

Communauté de Communes Inter Caux Vexin

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville



Réunion publique - pièces réglementaires

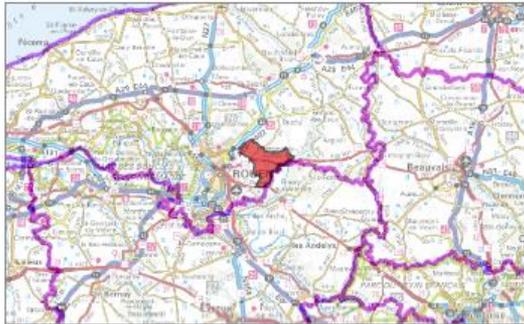
30 septembre et 3 octobre 2019

Un périmètre de 13 communes :

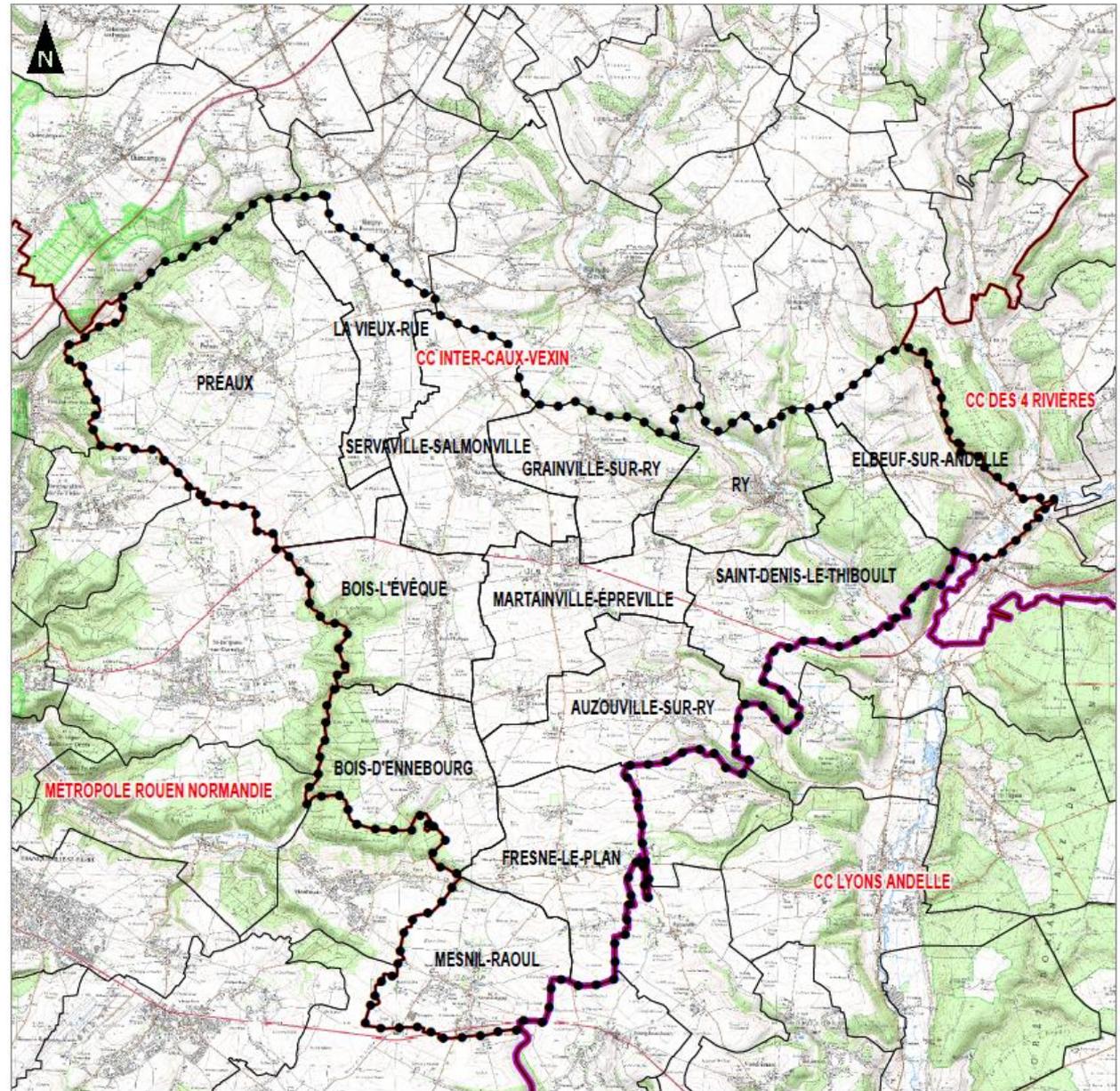
Communauté de Communes Inter Caux Vexin

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Martainville

Localisation



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



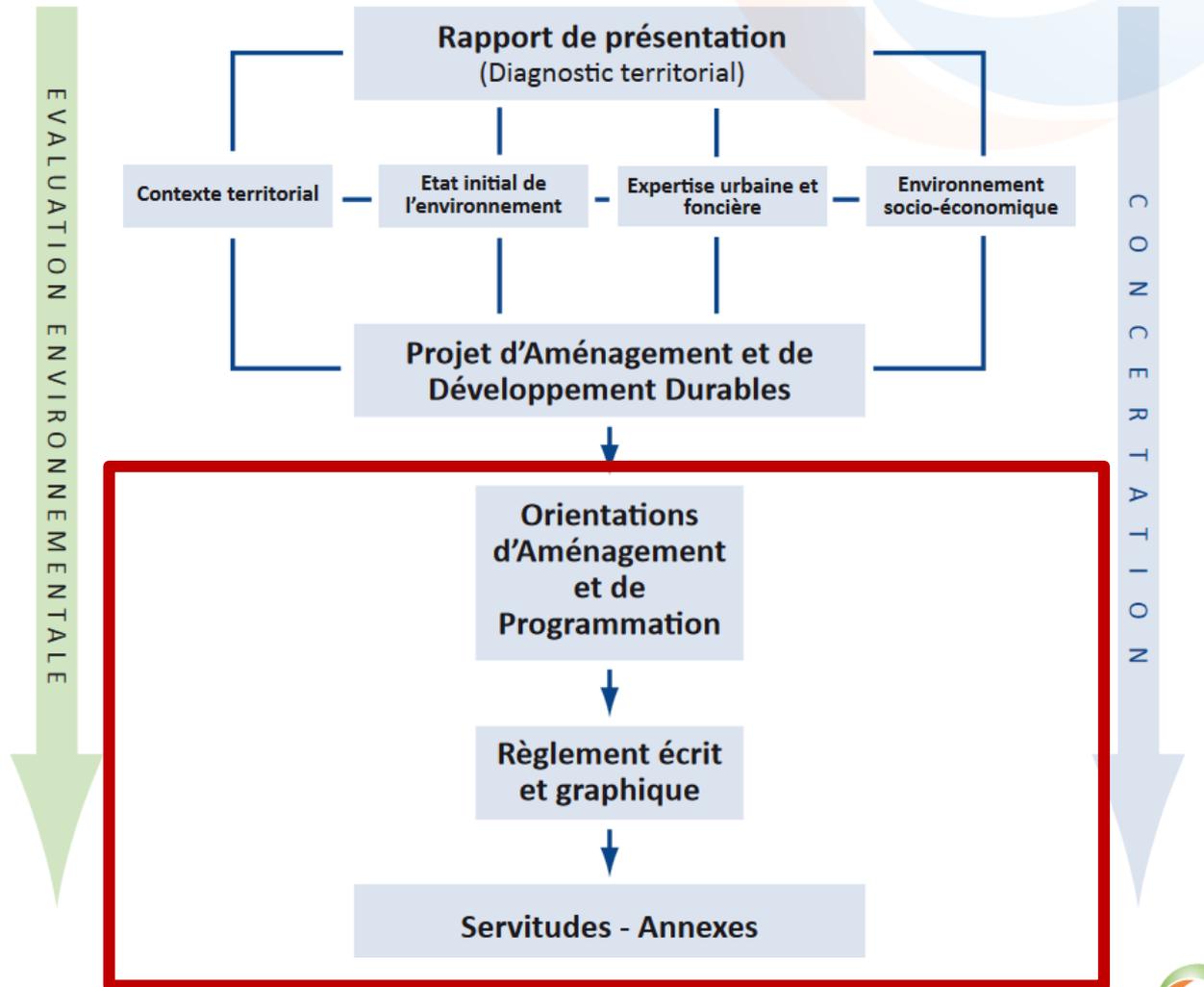
1:100 000

(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 secteur du Plateau de Martainville

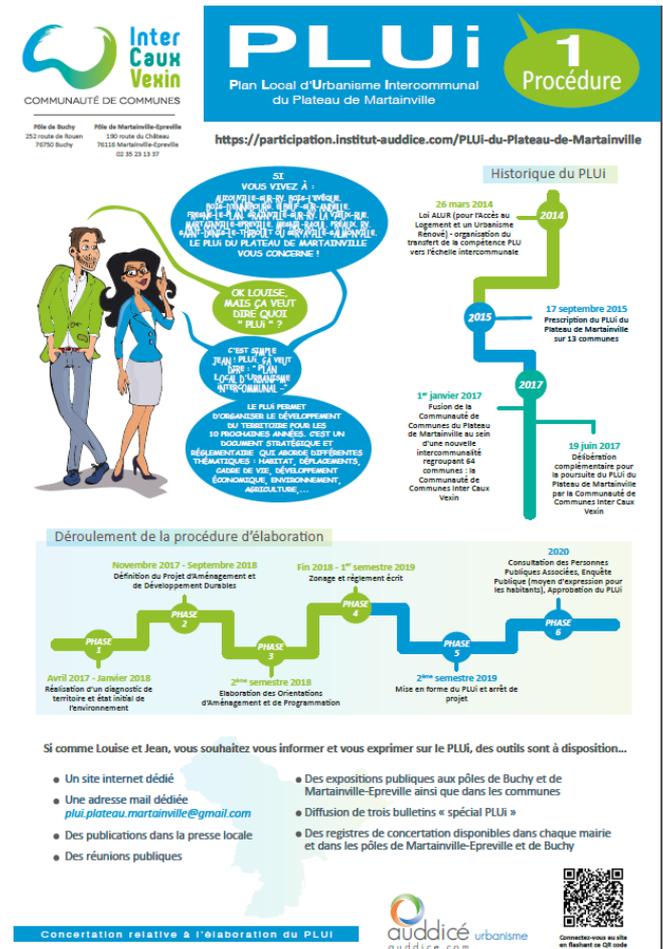
Les grandes phases de l'élaboration du PLUi



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Modalités de concertation

- **Mise en ligne des pièces réglementaires** dans les prochains jours, lien accessible depuis le site de la CCICV (consultation de documents provisoires)
- **Mise à disposition du zonage** de chaque commune dans chaque mairie
- **Publications** : presse locale, informations dans le bulletin communal, bulletin spécial PLUi
- **Mise à disposition d'un cahier de concertation** dans les mairies et au Pôle de Martainville
- **Exposition de panneaux** sur l'avancement du PLUi
- **Enquête publique** après l'arrêt du projet
- **Adresse mail dédiée au PLUi** : plui.plateau.martainville@gmail.com



Etat d'avancement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Déroulement de la procédure d'élaboration



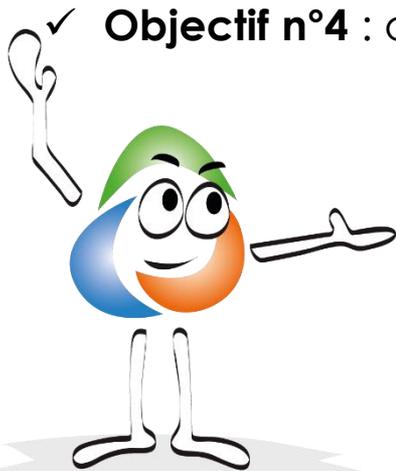
- Lancement de la phase d'étude : mai 2017
- Phase 1 - diagnostic territorial : mai 2017 – janvier 2018
- Phases 2 et 3 – scenarii et PADD : janvier 2018 – octobre 2018
- Phase 4 : Zonage et règlement écrit : octobre 2018 – septembre 2019
-

Retour sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La structuration du PADD

4 grands objectifs déclinés en 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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur 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 (1/2)

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

- **2 pôles d'équilibre** : Préaux (Couronne Est) et Ry (Plateau de Martainville)
- **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, Servaville-Salmonville

→ Favoriser la densification urbaine maîtrisée des centralités

Sur la période 2008 – 2018 :

24,2% des 596 logements produits ont été réalisés en densification, soit 144 logements

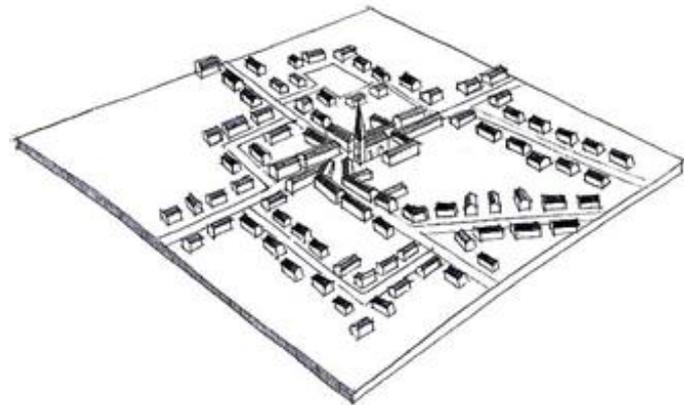
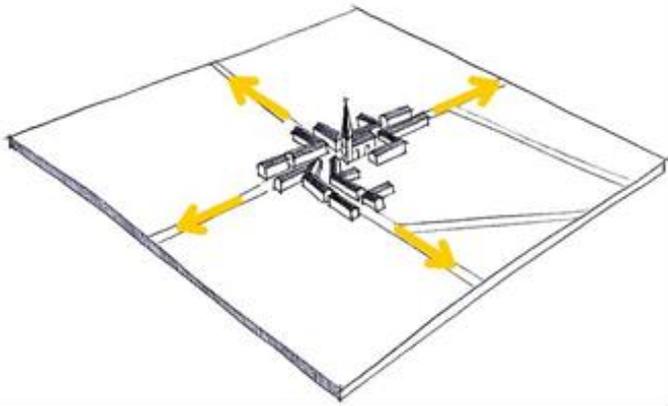


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

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 (2/2)

- **Limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles** : encadrer la consommation d'espace et s'inscrire dans une stratégie de gestion économe du foncier :
- **Permettre une évolution encadrée des hameaux urbains structurés et des prolongements historiques des centralités sous conditions** :
- **Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire sous conditions** (annexes, extensions et changements de destination des constructions existantes)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur 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 (1/2)

→ Produire 560 à 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		24
Secteur "Plateau de Martainville"				
Ry	Pôle d'équilibre "services-emplois"	60	12 logements / ha	4
Martainville-Epreville	Commune stratégique "emplois-mobilités"	60	12 logements / ha	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 secteur 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 (2/2)

→ 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 :
- Soutenir la réhabilitation du parc résidentiel existant



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur 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

Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

- Réseau routier structurant
- Réseau routier
- Périmètre du PLUi
- ◀▶ Projet de contournement Est Rouen

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

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

Produire environ 560 -580 logements pour accueillir 1000

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

- 🏠 Développer l'offre de petits logements (selon opportunités)
- 🏠 Encourager la production de logements locatifs (en priorité dans les polarités)
- 🏠 Développer l'offre de logements intermédiaires (en priorité dans les polarités)
- 🏠 Soutenir la réhabilitation du parc résidentiel existant

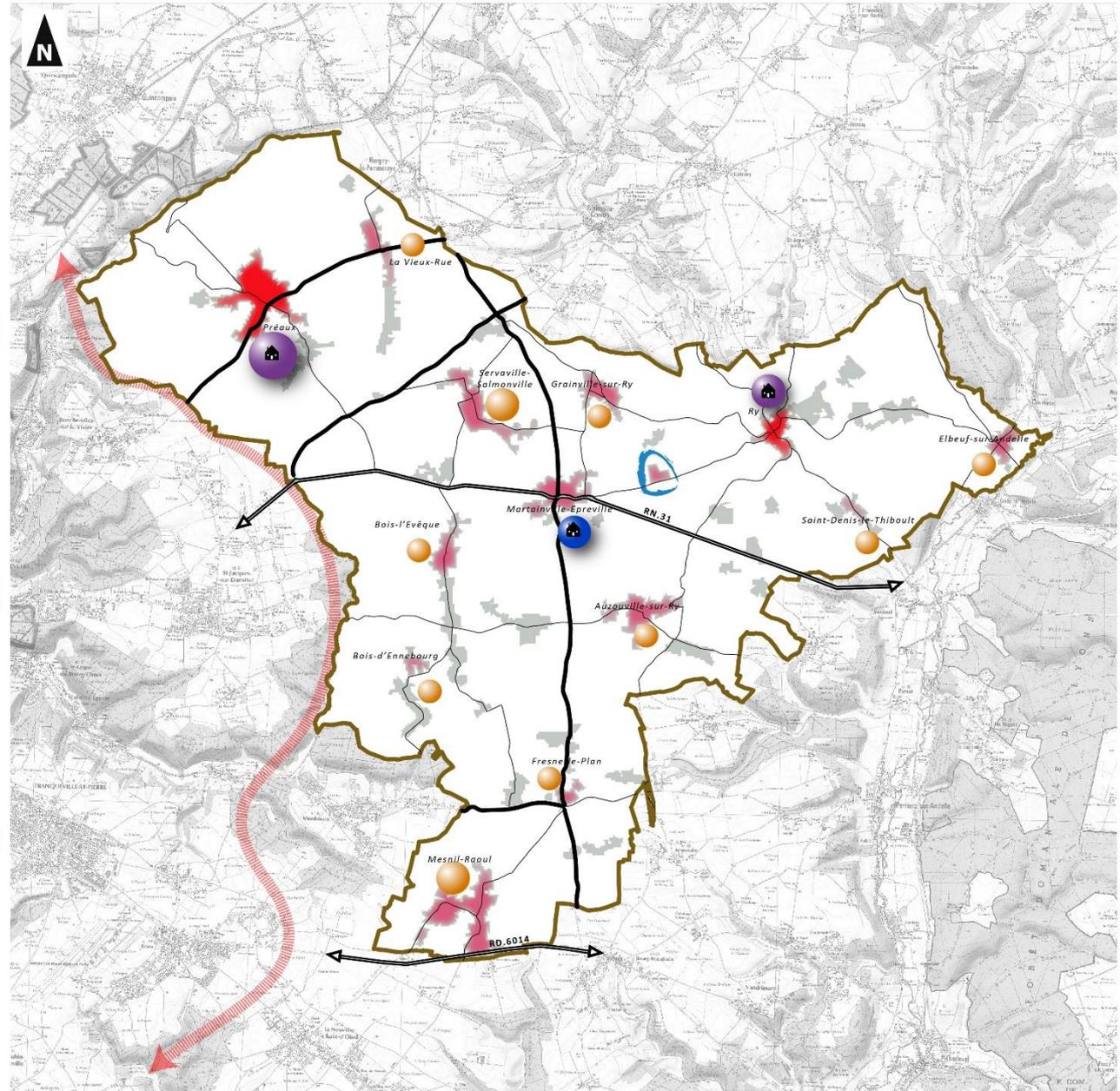
Axe 3 : conforter l'offre en équipements et services publics

Conforter les structures d'équipements publics et de services existantes et permettre leur évolution

Confirmer les espaces de convivialité intergénérationnelle dans les centralités

Permettre le développement d'équipements communautaires sur la zone d'activités de Fiamanville

Préparer le territoire au déploiement du très haut débit pour faciliter les usages et les services numériques



Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

- Espaces bâtis
- Espaces naturels / boisés
- Espaces à dominante agricole
- Projet de contournement Est Rouen
- Réseau routier structurant
- Réseau routier
- 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,...
- Polarités internes

- 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

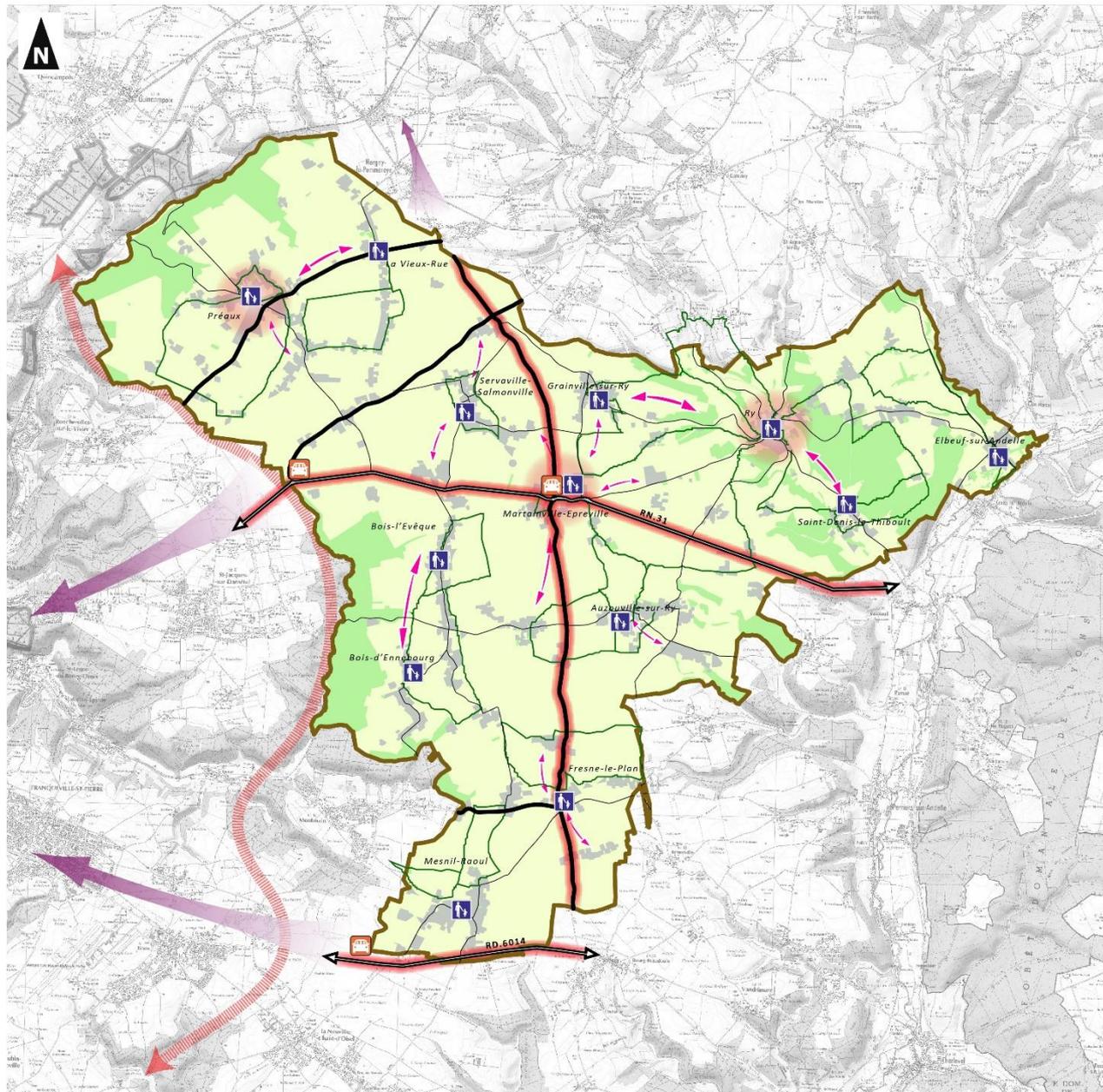
Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

- 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



Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

- Espaces bâtis
- Espaces naturels / boisés
- Espaces à dominante agricole
- Projet de contournement Est Rouen
- 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

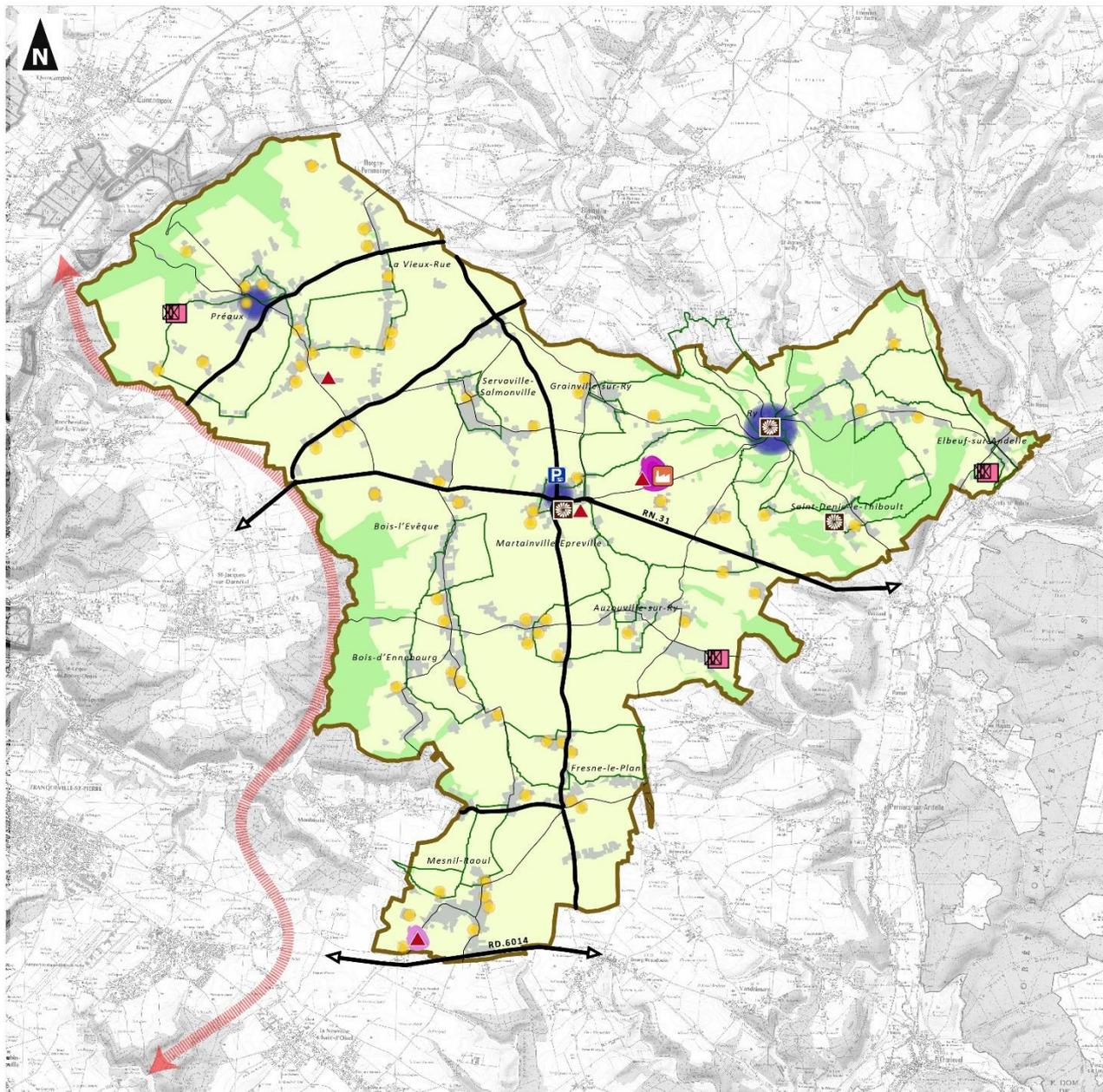
Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale

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

- Optimisation foncière de toutes les zones ZA
- Extension de la ZA de Flamanville
- 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



Projet d'aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

- Espaces bâtis
- Espaces à dominante agricole
- ➡ Réseau routier structurant
- Périmètre du PLUI
- ➡ Projet de contournement Est Rouen

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

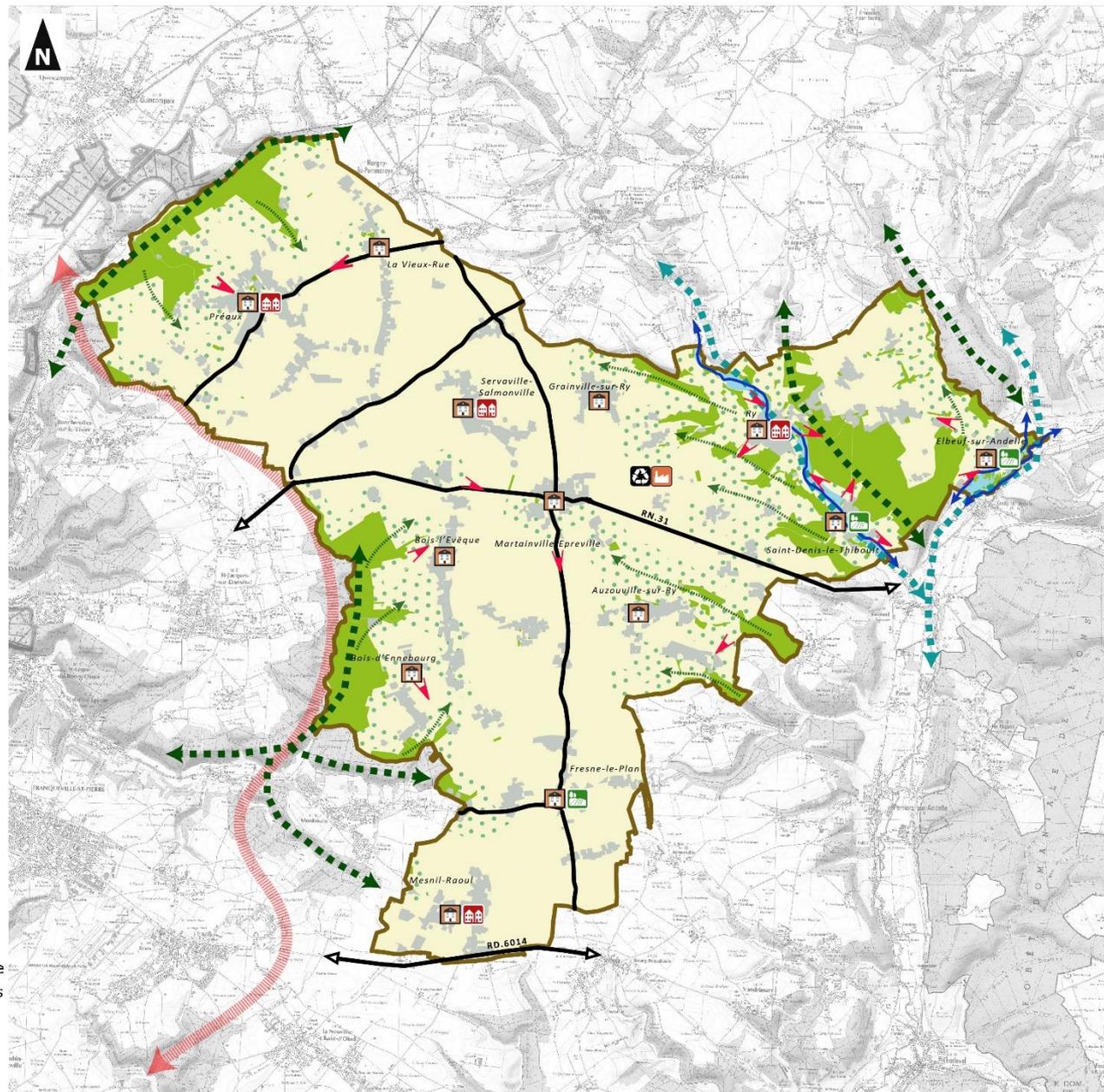
- Préserver la continuité de la trame verte à proximité des vallées
 - Réservoirs boisés
 - Corridors écologiques
- Veiller à la fonctionnalité de la trame bleue dans les vallées de l'Andelle et du Crevon
 - Continuités hydrauliques
 - Zones humides
- Étirer la richesse écologique des vallées vers le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

Axe 3 : Valoriser les ressources du territoire

- Préserver la ressource en eau
- Inciter au recours aux énergies renouvelables et à la construction bioclimatique
- Veiller à la qualité de l'air et diminuer les émissions de gaz à effet de serre
- 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

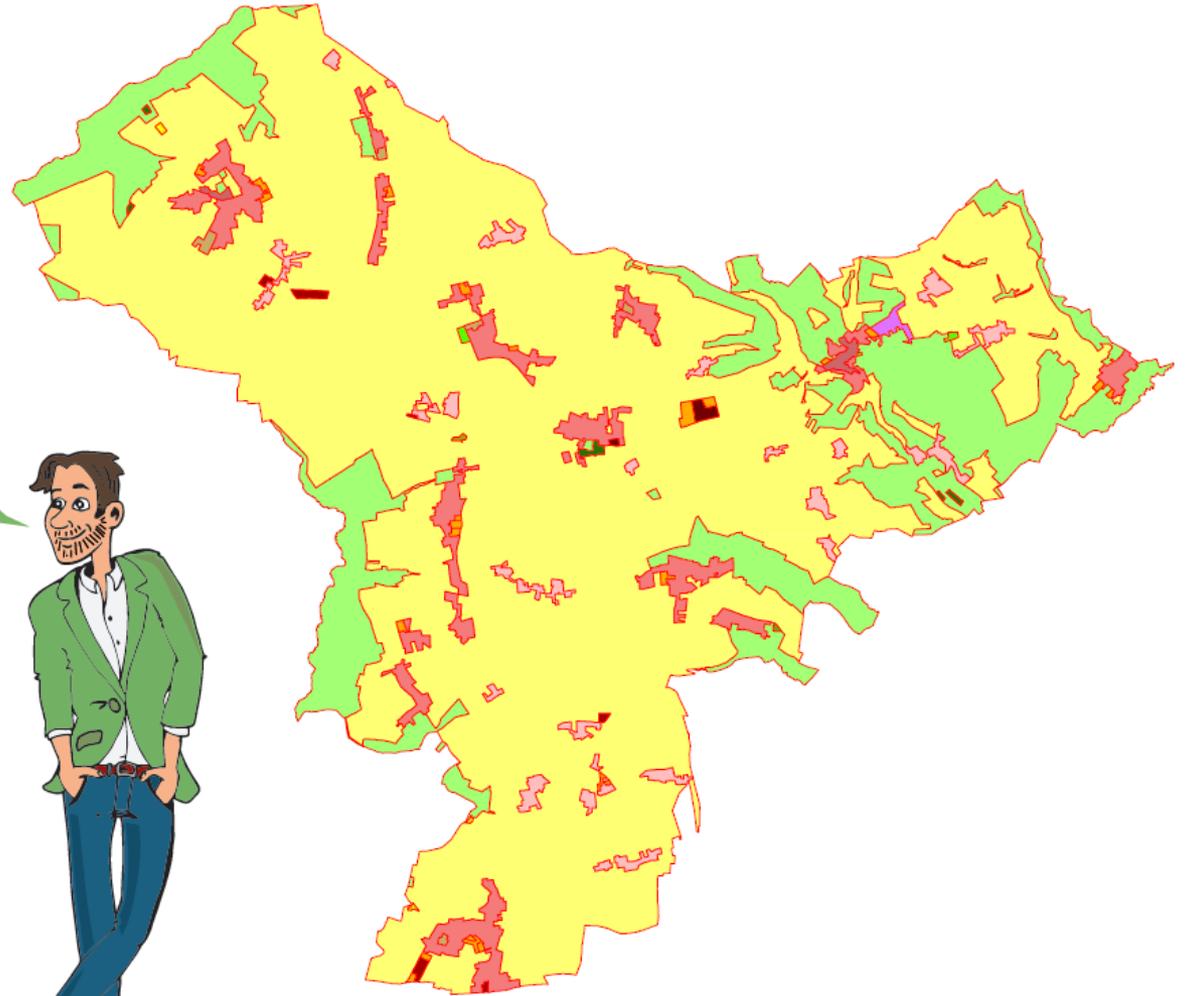


Les pièces réglementaires

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

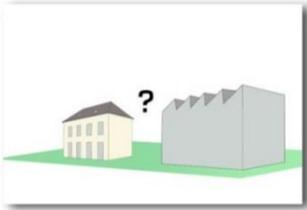
LE PLAN DE ZONAGE EST CONSTITUÉ DE 4 TYPES DE ZONE. CHAQUE SECTEUR IDENTIFIÉ BÉNÉFICIE D'UN RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE ET ORGANISÉ EN 3 VOILETS :

- 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS
- 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
- 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Ce qui est réglementé dans le PLUi :



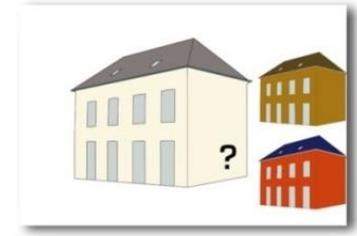
Quel type de construction autorisée ?



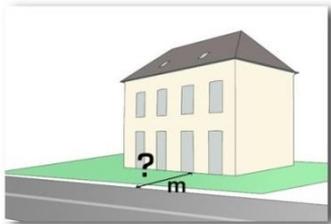
Quelle emprise au sol ?



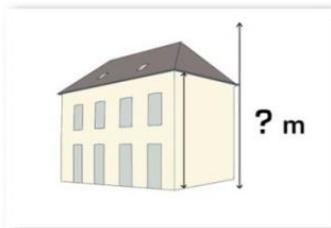
Puis-je « bétonner » toute ma propriété ?



Quelle couleur de façade ?
Quel type de toiture ?



Quel recul par rapport à la rue ? Par rapport aux voisins ?



Quelle hauteur maximale ?

LE PLAN DE ZONAGE EST CONSTITUÉ DE 4 TYPES DE ZONE. CHAQUE SECTEUR IDENTIFIÉ BÉNÉFICIE D'UN RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE ET ORGANISÉ EN 3 VOILETS :

- 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS
- 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
- 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur les secteurs à enjeux, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, ...). Les OAP ont été réalisées dans le cadre du PLUi, elles doivent être cohérentes avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) préalablement définies. L'OAP indique à l'aménageur les principes à prendre en compte afin que le projet soit en adéquation avec les attentes de la commune ou de l'EPCI mais également avec le contexte urbain dans lequel il s'insère.

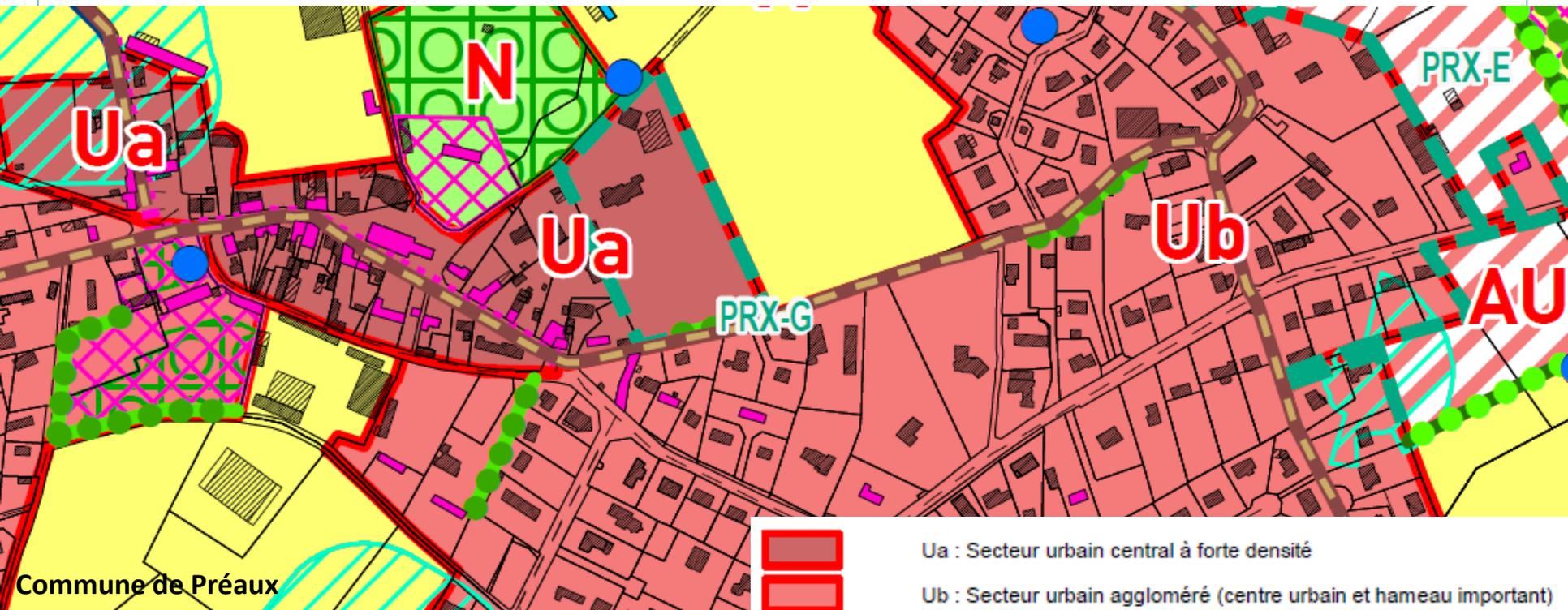


Environ 30 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées dans le cadre du PLUi du secteur du Plateau de Martainville

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

La zone urbaine – 735,7 ha

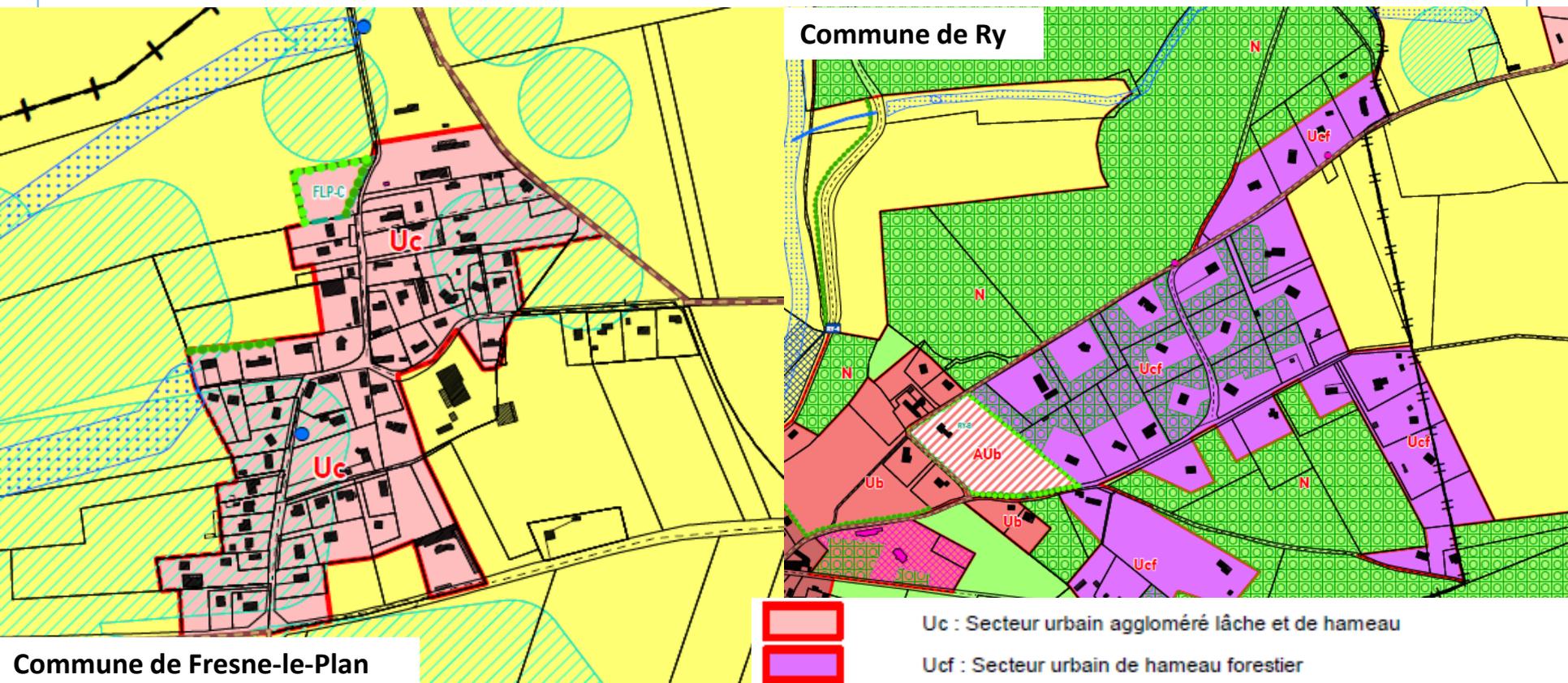
- **Le secteur urbain central « Ua »** correspond aux centres urbains des communes de **Préaux et Ry**. L'habitat ancien et dense, les équipements publics et les activités commerciales constituent les vocations principales de ce secteur.
- **Le secteur urbain aggloméré « Ub »** correspond aux **centres bourgs des communes** du territoire à l'exception de Fresne-le-Plan et de Saint-Denis-le-Thiboult ainsi que le hameau urbain de Auzouville-sur-Ry présentant une densité et une morphologie urbaine similaire à celles des centres-bourgs.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

La zone urbaine – 735,7 ha

- **Le secteur urbain de hameau « Uc »** correspond aux secteurs urbains de plus faible densité, comprenant les centres anciens des communes de **Fresne-le-Plan** et de **Saint-Denis-le-Thiboult** ainsi que les différents hameaux.
- **Le secteur urbain de hameau forestier « Ucf »** correspond au hameau de la Bouleautière à Ry.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Le règlement des secteurs Ua, Ub, Uc et Ucf

Occupations et utilisations du sol autorisées	
Exploitation agricole et forestière	
Habitation	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	

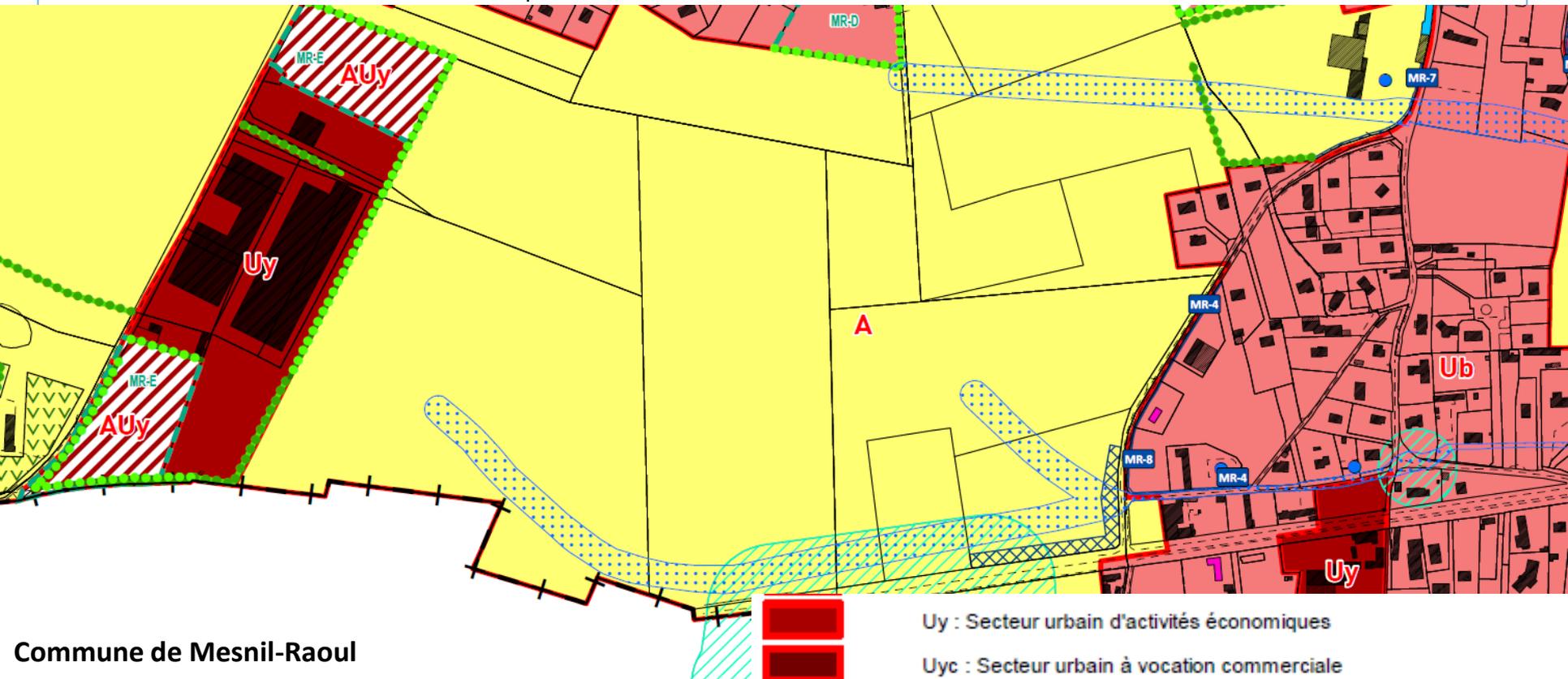
Le règlement du secteur Ue

Occupations et utilisations du sol autorisées	
Exploitation agricole et forestière	
Habitation (logements de gardiennage)	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

La zone urbaine – 735,7 ha

- **Le secteur urbain d'activités économiques « Uy »** correspond aux principaux secteurs d'activités économiques. (6 secteurs identifiés : 2 à Mesnil-Raoul, 2 à Préaux, 1 à Martainville et 1 à Servaville-Salmonville). Les commerces de détails ne seront pas autorisés.
- **Le secteur urbain à vocation commerciale « Uyc »** correspond à la ZACOM située sur la commune de Martainville-Epreville



Le règlement du secteur Uy

Occupations et utilisations du sol autorisées	
Exploitation agricole et forestière	
Habitation (logements de gardiennage)	
Artisanat et commerce de détail (sous conditions)	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Traduction de la densité dans les secteurs urbains

Secteurs	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur	Surfaces d'espaces verts par unité foncière
Ua	Implantation avec accroche à l'alignement	En limites séparatives ou avec un recul de 3 m minimum	-	9 m à l'égout (R+2+C)	-
Ub	Alignement des voies existantes ou avec un recul de 5 m		40 %	6,5 m à l'égout (R+1+C)	30 %
Uc / Ucf			25 % (10%)	6,5 m à l'égout (R+1+C)	40 % (60%)
Uy	Recul de 5 m	Recul de 5 m	60 %	12 m au faîtage	20 %
Uyc			-	12 m au faîtage	20 %
Ue			-	12 m au faîtage	20 %

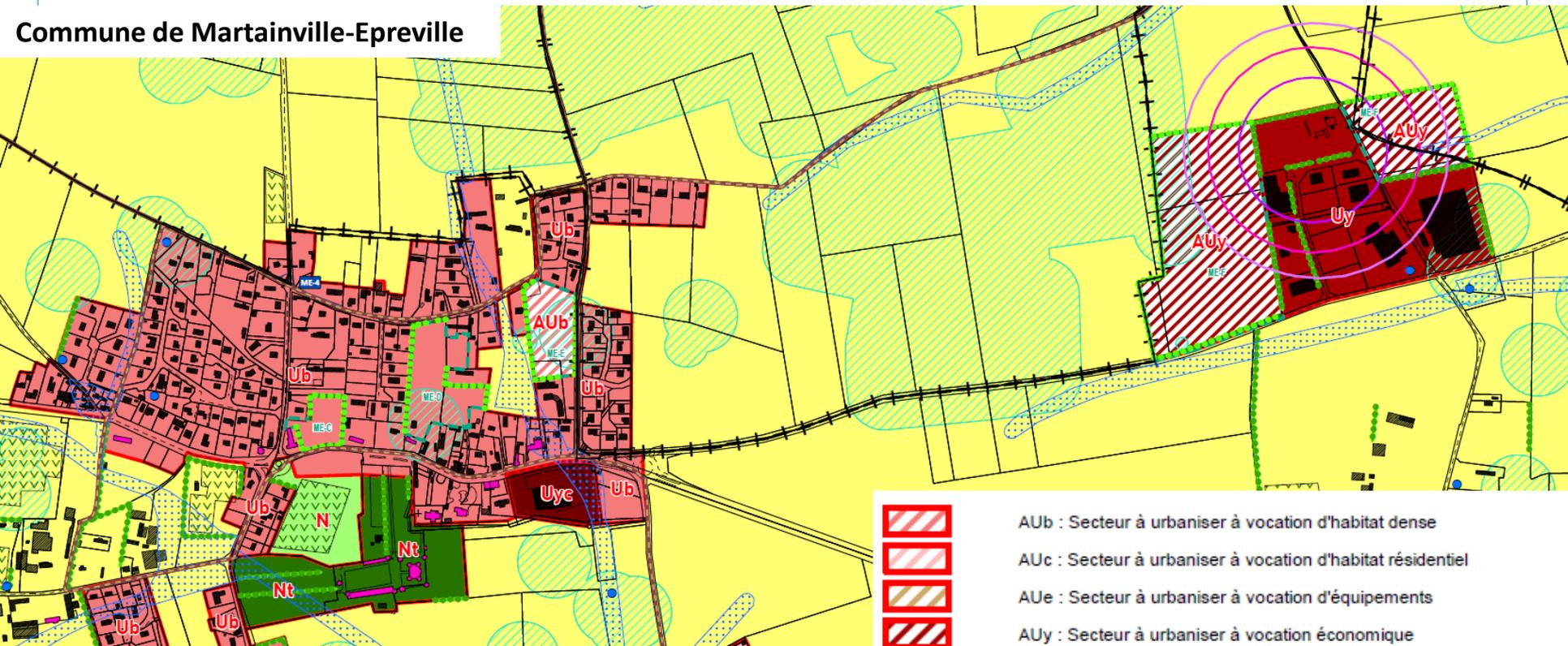
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

La zone à urbaniser – 39,8 ha

- **Les secteurs à urbaniser** correspondent aux zones d'extension urbaine. Elles peuvent être à vocation d'habitat (AUb ou AUc), économique (AUy) ou d'équipements (AUe).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées sur ces zones « A Urbaniser »

Commune de Martainville-Epreville



3 OAP à Servaville-Salmonville pour les secteurs Aub

Carrefour de la Rue des Rougemonts et de la Rue du Moulin (6 logements sur 6000 m²)

version provisoire

PLUi du Plateau de Martainville

OAP
SVS-A - Chemin Vert

Forme urbaine et organisation du bâti :

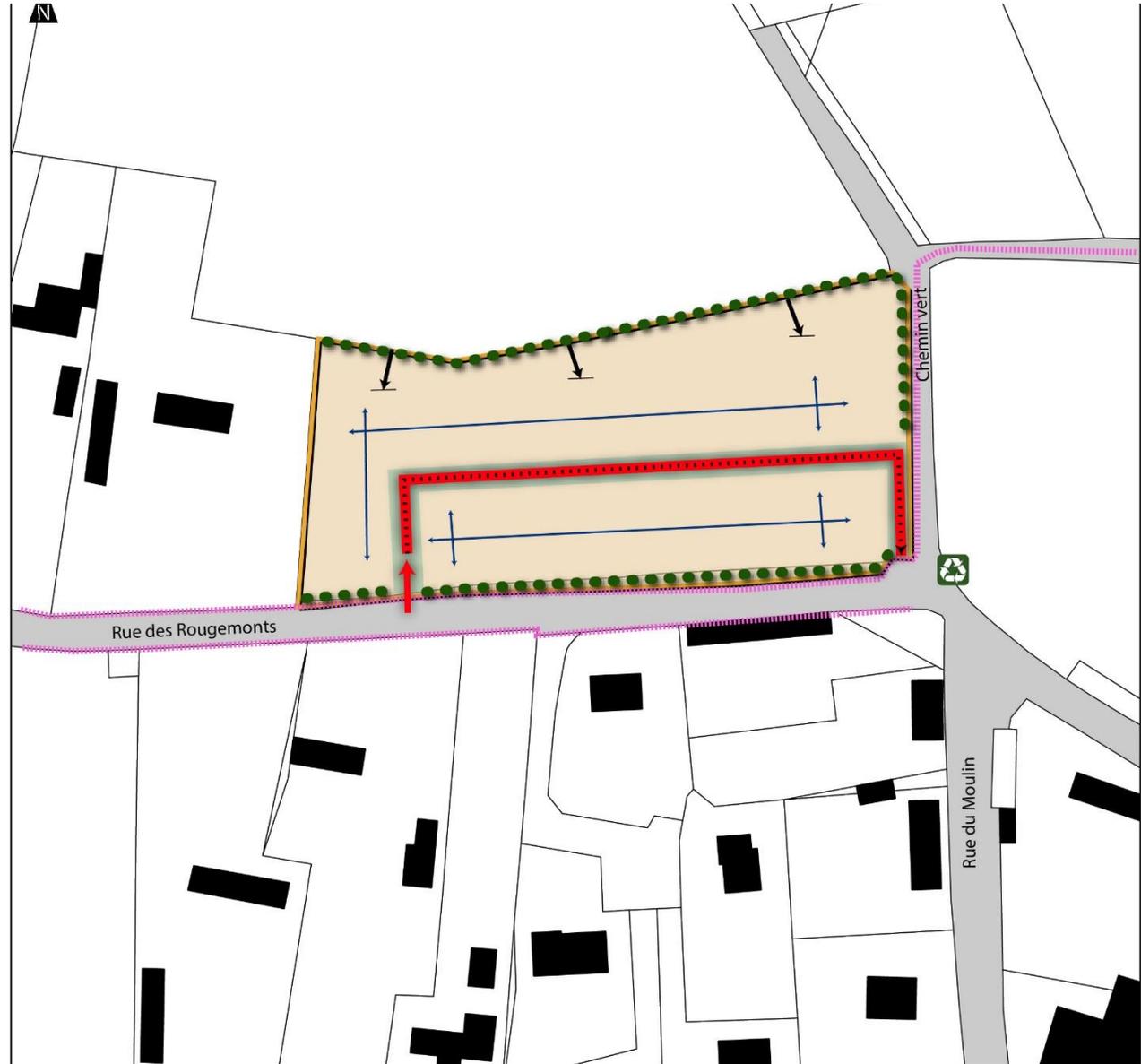
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Recul de 10 m imposé par rapport aux zones agricole et naturelle
-  Orientation du bâti à respecter

Organisation de la desserte et des déplacements :

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie en sens unique
-  Liaison douce existante

Insertion paysagère et environnement :

-  Masque végétal à créer (haie/alignement)
-  Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)
-  Point d'apport volontaire



3 OAP à Servaville-Salmonville pour les secteurs AUB

Rue des Rougemonts et de la Rue du Moulin (8 logements sur 8000 m²) – version provisoire

Communauté de Communes Inter Caux Vexin

PLUi du Plateau de Martainville

OAP

SVS-G - Route des Rougemonts

Forme urbaine et organisation du bâti :

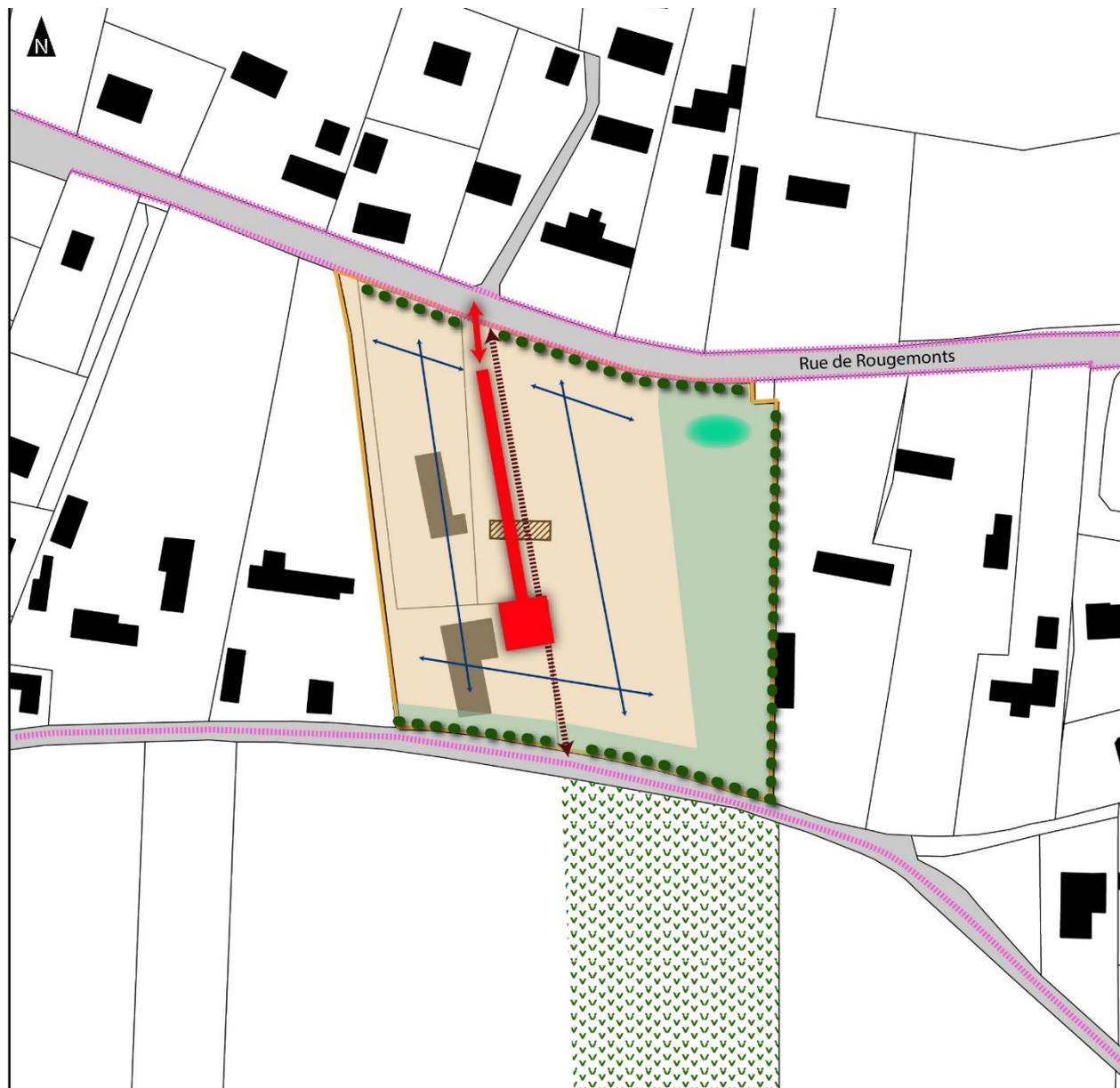
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Orientation du bâti à respecter

Organisation de la desserte et des déplacements :

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie principale
-  Placette avec aménagement qualitatif
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

Insertion paysagère et environnement :

-  Verger à préserver
-  Masque végétal à créer (haie/alignement)
-  Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)
-  Mare existante



3 OAP à Servaville-Salmonville pour les secteurs Aub Rue de la Briquetterie (23 logements sur 1,5 ha) – version provisoire

Communauté de Communes Inter Caux Vexin

PLUi du Plateau de Martainville

OAP
SVS-H - Rue de la Briquetterie

Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Orientation du bâti à respecter
-  Recul de 10 m imposé par rapport aux zones agricole et naturelle
-  Construction manquante

Organisation de la desserte et des déplacements :

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie à double-sens
-  Principe de voirie en sens unique
-  Placette avec aménagement qualitatif
-  Accroche fonctionnelle en vue d'un développement urbain à long terme

Insertion paysagère et environnement :

-  Haie à préserver
-  Masque végétal à créer (haie/alignement)
-  Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)



Préaux : projet de résidence seniors sur l'ancien terrain de sport – environ 20 logements sur 7000 m² - version provisoire

Communauté de Communes Inter Caux Vexin

PLUi du Plateau de Martainville

OAP
PRX-G - Rue du Stade

Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Zone d'habitat intermédiaire
-  Bâtiment à démolir
-  Orientation du bâti à respecter
-  Espace public de qualité (mobilier urbain, zone de rencontre, circulation apaisée, ...)

Organisation de la desserte et des déplacements :

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie
-  Accroche fonctionnelle en vue d'un développement urbain à long terme
-  Mise au gabarit de la voirie à prévoir
-  Poche de stationnement à conserver
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

Insertion paysagère et environnement :

-  Alignement boisé à préserver
-  Boisement à préserver
-  Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)



Martainville-Epreville : extension de la zone d'activités de Flamanville (6 ha) - version provisoire

Communauté de Communes Inter Caux Vexin

PLUi du Plateau de Martainville

OAP

ME-F et ME-G - Zones d'Activités de Flamanville

Forme urbaine et organisation du bâti :

 Périmètre de l'OAP

 Secteur à vocation économique

 Recul de 10 m imposé par rapport aux zones agricole et naturelle

Organisation de la desserte et des déplacements :

 Principe d'accès routier

 Aucun nouvel accès sur le RD13

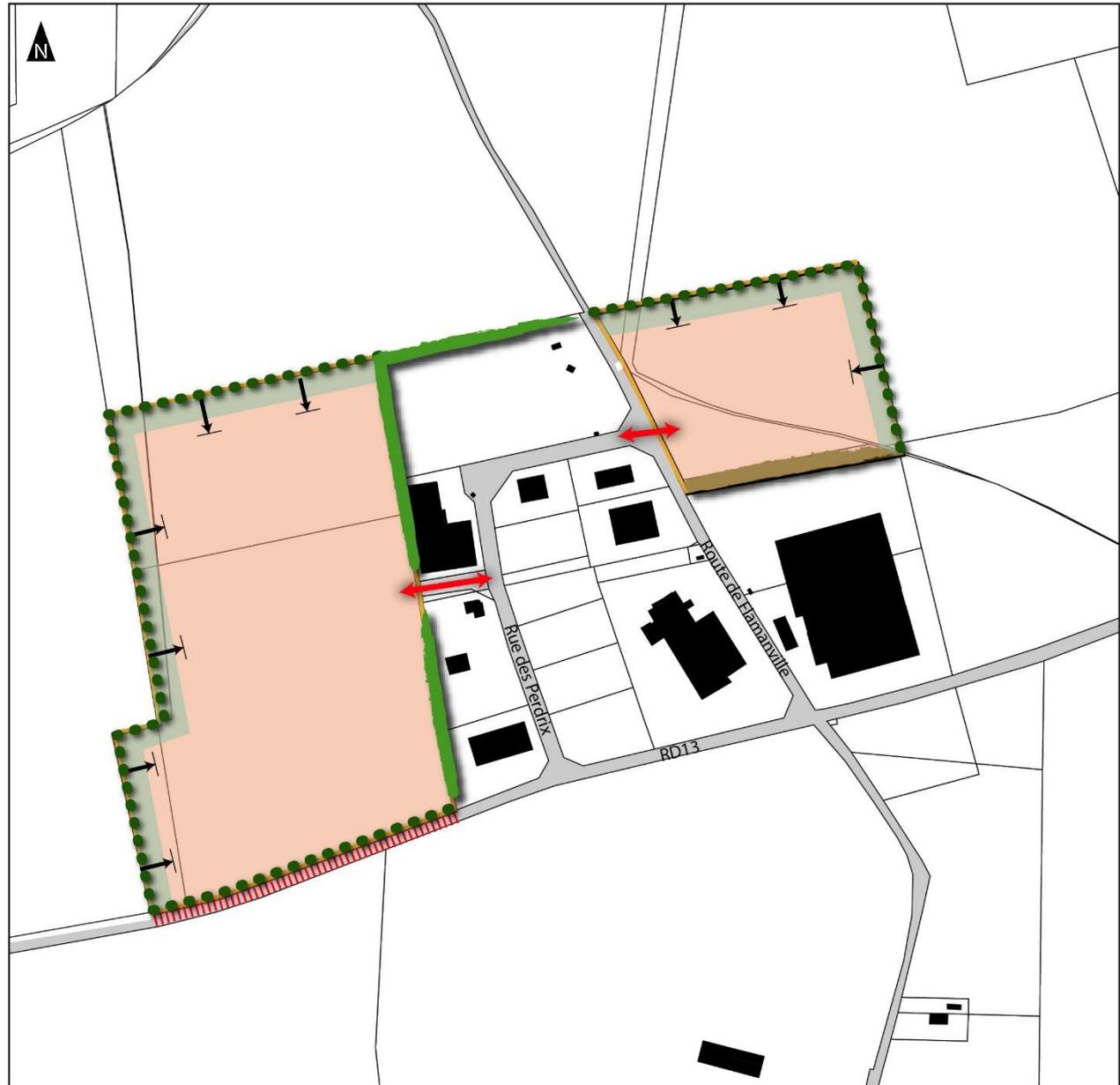
Insertion paysagère et environnement :

 haie à préserver

 Masque végétal à créer (haie/alignement)

 Talus à préserver

 Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)



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

Réalisation : auddicé 2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Outils de mixité sociale et fonctionnelle à mobiliser

Catégorie de logement (article L151-15 du CU)

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Logement intermédiaire : il regroupe 3 catégories de logements :

- Les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande ;
- Les logements de type « petit-collectif » issus de la requalification / restructuration d'anciens bâtiments (anciennes granges ou bâtiments d'activités,...) ;
- Les logements de type « petit-collectif » qui, sur le territoire du Plateau de Martainville, présenteraient une volumétrie adaptée au contexte urbain (R+1, R+2)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Projections envisagées dans le cadre des pièces réglementaires

■ Servitude de typologie de logements au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette disposition est retenue sur plusieurs secteurs identifiés sur le règlement graphique pour participer à la diversification du parc de logements, notamment pour les logements intermédiaires (logements jumelés ou en bande, petits collectifs,...).

Commune	Site	Nombre de logements intermédiaires à produire (minimum)
Bois-l'Evêque	BEV-D – Rue Principale	6 logements
La Vieux-Rue	LVR-C – Rue de la Hêtraie	4 logements
Martainville-Epreville	ME-D -Rue d'Orgebray	10 logements
Mesnil-Raoul	MR-A – Rue du Petit Hamel	12 logements
Préaux	PRX-C – Rue aux Juifs	10 logements
Préaux	PRX-G – Rue du Stade	10 logements
Ry	RY-A – Côte de Grellemonts	9 logements
Ry	RY-D – Route de Blainville	10 logements
Servaville-Salmonville	SVS-H – Rue de la Briquetterie	8 logements

50 logements intermédiaires à Ry, Préaux et Martainville-Epreville
30 logements intermédiaires dans les villages
+ autres opportunités

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Projections envisagées dans le cadre des pièces réglementaires

Taille de logement (article L151-14 du CU)

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »

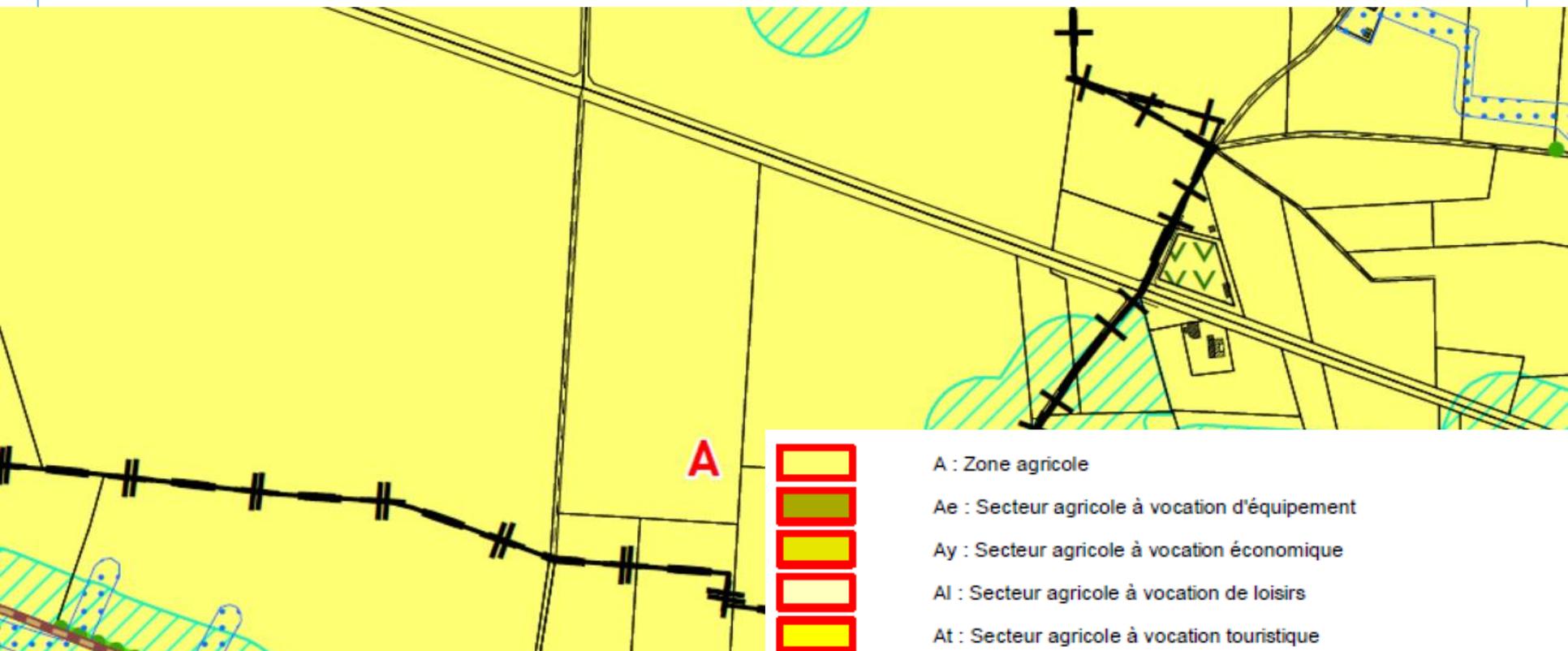
Commune	Site	Nombre de logements de type T1 à T3 à produire (minimum)
Martainville-Epreville	ME-D -Rue d'Orgebray	10 logements
Préaux	PRX-C – Rue aux Juifs	10 logements
Préaux	PRX-G – Rue du Stade	10 logements
Ry	Ry-D – Route de Blainville	10 logements



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

La zone agricole – 7792,45 ha

- **La zone agricole « A »** correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone regroupe l'ensemble des exploitations agricoles ainsi que quelques secteurs d'habitat diffus.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

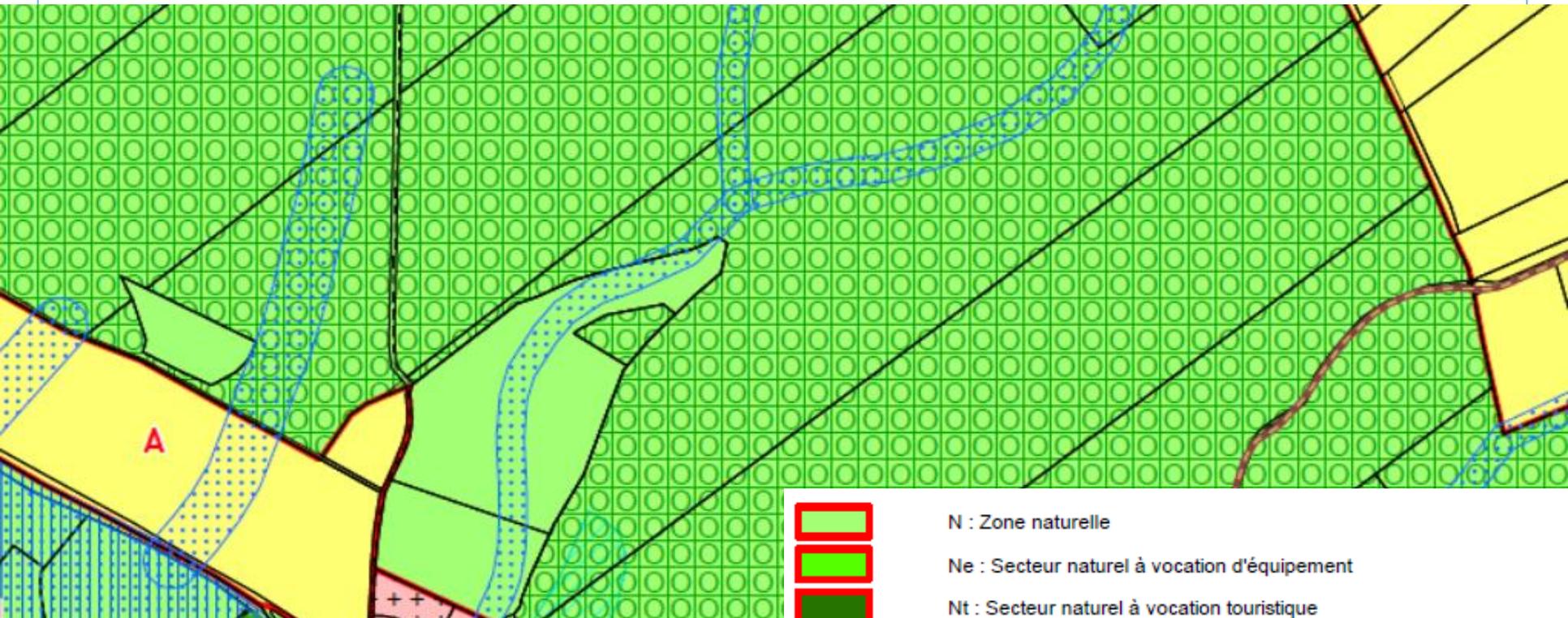
Le règlement de la zone agricole

Occupations et utilisations du sol autorisées	
Exploitation agricole et forestière	
Habitation (sous conditions)	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

La zone naturelle – 1817,53 ha

- **La zone naturelle « N »** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers. Cette zone regroupe également quelques secteurs d'habitat diffus et comprend des espaces valorisés par l'activité agricole.



Le règlement de la zone naturelle

Occupations et utilisations du sol autorisées	
Exploitation agricole et forestière	
Habitation	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

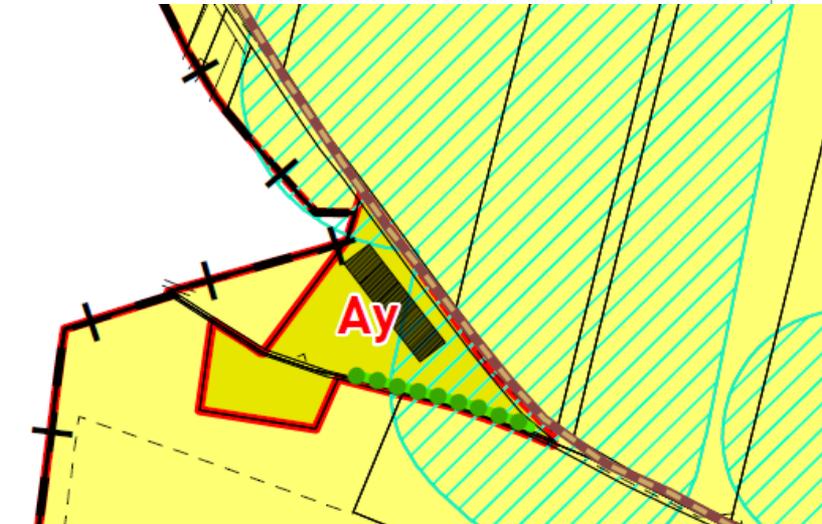
En zones agricole et naturelle, des secteurs ont été créés afin de réglementer des activités spécifiques en retrait des espaces urbains.

La **zone Agricole** comprend **5 types de STECAL** :

- « **As** » : Secteur d'activités para-agricoles pour les sites de silo de Fresne-le-Plan et Auzouville-sur-Ry,
- « **Ae** » : Secteur agricole à vocation d'équipement pour la maison de retraite Mishkane à Bois-l'Evêque,
- « **Ay** » : Secteur agricole d'activités économiques à Mesnil-Raoul,
- « **At** » : Secteur agricole d'activités touristiques au château de Bellevue à Préaux,
- « **Al** » : Secteur agricole d'équipements sportifs pour le terrain de Motocross à Elbeuf-sur-Andelle.



Bois-l'Evêque – Maison de retraite Mishkane



Mesnil-Raoul – Route de Montmain

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

La zone Naturelle comprend 2 types de STECAL :

- « **Ne** » : Secteur naturel à vocation d'équipement pour le centre éducatif à Saint-Denis-le-Thiboult
- « **Nt** » : Secteur naturel d'activités touristiques :
 - au château de Bellevue à Préaux,
 - le Jardin Plume à Auzouville-sur-Ry,
 - l'activité « accrobranches » à Préaux,
 - Le château de Martainville et son parc,
 - Le château de Belmesnil et son parc à Saint-Denis-le-Thiboult.



Saint-Denis-le-Thiboult – Château de Belmesnil



Saint-Denis-le-Thiboult – centre éducatif

Les éléments de superposition

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements.

15 mètres de recul pour toutes les nouvelles constructions

Les arbres isolés, haies et alignements boisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

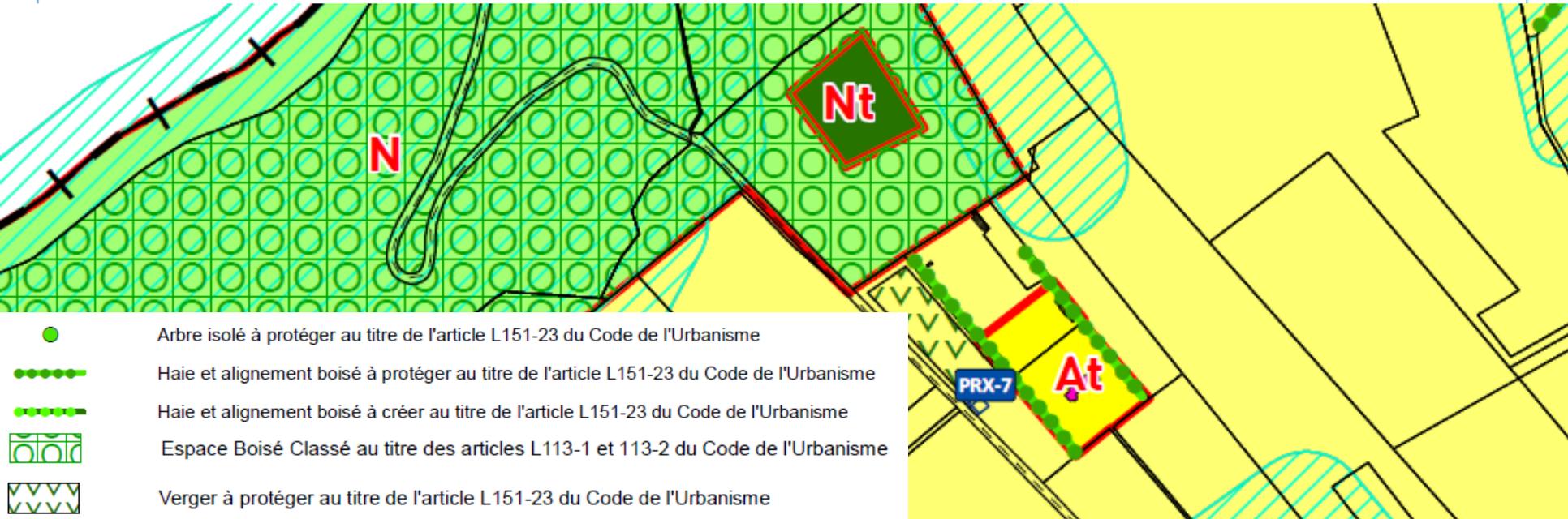
Déclaration préalable en cas d'abattage

10 mètres de recul pour toutes les nouvelles constructions principales

Les vergers existants au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Déclaration préalable en cas d'abattage

Maintien des emprises identifiées en espace planté



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

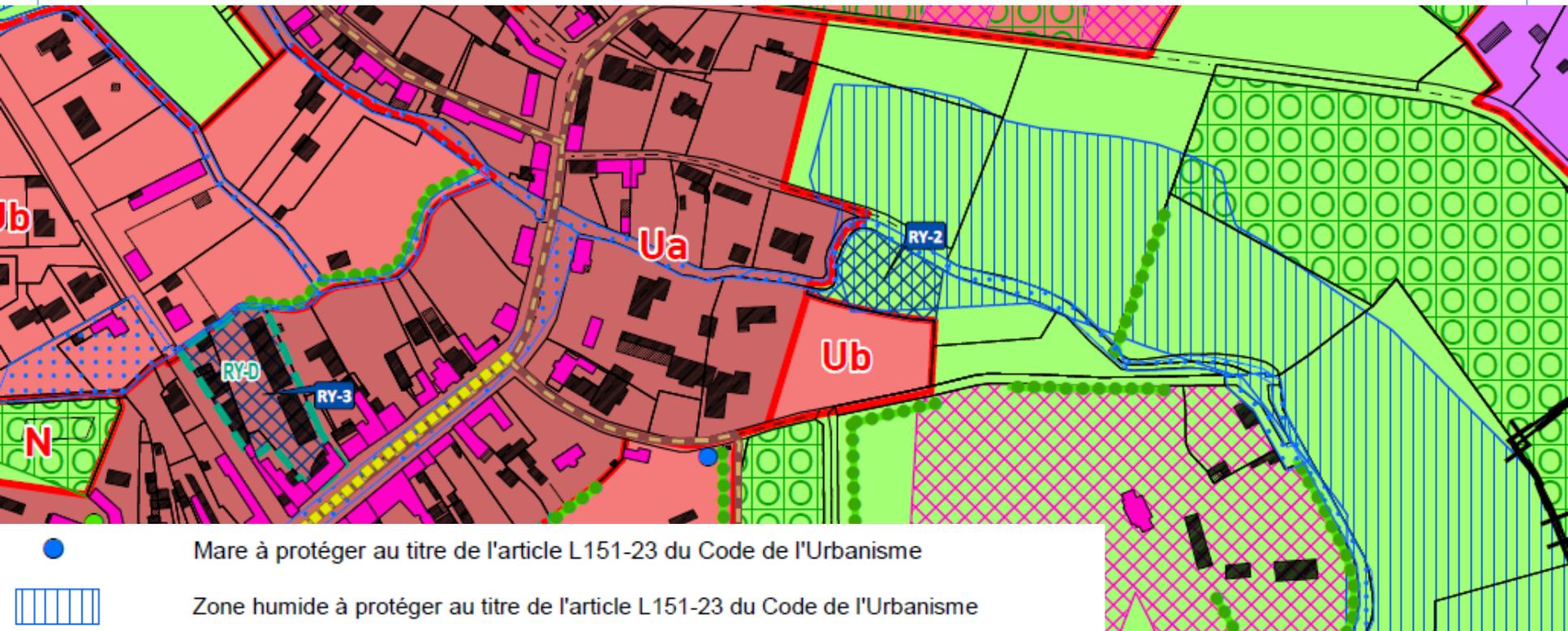
Tout comblement est interdit

Déclaration préalable en cas de travaux sur une mare identifiée

Recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges pour toutes les nouvelles constructions principales

Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maintien des emprises reportées sur le règlement graphique



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur du Plateau de Martainville

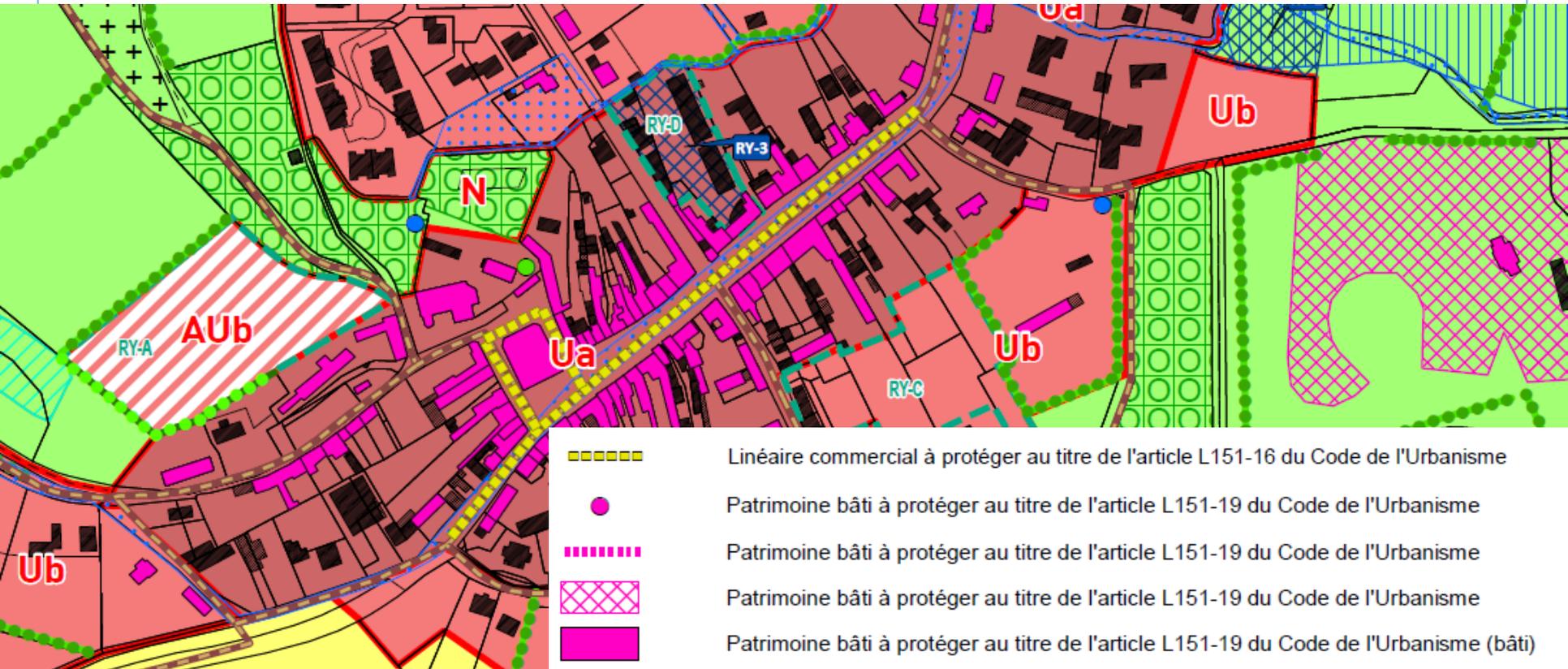
Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Permis de démolir imposé en cas de démolition

Éléments ponctuels, linéaire et surfaciques

Linéaire commercial à Ry

Interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pendant 3 ans à compter de l'approbation du PLUi

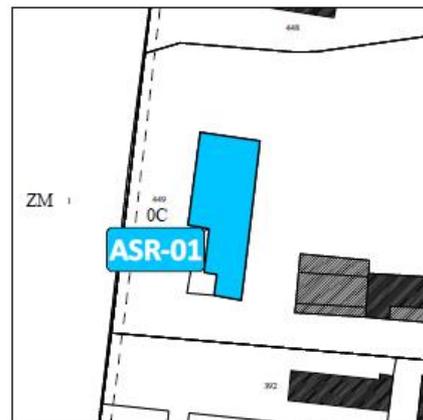


Environ 60 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination en zones A et N

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit)	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Emprise au sol du bâti existant > 50m ²	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme)	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement,...)	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

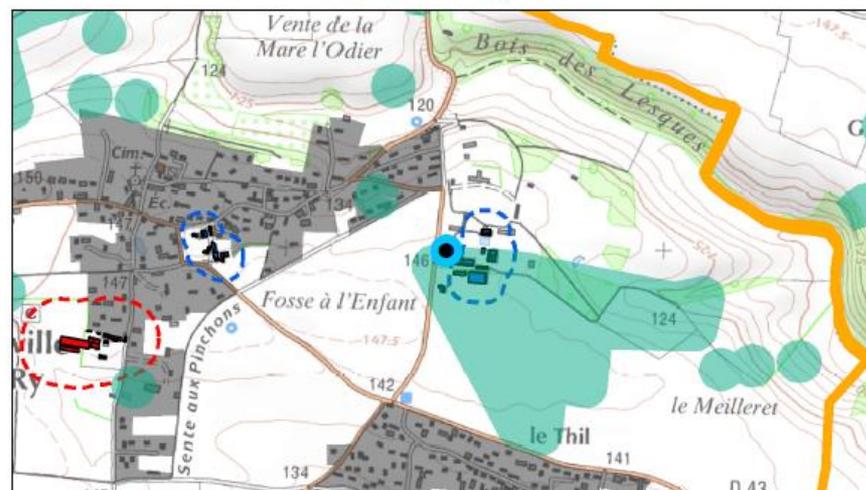
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
RUE DES LESQUIES

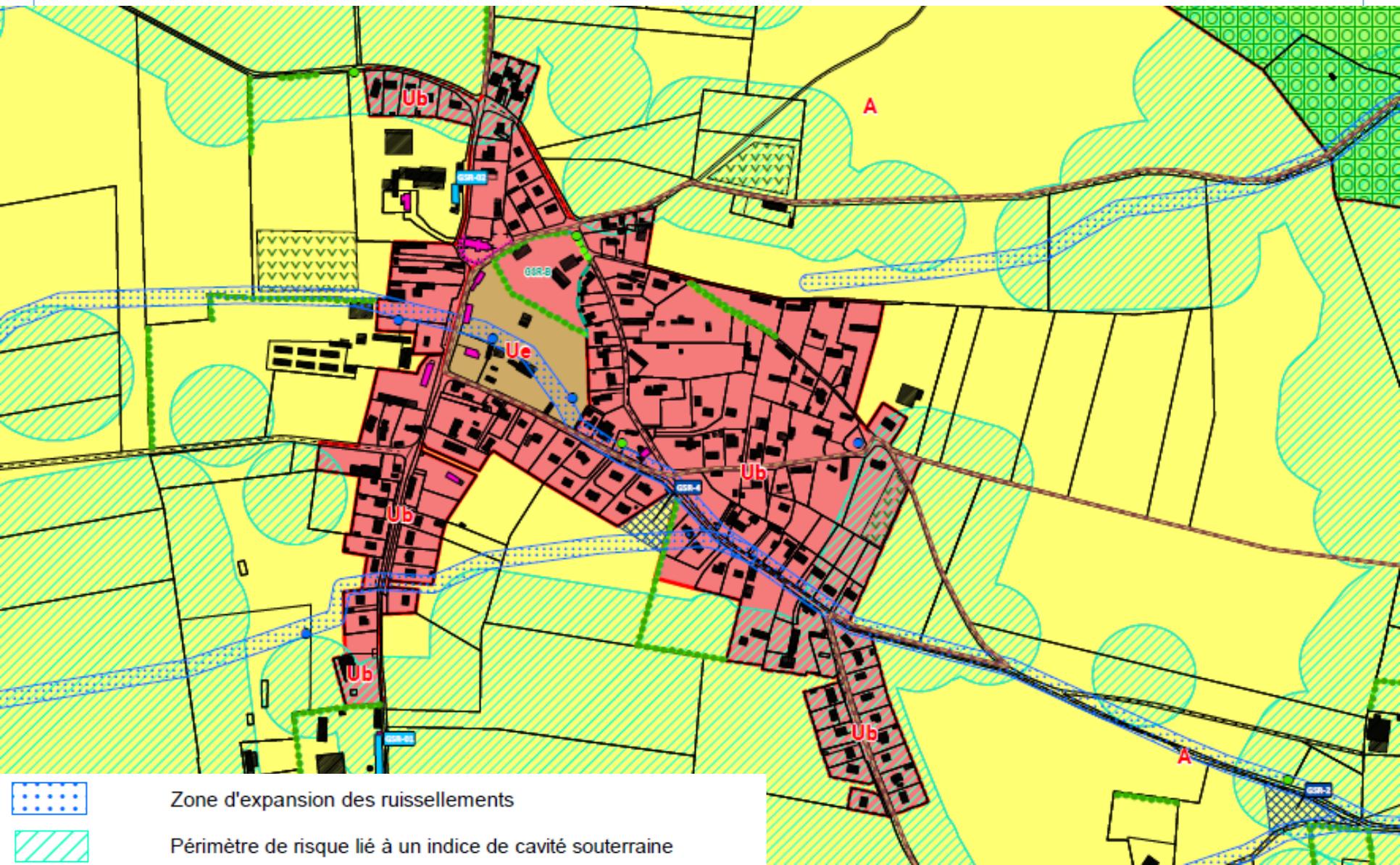


Photographie du bâtiment



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Les prescriptions relatives aux risques naturels

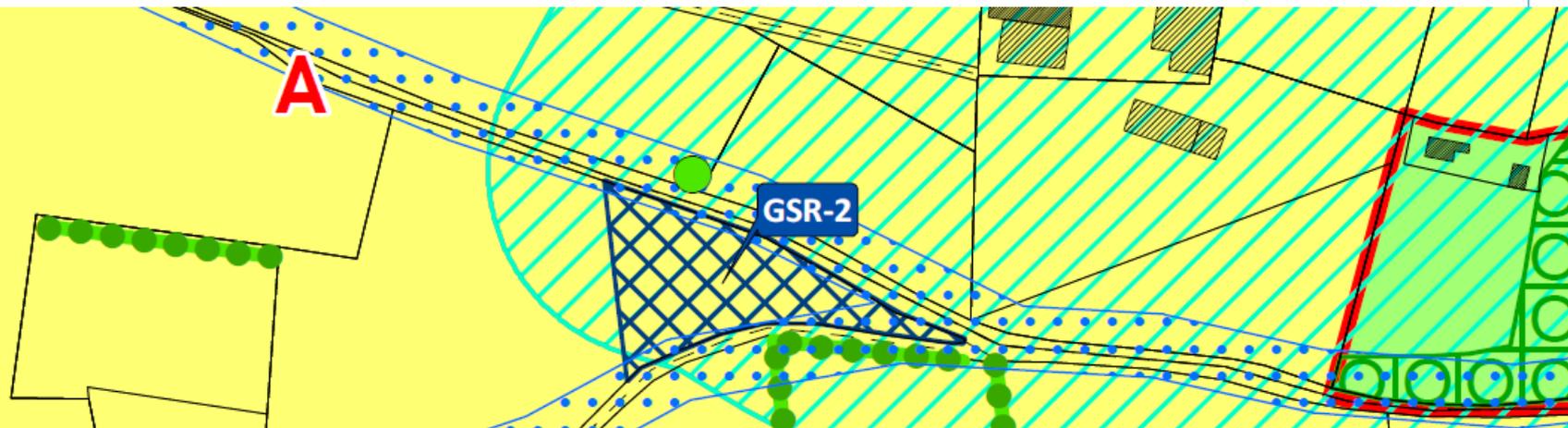


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

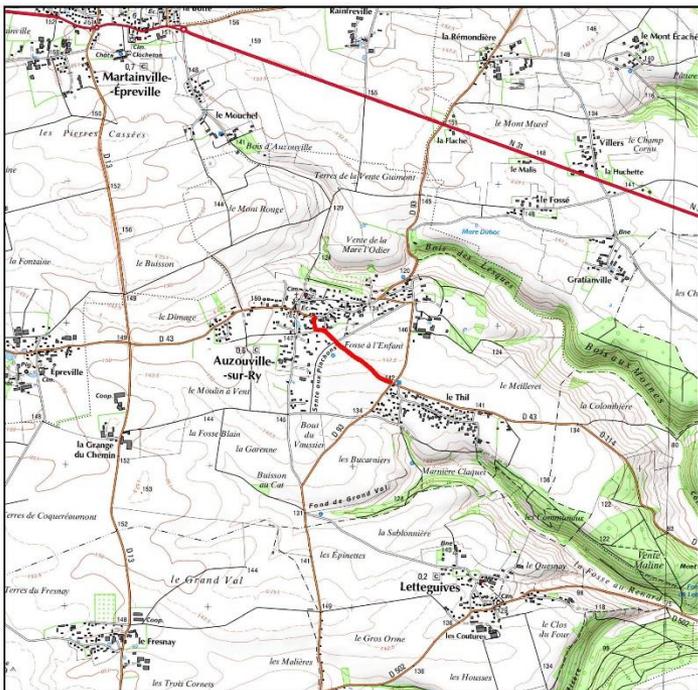
Les emplacements réservés

- ✓ Un emplacement réservé peut être défini pour préserver la **localisation d'un futur projet d'intérêt général** : chemin, ouvrage hydraulique, aménagement de voirie, espace de stationnement,....
- ✓ Les **emplacements réservés sont reportés sur le plan de zonage** et une annexe précise la destination, le bénéficiaire, et la surface de l'emplacement réservé
- ✓ L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :
 - Entraîne une **interdiction de construire sur le terrain** pour toute destination autre que l'équipement prévu.
 - En cas de vente, l'emprise est proposée en **priorité au bénéficiaire**, qui peut renoncer à l'option.

67 emplacements réservés identifiés dans le PLUI



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



ASR-2

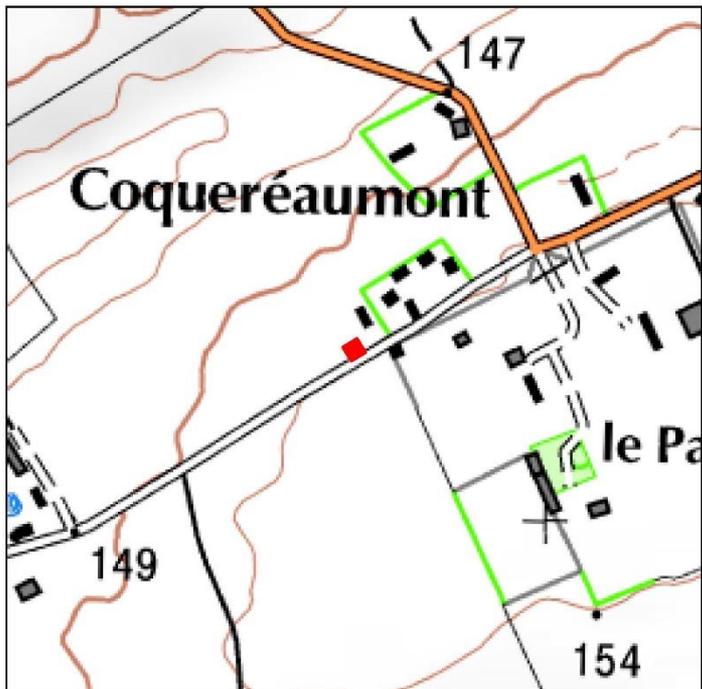
Commune : Auzouville-sur-Ry

Bénéficiaire : Commune d'Auzouville-sur-Ry

Objet : Aménagement d'un cheminement doux

Surface : 3841 m²





BEN-3

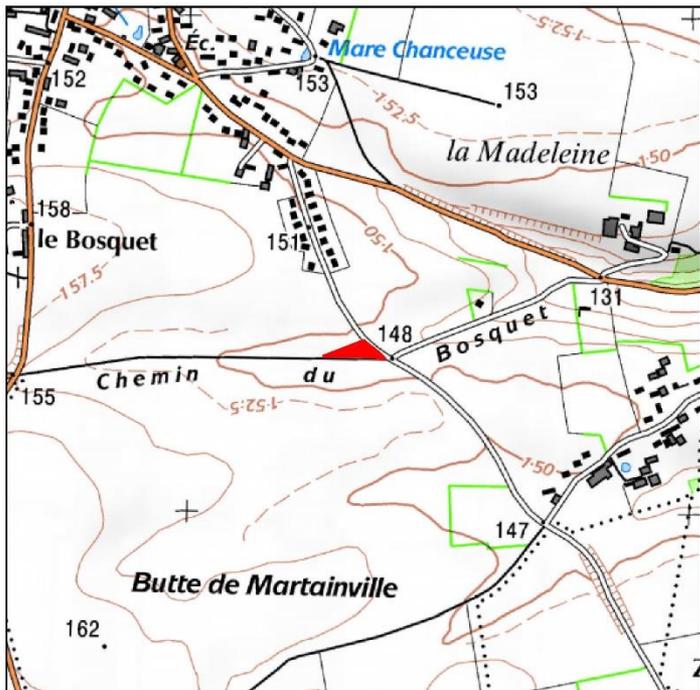
Commune : Bois d'Ennebourg

Bénéficiaire : Commune de Bois d'Ennebourg

Objet : Défense incendie

Surface : 250 m²





GSR-1

Commune : Grainville-sur-Ry

Bénéficiaire : Communauté de Communes Inter Caux Vexin

Objet : Ouvrage hydraulique

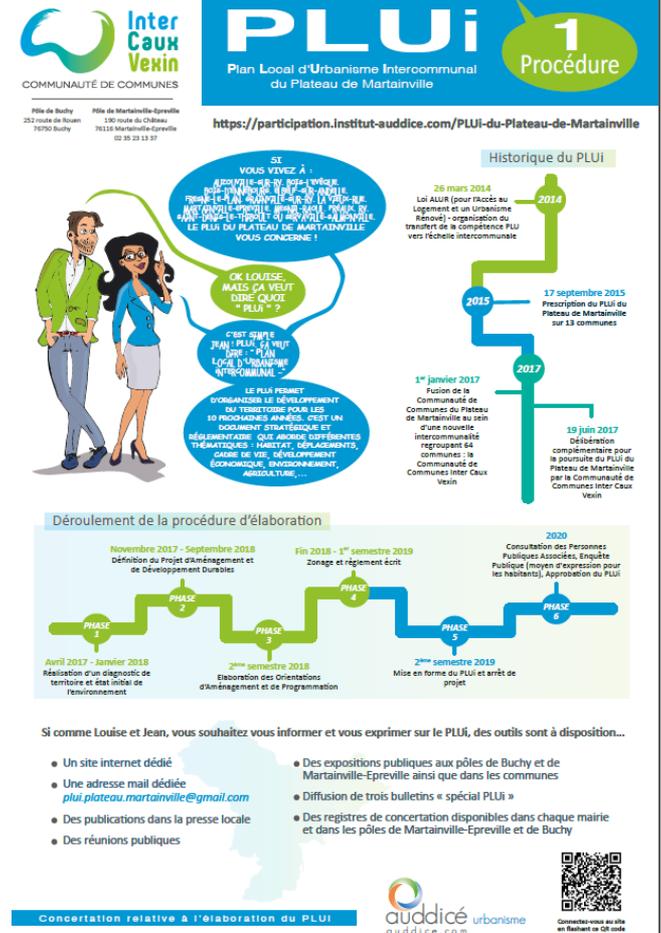
Surface : 1855 m²



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

Modalités de concertation

- **Mise en ligne des pièces réglementaires** dans les prochains jours, lien accessible depuis le site de la CCICV (consultation de documents provisoires)
- **Mise à disposition du zonage** de chaque commune dans chaque mairie
- **Publications** : presse locale, informations dans le bulletin communal, bulletin spécial PLUi
- **Mise à disposition cahier de concertation** dans les mairies et au Pôle de Martainville
- **Exposition de panneaux** sur l'avancement du PLUi
- **Enquête publique** après l'arrêt du projet
- **Adresse mail dédiée au PLUi** : plui.plateau.martainville@gmail.com



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Plateau de Martainville

La suite de la procédure

La suite de la procédure





Merci de votre attention