

Communauté de Communes

INTER CAUX VEXIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
du Plateau de Martainville



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 17/06/2024
approuvant la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal.

Fait à Martainville-Epreville,

Pour le Président,
Le Vice-Président en charge de l'Urbanisme

APPROUVE LE 21/04/2021

MODIFIE LE 17/06/2024

Préambule

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

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

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

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

Préambule

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit de distinguer :

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

Préambule

Commune	Code de l'OAP	Type de secteur	Vocation
Auzouville-sur-Ry	ASR-A	Extension urbaine	Habitat
Bois d'Ennebourg	BEN-A	Extension urbaine	Habitat
Bois l'Evêque	BEV-D	Extension urbaine	Mixte
	BEV-E	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Habitat
Elbeuf-sur-Andelle	ESA-C	Extension urbaine	Habitat
	ESA-D	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Habitat
	ESA-G	Extension urbaine	Equipement
Fresne-le-Plan	FLP-C	Au sein de l'enveloppe bâtie	Habitat
	FLP-F	Extension urbaine	Mixte
	FLP-N	Au sein de l'enveloppe bâtie	Habitat
Grainville-sur-Ry	GSR-B	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Habitat
La Vieux-Rue	LVR-B	Extension urbaine	Habitat
	LVR-C	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Habitat
Martainville-Epreville	ME-C	Au sein de l'enveloppe bâtie	Habitat
	ME-D	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Habitat
	ME-E	Extension urbaine	Habitat
	ME-F	Extension urbaine	Economique
Mesnil-Raoul	MR-A	Extension urbaine	Mixte
	MR-E	Extension urbaine	Economique
Préaux	PRX-C	Extension urbaine	Habitat
	PRX-G	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Mixte
	PRX-J	Extension urbaine	Habitat
Ry	RY-A	Extension urbaine	Habitat
	RY-B	Extension urbaine	Habitat
	RY-D	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Mixte
Servaville-Salmonville	SVS-A	Extension urbaine	Habitat
	SVS-G	Au sein de l'enveloppe bâtie -Renouvellement urbain	Habitat
	SVS-H	Extension urbaine	Habitat

Tableau 1. Liste des OAP

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur le schéma de principe.

Les OAP permettent à la commune et/ou à l'intercommunalité **d'encadrer et de préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs à urbaniser et de potentielle densification urbaine**, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière à l'horizon temporel du document d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sont catégorisées en trois thématiques :

- **Forme urbaine et organisation du bâti ;**
- **Organisation de la desserte et des déplacements ;**
- **Insertion paysagère et environnement.**

Bois-d'Ennebourg

Surface : 18518 m²

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Privée



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

Potentiel d'accueil

Occupation envisagée : Habitat individuel

Densité brute : 10 logements/hectare

Surface dédiée à de l'habitat individuel :
Environ 1,5 ha

Potentiel total de logements : 15 logements

Analyse du site

Contraintes : aucune contrainte identifiée

Réseaux :

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue du Clos Blanchard (63 PVC)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue du Clos Blanchard

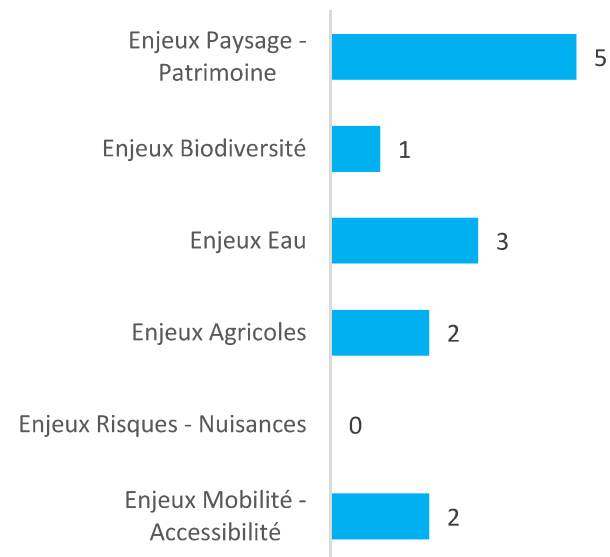
- **Assainissement :**

Assainissement individuel

Gabarit des voiries existantes :

Le site est desservi par la Rue du Clos Blanchard, via l'espace de stationnement se situant derrière la Mairie.

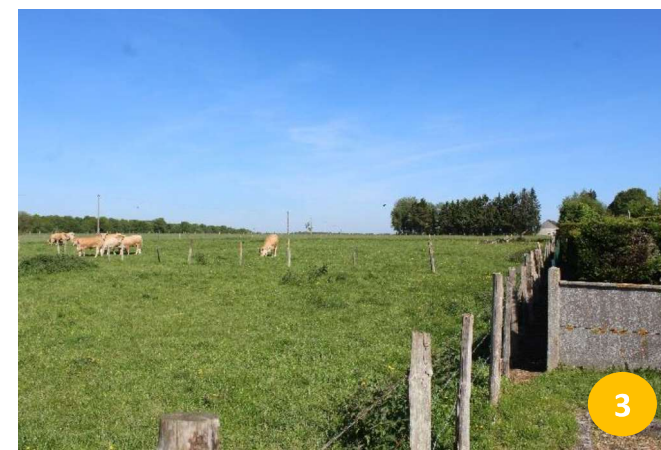
Analyse multicritères des enjeux



1







2




3




Forme urbaine et organisation du bâti :

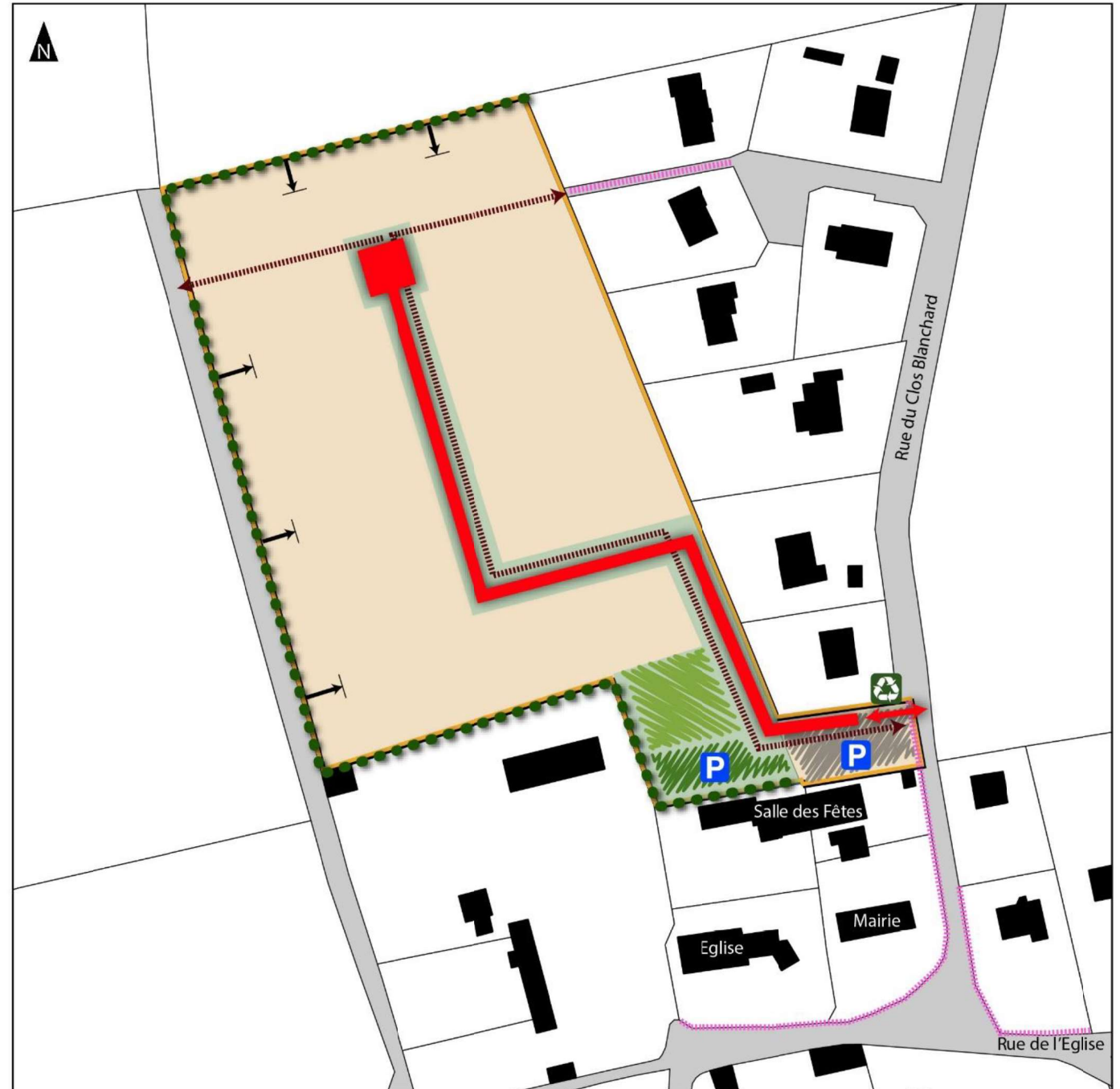
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole
-  Espace public de qualité (mobilier urbain, zone de rencontre, circulation apaisée, ...)

Organisation de la desserte et des déplacements :

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

Insertion paysagère et environnement :

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



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur à vocation d'habitat individuel avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 15 logements ; ✓ L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ; ✓ Création d'un espace de qualité entre l'espace résidentiel et les équipements communaux, au Sud du site ; ✓ Respect d'un recul de 5 mètres pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accès routier principal depuis la Rue du Clos Blanchart, via l'espace de stationnement public ; ✓ Aménagement d'une placette de retournement avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération ; ✓ Développer le réseau piéton : <ul style="list-style-type: none"> ○ Entre les espaces résidentiels du Clos Blanchart et le chemin communal, à l'Ouest de la zone de projet ; ○ Entre les espaces résidentiels du Clos Blanchart et les équipements, au Sud ; ✓ Conforter la poche de stationnement existante, au plus près des équipements publics, au Sud. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer un masque végétal (haie, alignement,...) sur la frange Nord-Ouest de la zone de projet afin de gérer l'interface avec l'espace agricole ; ✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ; ✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.