

Communauté de Communes

INTER CAUX VEXIN



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



Résumé non technique

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

Fait à Buchy,
Le Président,

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

Dossier 17127612
12/04/2021

réalisé par



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

TABLE DES MATIERES

1.1	Résumé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	7
1.1.1	Le diagnostic	7
1.1.2	L'Etat Initial de l'Environnement	13
1.2	Les points clé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	16
1.2.1	Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire	16
1.2.2	Objectif n °2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace.....	18
1.2.3	Objectif n °3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux.....	19
1.2.4	Objectif n °4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé	20
1.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	22
1.4	Résumé des pièces réglementaires	25
1.4.1	Le règlement graphique.....	25
1.4.2	Le règlement écrit.....	29
1.5	Manière dont l'Evaluation Environnementale a été menée	30

LISTE DES CARTES

Carte 1.	Localisation du secteur du Plateau de Martainville.....	5
Carte 2.	Evolution de la population entre 1999 et 2016	7
Carte 3.	Réseau routier structurant.....	10
Carte 4.	Occupation du sol	11
Carte 5.	Tâches urbaines	12
Carte 6.	Relief du territoire.....	13
Carte 7.	Inventaire des espaces naturels.....	14
Carte 8.	Zones de dangers générées par la Société Normande de Matériaux (SNMR)	15
Carte 9.	Exemple d'OAP à vocation d'habitat sur la commune de Auzouville-sur-Ry	22
Carte 10.	Exemple d'OAP à vocation mixte sur la commune de Bois l'Evêque.....	23
Carte 11.	Exemple d'OAP à vocation économique sur la commune de Martainville-Epreville	24
Carte 12.	Extrait de zonage.....	26

LISTE DES FIGURES

Figure 1.	Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2011 et 2016.....	8
Figure 2.	Répartition des tailles de logements en 2016 (en %)	8
Figure 3.	Densités cibles et enveloppes maximales de consommation d'espaces pour l'habitat.....	16
Figure 4.	Tableau de synthèse des surfaces des différentes zones identifiées	27
Figure 5.	Exemple de schémas issus du règlement écrit	29

CADRAGE

Par délibération en date du 17 septembre 2015, la Communauté de Communes du Plateau de Martainville a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour l'ensemble de son territoire. Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin (CCICV), est compétente pour la poursuite de la procédure d'élaboration du PLUi.

Une délibération de prescription complémentaire a été prise par la CCICV le 19 juin 2017 pour confirmer l'élaboration du PLUi sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du secteur du Plateau de Martainville, en réitérant les objectifs associés à la procédure et en précisant les modalités de gouvernance et de concertation retenues.

Le secteur du Plateau de Martainville se compose de 13 communes : Auzouville-sur-Ry, Bois-d'Ennebourg, Bois-l'Evêque, Elbeuf-sur-Andelle, Fresne-le-Plan, Grainville-sur-Ry, La Vieux-Rue, Martainville-Epreville, Mesnil-Raoul, Préaux, Ry, Saint-Denis-le-Thibout, Servaville-Salmonville, qui comptabilise une population de 9 780 habitants en 2016.



Carte 1. Localisation du secteur du Plateau de Martainville

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un document de planification qui permet de mettre en œuvre la politique communautaire d'aménagement et de développement du territoire. Ce document doit s'inscrire dans un contexte législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme.

Pour mener à bien ce travail, **3 grandes étapes** sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un projet qui est rédigé dans un document appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

1.1 Résumé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic territorial ainsi que l'état initial de l'environnement ont permis de faire un état des lieux du territoire sur un certain nombre de thématiques.

1.1.1 Le diagnostic

■ La démographie

Le diagnostic a permis de faire le point sur les dynamiques démographiques qui ont touché le territoire ces dernières années. Parmi les points marquants qui sont ressortis du diagnostic, on peut noter :

- 9780 habitants sur l'ensemble des 13 communes en 2016 ;
- Une croissance démographique toujours positive depuis 1968, qui montre que le territoire est confronté à d'importants enjeux d'attractivité résidentielle ;
- Le vieillissement de la population, qui fait évoluer les besoins du territoire, en termes de logements, d'équipements et de services ;
- Dans le même temps, une augmentation de la tranche des moins de 15 ans ;
- Le desserrement des ménages, particulièrement marqué sur le territoire (2,64 individus / ménage en 2016).

Communauté de Communes Inter Caux Vexin
PLUi du secteur du Plateau de Martainville
Evolution de la population entre 1999 et 2016

Secteur du plateau de Martainville
CC Inter-Caux-Vexin
Limites communales
Limites départementales

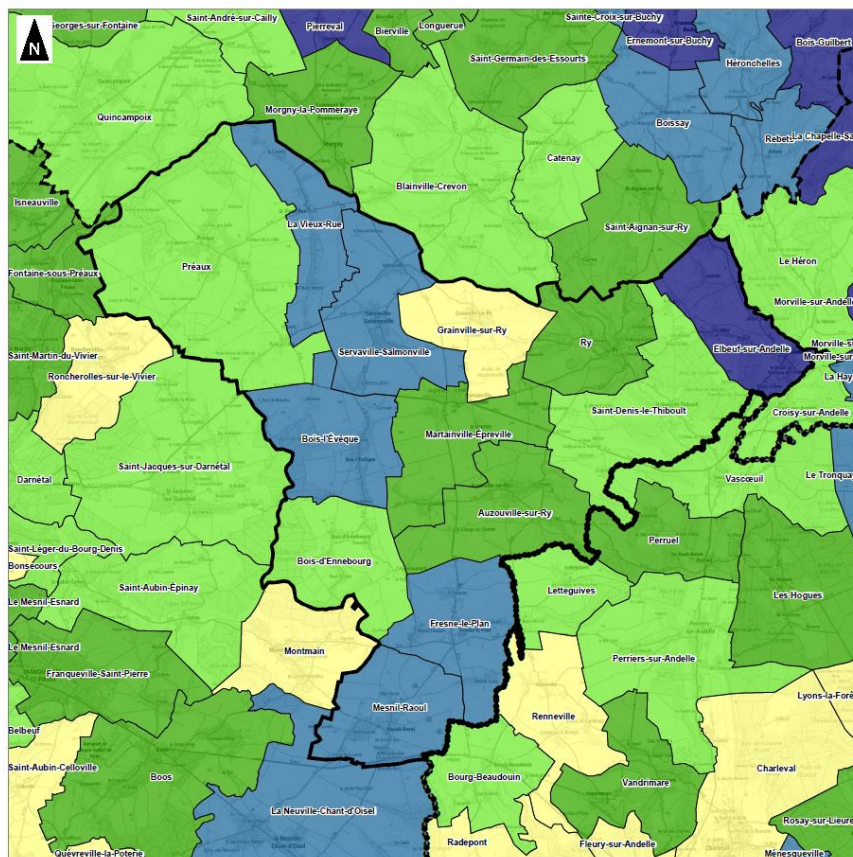
Evolution de la population entre 1999 et 2016 :

< 0%
0% à 10%
10% à 25%
25% à 50%
> 50%

0 4 8
Kilomètres

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

Rédaction : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN
Source de données : INSEE - IGN - auddicé urbanisme, 2019



Carte 2.

Evolution de la population entre 1999 et 2016

■ L'habitat

Le diagnostic de territoire fait ressortir plusieurs évolutions de l'habitat :

- Une augmentation notable des résidences principales entre 2011 et 2016 (+7,2 %) ;
- Un taux de vacance sur le territoire relativement bas (4,4 % en 2016, soit 173 logements) ;
- Un parc de logements globalement homogène, principalement orienté vers l'accession à la propriété et les grands logements familiaux (T4 et plus) ;

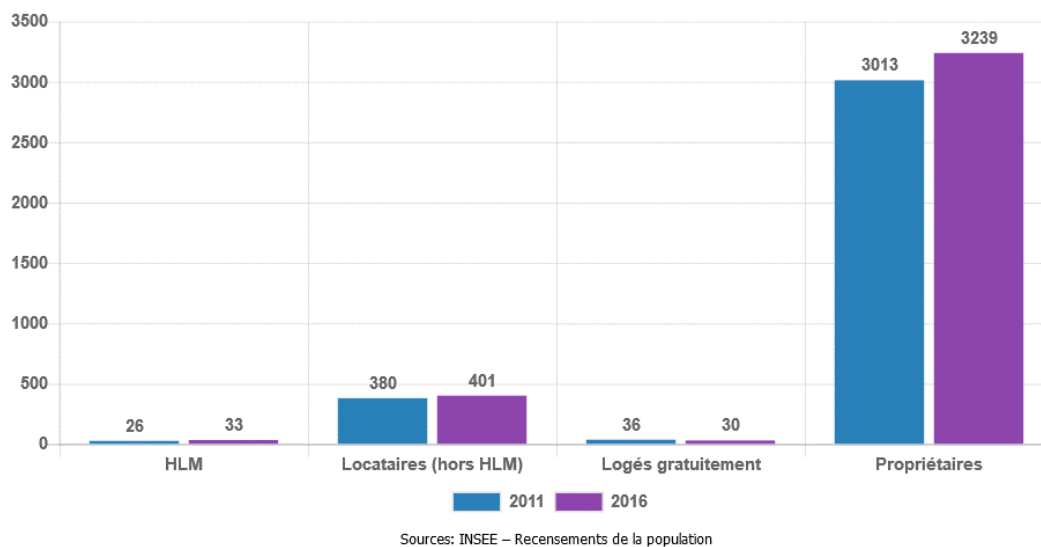


Figure 1. Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2011 et 2016

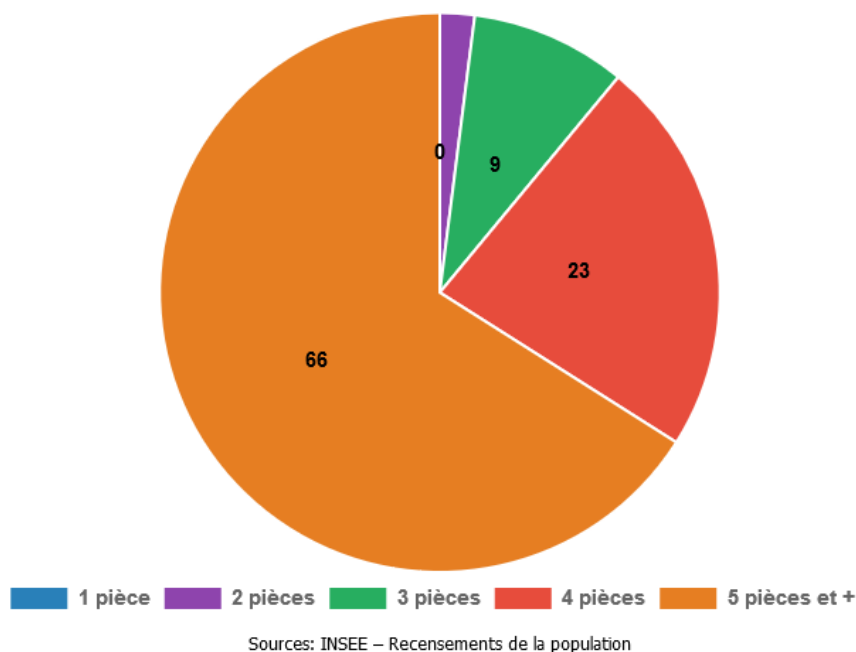


Figure 2. Répartition des tailles de logements en 2016 (en %)

■ Le développement économique

En 2016, le territoire comptait 1 458 emplois pour 4 822 actifs dont 4 497 actifs occupés et 325 actifs sans emplois. Il existe une forte polarité du territoire du secteur du Plateau de Martainville vers l'agglomération rouennaise. Dans une moindre mesure, une attraction des autres territoires voisins, vers Louviers et Val-de-Reuil pour la partie Sud du territoire et vers les pôles de vie eurois (Perriers-sur-Andelle, Fleury-sur-Andelle, Vascœuil...), peut aussi être identifiée.

Il existe cinq principaux secteurs d'activités sur le territoire du PLUi dont :

- La zone d'activités intercommunale de Flamanville à Martainville-Epreville ;
- La zone d'activités commerciales à Martainville-Epreville (Leader Price) ;
- La zone d'activités privée du Petit Verger à Préaux ;
- Des secteurs d'activités économiques qui regroupent plusieurs activités à Mesnil-Raoul et à Servaville-Salmonville, le long de la RN.31.

La situation des commerces est relativement fragile dans les territoires périurbains, dans un contexte où l'utilisation de la voiture individuelle pour faire ses achats est la pratique dominante.

Une Zone d'Activités Economiques (ZAE) communautaire se situe sur le territoire du secteur du Plateau de Martainville – ZAE de Flamanville – à Martainville-Epreville. Une extension de 6 ha est envisagée afin d'accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux équipements comme une déchèterie.



■ Les équipements de commerces et de services

Les équipements de commerces et de services sont principalement localisés sur les communes les plus urbaines de Ry, de Préaux ainsi que celles de Martainville-Epreville, Servaville-Salmonville et Auzouville-sur-Ry.

■ Le développement touristique

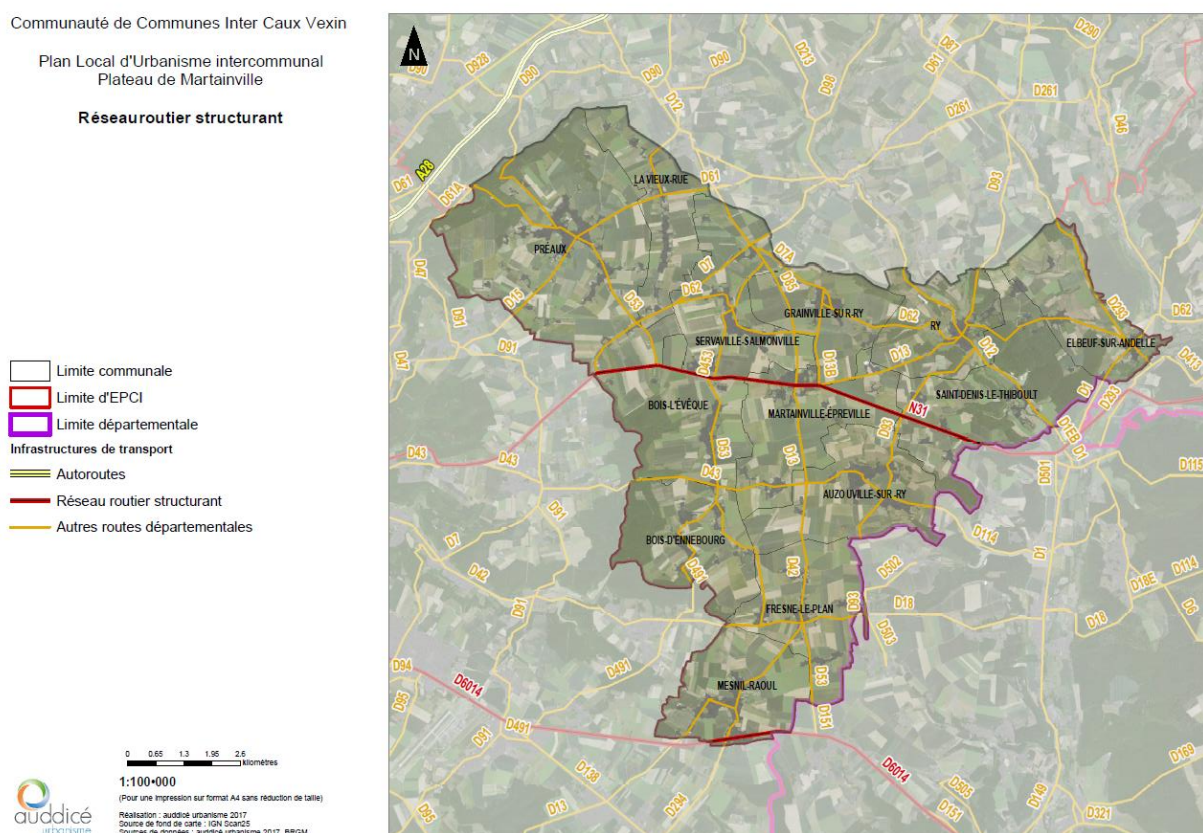
L'activité touristique sur le territoire du Plateau de Martainville est assez développée avec de nombreux points d'intérêts comme le Château de Martainville, le jardin Plume à Auzouville-sur-Ry ou encore le Festival et circuit Bovary à Ry. Le territoire affirme son ambition de développer le tourisme vert et cherche à promouvoir le tourisme local, en voulant développer ses chemins piétons notamment.

■ La mobilité

Le secteur du Plateau de Martainville est traversé par trois axes routiers structurants :

- La **RN.31 : axe Rouen – Gournay-en-Bray** : elle traverse le secteur du Plateau de Martainville selon un axe Ouest – Est, via les communes de Préaux, Bois-l'Évêque, Servaville-Salmonville, Martainville-Epreville et Saint-Denis-le-Thibout ;
- La **RD.6014 : axe Rouen – Fleury-sur-Andelle** : elle traverse le Sud de Mesnil-Raoul selon un axe Ouest – Est ;
- La **RD.13 : axe Ry – Mesnil-Raoul**, selon un axe Nord-Sud, via Martainville-Epreville et Auzouville-sur-Ry : elle fait la liaison entre la RN.31 et la RD.6014.

En dehors de ces axes structurants, le territoire du secteur du Plateau de Martainville dispose d'un réseau viaire relativement dense, alliant routes départementales et voiries communales.



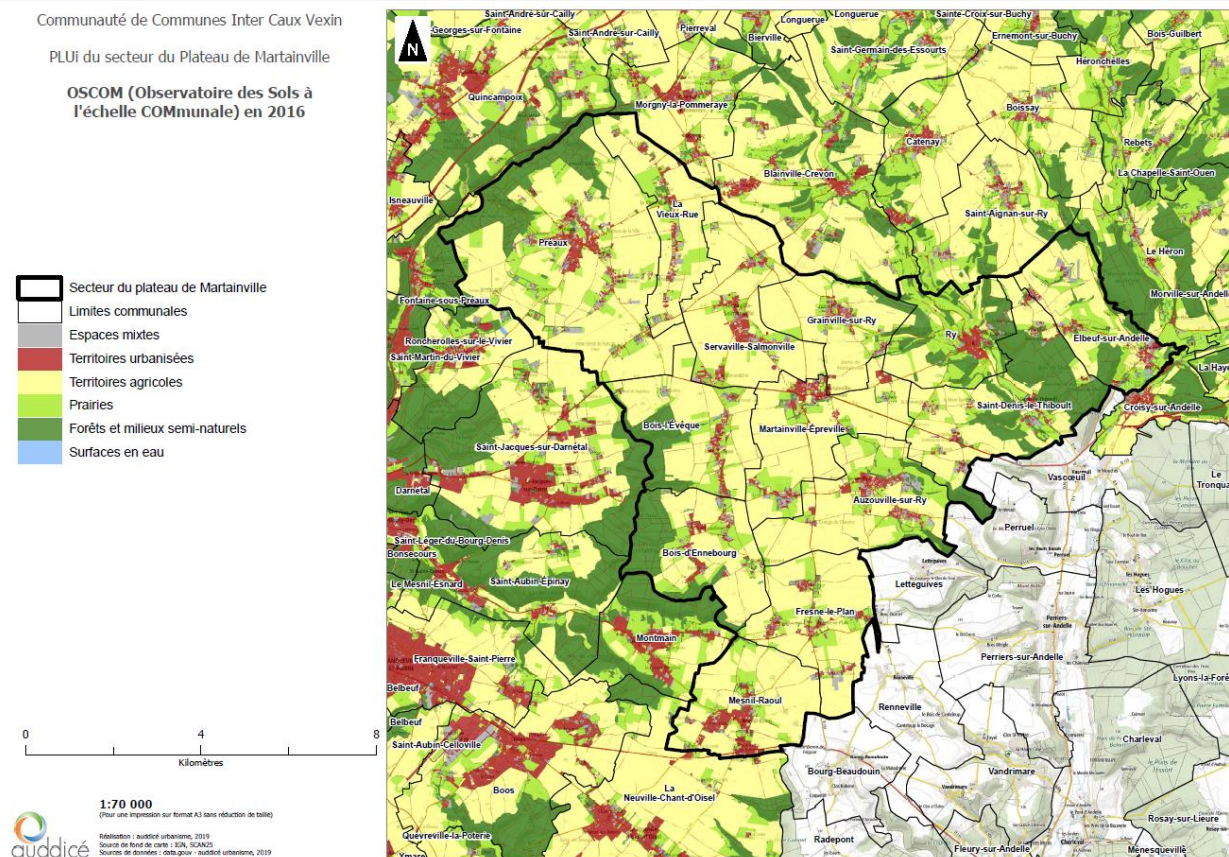
Carte 3. Réseau routier structurant

Un taux de multimotorisation élevé est recensé sur l'ensemble du territoire (environ 2 ménages sur 3 possèdent plus de deux voitures). Ce constat s'explique principalement par la faiblesse du réseau de transport en commun et les importants besoins de déplacements des ménages (emploi, consommation, loisirs, ...).

Dans l'ensemble des communes, 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). Plusieurs espaces de stationnement sont localisés dans chacune des centralités des 13 communes du territoire. Ces espaces permettent globalement de répondre aux besoins des usagers des équipements publics et de la clientèle des commerces de proximité.

■ L'agriculture

L'agriculture est une activité importante sur le territoire (80,4 % de la surface totale du territoire est occupée par des terres agricoles).



Carte 4. Occupation du sol

Le diagnostic agricole du territoire du Plateau de Martainville a été réalisé en septembre 2017 par le bureau d'études Auddicé Urbanisme. **68 des 72 exploitations agricoles** possédant leur siège sur le territoire ont participé à ce diagnostic.

L'orientation technico-économique des exploitations du territoire du Plateau de Martainville est variée et se répartie principalement et de façon équitable autour des deux spécialités suivantes :

- ✓ « Polyculture, poly-élevage » (39%) ;
- ✓ « Grandes cultures » (41%)

Une analyse de la localisation des corps de ferme montre que :

- **42%** des exploitations sont situées à **proximité immédiate d'un centre-bourg** ;
- **29%** des exploitations sont situées à **proximité immédiate d'un hameau structuré** ;
- **29%** des exploitations sont situées à **l'écart des zones urbaines structurées**.

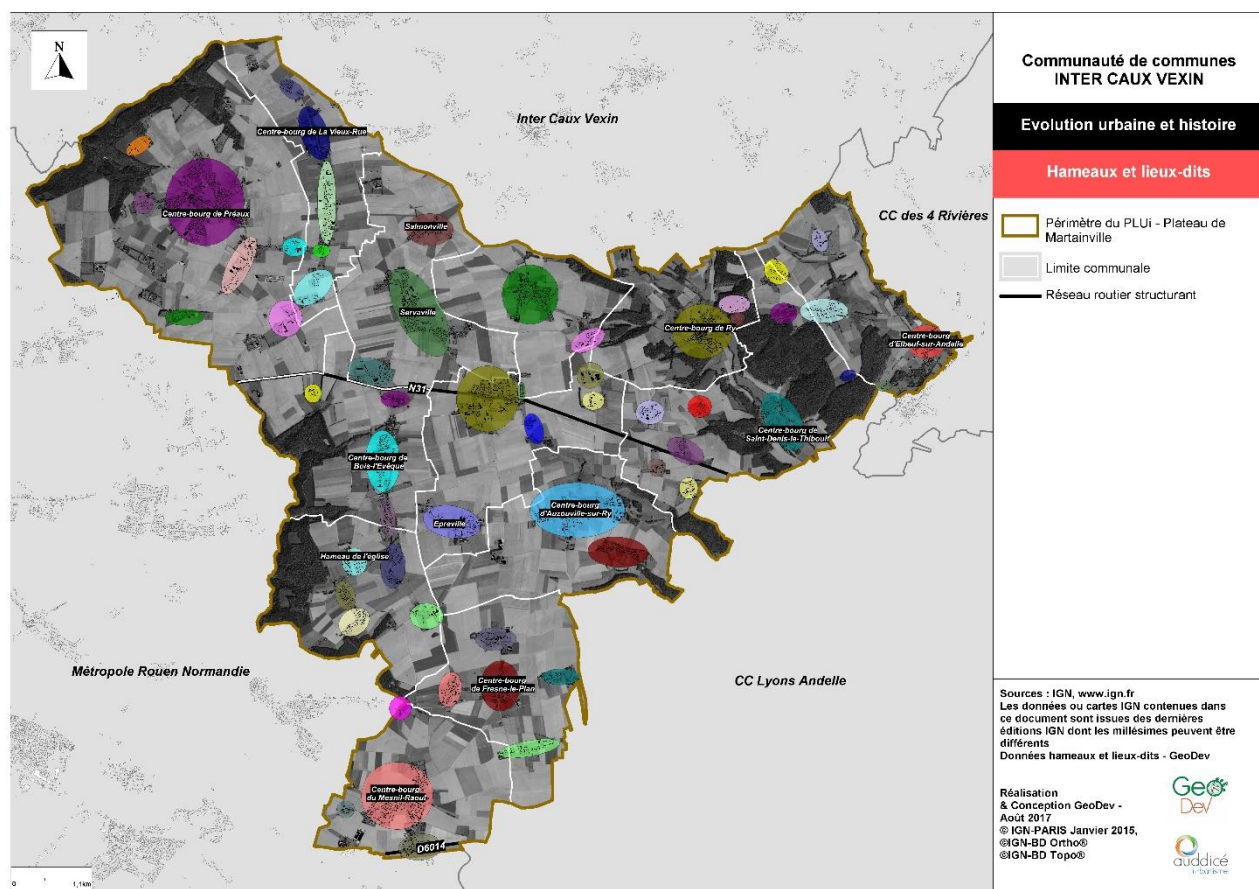
La pérennité de l'activité agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi est donc un enjeu fort.

■ Les paysages urbains

Le territoire du secteur du Plateau de Martainville comporte **3 Monuments Historiques**.

Le **patrimoine bâti « ordinaire »** a également été répertorié. Il se compose de châteaux, de belles demeures, de lavoirs, d'église, de calvaires, etc.

La **morphologie urbaine** ainsi que la typologie du bâti ont été étudiées afin de hiérarchiser les secteurs et pouvoir définir les enveloppes urbaines. Le secteur du Plateau de Martainville se compose principalement de villages, organisés en bourgs et hameaux. Certaines communes sont également organisées en village-rue, telles que La Vieux-Rue. Quelques communes du secteur du Plateau de Martainville sont également issues de la réunion de deux paroisses comme Martainville-Epreville et Servaville-Salmonville.



Carte 5. Tâches urbaines

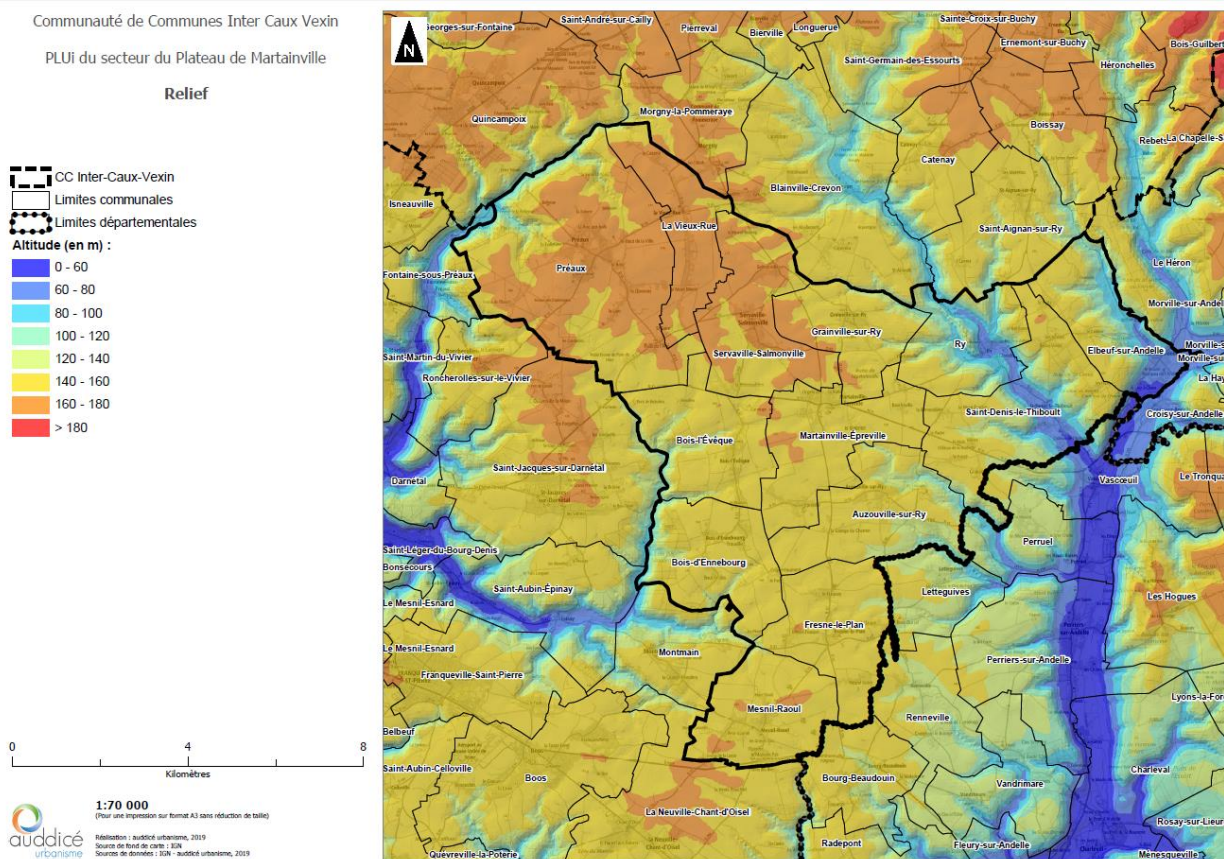
1.1.2 L'Etat Initial de l'Environnement

L'état initial de l'environnement est articulé autour de **6 thématiques** :

■ Le milieu physique

Le territoire du secteur du Plateau de Martainville se caractérise principalement par un relief de plateau avec de nombreuses incisions dans ce dernier. On notera notamment la présence de vallées comme celles de l'**Andelle** et du **Crevon** ou encore celles de l'**Aubette et du Robec** en limite territoriale.

L'ex « Haute-Normandie » est soumise à un climat de type océanique, marqué globalement par l'humidité et la douceur des températures. **Cette climatologie est favorable à l'agriculture et à la recharge des nappes phréatiques. Des épisodes pluvieux consécutifs peuvent toutefois engendrer des phénomènes d'inondation.**



Carte 6. Relief du territoire

■ Les réseaux

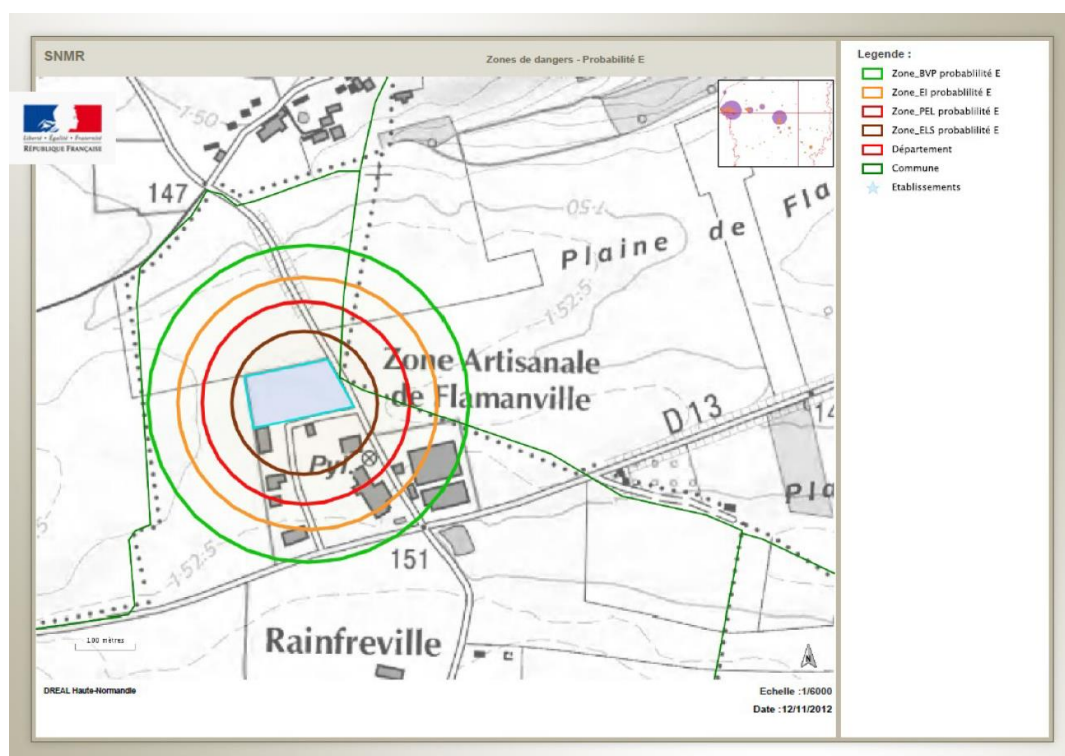
Pour préserver la ressource en eau, le PLUi étudie **la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines, les captages d'eau potable, la gestion de l'eau potable et la gestion des eaux usées** (la capacité des stations d'épuration est suffisante).

Concernant le réseau numérique, **le territoire devrait accueillir la fibre en 2020.**

■ Les risques naturels et technologiques

Les risques, auxquels le territoire est exposé, ont été listés afin de pouvoir les prendre en compte au mieux dans le projet. Il s'agit notamment des risques naturels liés à **la présence de cavités souterraines, du risque d'inondation**, qui se traduira par la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation Cailly, Aubette, Robec (prochainement arrêté) pour la partie Ouest du territoire, ainsi que par la prise en compte des risques de « **ruissellement** » et « **débordement de cours d'eau** » sur la partie Est du territoire.

A ces risques, s'ajoutent ceux liés **aux activités humaines** (transport de matières dangereuses et aux industries présentes sur le territoire).



Carte 8. Zones de dangers générées par la Société Normande de Matériaux (SNMR)

■ Les pollutions et nuisances

Plusieurs activités passées ou actuelles sont sources de pollutions et de nuisances pour le territoire. Elles sont listées dans l'état initial de l'environnement du PLUi. Le territoire compte notamment **deux voies classées** (RN31 et la RD6014) qui engendrent **des nuisances sonores** importantes. **L'arrivée du contournement Est** sur le territoire pose par ailleurs la question de l'étude des impacts de l'augmentation du trafic routier et de ses effets à plus large échelle et à long terme sur la qualité de l'air du territoire.

1.2 Les points clé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet intercommunal, appelé plus communément « **PADD** » se décompose en 4 objectifs, listés ci-dessous, déclinés en plusieurs axes et orientations.

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

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

Le PLUi identifie comme **pôles d'équilibre**, les communes de **Préaux et de Ry**. La commune de **Martainville-Epreville** est une **commune stratégique**. Les **9 autres communes** sont identifiées comme **des villages**.

Dans un contexte national de renforcement des pôles et de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre, les zones de développement ont été choisies de manière à constituer une offre variée, tout en permettant à la population de bénéficier des emplois, des services, des équipements et des transports en commun, etc. Ces zones de développement sont des extensions des bourgs assurant la production de logements neufs en plus des productions sur les « dents creuses » des bourgs.

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-Thibault		15 à 20		1
Sous-total "Plateau de Martainville"		200 à 220		14
		550 à 570		38

Figure 3. Densités cibles et enveloppes maximales de consommation d'espaces pour l'habitat

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.

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

Le PLUi veille à **diversifier l'offre en logements** afin de s'adapter aux évolutions de la population. Il favorise le développement des logements adaptés pour seniors et préconise le développement de logements plus petits pour **favoriser le parcours résidentiel et la production de logements locatifs**. Le projet porte également la volonté d'améliorer les conditions d'habitations au sein du parc de logements. Il s'assure aussi que l'offre en logement s'adapte à l'environnement en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le PLUi a pour objectif de produire environ **550 à 570 nouveaux logements** (dont 90 logements intermédiaires) **sur la période 2019-2028 afin d'accueillir environ 1 000 habitants supplémentaires**.

Au-delà, de la construction neuve, le PLUi vise à diversifier l'offre en logement en s'adaptant aux particularités du territoire rural. Ainsi le PLUi identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire.

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

Le PLUi visera à **conforter les structures d'équipements publics et de services** existantes dans toutes les communes du territoire et permettra leur évolution. Pour cela, des terrains seront réservés soit par la mise en place de secteurs particuliers ou d'emplacements réservés. En ce sens, la zone d'activités de Flamanville à Martainville-Epreville pourra accueillir une déchèterie.

Une attention particulière sera portée à la création et à l'aménagement des espaces publics afin qu'ils soient **pratiqués par tous**.

A l'échéance temporelle du PLUi, l'ensemble du territoire devrait être potentiellement raccordable au **réseau de fibre optique**.

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

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

Le territoire souhaite pouvoir **développer son réseau de transport en commun** vers la Métropole rouennaise ainsi qu'**améliorer l'intermodalité** au sein du territoire avec les polarités voisines.

Le PLUi vise à développer une stratégie de mobilité durable en incitant à l'utilisation de nouveaux systèmes tels que **le covoiturage ou l'autopartage**, mais également **le développement des voies douces en milieu urbain**.

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

Cet axe vise à **conforter et à améliorer les liaisons piétonnes** existantes. 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. Le PLUi identifie tous les chemins doux existant et ceux qui seront à créer.

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.

1.2.2.3 Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

Le PLUi définit des règles de construction en lien avec les risques liés aux infrastructures routières. Il vise également à limiter les nouveaux accès sur les axes routiers qui supportent un trafic important comme la RN.31, la RD.6014 ou encore la RD.13.

Cet axe vise à limiter également l'étalement urbain linéaire en dehors des centralités urbaines.

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

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

Cet axe renforce **le caractère rural** du territoire. Il s'agit de marquer l'importance que représente l'activité agricole pour le territoire, en permettant **le développement des exploitations existantes, en facilitant l'installation de nouvelles exploitations** sur le territoire en zone agricole, mais aussi **en permettant à l'activité agricole de se diversifier** (mise en place d'unités de vente directe, tourisme à la ferme, etc.).

Soutenir l'agriculture passe également par une gestion économe de la consommation foncière, en recherchant, avant toute extension de l'urbanisation, à renouveler les tissus urbains sur eux-mêmes et à combler les espaces disponibles au sein de ces tissus.

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

Il s'agit ici d'affirmer **le développement des zones d'activités existantes**.

Le confortement de l'activité économique passe aussi par le confortement des activités artisanales existantes ainsi que les commerces et services. Pour ce faire, le règlement écrit du PLUi permet une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines.

Il s'agit également sur ce volet, de permettre le développement de quelques entreprises situées en dehors des zones urbanisées. Le PLUi offre également la possibilité d'implantation d'entreprises en changement de destination afin d'éviter la création de friche en milieu rural et de répondre à une demande ciblée des entreprises.

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

Le territoire offre plusieurs atouts (paysages, patrimoine historique, produits du terroir, ...) qui sont les leviers d'**un tourisme vert**. La valorisation de ces atouts par l'aménagement d'itinéraires spécifiques, le développement des hébergements et des activités de loisirs contribuent à l'attractivité du territoire vers les résidents permanents et temporaires.

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.

Le PLUi favorise le développement des activités touristiques existantes et projetées par la création de secteurs spécifiques comme **le secteur du parc multi-activités sur la commune de Préaux**.

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

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

Il s'agit de valoriser et de préserver **le patrimoine paysager et naturel et le patrimoine remarquable**. Le territoire du secteur du Plateau de Martainville compte de nombreux éléments du patrimoine ainsi que des monuments historiques. Les différents éléments du patrimoine (patrimoine rural, culturel, civil, lié à l'eau, ...) sont protégés au titre du Code de l'Urbanisme.

Cette préservation et cette valorisation du patrimoine bâti passe également par l'identification de bâtiments en zones agricoles ou naturelles, pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** (ancienne grange qui pourrait par exemple être transformée en chambres d'hôtes).

La protection du patrimoine bâti passe également par un encadrement des constructions, notamment grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui assurent l'insertion paysagère des futurs aménagements et leurs continuités avec l'existant.

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

Le territoire du secteur du Plateau de Martainville est caractérisé par les vallées de l'Andelle, du Héron et du Crevon dont la qualité écologique est reconnue à l'échelle locale et régionale. Chacune d'entre elle dispose d'un caractère naturel affirmé et reconnu notamment à travers le Schéma Régional de Cohérence Territoriale (SRCE). Les enjeux sont plus importants à l'Est du territoire sur les communes de **Ry, Saint-Denis-le-Thiboult et Elbeuf-sur-Andelle**, ainsi que **sur la limite intercommunale à l'Ouest**.

Un site Natura 2000 d'environ 11 ha est recensé sur **la commune de Elbeuf-sur-Andelle**.

Le PLUi veillera à limiter l'urbanisation sur les espaces qui ont de forts enjeux environnementaux, en interdisant leur constructibilité ou en demandant un recul. Il veillera également à la préservation des continuités écologiques.

1.2.4.3 Axe 3 : valoriser les ressources du territoire

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**. Les captages d'eau potable sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique et leurs périmètres de protection y sont reportés.

Les capacités de traitement des eaux usées et l'amélioration de la qualité des rejets sont aussi étudiées lors de l'élaboration du PLUi. Une des orientations de cet axe est donc d'étendre la station d'épuration de Ry pour répondre aux enjeux du territoire.

Le PLUi incite également à l'utilisation des énergies renouvelables en milieu urbain avec une réglementation souple à ce sujet.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), certaines comportent des prescriptions pour optimiser la gestion des déchets, en localisant les points de collecte ou en évitant les voies en impasse.

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

Le territoire est soumis à de nombreux risques. Le secteur du Plateau de Martainville réaffirme la protection des biens et des personnes en choisissant les zones d'urbanisation futures avec une prise en compte de leur sensibilité aux différents risques (effondrement, inondation, ...).

Au-delà des zones à urbaniser, cette prise en compte des risques se traduit par **une trame spécifique**, représentée sur le plan de zonage. Un plan, faisant uniquement état des risques par commune, a été réalisé (risque effondrement, risque d'inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau, etc.) ; celui-ci s'appuie sur les différentes études réalisées.

Le **Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec** est en cours d'élaboration. Il couvre, en totalité ou partiellement 9 des 13 communes du présent PLUi : Auzouville-sur-Ry, Bois d'Ennebourg, Bois l'Evêque, Fresne-le-Plan, La Vieux-Rue, Martainville-Epreville, Mesnil-Raoul, Préaux et Servaville-Salmonville. Les cartes d'aléas du PPRI sont annexées au PLUi.

Dans l'élaboration du PLUi, **les nuisances liées aux industries ou aux infrastructures de transports**, sont prises en compte dans le projet de territoire afin de s'assurer d'un cadre de vie adapté à chaque activité.

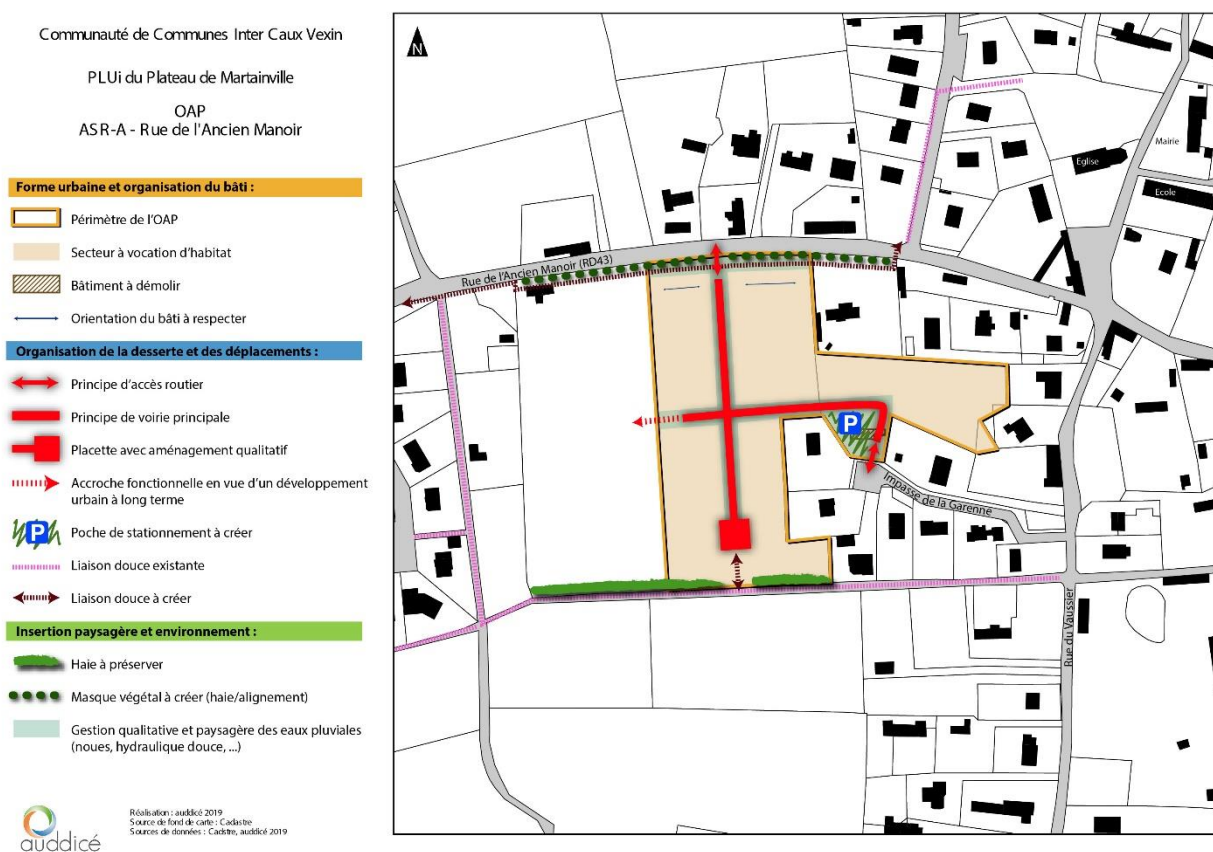
1.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces réglementaires, avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront avoir un lien de compatibilité. Il s'agit donc d'encadrer les projets tout en laissant une certaine souplesse aux acteurs. Le PLUi du secteur du Plateau de Martainville comprend différents types d'OAP :

■ Les OAP à vocation principale d'habitat

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation d'habitat. Elles permettent d'encadrer la réalisation du projet en énonçant des principes d'aménagements, ainsi que des objectifs en termes de programmation de logements.

Le PLUi compte **20 OAP à vocation d'habitat**.



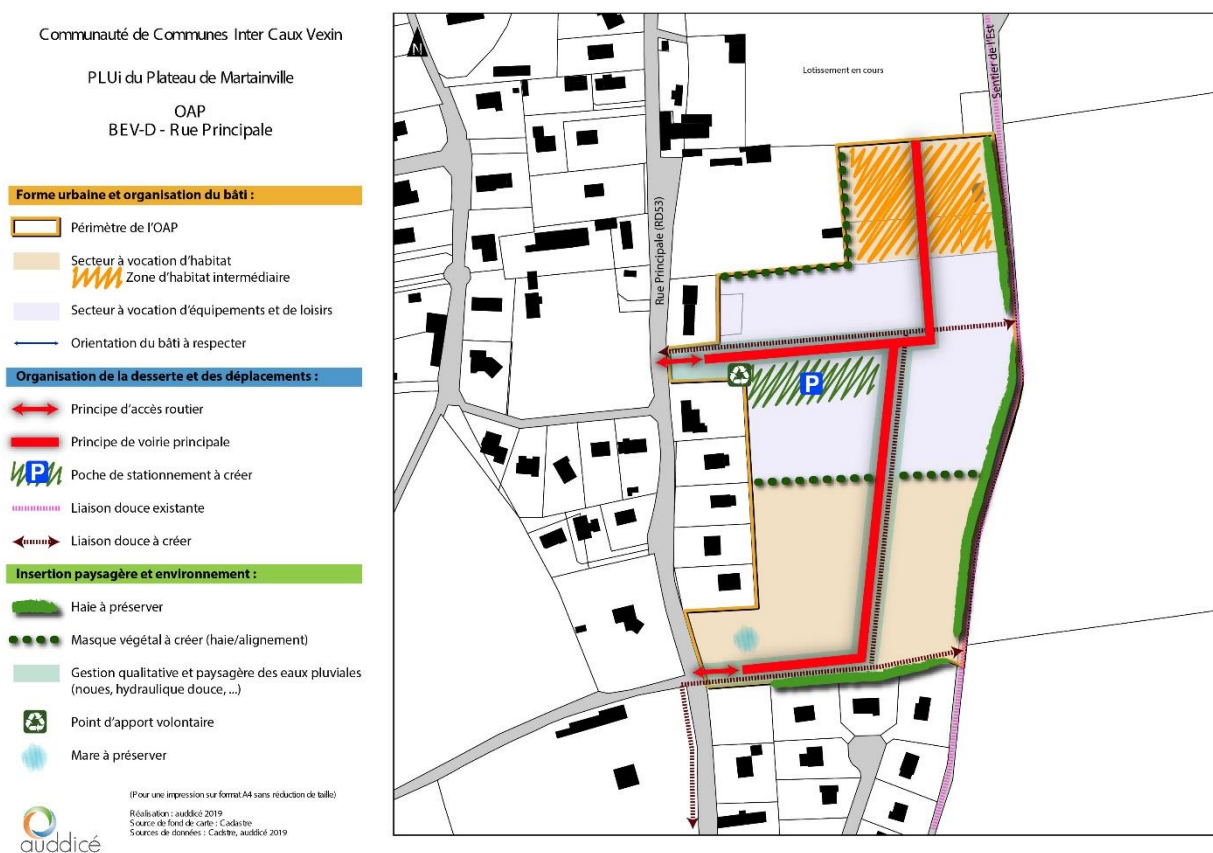
Carte 9. Exemple d'OAP à vocation d'habitat sur la commune de Auzouville-sur-Ry

Ces OAP ont pour objectif d'optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier en favorisant une certaine densité de logements. La prise en compte de la sécurité routière et piétonne est également optimisée, en évitant par exemple, la multiplication des accès ou en créant des liaisons douces pour faciliter les déplacements piétons au sein des secteurs d'aménagements.

Des espaces de qualité sont également demandés sur les différents secteurs.

■ Les OAP à vocation mixte (habitat et équipements)

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation mixte ou uniquement d'équipements. Le PLUi compte **6 OAP à vocation mixte ou d'équipements**.



Carte 10. Exemple d'OAP à vocation mixte sur la commune de Bois l'Evêque

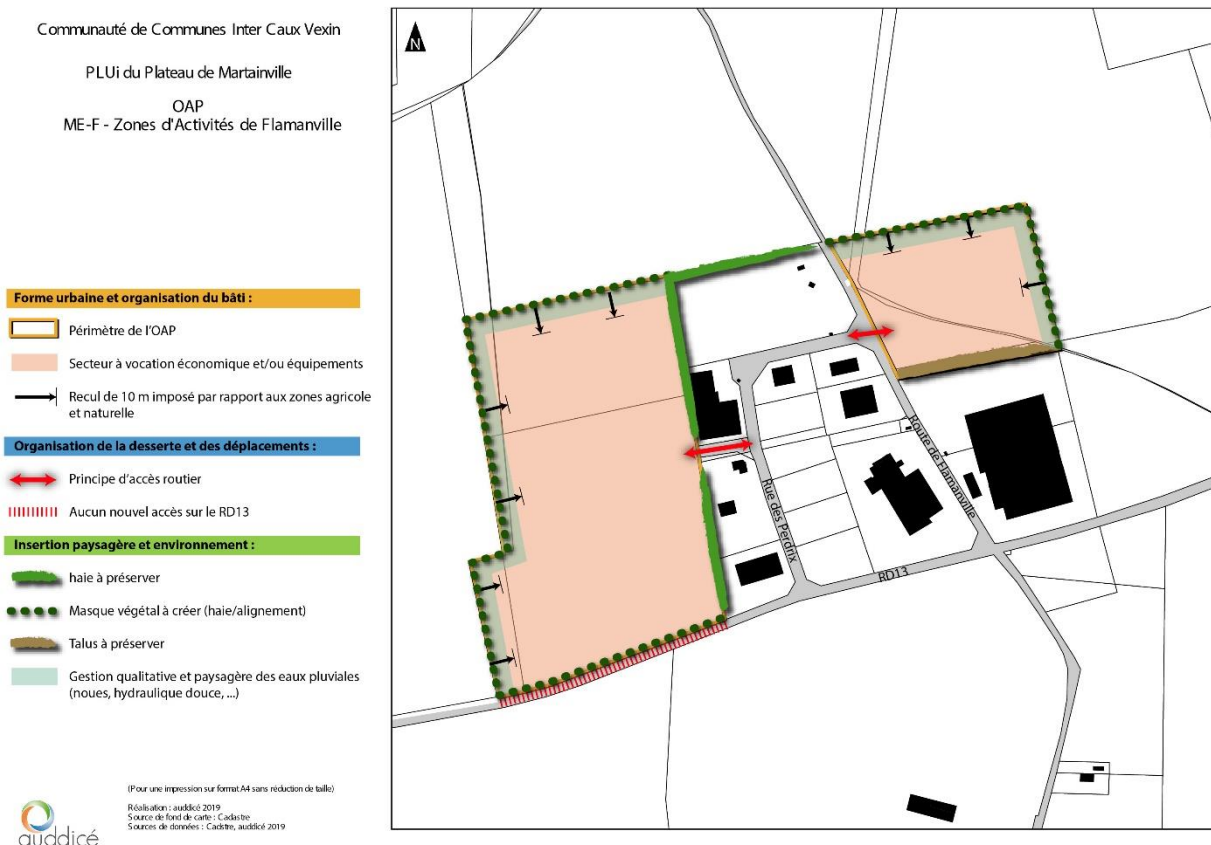
La partie identifiée à vocation d'équipement doit permettre à la commune de développer son offre en équipements ou services publics. Ces emprises devront être accompagnées par une offre de stationnement adaptée ou éventuellement mutualisée avec d'autres équipements.

L'implantation devra se faire en harmonie avec les éléments paysagers et bâtis présents. Il est préconisé également de prévoir un point d'apport volontaire avec ce type de secteur d'aménagement.

■ Les OAP à vocation économique

Le PLUi compte **2 OAP à vocation économique**.

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation économique, positionnées sur les zones d'activités économiques existantes. Le PLUi compte deux OAP à vocation économique, à Martainville-Epreville (ZAE de Flamanville) et à Mesnil-Raoul.



Carte 11. Exemple d'OAP à vocation économique sur la commune de Martainville-Epreville

Sur ces deux zones d'activités, il était important de ne pas multiplier les accès pour des raisons de sécurité routière. Ces emprises se situant en zone agricole, il était également nécessaire de prendre en compte l'insertion paysagère ainsi que les reculs nécessaires.

La gestion des eaux pluviales doit être gérée à l'échelle de la parcelle.

1.4 Résumé des pièces réglementaires

1.4.1 Le règlement graphique

■ Le règlement graphique

Le Code de l'urbanisme distingue 4 grands types de zones et chaque zone peut ensuite être divisée en secteurs. A l'échelle du PLUi, le zonage se compose des zones et secteurs suivants :

- **Les zones urbaines** (indiquées U) concernent 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. » (Article R*151-18 du Code de l'Urbanisme) ;



- 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

- **Les zones à urbaniser** (indiquées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R*151-20 du Code de l'Urbanisme) ;



- 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

- **Les zones agricoles** (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R*151-22) ;



- 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

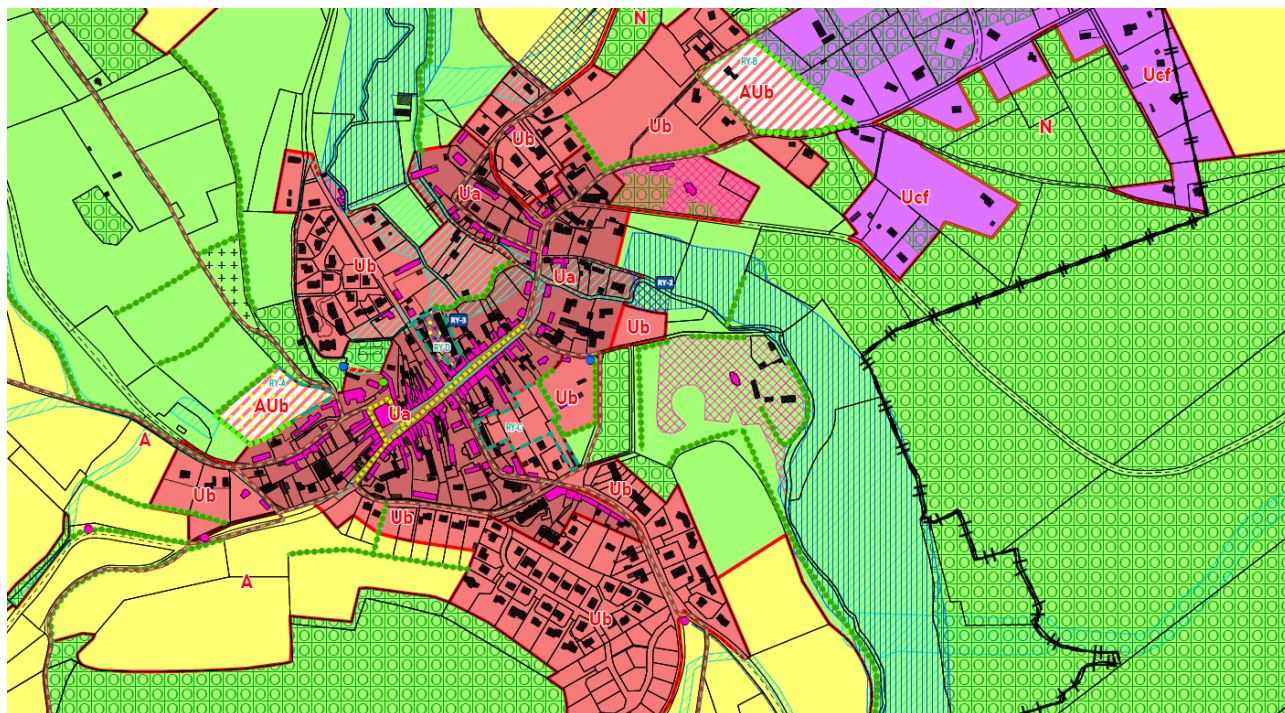
- **Les zones naturelles et forestières** (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R*151-24 et Article R*151-25 du Code de l'Urbanisme).



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

Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte précisément les enjeux présents et les usages des sols.

Ci-dessous un exemple de zonage sur la commune de Ry.



Carte 12. Extrait de zonage

Le bilan des surfaces du PLUi est le suivant :

Zone	Secteur	Surface en ha	% du territoire
Urbaine	Ua	16,8	0,2
	Ub	471,4	4,6
	Uc	182,9	1,8
	Uy	22,8	0,2
	Uyc	1,3	0,01
	Ue	14,4	0,1
	Total	709,6	7,1

Zone	Secteur	Surface en ha	% du territoire
A Urbaniser	AUb	28,6	0,3
	AUc	1,3	0,01
	AUe	3,7	0,04
	AUy	10,1	0,1
	Total	45,6	0,4
Agricole	A	7 666,9	73,8
	Ae	1,3	0,01
	Ay	1,4	0,01
	AI	3	0,03
	Ar	138,2	1,3
	As	4,2	0,04
	At	1,5	0,01
	Total	7 816,5	75,2
Naturelle	N	1 805,1	17,3
	Ne	1,7	0,01
	Nt	8,7	0,08
	Total	1 815,5	17,4
		10 387,2	

Figure 4. Tableau de synthèse des surfaces des différentes zones identifiées

Au-delà du zonage, d'autres éléments figurent sur les plans du règlement graphique et bénéficient d'une réglementation spécifique qui se cumule au règlement des différentes zones et autres secteurs :

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)

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

Espaces Boisés Classés :

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

Emplacements réservés :

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

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

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

Risques :

-  Emprise concerné par un risque reporté sur le plan "règlement graphique - risques"

Linéaire commercial :

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

-  Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Servitudes de logements :

-  Servitude de typologie de logements au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
-  Servitude de taille de logements au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme

Chemins de randonnée :

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

1.4.2 Le règlement écrit

Le règlement graphique vise à fixer les règles en termes de droits des sols, dans chacune des zones et chacun des secteurs délimités sur le règlement graphique.

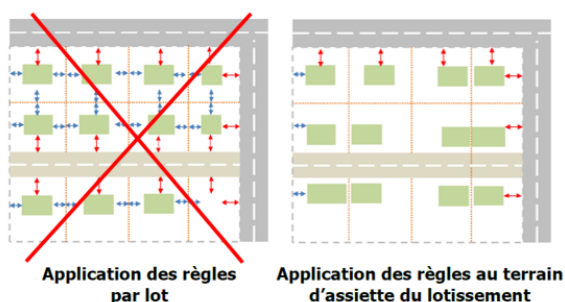
L'objectif a été de n'inscrire que des règles indispensables, qui permettent de préserver les grandes caractéristiques de l'existant, tout en autorisant l'inscription de projets plus modernes.

Pour ce faire, le règlement écrit a été construit comme un outil facile d'appropriation, autant par les élus, que par les instructeurs et que les pétitionnaires. Pour faciliter la compréhension, certaines règles sont accompagnées de schémas. En voici quelques exemples :

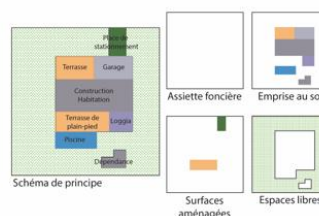
1.8 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non à celui du lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.



Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon les zones du règlement écrit, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage de la construction, soit à l'égout de toiture, soit au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

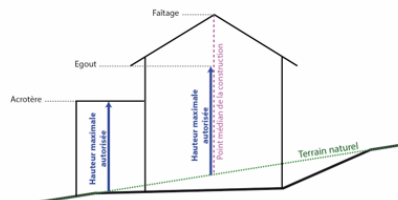


Figure 5. Exemple de schémas issus du règlement écrit

1.5 Manière dont l'Évaluation Environnementale a été menée

L'Évaluation Environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte dans le projet de PLUi et **permet de garantir un développement équilibré du territoire**. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées ne leurs portent pas atteinte. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- **Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux ont bien été pris en compte ;**
- **Analyser les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement ;**
- **Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux ;**
- **Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre de l'élaboration du PLUi sur l'environnement.**

L'évaluation environnementale consiste à intégrer les enjeux du PLUi tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Ainsi, elle se conçoit en parallèle de l'élaboration du PLUi. **C'est donc une démarche itérative**. Initiée dès le début de la procédure, elle a pour objet d'être approfondie au fur et à mesure de l'avancement du projet. Par ailleurs, **l'évaluation environnementale est une méthode qui doit être proportionnée aux enjeux du territoire**.

Ainsi, le rapport d'évaluation environnementale :

1. Décrit l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes mentionnés avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Rappelle les principaux enjeux environnementaux révélés dans l'état initial de l'environnement et expose les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi (fiches d'identité des zones de développement urbain) ;
3. Il analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence d'élaboration du PLUi sur la base des documents d'urbanisme en vigueur pour chacune des 13 communes ;
4. Révèle les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ;
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ;
6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisagés, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Comprend ce présent résumé non technique des éléments présentés.

En **premier lieu**, le processus d'élaboration de l'évaluation environnementale a été sollicité dans la **définition des orientations du PADD** afin de s'assurer qu'aucune d'entre elles ne porte atteinte à l'une des thématiques environnementales, à savoir : la biodiversité (milieux naturels, faune, flore et sites Natura 2000), les paysages naturels et urbains, la consommation d'espace, la ressource en eau, les risques naturels et technologiques, les nuisances sonores, le changement climatique, l'énergie, les déplacements et les transports, la pollution du sol, la qualité de l'air et les déchets.

Ensuite, dès lors que des besoins en termes d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques et touristiques ont été identifiés, notamment **lors de l'élaboration du PADD**, à savoir :

- l'établissement de l'objectif chiffré de croissance démographique (plusieurs scénarios proposés) ;
- le calcul du nombre de résidences principales supplémentaires à construire pour faire face au phénomène de desserrement des ménages et répondre à l'objectif de croissance précité ;
- le recensement des capacités d'accueil offertes au sein des enveloppes agglomérées ou des zones d'activités existantes par le biais d'une densification (recensement des dents creuses) ou d'un renouvellement urbain (des potentiels sites de reconversion ou réhabilitations de bâtiments existants, etc.) ;
- une présélection des futurs zones de développement urbain en extension a été effectuée. Celle-ci se voulait volontairement généreuse, en superficie, par rapport aux besoins identifiés et aux objectifs affichés par le SCoT afin de pouvoir, après analyse de chacune d'entre elles, ne retenir que les zones de moindre impact environnemental. Ainsi, cette analyse préalable a consisté à dresser la carte d'identité de chacune de ces zones présélectionnées.

L'étape suivante consista à **l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies pour chacune des zones de développement urbain retenue. Sur la base de la fiche d'identité préalable, l'objectif était de réduire ou, à défaut, compenser les incidences négatives sur l'environnement soulevées par leur urbanisation.

Cette démarche a ensuite été poursuivie lors de **l'élaboration du zonage, du règlement écrit du PLUi, des emplacements réservés, etc.**