

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



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Fait à Buchy,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 12/11/2019
APPROUVÉ LE : 12/04/2021



Sommaire

Préambule

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

- Auzouville-sur-Ry 7
- Bois-d'Ennebourg 12
- Bois-l'Evêque 17
- Elbeuf-sur-Andelle 26
- Fresne-le-Plan 39
- Grainville-sur-Ry 52
- La Vieux Rue 57
- Martainville-Epreville 66
- Mesnil-Raoul 83
- Préaux 92
- Ry 105
- Servaville-Salmonville 118

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de faire le lien entre les orientations du PADD et les dispositions réglementaires retenues dans le PLU.

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Préambule

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

28 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution du territoire.

Il s'agit de distinguer :

- Les **secteurs de développement en extension urbaine** ;
- Les **sites de densification urbaine localisés dans les enveloppes bâties**, afin de mieux maîtriser leur évolution et leur insertion dans les espaces urbains.

La Vieux Rue

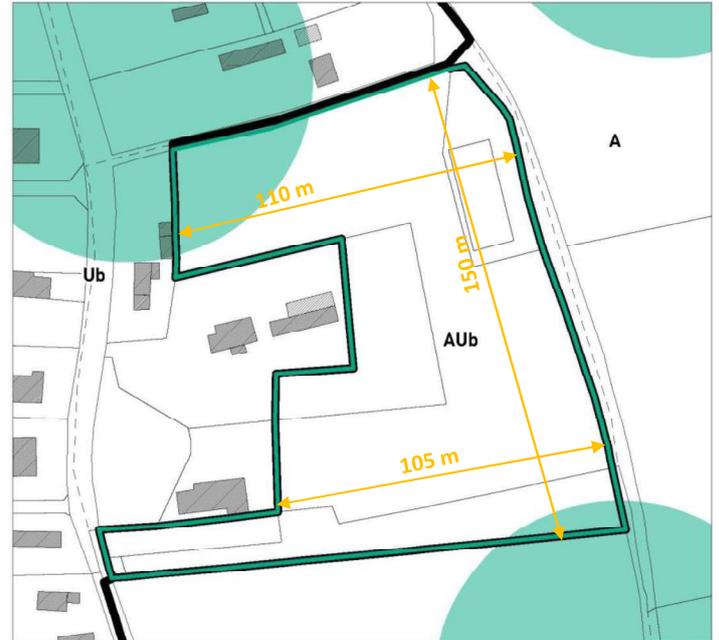
Surface : 15097 m²

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Publique



- Zone de projet
- Limite de zone
- Emprise concerné par un risque

Potentiel d'accueil

Occupation envisagée : Habitat individuel

Densité brute : 10 logements/hectare

Surface dédiée à de l'habitat individuel :
 Environ 1,2 ha

Potentiel total de logements : 12 logements

Analyse du site

Contraintes : Des périmètres de risque liés à une cavité souterraine impactent les parties Nord-Ouest et Sud-Est du site.

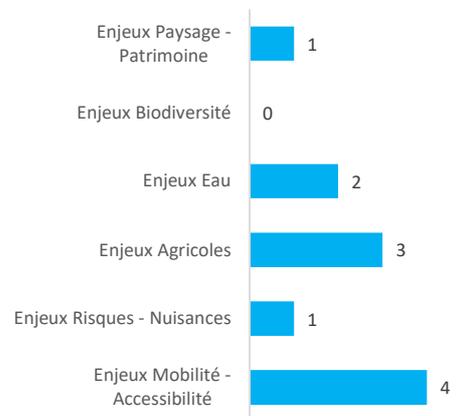
Réseaux :

- **Eau potable :**
Raccordement par la Rue de la Hêtraie (100 AC)
- **Electricité :**
Raccordement par la Rue de la Hêtraie
- **Assainissement :**
Raccordement par la Rue de la Hêtraie (200)

Gabarit des voiries existantes :

Le site est desservi par la Rue de la Hêtraie. L'accès depuis la Rue la Hêtraie sera à sécuriser.

Analyse multicritères des enjeux



Communauté de Communes Inter Caux Vexin

PLUi du Plateau de Martainville

OAP
LVR-B - Rue de la Hêtre

Forme urbaine et organisation du bâti :

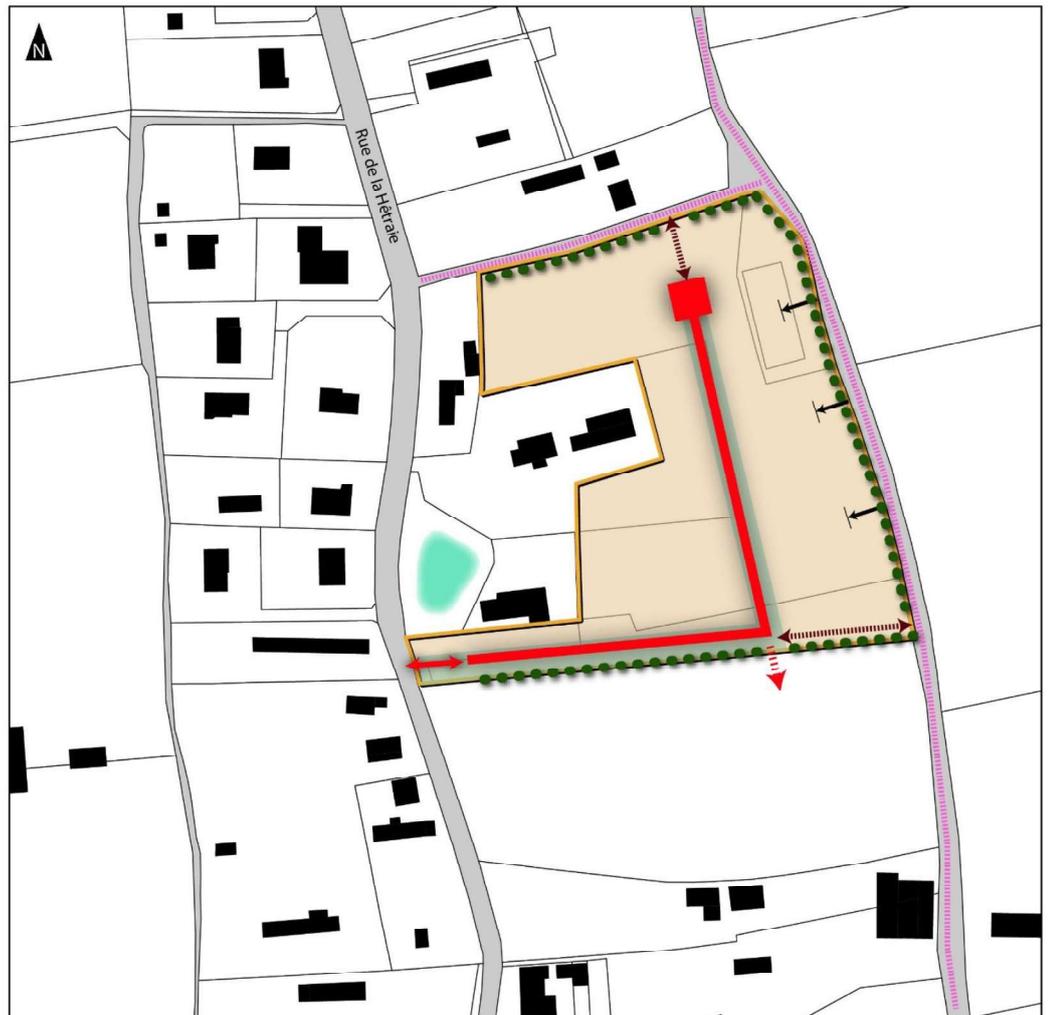
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'habitat
-  Recul de 10 m imposé par rapport aux zones agricole et naturelle

Organisation de la desserte et des déplacements :

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie principale
-  Placette avec aménagement qualitatif
-  Accroche fonctionnelle en vue d'un développement urbain à long terme
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

Insertion paysagère et environnement :

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



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur à vocation d'habitat individuel avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 12 logements. ✓ L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ; ✓ Respect d'un recul de 10 mètres sur la frange Est du site par rapport aux zones agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un seul accès routier autorisé depuis la Rue de la Hêtraie ; ✓ Aménagement d'une placette de retournement avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération ; ✓ Aucun accès routier est autorisé sur les chemins communaux, au Nord et à l'Est du site ; ✓ Développer le réseau piéton entre la Rue de la Hêtraie et le Chemin à l'Est du site et en direction du Nord ; ✓ Prévoir une accroche fonctionnelle au Sud en vue d'un éventuel développement urbain à plus long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer un masque végétal (haie, alignement,...) sur les franges Nord, Est et Sud du site ; ✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ✓ Préserver la mare existante ; ✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.

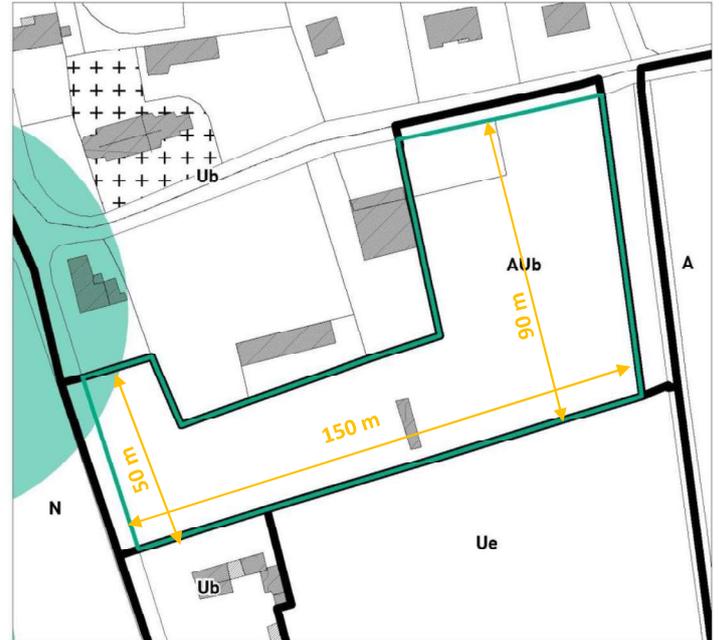
Surface : 8421 m²

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Privée



- Zone de projet
- Limite de zone
- Emprise concerné par un risque

Potentiel d'accueil

Occupation envisagée : Habitat individuel et intermédiaire

Densité brute : 10 à 15 logements/hectare

Surface dédiée à de l'habitat individuel :
Environ 0,6 ha

Surface dédiée à de l'habitat intermédiaire :
Environ 0,2 ha

Potentiel total de logements : 10 logements dont 4 logements intermédiaires

Analyse du site

Contraintes : aucune contrainte identifiée

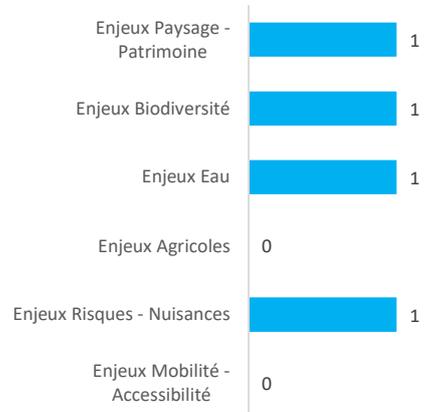
Réseaux :

- **Eau potable :**
Raccordement par la Rue de la Hêtraie (100 AC) et sur la Route de Blainville (200 AC)
- **Electricité :**
Raccordement par la Rue de la Hêtraie
- **Assainissement :**
Raccordement par la Rue de la Hêtraie (200)

Gabarit des voiries existantes :

Le site est desservi par la Route de Blainville et la Rue de la Hêtraie. La sortie sur la Rue de la Hêtraie sera à sécuriser.

Analyse multicritères des enjeux



Communauté de Communes Inter Caux Vexin

PLUi du Plateau de Martainville

OAP

LVR - C - Route de Blairville

Forme urbaine et organisation du bâti :

 Périmètre de l'OAP

 Secteur d'habitat

 Bâtiment à démolir

Organisation de la desserte et des déplacements :

 Principe d'accès routier

 Principe de voirie principale

 Liaison douce existante

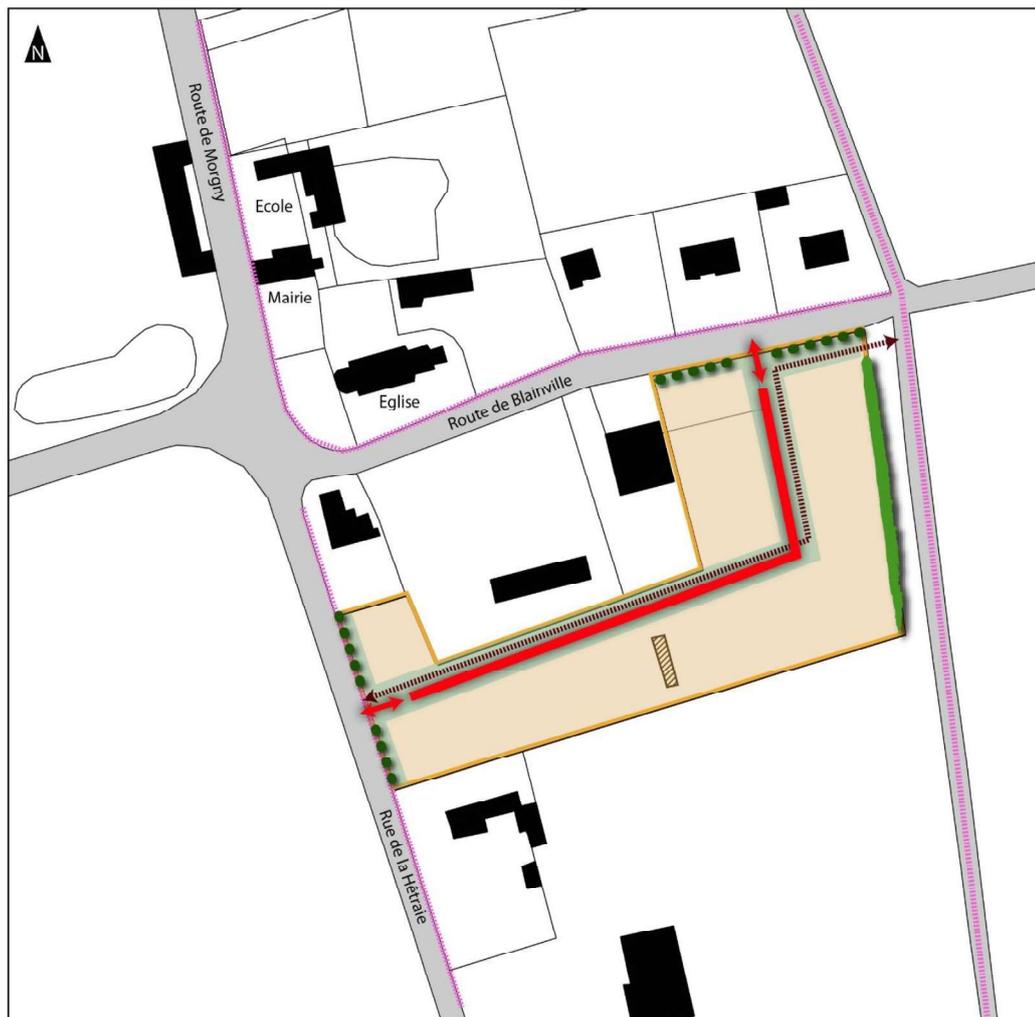
 Liaison douce à créer

Insertion paysagère et environnement :

 Haie à préserver

 Masque végétal à créer (haie/alignement)

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



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur à vocation d'habitat mixte avec une densité brute de 10 à 15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 10 logements : <ul style="list-style-type: none"> ○ Habitat individuel selon une densité brute de 10 lgts/ha, soit environ 6 logements ; ○ Habitat intermédiaire, selon une densité brute de 15 lgts/ha, soit environ 4 logements ; ✓ L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ; ✓ Ancien bâtiment agricole présent sur le site à démolir. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accès routier : <ul style="list-style-type: none"> ○ en sens unique depuis la Route de Blainville (entrée) ; ○ en double sens depuis la Rue de la Hêtraie ; ✓ Principe de voirie traversante entre la Route de Blainville et la Rue de la Hêtraie ; ✓ Développer le réseau piéton à l'intérieur du site pour rejoindre le chemin communal à l'Est. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer un masque végétal (haie, alignement,...) le long de la Route de Blainville et de la Rue de la Hêtraie ; ✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales... ✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets.