

Communauté de Communes

# INTER CAUX VEXIN



## Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur du Plateau de Martainville



### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 12/04/2021  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Buchy,  
Le Président,

**ARRÊTÉ LE : 10/03/2020**  
**APPROUVÉ LE : 12/04/2021**

Dossier 17127612  
12/04/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
186 Bld François 1er  
76600 LE HAVRE  
02 35 46 55 08



## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1.1 Contenu du PADD.....	5
1.2 Structuration du PADD.....	8
<b>CHAPITRE 2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>9</b>
2.1 Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire .....	10
2.1.1 Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités ..	11
2.1.2 Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages .....	16
2.1.3 Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics.....	18
2.2 Objectif n °2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace .....	20
2.2.1 Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs .....	21
2.2.2 Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux.....	23
2.2.3 Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel.....	24
2.3 Objectif n °3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux.....	26
2.3.1 Axe 1 : soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale .....	27
2.3.2 Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale .....	29
2.3.3 Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire .....	32
2.4 Objectif n °4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé .....	34
2.4.1 Axe 1 : ménager la qualité paysagère et patrimoniale du Plateau de Martainville .....	35
2.4.2 Axe 2 : valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité .....	37
2.4.3 Axe 3 : valoriser les ressources du territoire .....	39
2.4.4 Axe 4 : limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.....	42
<b>ANNEXES - CARTOGRAMMES .....</b>	<b>43</b>
Annexe 1 – Cartogramme de l'objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain structuré et solidaire .....	44
Annexe 2 – Cartogramme de l'objectif 2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace.....	45
Annexe 3 – Cartogramme de l'objectif 3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux .....	46
Annexe 4 – Cartogramme de l'objectif 4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé .....	47

## CHAPITRE 1. PREAMBULE

## 1.1 Contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il constitue le **guide stratégique pour le développement du territoire pour les 10 prochaines années et est considéré comme la clé de voute du PLUi.**

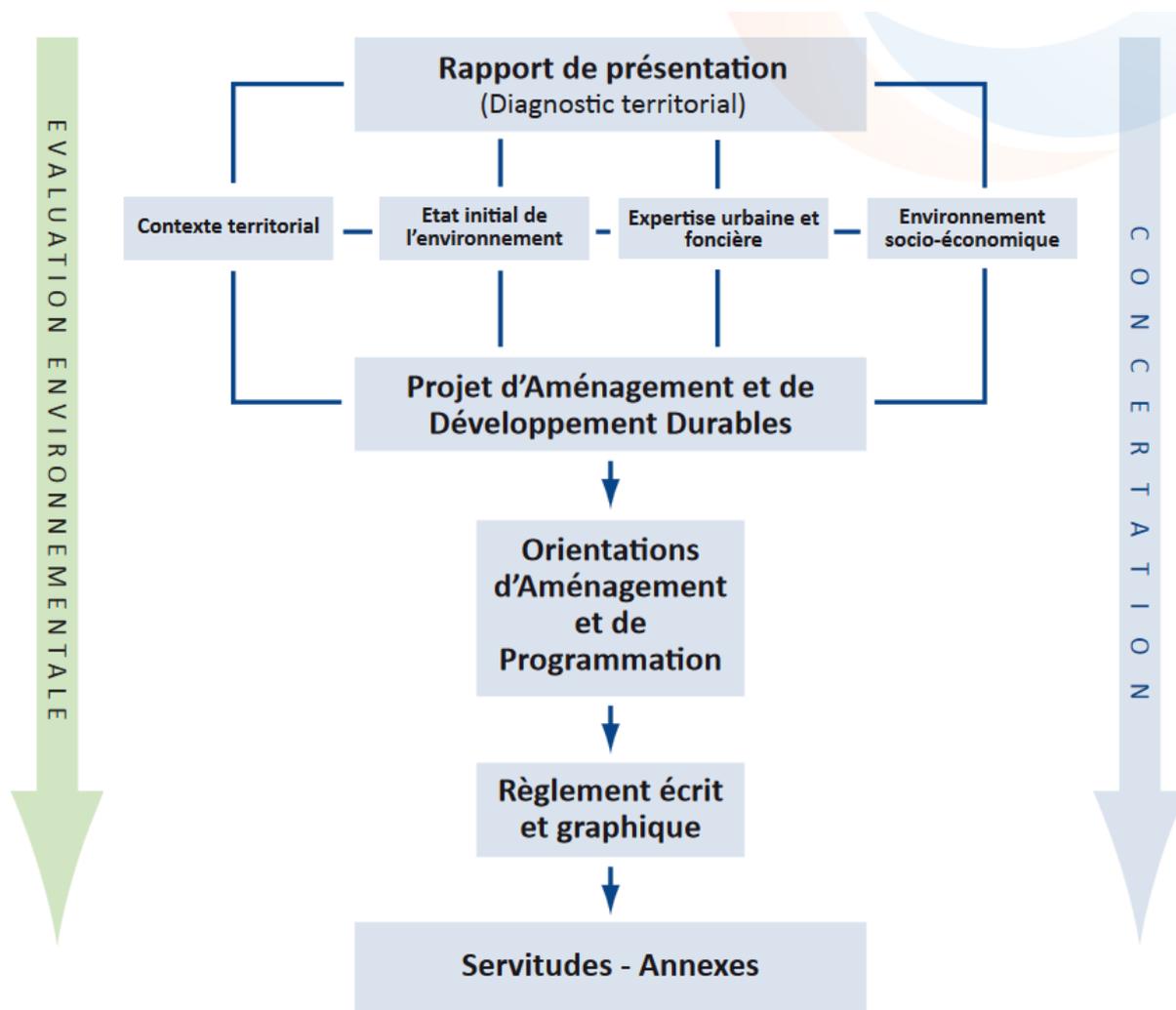


Figure 1. La place du PADD dans le PLUi

Le PADD est un **document simple et non technique** qui doit être accessible à tous les citoyens et qui permet d'appréhender la stratégie de développement territorial à un horizon temporel d'une dizaine d'années. **Le PADD du PLUi du Plateau de Martainville a été élaboré pour une période de référence qui s'étale de 2019 et 2028.**

Des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le document, à l'échelle du périmètre du document d'urbanisme intercommunal et de chaque commune.

Si les orientations du PADD ne sont pas opposables aux tiers, elles font l'objet d'une traduction dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique.

Il s'agit d'un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme de projet. Les orientations du PADD sont issues des enjeux identifiés en phase diagnostic et de la vision prospective portée par les élus locaux, en lien avec les compétences de l'intercommunalité et des partenaires locaux.

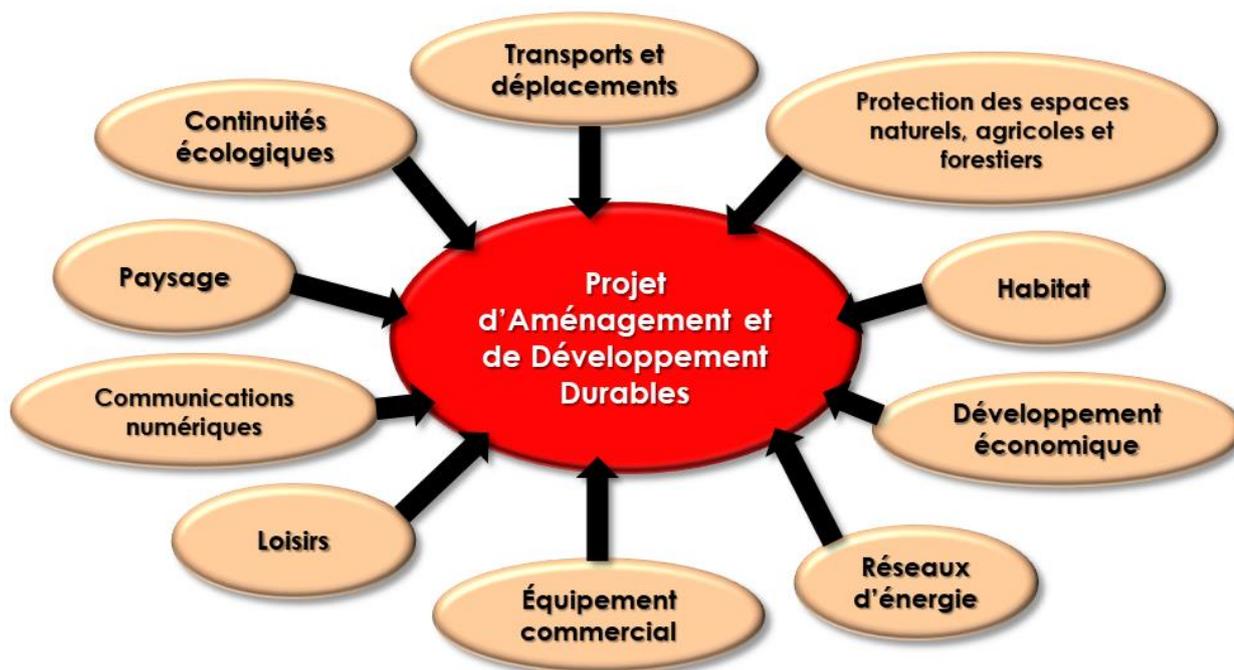


Figure 2. Thématiques abordées dans le PADD

## Ce que dit le Code de l'Urbanisme :

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise le **contenu du PADD** :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme impose la réalisation d'un **débat sur les orientations du PADD** :

*« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Un débat a donc été organisé au sein des 13 Conseils Municipaux des communes du périmètre du PLUi ainsi qu'au Conseil Communautaire :

Instance	Date du débat
Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin	01/10/2018
Conseil Municipal d'Auzouville-sur-Ry	24/09/2018
Conseil Municipal de Bois-d'Ennebourg	17/09/2018
Conseil Municipal de Bois-l'Evêque	24/09/2018
Conseil Municipal d'Elbeuf-sur-Andelle	20/09/2018
Conseil Municipal de Fresne-le-Plan	18/09/2018
Conseil Municipal de Grainville-sur-Ry	24/09/2018
Conseil Municipal de La Vieux-Rue	25/09/2018
Conseil Municipal de Martainville-Epreville	20/09/2018
Conseil Municipal de Mesnil-Raoul	29/08/2018
Conseil Municipal de Préaux	27/09/2018
Conseil Municipal de Ry	10/09/2018
Conseil Municipal de Saint-Denis-le-Thibault	24/09/2018
Conseil Municipal de Servaville-Salmonville	11/09/2018

**Tableau 1.** Détail des débats du PADD

## 1.2 Structuration du PADD

Le PADD du PLUi du Plateau de Martainville est structuré autour de 4 grands objectifs transversaux :

- **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 ses atouts locaux**
- **Objectif n °4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé**

Chaque objectif est ensuite traduit en axes et en orientations / actions. Ces dernières sont localisées autant que possible sur des cartogrammes annexés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont uniquement une valeur illustrative pour faciliter la compréhension du projet de territoire.



**Figure 3.** Pôle de proximité de Martainville-Epreville

## **CHAPITRE 2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

## 2.1 Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

---

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- **Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités ;**
- **Proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages ;**
- **Conforter l'offre en équipements et services publics.**

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

### ■ Une armature urbaine partagée pour un développement cohérent du territoire

Le territoire du Plateau de Martainville s'appuie sur une armature urbaine hiérarchisée, mise en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays entre Seine et Bray et confirmée dans le cadre du PLUi et répartie en deux secteurs :

- La « **Couronne Est** » de l'agglomération rouennaise : comprenant les communes de **Préaux, La Vieux-Rue, Servaville-Salmonville, Bois-l'Evêque, Bois-d'Ennebourg, Mesnil-Raoul et Fresne-le-Plan** ;
- Le « **Plateau de Martainville** » qui regroupe **Grainville-sur-Ry, Martainville-Epreville, Auzouville-sur-Ry, Saint-Denis-le-Thiboult, Ry, Elbeuf-sur-Andelle** et 5 autres communes non comprises dans le périmètre du PLUi (Blainville-Crevon, Catenay, Saint-Aignan-sur-Ry, Saint-Germain-des-Essourts et Boissay).

### 3 niveaux sont déclinés dans l'armature urbaine du SCoT :

- Les **pôles** comprenant :
  - Les **pôles majeurs** : aucun pôle majeur sur le périmètre du PLUi. Ils regroupent les polarités urbaines qui devront assurer des fonctions et des services de niveau supérieur à l'échelle de l'intercommunalité Inter Caux Vexin ;
  - Les **pôles d'équilibre « services – emplois »** : complémentaires aux pôles majeurs, ils disposent d'une offre de service et/ou économique et/ou de transport : Préaux pour le secteur de la Couronne Est et Ry pour celui du Plateau de Martainville. Leur développement sera conforté par une offre de logements, de commerces et d'emplois adaptée à leur rang, et pour confirmer leur rayonnement au sein des territoires plus ruraux ;
- Les **communes stratégiques « emploi – mobilité »** : Martainville-Epreville est rattachée à cette catégorie, pour le potentiel économique dont elle dispose (zone d'activités de Flamanville et supermarché) et qui pourrait lui conférer un rôle structurant dans l'organisation territoriale future ;
- Les **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. Ils contribuent à l'animation de l'espace rural et à la qualité du cadre de vie.

## ■ Favoriser la densification urbaine maîtrisée des centralités

Le projet de développement urbain s'appuie en premier lieu sur la mobilisation des disponibilités foncières au sein des centralités précédemment identifiées, sans extension vers les espaces agricoles et naturels. Un diagnostic foncier a été réalisé dans ce sens afin d'estimer le potentiel de densification des tissus bâtis et d'évaluer les opportunités qui pourraient être saisies dans les prochaines années.

**Un objectif ambitieux de 25 à 30 % de production de logements au sein des enveloppes foncières est fixé pour la période 2019-2028.** Divers outils réglementaires pourraient être mis à profit pour atteindre cet objectif : Orientations d'Aménagement et de Programmation, emplacements réservés, Droit de Préemption urbain...

Si toutes les communes sont concernées par cette orientation, l'intensification urbaine maîtrisée sera d'autant plus ambitieuse au sein des cœurs urbains de Préaux et de Ry compte-tenu de leur rang dans l'armature et de leurs caractéristiques urbaines.



Figure 4. Vue des cœurs urbains de Ry et Préaux

## ■ Limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles

Si la mobilisation des ressources foncières participera à la réalisation des objectifs de production de logements et d'accueil de population envisagées, la maîtrise de l'étalement urbain s'avère stratégique pour préserver le cadre rural qualitatif sur le territoire du Plateau de Martainville qui, situé à proximité du cœur métropolitain rouennais, est soumis à une certaine pression foncière.

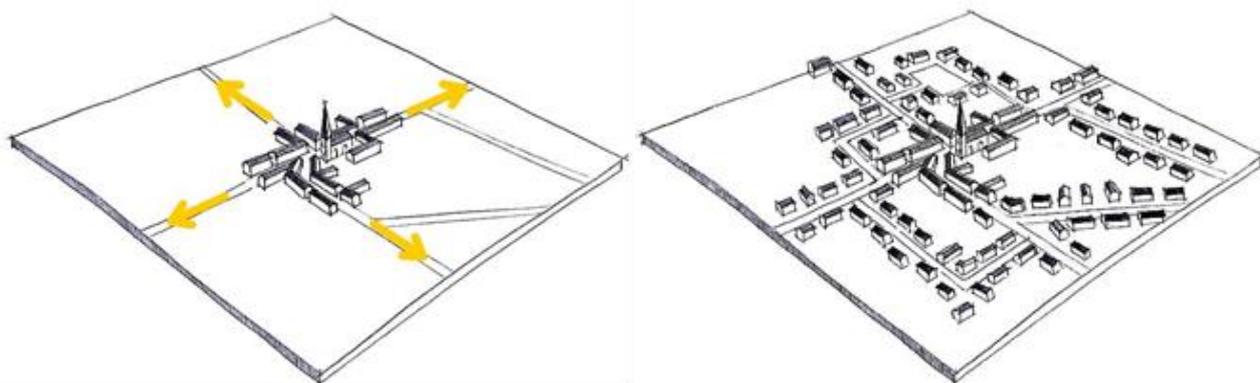
La Communauté de Communes Inter Caux Vexin souhaite s'inscrire dans une stratégie de gestion économe du foncier et de maîtrise de la consommation d'espaces sur le territoire du Plateau de Martainville. Pour atteindre cet objectif, deux principes seront mis en œuvre dans le cadre du PLUi :

- **Viser une densité brute moyenne pour les nouvelles opérations de production de logements (zones d'ouverture à l'urbanisation ou sites stratégiques) :**
  - Pôles d'équilibre et communes stratégiques « emplois- mobilités » : **12 logements / ha** – Préaux, Ry et Martainville-Epreville ;
  - Villages : **10 logements / ha** pour les 10 autres communes ;
- **Définition d'une enveloppe maximale de consommation d'espaces de 38 ha, hiérarchisée selon l'armature urbaine partagée.**

Une attention particulière est portée à la compatibilité avec le SCoT du Pays entre Seine et Bray, et tout particulièrement au maintien de l'équilibre entre le secteur de la Couronne Est (24 ha), pour lequel un développement urbain plus ambitieux est envisagé, et le secteur du Plateau de Martainville (14 ha).

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

L'effort de construction sera prioritairement orienté sur les centralités. Néanmoins, il s'agira de **tenir compte de l'organisation actuelle du territoire et notamment des hameaux urbains structurés**, dont l'enveloppe urbaine peut être plus importante que certains centres-bourgs. Par ailleurs, plusieurs communes ont connu des **développements urbains anciens le long des voies, qui s'inscrivent dans le prolongement immédiat des centralités** (développement linéaire autour du cœur de bourg de La Vieux-Rue, entre Bois-l'Evêque et Bois-d'Ennebourg, secteurs de la Laie et de la Folletière à Préaux,...).



**Figure 5.** Illustration du phénomène de développement urbain linéaire

Certains hameaux constitués et prolongements historiques urbains pourraient potentiellement accueillir de nouvelles constructions principales (habitation, artisanat, équipement,...) sous conditions :

- Une desserte par les réseaux appropriée (eau, énergie, numérique, défense incendie,...) ;
- La préservation du fonctionnement agricole et naturel du territoire ;
- La préservation des éléments patrimoniaux de l'identité locale (bâties et naturels) ;
- Un dimensionnement approprié au regard des caractéristiques du site, sans remettre en cause la centralité.

S'il s'agit d'optimiser certains potentiels fonciers au sein de ces hameaux et des prolongements historiques (dents creuses, divisions parcellaires,...), **les prescriptions réglementaires de densité seront plus mesurées que celles retenues au sein des centralités.**

L'évolution des **enveloppes bâties des hameaux urbains structurés et des prolongements urbains historiques** pourrait être envisageable sous réserve de respecter les conditions précitées et de **justifier de l'insuffisance de la ressource foncière au sein de la centralité pour atteindre les objectifs de développement urbain.**

Cette disposition pourrait concerner les communes qui présentent un fonctionnement urbain éclaté et des centres-bourgs contraints dans leur développement, comme Saint-Denis-le-Thiboult, Fresne-le-Plan et Elbeuf-sur-Andelle.

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

En dehors des centralités, des hameaux urbains et des prolongements historiques identifiés, une attention particulière sera portée au mitage de l'espace. Pour tenir compte des implantations bâties préexistantes, seules les extensions, les annexes et les changements de destination des constructions existantes seront autorisées sous réserve :

- du respect des prescriptions réglementaires du document d'urbanisme ;
- d'une desserte appropriée par les réseaux (si nécessaire) ;
- de la préservation du fonctionnement agricole et naturel du territoire ;
- de la préservation des éléments patrimoniaux de l'identité locale (bâti et naturels).



**Figure 6.** Vue vers les espaces agricoles depuis La Vieux-Rue

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

### ■ Produire environ 550 -570 logements sur la période 2019 – 2028 pour accueillir environ 1000 habitants :

Suite à la présentation de scénarii de développement aux différentes instances de travail sur le PLUi du Plateau de Martainville, une hypothèse d'accueil d'environ 1000 habitants a été retenue, soit un besoin d'environ 550-570 nouveaux logements sur la période 2019 – 2028.

En s'appuyant sur l'armature urbaine définie, dans la quête d'équilibre inscrit au SCoT entre « Couronne Est » et « Plateau de Martainville » et tenant compte des ambitions locales de développement, un volume de logements à produire est décliné pour chaque commune.

La production de logements est priorisée sur les polarités, en premier lieu desquelles Préaux (environ 90 logements). Ry et Martainville-Epreville devraient accueillir chacune environ 10% des logements envisagés sur le périmètre du PLUi (60 logements). Mesnil-Raoul et Servaville-Salmonville, bien qu'elles relèvent des villages, seraient en mesure de connaître un développement urbain cohérent avec leurs capacités d'accueil (60 logements), en comparaison des autres villages du territoire (15 à 40 logements).

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)
<b>Secteur "Couronne Est"</b>				
Préaux	Pôle d'équilibre "services-emplois"	90	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
<b>Sous-total "Couronne Est"</b>				<b>350</b>
<b>Secteur "Plateau de Martainville"</b>				
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
<b>Sous-total "Plateau de Martainville"</b>				<b>200 à 220</b>
		<b>550 à 570</b>		<b>38</b>

**Tableau 2.** Objectifs chiffrés détaillés par commune

« Les volumes de logements à produire constituent des objectifs vers lesquels il convient de tendre d'ici 2028. Un volume plus important de logements pourrait donc être produit, en priorité dans les polarités et sous réserve d'une intensification urbaine plus développée et sans extension urbaine supplémentaire. »

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

En plus de répondre quantitativement à la demande, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin pose comme objectif de **mieux répondre à la diversité des besoins en logement des ménages**. Le territoire du Plateau de Martainville est particulièrement attractif pour les ménages souhaitant s'installer dans un cadre de vie de qualité, en retrait de la métropole rouennaise. L'offre de logements développée depuis plusieurs décennies est largement orientée vers les grands logements individuels en accession à la propriété, qui ne répond que partiellement aux besoins des ménages souhaitant s'installer ou rester sur le territoire.

Afin de réaliser le pari de la diversification du parc de logements, plusieurs orientations seront traduites dans le document d'urbanisme :

- **Développer une offre de petits logements pour répondre aux attentes de certains ménages** : une proportion de petits logements (types T2-T3) pourrait être imposée sur les sites stratégiques identifiés, et en priorité au sein des polarités (Préaux, Ry et Martainville-Epreville) ;
- **Encourager la production de logements locatifs** : l'offre locative sera développée en priorité dans les polarités, au plus près de l'offre de services et de commerces présente sur le territoire :
  - 45 logements locatifs dans les polarités (Préaux, Ry et Martainville-Epreville) ;
  - 10 logements locatifs dans les villages : le développement de l'offre locative au sein des villages sera encouragé et pourra se concrétiser au gré des opportunités et des ambitions communales.
- **Viser la production de 90 logements intermédiaires d'ici 2028** : le PLUi fixe un objectif ambitieux de production de logements intermédiaires, de l'ordre de 15% de la production totale de logements sur la période 2019-2028, soit environ 90 logements intermédiaires répartis de la manière suivante :
  - 45 logements intermédiaires dans les polarités de Ry, Préaux et Martainville-Epreville ;
  - 45 logements intermédiaires dans les villages.
- **Soutenir la réhabilitation du parc résidentiel existant** : il s'agira notamment de veiller à l'évolution du parc résidentiel ancien et de faciliter la rénovation énergétique du parc de logements par des prescriptions réglementaires adaptées. Les réflexions qui seront engagées sur les sites de renouvellement urbain stratégiques pourraient également permettre de concrétiser cette orientation.

## 2.1.3 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 :

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Les centralités, qu'ils s'agissent des pôles ou des villages, ne doivent pas être réservées uniquement à une vocation résidentielle : elles doivent constituer des lieux de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, commerciaux, culturels et sportifs. Il est donc primordial de permettre leur évolution à l'horizon temporel du PLUi. Les terrains qui seront réservés permettront de conforter les équipements communaux existants et d'anticiper les nouveaux besoins éventuels, dans un souci de complémentarité de l'offre entre les communes : équipements pour la petite enfance, services aux personnes âgées, animation locale, extension des cimetières,...



Figure 7. Mairie et école à Elbeuf-sur-Andelle

### ■ Confirmer les espaces de convivialité intergénérationnelle et sociale dans les centralités :

Cette orientation s'applique sur l'ensemble des 13 communes. Une attention particulière devra être portée à la création et à l'aménagement des espaces publics afin qu'ils soient pratiqués par tous les publics. Il s'agira notamment :

- De veiller à l'accessibilité des espaces publics ;
- D'encourager la qualité urbaine dans les nouvelles opérations d'aménagement : traitement qualitatif des espaces de stationnement, mise en valeur du patrimoine, installation de mobilier urbain, aménagement de lieux de rencontres intergénérationnelles,...
- D'assurer la gestion des eaux pluviales selon les principes d'hydraulique douce
- ...



**Figure 8.** Parc public dans le centre-bourg de Grainville-sur-Ry

#### ■ Permettre le développement d'équipements communautaires sur la zone d'activités de Flamanville :

Aucune déchetterie n'est localisée sur le périmètre du PLUi et les habitants du Plateau de Martainville se dirigent actuellement vers les centres de collecte des déchets des territoires voisins. Afin d'améliorer le niveau de services, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin réfléchit depuis plusieurs années à la création d'une déchetterie. La concrétisation de ce projet est envisagée à moyen terme sur le site de la zone d'activités de Flamanville. D'autres équipements d'intérêt communautaire pourraient être implantés à proximité (bâtiment technique pour le stockage du matériel intercommunal, méthaniseur,...).

**Une enveloppe foncière d'environ 4 ha est fixée pour la réalisation de ces projets.**

#### ■ Préparer le territoire au déploiement du très haut débit pour développer les usages et les services numériques

La Communauté de Communes Inter Caux Vexin est adhérente à Seine-Maritime Numérique, syndicat mixte en charge du déploiement de la fibre optique. A l'échéance temporelle du PLUi, l'ensemble du territoire devrait être potentiellement raccordable au réseau de fibre optique, en fonction des demandes de branchement qui seront effectuées. Des emprises foncières pour les Nœuds de Raccordement Optique (NRO) pourraient être potentiellement nécessaires pour assurer la complétude du réseau.

L'accès au numérique constitue un enjeu stratégique pour l'attractivité du territoire : en effet, il s'agit pour la Communauté de Communes Inter Caux Vexin de répondre aux attentes des acteurs territoriaux (ménages, entreprises, associations, institutions,...) qui peuvent être satisfaites par le déploiement d'infrastructures et de services numériques dans différents domaines : éducation, santé, pratique du télétravail, télémédecine, commerce en ligne.

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

---

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- **Encourager le développement des modes de transports alternatifs ;**
- **Améliorer les conditions de pratique des modes doux ;**
- **Optimiser et sécuriser le réseau routier actuel.**

## 2.2.1 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 :

Le niveau de service des transports en commun est relativement déficient pour satisfaire l'ensemble des besoins de mobilité des ménages sur le territoire du Plateau de Martainville et constituer une offre alternative efficace à la voiture individuelle.

La Communauté de Communes Inter Caux Vexin n'étant pas compétente pour l'organisation des transports publics, elle souhaite s'engager dans une démarche collaborative avec les partenaires publics (Métropole Rouen Normandie, Région Normandie, SNCF,...) pour développer deux pistes d'amélioration de l'offre de transport en commun :

- Développer des lignes express qui prennent appui sur la RN.31 voire sur la RD.6014 ;
- Organiser le rabattement vers les polarités, extérieures et internes pour faciliter l'intermodalité (gares, parkings-relais, aéroport,...).



Figure 9. RN.31 à Servaville-Salmonville

### ■ Organiser les pratiques de covoiturage sur les axes stratégiques

La RN.31 et la RD.6014 constituent des infrastructures stratégiques pour la création d'aires de covoiturage, limiter le recours à la voiture « solo » et participer indirectement à la régulation du trafic routier. **Une aire de covoiturage est actuellement en projet à proximité du Château de Martainville.**

Une réflexion sera menée sur la pertinence d'autres aires de covoiturage qui pourraient être aménagées, à Préaux, le long de la RN.31, et près de Mesnil-Raoul, le long de la RD.6014.



**Figure 10.** Aire de stationnement à Martainville-Epreville

#### ■ Faciliter l'accès aux arrêts de car

Les aménagements d'accessibilité des arrêts de car et de sécurisation de leurs abords participeront à la compétitivité de l'offre de transport en commun. Les sites de développement de l'habitat seront autant que possible connectés au réseau d'arrêts de car, déployés au sein des 13 communes.



**Figure 11.** Car traversant le centre-bourg de Saint-Denis-le-Thibout

## 2.2.2 Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux

### ■ Affirmer la place du piéton dans les centralités de toutes les communes

Des déplacements doux bien organisés et sécurisés sont essentiels à la qualité de vie dans l'ensemble des communes. Ils conditionnent l'accès aux services, équipements et commerces par les habitants. Une attention particulière sera portée à la mise en relation des nouvelles opérations d'aménagement avec le maillage d'infrastructures pour les modes doux afin de faciliter l'accès aux centralités.



Figure 12. Diversité d'infrastructures piétonnes

### ■ Conforter le réseau de chemins de randonnées existants

Le territoire du Plateau de Martainville jouit d'un important réseau de chemins de randonnées qui irriguent le territoire intercommunal. Plusieurs parcours touristiques sont identifiés dans un souci de continuité et mise en relation des principaux sites d'intérêt du territoire (balade autour du Château de Martainville, Au Pays d'Emma de Bovary, la Chapelle Saint-Laurian). Le GR25 traverse le territoire d'Ouest en Est et permet de relier la ravine de l'Aubette à la vallée du Crevon par le plateau de Martainville).

### ■ Développer des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées à différents échelles :

Face à la dépendance au mode automobile des ménages, la réflexion sur le développement des mobilités douces constitue une orientation stratégique portée par la structure intercommunale et relayée par les communes. Les contraintes topographiques (contexte de vallée/plateau) et les distances conséquentes entre centralités sur le territoire complexifient l'efficacité du réseau en modes doux à différentes échelles (entre communes et entre les centres-bourgs et les hameaux).

**Néanmoins, plusieurs continuités douces pourraient être valorisées et créées pour encourager la pratique des modes doux au quotidien : entre communes et entre centres-bourgs et hameaux.**

Ces infrastructures seront également identifiées au titre du Code de l'Urbanisme et des outils fonciers pourront être mobilisés pour permettre leur concrétisation.

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

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui seront déclinées sur les secteurs de projet, des dispositions relatives à la pratique des modes doux (emprises dédiées pour les modes, stationnement des deux-roues) seront systématiquement étudiées pour assurer une connexion adéquate au réseau existants de chemins / trottoirs.

### 2.2.3 Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

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

Le diagnostic territorial a confirmé l'enjeu stratégique des traversées d'agglomérations à plusieurs titres : sécurisation des déplacements au sein espaces urbains linéaires, insertion sur le réseau routier, traitement paysager des entrées d'agglomération... Toutes les communes sont potentiellement concernées par cette orientation.

A ce titre, **le PLUi imposera que les emprises dédiées aux circulations routières soient aménagées de façon à limiter la vitesse et de garantir un partage équilibré des espaces publics**. Des prescriptions spécifiques pourront être édictées dans le cadre de la mise en valeur des entrées d'agglomération et de la sécurisation.

#### ■ Limiter le développement urbain le long des axes stratégiques

Une attention particulière sera portée à la création de nouveaux accès le long des axes routiers qui sont le support d'un trafic important : RN.31, RD.6014, RD.13, RD. 42,...). Aussi, l'étalement urbain linéaire, en dehors des centralités sera particulièrement encadré.



**Figure 13.** Circulation sur la RN.31 dans le centre-bourg de Martainville-Epreville

## ■ Optimiser les conditions de stationnement sur l'ensemble du territoire

Dans l'ensemble, le stationnement ne pose pas de problème particulier, même s'il est constaté des difficultés ponctuelles (entrées / sorties des écoles, jour de marché à Ry, animations touristiques au Château de Martainville).

Néanmoins, le PLUi vise une amélioration globale des conditions de stationnement. Plusieurs leviers pourraient être activés :

- **réglementer le stationnement privé pour les différents types de construction afin de limiter l'encombrement des espaces publics ;**
- **réserver des emprises pour l'installation de bornes de rechargement électrique à proximité des sites d'équipement et de commerce.**

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

La perméabilité des secteurs de développement et leur accroche au fonctionnement urbain seront recherchées. Dans la mesure du possible, les nouvelles voies en impasse seront à éviter au profit de voiries traversantes et permettant d'améliorer toutes les circulations à l'échelle du quartier.

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

---

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- **Soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale ;**
- **Accompagner le développement économique et la diversité commerciale ;**
- **Structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire.**

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

### ■ Promouvoir une agriculture durable et diversifiée, dans le respect du terroir normand

Le territoire du Plateau de Martainville présente **des caractéristiques rurales et agricoles particulièrement prégnantes**. L'agriculture demeure une activité omniprésente et elle participe grandement à **la qualité des paysages** sur le plateau agricole ouvert (alternances de prairies et de terres cultivées).

Afin de pérenniser ces activités et d'anticiper les changements à venir, le PLUi permet **la diversification des exploitations agricoles**, en permettant notamment **la mise en place d'unités de vente directe**. Ces projets devront toutefois se situer à proximité des bâtiments d'exploitation, ce afin d'éviter le mitage des espaces et la dispersion des bâtiments d'une même exploitation.



Figure 14. Exploitation agricole proposant de la vente directe à Saint-Denis-le-Thibout

### ■ Préserver les espaces agricoles du mitage et assurer les continuités à l'échelle du terroir :

Plusieurs dispositions seront traduites pour concrétiser cette orientation :

- Définition d'une enveloppe foncière maximale pour l'extension urbaine ;
- Prise en compte de la valeur agronomique des terres lors la sélection des zones d'extension de l'urbanisation ;
- Préservation des accès agricoles afin d'éviter la création d'enclaves ;
- ....

## ■ Veiller au maintien des potentiels d'évolution des exploitations agricoles, en particulier au contact des espaces urbains :

Le projet de territoire vise la limitation des atteintes à l'activité agricole. La localisation des sièges d'exploitation agricole sera prise en compte lors de la définition du règlement graphique. En effet, plusieurs sièges d'exploitation sont identifiés au contact direct de secteurs urbains, en particulier aux abords des centres-bourgs de Préaux, La Vieux-Rue, Servaville-Salmonville, Fresne-le-Plan et Mesnil-Raoul.

Le **respect des distances de recul entre habitat et bâtiments agricoles et le maintien de potentialités de développement pour les exploitations agricoles au contact des espaces urbanisés** seront mis en œuvre dans le cadre du règlement graphique du document d'urbanisme.



**Figure 15.** Bâtiments agricoles à proximité du centre-bourg de Fresne-le-Plan

## ■ Développer une filière locale de méthanisation valorisante pour l'agriculture locale

La Communauté de Communes Inter Caux Vexin envisage la création **d'une usine de méthanisation sur le site de la zone d'activités de Flamanville**. En même temps qu'il constituerait une réponse locale concrète de l'intercommunalité à la problématique du réchauffement climatique global et de la diversification des sources de production d'énergie, ce projet est une **opportunité de renforcer les liens avec le monde agricole, en offrant une solution de valorisation des effluents agricoles** (principalement d'élevage).

## 2.3.2 Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale

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

L'élaboration du PLUi du Plateau de Martainville est l'occasion de décliner une stratégie cohérente de développement économique, encadrée par les dispositions du SCoT du Pays entre Seine et Bray. L'intercommunalité envisage de s'appuyer sur le réseau de zones d'activités existantes pour accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi sur le territoire du Plateau de Martainville.

Plusieurs secteurs d'activités sont localisés sur le territoire du Plateau de Martainville :

- La zone d'activités intercommunale de Flamanville, entre Martainville-Epreville et Ry ;
- Le site d'activités de Mesnil-Raoul (envergure locale et d'initiative privée) ;
- La zone d'activités du Petit Verger à Préaux (envergure locale et d'initiative privée) ;
- La Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) « Leader Price », localisée dans le centre-bourg de Martainville-Epreville : cette ZACOM a vocation à accueillir du grand commerce répondant à des achats hebdomadaires ou occasionnels lourds de 500 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente.



Figure 16. ZACOM Leader Price et zone d'activités de Flamanville

Concrètement, 3 modalités d'action sont envisagées pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises :

- **L'optimisation de la ressource foncière sur l'ensemble des secteurs d'activités existantes** : les dispositions réglementaires qui seront retenues permettront la densification des zones d'activités économiques : augmentation de l'emprise au sol et des hauteurs autorisées, optimisation/mutualisation des espaces de stationnement,...
- **L'extension de la ZA de Flamanville** : le SCoT prévoit une extension d'environ 4,5 ha, déjà intégrée dans le PLU de Martainville-Epreville, sur une emprise foncière sous maîtrise intercommunale. Une reconfiguration de la zone d'extension pourrait être étudiée pour garantir une meilleure intégration paysagère et faciliter la réalisation des équipements communautaires sur la zone d'activités.
- **L'extension du site d'activités de Mesnil-Raoul** : une évolution des zones d'activités d'envergure communale est permise par le SCoT (enveloppe globale de 12 ha). Compte-tenu des demandes d'installation déjà recueillies sur ce secteur, une extension mesurée de l'ordre 1 à 1,5 ha est envisagée dans le cadre du PLUi du Plateau de Martainville pour ce secteur à vocation artisanale, sous réserve d'une réflexion globale sur les conditions d'accès et d'intégration paysagère du site.



Figure 17. Vue de la zone d'activités de Mesnil-Raoul

#### ■ Permettre l'évolution des activités artisanales et de services existantes

Parce que le développement économique du territoire du Plateau de Martainville s'appuie également sur l'activité artisanale et commerciale de proximité, l'ambition politique est de **favoriser au maximum la mixité des fonctions urbaines** afin que toutes les activités compatibles avec le caractère résidentiel, telles que **l'activité artisanale ou commerciale de proximité et de services**, puissent, par le biais du règlement du document d'urbanisme, évoluer au sein des tissus urbanisés existants, au sein de toutes les communes.

## ■ Consolider l'offre commerciale et de services de proximité

L'offre commerciale sur le territoire du Plateau de Martainville est organisée autour des deux polarités de Préaux et Ry. Quelques commerces isolés sont également localisés à Martainville-Epreville et dans plusieurs villages (Servaville-Salmonville, Auzouville-sur-Ry).

Plusieurs dispositions seront mises en œuvre dans le document d'urbanisme pour soutenir l'activité commerciale et de services de proximité.



**Figure 18.** Commerces à Servaville-Salmonville, Préaux et Ry

## 2.3.3 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

L'offre d'hébergements touristiques est essentiellement privée sur le territoire du Plateau de Martainville, même si certaines communes, comme Saint-Denis-le-Thiboult, proposent quelques hébergements touristiques ruraux (gîtes et chambres d'hôtes). La Communauté de Communes Inter Caux Vexin souhaite encourager le développement d'une offre d'hébergements de qualité, qui pourrait notamment se concrétiser par la réhabilitation du bâti ancien (bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation).

### ■ Confirmer les infrastructures de randonnées pour mettre en relation les sites d'intérêt touristique

Cf. objectif 2 : « le territoire du Plateau de Martainville jouit d'un important réseau de chemins de randonnées qui irriguent le territoire intercommunal. Plusieurs parcours touristiques sont identifiés dans un souci de continuité et mise en relation des principaux sites d'intérêt du territoire (balade autour du Château de Martainville, Au Pays d'Emma de Bovary, la Chapelle Saint-Laurian). Le GR25 traverse le territoire d'Ouest en Est et permet de relier la ravine de l'Aubette à la vallée du Crevon par le plateau de Martainville).

***Les chemins de randonnées les plus significatifs, qui participent à la découverte du paysage et du patrimoine local, seront identifiés au titre du Code de l'Urbanisme en vue de garantir la continuité de ces infrastructures à l'échelle temporelle du PLUi. »***

### ■ Améliorer les conditions d'accueil des camping-cars

Un espace de stationnement des camping-cars est localisé à Ry mais il ne s'agit pas d'une aire de service car elle n'est pas équipée d'un système de vidange des véhicules. Cet équipement fait donc défaut, d'autant plus que la fréquentation constatée sur le territoire y serait propice (séjours de courte durée) et qu'aucun camping n'est implanté sur le Plateau de Martainville. Une réflexion est en cours pour aménager une aire de service et de stationnement à proximité d'un site touristique majeur du territoire.

### ■ Mettre en valeur et accompagner la fréquentation des sites touristiques du Plateau de Martainville

Les points d'intérêt touristique du territoire sont d'ordre patrimonial (Château de Martainville, événements en lien avec Emma Bovary à Ry, Chapelle Saint-Laurian) ou de loisirs (infrastructures de randonnées) qui profitent également aux habitants en contribuant à la qualité du cadre de vie. En ce sens, l'intercommunalité souhaite s'engager dans une démarche qualitative et authentique, sans porter atteinte à la valeur environnementale, paysagère et patrimoniale du territoire.

Il s'agit également de conforter les structures d'accueil existantes, comme l'office de tourisme de Normandie Caux Vexin situé à Ry.



Figure 19. Office de Tourisme à Ry et le Château de Martainville

### ■ Soutenir les initiatives locales de valorisation touristique

Toujours dans l'objectif d'asseoir le tourisme comme l'un des moteurs de l'économie locale, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin souhaite **valoriser certaines activités touristiques**, comme :

- Le Jardin Plume à Auzouville-sur-Ry ;
- Le château de Belmesnil à Saint-Denis-le-Thiboult (activité d'hébergement et de location de salle) ;
- Le parc d'activités « accrobranches » de Préaux ;
- L'espace récréatif du Conservatoire d'Espaces Naturels de Haute-Normandie à Elbeuf-sur-Andelle (découverte des zones humides) ;
- ...

Dans l'hypothèse où ces activités présenteraient des besoins d'évolution nécessaires à leur pérennité, les dispositions réglementaires du document d'urbanisme pourraient être étudiées avec les porteurs de projet.



Figure 20. Château de Belmesnil à Saint-Denis-le-Thiboult et Jardin Plume à Auzouville-sur-Ry

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

---

4 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- **Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du Plateau de Martainville ;**
- **Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité ;**
- **Valoriser les ressources du territoire ;**
- **Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.**

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

### ■ Conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti caractéristiques du territoire

Outre les grands paysages, le territoire intercommunal recèle de nombreux marqueurs territoriaux de son identité normande et rurale. Les **éléments d'intérêt patrimonial du territoire ont été recensés sur l'ensemble des 13 communes en vue de leur identification au titre du Code de l'Urbanisme**. Ainsi, les éléments du patrimoine bâti comme les châteaux, le patrimoine religieux, les constructions caractéristiques de l'identité normande, le bâti caractéristique de centre-bourg et le patrimoine vernaculaire seront identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir la conservation de leurs caractéristiques remarquables à l'échelle temporelle du PLUi.



Figure 21. Eléments du patrimoine bâti recensés

### ■ Préserver et valoriser les ambiances urbaines et rurales remarquables :

De la même façon, plusieurs ambiances urbaines, qui se distinguent par l'homogénéité de leur qualité architecturales seront identifiées au titre du Code de l'Urbanisme. Ces ambiances se concentrent principalement :

- Dans le centre-bourg de Ry ;
- Dans le cœur ancien de Préaux ;
- Sur des linéaires plus réduits à Mesnil-Raoul et Servaville-Salmonville.

D'autres communes se distinguent par l'aération des tissus bâtis au sein des centralités : c'est le cas à Fresne-le-Plan, Saint-Denis-le-Thiboult et Elbeuf-sur-Andelle où la densité urbaine s'efface au profit des clôtures végétalisées et des jardins verdoyants. Ces ambiances rurales contribuent tout autant à la qualité du cadre de vie et à la variété des paysages et seront prises en considération lors du travail sur les pièces réglementaires du document d'urbanisme.



**Figure 22.** Entrée de bourg de Saint-Denis-le-Thiboult

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

Plusieurs dispositions seront mises en œuvre pour assurer une intégration adéquate des nouvelles constructions dans leur environnement bâti. :

- **Réflexion sur l'aspect extérieur des constructions** : des prescriptions adaptées au contexte urbain et paysager seront imposées aux nouvelles constructions (volumes, façades, toitures, implantation) ;
- **Epaissement des tissus bâtis aux dépens de l'étalement urbain linéaire** : l'impact paysager des nouvelles opérations d'aménagement devrait s'en trouver plus mesuré ;
- **La prise en compte du relief dans l'implantation des développements urbains** ;
- **La création de lisières paysagères de qualité aux franges des nouveaux développements urbains** ;
- **La préservation des silhouettes des villages dans le paysage.**

### ■ **Préserver les perspectives paysagères remarquables :**

Les sensibilités paysagères sont très marquées sur le territoire du Plateau de Martainville, autant sur le plateau agricole ouvert qu'au sein des vallées du Crevon et de l'Andelle. Le PLUi veillera à limiter l'urbanisation sur les secteurs offrant des vues sur le grand paysage : coteaux, lignes de crêtes, entrées d'agglomérations sur le plateau. Un traitement paysager des limites urbaines pourra être imposé sur les secteurs présentant une sensibilité paysagère particulière (plantations de haies, recul des constructions et réduction des volumes envisagés sur les secteurs de projet, maintien des ouvertures visuelles).

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

### ■ Préserver la continuité de la trame verte à proximité des vallées :

La trame verte est essentiellement développée autour des vallées de l'Andelle, de l'Héronnelles et du Crevon, à l'Est, et des têtes de vallées de l'Aubette et du Robec, à l'Ouest. Afin de préserver la continuité des massifs boisés et milieux ouverts sur les coteaux moins pentus, le PLUi veillera à :

- **Préserver les lisières forestières** : un recul pour les nouvelles constructions sera imposé au droit des espaces boisés pour maintenir des emprises fonctionnelles pour le déplacement des espèces. Les principaux boisements seront également identifiés au titre des Espaces Boisés Classés ;
- **Limiter l'urbanisation sur les coteaux** : la situation en retrait des pentes constituera autant que possible un critère de sélection des secteurs de projets de développement, sachant que le potentiel foncier est relativement limité sur certaines communes et que ces secteurs de pentes sont également le support d'un patrimoine naturel (haies, boisements) jouant un rôle dans la gestion des ruissellements ;
- **Saisir les opportunités foncières pour compléter la trame verte sur l'ensemble du territoire du PLUi.**



Figure 23. Vue vers la Grande Rue de Ry, avec le coteau en arrière-plan

## ■ Veiller à la fonctionnalité de la trame bleue dans les vallées de l'Andelle et du Crevon :

La trame bleue se concentre dans les vallées de l'Andelle, de l'Héronnelles et du Crevon et s'étire sur les communes de Ry, Saint-Denis-le-Thiboult et Elbeuf-sur-Andelle. Sur ces secteurs, le PLUi s'assurera :

- **De la préservation des continuités hydrauliques et des zones d'expansion des crues** : recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, en dehors des espaces déjà urbanisés, classement en zone naturelle des lits majeurs des cours d'eau non bâtis,...
- **Du maintien des zones humides** : le développement urbain au sein des zones humides recensées sera proscrit.



Figure 24. L'Héronnelles à Elbeuf-sur-Andelle

## ■ Etirer la richesse écologique des vallées vers le plateau :

Entre les secteurs de vallée qui encadrent le territoire du PLUi, la dominante agricole du plateau joue un rôle fragmentant dans la continuité de la trame verte, qui évolue en « pas japonais ». Dans ce contexte, une identification au titre du Code de l'Urbanisme des éléments du patrimoine naturel ordinaire sera mise en œuvre : mares, arbres isolés, pré-vergers, alignements boisés,.... En effet, ces éléments participent à la qualité des paysages et à la richesse de la biodiversité.

Au sein des espaces urbanisés, les aménagements urbains favorisant la « nature en ville » seront encouragés, en particulier sur les sites de projet (zones d'ouvertures à l'urbanisation, sites de reconversion,...).

## 2.4.3 Axe 3 : valoriser les ressources du territoire

### ■ Préserver la ressource en eau :

Le projet de territoire du Plateau de Martainville intègre les principes de gestion durable de la ressource en eau afin de protéger l'environnement et de sécuriser l'alimentation en eau potable. Dans ce sens, il est prévu :

- Le **raccordement systématique au réseau d'assainissement collectif des nouvelles constructions lorsqu'il est existant ou projeté** dans le cadre des schémas d'assainissement ;
- **De protéger les captages d'eau potable**, notamment par une bonne prise en compte des servitudes de protection de captage ;
- **De maîtriser les rejets pluviaux par la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés dans le cadre de toutes les opérations d'aménagement** (habitat, équipements, économie), en favorisant les techniques d'hydraulique douce (noues, fossés, fascines, ouvrages paysagers,...) ;
- **De compenser l'imperméabilisation des sols par la gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur récupération éventuelle** ;
- **De viser une amélioration des performances des systèmes d'assainissement non collectif** : dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, la protection de la ressource en eau passera par le respect des normes existantes en matière d'assainissement individuel pour les nouvelles constructions et par l'amélioration progressive des installations existantes afin de se conformer aux normes en vigueur.

### ■ Inciter au recours aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique

Pour gérer les énergies de manière durable, et participer à la lutte contre le changement climatique, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin souhaite :

- **Permettre le développement des énergies solaire, éolienne, géothermie, biomasse** : dans ces différents domaines, le territoire recèle un potentiel de développement. Un projet d'usine de méthanisation est d'ailleurs à l'étude sur la zone d'activités de Flamanville. Le PLUi ne fera pas obstacle au développement de projets dans ces domaines, sous réserve d'une intégration soignée dans l'environnement paysager et bâti.
- **Etre moteur sur le bâti public en matière de performances énergétiques** : à la fois pour préserver l'environnement et pour économiser les moyens publics, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin souhaite que le territoire soit exemplaire en matière de performances énergétiques du bâti public. Cette exemplarité ne sera pas systématique, mais concernera plus particulièrement les projets phares qui auront un rôle de mise en valeur du territoire.

- **Faciliter l'amélioration énergétique du bâti existant** : le PLUi ne constituera pas un obstacle pour les porteurs de projet souhaitant travailler à l'amélioration énergétique du bâti, dans la mesure où les techniques utilisées pour parvenir à cette amélioration ne porteront pas atteinte à un éventuel caractère patrimonial du bâti.

Le règlement écrit du PLUi incitera les pétitionnaires à recourir aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans un souci de développement durable et d'efficacité énergétique. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions seront proposées.



**Figure 25.** Panneaux photovoltaïques sur la toiture de la mairie de Bois-d'Ennebourg et parc éolien à Mesnil-Raoul

#### ■ Veiller à la qualité de l'air et diminuer les émissions de gaz à effet de serre

La Communauté de Communes Inter Caux Vexin est soumise à la réalisation d'un Plan Climat Air Energie Territorial, non engagé à ce jour. Ce document stratégique, qui sera réalisé à l'échelle des 64 communes de l'intercommunalité, pourra prendre appui sur plusieurs orientations définies dans le PADD du PLUi pour préparer le territoire au changement climatique et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Outre les orientations relatives à la sobriété et à l'efficacité énergétique et au développement des énergies renouvelables, évoquées précédemment, plusieurs pistes de réflexion pourront être suivies :

- **Poursuivre la politique de réduction des déchets et d'amélioration de leur traitement ;**
- **Encourager la diminution des obligations de déplacements automobiles quotidiens** : mise en cohérence des politiques sectorielles d'aménagement (habitat, transport, économie,...), amélioration des offres alternatives à la voiture individuelle, soutien au développement des filières courtes, développement des services numériques...
- **Limiter les développements urbains au droit des infrastructures routières structurantes,** générateurs de pollution atmosphériques et de nuisances sonores.
- ...

## ■ Optimiser la gestion des déchets

La création d'une **usine de méthanisation et d'une déchetterie sur la zone d'activités de Flamanville** sont les deux projets portés par l'intercommunalité pour améliorer la gestion des déchets.

De plus, une attention particulière sera portée à la gestion des déchets dans le cadre des opérations de production de logements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront comporter des prescriptions pour atteindre cet objectif (localisation de points de collecte, évitement des voies en impasse).

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

### ■ Tenir à distance les zones d'extension urbaine des sources de risques

L'ensemble des opérations d'aménagement et de construction réalisées sur le territoire devra prendre en compte les risques connus, afin de ne pas exposer davantage les biens et les personnes, voire de diminuer l'exposition à ces risques si possible. Le territoire du Plateau de Martainville est exposé à différents types de risques :

- Inondation par ruissellement sur l'ensemble du territoire, avec une sensibilité accrue sur les secteurs dans les vallées ;
- Débordement de cours d'eau : sur les communes de Ry, d'Elbeuf-sur-Andelle et de Saint-Denis-le-Thibout ;
- Remontées de nappes phréatiques dans les secteurs de vallée ;
- Effondrements liés aux cavités souterraines, particulièrement sur le plateau ;
- Sols pollués pour les quelques sites recensés ;
- Risques technologiques / industriels : au droit de la zone d'activités de Flamanville.

Il s'agira notamment de s'assurer de la cohérence entre le PLUi avec les études liées aux risques (recensement de cavités souterraines, PPRI Cailly Aubette Robec, études hydrauliques).

### ■ Réglementer l'évolution des constructions comprises dans des zones de risques

Les doctrines départementales des services de l'Etat en matière de risques naturels et industriels seront traduites dans les pièces réglementaires du PLUi pour permettre l'évolution sous conditions des constructions comprises dans des zones de risques identifiées.

### ■ Réserver des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce dans les secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondation

Des emplacements réservés pour d'éventuels ouvrages hydrauliques seront à identifier en fonction des études existantes, en lien avec le SYMA et le SAGE. Ces emplacements réservés seront identifiés au bénéfice de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin, dans l'attente de l'organisation définitive de la compétence GEMAPI.

### ■ Interdire les activités générant d'importantes nuisances dans les secteurs résidentiels

En l'occurrence, les constructions à vocation industrielle et agricole seront interdites au sein des secteurs à dominante résidentielle.

## ANNEXES - CARTOGRAMMES

## Annexe 1 – Cartogramme de l'objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

Communauté de Communes Inter Caux Vexin  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
du Plateau de Martainville  
**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 550 -570 logements pour accueillir 1000

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

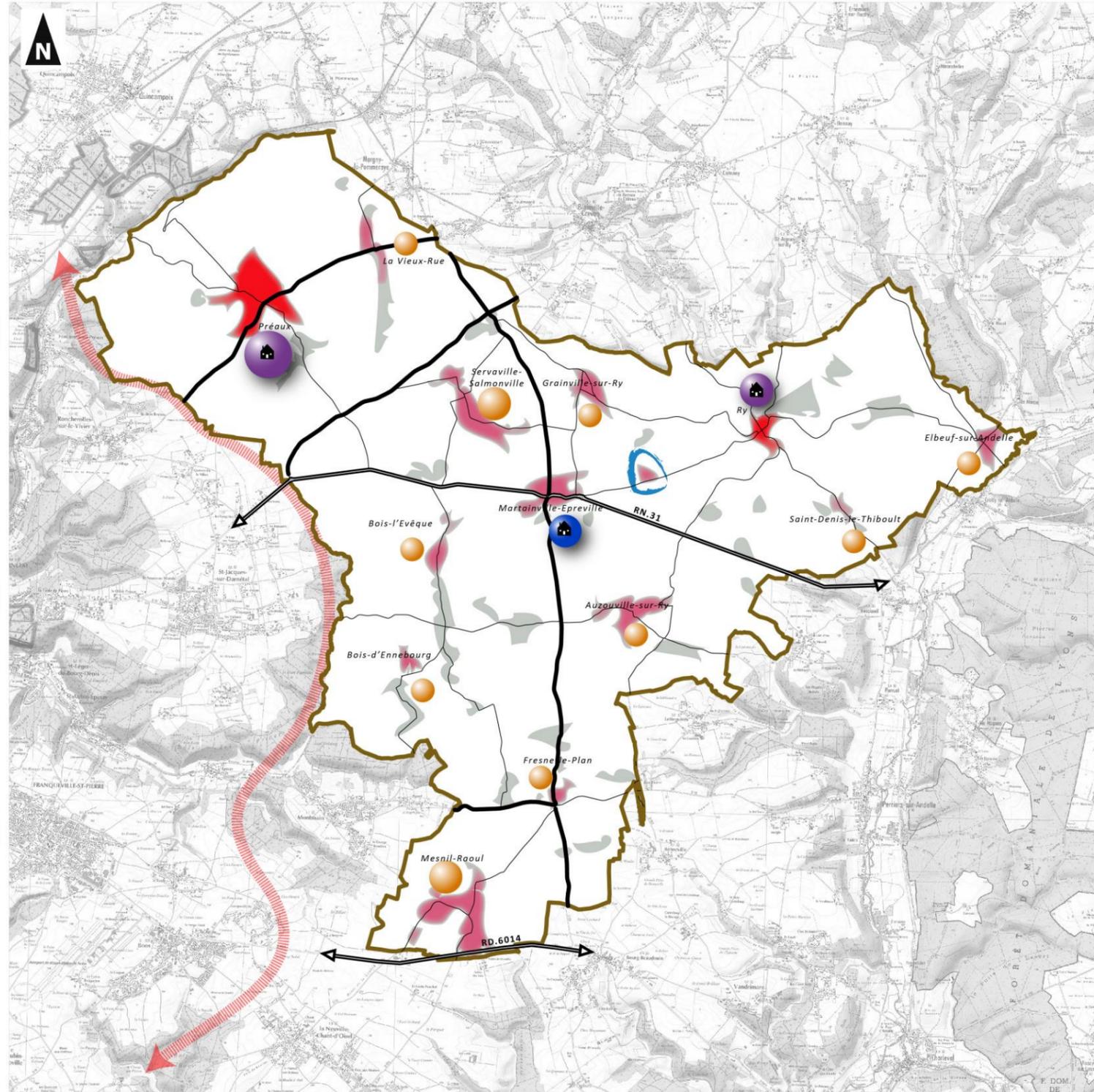
- Développer l'offre de petits logements (selon opportunités)
- Encourager la production de logements locatifs (en priorité dans les polarités)
- Développer l'offre de logements intermédiaires (en priorité dans les polarités)
- Soutenir la réhabilitation du parc résidentiel existant

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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018  
Source de fond de carte : IGN, SCAN100  
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



Cartogramme à valeur illustrative, annexé au PADD

Carte 1. Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

## Annexe 2 – Cartogramme de l'objectif 2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace

Communauté de Communes Inter Caux Vexin  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
du Plateau de Martainville  
**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 PLU
- Projet de contournement Est Rouen

**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

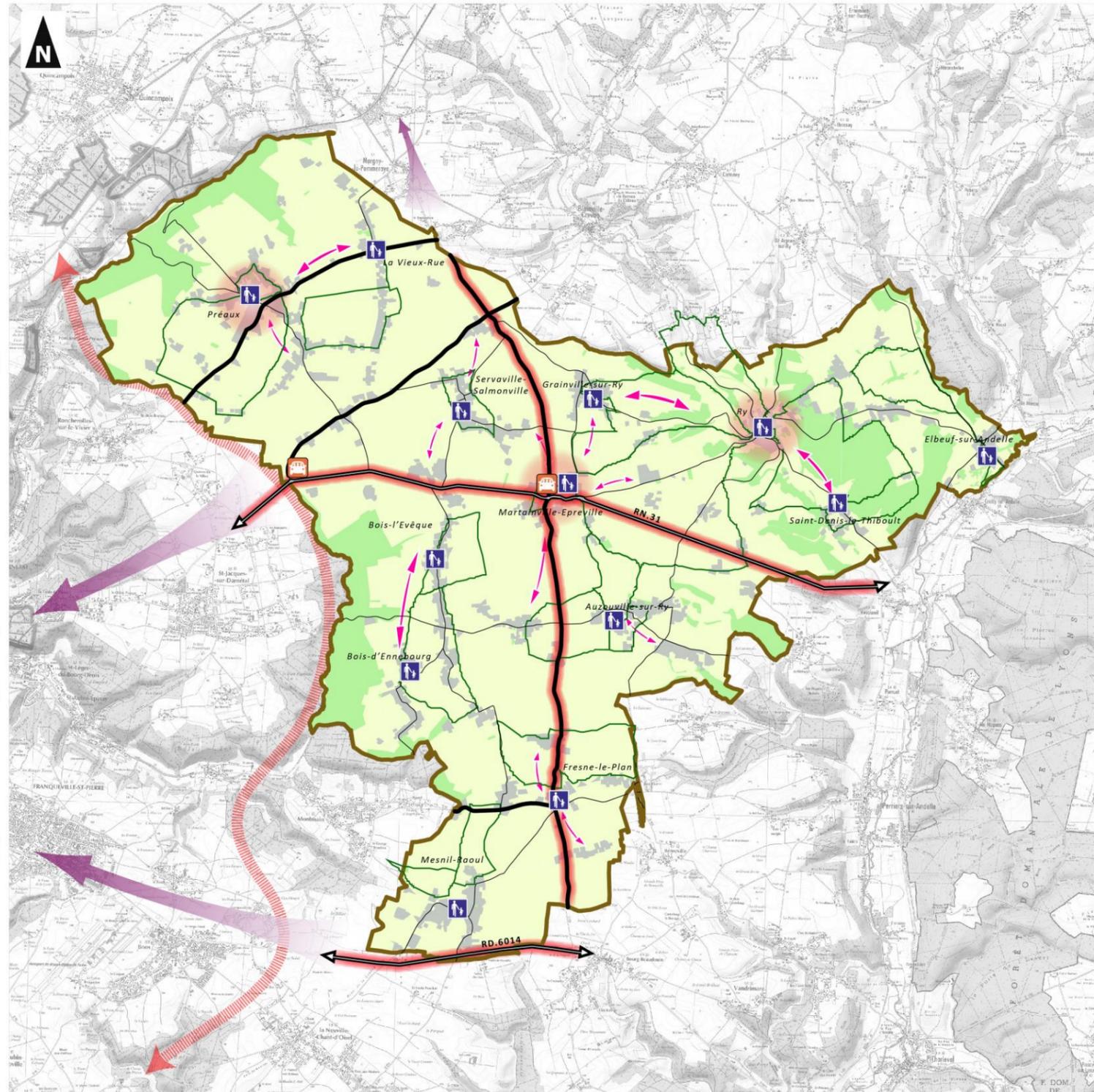
**Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux**

- 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

 auddicé  
Source de fond de carte : IGN, SCAN100  
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



Cartogramme à valeur illustrative, annexé au PADD

Carte 2. Objectif 2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace

## Annexe 3 – Cartogramme de l'objectif 3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

Communauté de Communes Inter Caux Vexin  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
du Plateau de Martainville  
**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

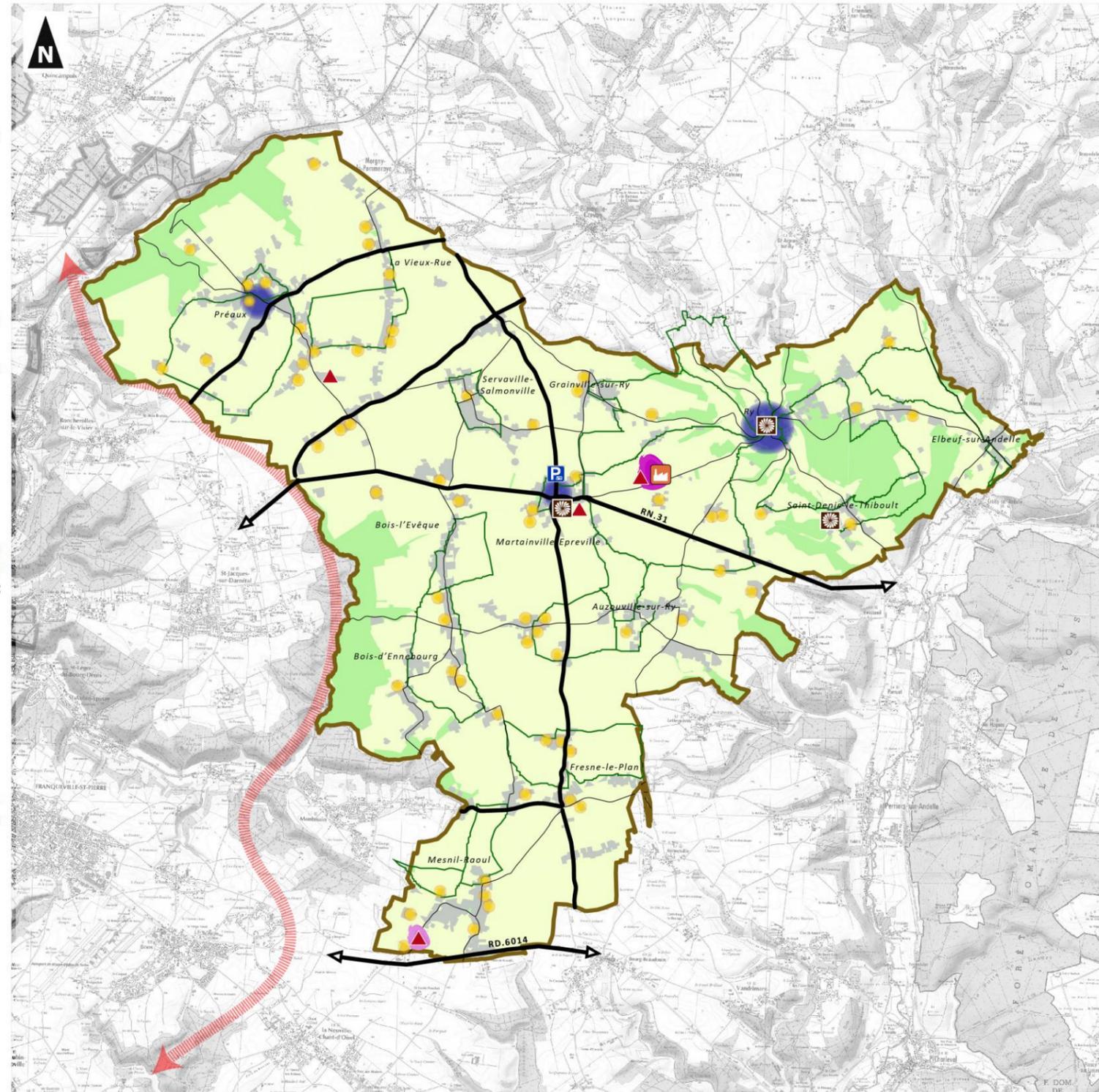
### Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire

- 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

**1:70 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018  
Source de fond de carte : IGN, SCAN100  
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



Cartogramme à valeur illustrative, annexé au PADD

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

## Annexe 4 – Cartogramme de l'objectif 4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé

Communauté de Communes Inter Caux Vexin  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
du Plateau de Martainville  
**Projet d'aménagement et de Développement Durables**

**Éléments de contexte**

-  Espaces bâtis
-  Espaces à dominante agricole
-  Projet de contournement Est Rouen
-  Réseau routier structurant
-  Périmètre 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
-  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**

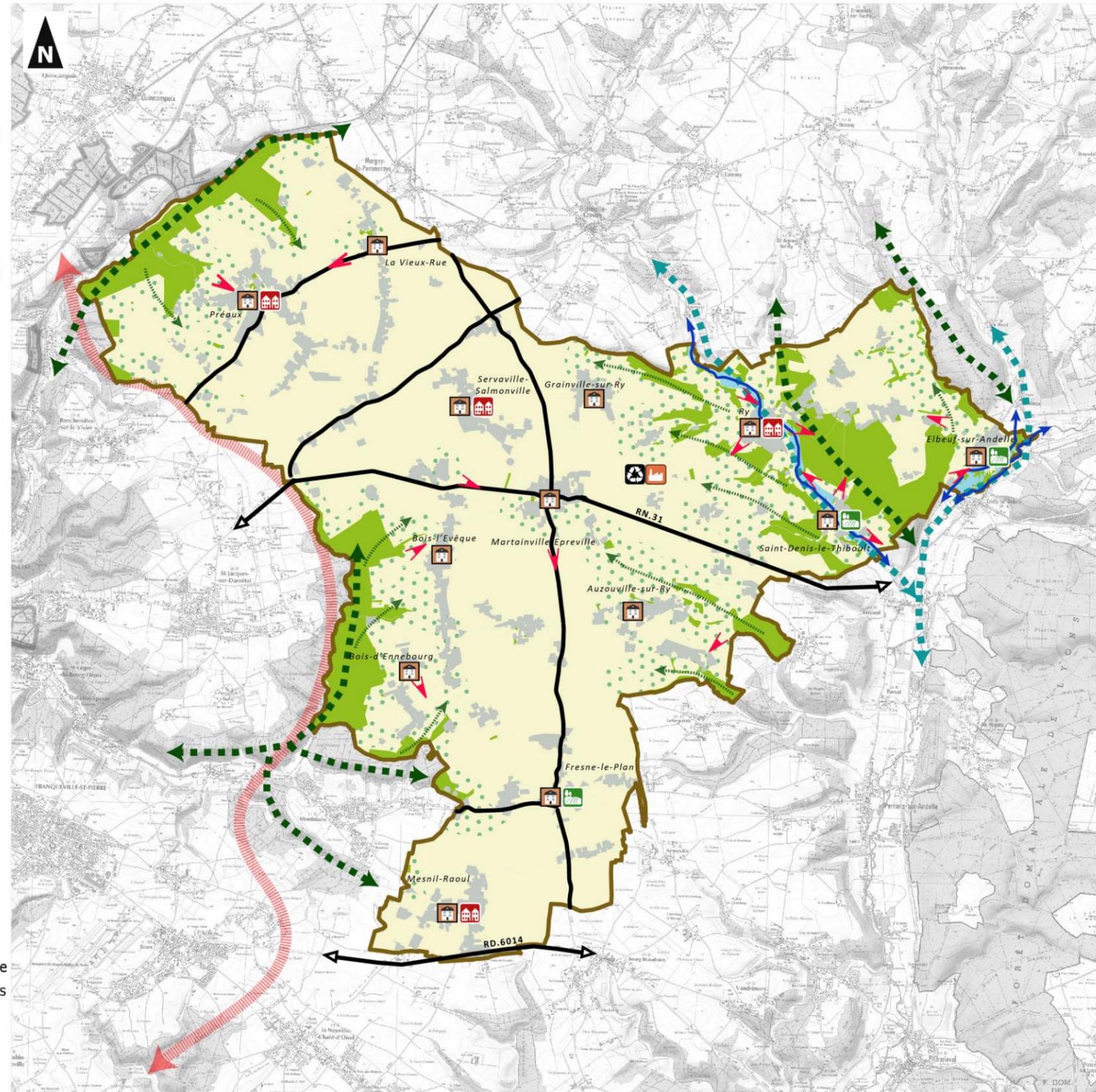
-  Préserver la ressource en eau
-  Inciter au recours aux énergies renouvelables et à la construction bioclimatique
-  Veiller à la qualité de l'air et diminuer les émissions de gaz à effet de serre
- Optimiser la gestion des déchets :
  -  Déchetterie
  -  Méthaniseur

**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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018  
Source de fond de carte : IGN, SCAN100  
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



Cartogramme à valeur illustrative, annexé au PADD

Carte 4. Objectif 4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé