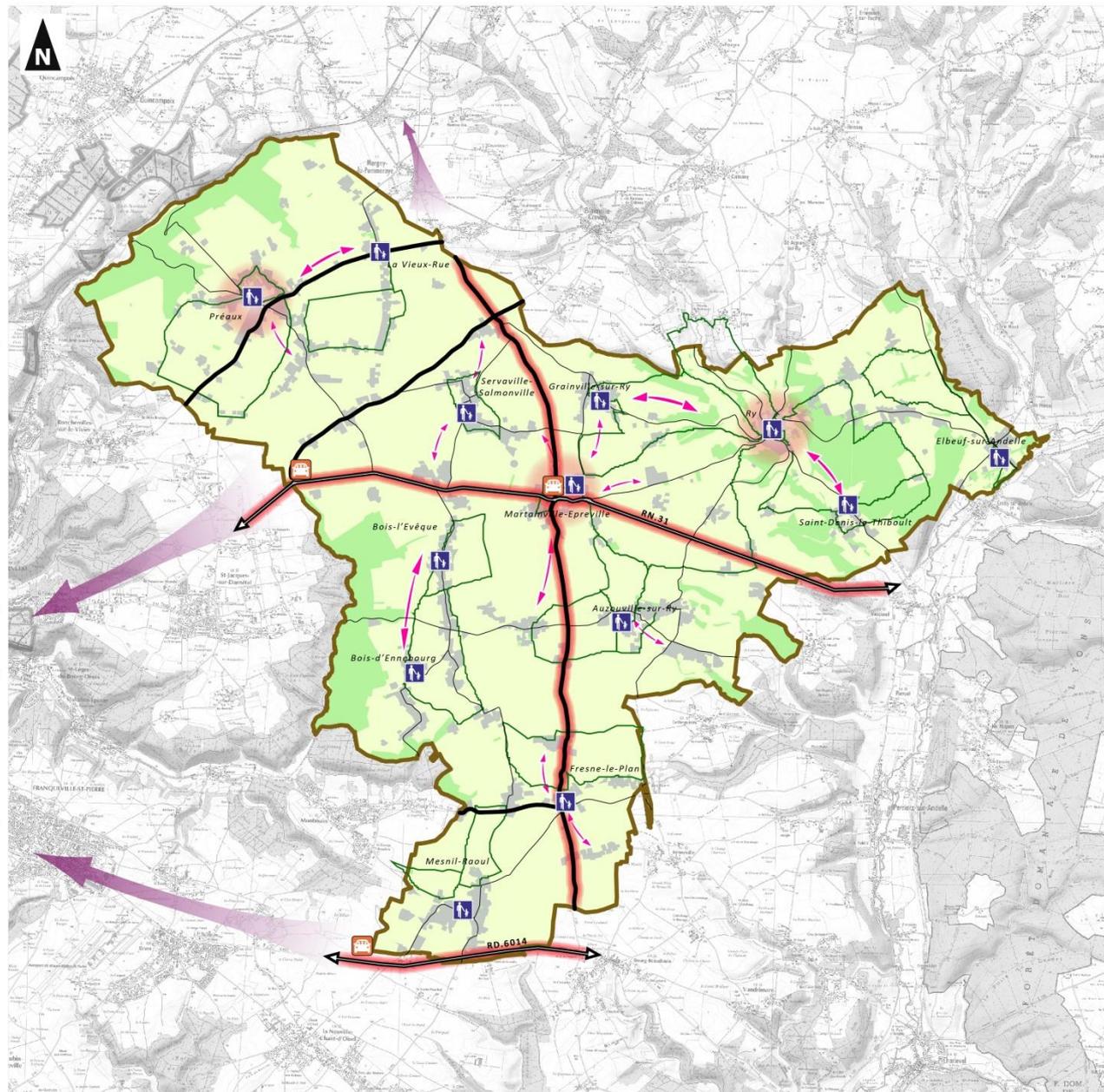
Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

 Apaiser toutes les circulations au sein des zones urbanisées et aux entrées d'agglomération

 Encadrer le développement urbain le long des axes stratégiques (accès, extensions urbaines,...)

 Optimiser les conditions de stationnement sur l'ensemble du territoire

 Veiller au maillage pratique et au dimensionnement du réseau routier dans le cadre des opérations de logements





OBJECTIFS DU PADD

- 1. S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire**
- 2. Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace**
- 3. Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux**
- 4. Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

Axe 1 : soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale

- Promouvoir une agriculture durable et diversifiée, dans le respect du territoire normand
- Préserver les espaces agricoles du mitage et assurer les continuités à l'échelle du terroir
- Veiller au maintien des potentiels d'évolution des exploitations agricoles, en particulier au contact des espaces urbains
- Développer une filière locale de méthanisation valorisante pour l'agriculture locale



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale

→ Accueillir de nouvelles entreprises sur les zones d'activités du territoire

- L'optimisation de la ressource foncière sur l'ensemble des zones d'activités existantes
- Extension de la ZA de Flamanville (4,5 ha)
- Extension de la ZA de Mesnil Raoul (2 à 3 ha)

→ Permettre l'évolution des activités artisanales et de services existantes

→ Consolider l'offre commerciale et de services de proximité



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire

- Permettre le développement d'une offre d'hébergements ruraux de qualité
- Confirmer les infrastructures de randonnée pour mettre en relation les sites d'intérêt touristique
- Améliorer les conditions d'accueil des camping-cars
- Mettre en valeur et accompagner la fréquentation des sites touristiques du Plateau de Martainville
- Soutenir les initiatives locales de valorisation touristique



Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

- Espaces bâtis
- Espaces naturels / boisés
- Espaces à dominante agricole
- Réseau routier structurant
- Réseau routier
- Périmètre du PLUI

Objectif n°3 :

Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

Axe 1 : soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale

- Promouvoir une agriculture durable et diversifiée, dans le respect du terroir normand
- Préserver les espaces agricoles du mitage et assurer les continuités agricoles à l'échelle du terroir
- Veiller au maintien des potentiels d'évolution des exploitations agricoles, en particulier au contact des espaces urbains
- Développer une filière locale de méthanisation valorisante pour l'agriculture locale

Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale

Accueillir de nouvelles entreprises sur les zones d'activités du territoire :

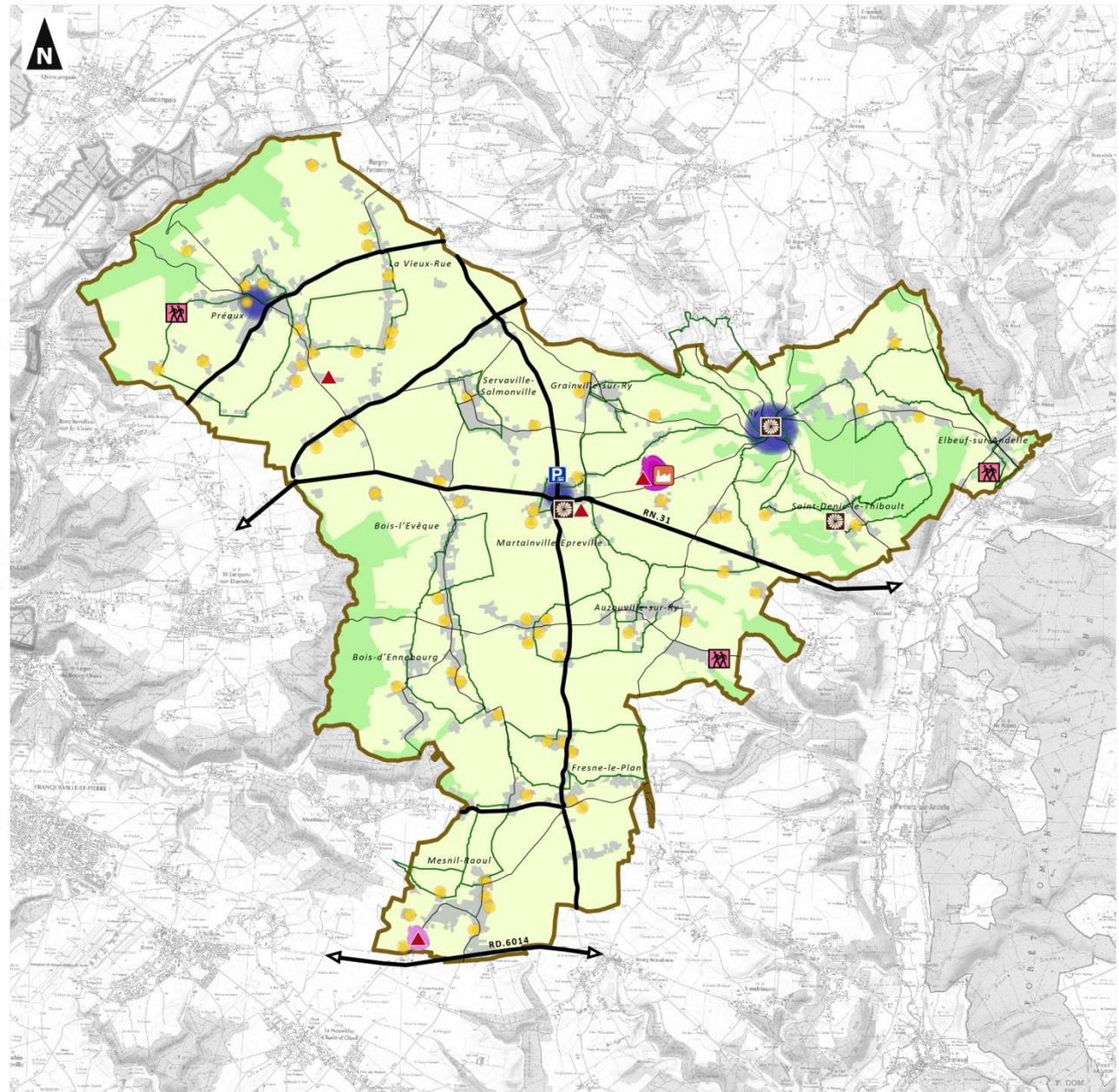
- ▲ Optimisation foncière de toutes les zones ZA
- Extension de la ZA de Flamenville
- Extension de la ZA de Mesnil-Raoul

Permettre l'évolution des activités artisanales et de services existantes

Consolider l'offre commerciale et de services de proximité

Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire

- Permettre le développement d'une offre d'hébergements ruraux de qualité
- Confirmer les infrastructures de randonnées pour mettre en relation les sites d'intérêt touristique
- Améliorer les conditions d'accueil des camping-cars
- Mettre en valeur et accompagner la fréquentation des sites touristiques du Plateau de Martainville
- Soutenir les initiatives locales de valorisation touristique



OBJECTIFS DU PADD

- 1. S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire**
- 2. Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace**
- 3. Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux**
- 4. Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé**



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé

Axe 1 : ménager la qualité paysagère et patrimoniale du Plateau de Martainville

→ **Conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti caractéristique du territoire**

→ **Préserver et valoriser les ambiances urbaines et rurales remarquables :**

- Centre-bourg de Ry
- Cœur ancien de Préaux
- Linéaires à Mesnil-Raoul et Servaville-Salmonville
- Ambiances rurales à Fresne-le-Plan, Saint-Denis-le-Thibout, Elbeuf-sur-Andelle...

→ **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions, y compris agricoles, dans leur environnement paysager et bâti**

→ **Préserver les perspectives paysagères remarquables** (plateau ouvert, vallées du Crevon et de l'Andelle...)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé

Axe 2 : valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité

→ **Préserver la continuité de la trame verte à proximité des vallées**

→ **Veiller à optimiser la fonctionnalité de la trame bleue dans les vallées de l'Andelle et du Crevon**

→ **Etirer la richesse écologique des vallées vers le plateau**



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé

Axe 3 : valoriser les ressources du territoire

→ **Préserver la ressource en eau**

→ **Inciter au recours aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique**

→ **Optimiser la gestion des déchets**



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Objectif n°4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé

Axe 4 : limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

- Tenir à distance les zones d'extension urbaine des sources de risque
- Réglementer l'évolution des constructions comprises dans les zones de risque
- Réserver des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce dans les secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondation
- Interdire les activités générant d'importantes nuisances dans les secteurs résidentiels



Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

- Espaces bâtis
- Espaces à dominante agricole
- Réseau routier structurant
- Périimètre du PLUi

Objectif n°4 :

Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé

Axe 1 : Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du Plateau de Martainville

- Conserver et valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti du territoire
- Préserver et valoriser les ambiances remarquables :
 - Ambiances urbaines
 - Ambiances rurales
- Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti
- Préserver les perspectives paysagères remarquables

Axe 2 : Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité

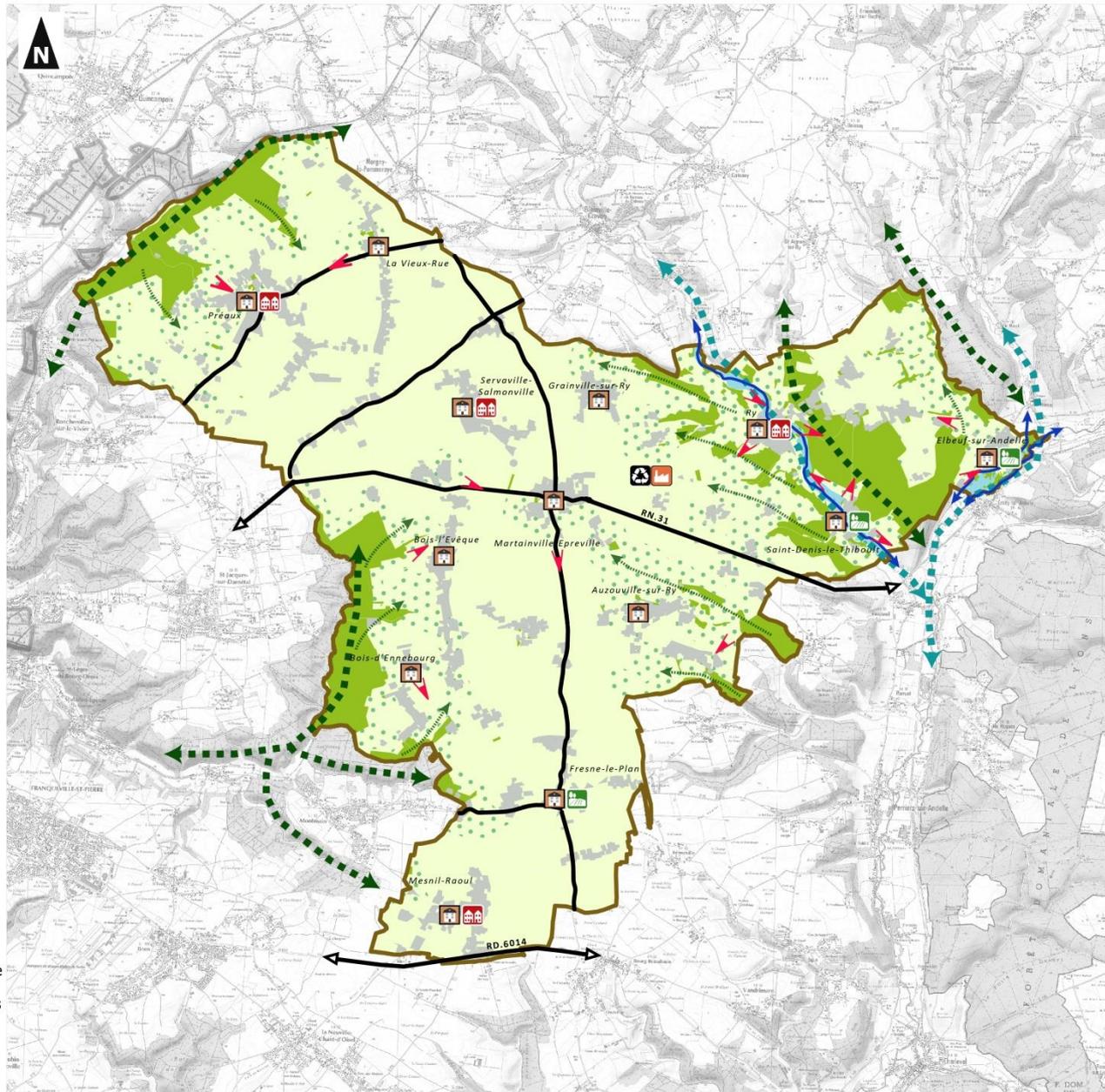
- Préserver la continuité de la trame verte à proximité des vallées
 - Réservoirs boisés
 - Corridors écologiques
- Veillez à la fonctionnalité de la trame bleue dans les vallées de l'Andelle et du Crevon
 - Continuités hydrauliques
 - Zones humides
- Etirer la richesse écologique des vallées vers le plateau

Axe 3 : Valoriser les ressources du territoire

- Préserver la ressource en eau
- Inciter au recours aux énergies renouvelables et à la construction bioclimatique
- Optimiser la gestion des déchets :
 - Déchetterie
 - Usine de méthanisation

Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

- Tenir à distance les zones d'extension urbaine des zones de risques (inondation, effondrement, risques technologiques)
- Réglementer l'évolution des constructions comprises dans des zones de risques
- Réserver des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce
- Interdire les activités générant d'importantes nuisances dans les secteurs résidentiels



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Actualités et suites du PLUi

Déroulement de la procédure d'élaboration



→ Débat du PADD en **Conseil Communautaire** : 1^{er} octobre 2018

→ Débat du PADD au sein des 13 conseils municipaux réalisés en septembre 2018

→ **2 réunions publiques** de présentation du PADD : 10 et 11 octobre 2018

Engagement du travail sur les pièces réglementaires



Merci de votre attention