

Communauté de Communes

INTER CAUX VEXIN



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



Rapport de présentation – Justifications

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 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES JUSTIFICATIONS DU PADD.....	6
1.1 Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire	9
1.1.1 Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités	9
1.1.2 Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages	14
1.1.3 Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics.....	16
1.2 Objectif 2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace	18
1.2.1 Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs	18
1.2.2 Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux.....	19
1.2.3 Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel.....	21
1.3 Objectif 3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux.....	23
1.3.1 Axe 1 : soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale	23
1.3.2 Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale	25
1.3.3 Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire	27
1.4 Objectif 4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé	29
1.4.1 Axe 1 : ménager la qualité paysagère et patrimoniale du Plateau de Martainville	29
1.4.2 Axe 2 : valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité	31
1.4.3 Axe 3 : valoriser les ressources du territoire	32
1.4.4 Axe 4 : limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.....	34
CHAPITRE 2. BILAN DU DIAGNOSTIC FONCIER ET JUSTIFICATION DU BESOIN EN EXTENSION .	36
2.1 Méthodologie de réalisation du diagnostic foncier	37
2.2 Synthèse du diagnostic foncier.....	41
2.3 Les justifications du besoin en extension	44
2.3.1 Zoom sur le volet habitat.....	44
2.3.2 Synthèse de la consommation d'espaces pour l'habitat.....	47
2.3.3 Synthèse de la consommation d'espaces pour le développement économique	48
2.3.4 Synthèse de la consommation d'espaces pour les équipements.....	49
CHAPITRE 3. LES JUSTIFICATIONS DES OAP.....	50
3.1 Les OAP des secteurs à vocation d'habitat et d'équipements	51
3.2 Les OAP des secteurs à vocation économique	64
CHAPITRE 4. LES JUSTIFICATIONS DES PIECES REGLEMENTAIRES.....	66
4.1 Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLUi.....	67
4.1.1 La zone urbaine.....	68
4.1.2 La zone à urbaniser	70
4.1.3 La zone agricole	72
4.1.4 La zone naturelle.....	76
4.1.5 Les éléments de superposition	80
4.2 Les principes généraux du règlement écrit	84
4.2.1 Le contenu des articles du règlement	84
4.2.2 Destinations et sous-destinations.....	85
4.2.3 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	85
4.2.4 Mixité fonctionnelle et sociale	86
4.2.5 Volumétrie et implantation des constructions.....	86

4.2.6	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères.....	90
4.2.7	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	92
4.2.8	Stationnement	92
4.2.9	Desserte par les voies publiques ou privées.....	93
4.2.10	Desserte par les réseaux publics.....	93
CHAPITRE 5. JUSTIFICATIONS DES ZONES PAR COMMUNE		94
5.1	Auzouville-sur-Ry	95
5.2	Bois-d'Ennebourg	96
5.3	Bois-l'Evêque	97
5.4	Elbeuf-sur-Andelle	98
5.5	Fresne-le Plan	99
5.6	Grainville-sur-Ry	100
5.7	La Vieux-Rue	101
5.8	Martainville-Epreville	102
5.9	Mesnil-Raoul.....	103
5.10	Préaux.....	105
5.11	Ry	107
5.12	Saint-Denis-le-Thiboult.....	108
5.13	Servaville-Salmonville.....	110

LISTE DES CARTES

Carte 1.	Exemple de cartographie du diagnostic foncier à Martainville-Epreville	42
Carte 2.	Vue aérienne de la zone d'activités de Flamanville	64
Carte 3.	Vue aérienne de la rupture d'urbanisation.....	65
Carte 4.	Vue aérienne de la zone d'activités de Mesnil-Raoul	65
Carte 5.	La zone urbaine	69
Carte 6.	La zone à urbaniser	71
Carte 7.	La zone agricole.....	75
Carte 8.	La zone naturelle.....	79

LISTE DES FIGURES

Figure 1.	Schéma de mobilisation du foncier	37
------------------	---	----

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.	Objectifs chiffrés détaillés par commune	14
Tableau 2.	Détail des hameaux étudiés dans le diagnostic foncier	38
Tableau 3.	Synthèse du diagnostic foncier	43
Tableau 4.	Volet socio-démographie / habitat des scénarios prospectifs proposés.....	44
Tableau 5.	Synthèse du besoin en logements en densification et en extension urbaine	46
Tableau 6.	Synthèse de la consommation foncière pour l'habitat.....	47
Tableau 7.	Synthèse des objectifs de production de logements par secteur d'OAP.....	63
Tableau 8.	La zone urbaine.....	68
Tableau 9.	La zone à urbaniser	70
Tableau 10.	La zone agricole.....	72
Tableau 11.	La zone naturelle.....	76

CHAPITRE 1. LES JUSTIFICATIONS DU PADD

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1. L'équilibre entre :**
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - Les besoins en matière de mobilité ;
- 2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**
- 3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;**
- 4. La sécurité et la salubrité publiques ;**
- 5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**
- 6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**
- 7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »**

De plus, le PADD du PLUi du secteur du Plateau de Martainville a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLUi, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques sont également des enjeux affichés du PADD du secteur du Plateau de Martainville. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'ancienne intercommunalité. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet d'urbanisme. Le PADD est une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU du secteur du Plateau de Martainville a été élaboré selon une méthodologie structurée autour de trois points d'étapes :

- La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation ;
- **L'intégration au PADD des ambitions du conseil communautaire** ;
- La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire intercommunal.

Le PADD a été élaboré avec les membres de la Commission Urbanisme et du Conseil communautaire. Il a été procédé autant que possible à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD. Ce dernier, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un **débat en Conseil Communautaire**, qui a eu lieu **le 01 octobre 2018**.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibre édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supra-communales.

Le PADD du PLUi du secteur 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**

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

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

Texte du PADD

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.

Justifications

Une analyse multicritère a confirmé l'organisation territoriale sur le périmètre du PLUi et révélé le positionnement particulier des communes de Mesnil-Raoul et Servaville-Salmonville dans le réseau de villages, en comparaison des autres villages (poids démographique, niveau d'équipement, sensibilité environnementale moins marquée, ...).

Texte du PADD

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.

Justifications

Rappel du diagnostic sur la densification des espaces urbains :

Sur la période 2008 – 2018, 596 logements ont été produits sur le territoire du Plateau de Martainville, pour une mobilisation foncière globale de 71,1 ha. Sur ces 596 logements, 144 ont été réalisés en densification des espaces déjà urbanisés, soit 24,2% de la production globale de logements.

Différents types de potentiels ont été identifiés lors du diagnostic foncier :

- **Les dents creuses** : terrains non bâtis dans les enveloppes urbaines d'une surface inférieure à 5000 m² ;
- **Les terrains densifiables** : unités foncières déjà bâties dans les enveloppes urbaines pouvant faire l'objet d'une division parcellaire ;
- **Les espaces mutables et sites potentiels de renouvellement urbain** : unités foncières comprises dans les enveloppes urbaines sous-occupées ou qui pourraient faire l'objet d'une restructuration urbaine (ancienne friche, ancien corps de ferme, ...).

Texte du PADD

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).

Justifications

Précisions sur la notion de densité brute :

La densité est dite « brute » dans la mesure où elle s'applique sur le terrain d'assiette de l'opération, quelles que soient les surfaces nécessaires aux voiries et réseaux divers et espaces communs.

Exemple : pour un terrain d'assiette de 2 ha soumis à une densité brute de 10 logements / ha, 20 unités de logement devront être produites. Si les emprises de voiries, réseaux divers et espaces communs représentent 5000 m², 20 logements devront être réalisés sur les 15000 m² dédiés à l'habitat, soit un maillage parcellaire moyen de 750 m² / logement.

La densité brute envisagée constitue un objectif cible moyen à atteindre qui s'applique aux nouveaux projets d'habitat stratégiques pour lesquels des OAP seront réalisées :

- En extension vers les espaces agricoles et naturels ;
- Sur les terrains stratégiques identifiés dans le diagnostic foncier : sites de plus de 5000 m² localisés au sein des enveloppes urbaines existantes dont l'urbanisation pourrait avoir des conséquences importantes sur le fonctionnement urbain.

Cet objectif de densité brute moyenne se décline selon les niveaux de l'armature urbaine définie. Des opérations plus denses seront privilégiées au sein des polarités identifiées en lien avec leurs caractéristiques urbaines (Préaux, Ry voire Martainville-Epreville). Aussi, une densité moindre pourra être envisagée pour tenir compte de contraintes techniques ou pour faciliter l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles opérations (absence d'assainissement collectif, situation en entrée d'agglomération, ...), sous réserve du respect de la densité brute moyenne du niveau de l'armature urbaine (pôle, commune stratégique et village).

Il est à noter que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des densités nettes, qui s'appliquent à la surface dédiée à l'habitat pour chaque site concerné par une OAP, le but étant de faciliter leur application lors des futures opérations d'aménagement, Les différentes densités déclinées dans les OAP permettent de tendre vers l'objectif cible moyen, pour garantir la compatibilité avec le SCoT du Pays entre Seine et Bray.

Précisions sur l'enveloppe maximale de consommation d'espaces pour l'habitat :

Une enveloppe maximale de consommation d'espaces pour l'habitat a été définie pour chacune des 13 communes en lien avec :

- l'armature urbaine du territoire du Plateau de Martainville ;

- les volumes de logements (cf. pages suivantes) et les ambitions locales de développement urbain ;
- les disponibilités foncières au sein des enveloppes bâties de chaque commune.

Le PADD vise une réduction de la consommation d'espaces sur la période 2019 – 2028, de l'ordre de 25% en comparaison de la période passée (2008-2018). Une enveloppe foncière maximale de 38 ha a été définie pour l'habitat.

La valeur de consommation d'espaces constitue une enveloppe maximale. Elle intègre les opérations en extension urbaine vers les espaces agricoles et naturels ainsi que les emprises des terrains stratégiques identifiés.

Sur la période 2008 – 2018, 596 logements ont été produits sur le territoire du Plateau de Martainville, pour une mobilisation foncière globale de 71,1 ha. 452 logements ont engendré une consommation d'espaces estimée à 54,6 ha selon la définition et la méthode d'analyse du SCoT du Pays entre Seine et Bray (extension urbaine sur les espaces agricoles et naturelles, opérations de plus de 5000 m² au sein des tissus urbanisés).

Texte du PADD

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'Évêque et Bois-d'Ennebourg, secteurs de la Laie et de la Folletière à Préaux, ...).

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.

Justifications

Définition de la notion de hameau urbain structuré :

Le PADD s'appuie sur une définition partagée lors des sessions de travail sur le diagnostic foncier de la notion de hameau urbain :

- **Regroupement de constructions** représentant au moins une douzaine d'habitations, pouvant intégrer d'autres vocations (exploitations agricoles, services publics, commerce, ...) ;
- **Ensemble isolé et distinct du centre-bourg présentant une organisation cohérente** (autour d'une voirie) **et des formes urbaines relativement homogènes** (maillage parcellaire, typologie bâtie, ...).

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.

Texte du PADD

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 (bâties et naturels).

Justifications

Le règlement graphique identifie les bâtiments pouvant changer de destination. Une fiche a été réalisée pour chaque bâtiment.

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

Texte du PADD

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).

« 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. »

Justifications

Les 550-570 nouveaux logements que le territoire doit produire sont repartis sur les 13 communes de la manière suivante :

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"	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
Sous-total "Couronne Est"		350		24
Secteur "Plateau de Martainville"				
Ry	Pôle d'équilibre "services-emplois"	60	12 logements / ha	4
Martainville-Epreville	Commune stratégique "emplois-mobilités"	60		4
Auzouville-sur-Ry	Villages	30 à 35	10 logements / ha	2,5
Elbeuf-sur-Andelle		20 à 25		1,5
Grainville-sur-Ry		15 à 20		1
Saint-Denis-le-Thiboutt		15 à 20		1
Sous-total "Plateau de Martainville"		200 à 220		14
		550 à 570		38

Tableau 1. Objectifs chiffrés détaillés par commune

Texte du PADD

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.

Justifications

Précisions sur les typologies de logements :

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)

« **Petit logement** » : il correspond aux logements de type T1-T2-T3, en opposition aux logements familiaux (T4 et plus).

« **Logement locatif** » : il englobe dans le cas présent l'offre locative privée et publique, dont l'offre locative sociale, bien que le territoire du Plateau de Martainville soit défavorisé pour le développement de cette typologie de logements.

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

Texte du PADD

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, ...

Justifications

Les secteurs d'équipements ont été identifiés sur le plan de zonage du PLUi afin de garantir leur maintien et leur développement

Texte du PADD

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

Justifications

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est demandé pour les grandes opérations de créer des espaces publics de qualité et accessibles à tous.

Texte du PADD

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.

Justifications

La zone d'activité de Flamanville à Martainville-Epreville a été identifiée en Uy, le règlement écrit permettra l'installation d'équipements communautaires sur ce secteur.

Texte du PADD

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, télémedecine, commerce en ligne.

Justifications

La fibre devrait arriver prochainement sur le territoire, à l'horizon 2022.

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

1.2.1 Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs

Texte du PADD

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, ...).**

Justifications

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 : 96% des actifs utilisaient leur voiture en 2012 pour se rendre sur leur lieu de travail, donc 65% sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie.

Les raisons des deux pistes d'amélioration :

- **Développer des lignes express qui prennent appui sur la RN.31 voire sur la RD.6014 :** ces deux voies constituent les principales infrastructures reliant le Plateau de Martainville au territoire de la Métropole Rouen Normandie. L'amélioration du niveau de services de transport en commun apparaît prioritaire sur ces deux voies structurantes pour que le transport en commun soit plus compétitif (cadencement, matériel, amplitude horaire, réduction des temps de trajet) ;
- **Organiser le rabattement vers les polarités, extérieures et internes pour faciliter l'intermodalité (gares, parkings-relais, aéroport, ...) :** l'organisation du rabattement vers les parkings-relais et gares les plus proches des territoires voisins permettrait de faciliter l'intermodalité et de limiter l'usage de la voiture individuelle. Une approche similaire pourrait être déclinée vers les 3 polarités du Plateau de Martainville.

Texte du PADD

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.

Justifications

Deux emplacements ont été réservés sur les communes de Préaux et de La Vieux Rue afin de développer ces pratiques.

Texte du PADD

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.

Justifications

Le PLUi limite l'étalement urbain et privilégie un développement de l'habitat dans les enveloppes urbaine.

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

Texte du PADD

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.

Justifications

Les Orientations d'Aménagement et Programmation vise à garantir des liaisons piétonnes continues et sécurisées

Texte du PADD

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).

Justifications

Les chemins de randonnées qui participent à la découverte du paysage et du patrimoine local, seront identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme en vue de garantir la continuité de ces infrastructures à l'échelle temporelle d'application du PLUi.

Texte du PADD

Développer des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées à différentes 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 centre-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.

Justifications

Continuités douces à étudier :

Plusieurs tronçons stratégiques pourraient être aménagés pour les déplacements doux pour sécuriser des pratiques spontanées déjà constatées ou organiser de nouveaux flux à pieds ou en vélo intégrant les contraintes topographiques du territoire et d'éloignement des centralités. Il s'agirait notamment des connexions suivantes :

- Centre-bourg de Préaux – centre-bourg de La Vieux-Rue
- Centre-bourg de Préaux – hameau de La Laie
- Centre-bourg de Servaville-Salmonville – hameaux de Salmonville et de la Hémaudière
- Centre-bourg de Servaville-Salmonville – centre-bourg de Martainville-Epreville
- Centre-bourg de Martainville-Epreville – hameau d'Epreville
- Centre-bourg de Martainville-Epreville – centre-bourg de Grainville-sur-Ry
- Centre-bourg de Martainville-Epreville – zone d'activités de Flamanville
- Centre-bourg de Grainville-sur-Ry – centre-bourg de Ry
- Centre-bourg de Fresne-le-Plan – hameaux du Fresnay et du Mesnil-Grain
- Centre-bourg de Bois-l'Evêque – centre-bourg de Bois-d'Ennebourg
- Centre-bourg d'Auzouville-sur-Ry – hameau du Thil
- Centre-bourg de Saint-Denis-le-Thiboult – centre-bourg de Ry
- ...

Ces principes de liaisons douces à valoriser sont reportés sur le cartogramme annexé au PADD. Cette liste n'est pas exhaustive et est susceptible d'évoluer.

Texte du PADD

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.

Justifications

Les Orientations d'Aménagement et Programmation vise à garantir des liaisons piétonnes continues et sécurisées.

1.2.3 Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

Texte du PADD

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

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.

Justifications

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.

Texte du PADD

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.

Justifications

Les futures opérations d'aménagement limitent le nombre d'accès sur ces axes. Le règlement écrit du PLUi vise à sécuriser également les accès sur les axes routiers importants.

Texte du PADD

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.**

Justifications

Le règlement écrit du PLUi vise à réglementer le stationnement en fonction des secteurs et de la typologie.

Texte du PADD

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.

Justifications

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation limite les nouvelles voies en impasse dès que cela est possible.

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

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

Texte du PADD

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 : 71 sièges d'exploitation agricole ont été recensés sur l'ensemble des 13 communes. En plus d'être une activité économique à part entière, 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.

Justifications

Les exploitations agricoles ont été recensées sur le diagnostic agricole du territoire et toutes les exploitations ont été placées en zone agricole sur le plan de zonage du PLUi.

Texte du PADD

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**
-

Justifications

Le règlement graphique préserve au maximum les espaces agricoles en limitant les secteurs urbains et en évitant les enclaves agricoles.

Texte du PADD

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.

Justifications

Texte du PADD

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).

Justifications

Le règlement écrit du PLUi rend possible la création d'une usine de méthanisation sur la zone d'activités de Flamanville.

1.3.2 Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale

Texte du PADD

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 zones d'activités sont localisées sur le territoire du Plateau de Martainville :

- La zone d'activités intercommunale de Flamanville, entre Martainville-Epreville et Ry ;
- La zone d'activités de Mesnil-Raoul (zone d'activités d'envergure locale) ;
- La zone d'activités du Petit Verger à Préaux (zone d'activités d'envergure locale) ;
- 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 m² à 2000 m² de surface de vente.

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

- **L'optimisation de la ressource foncière sur l'ensemble des zones 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 de la zone 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 de 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.

Justifications

Le règlement écrit et graphique permet d'accueillir des nouvelles entreprises sur les secteurs dédiés.

Texte du PADD

Permettre l'évolution des activités artisanales et de services existants

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.

Justifications

Le PLUi permettra l'évolution des activités artisanales et de services existants au sein des secteurs urbains ainsi que sur des secteurs spécifiques, identifier sur le plan de zonage.

Texte du PADD

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.

Justifications

Les dispositions prises par le PLUi du secteur du Plateau de Martainville :

- **Identification des cases commerciales au titre du Code de l'Urbanisme** : la déclinaison de dispositions réglementaires adaptées (encadrement des changements de destination, dérogation aux règles de stationnement, ...), en priorité à Préaux et Ry ;
- **Mise en relation avec les sites de développement urbain** : il s'agira de garantir une accessibilité aisée depuis les opérations de logements jusqu'aux polarités commerciales ;
- **Réflexion sur la mixité urbaine des nouvelles opérations de développement** : dans la mesure du possible, de nouvelles implantations commerciales pourraient être liées à la réalisation de projets de logements.

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

Texte du PADD

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).

Justifications

La création d'hébergements touristiques ruraux dans les secteurs urbains n'est pas interdite. De plus, dans les zones agricole et naturelle, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destinations et pourront donc faire l'objet de réhabilitation en hébergements touristiques ruraux.

Texte du PADD

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. »

Justifications

Les chemins de randonnées qui participent à la découverte du paysage et du patrimoine local, seront identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme en vue de garantir la continuité de ces infrastructures à l'échelle temporelle d'application du PLUi.

Texte du PADD

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.

Justifications

Une réflexion est en cours pour aménager une aire de service et de stationnement à proximité d'un site touristique majeur du territoire.

Texte du PADD

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, évènements 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.

Justifications

Les éléments du patrimoine ont été identifiés sur le plan de zonage du PLUi afin d'assurer leur préservation et leur protection à l'aide de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Texte du PADD

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.

Justifications

Des secteurs spécifiques ont été identifiés sur le plan de zonage du PLUi afin de permettre l'installation et le développement de ces activités touristiques.

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

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

Texte du PADD

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.

Justifications

Par ailleurs, dans les cas où les changements des destinations des anciens bâtiments de caractère seront autorisés, des prescriptions réglementaires seront également retenues pour préserver les caractéristiques originelles de ces ensembles.

Texte du PADD

Préserver et valoriser les ambiances urbaines et rurales remarquables

De la même façon, plusieurs ambiances urbaines, qui se distinguent par l'homogénéité de leurs qualités 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.

Justifications

Les éléments du patrimoine ont été identifiés sur le plan de zonage du PLUi afin d'assurer leur préservation et leur protection à l'aide de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments créés une ambiance urbaine au sein des bourgs notamment à Ry et à Préaux.

Texte du PADD

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) ;
- **Epaississement 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.**

Justifications

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vise à assurer une certaine cohérence du bâti en imposant l'orientation des façades notamment le long des voies de circulation existantes. De plus, elles assurent la qualité des franges urbaines.

Texte du PADD

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).

Justifications

Le PLUi vise à limiter l'étalement urbain et ainsi il garantit la préservation des perspectives paysagères remarquables notamment sur les communes de Saint-Denis-le-Thiboult, Elbeuf-sur-Andelle et Ry.

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

Texte du PADD

Préserver la continuité de la trame verte à proximité des vallées

La trame verte est essentiellement développée autour des vallées de l'Andelle, du Héron 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 (ex : Ry et Saint-Denis-le-Thiboult) ;

Saisir les opportunités foncières pour compléter la trame verte sur l'ensemble du territoire du PLUi

Justifications

Le règlement graphique du PLUi identifie les haies et alignement boisés existants et à créer au titre de l'article L151-23 ainsi les Espaces Boisés Classés (RBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Cette protection permet de préserver la continuité de la trame verte sur le territoire.

Texte du PADD

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, du Héron 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.

Justifications

Le règlement graphique du PLUi identifie les zones humides et les mares au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les axes de ruissellement sont également identifiés sur le plan de zonage.

Texte du PADD

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, ...).

Justifications

Le règlement graphique du PLUi identifie les éléments du patrimoine naturel au titre de l'article du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En complément, une liste des essences locales est annexée au règlement du PLUi et le règlement écrit imposera le recours aux plantations en essences locales pour la constitution de haies.

1.4.3 Axe 3 : valoriser les ressources du territoire

Texte du PADD

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.

Justifications

Le règlement écrit du PLUi incitera le raccordement à l'assainissement collectif quand celui-ci existe. De plus, le PLUi prend en compte la maîtrise des rejets pluviaux dans le règlement graphique ainsi que pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Texte du PADD

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.

Justifications

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.

Texte du PADD

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.
- ...

Justifications

Le PLUi vise à préparer le territoire au changement climatique et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Texte du PADD

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).

Justifications

Le PLUi permettra la réalisation d'une usine de méthanisation et la création d'une déchetterie sur la zone d'activités de Flamanville sur la commune de Martainville-Epreville.

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

Texte du PADD

Tenir à distances 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-Thibault ;
- 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).

Justifications

Les zones de projet du secteur du Plateau de Martainville se situent en dehors des zones de risques à fort enjeux.

Texte du PADD

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.

Justifications

Les doctrines départementales des services de l'Etat en matière de risques naturels et industriels seront traduites dans les pièces réglementaires du PLUi.

Texte du PADD

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.

Justifications

Des emplacements réservés ont été mis en place afin de permettre la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Texte du PADD

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.

Justifications

Le règlement écrit du PLUi interdit l'implantation activités économiques ou agricoles générant d'importantes nuisances dans les secteurs urbains.

CHAPITRE 2. BILAN DU DIAGNOSTIC FONCIER ET JUSTIFICATION DU BESOIN EN EXTENSION

2.1 Méthodologie de réalisation du diagnostic foncier

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...)**, ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Un travail de diagnostic foncier a été réalisé de manière itérative pour analyser les potentialités de densification et de mutation des espaces urbanisés. Cette démarche a été menée en collaboration avec les 13 communes, du diagnostic à la formalisation des pièces réglementaires. Ce travail a constitué une étape préalable à la définition du besoin en extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements définis dans le cadre du projet de PLUi.

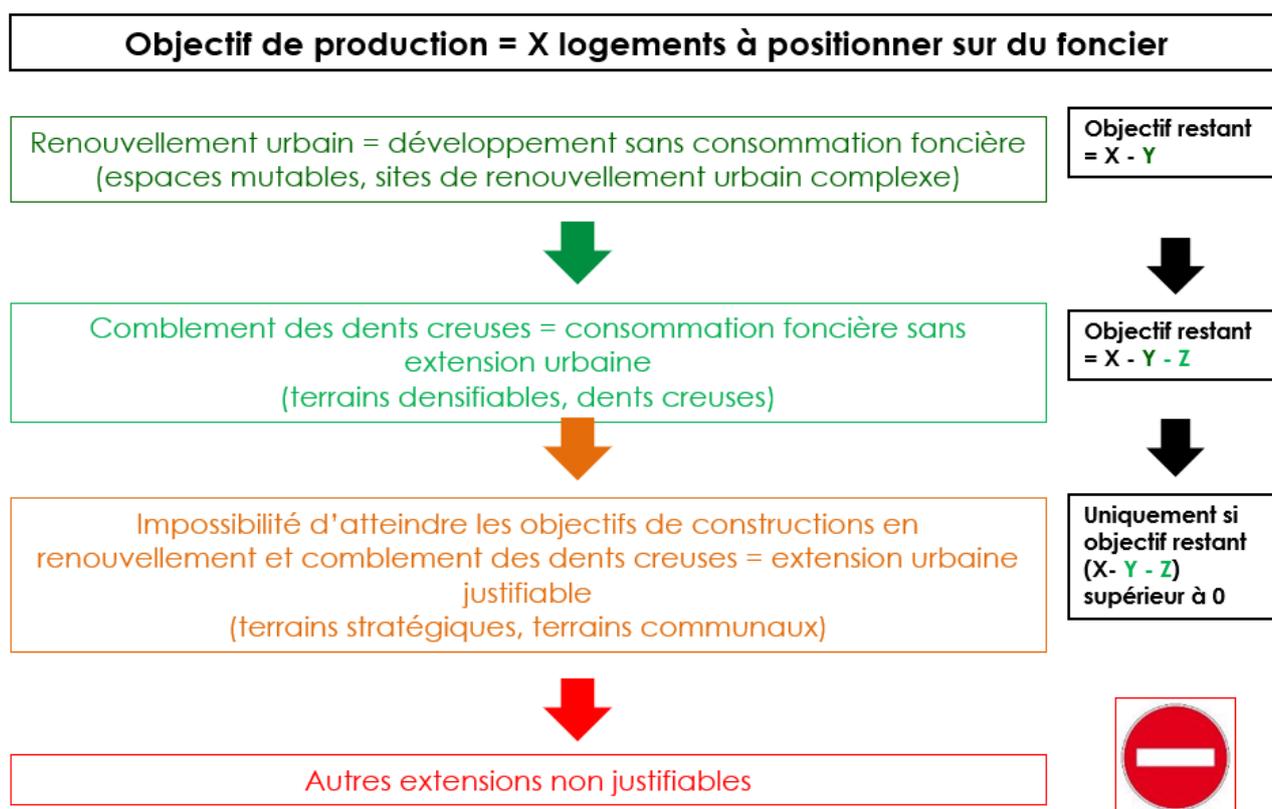


Figure 1. Schéma de mobilisation du foncier

Plusieurs postulats ont été retenus pour caler la méthodologie de travail du diagnostic foncier :

- **Identification des enveloppes urbaines**

Le périmètre du PLUi comprend 13 communes, dont certaines sont constituées d'un centre-bourg et, selon les cas, d'un ou plusieurs hameaux, ce qui a posé la question de la définition d'un « hameau urbain structuré ». Selon les configurations, en plus des centres-bourgs historiques, un certain nombre de hameaux a été intégré aux enveloppes urbaines. Une définition partagée de la notion de hameau urbain structuré, adaptée aux caractéristiques urbaines du territoire, a été traduite dans le cadre de l'élaboration du PLUi du secteur du Plateau de Martainville :

- **Regroupement** de constructions représentant au moins 15 habitations, pouvant intégrer d'autres vocations (exploitations agricoles, services publics, commerce, ...);
- **Ensemble isolé et distinct** du centre-bourg présentant une **organisation cohérente** (autour d'une voirie) et des **formes urbaines homogènes**.

Cette proposition a également été complétée par la prise en compte d'autres enjeux : proximité d'exploitations agricoles pratiquant l'élevage, enjeux environnementaux (risques, biodiversité,..., présence et capacité des réseaux,...

Au final, 25 hameaux ont été étudiés dans le cadre du diagnostic foncier, en plus des centres-bourgs des 13 communes.

Les contours des enveloppes urbaines ont été délimitées en tenant compte de l'occupation du sol effective. Les espaces agricoles ou naturels, sur lesquels aucune construction n'est recensée, ont donc systématiquement été exclus de ces enveloppes urbaines, selon une approche similaire à celle de la délimitation de la Partie Actuellement Urbanisée pour les communes soumises au Règlement National d'urbanisme.

Commune	Hameaux étudiés dans le cadre du diagnostic foncier
Auzouville-sur-Ry	Le Thil
Bois d'Ennebourg	Trouville (en limite avec Bois-l'Evêque), Coqueréaumont, la Fondance et le Bout du Bas
Bois l'Evêque	-
Elbeuf-sur-Andelle	Le Catillon et le Puits (en limite avec Saint-Denis-le-Thiboult)
Fresne-le-Plan	Mesnil-Fouque, Mesnil-Claque, le Fresnay, Mesnil Grain (en limite avec Mesnil-Raoul)
Grainville-sur-Ry	Flamanville et la Butte (en limite avec Martainville-Epreville)
La Vieux-Rue	La Cazerie
Martainville-Epreville	Epreville, le Mouchel
Mesnil-Raoul	Mesnil-Grain
Préaux	La Laie
Ry	La Bouleautière
Saint-Denis-le-Thiboult	Le Catillon et le Puits (en limite avec Elbeuf-sur-Andelle), Gratianville, la Rémondrière, le Mont Ecaché, la Bouleautière (en limite avec Ry)
Servaville-Salmonville	La Hémaudière, Salmonville

Tableau 2. Détail des hameaux étudiés dans le diagnostic foncier

- **Distinction des différents types de potentiel**

Au sein de ces enveloppes urbaines, un recensement des espaces disponibles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à l'horizon temporel du document d'urbanisme a été réalisé. **5 types de terrain ont été identifiés :**

 **Terrain mobilisable** : assimilées aux « dents creuses », espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées, ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique. Le potentiel de densification de chaque espace est estimé au cas par cas (configuration, accès, densité environnante, ...).

 **Terrain densifiable** : ce sont des parcelles déjà bâties qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Le potentiel de densification de chaque espace est estimé au cas par cas (configuration, accès, densité environnante, ...).

 **Terrain stratégique** : ce sont les terrains compris dans les espaces urbanisés qui présentent des enjeux possédant un enjeu fort dans l'urbanisation de ces dernières un potentiel de logement conséquent ou concernent des terrains sur lesquels un projet d'équipement est envisagé. Leur superficie est supérieure à 5000 m² et, conformément au SCoT, leur urbanisation est à intégrer à la consommation foncière, sans effet sur les espaces naturels et agricoles. Au stade du diagnostic foncier, aucun potentiel de logement n'a été comptabilisé pour les terrains stratégiques qui correspondent, pour la plupart aux OAP justifiées ci-après.

 **Terrain communal** : ce sont les parcelles dont la maîtrise foncière appartient à la commune. Aucune OAP n'a été réalisée pour ces terrains et aucune retention foncière n'a été retenue. Ces terrains sont voués au maintien ou à l'évolution des équipements publics.

 **Site de renouvellement urbain** : ce sont des parcelles déjà bâties dans les enveloppes urbaines et qui sont sous-occupées (ex : ancien corps de ferme). Certains de ces sites font l'objet d'une OAP du fait d'enjeux urbains forts et l'objectif de revitalisation des centres-bourgs.

En plus, de ces 5 types de terrains, des opérations en cours ont été identifiées dans le diagnostic foncier. Elles correspondent aux emprises sur lesquelles des permis de construire ont été déposés après janvier 2019 et qui n'ont donc pas été comptabilisées dans la période précédente d'analyse de la consommation d'espace (2008-2018). Le potentiel de logements associé à ces opérations est comptabilisé dans les objectifs de production de logements et d'accueil de population du PLUi. Ces opérations représentent 43 nouveaux logements à l'échelle du secteur du Plateau de Martainville, dont 22 à Mesnil-Raoul et 12 à Ry.

Ce travail d'identification a été réalisé sur l'ensemble des enveloppes urbaines pour déterminer un potentiel foncier théorique, par densification ou mutation (et prise en compte des opérations en cours). Ce potentiel foncier théorique est estimé à 433 logements répartis comme suit selon les secteurs du SCoT :

- 240 potentiels dans le secteur de la Couronne Est
- 193 potentiels dans le secteur du Plateau de Martainville

- **Application de coefficients de rétention foncière**

Un coefficient de rétention foncière a été décliné et ajusté selon les différents types de potentiels pour tenir compte d'un certain nombre d'éléments du contexte local :

- L'identification de terrains pour lesquels les propriétaires n'envisagent de densifier ou de construire d'ici l'horizon temporel du PLUi. Cet élément est d'autant plus cohérent que seule une part mesurée du potentiel foncier est sous maîtrise foncière publique (actuelle ou projetée). Par conséquent, une proportion considérable de la production de logements d'ici 2028 dépend d'initiatives privées sur le territoire du secteur du Plateau de Martainville ;
- Un territoire qui souhaite faire valoir son cadre de vie rural : au regard de l'évolution du marché immobilier des dernières années et des enjeux mis en avant dans l'état initial de l'environnement, les élus ont fait le choix de préserver le cadre de vie par des prescriptions réglementaires qui orientent prioritairement la densification vers les polarités (Préaux, Ry et Martainville-Epreville) ;
- La prise en compte de la défense extérieure contre l'incendie. En effet, suite à l'entrée en application nouveau règlement départemental en 2017, il s'avère que la couverture actuelle en DECI est largement insuffisante, y compris dans plusieurs secteurs urbains identifiés dans le PLUi. Chaque commune a engagé des réflexions sur l'amélioration de la couverture en DECI qui sera mise en œuvre de manière progressive, en lien avec les capacités financières des communes.

Ainsi, des coefficients de rétention foncière différenciés ont été appliqués aux différents types de potentiels, plus ou moins importants selon la faisabilité de production de logement :

- Terrain mobilisable : rétention de 25%
- Terrain densifiable : rétention de 50%
- Terrain stratégique : aucune rétention foncière
- Sites de renouvellement urbain : 50%
- Opérations en cours : aucune rétention foncière

- **Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N**

Pour compléter le diagnostic foncier, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination au sein des zones Agricole et Naturelle, au nombre de 55. Ces bâtiments sont à ajouter au potentiel recensé sur les différents types de terrains. Un coefficient de rétention de l'ordre de 80% a été retenu pour ce potentiel, sachant que ces changements de destination seront préalablement soumis à l'avis de la CDPENAF et qu'ils pourraient évoluer vers d'autres vocations, et notamment l'hébergement touristique. Au final, une hypothèse de **11logements par changement de destination** a donc été retenue.

2.2 Synthèse du diagnostic foncier

Au final, après application du coefficient de rétention foncière, le potentiel de densification et de mutation des enveloppes urbaines et de changement de destination est estimé à 258 logements (sur un potentiel foncier théorique de 433 logements) répartis comme suit :

- 204 logements par densification, comblement des dents creuses et renouvellement urbain
- 43 logements pour les opérations en cours
- 11 logements par changement de destination

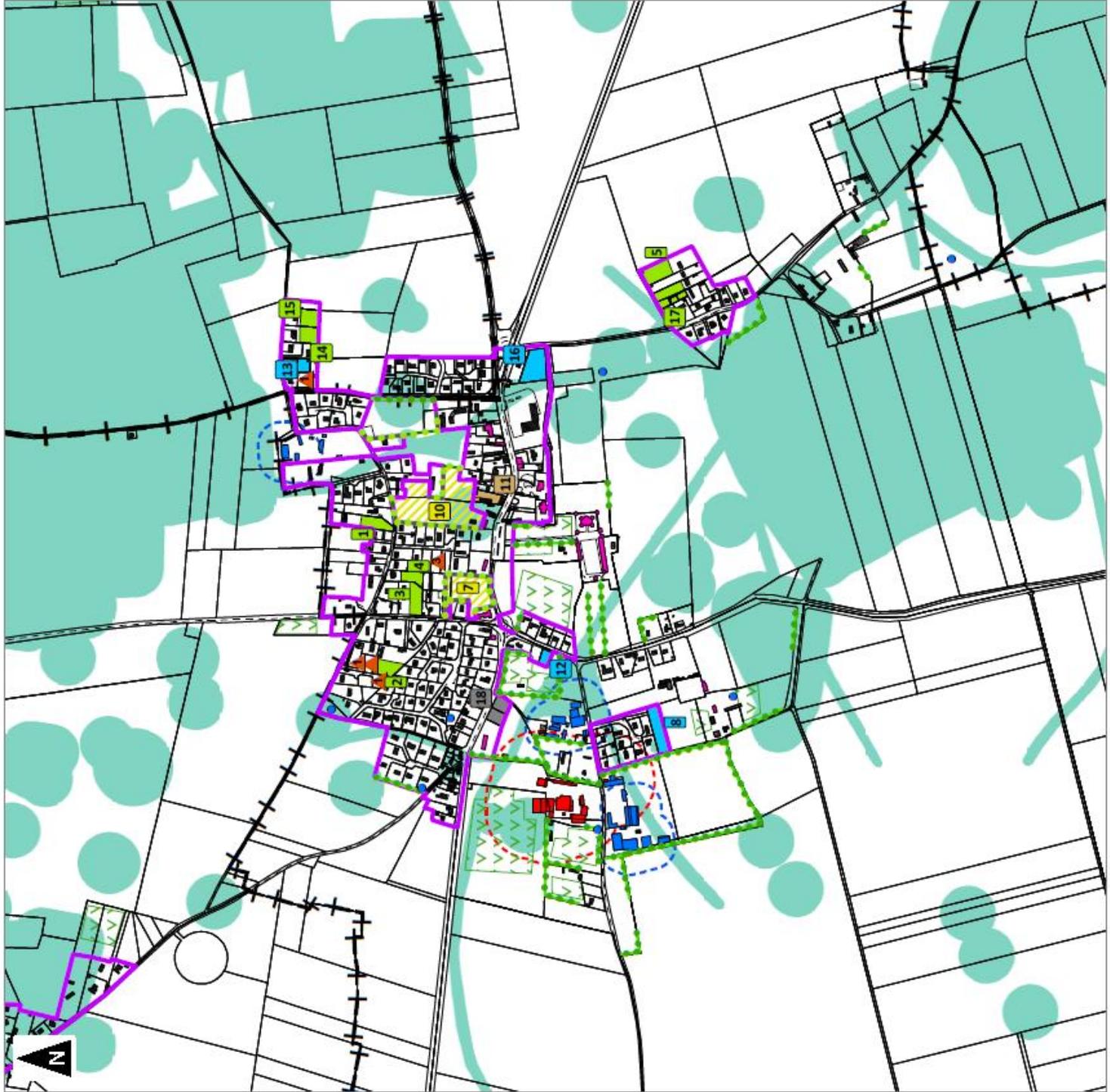
La répartition géographique, après application des coefficients de rétention foncière est la suivante :

- 140 potentiels dans le secteur de la Couronne Est
- 118 potentiels dans le secteur du Plateau de Martainville

Le diagnostic foncier est annexé au rapport de présentation. Il comprend une cartographie par enveloppe bâtie (cf. exemple page suivante) et un tableau du potentiel théorique par commune. Le tableau de synthèse du diagnostic foncier est présenté ci-après.

Diagnostic foncier
Nom : Martainville-Epreville (1/3)

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Terrain stratégique
- Terrain communal
- Opération en cours
- Renouvellement urbain
- Construction manquante au cadastre (+ nombre)
- Emprise concernée par un risque
- Patrimoine bâti :**
 - Patrimoine bâti
 - Patrimoine bâti
 - Patrimoine bâti (bâti)
 - Patrimoine bâti à protéger
- Patrimoine naturel :**
 - Arbre isolé
 - Mare
 - Haie et alignement boisé à protéger
 - Haie et alignement boisé à créer
 - Zone humide
 - Verger à protéger
- Bâtiments agricoles + périmètre de réciprocity :**
 - ICPE
 - RSD
 - NC



Communes	Logements potentiels à l'intérieur des enveloppes urbaines (terrains densifiables, terrains mobilisables et sites de renouvellement urbain)		Opérations en cours	Logements potentiels par changement de destination		Total logements potentiels par densification / mutation / changements de destination + opérations en cours	
	Sans rétention foncière	Avec rétention foncière		Sans rétention foncière	Avec rétention foncière	Sans rétention foncière	Avec rétention foncière
Secteur "Couronne Est"							
Préaux	34	20	3	12	2	49	25
Bois-d'Ennebourg	24	13	0	3	1	27	14
Bois-l'Evêque	21	12	0	4	1	25	13
Fresne-le-Plan	26	16	0	4	1	30	17
Mesnil-Raoul	35	24	22	6	1	63	47
Servaville-Salmonville	26	17	0	9	2	35	19
La Vieux-Rue	10	6	0	1	0	11	6
Sous-total "Couronne Est"	176	108	25	39	8	240	141
Secteur "Plateau de Martainville"							
Ry	21	13	12	0	0	33	25
Martainville-Epreville	27	17	4	8	2	39	23
Auzouville-sur-Ry	35	23	0	1	0	36	23
Elbeuf-sur-Andelle	12	6	2	1	0	15	8
Grainville-sur-Ry	26	15	0	2	1	28	16
Saint-Denis-le-Thiboult	38	22	0	4	1	42	23
Sous-total "Plateau de Martainville"	159	96	18	16	4	193	118
TOTAL	335	204	43	55	11	433	258

Tableau 3. Synthèse du diagnostic foncier

2.3 Les justifications du besoin en extension

2.3.1 Zoom sur le volet habitat

La projection du développement du territoire du secteur du Plateau de Martainville est définie à l'horizon 2028. **Le point mort ainsi que 3 scénarii** ont été étudiés : le scénario au fil de l'eau, le scénario avec un développement maîtrisé et le scénario ambitieux.

Le point mort étant la mesure de la production de logements qui correspond à la stabilité démographique sur une période donnée.

Ci-après, la présentation des 3 scénarios démographiques et de production de logements qui ont permis aux élus de construire leur feuille de route pour l'élaboration du PLUi :

Socio-démographie / habitat		
Scénario 1 : le fil de l'eau	Scénario 2 : le développement maîtrisé	Scénario 3 : le développement ambitieux
Forte croissance démographique + 1500 habitants d'ici 2028 (+1,41%/an)	Croissance démographique maîtrisée + 1000 habitants d'ici 2028 (+0,96%/an)	Croissance démographique très ambitieuse + 3000 habitants d'ici 2028 (+2,66%/an)
Accueil de jeunes couples avec enfants (profils périurbains)	Accueil de jeunes couples avec enfants sur l'ensemble des communes	Accueil de jeunes couples avec enfants sur l'ensemble des communes
Mouvement des ménages plus anciens vers les centralités (Ry, Préaux, hors PLUi)	Mouvement des ménages plus anciens vers les centralités (Ry et Préaux en priorité)	Départ des ménages plus anciens vers les centralités « hors centralité »
Rajeunissement de la population à court terme mais glissement des tranches d'âge sur le long terme	Renouvellement de la population facilité sur le long terme	Rajeunissement de la population à court terme mais glissement des tranches d'âge sur le long terme
Production de logements et croissance démographique déséquilibrées (selon opportunités foncières et PLU en vigueur)	Production de logements et croissance démographique solidaires (compatibles avec l'armature urbaine du SCoT)	Production de logements et croissance démographique déséquilibrées (selon opportunités foncières et PLU en vigueur)
Production de logements homogènes + 750-800 logements d'ici 2028	Production de logements homogènes + 550-600 logements d'ici 2028	Production de logements homogènes + 1300-1400 logements d'ici 2028
Production de logements familiaux en accession à la propriété	Production de logements équilibrée % de logements intermédiaires % de T1, T2 et T3 % de logements locatifs aidés	Production de logements familiaux en accession à la propriété
Peu de petits logements produits (T2-T3)	Parcours résidentiels davantage satisfaits pour l'ensemble des ménages (jeunes couples, familles, ménages âgés,...)	Peu de petits logements produits (T2-T3)
Parcours résidentiels non satisfaits		Parcours résidentiels non satisfaits

Tableau 4. Volet socio-démographie / habitat des scénarios prospectifs proposés

La présentation des évolutions du territoire par thématique est reprise dans l'évaluation environnementale.

Les élus ont décidé de retenir le second scénario, le développement maîtrisé. C'est le scénario qui correspond le mieux au territoire du secteur du Plateau de Martainville.

Pour 1000 habitants d'ici 2028, soit une croissance démographique de l'ordre de 10% sur la période 2019-2028 (0,96%/an), le besoin en logements est estimé à environ 550-600 logements d'ici 2030. Cette évolution est moins importante que celle observée entre 1999 et 2018 (0,87%/an à 1,34%/an). La construction de ce scénario s'appuie sur plusieurs enjeux :

- **Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages** : ce phénomène sociétal, mis en exergue dans le diagnostic, est particulièrement perceptible sur le territoire du secteur du Plateau de Martainville et devrait se confirmer dans les prochaines années, d'autant plus si la production de petits logements est encouragée. Ce phénomène traduit des changements de mode de vie qui sont observés sur l'ensemble du territoire national. Selon l'INSEE, un ménage était composé de 2,68 individus en 2018 sur le territoire. Dans l'hypothèse d'une baisse de la composition moyenne des ménages de l'ordre de 0,13 individus d'ici 2028, il serait nécessaire de produire environ 187 logements pour répondre au besoin en logements du niveau de population actuel (9800 habitants).

	Recensements population				Evolution de la population							
	1999	2009	2014	2018	A horizon 2028							
	Scénario				Point mort	Fil de l'eau	Maîtrisé	Ambitieux				
Taux de croissance projeté -->					0%	+ 15,0%	+ 10,0%	+ 30,0%				
Nombre d'habitants projeté -->					9800	11270	10780	12740				
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014		1,34%		0,87%	0,00%	1,41%	0,96%	2,66%				
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES												
A	Nombre d'habitants				7 932	9064	9672	9800	9800	11270	10780	12740
B	Résidences principales occupées				2732	3304	3605	3656				
C	Nombre de résidences secondaires				84	84	60	60				
D	Nombre de logements vacants				77	105	149	149				
E	Nombre total de logements = B+C+D				2893	3493	3814	3865				
F	Part des logements vacants en % = D/E				2,66%	3,01%	3,91%	3,86%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B				2,90	2,74	2,68	2,68	2,55			
H	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B								187			

- **Stabiliser la part des logements vacants dans le parc de logement** : le taux de logements vacants est peu important sur le territoire, moins de 4 % du parc de logements en 2018 selon l'INSEE (149 logements). Si le nombre de logements vacants a augmenté depuis les années 2000, le territoire n'est cependant pas concerné par des enjeux de vacance de longue durée et la part des logements vacants dans le parc global est relativement basse.
- **Stabiliser le nombre de résidences secondaires** : le territoire est relativement peu concerné par les résidences secondaires (environ 1,5% du parc). Le nombre de résidences secondaires pourrait évoluer à la marge, notamment si la Communauté de Communes Inter Caux Vexin met en œuvre une stratégie de valorisation des atouts touristiques du territoire, mais cette variable ne devrait pas influencer sur le besoin en logements d'ici 2028.

Finalement, le scénario retenu implique donc un besoin de 550 à 570 logements sur la période 2019 – 2028 répartis comme suit :

- 384 logements pour accueillir 1000 habitants ;
- 187 logements pour maintenir le niveau actuel de population et faire face au phénomène de desserrement des ménages.

A la lecture des ambitions de développement portées par le PADD et du diagnostic foncier, il s'est avéré que le potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés permet de répondre à une partie du besoin en logements d'ici 2028 : **258 des 550-570 à produire pourraient l'être par densification ou mutation des espaces urbanisés, par changement de destination et prise en compte des opérations en cours, soit environ 45% du besoin en logement.**

Par conséquent, **le besoin en extension urbaine doit être dimensionné pour produire 310 à 325 logements et ainsi atteindre l'objectif fixé (550-570 logements).**

L'objectif de production de logements a ensuite été réparti sur les 13 communes comme l'illustre le tableau ci-après, avec la mise en place d'une densité moyenne des nouvelles opérations. Une enveloppe maximale de consommation d'espaces pour l'habitat (en ha) a également été définie par commune, en cohérence avec les dispositions du SCoT.

Communes	Objectif de production de logements (2019 - 2028)	Densité moyenne des nouvelles opérations	Enveloppe maximale de consommation d'espaces (en ha)	Logements potentiels à l'intérieur des zones urbaines (avec rétention foncière)	Logements à produire dans le cadre des secteurs de projet
Secteur "Couronne Est"					
Préaux	90	12 logements / ha	6	23	67
Bois-d'Ennebourg	30	10 logements / ha	2	13	17
Bois-l'Evêque	40		3	12	28
Fresne-le-Plan	40		3	16	24
Mesnil-Raoul	60		4	46	14
Servaville-Salmonville	60		4	17	43
La Vieux-Rue	30		2	6	24
Sous-total "Couronne Est"	350		24	133	217
Secteur "Plateau de Martainville"					
Ry	60	12 logements / ha	4	25	35
Martainville-Epreville	60	10 logements / ha	4	21	39
Auzouville-sur-Ry	30 à 35		2,5	23	7 à 12
Elbeuf-sur-Andelle	20 à 25		1,5	8	12 à 17
Grainville-sur-Ry	15 à 20		1	15	0 à 5
Saint-Denis-le-Thibout	15 à 20		1	22	0
Sous-total "Plateau de Martainville"	200 à 220			14	114
	550 à 570		38	247	310 à 325

Tableau 5. Synthèse du besoin en logements en densification et en extension urbaine

2.3.2 Synthèse de la consommation d'espaces pour l'habitat

La consommation d'espaces prise en compte dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi distingue plusieurs cas de figure :

- **Extension urbaine vers les espaces agricoles ou naturels** : il peut s'agir de zones d'ouverture à l'urbanisation, qui font systématiquement l'objet d'OAP, et de redécoupages ponctuels des silhouettes urbaines qui demeurent exceptionnels ;
- **Mobilisation des terrains stratégiques de plus de 5000 m²** : le diagnostic foncier a identifié des terrains dit stratégiques au sein des enveloppes urbaines car ils présentent un intérêt pour le fonctionnement des centre-bourgs et/ou un potentiel foncier conséquent. Conformément aux dispositions du SCoT, ces terrains sont comptabilisés dans la consommation d'espaces du PLUi, sans pour autant impacter les espaces agricoles et naturels ;
- **Prise en compte des opérations en cours** : plusieurs opérations en cours sont réalisées en extension urbaine ou auraient pu correspondre à des terrains stratégiques de plus de 5000 m². Ces emprises sont également comptabilisées dans le cadre de l'estimation de la consommation d'espaces.

Consommation d'espace pour l'habitat à partir de 2019						
Communes	Enveloppe maximale de consommation d'espaces (en ha)	Extension urbaine vers les espaces agricoles ou naturels (en ha)		Terrains stratégiques de plus de 5000 m ² (en ha)	Opérations en cours (en ha)	TOTAL CONSOMMATION D'ESPACES (en ha)
		Zones d'ouverture à l'urbanisation	Découpages de silhouettes urbaines			
Secteur "Couronne Est"						
Préaux	6	4,6		0,6	0,5	5,7
Bois-d'Ennebourg	2	1,8	0,2			2
Bois-l'Evêque	3	2		1		3
Fresne-le-Plan	3	1,2	1,2			2,4
Mesnil-Raoul	4	2			1,8	3,8
Servaville-Salmonville	4	2,5	0,6	0,6		3,7
La Vieux-Rue	2	1,5		0,8		2,3
Sous-total "Couronne Est"	24	15,6	2	3	2,3	22,9
Secteur "Plateau de Martainville"						
Ry	4	2,2		0,6	1,2	4
Martainville-Epreville	4	1,2	0,6	2,2	0,4	4,4
Auzouville-sur-Ry	2,5	2,3				2,3
Elbeuf-sur-Andelle	1,5	0,8		0,8	0,3	1,9
Grainville-sur-Ry	1		0,1	0,8		0,9
Saint-Denis-le-Thiboult	1			1,1		1,1
Sous-total "Plateau de Martainville"	14	6,5	0,7	5,5	1,9	14,6
TOTAL	38	22,1	2,7	8,5	4,2	37,5

Tableau 6. Synthèse de la consommation foncière pour l'habitat

Enfin, la consommation d'espaces induite par la mise en œuvre du volet habitat du PLUi est estimée à environ 37,5 ha. Cette valeur est en phase avec les orientations du PADD (38 ha), à l'échelle globale du PLUi et des deux secteurs du SCoT. A l'échelle communale, quelques différences mineures peuvent être constatées sans pour autant remettre en cause la compatibilité des pièces réglementaires avec les objectifs du PADD réparties selon l'armature urbaine du territoire.

Aussi, il convient de rappeler que la totalité de la consommation foncière n'est pas projetée sur des terrains naturels ou valorisés par l'activité agricole : la mobilisation des terrains stratégiques, au sein des enveloppes urbaines, n'implique aucune consommation d'espace agricole ou naturel (ex : terrain stratégique dans le centre-bourg de Grainville-sur-Ry, équipements sportifs à Martainville-Epreville,...). Ces

terrains stratégiques sont néanmoins identifiés en zones A Urbaniser compte-tenu de leur surface et des objectifs d'aménagement souhaités.

De plus, dans le tableau de la page précédente, certains sites de développement sont considérés en extension urbaine vers les espaces agricoles et naturels bien qu'ils soient partiellement localisés sur des emprises déjà aménagées (ex : site PRX-G en partie sur les équipements sportifs à préaux).

La consommation réelle d'espaces agricoles et naturels maximale pour l'habitat est donc estimée à 30 ha (zones d'ouverture à l'urbanisation, découpages de silhouettes et opérations en cours confondus).

2.3.3 Synthèse de la consommation d'espaces pour le développement économique

Le SCoT du Pays entre Seine et Bray encadre la programmation du développement économique sur le territoire en prévoyant une emprise quantifiée à 114,1 ha à l'échelle du Pays, orientée sur l'extension des zones d'activités économiques existantes.

Le territoire possède une seule zone économique intercommunale, la ZAE de Flamanville à Martainville-Epreville pour laquelle une extension de 4,6 ha est programmée au SCoT et au précédent PLU de Martainville-Epreville. Si le PLUi du secteur du Plateau de Martainville permet **une extension d'environ 8,9 ha pour cette zone d'activités, c'est également pour répondre aux besoins en équipements d'intérêt communautaire sur ce site (besoin d'environ 4 ha)** : création d'une déchetterie, projet de méthaniseur porté par la collectivité et installations pour les services techniques de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin. Il s'agit de préciser que la CCICV est déjà propriétaire d'une partie du foncier identifié et que la zone d'activités de Flamanville est concernée par des périmètres de maîtrise de l'urbanisation liés à une ICPE installée sur le secteur.

Concernant la Zone d'Aménagement Commercial de Martainville-Epreville (Leader Price), aucun besoin foncier en extension n'est identifié. Les pièces réglementaires du PLUi du secteur du Plateau de Martainville sont travaillées pour permettre une densification sur les emprises existantes du site.

De plus, le SCoT prévoit une enveloppe foncière de 12 hectares dédiée au potentiel de développement des zones d'activités d'intérêt local, afin de répondre notamment aux besoins des entreprises existantes. Le diagnostic a mis en avant une surface disponible de 1,5 ha sur le secteur d'activités économiques de Mesnil-Raoul, inscrit dans le PLU communal (vers le Nord et le Sud). Dans le cadre du PLUi, et pour répondre aux besoins d'évolution de l'entreprise de logistique déjà installée sur le site, une reconfiguration de l'emprise disponible a été retenue : **une surface de 1,1 ha a été inscrite en secteur AUe au Sud du site d'activités de Mesnil-Raoul**. Cette reconfiguration permet d'éviter une fermeture de l'espace agricole, en direction des espaces résidentiels.

Pour les autres sites d'activités économiques, aucun besoin en extension n'est identifié, le PLUi favorisant la densification des espaces déjà urbanisés.

La consommation foncière en extension vers les espaces agricoles et naturels pour le développement économique est estimée à environ 6 ha dans le cadre du PLUi :

- **4,9 ha sur la ZA de Flamanville à Martainville-Epreville ;**
- **1,1 ha à Mesnil-Raoul pour répondre à un besoin local.**

2.3.4 Synthèse de la consommation d'espaces pour les équipements

Hormis le besoin lié aux équipements communautaires cités précédemment, soit 4 ha pour le développement des équipements communautaires à Martainville-Epreville, le besoin en équipement reste globalement modéré sur le territoire du PLUi.

Le diagnostic a mis en exergue les réflexions déjà initiées par les RPI pour la mise à niveau des équipements scolaires dans les communes de Mesnil-Raoul et d'Elbeuf-sur-Andelle et ainsi accueillir les enfants dans de meilleures conditions. La création ou l'extension des structures existantes est projetée dans ces communes. **Deux zones sont ouvertes à l'urbanisation à Elbeuf-sur-Andelle, 0,6 ha en entrée de centre-bourg, et à Mesnil-Raoul, 2,6 ha derrière l'école actuelle, pour permettre la réalisation de nouveaux équipements scolaires et d'un parc paysager urbain de types « parcours santé ».**

Aussi, à Bois-l'Evêque, la commune envisage le **développement d'équipements publics sportifs ou culturels, en lien avec les équipements sportifs déjà existants** (terrain de sport, terrain de pétanque, espace VTT). La consommation foncière estimée pour ce secteur est d'environ 1 ha, une partie du foncier étant déjà valorisée par les équipements.

La consommation foncière en extension vers les espaces agricoles et naturels est estimée à environ 8,2 ha pour le développement des équipements publics dans le cadre du PLUi :

- **4 ha pour les équipements communautaires à Martainville-Epreville ;**
- **0,6 ha pour les équipements scolaires à Elbeuf-sur-Andelle ;**
- **2,6 ha pour les équipements scolaires et un parc urbain à Mesnil-Raoul ;**
- **1 ha pour les équipements sportifs.**

Enfin, plusieurs emplacements réservés sont identifiés en dehors des espaces urbanisés. La consommation d'espaces générée par les emplacements réservés est estimée à environ 8,6 ha :

- 5,4 ha pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques
- 0,5 ha pour les équipements de défense extérieure contre l'incendie
- 3,7 ha pour la création d'infrastructures pour les déplacements doux.

CHAPITRE 3. LES JUSTIFICATIONS DES OAP

La mise en œuvre du PADD a nécessité la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées par la suite. Les OAP, en application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, permettent d'encadrer l'aménagement d'un secteur défini avec la mise en place d'orientations particulières portant sur différents enjeux identifiés localement (enjeux urbains, écologiques, de mixité fonctionnelle, ...). Le contenu de ces OAP est adapté au niveau de chaque site, qui découle de leur taille, de leur localisation, du type de commune dans lequel il se trouve.

3.1 Les OAP des secteurs à vocation d'habitat et d'équipements

Les OAP des secteurs à vocation d'habitat et d'équipements ont été réalisées en cohérence avec les objectifs développés dans le PADD et notamment :

- **Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire**
 - Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités ;
 - Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages ;
 - Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics.
- **Orientation 2 : Améliorer les conditions de circulations de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace**
 - Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux ;
 - Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel.
- **Orientation 4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé**
 - Axe 1 : ménager la qualité paysagère et patrimoniale du Plateau de Martainville ;
 - Axe 3 : valoriser les ressources du territoire ;
 - Axe 4 : limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.

Le SCoT identifie **deux pôles d'équilibre « services – emplois »** : Préaux et Ry. 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. **Une commune stratégique « emploi – mobilité »** est aussi identifiée, Martainville-Epreville, pour le potentiel économique dont elle dispose (zone d'activités de Flamanville et supermarché). Les autres communes sont considérées comme des villages pour le SCoT. Elles contribuent à l'animation de l'espace rural et à la qualité du cadre de vie.

De manière plus spécifique, l'objectif 1 décline la « méthodologie » qui a permis la définition des zones à urbaniser et l'élaboration des OAP. La production de logements se fait suivant le gradient de priorité suivant :

1. Densification et extensions motivées des polarités ;
2. Densification et extensions motivées des centres-bourgs des villages ;
3. Densification ponctuelle des hameaux urbains constitués ;
4. Les changements de destination considérés comme un potentiel de logements à créer sous conditions.

Toutes les OAP prennent en compte la gestion des eaux pluviales via l'inscription de principes de gestion dans le respect des techniques d'hydraulique douce : ouvrages paysagés, noues végétalisées,...

Le traitement paysager des franges des secteurs de projet, en particulier en limite avec les espaces agricoles et/ou ouverts est également pris en compte de manière systématique dans les OAP.

■ Auzouville-sur-Ry

• ASR-A – Rue de l'Ancien Manoir

La commune dispose de peu de possibilités de densification au sein de son tissu urbain. Le secteur d'ouverture à l'urbanisation envisagé pour le développement de l'habitat est une enclave agricole (prairie), d'une surface de 2,3 ha, pour.

Une urbanisation à plus long terme pourrait être envisagée à l'Ouest de l'emprise de la zone à urbaniser.



■ Bois-d'Ennebourg

• BEN-A – Rue du Clos Blanchard

Le secteur d'ouverture à l'urbanisation envisagé est actuellement en prairie et est situé au Nord des équipements présents dans le centre-bourg de Bois-d'Ennebourg. Il permettra de créer de nouveaux logements à proximité des équipements existants, ainsi qu'un agrandissement de l'aire de stationnement. Un principe de voirie en impasse est retenu dans l'OAP compte-tenu de la configuration du secteur et du réseau de voies développé autour du site (chemin non bitumé à l'Ouest, lotissement accessible par une voie piétonne à l'Est).



■ Bois-l'Evêque

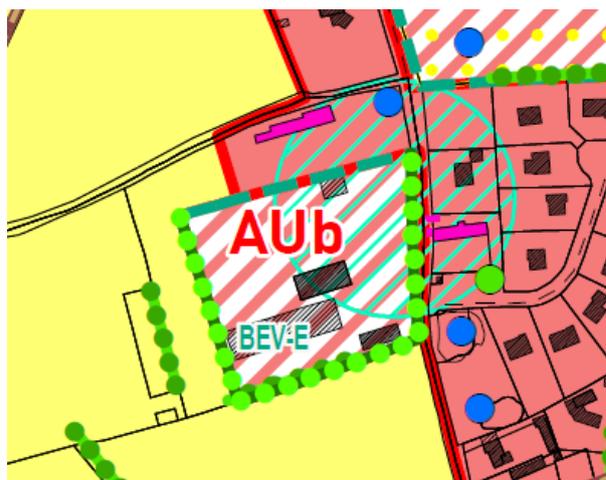
• BEV-D – Rue Principale

Le secteur est à vocation mixte au sein du tissu urbain, sur une surface de 4 ha dont 2 ha pour le développement des équipements sportifs et culturels. La partie centrale du site est déjà occupée par des équipements sportifs, la partie Nord constitue un fond de jardin tandis que la partie Sud est actuellement en prairie et enclavée dans le tissu urbain existant. Il est envisagé le développement de l'habitat, y compris intermédiaire, dans une logique de diversification du parc de logements. La réalisation d'une voirie traversante est également retenue pour relier le site au lotissement récemment réalisé au Nord du site.



- **BEV-E – Rue Principale**

Ce secteur d'une surface de 1 ha vise la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur cette ancienne ferme (anciens bâtiments agricoles non valorisés). L'aménagement de celui-ci doit permettre de réaliser une opération de production de logements en résorbant une friche et en valorisant la traversée du centre-bourg.



- **Elbeuf-sur-Andelle**

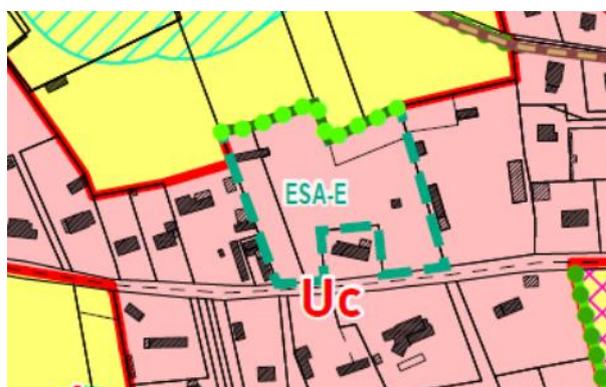
- **ESA-C – Rue de l'Eglise**

Le secteur se situe à proximité des équipements du centre-bourg sur une prairie d'une surface de 0,8 ha. Il a pour objectif d'accueillir de l'habitat individuel. L'emprise de la zone à urbaniser a été réduite aux stricts besoins pour minimiser ses impacts. Un seul accès sur la Rue de l'Eglise sera autorisé, le but étant de ne pas multiplier les accès sur la rue en sens unique. Un développement urbain à plus long terme pourrait être envisagé vers le Nord-Ouest.



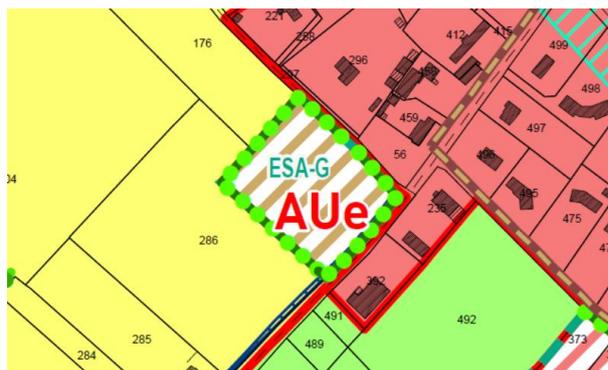
- **ESA-E – Route de Ry**

Ce secteur de 0,8 ha est localisé dans le hameau « Le Catillon » qui est accessible rapidement depuis le bourg de Ry. D'anciens bâtiments agricoles sont implantés sur ce site et ne sont plus utilisés. L'aménagement de celui-ci doit permettre de réaliser une opération de production de logements en résorbant une friche agricole.



- **ESA-G – Route de Vascoeuil**

L'ouverture de cette zone répond au besoin du RPI pour l'évolution des équipements scolaires. Il est important que ce site soit facilement accessible pour l'organisation des différentes circulations dans le centre-bourg et le long de la Route de Vascoeuil. Le secteur envisagé s'étend sur une surface de 0,6 ha sur une prairie agricole à proximité des équipements existants. Une attention particulière est portée au traitement paysager des franges du site, en limite avec l'espace agricole ouvert.

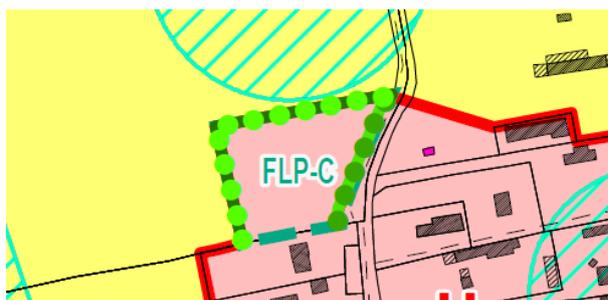


- **Fresne-le-Plan**

La commune de Fresne-le-Plan possède un tissu bâti fortement éclaté où de nombreux hameaux structurés se sont formés autour du centre-bourg historique.

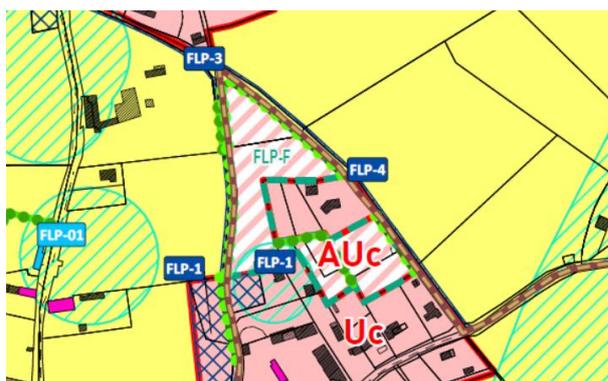
- **FLP-C – Rue des Marronniers**

Le secteur est envisagé au Nord du hameau « Mesnil Fouque » à proximité du centre-bourg de Fresne-le-Plan. Ce terrain n'est pas valorisé par l'activité agricole, il permettrait d'accueillir 3 à 4 nouveaux logements avec un accès mutualisé.



- **FLP-F – Chemin de Patis**

Le secteur est à vocation mixte dans le centre-bourg de Fresne-le-Plan, sur une surface de 1,7 ha dont 0,6 ha pour des équipements. Une partie de l'emprise est déjà en vente, cette zone de projet doit permettre de mieux structurer le tissu urbain de la commune en permettant la densification de son centre-bourg. De plus, la zone se situe à proximité des équipements publics de la commune.



FLP-N – Rue du Val Ramier

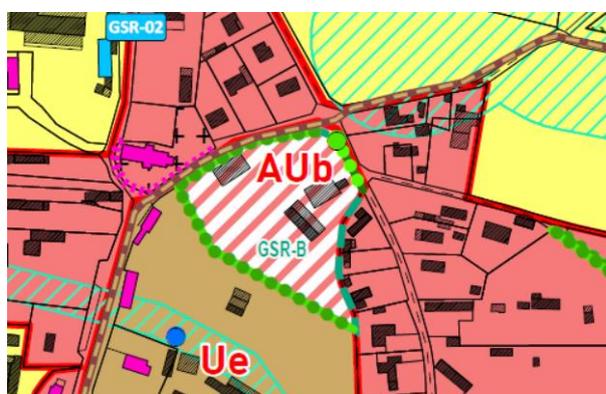
Le secteur est envisagé au cœur du hameau « Mesnil Claque » à proximité du centre-bourg de Fresne-le-Plan. Une OAP est retenue sur ce site pour encadrer l'urbanisation de cette parcelle enclavée dans le tissu urbain du hameau qui a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements, sur une parcelle de 0,5 ha.



■ Grainville-sur-Ry

GSR-B – Rue des Prairies

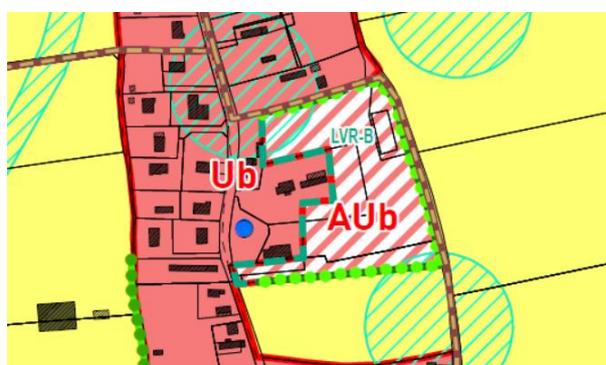
La commune possède disposent de peu de disponibilités au sein de son tissu urbain. Le secteur envisagé est un ancien site agricole de 0,8 ha qui accueille des bâtiments agricoles désuets. L'OAP vise la production de quelques logements dans le centre-bourg, à proximité des équipements et des liaisons douces existantes. Un aménagement du carrefour (Rue des Prairies/Rue des Ecoles) est imposé afin de sécuriser les déplacements des habitants. Un principe de voirie en impasse a été retenu compte-tenu de la dimension du site.



■ La Vieux Rue

LVR-B – Rue de la Hêtraie

La commune possède de peu de disponibilités au sein de son tissu urbain, contraint par son développement linéaire. Le secteur envisagé se situe au sein du tissu urbain et il est planté de quelques arbres fruitiers. Il se situe également non loin des équipements de la commune et des liaisons douces existantes. Un principe de voirie en impasse est retenu dans l'OAP compte-tenu de la configuration du secteur et du réseau de voies développé autour du site (chemin non carrossable au Nord).

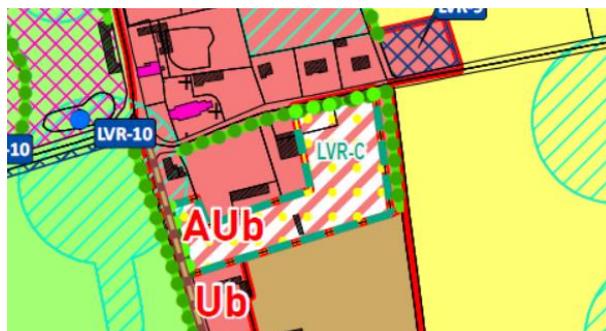


Une urbanisation future pourra être envisagée au Sud de l'emprise de la zone à urbaniser.

LVR-C – Route de Blainville

Le secteur envisagé se situe au croisement de la Route de Blainville et la Rue de la Hêtraie et également en face des équipements de la commune. Un principe de voirie traversante est retenu pour ce secteur. La parcelle est actuellement une prairie plantée de quelques arbres fruitiers.

L'OAP vise la réalisation de quelques logements individuels et intermédiaires dans une logique de diversification du parc.

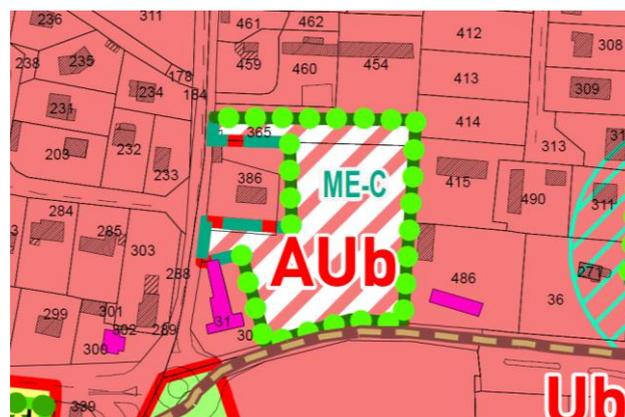


■ Martainville-Epreville

La commune de Martainville-Epreville est considérée comme stratégique et un objectif de développement urbain plus ambitieux est retenu, en comparaison avec les communes plus rurales.

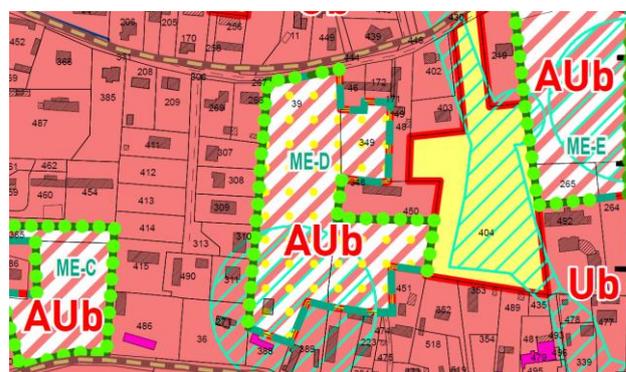
ME-C – Rue des Prunelliers

Le secteur s'étend sur une emprise de 0,6 ha au sein du tissu urbain de Martainville-Epreville. Il se situe en face du Château de Martainville et possède donc un fort enjeu paysager et patrimonial. Aucune sortie routière ne sera autorisée sur la RN31 afin d'assurer la sécurité. Un principe de voirie en impasse est donc retenu.



ME-D – Rue d'Orgebray

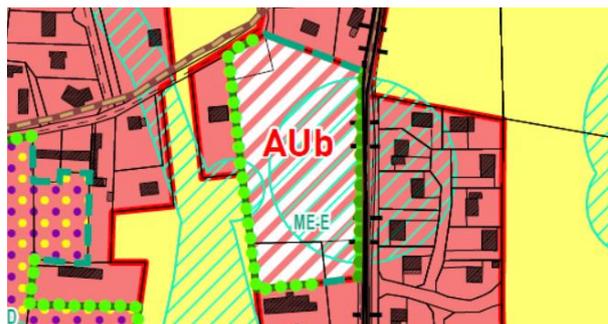
Le secteur envisagé correspond au terrain de foot de Martainville-Epreville. L'accès routier serait organisé sur la Rue de l'Orgebray qui devra prévoir un élargissement afin de sécuriser les circulations. La Rue de la poste est trop étroite pour permettre une sortie sur la RN31. Un cheminement piéton permettra de rejoindre les équipements par la Rue de la Poste et vers le groupe scolaire, à l'Est. Ce terrain, au cœur du tissu urbain de la commune, est déjà en partie artificialisé et restera donc en zone urbaine.



L'OAP vise la diversification du parc de logements dans le centre-bourg (logements individuels et intermédiaires).

ME-E – Rue des Alouettes

Le site est localisé au Nord du groupe scolaire et des locaux de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin. Il se situe à proximité de l'entrée de ville de Martainville-Epreville. L'OAP vise la réalisation d'une opération de production de logements ainsi que la sécurisation du carrefour au niveau de l'école. La parcelle agricole est actuellement enclavée dans le tissu urbain et représente un enjeu moindre.

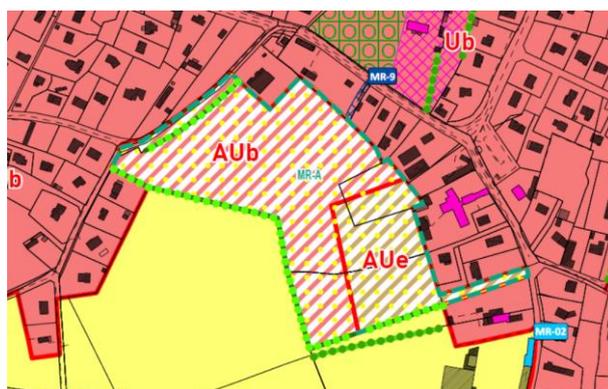


■ Mesnil-Raoul

MR-A – Rue de la Mairie

Le secteur est à vocation mixte au sein du tissu urbain, sur une surface de 4,4 ha dont 2 ha pour des équipements (aménagement de l'école en AUE et création d'un parcours de santé au sein de la zone AUB). L'OAP vise le confortement du centre-bourg de Mesnil-Raoul, la diversification du parc de logement et l'amélioration du fonctionnement des équipements scolaires. L'amélioration de toutes les circulations dans le centre-bourg est également recherchée.

Le bâtiment agricole identifié au Sud de la zone de projet est lié à une exploitation cessant son activité à court terme. Le recul de 10 mètres avec la zone agricole sera respecté.



■ Préaux

La commune de Préaux est considérée comme un pôle d'équilibre.

PRX-C – Rue aux Juifs

Le secteur se situe au Nord-Ouest du centre-bourg, à proximité du lotissement « Le Clos des Chênes ». Son aménagement doit permettre de qualifier une limite à l'urbanisation dans cette partie du centre-bourg. Seule une entrée routière est envisagée sur la Rue aux Juifs qui est une rue très étroite avec peu de visibilité. Un aménagement de voirie est également au niveau du secteur d'urbanisation afin de faciliter les circulations.

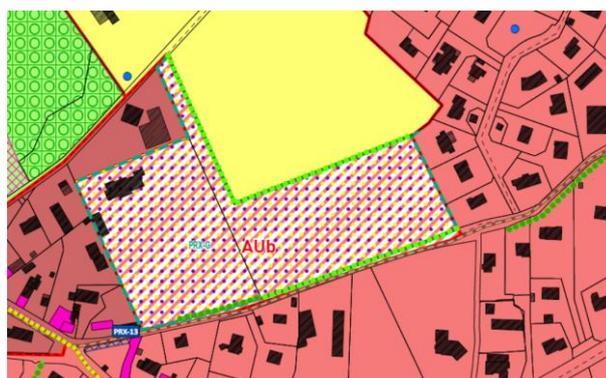
Ce secteur vise la réalisation de logements individuels et intermédiaires dans une perspective de diversification du parc de logements sur la commune. Un espace public de qualité accompagnera sera prévue au Sud-Ouest, sur une emprise comprise dans le périmètre réglementaire d'un bâtiment agricole ICPE.



PRX-G – Rue du Stade

Le secteur envisagé correspond à l'ancien terrain de football de Préaux et une prairie agricole. Ce site, partiellement sous maîtrise foncière communale doit permettre d'accueillir des logements individuels et intermédiaires dans la perspective de diversification du parc de logements d'adaptation de l'offre aux besoins des ménages sur une partie du secteur, à proximité du centre médical. Seule une sortie routière est envisagée sur la Rue des Champs compte-tenu de son gabarit étroit. Des chemins piétons permettront de relier la zone aux équipements et commerces du centre-bourg.

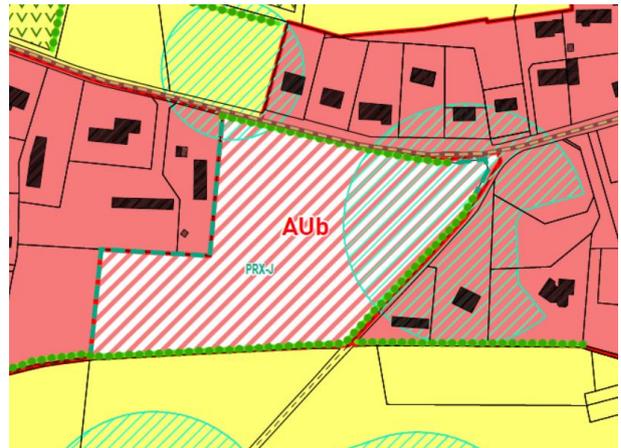
Une urbanisation future pourra être envisagée au Nord-Est de l'emprise de la zone à urbaniser.



PRX-J – Chemin de la Folletière

La zone de projet se situe à l'Ouest du centre-bourg de Préaux et permet de relier le secteur de la Folletière avec le bourg de Préaux. Elle permet de créer du lien dans le tissu urbain de Préaux qui est étalé le long des axes de circulation. Les franges du site sont soumises au risque inondation identifié au PPRI et un recul des constructions vis-à-vis de cette source de risque. Un aménagement du carrefour entre l'Impasse de la Folletière et la Rue de l'Essart est également imposé pour faciliter et sécuriser la circulation.

Le recul de 10 mètres avec la zone agricole sera respecté.



■ Ry

La commune de Ry est considérée également comme un pôle d'équilibre.

RY-A – Côte de Grellemonts

La zone de projet se situe au Nord de la commune, entre le cimetière et la mairie. Dans un secteur relativement boisé en limite de la zone naturelle, un recul des constructions sera imposé. Ce terrain est actuellement occupé comme un espace de stationnement et jardin de la maison située en contre-bas. Au vu de la topographie du terrain et de sa proximité avec le monument historique de l'église Saint-Sulpice, les constructions devront présenter des volumes de type R+C ou R+1.



RY-B – La Bouleautière

Le site est localisé sur le coteau, au Nord-Est du centre-bourg et dans le prolongement d'un lotissement actuellement en cours de réalisation. Il se situe également à proximité d'un secteur boisé, au lieu-dit de La Bouleautière, un recul de 10 mètres par rapport au EBC sera donc exigé. Une voirie en sens unique sera imposée ainsi que la mise en œuvre de techniques d'hydraulique douce pour la gestion des eaux pluviales, notamment dans la partie Sud de l'emprise.



RY-D – Rue Grande Rue

La zone de projet correspond à une friche qui accueille deux anciens bâtiments servant notamment de bâtiments de bureaux et d'archives. Elle se situe derrière la Banque du Crédit Agricole, un accès est actuellement possible depuis la Grande Rue. Le futur accès se fera par la Route de Blainville et un accès piéton sera autorisé par la Grande Rue. La zone de projet est fortement contrainte par le risque de débordement de cours d'eau. Elle a pour vocation d'accueillir des logements groupés ainsi qu'un secteur d'équipements.



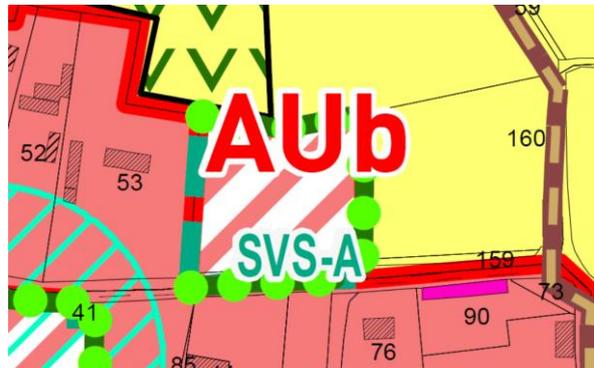
■ Saint-Denis-le-Thiboult

Aucune OAP n'est réalisée sur le territoire de la commune de Saint-Denis-le-Thiboult.

■ Servaville-Salmonville

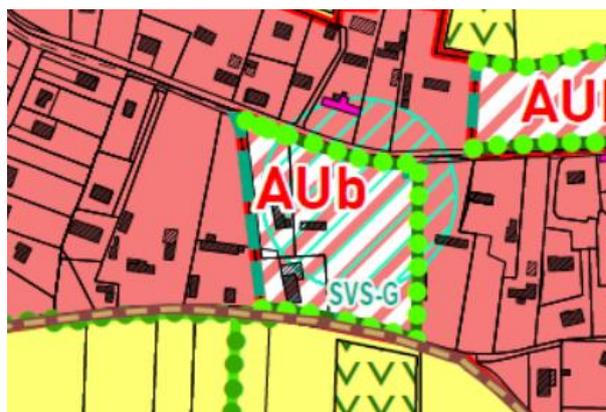
SVS-A – Chemin Vert

Le secteur envisagé se situe à l'entrée du bourg de Servaville-Salmonville. L'accès est envisagé par la Rue des Rougemonts par une voirie en sens unique. Une orientation du bâti sera à respecter en limite de la Rue des Rougemonts afin de garantir un tissu urbain cohérent.



SVS-G - Rue des Rougemonts

La zone de projet s'étend sur une surface de 1,1 ha dans une ancienne cour de ferme qui accueille encore quelques bâtiments désuets. L'aménagement du site doit permettre de mettre en valeur l'accès au centre-bourg et de résorber une emprise délaissée dans le centre-bourg. Un accès piéton devra être aménagé afin de connecter le site au chemin communal au Sud de la zone de projet. Le site est contraint par une zone de risques du PPRi dans sa partie Est, qui ne sera de ce fait non constructible. Un périmètre de protection existe également suite à la présence d'un indice de cavité souterraine.



SVS-H – Rue de la Briquetterie

La zone de projet s'étend sur une surface de 2,2 ha. Un principe de bouclage depuis la Rue de la Briquetterie est retenu sur ce site. Une urbanisation future pourrait être envisagée à l'Est et à l'Ouest de l'emprise du site. L'aménagement de ce secteur doit permettre d'accueillir des logements individuels et intermédiaires dans la perspective de la diversification du parc de logements. Il existe un risque d'effondrement lié à un indice de cavité souterraine au Nord-Ouest de l'emprise, qui devra être levé en cas de concrétisation du projet.



L'ensemble de ces secteurs de projet a été repérée et identifiée et a fait l'objet d'une analyse multicritères (cf le tome III Evaluation Environnementale).

Il existe **28 OAP à vocation d'habitat et d'équipements**, dont 23 zones à urbaniser. L'ensemble de ces zones de projet permettent la production théorique d'environ **305 logements**, soit 53,5 % environ de l'objectif global des 550 à 570 logements à produire à l'horizon 2028.

Le tableau suivant identifie le nombre de logements projetés sur chacune des zones de projet. La surface des zones de projet **pour l'habitat est de 29 ha**.

Communes	Objectif de production de logements (2019 - 2028)	Densité moyenne des nouvelles opérations (SCoT)	Logements potentiels à l'intérieur des zones urbaines (avec rétention foncière)	Logements à produire dans le cadre des secteurs de projet	Identifiants secteurs de projet	Logements projetés sur les secteurs de projets	Densité moyenne brute calculée (logements/ha)	Surface dédiée à l'habitat des secteurs de projet retenus (en ha)	
Secteur "Couronne Est"									
Préaux	90	12 logements / ha	23	67	PRX-C PRX-G PRX-J	63	15 à 20 15 à 30 12	4,5	
Bois-d'Ennebourg	30	10 logements / ha	13	17	BEN-A	15	10	1,8	
Bois-l'Evêque	40		12	28	BEV-D BEV-E	28	10 à 15 10	2,7	
Fresne-le-Plan	40		16	24	FLP-C FLP-F FLP-N	17	10 10 10	2	
Mesnil-Raoul	60		46	14	MR-A	22	10 à 15	1,8	
Servaville-Salmonville	60		17	43	SVS-A SVS-G SVS-H	34	10 10 10 à 15	3,6	
La Vieux-Rue	30		6	24	LVR-B LVR-C	22	10 10 à 15	2,3	
Sous-total "Couronne Est"	360			133	217		201		18,7
Secteur "Plateau de Martainville"									
Ry	60	12 logements / ha	25	35	RY-A RY-B RY-D	28	12 10 50	2,2	
Martainville-Epreville	60	10 logements / ha	21	39	ME-C ME-D ME-E	40	12 15 à 20 15	3,4	
Auzouville-sur-Ry	30 à 35		23	7 à 12	ASR -A	17	10	2,3	
Elbeuf-sur-Andelle	20 à 25		8	12 à 17	ESA-C ESA-E	13	10 10	1,6	
Grainville-sur-Ry	15 à 20		15	0 à 5	GSR-B	6	10	0,8	
Saint-Denis-le-Thiboutt	15 à 20	22	0	-	0	0	0		
Sous-total "Plateau de Martainville"	200 à 220		114	93 à 108		104		10,3	
	550 à 570		247	310 à 325		305		29	

Tableau 7. Synthèse des objectifs de production de logements par secteur d'OAP

3.2 Les OAP des secteurs à vocation économique

Le PLUi comporte deux secteurs à vocation économique :

- L'OAP de la zone d'activités de Flamanville à Martainville-Epreville ;
- L'OAP de la zone d'activités de la Rue de la Lande à Mesnil-Raoul.

Ces deux OAP sont cohérentes avec l'objectif 3 du PADD : « asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux », et plus particulièrement l'axe 2 : « accompagner le développement économique et la diversité commerciale ».

Le SCoT prévoit une optimisation de la ressource foncière sur l'ensemble des zones d'activités existantes.

■ La zone d'activités de Flamanville – ME-F

Pour la ZA de Flamanville : l'extension retenue porte sur une surface d'environ 4,6 ha, sur une emprise foncière sous maîtrise intercommunale et déjà partiellement identifiée dans le PLU de Martainville-Epreville. Pour faciliter la réalisation des équipements communautaires sur la zone d'activités, une emprise d'environ 4 ha a également été retenue.



Carte 2. Vue aérienne de la zone d'activités de Flamanville

Les nouveaux accès le long de RD.13 sont interdits pour ne pas désorganiser les flux routiers sur ce secteur. Les deux nouveaux accès devront être créés au sein de la zone d'activités. L'amélioration de la qualité paysagère est quant à elle prise en compte par les traitements attendus aux franges de l'opération : le long de la route départementale et autour des zones aménagées.

■ La zone d'activités de Mesnil-Raoul – MR-E

Une évolution des zones d'activités d'envergure communale est permise par le SCoT, avec une enveloppe globale de 12 ha. Une extension de 1,1 ha est envisagée sur la zone d'activités de la Rue de la Lande à Mesnil-Raoul. Cette extension est retenue pour répondre aux besoins d'évolution de l'entreprise de logistique déjà installée sur le site.

Afin de conserver la coupure d'urbanisation entre la zone d'activités et l'habitat, l'emprise de l'extension est envisagée au Sud de la zone d'activités déjà aménagée.



Carte 3. Vue aérienne de la rupture d'urbanisation



Carte 4. Vue aérienne de la zone d'activités de Mesnil-Raoul

L'amélioration de la qualité paysagère est également prise en compte par les traitements attendus sur les franges de l'opération.

CHAPITRE 4. LES JUSTIFICATIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

4.1 Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLUi

Le PLUi couvre l'intégralité du territoire communal (article L153-1 du Code de l'Urbanisme) :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1. De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
2. De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ». Aussi, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de secteur du Plateau de Martainville.

Le règlement graphique découpe ainsi le territoire intercommunal en zones aux vocations diverses.

L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ».

L'article R151-17 détermine ainsi 4 zones possibles sur le territoire intercommunal :

- La zone urbaine (la zone « U ») ;
- La zone à urbaniser (la zone « AU ») ;
- La zone agricole (la zone « A ») ;
- La zone naturelle (la zone « N »).

4.1.1 La zone urbaine

Sont classés dans la zone « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine comprend 6 secteurs. Certains sont à vocation mixte, tandis que d'autres sont spécialisés :



- Ua : Secteur urbain central à forte densité
- Ub : Secteur urbain aggloméré (centre urbain et hameau important)
- Uc : Secteur urbain aggloméré lâche et de hameau
- Uy : Secteur urbain d'activités économiques
- Uyc : Secteur urbain à vocation commerciale
- Ue : Secteur urbain d'équipements

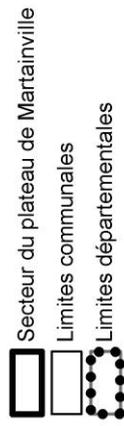
La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteurs	Surface (en ha)
Ua	16,8
Ub	471,4
Uc	182,9
Uy	22,8
Uyc	1,3
Ue	14,4
Total	709,6

Tableau 8. La zone urbaine

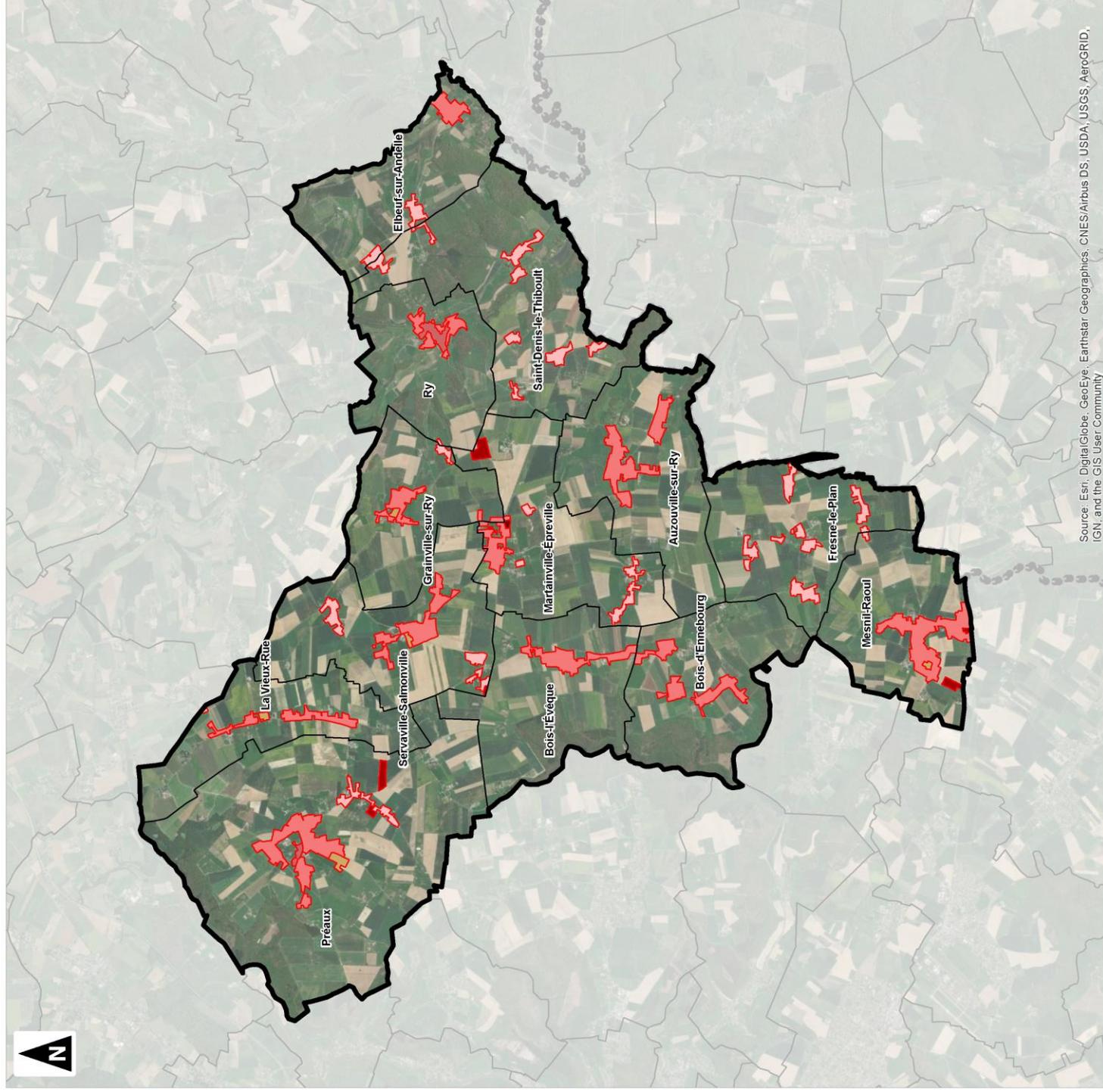
La zone U représente dans son ensemble 709,6 hectares, soit environ 6,8 % du périmètre du PLUi.

Zones urbaines



Zonage :

- Ua : Secteur urbain central à forte densité
- Ub : Secteur urbain aggloméré (centre urbain et hameau important)
- Uc : Secteur urbain aggloméré lâche et de hameau
- Uy : Secteur urbain d'activités économiques
- Uyc : Secteur urbain à vocation commerciale
- Ue : Secteur urbain d'équipements



1:70 000

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

4.1.2 La zone à urbaniser

La zone à urbaniser dite « zone AU » concerne des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme prescrit l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation. Cette zone est nommée 2AU.

La zone à urbaniser comprend 4 secteurs. Certains sont à vocation mixte, tandis que d'autres sont spécialisés :



AUb : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat dense

AUc : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat résidentiel

AUe : Secteur à urbaniser à vocation d'équipements

AUy : Secteur à urbaniser à vocation économique

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteurs	Surface (en ha)
AUb	28,6
AUc	1,3
AUe	3,7
AUy	10,1
Total	43,7

Tableau 9. La zone à urbaniser

Aucune zone d'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU) n'est identifiée dans le PLUi.

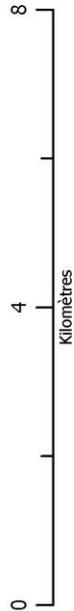
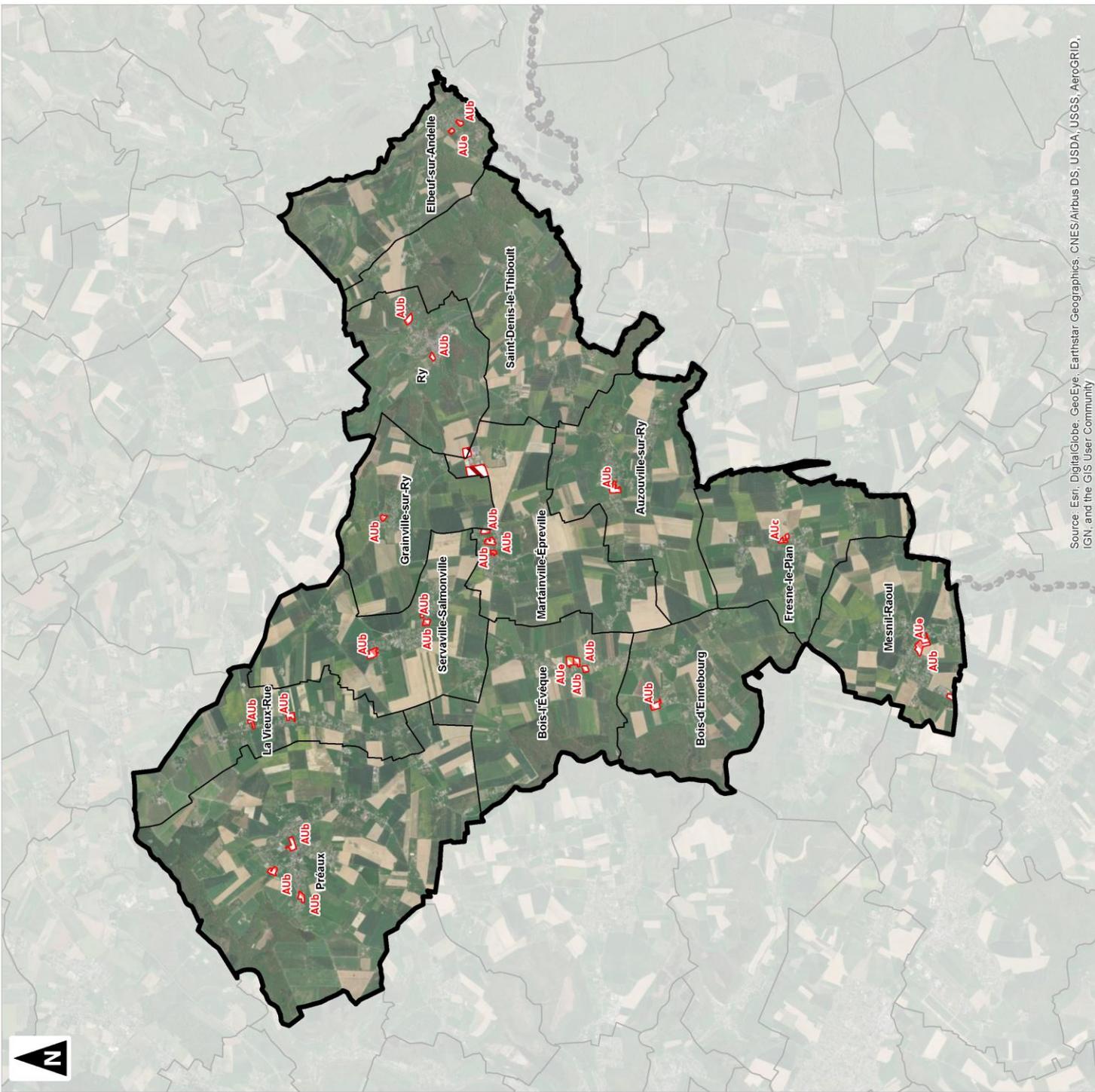
La zone AU représente dans son ensemble 45,6 hectares, soit 0,4 % du périmètre du PLUi.

Zones à urbaniser



Zonage :

-  AUb : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat dense
-  AUc : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat résidentiel
-  AUe : Secteur à urbaniser à vocation d'équipements
-  AUy : Secteur à urbaniser à vocation économique



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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Sources de données : INPN - DREAL - auddicé urbanisme, 2021

4.1.3 La zone agricole

La zone agricole dite « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLUi du secteur du Plateau de Martainville comprend une zone agricole (A) et 6 secteurs spécifiques :

	A : Zone agricole
	Ae : Secteur agricole à vocation d'équipement
	Ay : Secteur agricole à vocation économique
	Al : Secteur agricole à vocation de loisirs
	Ar : Secteur agricole à vocation d'infrastructures routières structurantes
	As : Secteur d'activités para-agricole
	At : Secteur agricole à vocation touristique

La surface des différents secteurs est la suivante :

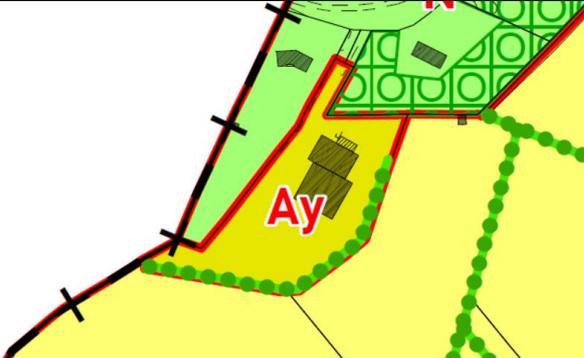
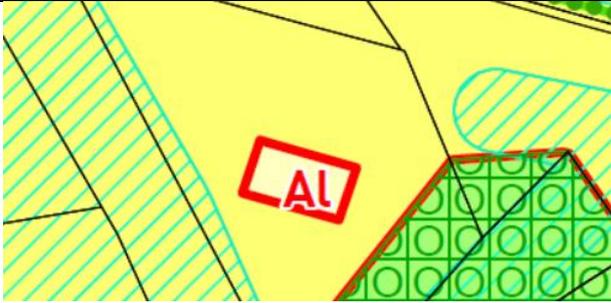
Secteurs	Surface (en ha)
A	7666,9
Ae	1,3
Ay	1,4
Al	3
Ar	138,2
As	4,2
At	1,5
Total	7 816,5

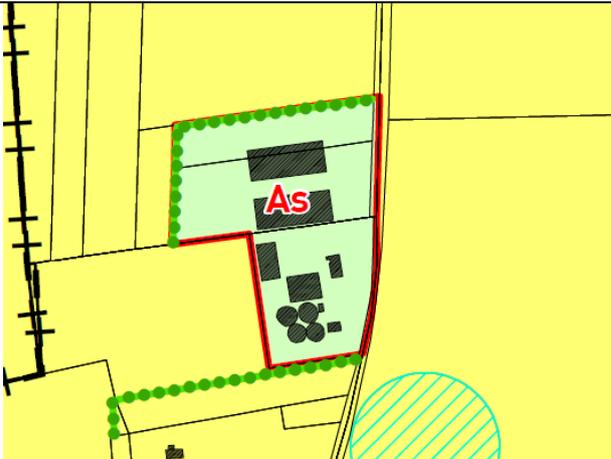
Tableau 10. La zone agricole

La zone A représente dans son ensemble 7 806 hectares, soit environ 75,3 % du périmètre du PLUi.

La zone agricole est composée de **5 STECALs** et un secteur Ar, qui correspond à l'emprise du projet de la voie de contournement Rouen Est qui impacte légèrement deux communes du territoire : Bois-l'Evêque et Préaux.

Les 5 types de STECALs, représentant 8 sites distincts, sont présentés ci-après :

Secteur	Commune et raison du STECAL	Surface (en ha)	Extrait du zonage
Ae	Bois l'Evêque - Permettre le développement de la maison de retraite Hébergements, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociales autorisés	1,3	
Ay	Mesnil-Raoul - Permettre le développement des deux entreprises situées à l'Est de la commune Extensions et annexes autorisées sous conditions	1,1	
		1,1	
AI	Elbeuf-sur-Andelle - Permettre la création d'un bâtiment en lien avec l'activité de moto-cross	0,2	

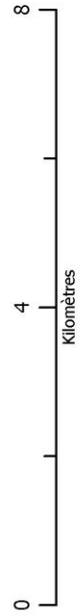
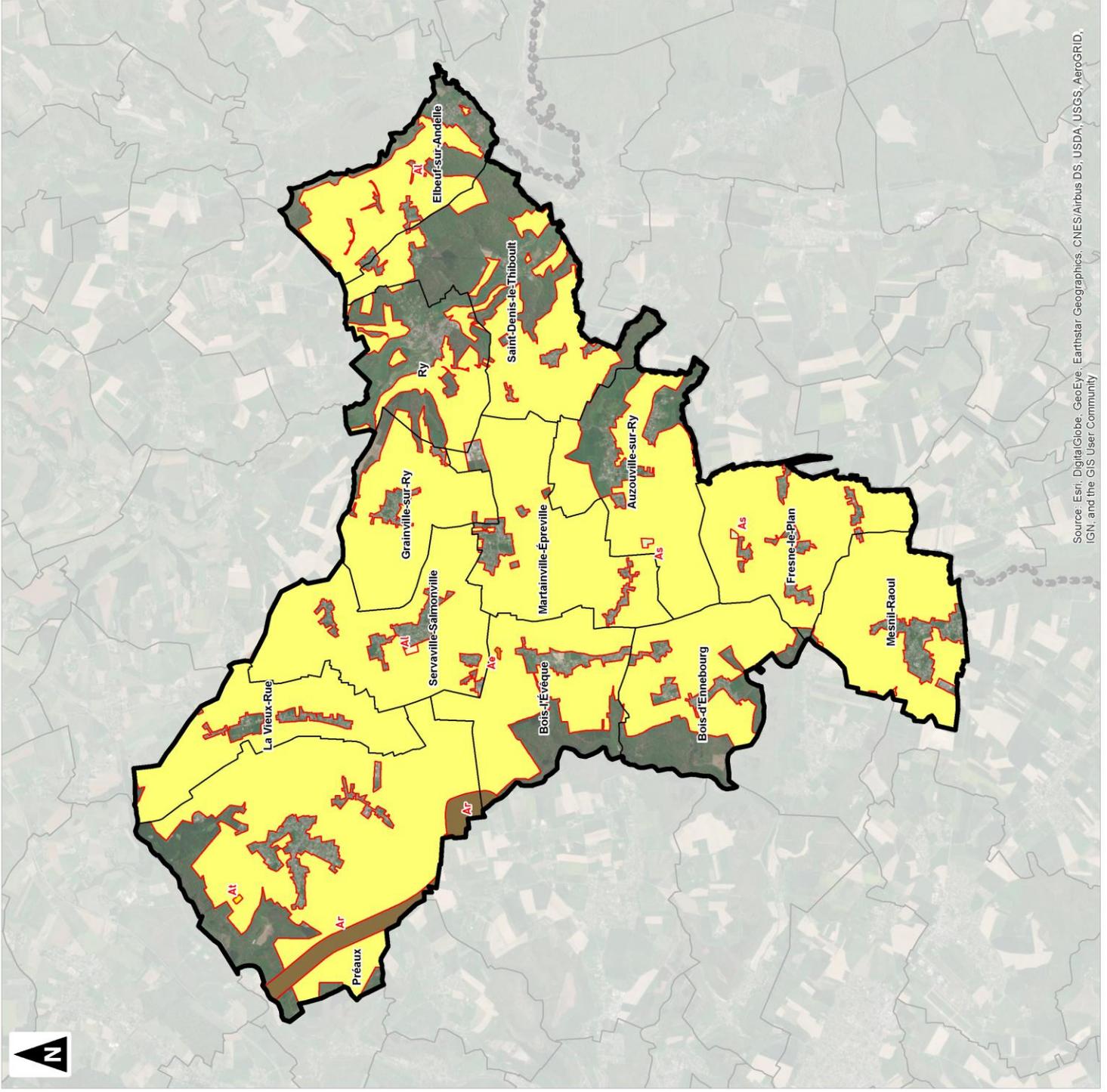
	<p>Servaville-Salmonville</p> <p>-</p> <p>Permettre le développement de l'espace de loisirs</p>	<p>2,8</p>	
<p>As</p>	<p>Fresne-le-Plan</p> <p>-</p> <p>Emprise correspondant à des silos</p>	<p>1,6</p>	
<p>As</p>	<p>Auzouville-sur-Ry</p> <p>-</p> <p>Emprise correspondant à des silos</p>	<p>2,6</p>	
<p>At</p>	<p>Préaux</p> <p>-</p> <p>Permettre un projet d'hébergements touristiques</p> <p>Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une cliente, hébergements hôteliers et touristiques autorisés</p>	<p>1,5</p>	

Zones agricoles



Zonage :

-  A : Zone agricole
-  Ae : Secteur agricole à vocation d'équipement
-  Ay : Secteur agricole à vocation économique
-  Al : Secteur agricole à vocation de loisirs
-  At : Secteur agricole à vocation d'infrastructures routières structurantes
-  As : Secteur d'activités para-agricole
-  At : Secteur agricole à vocation touristique



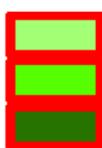
1:70 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

4.1.4 La zone naturelle

La zone naturelle dite « zone N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces présentent des risques importants de dégradation et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels du territoire.

Le PLUi du secteur du Plateau de Martainville comprend une zone naturelle (N) et 2 secteurs spécifiques :



N : Zone naturelle

Ne : Secteur naturel à vocation d'équipement

Nt : Secteur naturel à vocation touristique

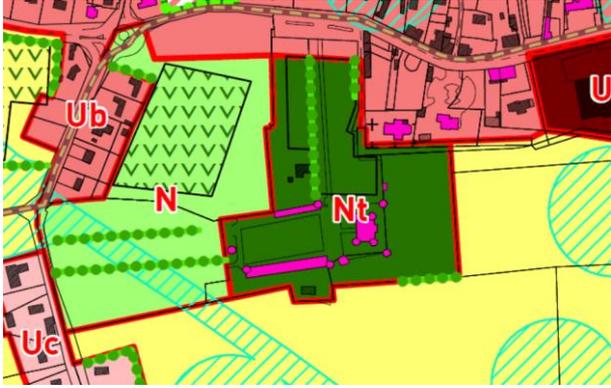
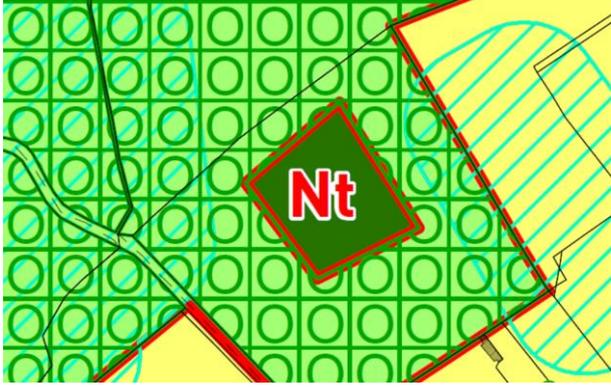
La surface des différents secteurs est la suivante :

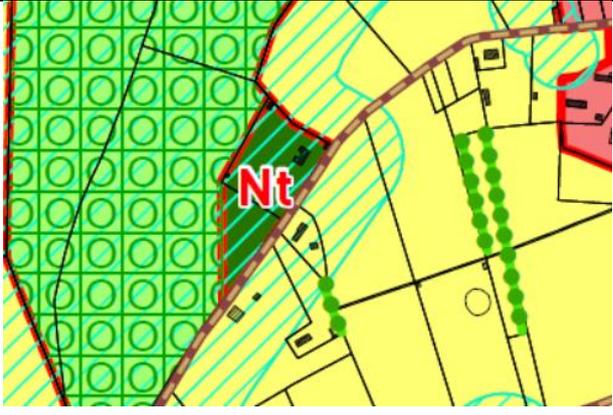
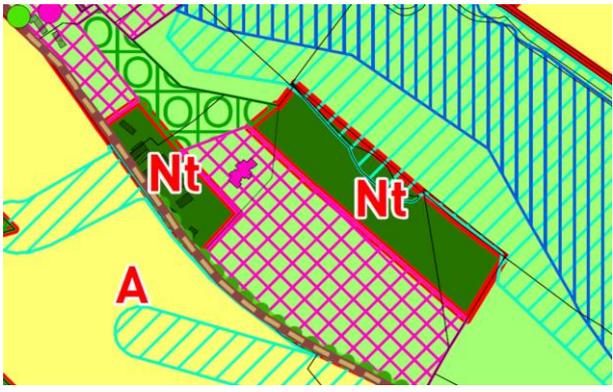
Secteurs	Surface (en ha)
N	1 805,1
Ne	1,7
Nt	8,7
Total	1 815,5

Tableau 11. La zone naturelle

La zone N représente dans son ensemble 1 800 hectares, soit environ 17,5 % du périmètre du PLUi.

Les 2 types de STECALs, représentant 6 sites distincts, sont présentés ci-après :

Secteur	Commune	Surface (en ha)	Extrait du zonage
Ne	Saint-Denis-le-Thiboult - Permettre le développement du centre éducatif Hébergements, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociales autorisés	1,7	 Extrait du plan de zonage montrant une zone désignée 'Ne' (Nouveau quartier) en rose, bordée par une zone 'A' (Agriculture) en vert clair et une zone 'N' (Nouveau quartier) en vert foncé. Des bâtiments existants sont représentés en gris.
Nt	Martainville-Epreville - Secteur du Château de Martainville Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements touristiques et équipements publics autorisés	3,2	 Extrait du plan de zonage montrant une zone désignée 'Nt' (Nouveau quartier) en rose, bordée par une zone 'Ub' (Urbanisme) en vert foncé, une zone 'N' (Nouveau quartier) en vert clair et une zone 'Uc' (Urbanisme) en vert foncé. Des bâtiments existants sont représentés en gris.
	Préaux - Permettre un projet d'hébergements touristiques Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une cliente, hébergements hôteliers et touristiques autorisés	0,8	 Extrait du plan de zonage montrant une zone désignée 'Nt' (Nouveau quartier) en rose, bordée par une zone 'N' (Nouveau quartier) en vert clair et une zone 'Uc' (Urbanisme) en vert foncé. Des bâtiments existants sont représentés en gris.

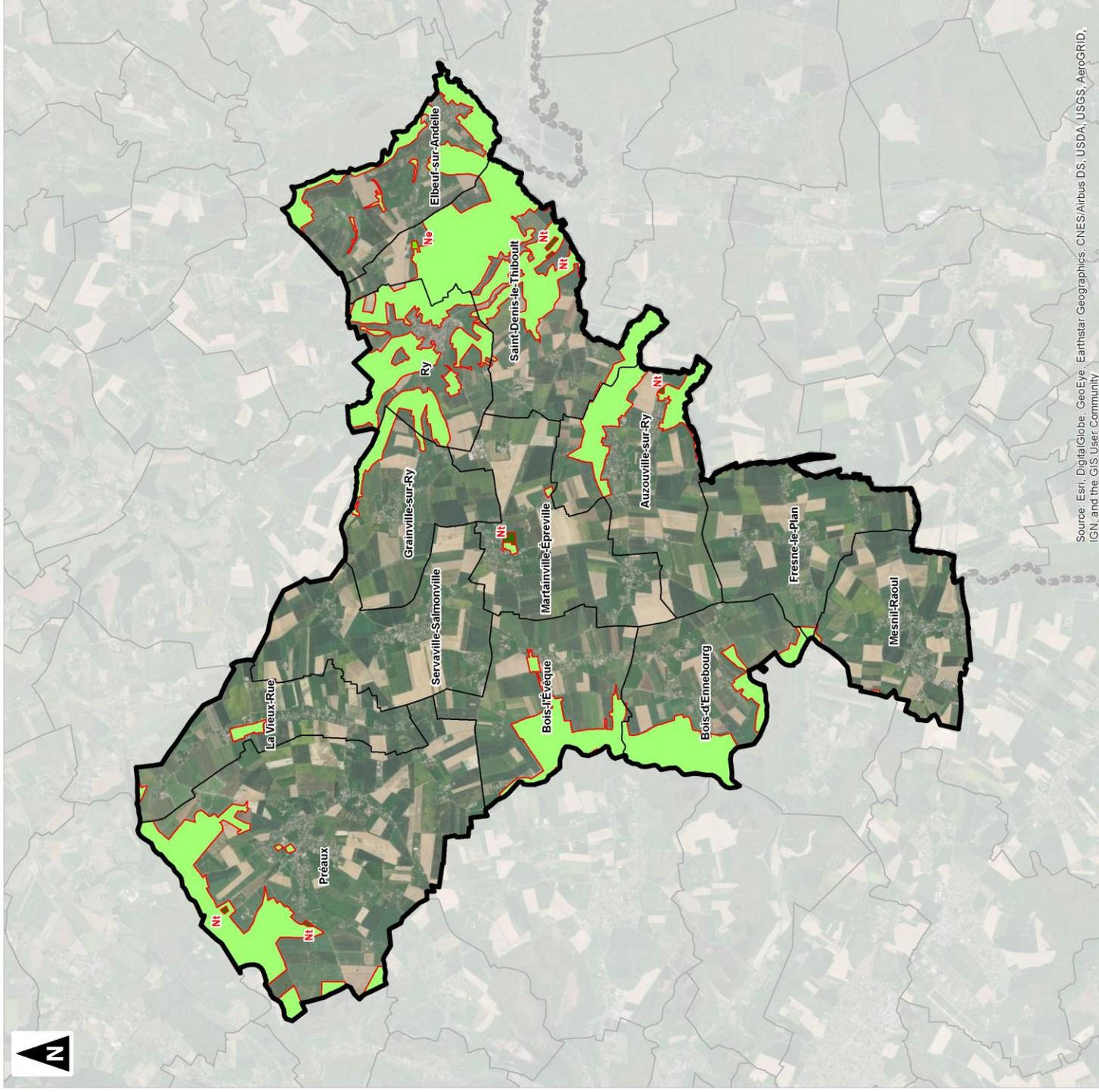
<p>Auzouville-sur-Ry</p> <p>-</p> <p>Permettre le développement du jardin plume</p>	<p>1</p>	
<p>Préaux</p> <p>-</p> <p>Permettre le développement de l'activité du parc de loisirs</p>	<p>0,8</p>	
<p>Saint-Denis-le-Thibout</p> <p>-</p> <p>Secteur du Château de Saint-Denis-le-Thibout</p> <p>Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements touristiques et équipements publics autorisés</p>	<p>1</p> <p>1,8</p>	

Zones naturelles

-  Secteur du plateau de Martainville
-  Limites communales
-  Limites départementales

Zonage :

-  N : Zone naturelle
-  Ne : Secteur naturel à vocation d'équipement
-  Nt : Secteur naturel à vocation touristique



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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Source de fonds de carte : IGN
Sources de données : INPN - DREAL - auddicé urbanisme, 2021

4.1.5 Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** comme les mares et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, **linéaires** comme les alignements boisés ou **surfaciens** comme les emplacements réservés. Les éléments liés aux risques, comme les cavités souterraines et leur périmètre de protection ou les risques inondation, sont reportés sur le second plan de zonage « Règlement Graphique – Risques ». Seul un tramage « risques » est reporté sur le « Règlement Graphique – Zonage » pour faciliter la lecture des plans.

■ Les risques et nuisances

Un règlement graphique dédié aux risques et nuisances a été réalisé pour cette thématique.

> Les cavités souterraines :



Périmètre de risque lié à un indice de cavité souterraine

Un très grand nombre de cavités souterraines est identifié sur le territoire du PLUi. En fonction du type d'indice, un périmètre de risque lui est associé. Aucune nouvelle construction principale n'est autorisée dans l'emprise du périmètre de risque. Des études complémentaires peuvent être réalisées afin de lever en totalité ou partiellement le périmètre, si le risque n'est pas avéré.

> Les axes de ruissellements :



Zone d'expansion des ruissellements

Les espaces soumis aux risques d'inondation par ruissellement hors du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec sont reportés sur le « Règlement Graphique – Risques ». Au sein des zones d'expansion des ruissellements, des prescriptions réglementaires sont déclinées pour limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques. Ces zones de ruissellement n'ayant pas fait l'objet d'une caractérisation du niveau d'aléa, les prescriptions retenues sont celles relatives aux aléas moyens à forts, selon l'application du principe de précaution.

Les cartes d'aléas du PPRi Cailly-Aubette-Robec sont annexées au tome I du rapport de présentation.

> Le débordement des cours d'eau :



Secteur soumis au risque de débordement de cours d'eau

Une étude complémentaire a été réalisée sur les communes de Ry, Elbeuf-sur-Andelle et Saint-Denis-le-Thiboult pour la prise en compte du risque de débordement de cours d'eau. Les prescriptions relatives aux aléas moyens à forts sont déclinées dans le règlement écrit. Ces zones de débordement de cours d'eau n'ayant pas fait l'objet d'une caractérisation du niveau d'aléa, les prescriptions retenues sont celles relatives aux aléas moyens à forts, selon l'application du principe de précaution.

> Les périmètres liés au ICPE :

	Zone des effets létaux significatifs (Zels)
	Zone des premiers effets létaux (Zpel)
	Zone des effets irréversibles (Zei)

Le territoire accueille une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation générant des zones de dangers dans lesquelles une maîtrise de l'urbanisation est à assurer, sur la zone d'activités de Flamanville à Martainville-Epreville. Trois types d'effets sont à prendre en compte :

- les effets thermiques ;
- les effets de pression ;
- les effets toxiques.

Chaque secteur fait l'objet de prescriptions spécifiques.

■ Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

> Le patrimoine naturel :

	Mare à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Arbre isolé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haie et alignement boisé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haie et alignement boisé à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Verger à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments d'intérêt du patrimoine naturel ont été recensés en vue de leur identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés, les mares, les vergers sont identifiés sur le règlement graphiques et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLUi.

- **186 mares sont identifiées**
- **23 arbres isolés**
- **76 735 mètres de haie et alignement boisé à protéger**
- **8 809 mètres de haie et alignement boisé à créer**
- **73 ha de verger**

Le chapitre 2 du règlement écrit prévoit notamment que le comblement des mares soit interdit. Pour les alignements boisés et les vergers, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l'arbre abattu.

Les zones humides pré localisées par la DREAL ont été identifiées sur le règlement graphique du PLUi. Aucune construction ou installation n'est autorisée sur ces dernières sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de l'intercommunalité postérieurement à l'approbation du PLUi, à l'appui de prospections répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, permettent d'identifier de manière plus fine des zones humides ou établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet. **113,8 ha ont donc été identifiés.**



Espace Boisé Classé au titre des articles L113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme

Concernant les espaces boisés du territoire, ils sont repris en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Un tramage particulier a été appliqué sur le plan de zonage du PLUi. Il est notamment présent sur les franges Est et Ouest du secteur du Plateau de Martainville. **Environ 1 300 ha sont identifiés en EBC.**

> **Le patrimoine bâti :**



Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti)

Plus de 415 éléments bâtis ponctuels, un patrimoine bâti linéaire de 2 245 mètres et 35 éléments surfaciques (parcs) ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées. Des prescriptions de préservation et de valorisation de ces éléments bâtis sont déclinées au Chapitre 2 du règlement écrit.

> **Les bâtiments pouvant changer de destination :**



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 d Code de l'Urbanisme

50 bâtiments en zones Agricole et Naturelle ont été identifiés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination. Ces bâtiments ont été sélectionnés selon des critères définis par les élus (*Cf. Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N annexé au PLU*).

Tout changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et forestiers (CDPENAF).

■ Les emplacements réservés



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

67 emplacements réservés (ER) ont été identifiés sur le territoire et principalement pour le compte des communes ou de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

(Cf. Recensement des emplacements réservés annexé au règlement écrit du PLUi).

■ Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver



Chemin de randonnée à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de distinguer les infrastructures existantes et les axes sur lesquels une réflexion pourrait être engagée dans les prochaines années, afin notamment de sécuriser les déplacements doux. **Plus de 157 kilomètres de chemin** ont été reportés sur le plan de zonage du PLUi.

■ Les linéaires commerciaux



Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Les linéaires commerciaux principaux ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, soit **854 mètres de linéaire commercial** protégés sur le territoire du secteur du Plateau de Martainville, plus précisément sur les communes de Préaux et de Ry. Il s'agit notamment **d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux durant 3 ans.**

■ Les servitudes de mixité sociale



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

Des servitudes de mixité sociale liées à la typologie ou la taille de logements à produire ont été identifiées sur certaines zones de projet au titre des articles L151-15 du Code de l'Urbanisme.

4.2 Les principes généraux du règlement écrit

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune. Il n'y a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement graphique et règlement écrit), entretiennent désormais une relation de compatibilité avec lui, et sont quant à eux opposables aux tiers.

Le document graphique – du règlement – reste une pièce « opposable » aux personnes publiques et privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques ».

Le PLUi couvre donc l'intégralité du territoire des 13 communes du secteur du Plateau de Martainville. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs du secteur du Plateau de Martainville.

4.2.1 Le contenu des articles du règlement

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

■ Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

Cette section traite de 3 thématiques :

1. Destinations et sous-destinations,

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

3. Mixité sociale et fonctionnelle.

■ Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

Cette section traite de 4 thématiques :

1. Volumétrie et implantation des constructions,

Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,

Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

Ce paragraphe régit notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.

4. Stationnement.

Ce paragraphe régit la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

■ Section 3 : Equipements et réseaux

Cette section traite de 2 thématiques :

1. Desserte par les voies publiques ou privés,

Sont réglementés dans ce paragraphe les accès, et les voiries.

2. Desserte par les réseaux.

Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

4.2.2 Destinations et sous-destinations

Le Code de l'urbanisme définit 5 destinations et 20 sous destinations. Chaque zone ou secteur du PLU autorise les destinations et les sous destinations, dans un tableau de synthèse qui facilite la lecture du règlement écrit.

4.2.3 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La rédaction des interdictions et limitations de certains usages a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme. Pour rédiger ces prescriptions, il existe deux façons de procéder :

1. Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Il s'agit alors de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
2. Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Les deux façons de procéder ont été mises à profit selon le type de zone :

Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), il est prévu d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans les dispositions communes ou les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, afin de limiter précisément les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol ;

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones agricole et naturelle, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

De plus, au sein des zones Agricole et Naturelle, l'évolution des habitations existantes est strictement encadrée afin de ne pas conforter le mitage du territoire, déjà très développé sur le périmètre du PLUi. Ainsi, si les extensions et les annexes des logements existants sont autorisées, elles doivent respecter des conditions d'emprise au sol, de hauteur, d'intégration paysagère et de distance à l'habitation (pour les annexes). Aussi, leur nombre est limité à 3 par logement à compter de la date d'approbation du PLUi. Ces prescriptions ont été retenues conformément aux attentes de la CDPENAF.

4.2.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Une mixité fonctionnelle et sociale est envisagée sur plusieurs zones de projet pouvant accueillir certaines typologies de logements (location, accession, petits logements, ...) à Préaux, Ry, Martainville-Epreville... Ces prescriptions ne sont pas reportées dans le règlement de chaque secteur mais sont déclinées dans les dispositions générales, dans la partie relative aux servitudes de mixité sociale et fonctionnelle, dans laquelle sont fixées une servitude de typologie de logements (L.151-15 du Code de l'Urbanisme) et un secteur de diversité commerciale (L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

4.2.5 Volumétrie et implantation des constructions

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques :

- **Emprise au sol ;**
- **Hauteur des constructions ;**
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;**
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;**
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.**

■ Emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée dans tous les secteurs urbains, selon les formes urbaines existantes et les objectifs de densité recherchés :

Ua	Ub/AUb	Uc/AUc	Uy/AUy	Uyc	Ue/AUe
-	40 %	40 %	-	-	-

Les centres bourgs historiques de Préaux et de Ry ne possédant que très peu d'espaces libres, aucune limite d'emprise au sol n'a été réglementée en cohérence avec les morphologies urbaines observées et pour favoriser la densification de ces centres et adapter le règlement aux caractéristiques des espaces bâtis.

L'emprise au sol réglementée est de moins en moins importante à mesure que l'on s'éloigne des polarités. L'objectif est de renforcer la centralité des bourgs des 13 communes même pour les centres les plus lâches comme à Fresne-le-Plan et à Saint-Denis-le-Thibault.

L'emprise au sol est très peu réglementée dans les zones naturelles et agricoles car cet outil n'est pas vraiment adapté aux occupations du sol admises dans le règlement écrit :

A	Ae	Ay	At	Ar	As	Al	N	Nt	Ne
-	15 %	30 %	10 %	-	40 %	5 %	-	10 %	15 %

■ Hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal réglemente la hauteur des constructions, selon le type et selon la zone. Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée dans les dispositions générales et précisée dans le règlement de chaque secteur (à l'acrotère, à l'égout ou au faîtage).

Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs du territoire.

Secteur	Volume	Hauteur maximale
Ua	R+2+C	<ul style="list-style-type: none"> A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.
Ub/AUb	R+1+C	
Uc/AUc		
Uy/AUy	-	<ul style="list-style-type: none"> A 12 mètres au faîtage.
Uyc		
Ue/AUe		

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics, compte-tenu des besoins spécifiques qui peuvent être liés à ces vocations.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

Secteur	Volume	Hauteur maximale
A / N	-	<p>Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage ; La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. <p>Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).
Ay	-	<ul style="list-style-type: none"> A 12 mètres au faîtage.
At / Nt	R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> A 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.
Ae / Ne		
Ar	-	-
As	-	<ul style="list-style-type: none"> A 15 mètres au faîtage.
Al	-	<ul style="list-style-type: none"> A 6 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes et des extensions est réglementée dans tous les secteurs. La hauteur des annexes jointives et les extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques varient selon les secteurs et les principes de densité recherchés :

Zone	Implantation
Ua	<ul style="list-style-type: none"> A l'alignement des voies existantes ou à créer ou présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie existante ou à créer. Des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.

Ub/AUb	<ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ; • Soit avec un recul minimum de 5 mètres
AUc	
Uc	<ul style="list-style-type: none"> • Un recul minimum de 5 mètres
Ue/AUe	
Uy/AUy	<ul style="list-style-type: none"> • Un recul minimum de 10 mètres
Uyc	

En retrait des cœurs de bourgs, où l'objectif est de confirmer la centralité et les fronts bâtis qui les caractérisent, la majorité des nouvelles constructions devra donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les zones agricoles et naturelles, le recul minimum est porté à 10 mètres sauf pour les secteurs spécifiques pouvant accueillir des équipements, des structures de loisirs et touristiques.

Ces dispositions visent à encadrer l'implantation en limite d'emprise publique, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers.

Les prescriptions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux reconstructions à l'identique, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les mêmes principes de reculs proportionnels à la densité bâtie sont déclinés pour les reculs par rapport aux limites séparatives. En effet, les reculs imposés par rapport aux limites séparatives sont de :

Zone	Implantation
Ua	<ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; • Soit avec recul minimum de 3 mètres
Ub/AUb	
Uc/AUc	
Uy/AUy	<ul style="list-style-type: none"> • Avec recul minimum de 5 mètres
Uyc	
Ue/AUe	

Les principes de reculs sont moins restrictifs dans les centres bourgs, où il est également possible de s'implanter en limites séparatives. Ce choix s'explique par la volonté communale de maîtriser la densification des secteurs moins denses ou ayant une vocation spécifique.

Dans la zone urbaine, en limite avec les zones Agricoles et Naturelles strictes, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives. Pour les secteurs spécifiques, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des équipements publics peuvent s'implanter sans restriction par rapport aux limites séparatives.

■ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Cet article n'a pas été réglementé dans le PLUi du secteur du Plateau de Martainville. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointure entre les constructions.

4.2.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

■ **Aspects extérieurs**

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. L'article rappelle des dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques :

- Façades ;
- Toitures ;
- Clôtures.

> **Les façades :**

Il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les façades devront être réalisées en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales, les extensions et les annexes, il est demandé que les couleurs des extensions et des annexes soient en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle. Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. De plus, les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

> Les toitures :

Le règlement écrit autorise uniquement les toitures terrasses et les toitures monopentes :

- **pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;**
- **pour les annexes et les extensions ;**
- **dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;**
- **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Globalement les couleurs vives et criardes et les aspects brillants ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage intercommunal. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

> Les clôtures :

La règlementation des clôtures doit permettre de répondre à plusieurs enjeux du territoire : valorisation du cadre de vie et des espaces urbains, limiter le risque d'inondation, permettre le déplacement de la faune, ...

C'est pourquoi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur, le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue. Dans l'ensemble, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en limite d'emprise publique et à 1,80 mètres en limite séparative. Pour les activités économiques, touristiques, etc., la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative.

Les panneaux PVC ou aluminium, les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

D'autre part, il s'agit de se prémunir contre le risque lié au ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent constituer un obstacle. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1 mètre en zone urbaine sous certaines conditions.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Elles peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales. Une liste des essences locales est en annexe du règlement écrit.

■ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans **toutes zones**, cet article incite les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique dans **un souci de développement durable et d'efficacité énergétique**. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également explicitées dans cet article.

L'article autorise également les panneaux solaires sur les toitures des constructions, à condition d'être intégrés dans les pentes de toit, en respectant une intégration soignée : aligné ou dans le rythme de la façade.

4.2.7 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le PLUi, l'article impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Dans les **zones urbaines, agricoles et naturelles**, une proportion d'espaces verts est imposée par unité foncière, afin de conserver le caractère rural de la commune, de gérer les eaux pluviales et de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. D'autre part, les espaces verts ont également vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Ua	Ub/AUb	Uc/AUc	Uy/AUy	Uyc	Ue/AUe
-	30 %	30 %	20 %	20 %	-

A	Ae	Ay	At	Ar	As	Al	N	Nt	Ne
40 %	40 %	20 %	40 %	-	20 %	-	40 %	40 %	40 %

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de la région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par des mesures de protection du patrimoine naturel, classé au titre des articles L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, précisées dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

4.2.8 Stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les **constructions à vocation d'habitation**, 1 place minimum de stationnement automobile est imposée par logement dans les secteurs urbains à l'exception du secteur Ua. Ce choix s'explique par la forte dépendance à l'automobile des ménages du territoire, mise en exergue lors du diagnostic. Le stationnement des vélos est également réglementé pour les logements. Dans le secteur Ua, très dense des centres bourgs de Préaux et de Ry, aucune place de stationnement n'est imposée tandis que dans les secteurs plus lâches (Uc et AUc), 2 places de stationnement sont requises. Dans les zones A et N, 2 places par logement sont aussi imposées.

De plus, les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

4.2.9 Desserte par les voies publiques ou privées

De façon générale, les articles sont rédigés de manière identique pour les différentes zones. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple.

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs Ub et Uc, les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée. Le portail doit également observer un recul d'au moins 5 mètres. Cela permet notamment d'encadrer les nouveaux accès dans les espaces de hameaux urbains structurés, susceptibles d'accueillir de nouveaux logements.

4.2.10 Desserte par les réseaux publics

Cet article concerne toutes les zones du PLUi, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

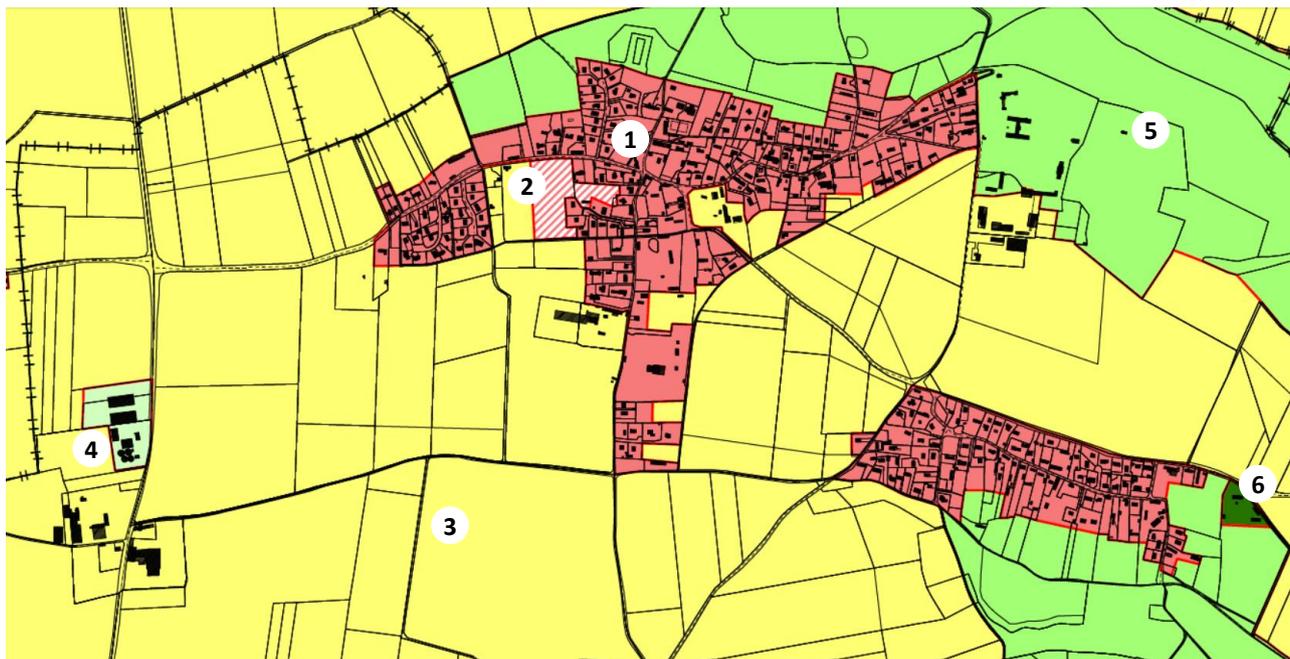
Le raccordement à l'eau potable et l'assainissement collectif, s'il existe, est obligatoire pour toutes les constructions nécessitant ce besoin.

Concernant **l'assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

Le règlement écrit des **secteurs urbains** impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement au très haut débit.

CHAPITRE 5. JUSTIFICATIONS DES ZONES PAR COMMUNE

5.1 Auzouville-sur-Ry



1 : Classement du tissu bâti du centre-bourg et du hameau du Thil en Ub, afin de garantir leurs caractéristiques urbaines. Le hameau du Thil présente un tissu urbain aussi dense que le centre bourg de la commune d'Auzouville-sur-Ry

2 : Création d'une zone d'extension du tissu bâti en AUb pour accueillir de l'habitat

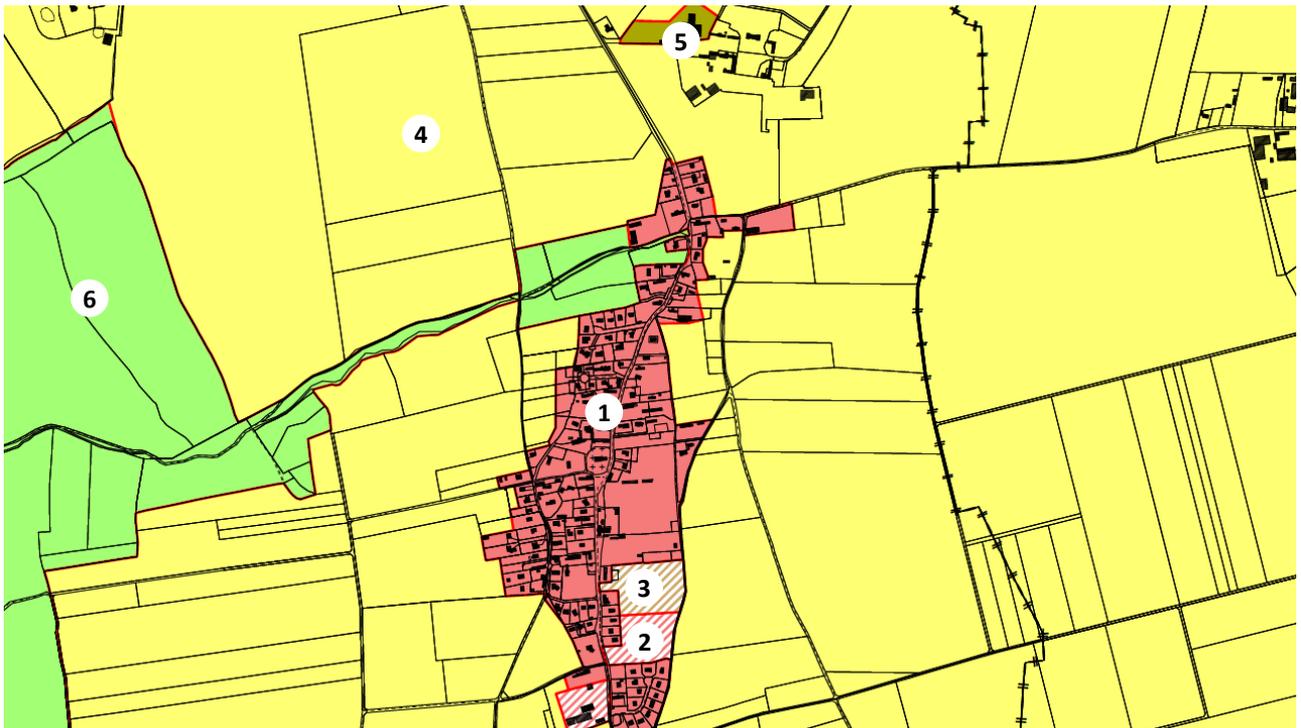
3 : Classement des parcelles en zone agricole A

4 : Classement des silos en As

5 : Classement des secteurs de vallées et boisés en zone naturelle N

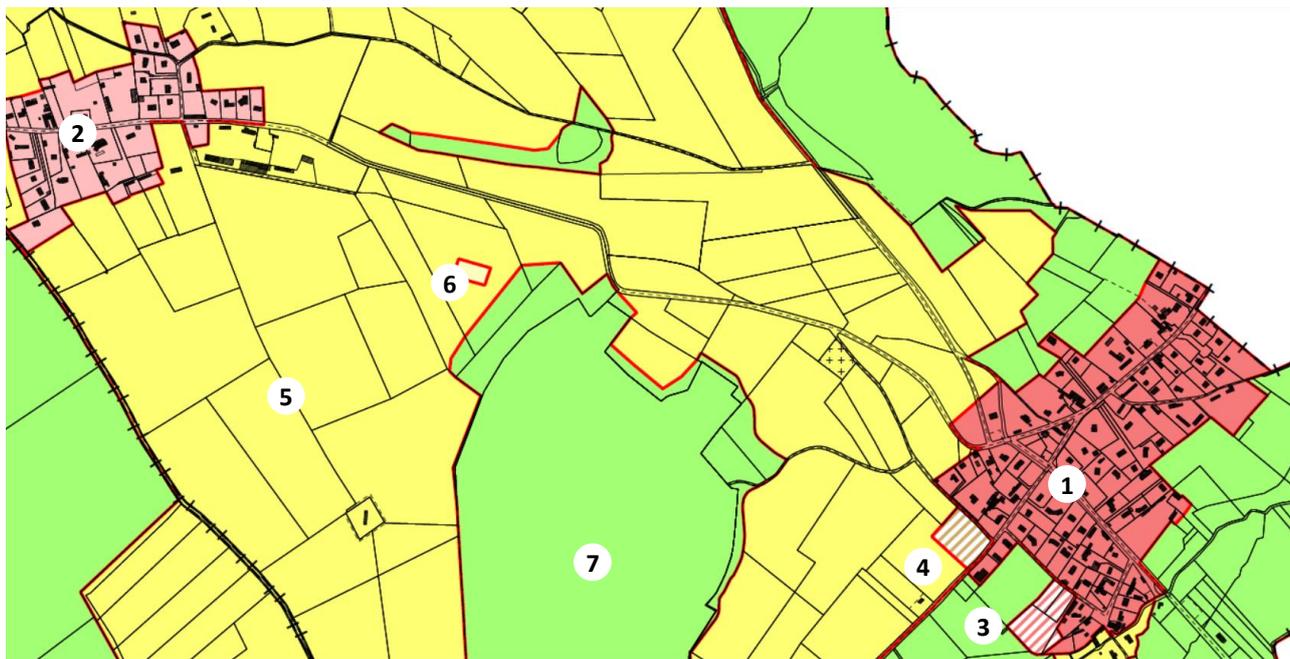
6 : Classement du jardin Plume en Nt afin de permettre son développement

5.3 Bois-l'Evêque



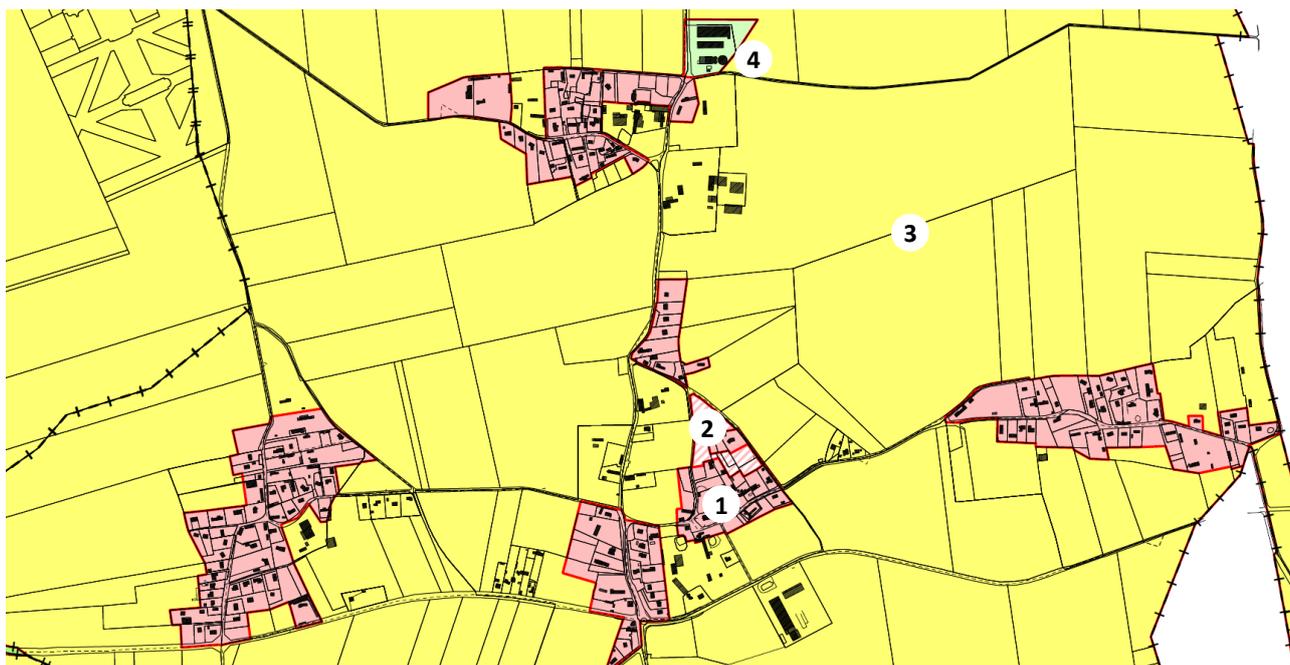
- 1 : Classement du tissu urbain en Ub, afin de garantir ses caractéristiques urbaines
- 2 : Création de deux zones d'extension du tissu bâti en AUb pour accueillir de l'habitat
- 3 : Création d'une zone d'extension du tissu bâti en AUe pour accueillir des équipements
- 4 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 5 : Création d'un STECAL Ae pour permettre le développement de la maison de retraite
- 6 : Classement des secteurs boisés en zone naturelle N

5.4 Elbeuf-sur-Andelle



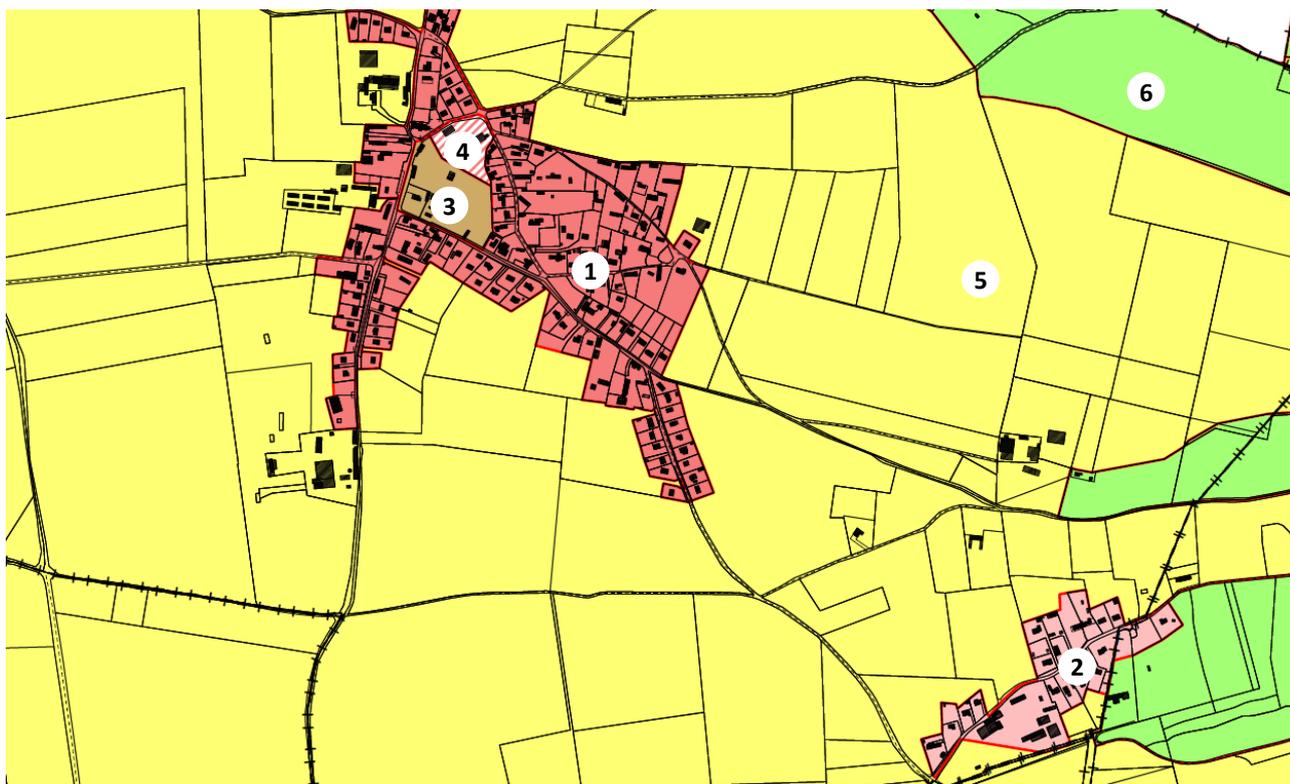
- 1 : Classement du tissu urbain en Ub, afin de garantir ses caractéristiques urbaines
- 2 : Classement des hameaux, Le Catillon et Le Puits en Uc
- 3 : Création d'une zone d'extension du tissu bâti en AUB pour accueillir de l'habitat
- 4 : Création d'une zone d'extension du tissu bâti en AUe pour accueillir des équipements
- 5 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 6 : Création d'un STECAL AI pour permettre développement du terrain de motocross
- 7 : Classement des secteurs boisés et de la vallée en zone naturelle N

5.5 Fresne-le Plan



- 1 : Classement du tissu bâti du centre-bourg et des hameaux en Uc, afin de garantir leurs caractéristiques urbaines. La classification en Uc s'explique par la présence d'un tissu bâti plus lâche
- 2 : Création d'une zone d'extension du tissu bâti en AUc pour accueillir de l'habitat
- 3 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 4 : Classement des silos en As

5.6 Grainville-sur-Ry



1 : Classement du tissu urbain en Ub, afin de garantir leurs caractéristiques urbaines.

2 : Classement du hameau de Flamanville en Uc

3 : Classement de la zone d'équipements de la commune en Ue

4 : Création d'une zone d'extension du tissu bâti en AUb pour accueillir de l'habitat

5 : Classement des parcelles en zone agricole A

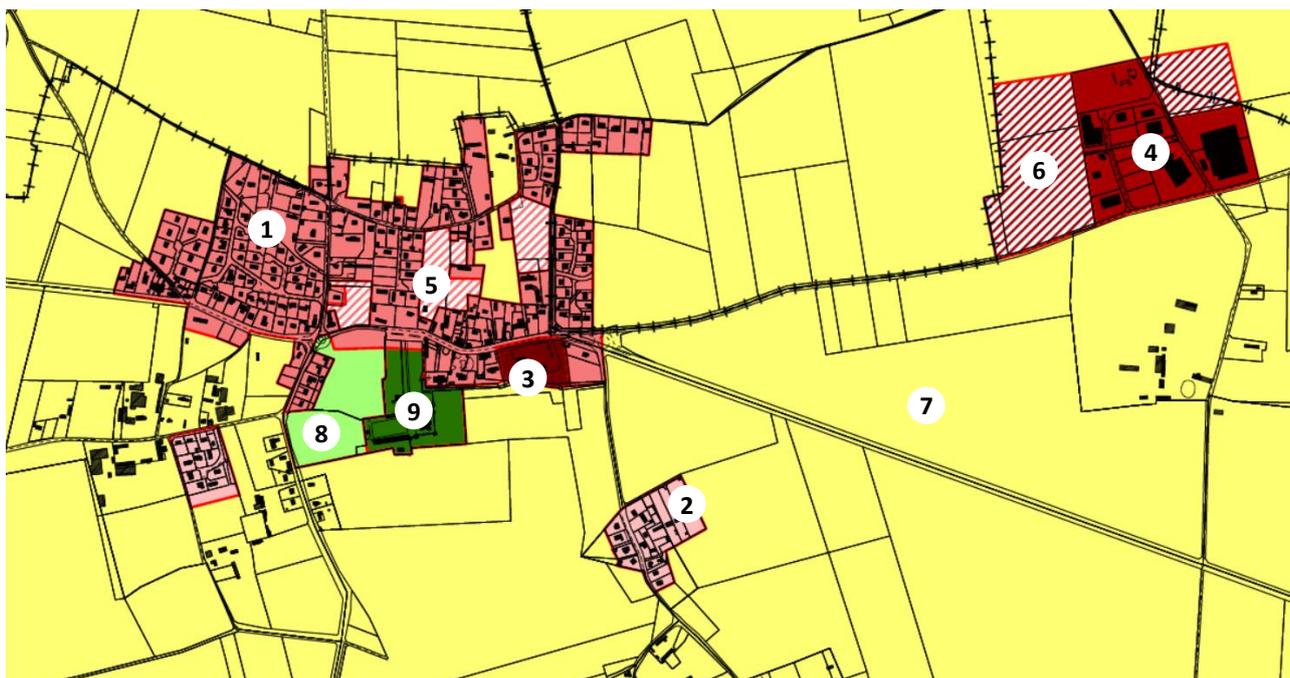
6 : Classement des secteurs boisés et de vallée en zone naturelle N

5.7 La Vieux-Rue



- 1 : Classement du tissu urbain en Ub, afin de garantir ses caractéristiques urbaines
- 2 : Classement du hameau de la Cazerie en A
- 3 : Classement de la zone d'équipements de la commune en Ue
- 4 : Création de deux zones d'extension du tissu bâti en AUb pour accueillir de l'habitat
- 5 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 6 : Classement des parcs boisés en zone naturelle N

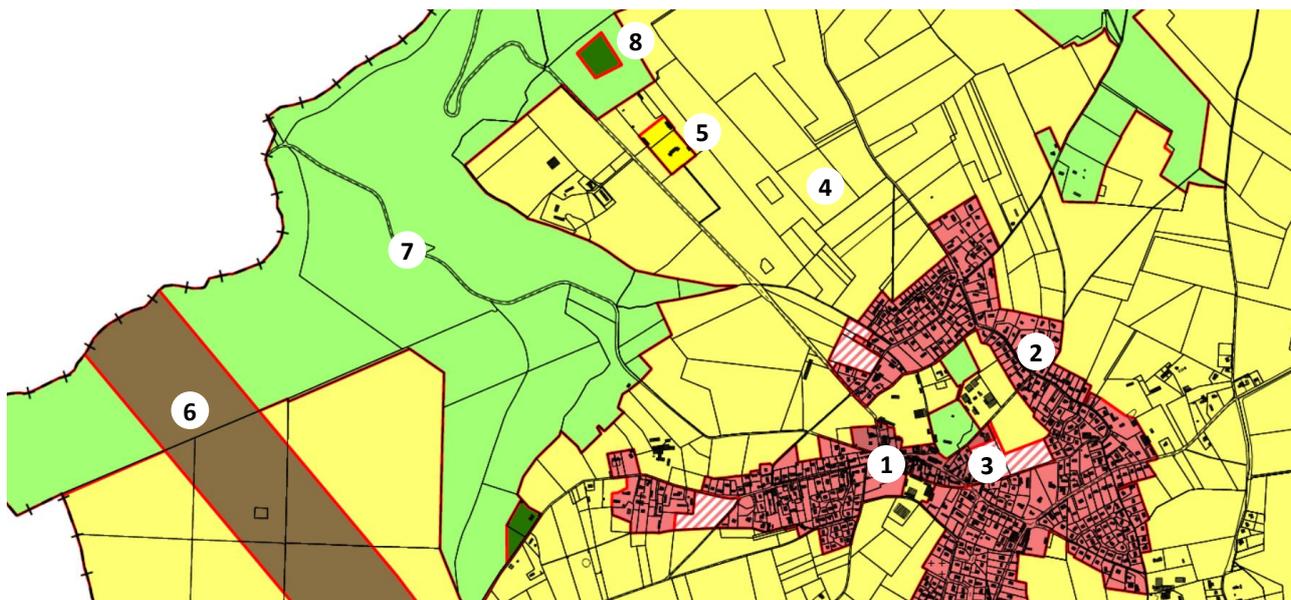
5.8 Martainville-Epreville



- 1 : Classement du tissu urbain en Ub, afin de garantir ses caractéristiques urbaines
- 2 : Classement du Mouchel et du hameau d'Epreville en Uc
- 3 : Classement de la ZACOM en Uyc (correspond à l'emprise du Leader Price)
- 4 : Classement de la zone d'activités de Flamanville en Uy
- 5 : Création de 3 zones d'extension du tissu bâti en AUB pour accueillir de l'habitat
- 6 : Création de deux zones d'extension de la zone d'activités de Flamanville en AUy pour accueillir des nouvelles entreprises et des équipements communautaires
- 7 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 8 : Classement d'une partie du parc du château de Martainville en zone naturelle N
- 9 : Création d'un STECAL sur l'emprise du Château de Martainville

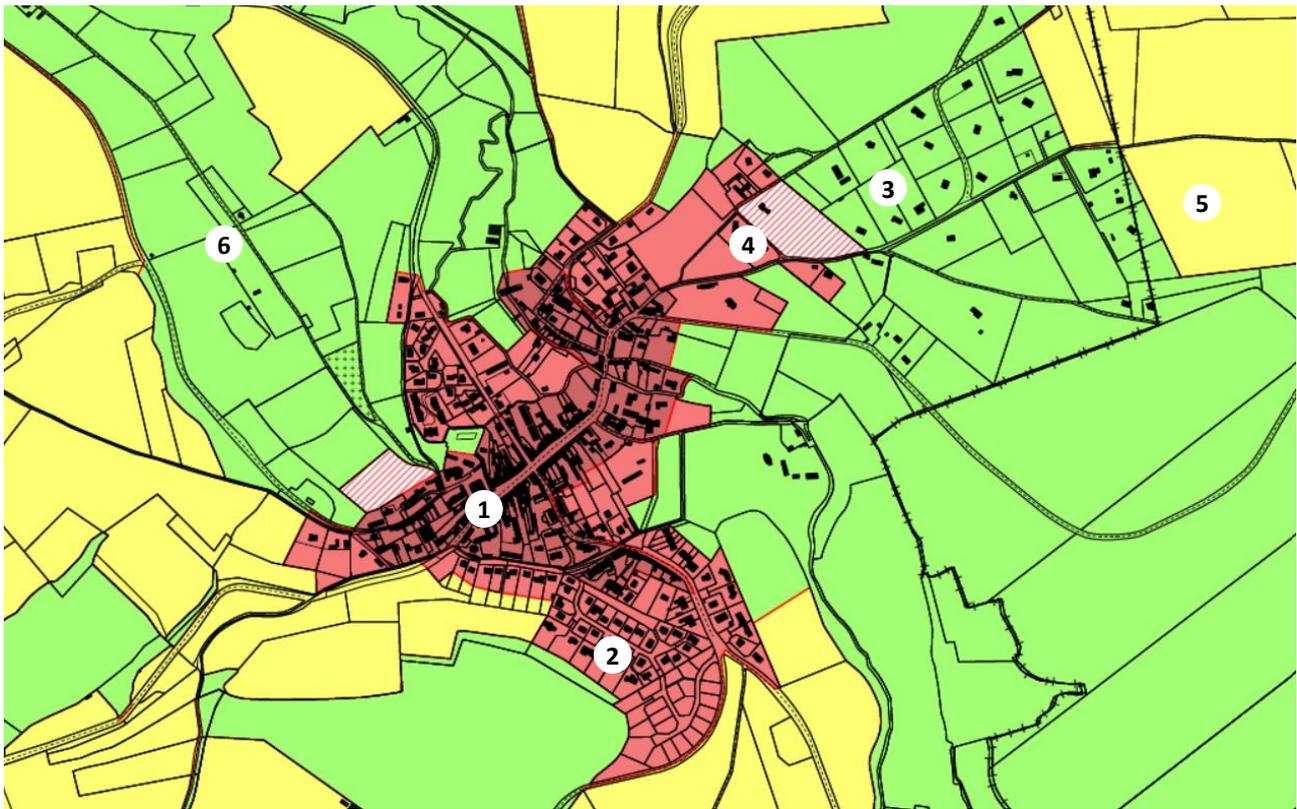
- 1 : Classement du tissu urbain en Ub, afin de garantir ses caractéristiques urbaines
- 2 : Classement du hameau de Mesnil Grain en Uc
- 3 : Classement des secteurs d'activités économiques en Uy
- 4 : Création d'une zone d'extension du tissu bâti en AUb pour accueillir de l'habitat
- 5 : Création d'une zone d'extension pour permettre l'agrandissement de l'école en AUe
- 6 : Création d'une zone d'extension de la zone d'activités en AUy pour accueillir des nouvelles entreprises
- 7 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 8 : Création d'un STECAL sur l'emprise de deux entreprises en zone agricole pour permettre leur développement
- 9 : Classement des parcelles boisées en zone naturelle N

5.10 Préaux



- 1 : Classement du tissu urbain du centre-bourg de Préaux plus dense en Ua, afin de garantir ses caractéristiques urbaines
- 2 : Classement de la couronne en lotissements du centre-bourg en Ub
- 3 : Création de 3 zones d'extension du tissu bâti en AUb pour accueillir de l'habitat et des équipements
- 4 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 5 : Création d'un STECAL, At, pour la création d'hébergements touristiques
- 6 : Création d'un STECAL, Ar, qui correspond à l'axe de la voie de contournement Rouen Est
- 7 : Classement des parcelles boisées en zone N
- 8 : Création d'un STECAL, Nt, pour la création d'hébergements touristiques

5.11 Ry



1 : Classement du tissu urbain du centre-bourg de Ry plus dense en Ua, afin de garantir ses caractéristiques urbaines.

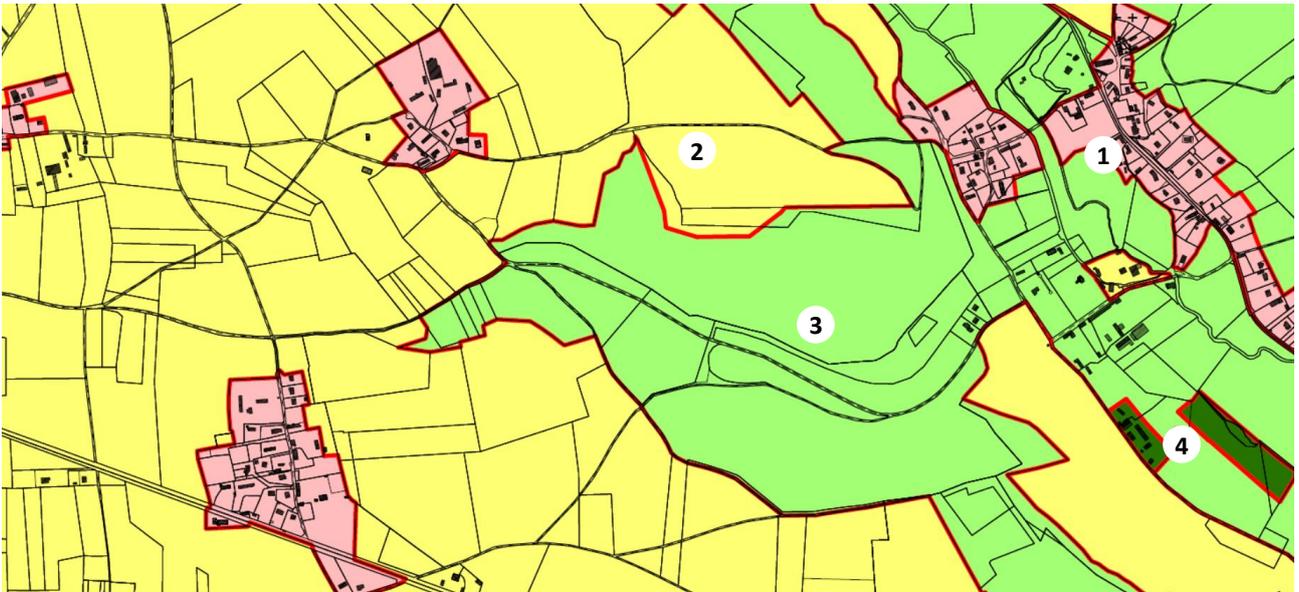
2 : Classement du tissu urbain en Ub

3 : Classement du hameau forestier de la Bouleautière en N

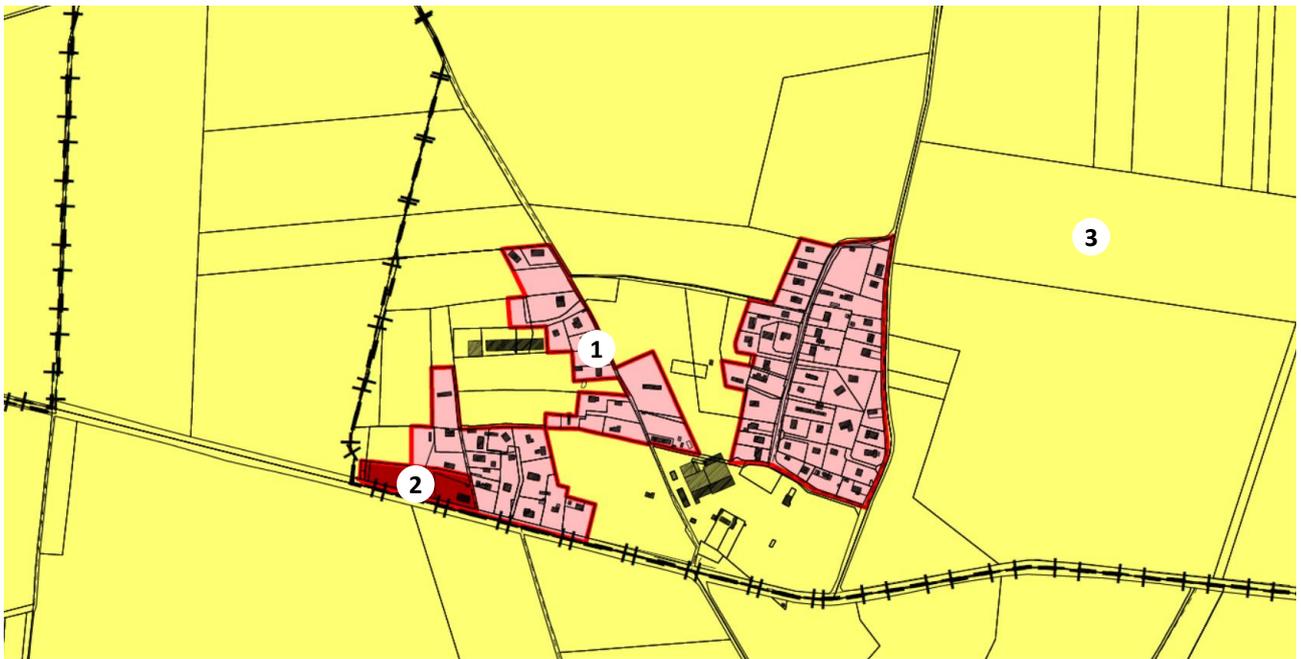
4 : Création de deux zones d'extension du tissu bâti en AUb pour accueillir de l'habitat et des équipements

5 : Classement des parcelles en zone agricole A

6 : Classement de la vallée et des emprises boisées en zone N



- 1 : Classement du centre-bourg et des hameaux en Uc, afin de garantir leurs caractéristiques urbaines. La classification en Uc s'explique par la présence d'un tissu plus lâche
- 2 : Classement des parcelles en zone agricole A
- 3 : Classement des parcelles boisées en zone N
- 4 : Création de deux STECAL, Nt, sur l'emprise du Château de Saint-Denis-le-Thiboult



- 1 : Classement des hameaux de Salmonville et la Hémaudière en Uc, afin de permettre une légère densification
- 2 : Classement du secteur d'activités en Uy
- 3 : Classement des parcelles en zone agricole A