

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**



# Sommaire

## Préambule

### Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

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

# Préambule

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

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

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

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

# Préambule

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

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

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

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

*3° Comporter un 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.**

# Auzouville-sur-Ry

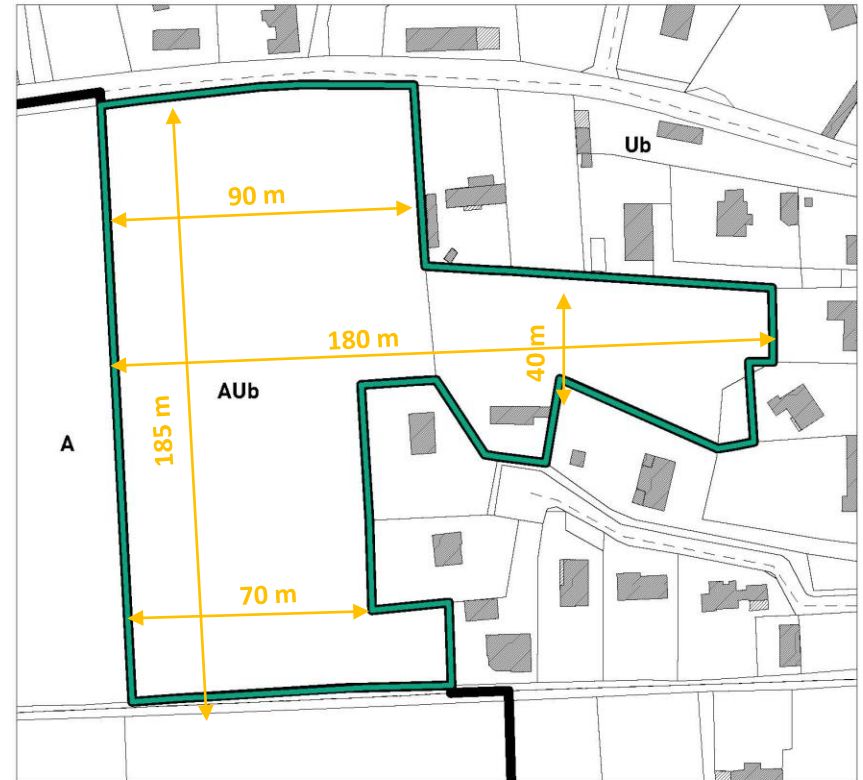
**Surface :** 22653 m<sup>2</sup>




**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 1,7 ha

**Potentiel total de logements :** 17 logements

**Analyse du site**

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

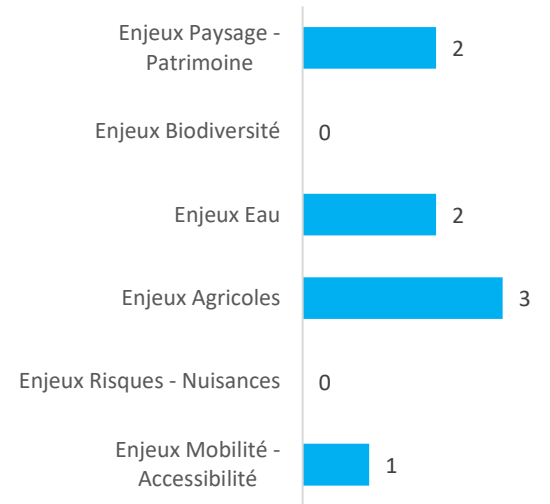
**Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par la Rue du Manoir (100 A)
- **Electricité :**  
Raccordement par la Rue du Manoir
- **Assainissement :**  
Assainissement individuel

**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue de l'Ancien Manoir, au Nord, et par l'Impasse de la Garenne, à l'Est. L'accès depuis la Rue de l'Ancien Manoir sera à sécuriser.

**Analyse multicritères des enjeux**



1







2










3




**Forme urbaine et organisation du bâti :**

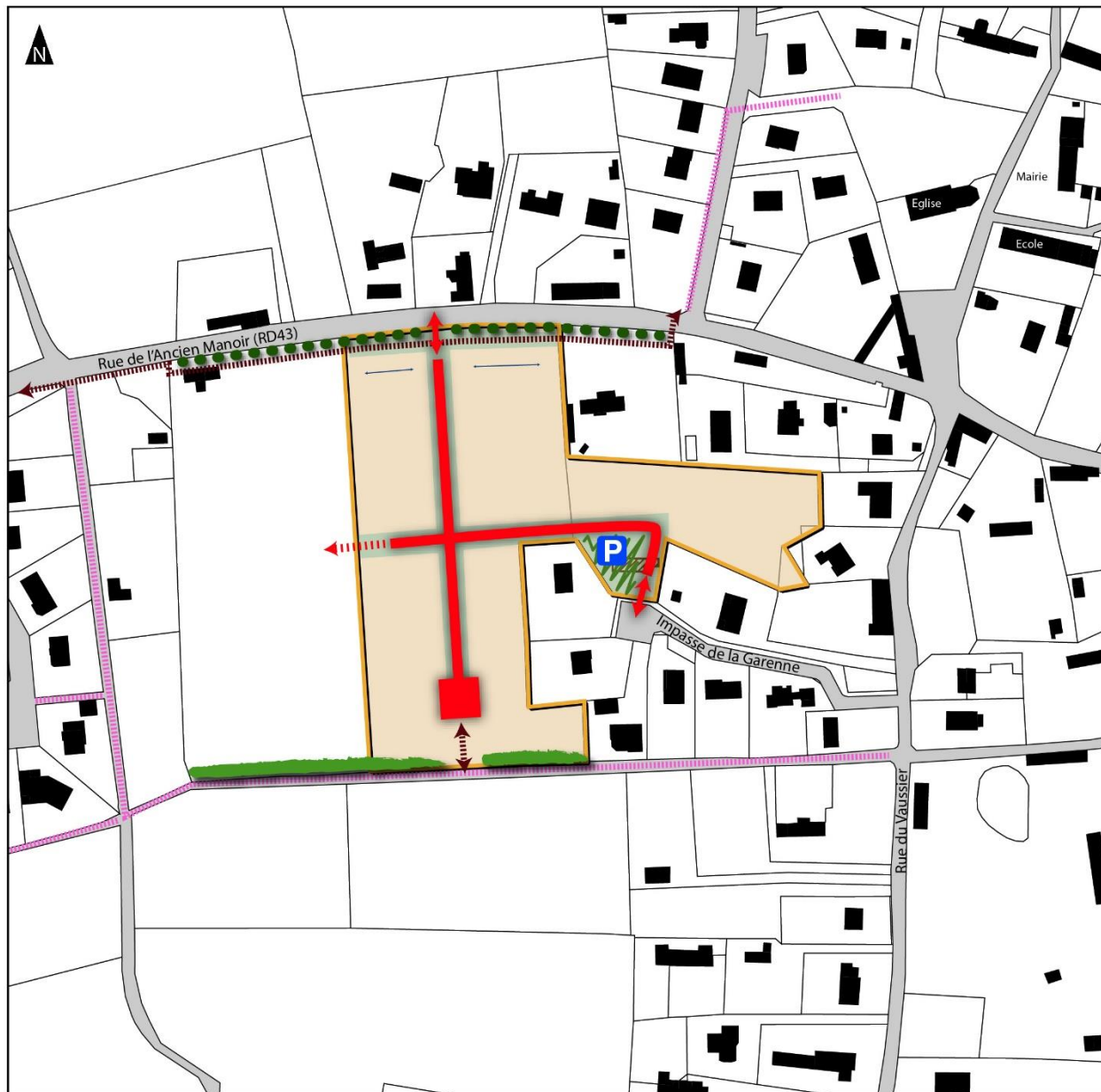
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

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

**Insertion paysagère et environnement :**

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



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 17 logements ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue de l'Ancien Manoir devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine de l'entrée de centre-bourg ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Accès routier principal</b> depuis la <b>Rue de l'Ancien Manoir</b> et accès secondaire par <b>l'Impasse de la Garenne</b> ;</li> <li>✓ <b>Axe routier traversant</b> entre la Rue de l'Ancien Manoir et l'Impasse de la Garenne ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser l'accès depuis la Rue de l'Ancien Manoir (RD.43)</b> ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le long la Rue de l'Ancien Manoir pour rejoindre les équipements (école, mairie, église, ...) ;</li> <li>○ Entre le site le chemin au Sud et la Rue du Vaussier ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Prévoir une accroche fonctionnelle</b> à l'Ouest en vue d'un développement urbain à plus long terme ;</li> <li>✓ Créer des poches de stationnement au sein de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintenir la haie</b> au Sud du site ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> le long de la RD43, compatible avec l'accès routier à créer, et sur la frange Ouest du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

# Bois-d'Ennebourg

Surface : 18518 m<sup>2</sup>

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

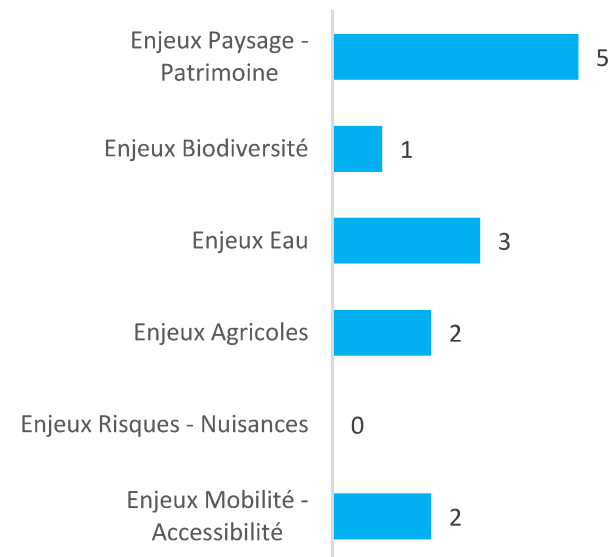
- **Assainissement :**

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.

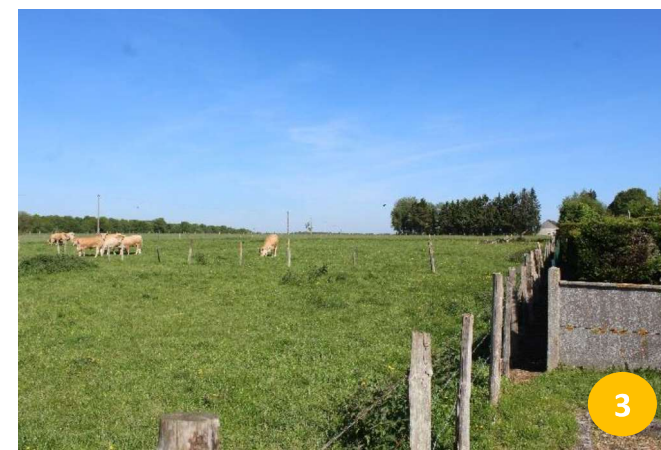
### Analyse multicritères des enjeux



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

# Bois-l'Evêque

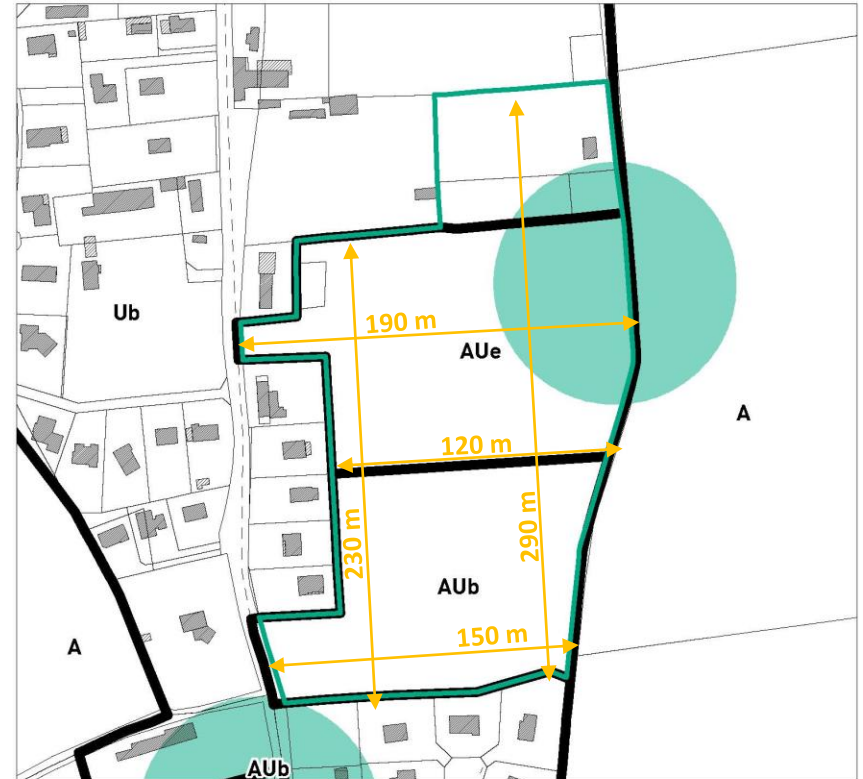
Surface : 39336 m<sup>2</sup>

Topographie : Légère pente NO/SE

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : Aub, Aue et Ub

Maitrise foncière : Publique



**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** Habitat individuel/intermédiaire et équipements

**Densité brute :** 10 à 15 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
 Environ 1,4 ha

**Surface dédiée à de l'habitat intermédiaire :**  
 Environ 0,4 ha

**Potentiel total de logements :** 20 logements dont 6 logements intermédiaires

**Analyse du site**

**Contraintes :** Un périmètre de risque lié à une cavité souterraine impacte la partie Nord-Est du site.

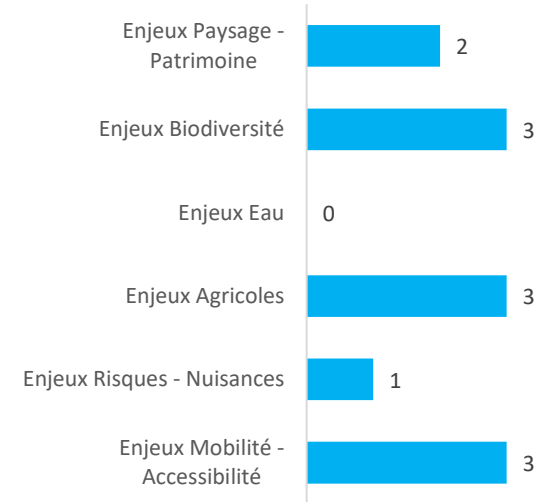
**Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par la Rue Principale (100 A)
- **Electricité :**  
Raccordement par la Rue Principale
- **Assainissement :**  
Raccordement par la Rue Principale (200 PVC)






**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue Principale (RD53)






**Analyse multicritères des enjeux**








**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Zone d'habitat intermédiaire
-  Secteur à vocation d'équipements et de loisirs
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie principale
-  Poche de stationnement à créer
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

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

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation mixte d'habitat et d'équipement</b> pouvant être aménagé en <b>3 blocs d'aménagements cohérents</b> ;</li> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat mixte</b> avec une densité brute de 10 à 15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 20 logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitat individuel dans la partie Sud, selon une densité brute de 10 lgts/ha, soit environ 14 logements ;</li> <li>○ Habitat intermédiaire dans la partie Nord, selon une densité brute de 15 lgts/ha, soit environ 6 logements ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Partie centrale du secteur est dédiée aux besoins en équipements publics</b> de la commune, en lien avec les équipements sportifs déjà existants ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Création de 2 accès routiers principaux</b> depuis la <b>Rue Principale</b> ;</li> <li>✓ <b>Principe de voirie traversante</b> entre la Route Saint-Valery (lotissement en cours de réalisation) et le site ;</li> <li>✓ <b>Aucun accès routier n'est autorisé sur le Sentier de l'Est</b> ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entre la Rue Principale et le Sentier de l'Est ;</li> <li>○ Au sein de la zone de projet entre les différents espaces ;</li> <li>○ Entre les deux zones de projet BEV-D et BEV-E ;</li> </ul> </li> <li>✓ Prévoir les <b>emprises de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements publics</b> existants et à venir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintenir la haie</b> sur les franges Sud et Est du site ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> entre le secteur d'habitat et le secteur d'équipements ;</li> <li>✓ <b>Maintien de la mare</b> au Sud du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

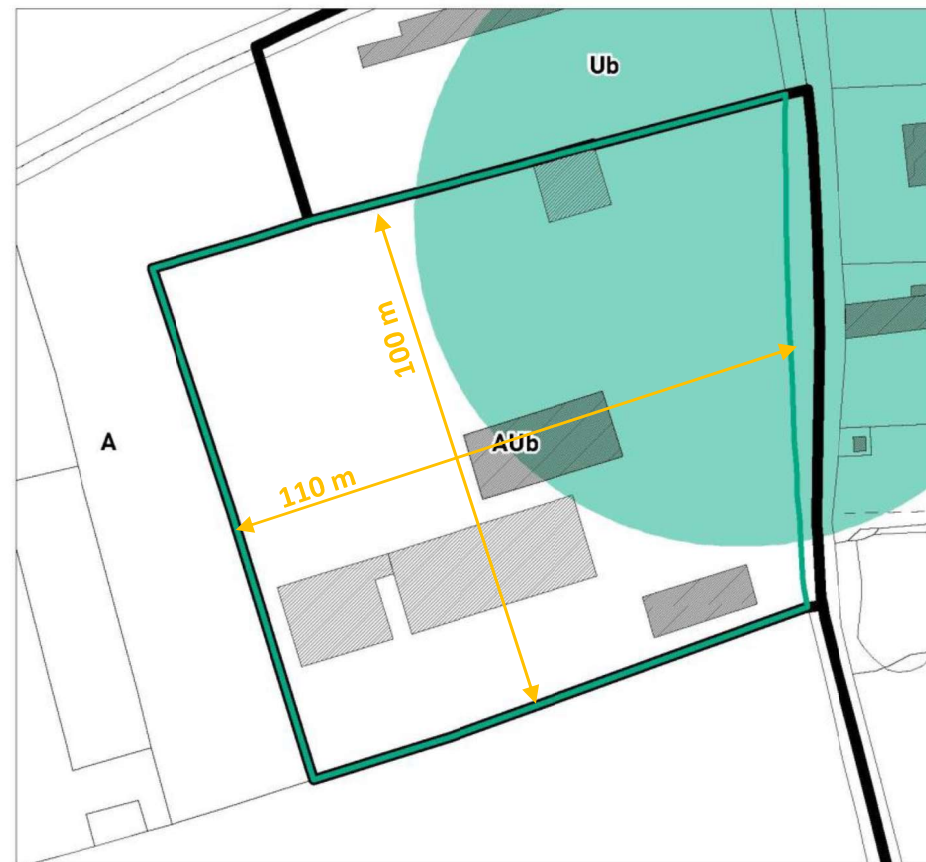
Surface : 10289 m<sup>2</sup>

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Ancien corps de ferme

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 0,8 ha

**Potentiel total de logements :** 8 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** Un périmètre de risque lié à une cavité souterraine impacte la partie Est du site.

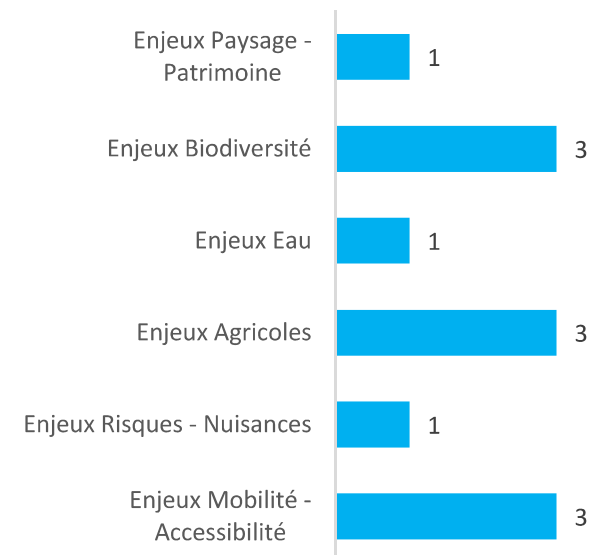
#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par la Rue Principale (100 A)
- **Electricité :**  
Raccordement par la Rue Principale
- **Assainissement :**  
Raccordement par la Rue Principale (200 PVC)

#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue Principale (RD53)

### Analyse multicritères des enjeux



1








2






3





**Forme urbaine et organisation du bâti :**

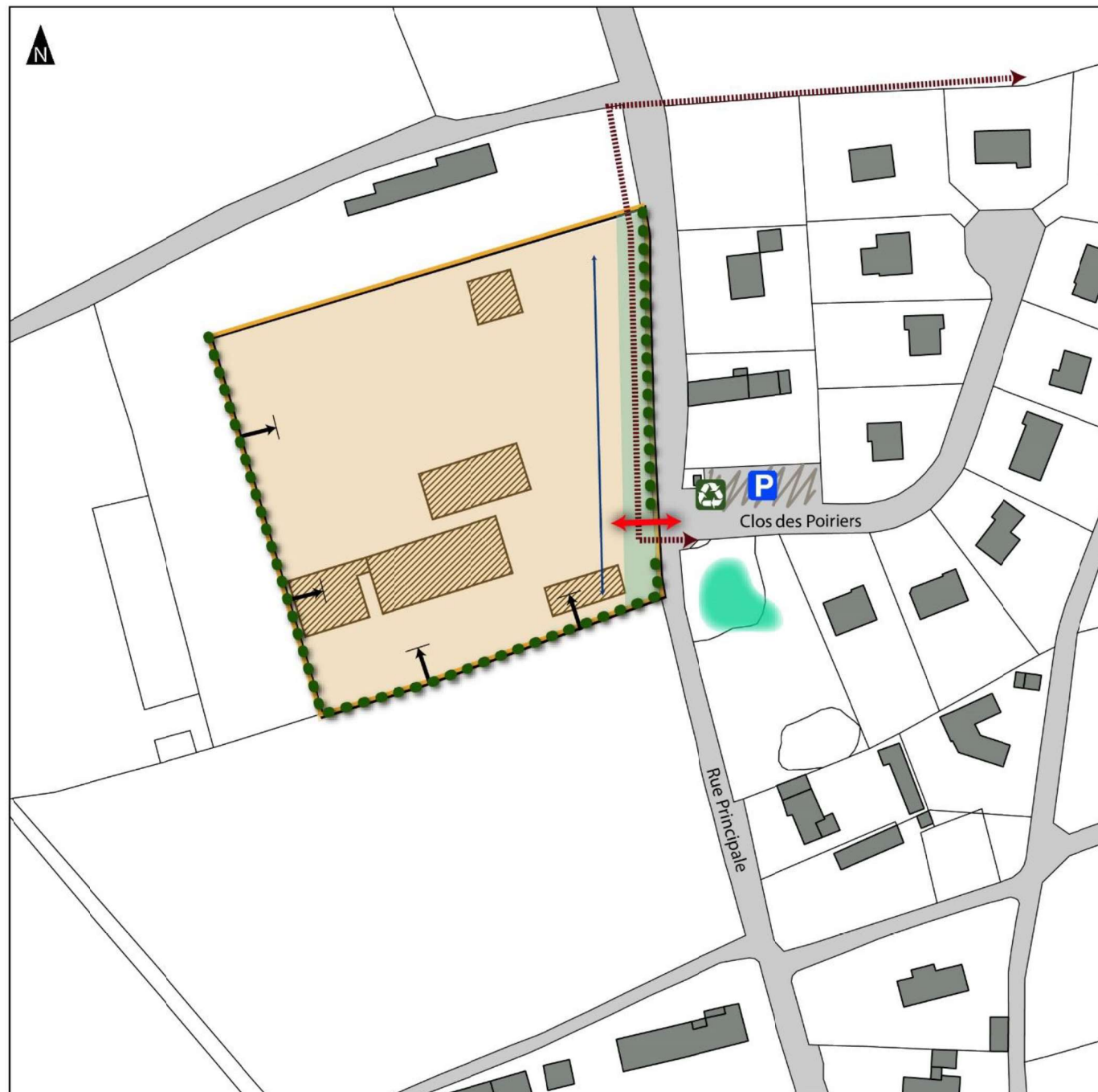
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Poche de stationnement existante
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

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



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 8 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue Principale devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine du centre-bourg ;</li> <li>✓ <b>Démolition ou réhabilitation des anciens bâtiments</b> présents sur site ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un seul accès routier est autorisé</b> depuis la <b>Rue Principale</b> ;</li> <li>✓ <b>Aucune nouvelle sortie sur le chemin au Nord</b> de l'opération n'est autorisé ;</li> <li>✓ Aménagement d'une <b>placette de retournement avec un aménagement qualitatif</b> au sein de l'opération ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entre le site et le lotissement « Clos des Poiriers »</li> <li>○ Entre les deux zones de projet BEV-D et BEV-E ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Préserver la poche de stationnement</b> au « Clos des Poiriers ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur les franges Ouest, Sud et Est du site, compatible avec l'accès à créer sur la Rue Principale ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

# Elbeuf-sur-Andelle

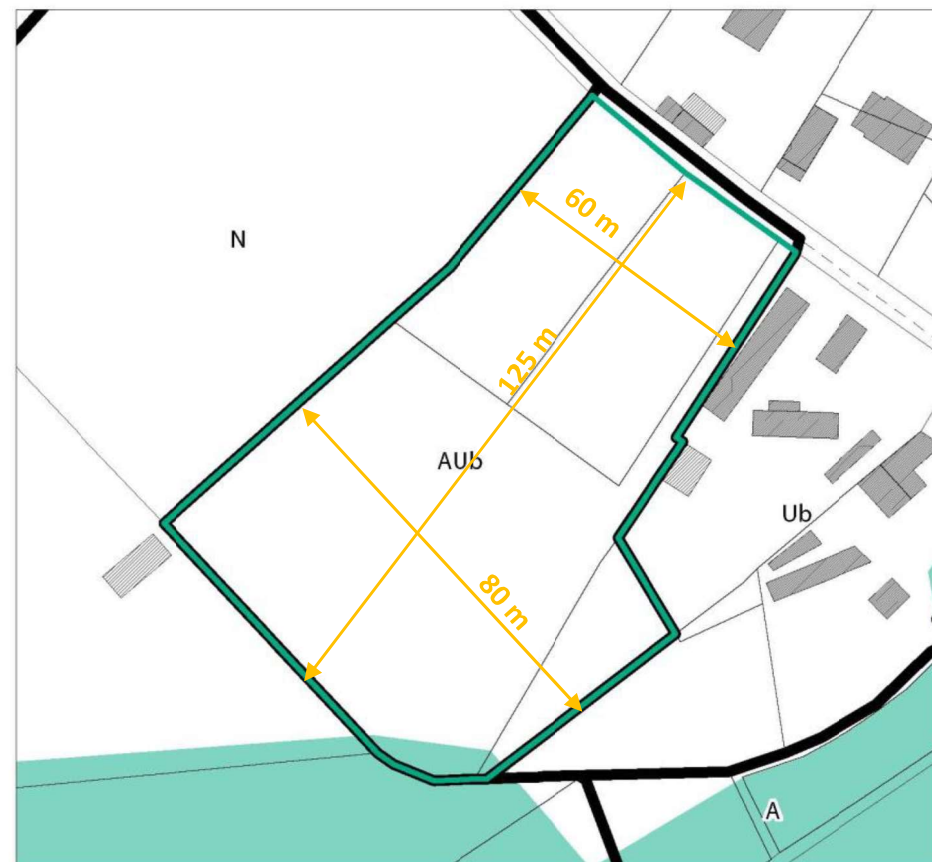
Surface : 8531 m<sup>2</sup>

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Privée



- |  |   |
|--|---|
|  Zone de projet                 |  Bâtiments agricoles + périmètre de réciprocité : NC |
|  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 0,6 ha

**Potentiel total de logements :** 6 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

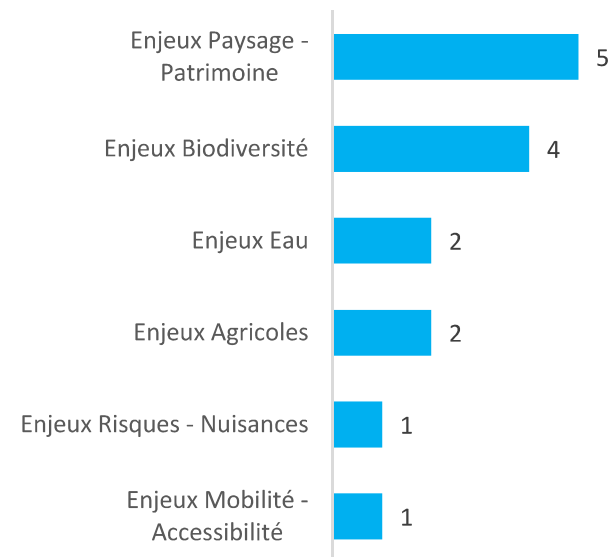
#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par la Rue de l'Eglise (63 PVC)
- **Electricité :**  
Raccordement par la Rue de l'Eglise
- **Assainissement :**  
Assainissement individuel

#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue de l'Eglise, voie en sens unique.

### Analyse multicritères des enjeux



1





2








3




**Forme urbaine et organisation du bâti :**

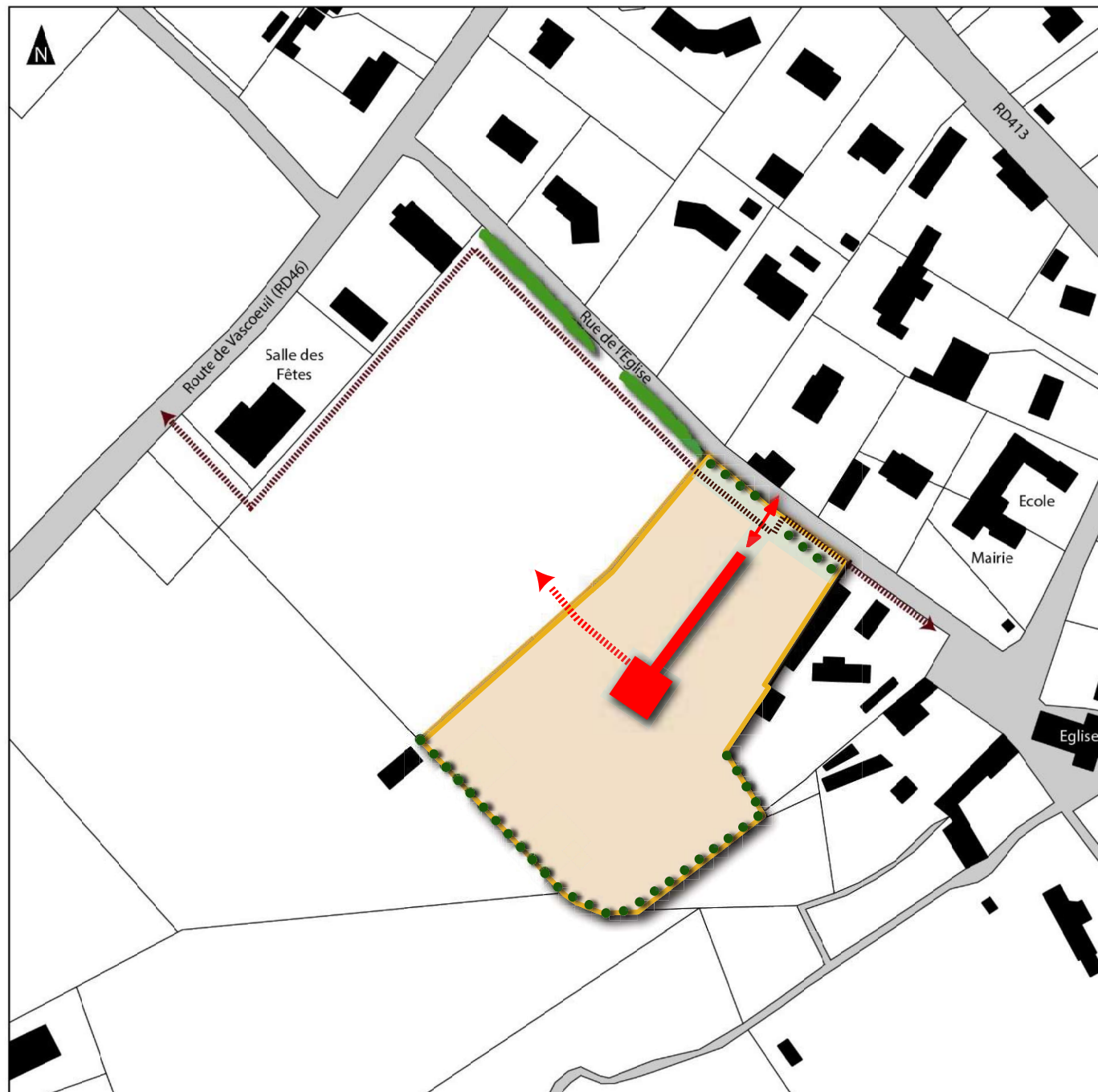
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'habitat

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

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

**Insertion paysagère et environnement :**

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



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 6 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue de l'Eglise devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine du centre-bourg .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Accès routier unique</b> depuis la <b>Rue de l'Eglise</b> ;</li> <li>✓ Aménagement d'une <b>placette de retournement avec un aménagement qualitatif</b> au sein de l'opération ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> entre la salle des fêtes et la Mairie ;</li> <li>✓ <b>Prévoir une accroche fonctionnelle</b> au Nord-Ouest en vue d'un développement urbain à plus long terme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintenir la haie</b> le long de la Rue de l'Eglise, au Nord du site ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> au Sud du site et le long de la Rue de l'Eglise ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

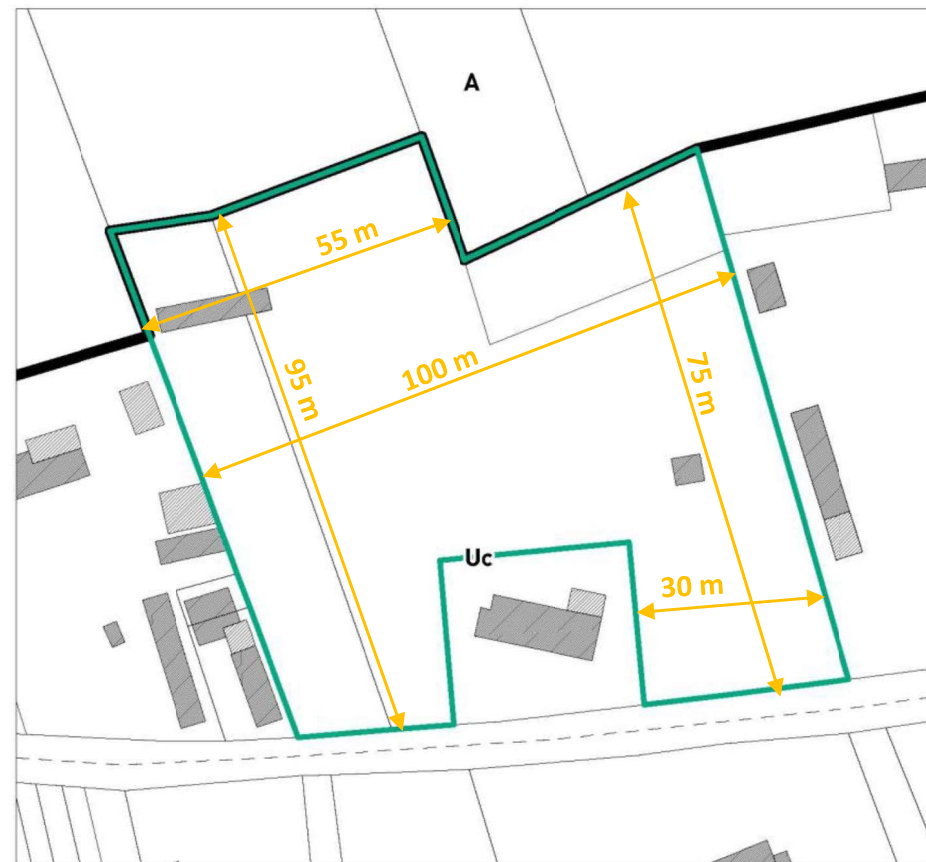
**Surface :** 8369 m<sup>2</sup>




**Topographie :** Legere pente NO/SE

**Occupation du sol :** Ancien corps de ferme

**Zone du PLUi :** Uc

**Maitrise foncière :** Privée



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat

**Densité brute :** 10 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
Environ 0,7 ha

**Potentiel total de logements :** 7 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

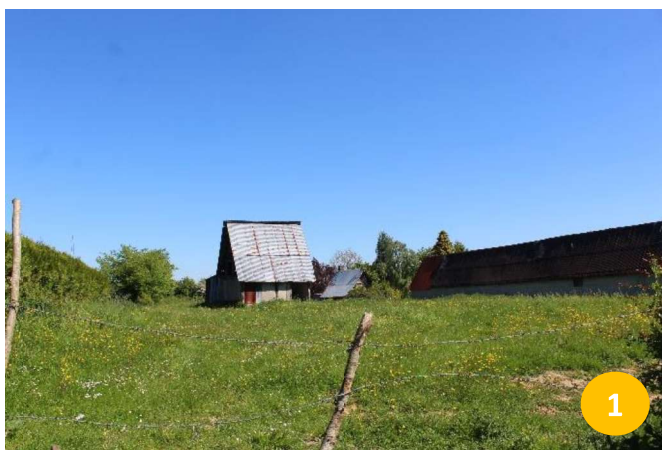
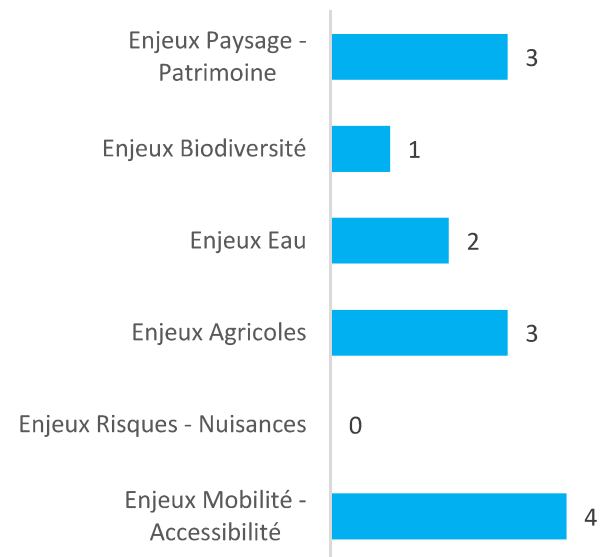
#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par la Route de Ry, 80
- **Electricité :**  
Raccordement par la Route de Ry
- **Assainissement :**  
Assainissement individuel

#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Route de Ry

### Analyse multicritères des enjeux



1








2




3



**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'habitat
-  Bâti à démolir
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Masque végétal à créer (haie/alignement)
-  Ouvrage hydraulique à préserver



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2017  
Source de fond de carte : IGN SCAN 25  
Sources de données : IGN BDGéofla

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 7 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Route de Ry devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine du secteur ;</li> <li>✓ <b>Démolition ou réhabilitation des anciens bâtiments</b> présents sur site ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Deux accès routiers autorisés</b> depuis la <b>Route de Ry</b>. La desserte des différents lots devra organisée à partir de ces deux accès.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur la frange Nord du site ;</li> <li>✓ <b>Préserver l'ouvrage hydraulique</b> pour la défense incendie au Sud-Est du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b>.</li> </ul>

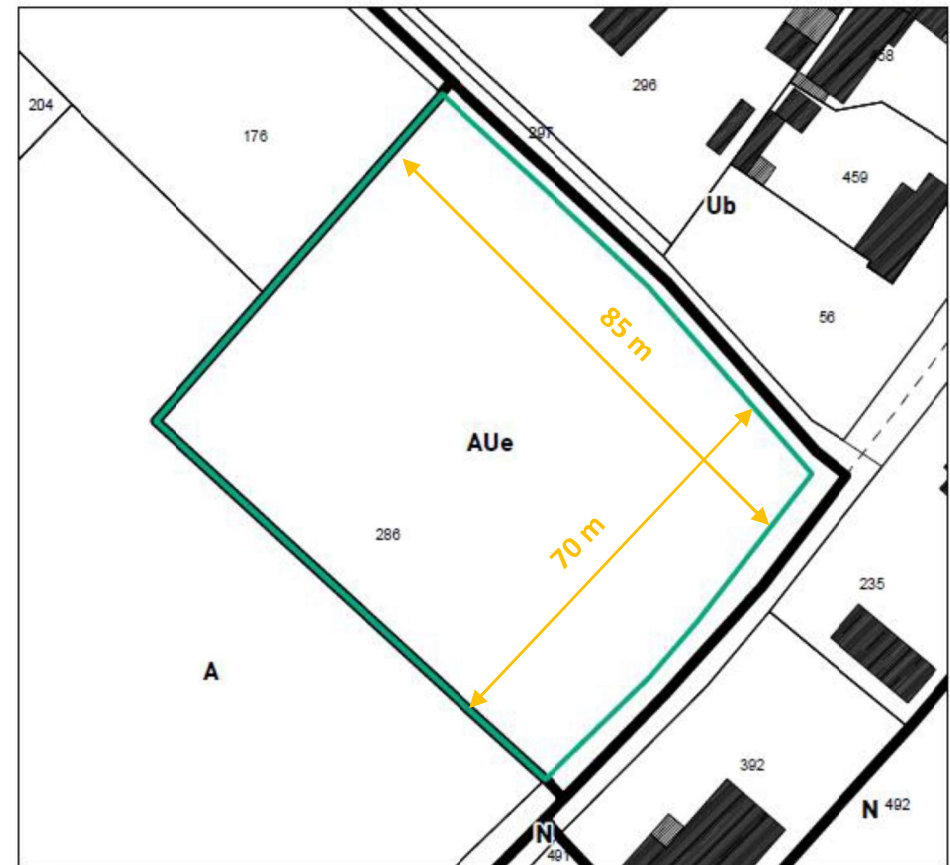
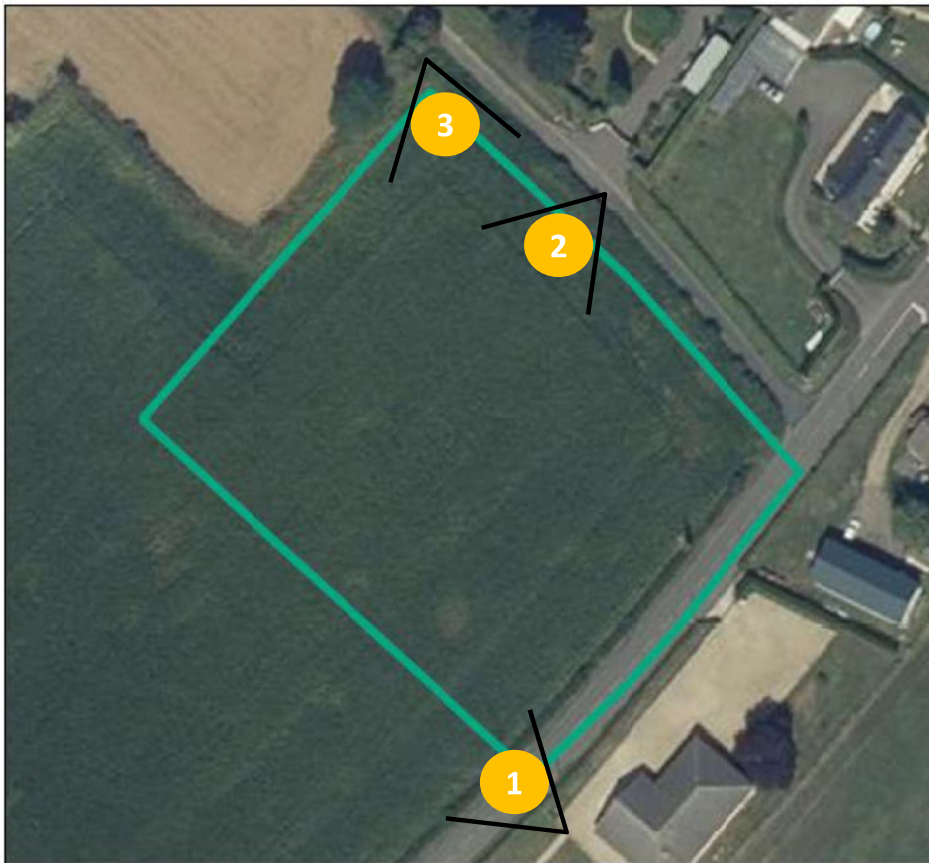
Surface : 5999 m<sup>2</sup>




Topographie : Legere pente N/S

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUe

Maitrise foncière : Privée



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Equipements

**Densité brute :** /

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :** /

**Potentiel total de logements :** /

### Analyse du site

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Route de Vascœuil (11 PVC)  
et la Rue du Cimetière (50 PVC)

- **Electricité :**

Raccordement par la Route de Vascœuil

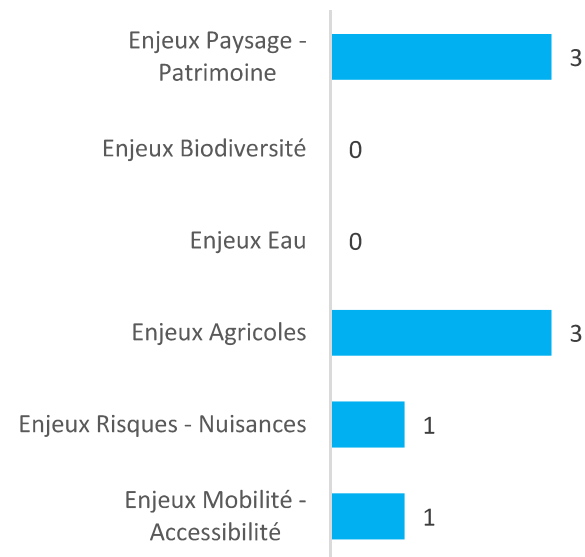
- **Assainissement :**

Assainissement individuel

#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue du Cimetière.  
L'accès piéton vers la Route de Vascœuil sera à sécuriser.

### Analyse multicritères des enjeux



1






2







3



**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'équipements
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Mise au gabarit de la voirie à prévoir
-  Poche de stationnement à créer
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

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



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2021  
Source de fond de carte :  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2021

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'équipements</b> pour un établissement scolaire (groupe scolaire) ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un seul accès routier principal</b> depuis la <b>Rue du Cimetière. Un accès depuis la Route de Vascœuil</b>, en face de l'espace de stationnement de la salle polyvalente, pourrait éventuellement être envisagé ;</li> <li>✓ <b>Mise au gabarit de la Rue du Cimetière</b> au droit de l'opération et sécurisation du carrefour avec la Route de Vascœuil ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> entre la salle des fêtes et le site ;</li> <li>✓ Prévoir les <b>emprises de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements publics</b> existants et à venir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> autour du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées...</li> </ul>

# Fresne-le-Plan

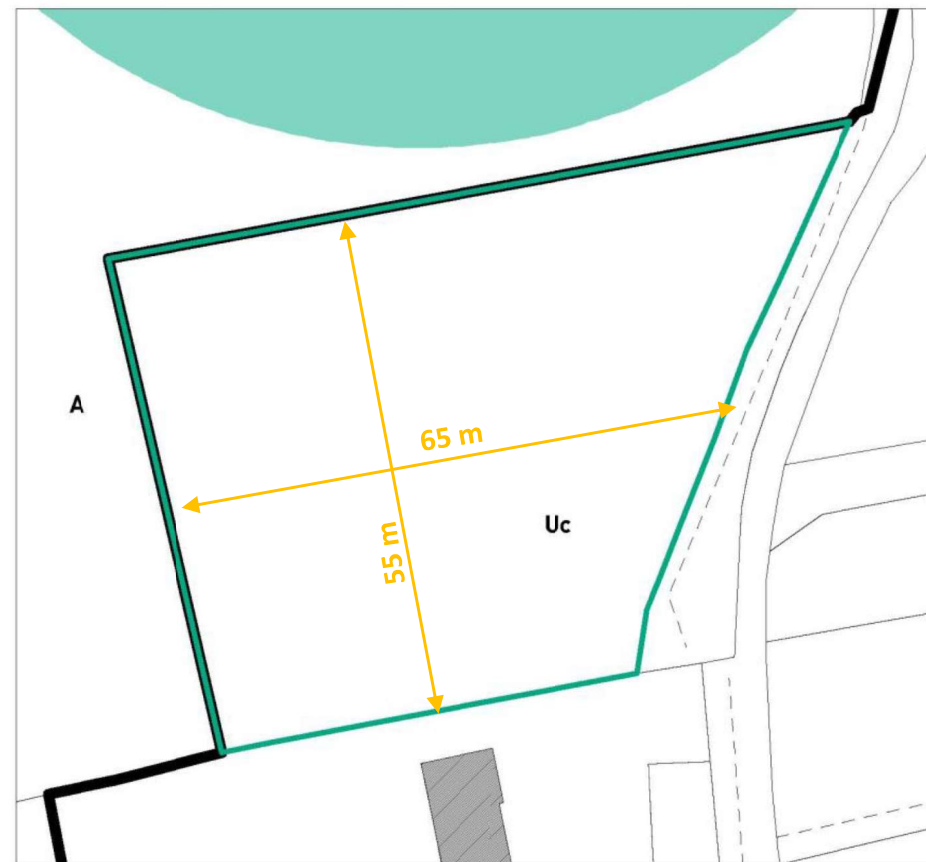
**Surface :** 3661 m<sup>2</sup>

**Topographie :** Relativement plane

**Occupation du sol :** Prairie

**Zone du PLUi :** Uc

**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 0,3 ha

**Potentiel total de logements :** 3 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue des Marronniers (80 Fte)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue des Marronniers

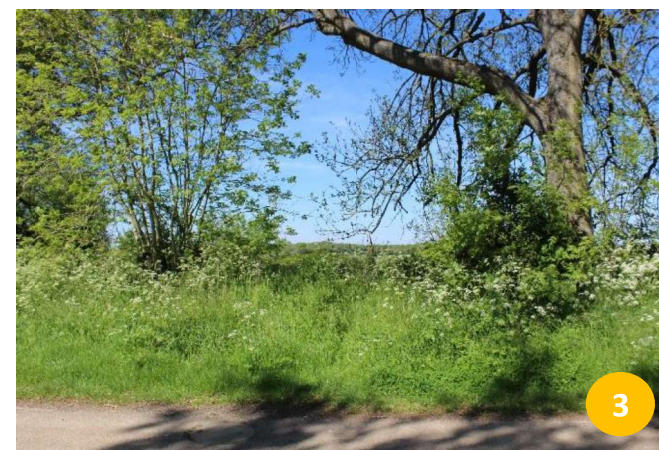
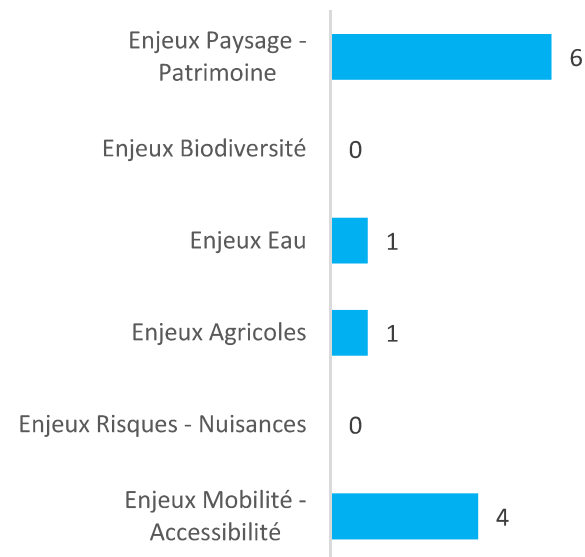
- **Assainissement :**

Raccordement par la Rue des Marronniers (200 AC)




#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue des Marronniers (RD53), la rue est relativement étroite.

### Analyse multicritères des enjeux




**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

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Masque végétal à créer (haie/alignement)



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 3 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un unique accès routier</b> est autorisé depuis la <b>Rue des Marronniers</b>. La desserte des différents lots devra organisée à partir de cet accès.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur les franges Nord et Ouest du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b>.</li> </ul>

Surface : 12591 m<sup>2</sup>

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUc

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 1,1 ha

**Potentiel total de logements :** 10 logements

**Analyse du site**

**Contraintes :** Un périmètre de risque lié à une cavité souterraine impacte la partie Sud du site.

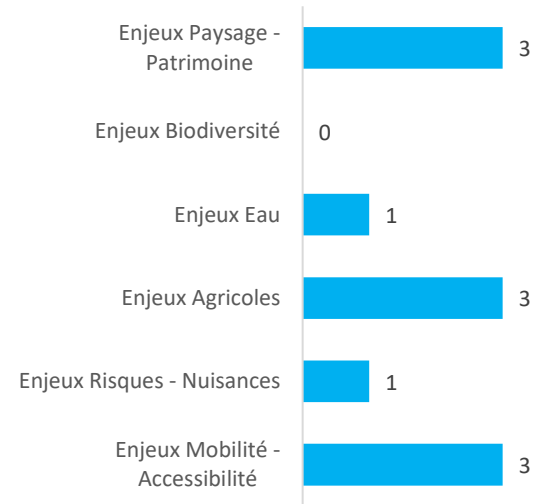
**Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par le Chemin des Patis (63 PVC)
- **Electricité :**  
Raccordement par le Chemin des Patis
- **Assainissement :**  
Raccordement par le Chemin des Patis (200 GV)

**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par le Chemin des Patis et la Rue des 3 Cornets. Ces voies sont relativement étroites.

**Analyse multicritères des enjeux**



1





2







3



**Forme urbaine et organisation du bâti :**

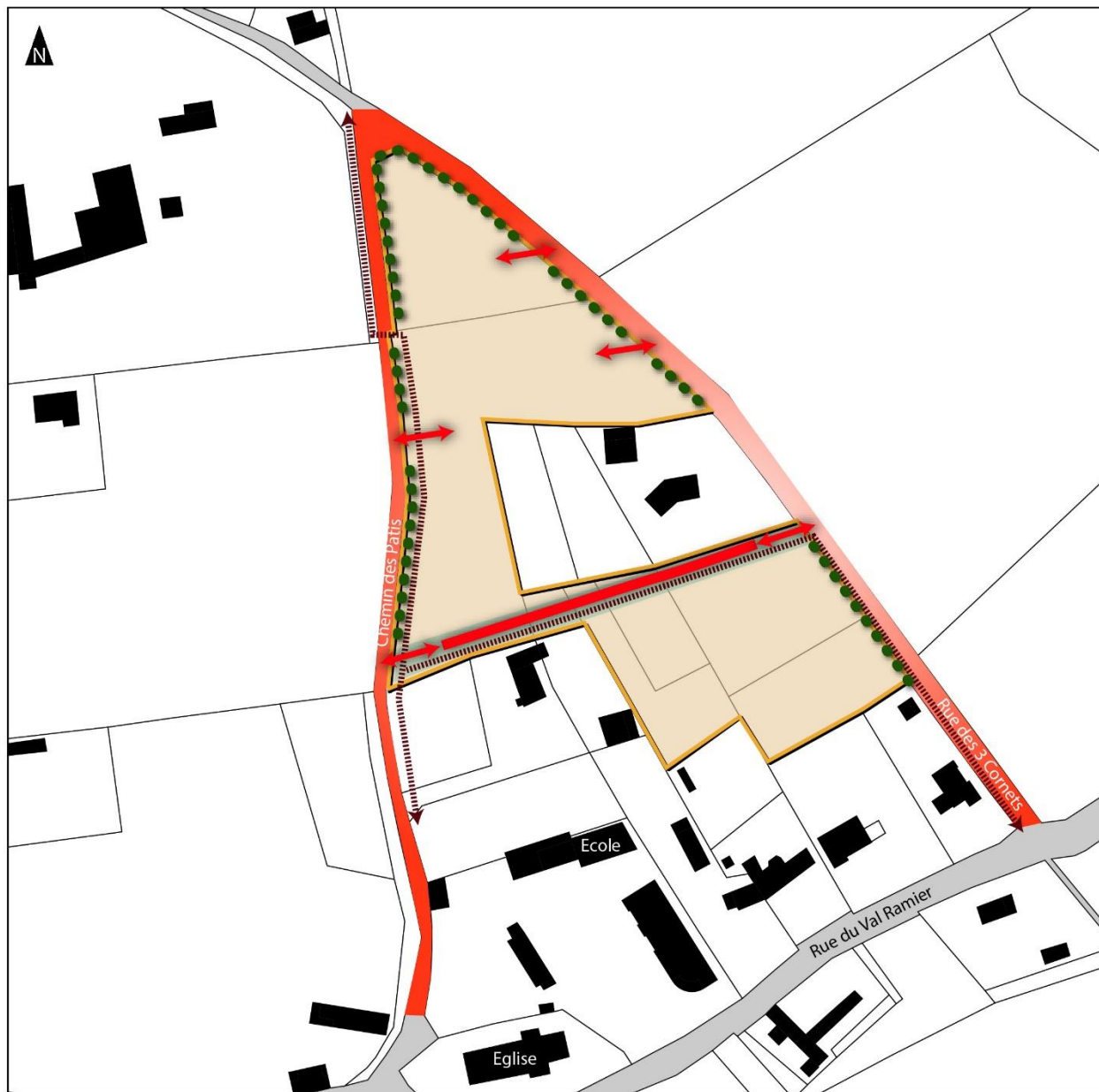
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie principale
-  Mise au gabarit de la voirie à prévoir
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

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



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadstre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation habitat individuel</b>, avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 10 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Deux accès routiers</b> sont autorisés depuis <b>le Chemin des Patis</b> et <b>trois accès routiers</b> depuis la <b>Rue des 3 Cornets</b> ;</li> <li>✓ <b>Principe de voirie traversante</b> entre le Chemin de Patis et la rue des 3 Cornets ;</li> <li>✓ <b>Mise au gabarit des voies d'accès</b> au droit de l'opération ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ entre la Rue des 3 Cornets et les équipements existants ;</li> <li>○ Le long du Chemin de Patis ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> autour du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces</b>.</li> </ul>

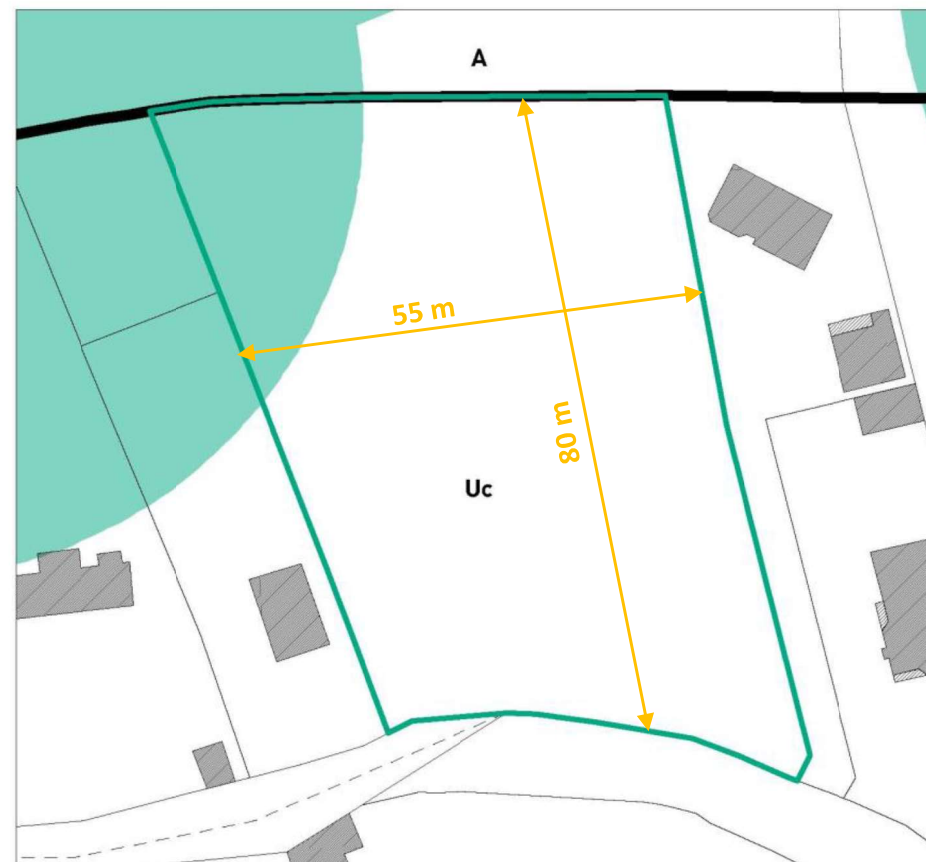
Surface : 4851 m<sup>2</sup>




Topographie : Legere pente S/N

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : Uc

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 0,4 ha

**Potentiel total de logements :** 4 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** Un périmètre de risque lié à une cavité souterraine impacte la partie Nord-Ouest du site.

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue du Val Ramier (150 FT)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue du Val Ramier

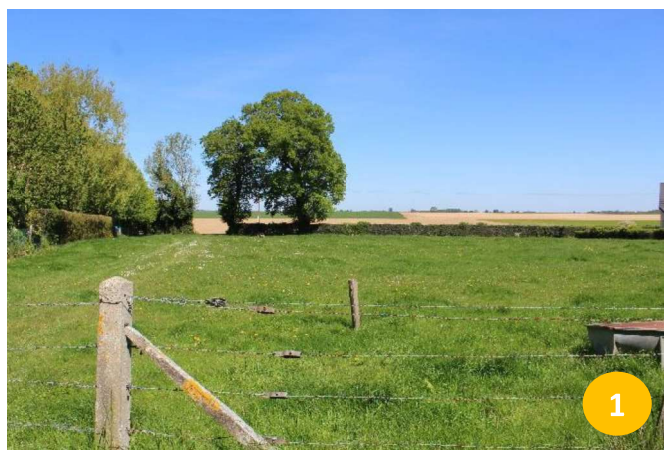
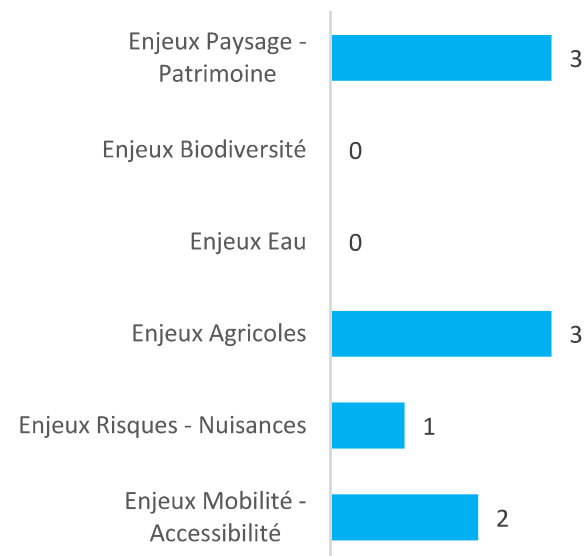
- **Assainissement :**

Raccordement par la Rue du Val Ramier (200 GV)




#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par Rue du Val Ramier.

### Analyse multicritères des enjeux




**Forme urbaine et organisation du bâti :**

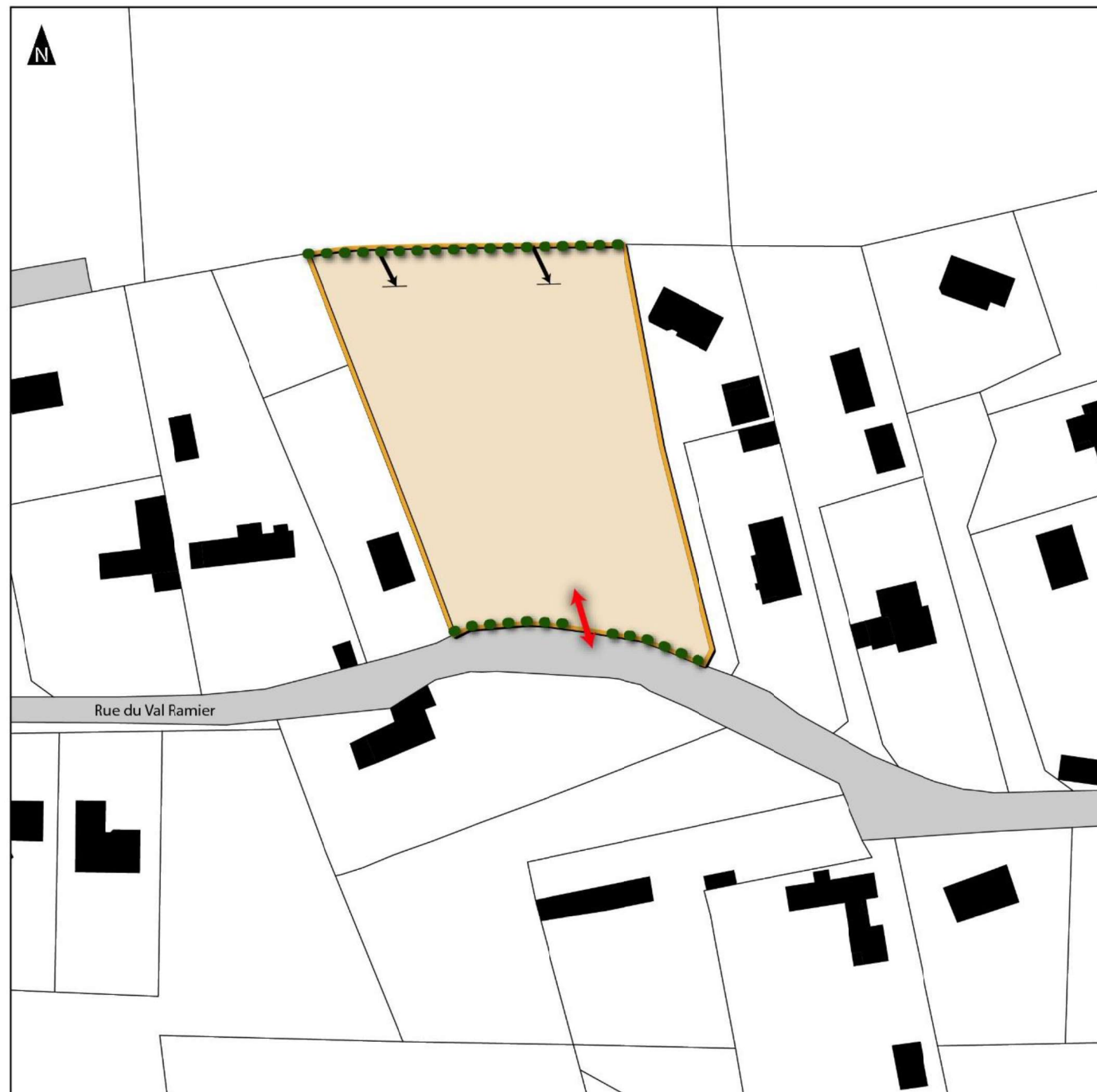
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Masque végétal à créer (haie/alignement)



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 4 logements.</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un unique accès routier</b> est autorisé depuis la <b>Rue du Val Ramier</b>. La desserte des différents lots devra organisée à partir de cet accès.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur la frange Nord du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b>.</li> </ul>

# Grainville-sur-Ry

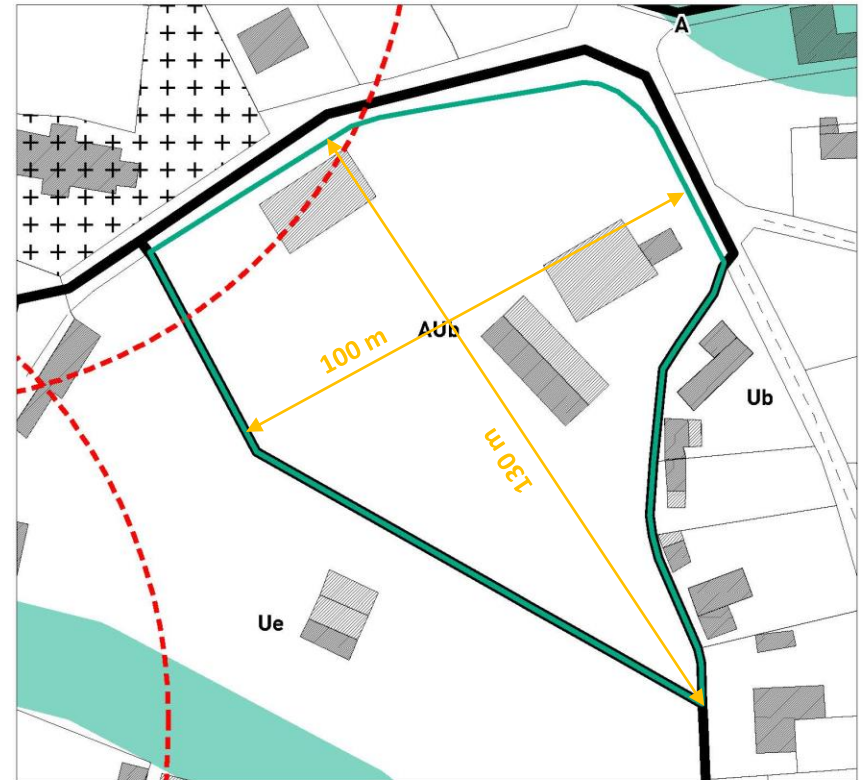
**Surface :** 8005 m<sup>2</sup>

**Topographie :** Legere pente NE/SO

**Occupation du sol :** Ancien corps de ferme

**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 0,6 ha

**Potentiel total de logements :** 6 logements

**Analyse du site**

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

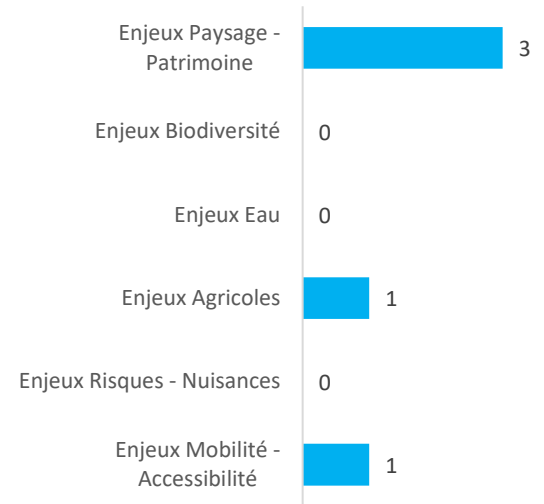
**Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par la Rue des Prairies (80 A)
- **Electricité :**  
Raccordement par la Rue des Prairies
- **Assainissement :**  
Raccordement par la Rue des Prairies (200 PVC)




**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi au croisement de la Rue des Prairies et la Rue des Ecoles. L'accès depuis le carrefour sera à sécuriser.







**Analyse multicritères des enjeux**





**Forme urbaine et organisation du bâti :**

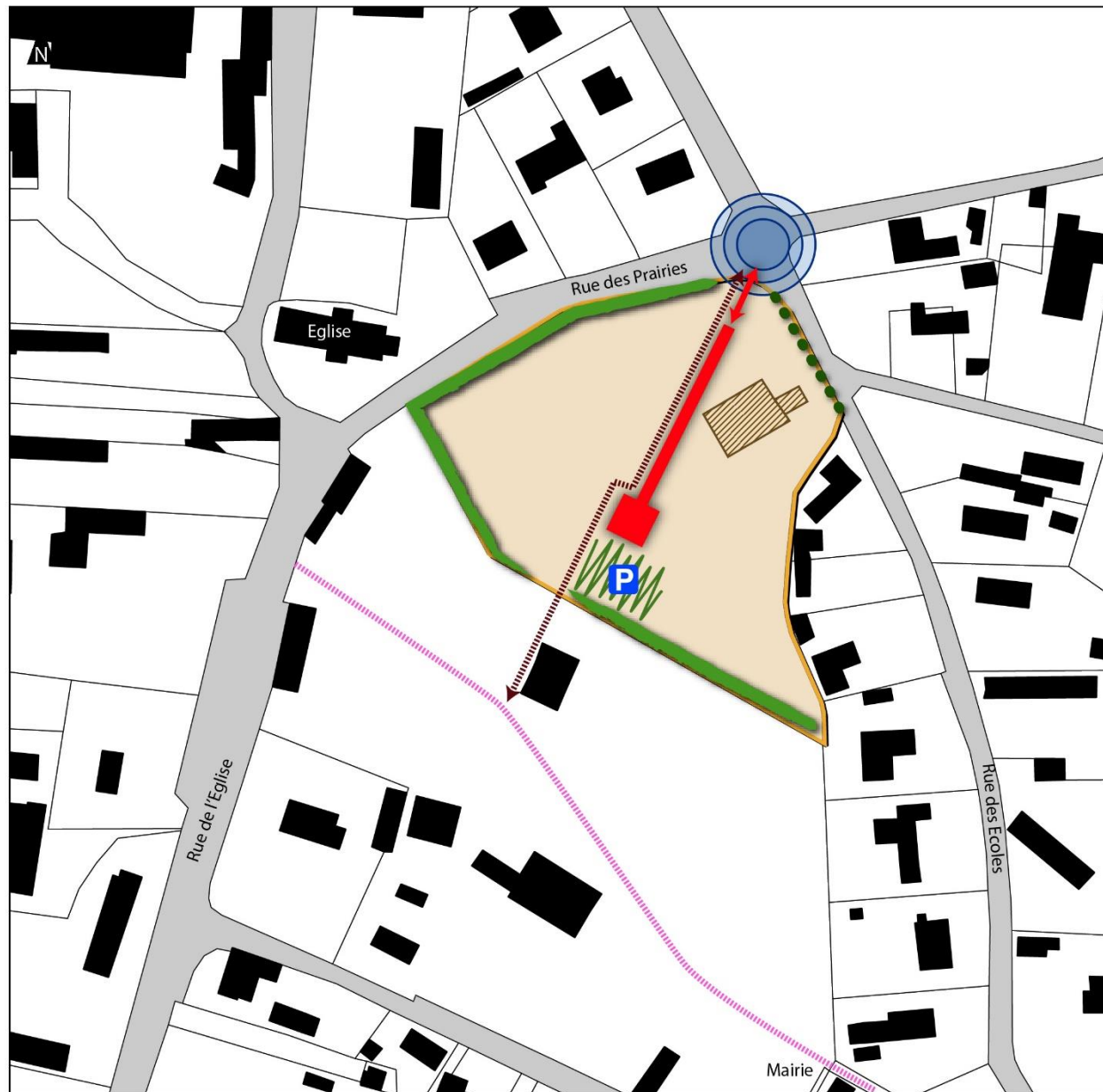
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Bâtiment à démolir

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie avec placette de retournement
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Poche de stationnement à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Haie à préserver
-  Masque végétal à créer (haie/alignement)



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 6 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Anciens bâtiments agricoles</b> présents sur le site à <b>démolir</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un accès routier unique</b> depuis le <b>carrefour de la Rue des Prairies et la Rue des Ecoles</b> ;</li> <li>✓ Aménagement d'une <b>placette de retournement avec un aménagement qualitatif</b> au sein de l'opération ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser le carrefour</b> de la Rue des Prairies et la Rue des Ecoles ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> du carrefour aux équipements existants ;</li> <li>✓ <b>Créer une poche de stationnement</b> en lien avec les équipements existants et l'espace public au Sud.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintenir la haie</b> sur les franges Ouest et Sud du site ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur le long de la Rue des Ecoles ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

# La Vieux Rue

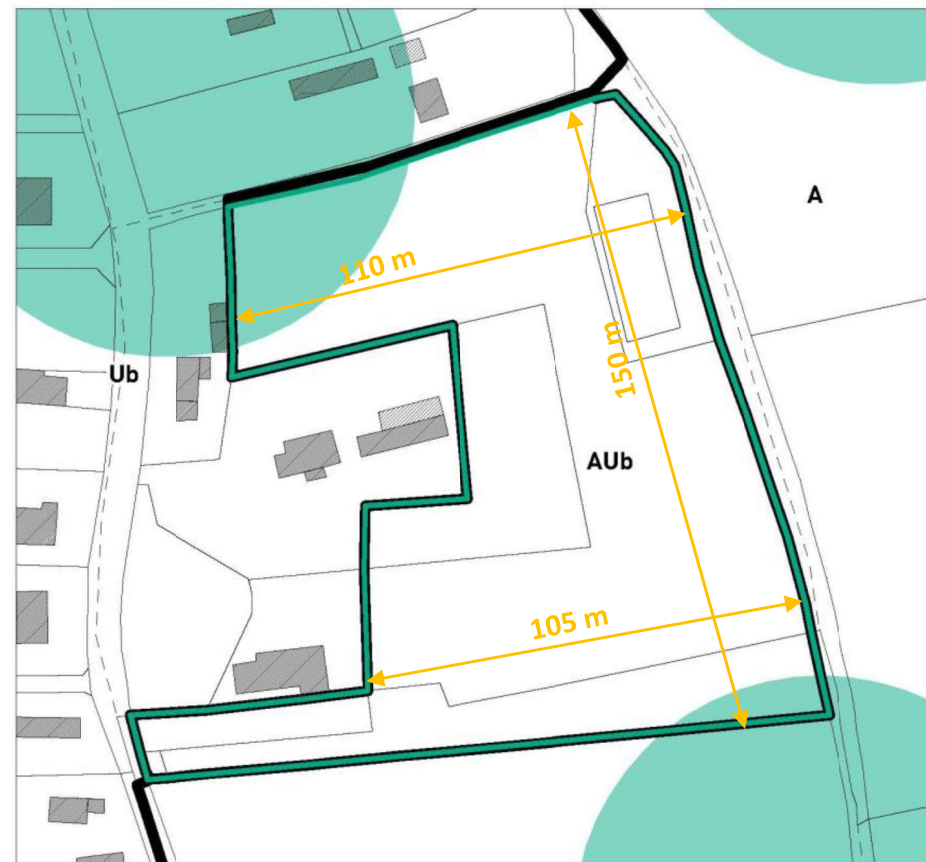
Surface : 15097 m<sup>2</sup>

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Publique



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat individuel

**Densité brute :** 10 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**

Environ 1,2 ha

**Potentiel total de logements :** 12 logements

### Analyse du site

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

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue de la Hêtraie (100 AC)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue de la Hêtraie

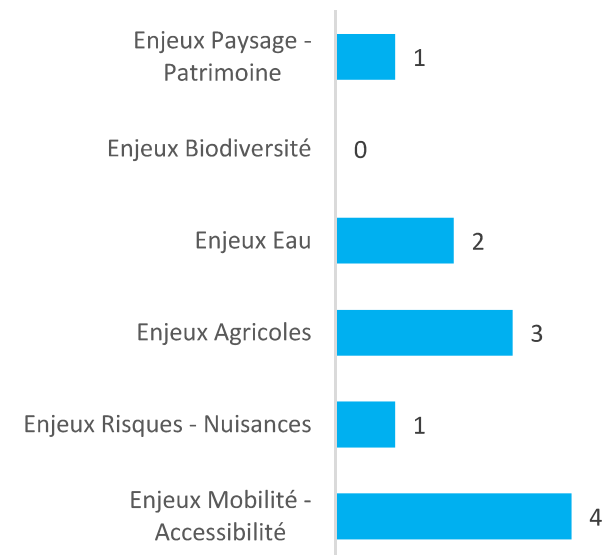
- **Assainissement :**

Raccordement par la Rue de la Hêtraie (200)




#### **Gabarit des voiries existantes :**

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







### Analyse multicritères des enjeux






**Forme urbaine et organisation du bâti :**

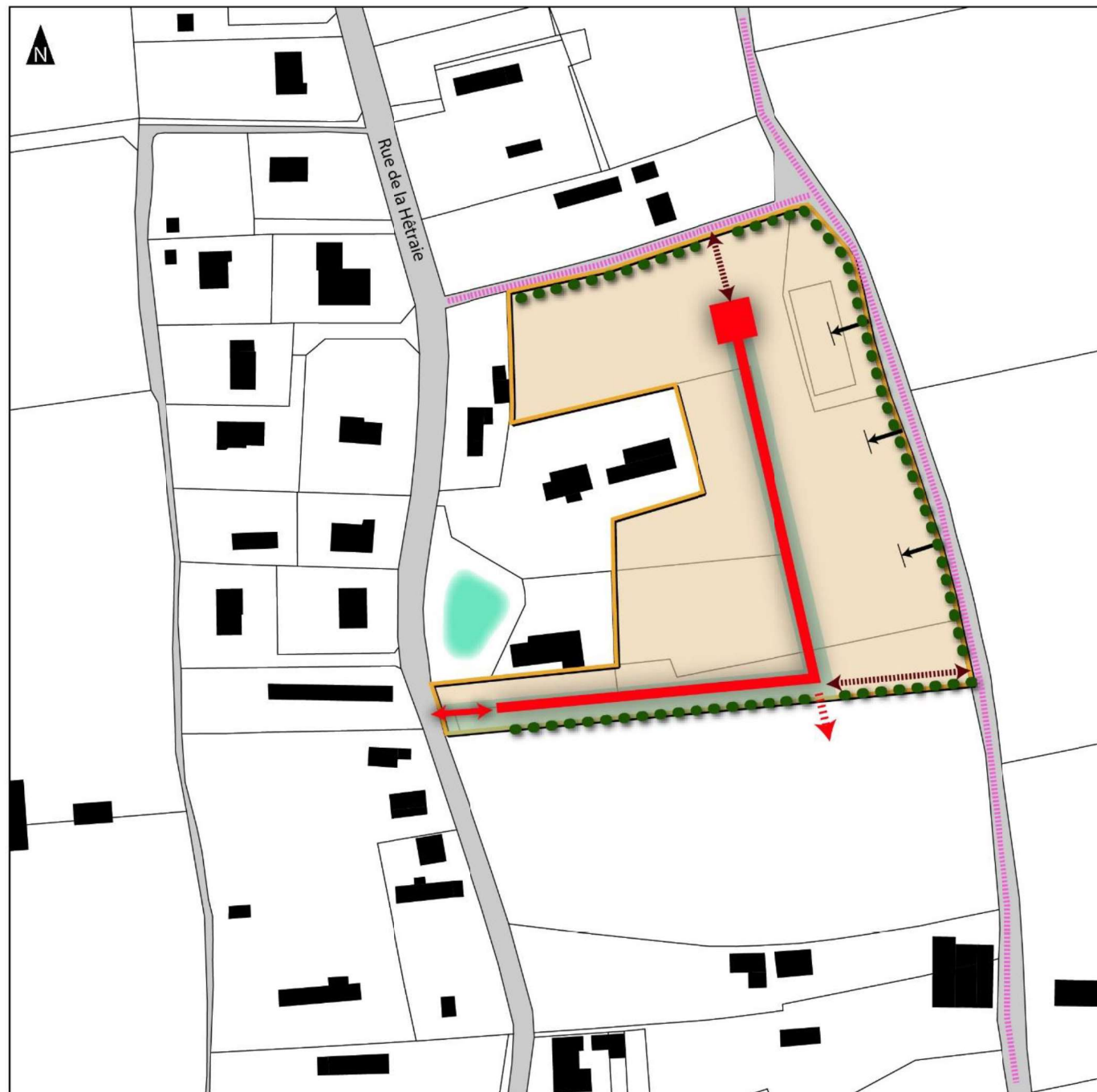
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'habitat
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

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

**Insertion paysagère et environnement :**

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



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 12 logements.</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un seul accès routier autorisé</b> depuis la <b>Rue de la Hêtraie</b> ;</li> <li>✓ Aménagement d'une <b>placette de retournement avec un aménagement qualitatif</b> au sein de l'opération ;</li> <li>✓ <b>Aucun accès routier est autorisé sur les chemins communaux</b>, au Nord et à l'Est du site ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> entre la Rue de la Hêtraie et le Chemin à l'Est du site et en direction du Nord ;</li> <li>✓ <b>Prévoir une accroche fonctionnelle</b> au Sud en vue d'un éventuel développement urbain à plus long terme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...) sur les franges Nord, Est et Sud</b> du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ;</li> <li>✓ <b>Préserver la mare existante</b> ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

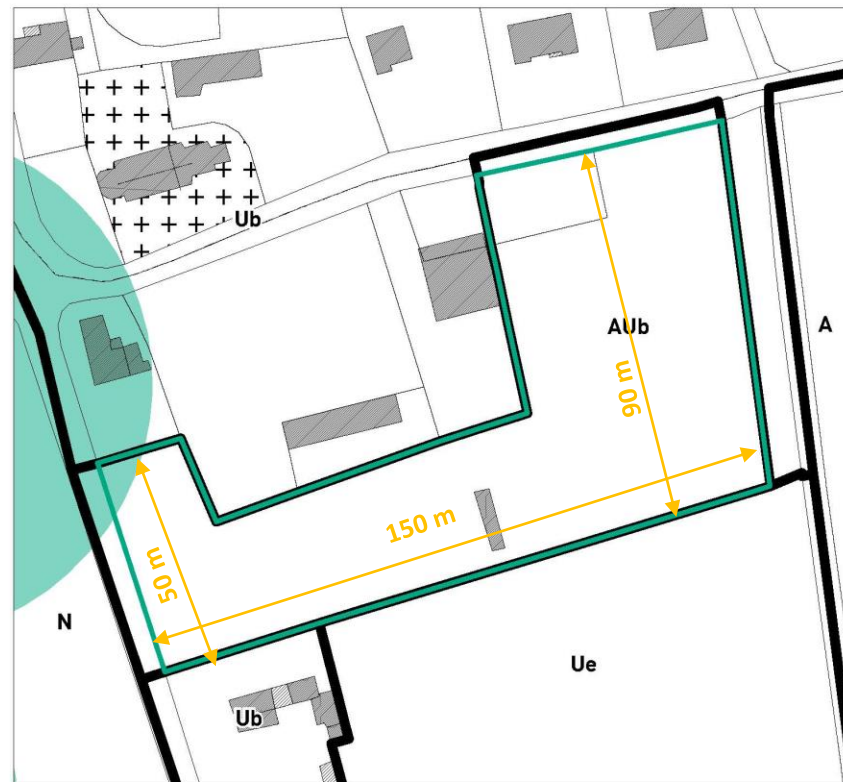
**Surface :** 8421 m<sup>2</sup>

**Topographie :** Relativement plane

**Occupation du sol :** Prairie

**Zone du PLUi :** AUb

**Maitrise foncière :** Privée



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

**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** Habitat individuel et intermédiaire

**Densité brute :** 10 à 15 logements/hectare

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

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

**Potentiel total de logements :** 10 logements dont 4 logements intermédiaires

**Analyse du site**

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

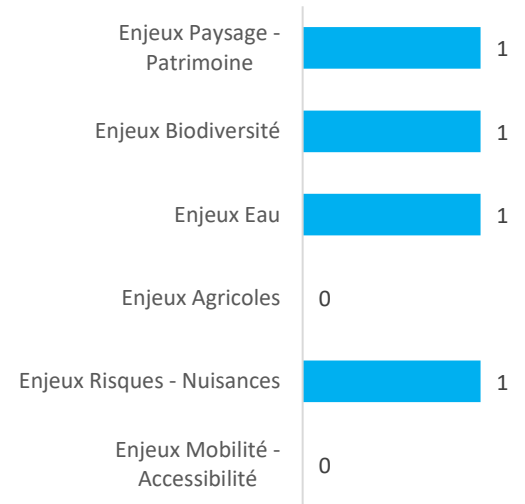
**Réseaux :**

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

**Gabarit des voiries existantes :**

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

**Analyse multicritères des enjeux**



**Forme urbaine et organisation du bâti :**


 Périmètre de l'OAP


 Secteur d'habitat

 Bâtiment à démolir

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

 Principe d'accès routier


 Principe de voirie principale


 Liaison douce existante

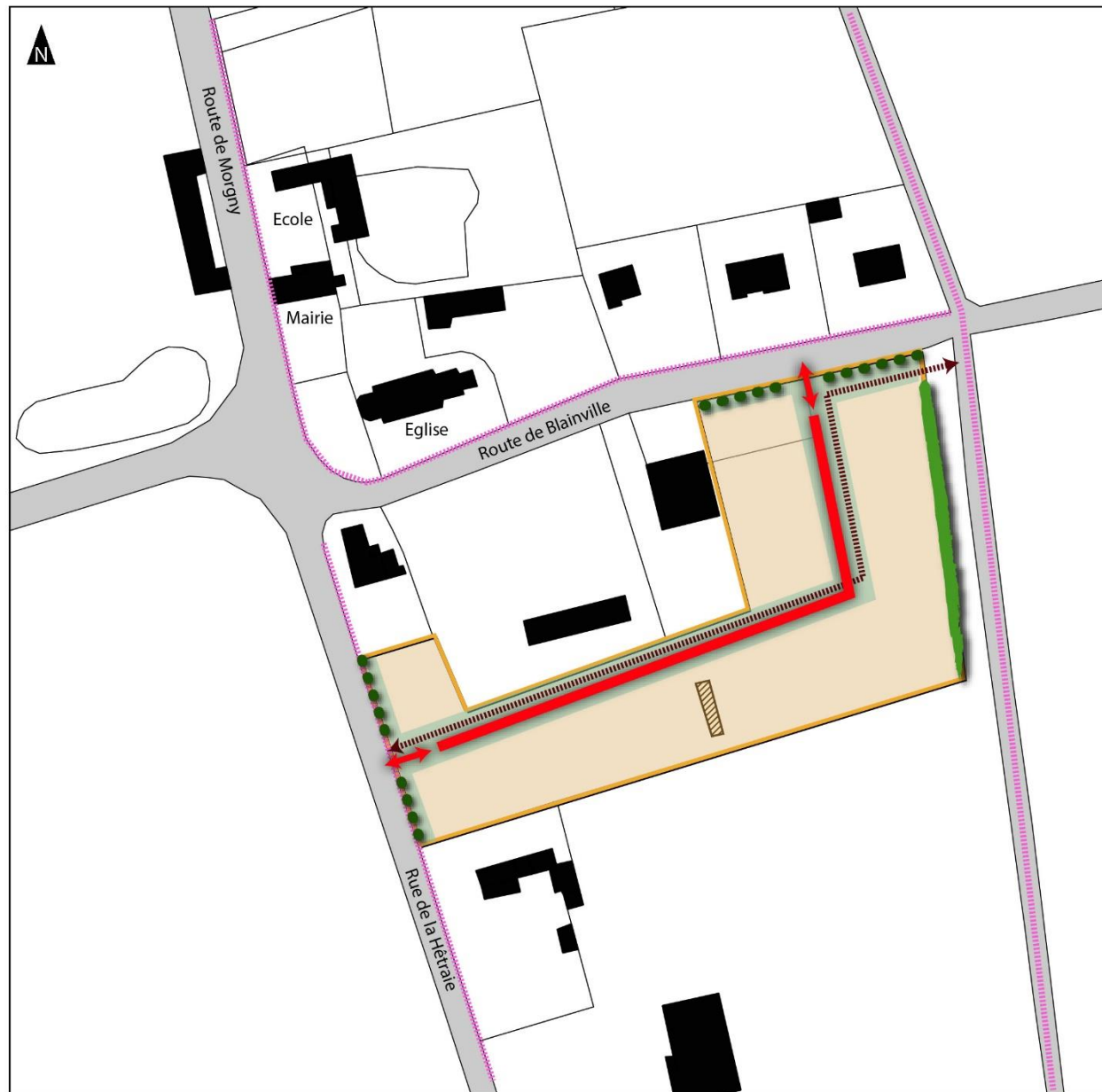
 Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

 Haie à préserver

 Masque végétal à créer (haie/alignement)

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



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

# Martainville-Epreville

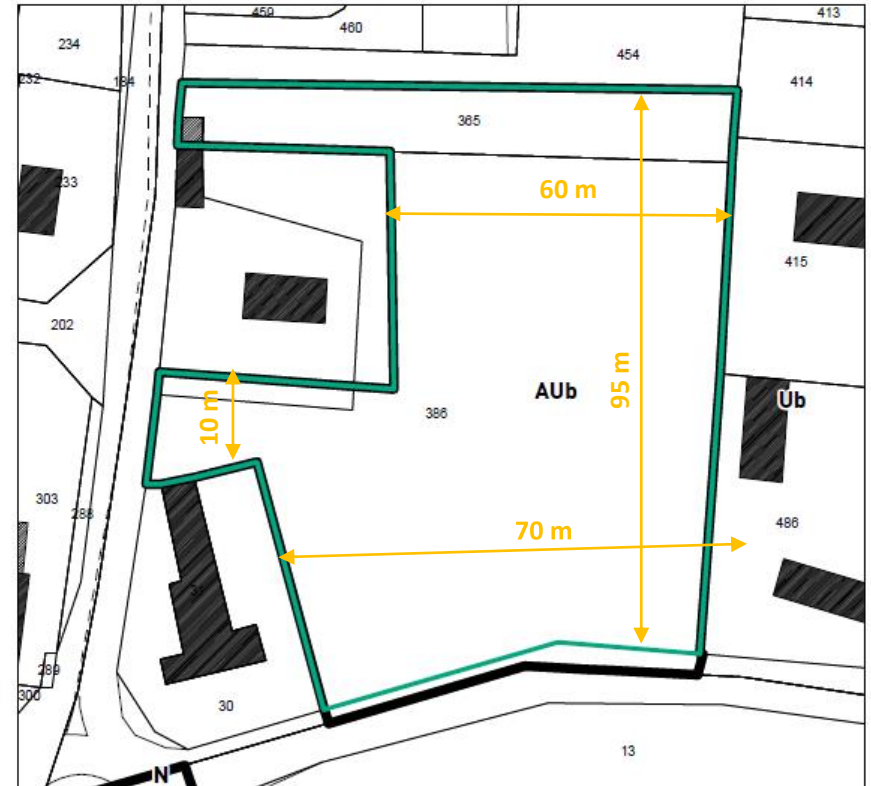
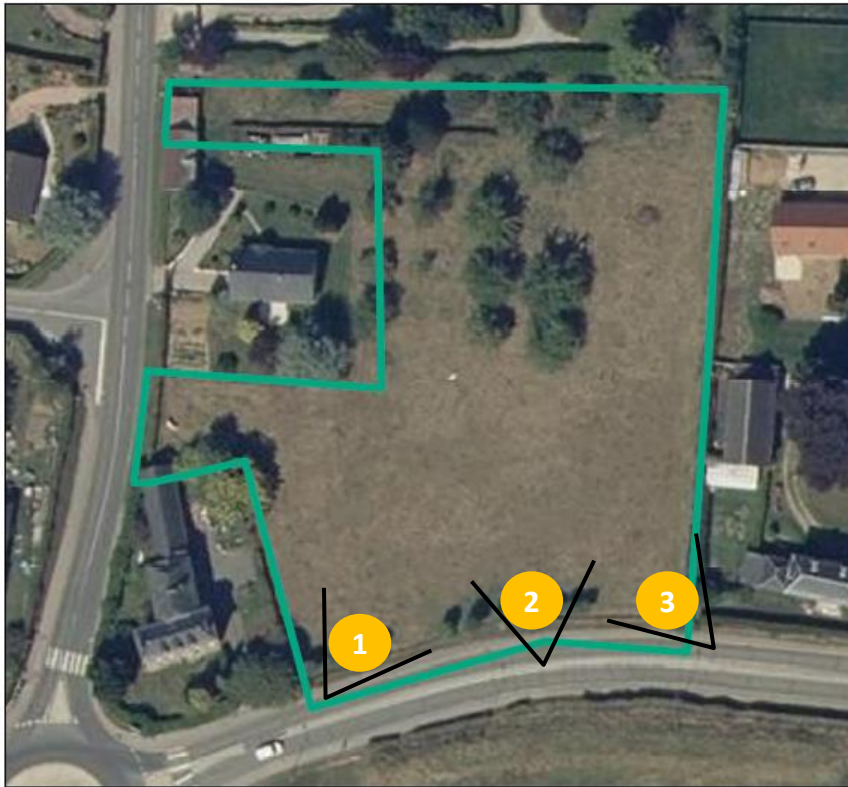
Surface : 6706 m<sup>2</sup>

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Privée



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

**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** Habitat individuel

**Densité brute :** 12 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
 Environ 0,5 ha

**Potentiel total de logements :** 6 logements

**Analyse du site**

**Contraintes :** Le site est compris dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (Château de Martainville).

**Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue des Prunelliers (100 A) et la Route du Château (125 A)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue des Prunelliers et la Route du Château.

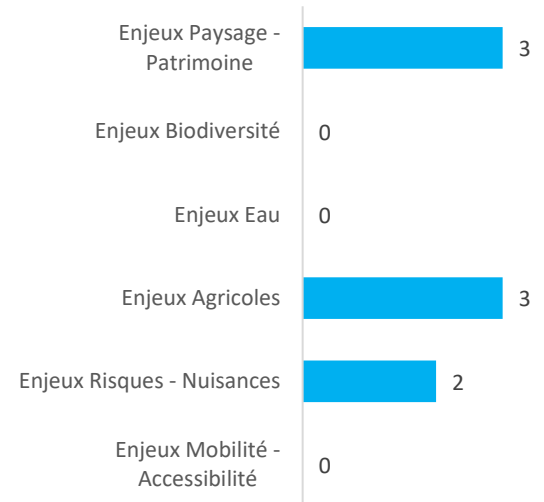
- **Assainissement :**

Raccordement par la Route du Château (150 AC)




**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue des Prunelliers.






**Analyse multicritères des enjeux**



**Forme urbaine et organisation du bâti :**

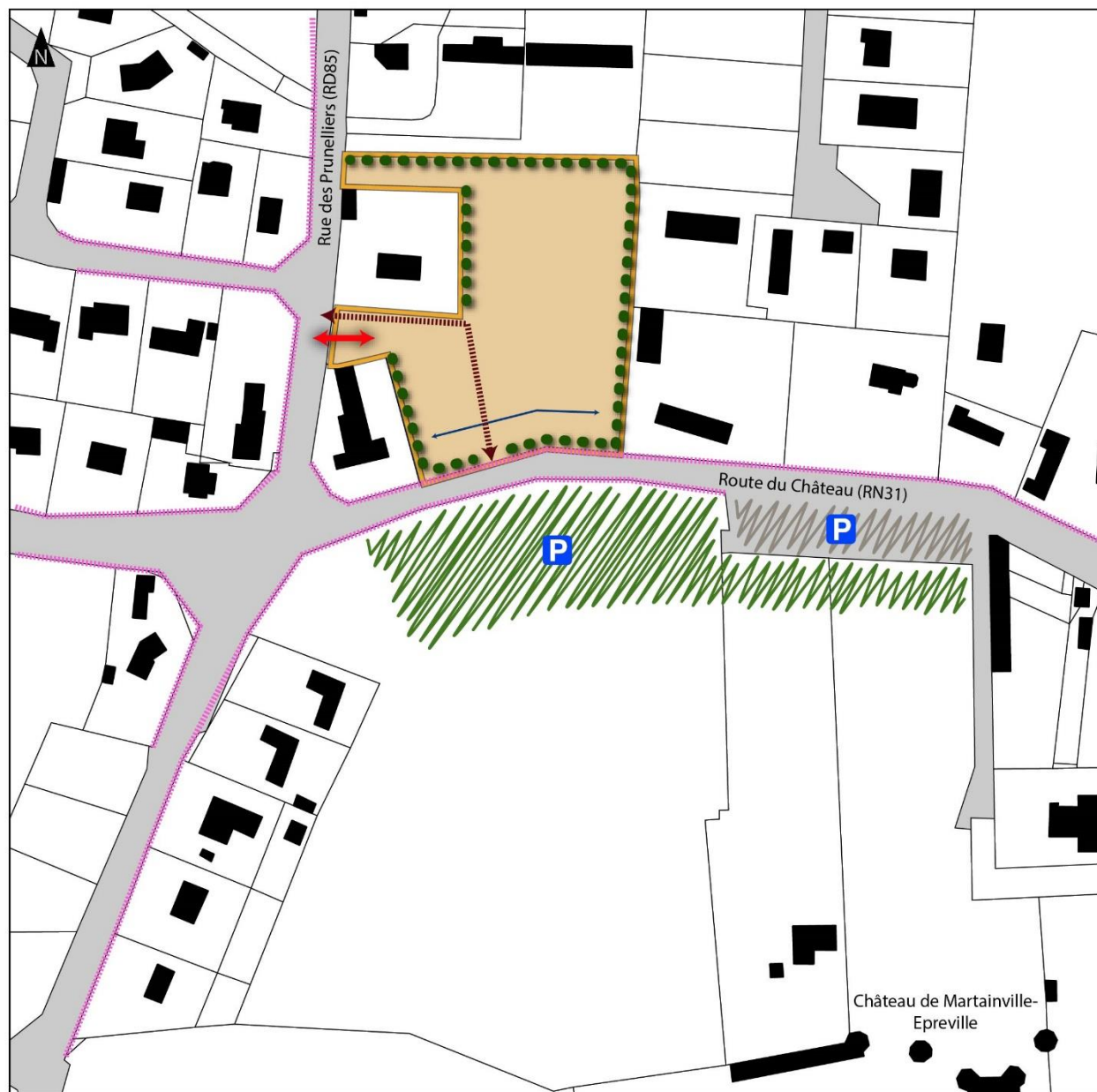
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  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)



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2021  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2021

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 12 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 6 logements.</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la RN.31 devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine de l'entrée de centre-bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un à deux accès routiers</b> autorisés depuis la <b>Rue des Prunelliers (RD13)</b> ;</li> <li>✓ <b>Aucun accès routier</b> depuis la RN.31 ;</li> <li>✓ Aménagement d'une <b>placette de retournement avec un aménagement qualitatif</b> au sein de l'opération (dans le cas d'un seul accès) ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser l'accès depuis la Rue des Prunelliers (RD13)</b> ;</li> <li>✓ <b>Conforter la poche de stationnement existante</b> ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> à l'intérieur du site permettant de connecter l'opération avec la RN.31.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> autour du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées...</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

Surface : 16298 m<sup>2</sup>

Topographie : Legere pente N/S

Occupation du sol : Terrain de sport et jardin

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Publique et privée



**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** Habitat individuel et intermédiaire

**Densité brute :** 15 à 20 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
Environ 0,9 ha

**Surface dédiée à de l'habitat intermédiaire :**  
Environ 0,5 ha

**Potentiel total de logements :** 22 logements dont 10 logements intermédiaires

**Analyse du site**

**Contraintes :** Le site est compris dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (Château de Martainville). Un périmètre de risque lié à une cavité souterraine impacte également la partie Sud du site.

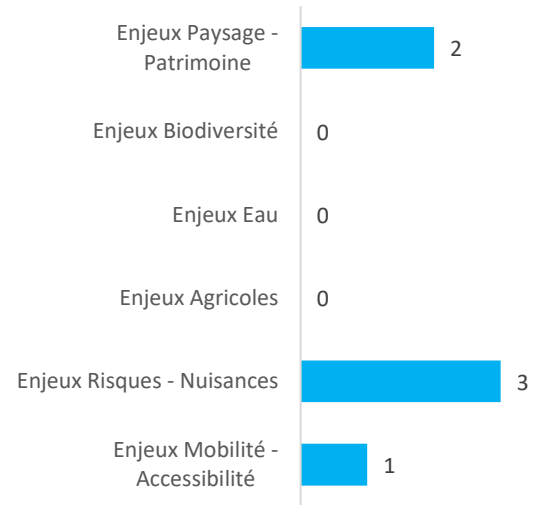
**Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement la Rue de l'Orgebray (90 PVC)
- **Electricité :**  
Raccordement la Rue de l'Orgebray
- **Assainissement :**  
Raccordement par la Rue de l'Orgebray (200 PVC)






**Gabarit des voiries existantes :**

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







**Analyse multicritères des enjeux**





**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Recul de 10 m imposé par rapport aux zones agricole et naturelle
-  Espace public de qualité (mobilier urbain, zone de rencontre, circulation apaisée, ...)

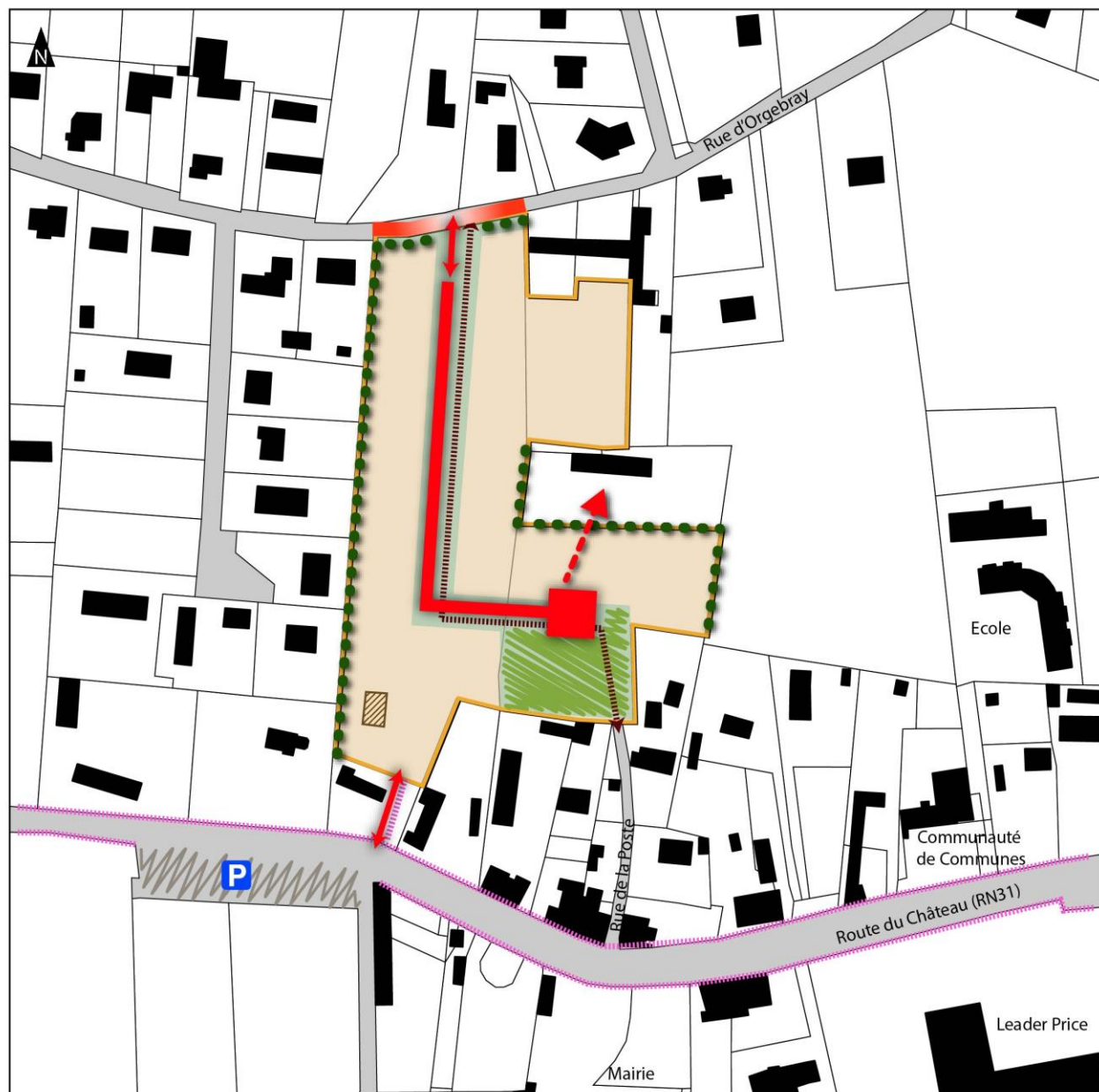
**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie principale
-  Principe de desserte de la maison existante
-  Placette avec aménagement qualitatif
-  Mise au gabarit de la voirie à prévoir
-  Poche de stationnement existant
-  Liaison piéton 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, ...)

Réalisation : auddicé 2021  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2021



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat mixte</b> avec une densité brute de 15 à 20 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 20 logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitat individuel selon une densité brute de 15 lgts/ha, soit environ 10 logements ;</li> <li>○ Habitat intermédiaire, selon une densité brute de 20 lgts/ha, soit environ 10 logements ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Créer un espace public de qualité dans la partie Sud du site</b>, accessible depuis les espaces urbains développés le long de la RN.31 ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un accès routier</b> depuis la Rue de l'Orgebray ;</li> <li>✓ <b>Un accès possible également</b> depuis la rue du Château</li> <li>✓ <b>Aucun accès routier</b> n'est autorisé sur la RN.31;</li> <li>✓ <b>Mise au gabarit de la Rue de l'Orgebray</b> afin de faciliter les accès ;</li> <li>✓ <b>Développer des liaisons piétonnes</b> entre la Rue de l'Orgebray et la RN.31 ;</li> <li>✓ <b>Permettre la desserte</b> d'une habitation existante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> autour du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales...</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement.</b></li> </ul>

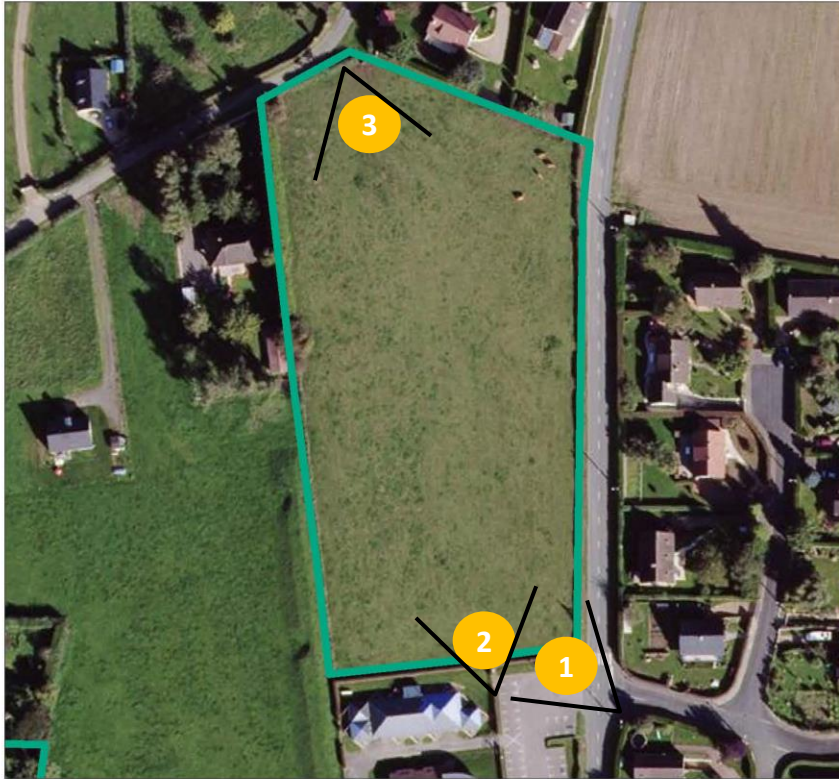
Surface : 11572 m<sup>2</sup>

Topographie : Legere pente E/O

Occupation du sol : Prairie

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Privée



**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** Habitat individuel

**Densité brute :** 15 logements/hectare

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

**Potentiel total de logements :** 12 logements

**Analyse du site**

**Contraintes :** Le site est compris dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (Château de Martainville). Des périmètres de risque liés à des cavités souterraines impactent le site.

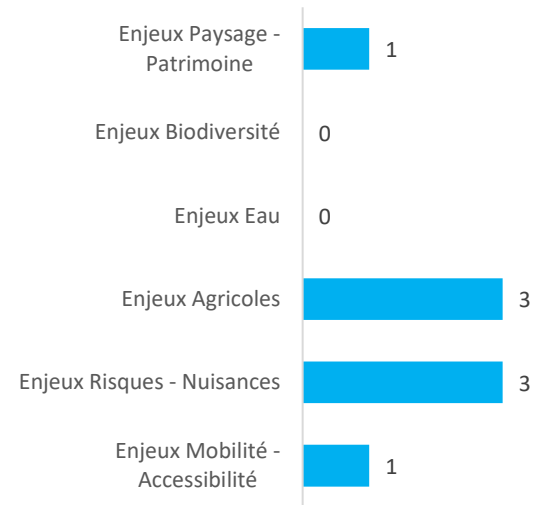
**Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement la Rue des Alouettes (90 PVC)
- **Electricité :**  
Raccordement la Rue des Alouettes
- **Assainissement :**  
Raccordement par la Rue des Alouettes (200 PVC)




**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue des Alouettes et la Rue de l'Orgebray. L'accès depuis la Rue de l'Orgebray sera à sécuriser.

**Analyse multicritères des enjeux**







**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

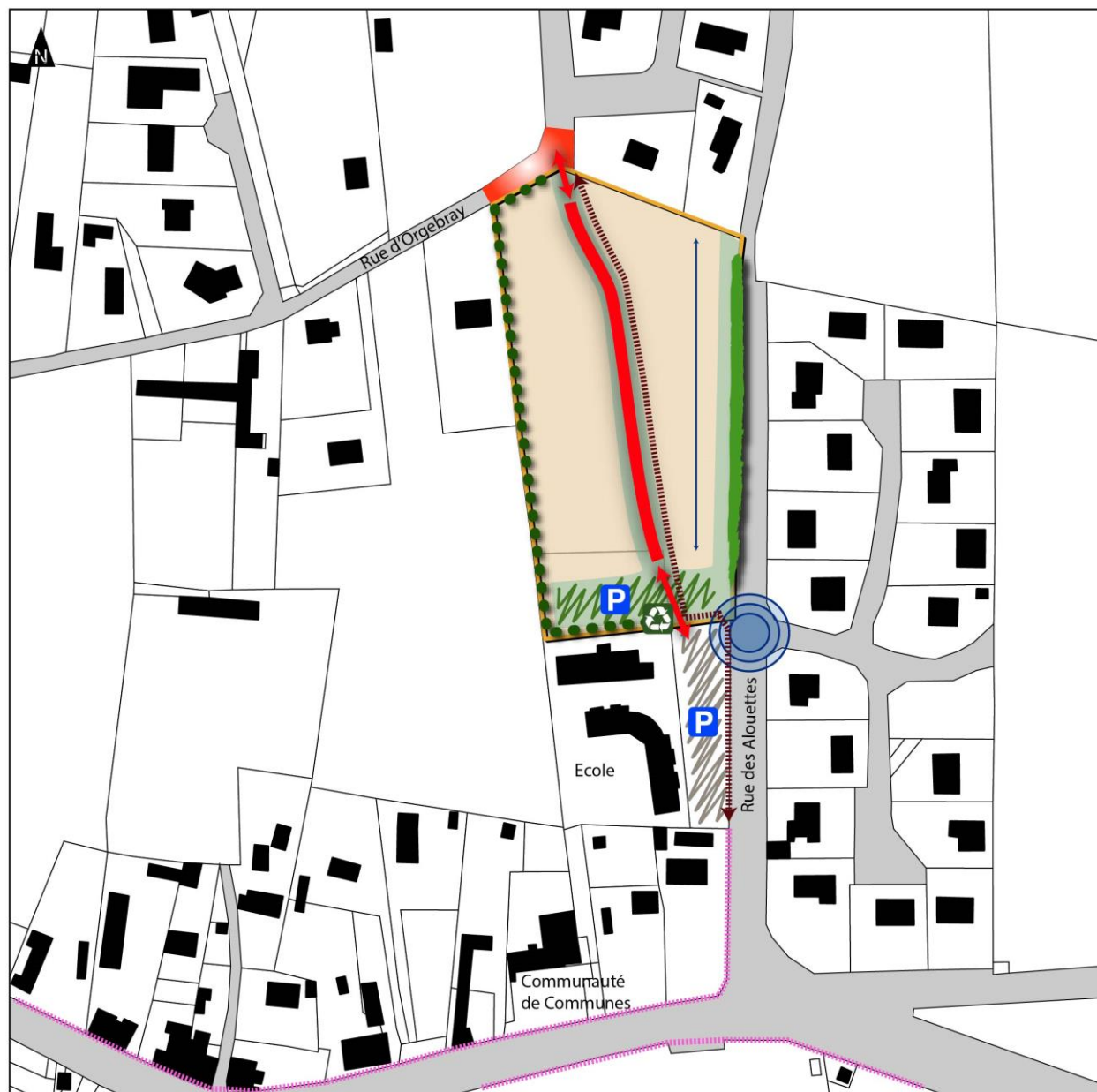
-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie traversante
-  Mise au gabarit de la voirie à prévoir
-  Poche de stationnement à conserver
-  Poche de stationnement à créer
-  Carrefour à aménager
-  Liaison existante
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

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

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2021  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2021



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 12 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 12 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue des Alouettes devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine de la rue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Principe de voirie traversante</b> entre la Rue de l'Orgebray et la Rue des Alouettes</li> <li>✓ <b>Un seul accès routier est autorisé</b> depuis la Rue des Alouettes et la Rue de l'Orgebray ;</li> <li>✓ <b>Mise au gabarit de la rue de l'Orgebray</b> afin de faciliter les accès ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser le carrefour</b> entre la Rue des Alouettes et la Résidence de la Butte ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> au sein de l'opération ;</li> <li>✓ <b>Conforter l'espace de stationnement</b> existante devant l'école.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintien de la haie</b> le long de la Rue des Alouettes ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur les franges Ouest et Sud du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

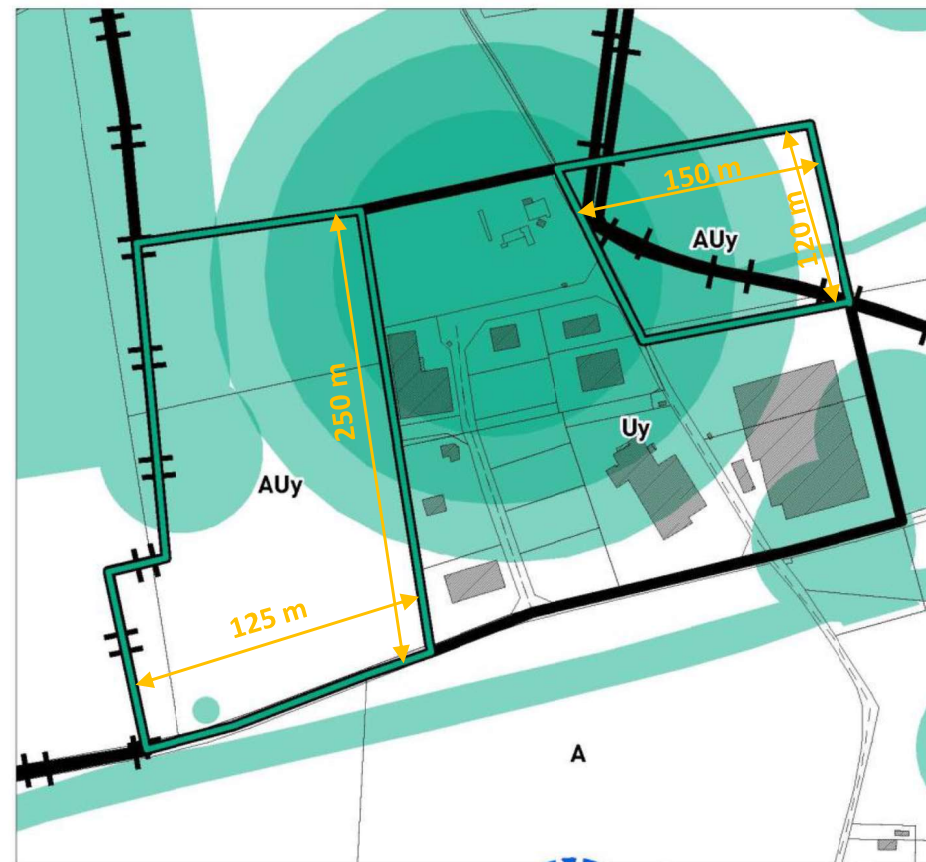
Surface : 89508 m<sup>2</sup>

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Culture

Zone du PLUi : AUy

Maitrise foncière : Privée



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** équipements (4 ha) et activités économiques (4,5 ha)

**Densité brute :** /

**Potentiel total de logements :** /

### Analyse du site

**Contraintes :** périmètres de maîtrise de l'urbanisation liés aux ICPE soumises à autorisation.

#### **Réseaux :**

##### **- Eau potable :**

Raccordement par la Route de Flamanville (90 PVC) et la RD13 (150)

##### **- Electricité :**

Raccordement par la Route de Flamanville et la RD13

##### **- Assainissement :**




Assainissement individuel

#### **Gabarit des voiries existantes :**



Le site est desservi par la Route de Flamanville et la Rue des Perdrix.







**Forme urbaine et organisation du bâti :**

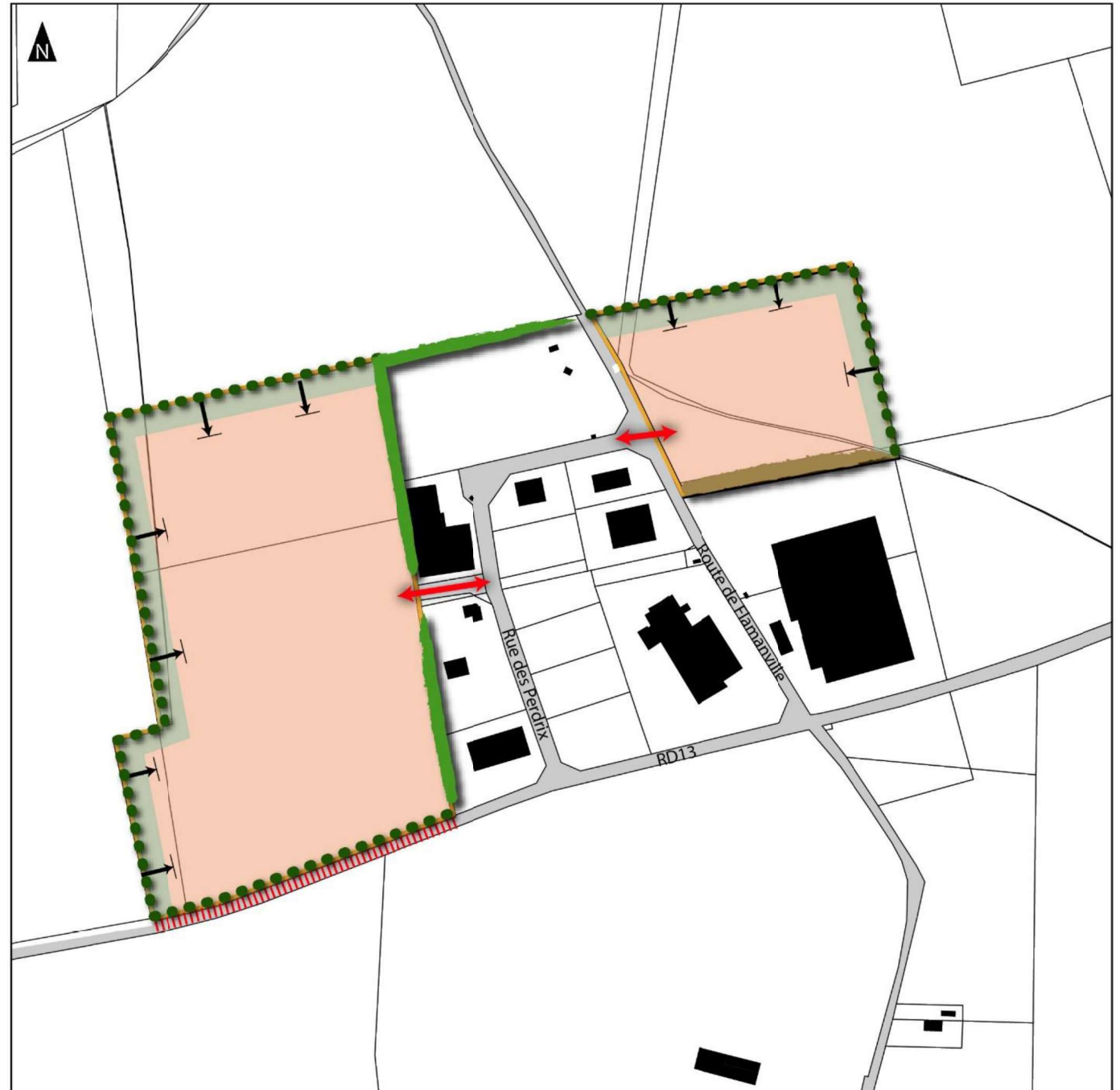
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation économique et/ou équipements
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Aucun nouvel accès sur le RD13

**Insertion paysagère et environnement :**

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



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation mixte :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Extension de la zone d'activité économique</b> à vocation artisanale sur une emprise d'environ 4,5 ha ;</li> <li>○ Réalisation d'équipements d'intérêt communautaire (déchetterie, bâtiments techniques, méthaniseur,...)</li> </ul> </li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un accès routier autorisé</b> depuis la <b>Route de Flamanville</b> et depuis la <b>Rue des Perdrix</b> ;</li> <li>✓ <b>Aucun accès autorisé sur la RD.13.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintenir la haie</b> sur la frange Est du site Rue des Perdrix ;</li> <li>✓ <b>Préserver le talus</b> à l'Est du site, perpendiculairement à la Route de Flamanville ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long des voies principales.</li> </ul>

# Mesnil-Raoul

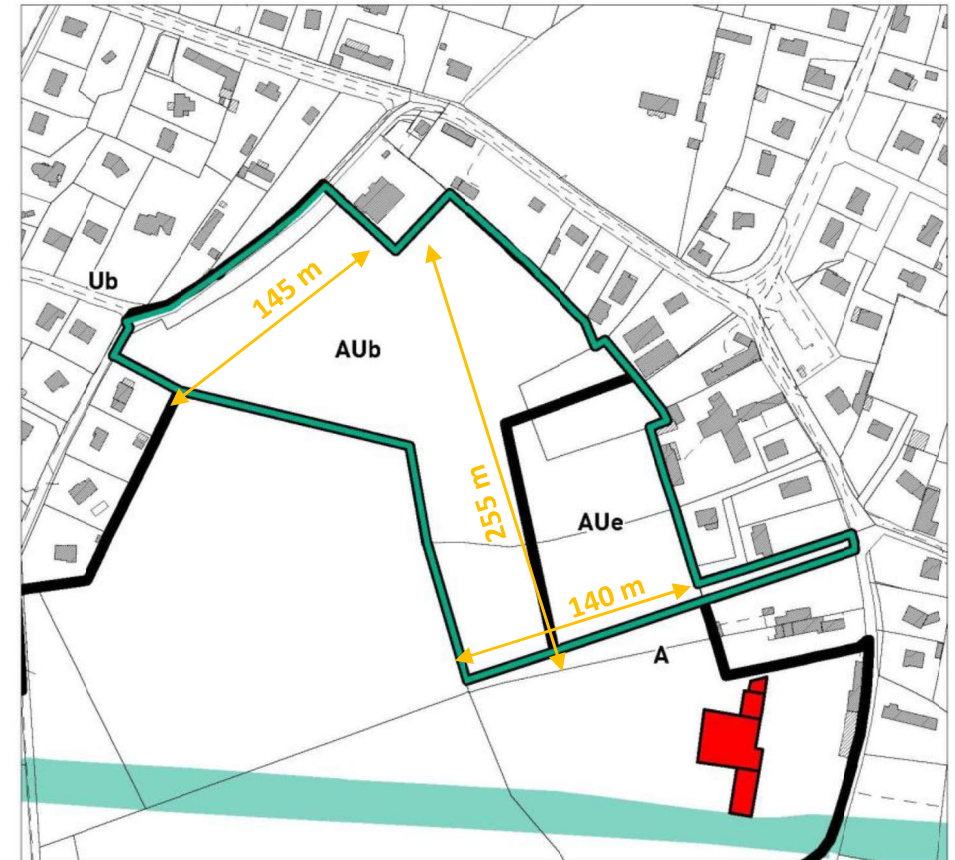
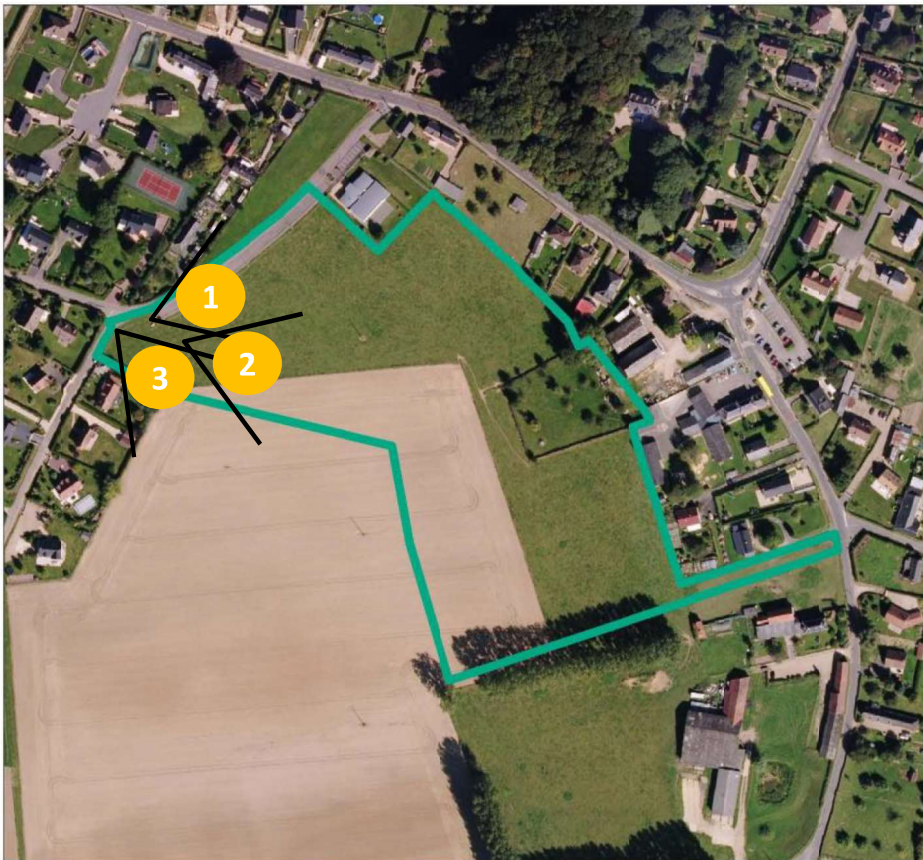
Surface : 43798 m<sup>2</sup>

Topographie : Legere pente N/S

Occupation du sol : Prairie et culture

Zone du PLUi : AUb et AUe

Maitrise foncière : Privée



- Zone de projet
- Limite de zone
- Emprise concerné par un risque
- Bâtiments agricoles + périmètre de réciprocité :**
- ICPE

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat individuel et intermédiaire

**Densité brute :** 10 à 15 logements/hectare

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

**Surface dédiée à de l'habitat intermédiaire :**  
Environ 0,8 ha

**Potentiel total de logements :** 22 logements  
dont 12 logements intermédiaires

### Analyse du site

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue de la Mairie (100 FT) et la Rue du Petit Hamel (125 FD)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue de la Mairie et la Rue du Petit Hamel

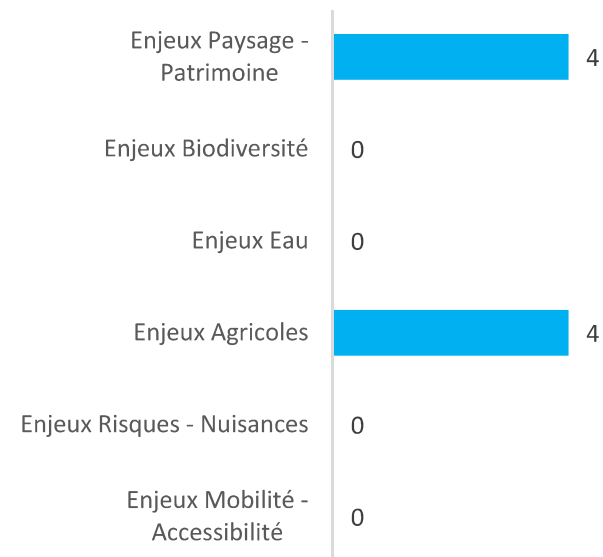
- **Assainissement :**

Raccordement par la Rue de la Mairie et la Rue du Petit Hamel (200 PVC)








#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue de la Mairie et la Rue du Petit Hamel. La sortie par la Rue de la Mairie sera à sécuriser.

### Analyse multicritères des enjeux






**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Zone d'habitat intermédiaire
-  Secteur à vocation d'équipements et de loisirs
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole
-  Orientation du bâti à respecter
-  Espace public de qualité

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie à double-sens
-  Principe de voirie en sens unique
-  Carrefour à aménager
-  Accroche fonctionnelle en vue d'un développement urbain à long terme
-  Poche de stationnement à conserver
-  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

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation mixte d'habitat et d'équipement</b> pouvant être aménagé en <b>4 blocs d'aménagements cohérents</b> ;</li> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat mixte</b> avec une densité brute de 10 à 15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 22 logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitat individuel selon une densité brute de 10 lgts/ha, soit environ 10 logements ;</li> <li>○ Habitat intermédiaire selon une densité brute de 15 lgts/ha, soit environ 12 logements ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'équipements</b> notamment le développement des équipements scolaires (environ 1 ha) ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Créer un espace paysager de qualité</b> dans la partie Nord du site (parc public, parcours de santé,...) sur une emprise d'environ 1 ha ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Deux accès routiers autorisés</b> depuis la <b>Rue de la Mairie</b> en sens unique, et <b>deux accès routiers</b> depuis la <b>Rue du Petit Hamel</b> (en double sens) ;</li> <li>✓ <b>Principe de voirie traversante</b> entre la Rue de la Mairie et la Rue du Petit Hamel ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser les accès depuis la Rue de la Mairie et la Rue du Petit Hamel</b> ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> au sein du site ;</li> <li>✓ <b>Créer une liaison piétonne</b> pour relier la rue du Petit Hamel à la rue du Cèdre</li> <li>✓ <b>Prévoir des accroches fonctionnelles</b> au Sud en vue d'un développement urbain à plus long terme ;</li> <li>✓ Prévoir les <b>emprises de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements publics</b> existants et à venir ;</li> <li>✓ <b>Conforter la poche de stationnement</b> de la Salle polyvalente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur les franges Sud et Ouest du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,...</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

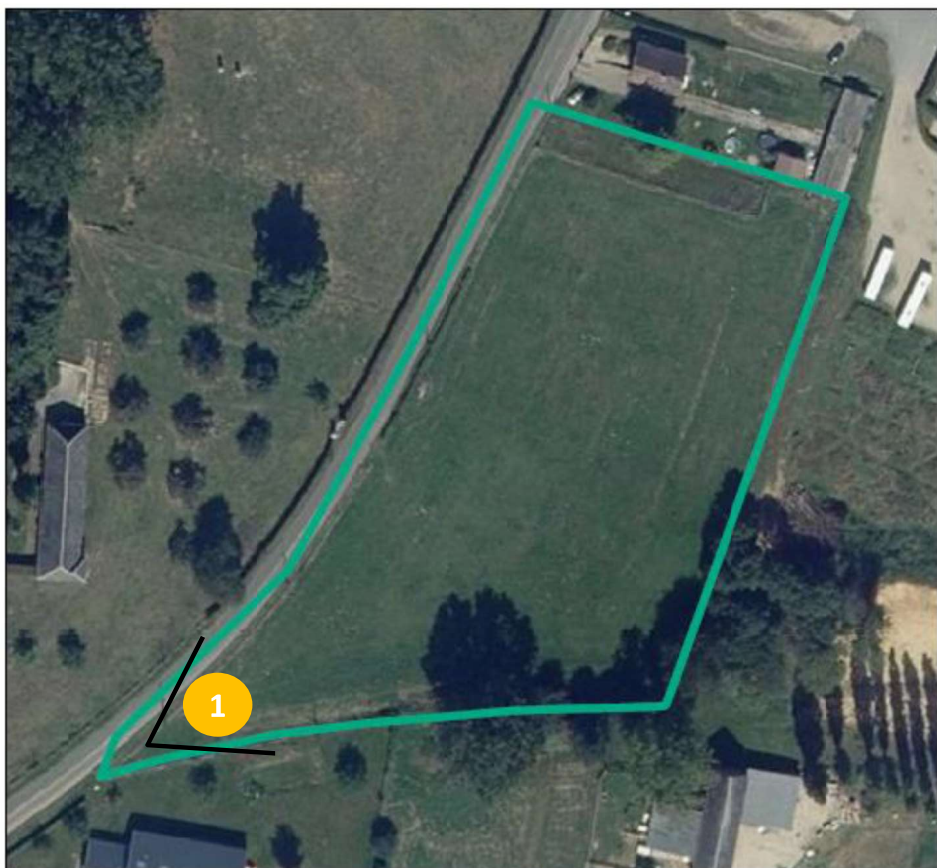
Surface : 11358 m<sup>2</sup>

Topographie : Relativement plane

Occupation du sol : Culture / Prairie

Zone du PLUi : AUy

Maitrise foncière : Privée



- Zone de projet
- Limite de zone
- Emprise concernée par un risque
- Bâtiments agricoles + périmètre de réciprocité : NC

**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** activités économiques

**Densité brute :** /

**Potentiel total de logements :** /

**Analyse du site**

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

**Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue de la Lande (200 Fte)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue de la Lande

- **Assainissement :**




Assainissement individuel

**Gabarit des voiries existantes :**



Le site est desservi par la Rue de la Lande.




**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation économique
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la limite sud

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Aucun nouvel accès sur la Rue de la Lande

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Masque végétal à créer (haie/alignement)



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2021  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2021

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Secteur à vocation économique pour des activités artisanales et/ou d'entrepôt ;</li> <li>✓ L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Respect d'un recul de 5 mètres pour les nouvelles constructions principales par rapport à la limite sud du secteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un seul nouvel accès routier autorisé depuis la Rue de la Lande. Cet accès devra être adapté à l'activité attendue sur le site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Créer un masque végétal (haie, alignement,...) à la périphérie du site, compatible avec l'accès créé sur la Rue de la Lande ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées,...;</li> <li>✓ Ouvrage hydraulique à prévoir au Sud de la zone économique.</li> </ul>

# Préaux

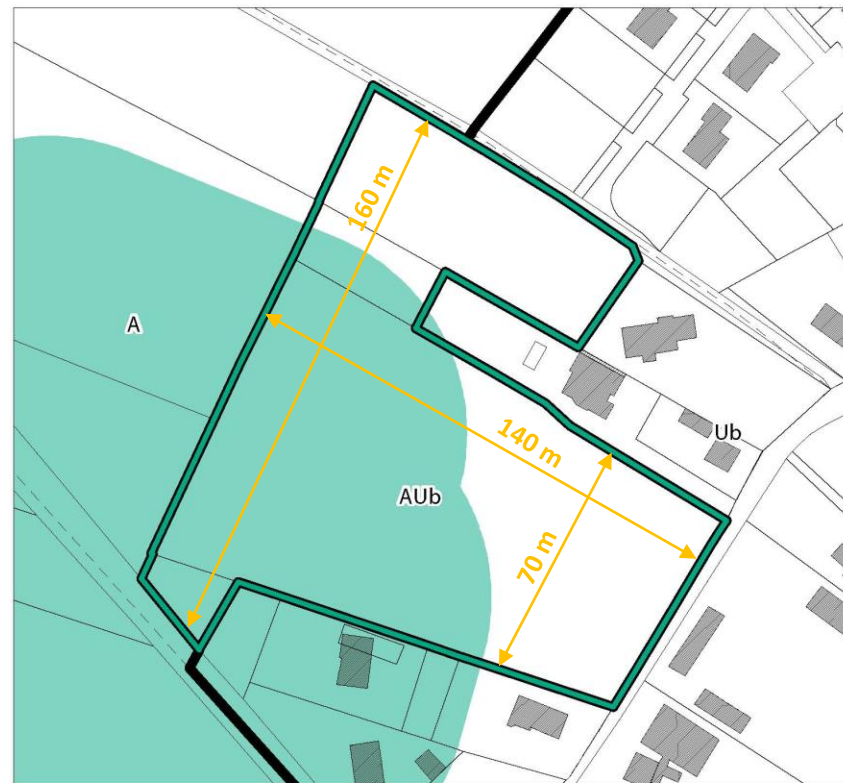
**Surface :** 14953 m<sup>2</sup>




**Topographie :** Relativement plane

**Occupation du sol :** Prairie

**Zone du PLUi :** AUb

**Maitrise foncière :** Privée



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

**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** Habitat individuel et intermédiaire

**Densité brute :** 15 à 20 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
 Environ 0,7 ha

**Surface dédiée à de l'habitat intermédiaire :**  
 Environ 0,4 ha

**Potentiel total de logements :** 16 logements dont 8 logements intermédiaires

**Analyse du site**

**Contraintes :** Une cavité souterraine a été identifiée sur le site. La partie Ouest du site est comprise dans le périmètre de recul lié à un bâtiment d'élevage.

**Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue aux Juifs (80 AC) et la Route de Bellevue (63 PVC)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue aux Juifs et la Route de Bellevue

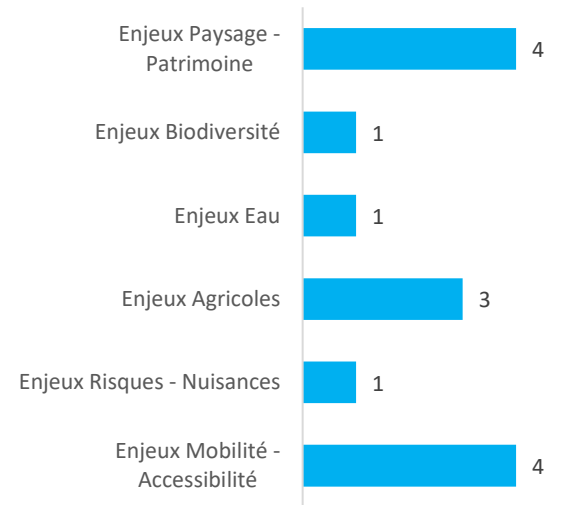
- **Assainissement :**

Raccordement par la Rue aux Juifs, Grès (150)





**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue aux Juifs, le clos des chênes et la Route de la Bellevue. L'accès de la Route de Bellevue sera à sécuriser.






**Analyse multicritères des enjeux**






**Forme urbaine et organisation du bâti :**

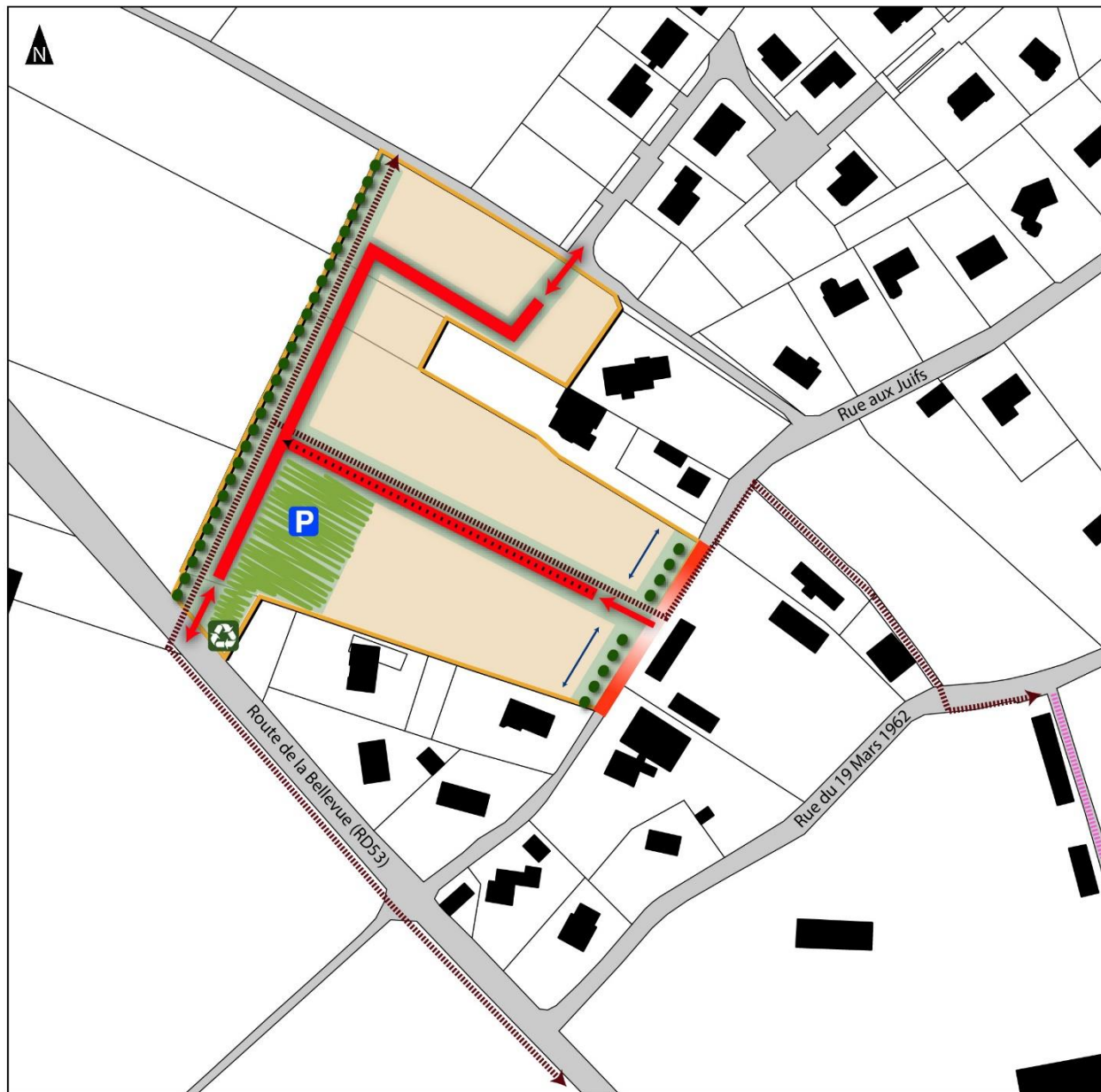
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat individuel et groupé
-  Orientation du bâti à respecter
-  Espace public de qualité (mobilier urbain, zone de rencontre, circulation apaisée, ...)

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie principale
-  Principe de voirie en sens unique
-  Mise au gabarit de la voirie à prévoir
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Poche de stationnement 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"> <li>✓ <b>Secteur à vocation mixte d'habitat</b> pouvant être aménagé en <b>2 blocs d'aménagements cohérents</b> ;</li> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat mixte</b> avec une densité brute de 12 à 20 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 16 logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitat individuel selon une densité brute de 12 lgts/ha, soit environ 8 logements ;</li> <li>○ Habitat intermédiaire, selon une densité brute de 20 lgts/ha, soit environ 8 logements ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue aux Juifs devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine de la rue ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 10 mètres</b> sur la frange Ouest par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Trois accès routiers autorisés</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ depuis la Rue aux Juifs, en sens unique ;</li> <li>○ depuis la Route de la Bellevue, en double-sens ;</li> <li>○ Depuis l'Allée des Chênes à l'Est, en double-sens.</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Principe de voirie traversante</b> entre la Rue aux Juifs, la Route de la Bellevue l'Allée des Chênes ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser les accès depuis la Rue aux Juifs et la Route de la Bellevue</b> ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> au sein du site et le long de la Route de la Bellevue afin de rejoindre le centre-bourg de Préaux ;</li> <li>✓ <b>Mise au gabarit de la Rue aux Juifs</b> au droit de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur la frange Ouest du site et le long de la Rue aux Juifs ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,...</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

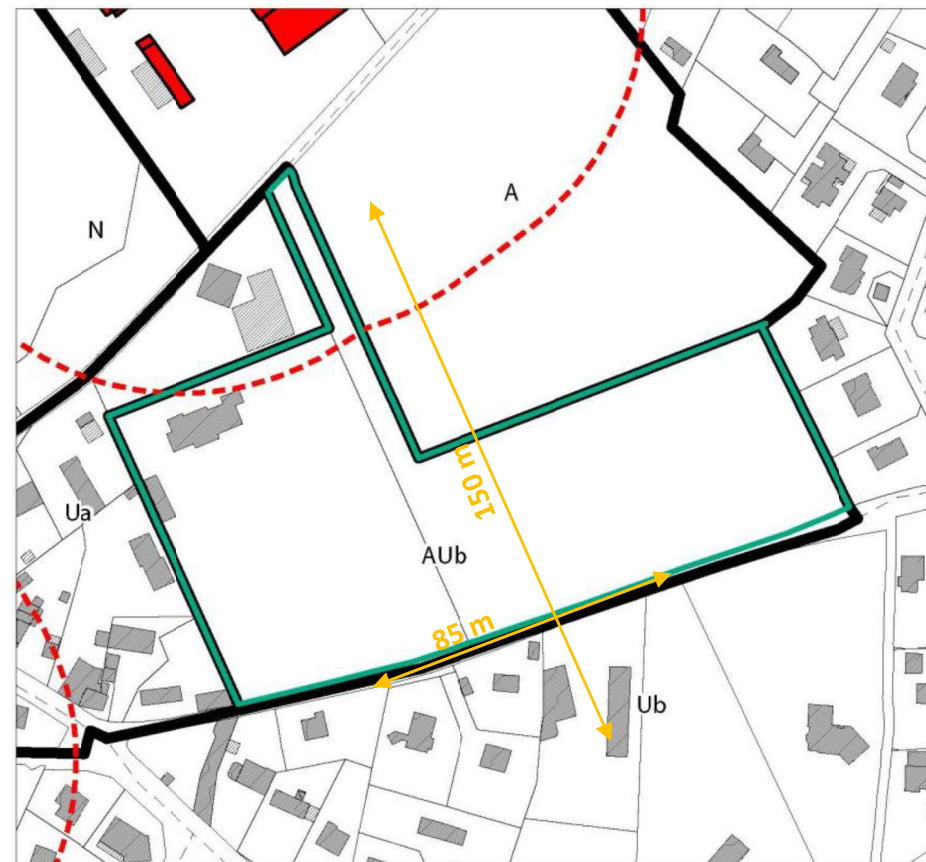
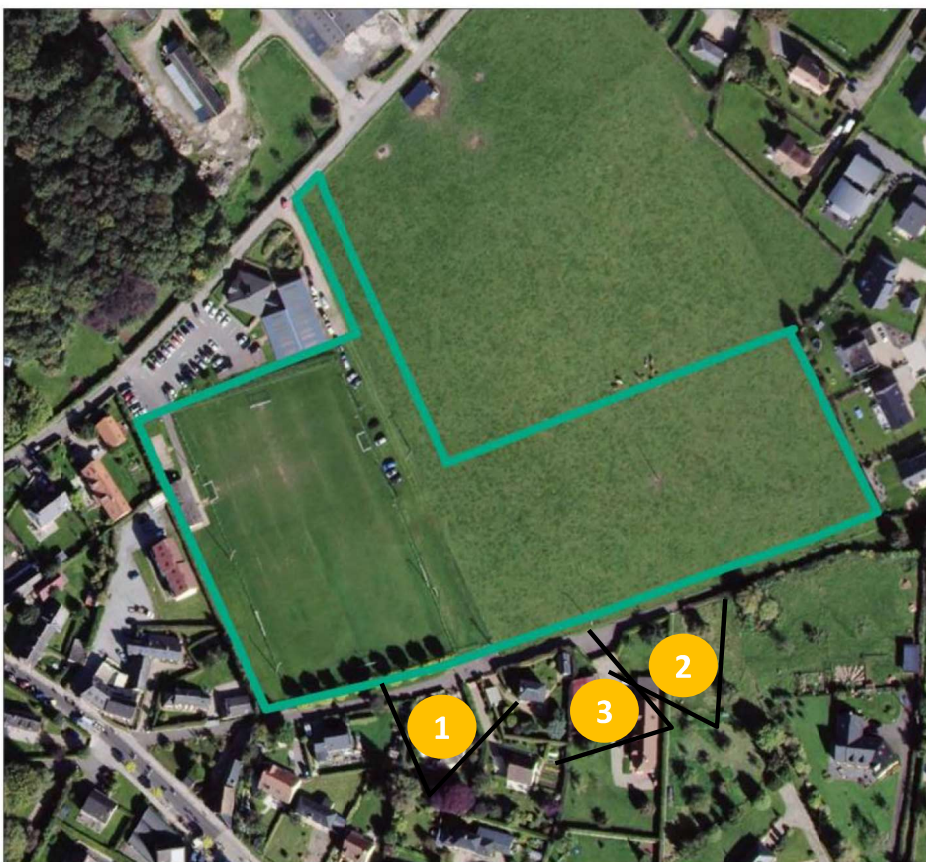
Surface : 20535 m<sup>2</sup>

Topographie : Legere pente SE/NO

Occupation du sol : Terrain de sport

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Publique



- Zone de projet
- Limite de zone
- Emprise concerné par un risque
- Bâtiments agricoles + périmètre de réciprocité : ICPE

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** habitat intermédiaire et individuel

**Densité brute :** 15 à 30 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat groupé :**  
Environ 1 ha

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
Environ 0,7 ha

**Potentiel total de logements :** 35 logements  
dont 20 logements intermédiaires (comportant la résidence sénior)

### Analyse du site

**Contraintes :** La partie Nord du site est partiellement comprise dans le périmètre d'un bâtiment agricole classé ICPE.

#### **Réseaux :**

##### - Eau potable :

Raccordement à partir de la Rue du Stade (80 AC) et la Rue des Champs (150 AC)

##### - Electricité :

Raccordement à partir de la Rue du Stade et la Rue des Champs

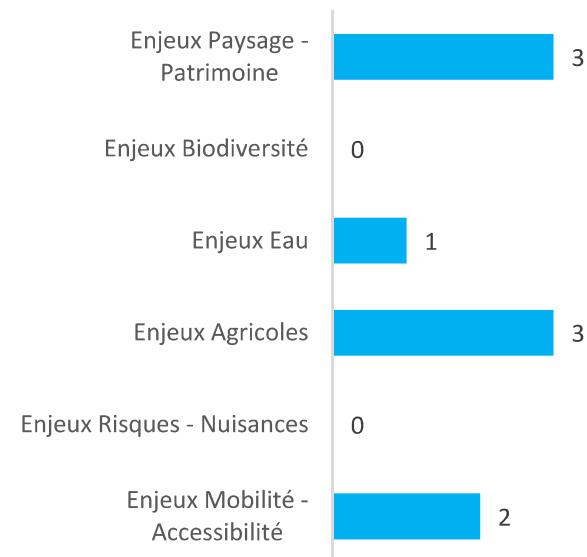
#### **Assainissement :**

Raccordement à partir de la Rue du Stade (150 AC) et la Rue des Champs (150 AC)







#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue du Stade et la Rue des Champs, non carrossable dans sa partie la plus à l'Est. Les deux voies sont étroites.








### Analyse multicritères des enjeux






**Forme urbaine et organisation du bâti :**

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

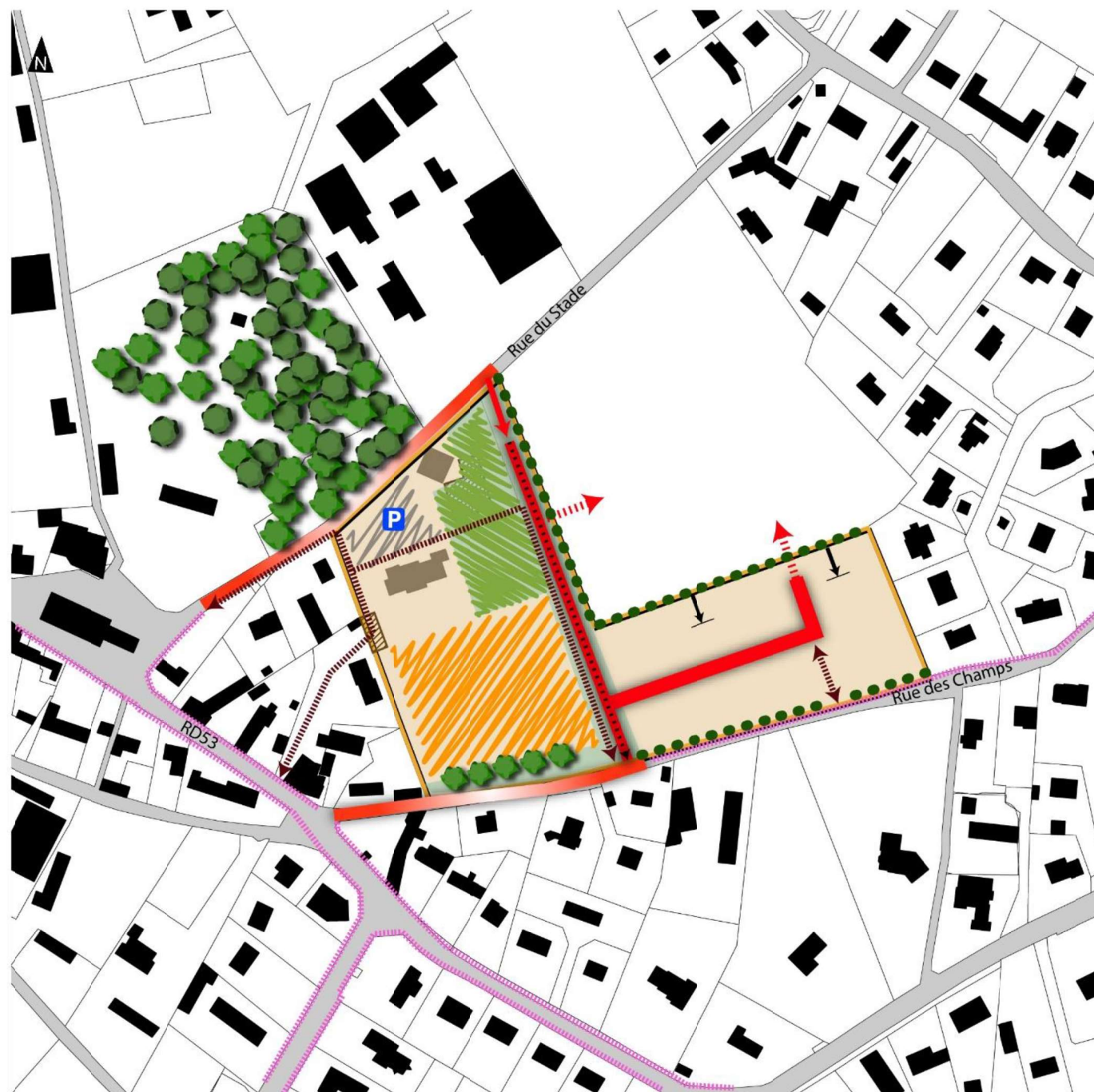
**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie
-  Accroche fonctionnelle en vue d'un développement urbain à long terme
-  Mise au gabarit de la voirie à prévoir
-  Poche de stationnement à conserver
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Boisement et alignement boisé à préserver
-  Masque végétal à créer (haie/alignement)
-  Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat mixte</b> pouvant être aménagé en <b>2 blocs d'aménagements cohérents</b> ;               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitat intermédiaire avec une densité brute de 30 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 20 logements, comprenant une offre de logements dédiées aux ménages seniors sur le terrain de foot ;</li> <li>○ Habitat individuel et/ou intermédiaire avec une densité brute de 15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 15 logements.</li> </ul> </li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Créer un espace de qualité</b> sur la partie Nord-Est du site ;</li> <li>✓ <b>Confirmer les équipements publics dans la partie Nord du site</b> (cabinet médical, stationnement,...) ;</li> <li>✓ Démolition des anciens vestiaires du terrain de football.</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Deux accès routiers autorisés</b> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Depuis la <b>Rue du Stade</b>, en double sens ;</li> <li>○ Depuis la <b>Rue des Champs</b>, en sens unique (sortie) ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Principe de voirie traversante</b> entre la Rue du Stade et la Rue des Champs ;</li> <li>✓ <b>Mise au gabarit de la Rue du Stade et la Rue des Champs</b> à prévoir au droit du secteur ;</li> <li>✓ <b>Nouveaux accès interdits</b> sur la Rue des Champs ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> au sein du site ainsi que des accès piétons pour rejoindre la RD.53 ;</li> <li>✓ <b>Prévoir des accroches fonctionnelles</b> vers l'Est en vue d'un potentiel développement urbain à plus long terme.</li> <li>✓ <b>Conserver les poches de stationnement</b> permettant de desservir le futur secteur d'habitat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées,...</li> <li>✓ Alignement d'arbres au Sud du site à conserver ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

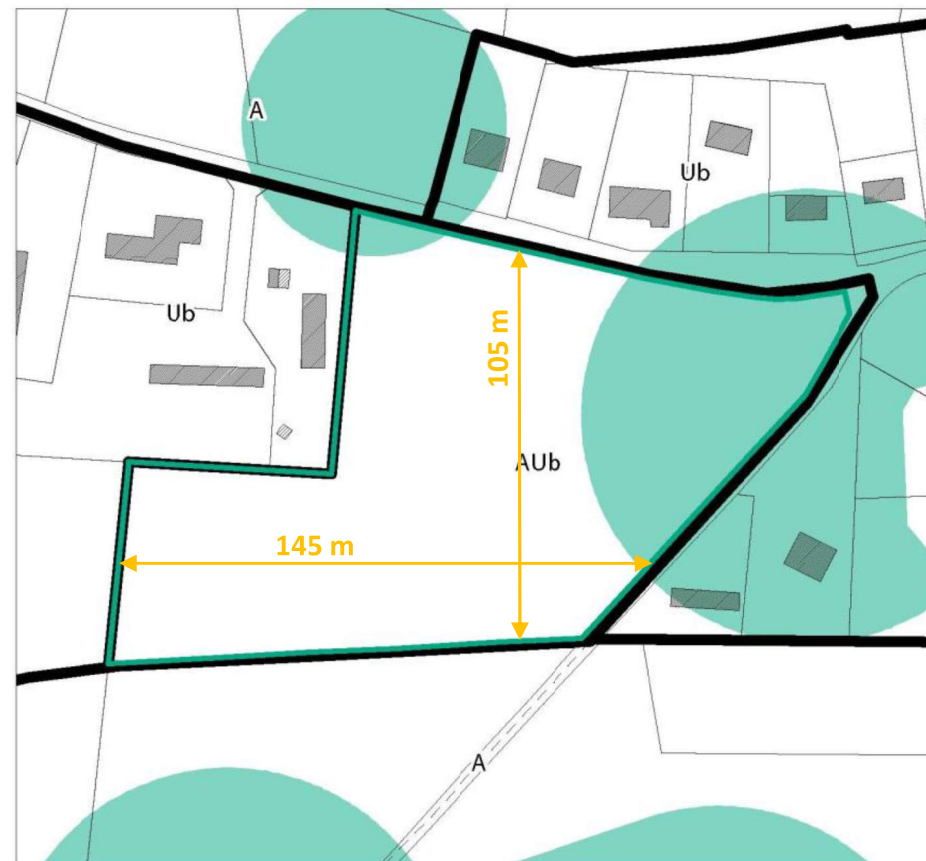
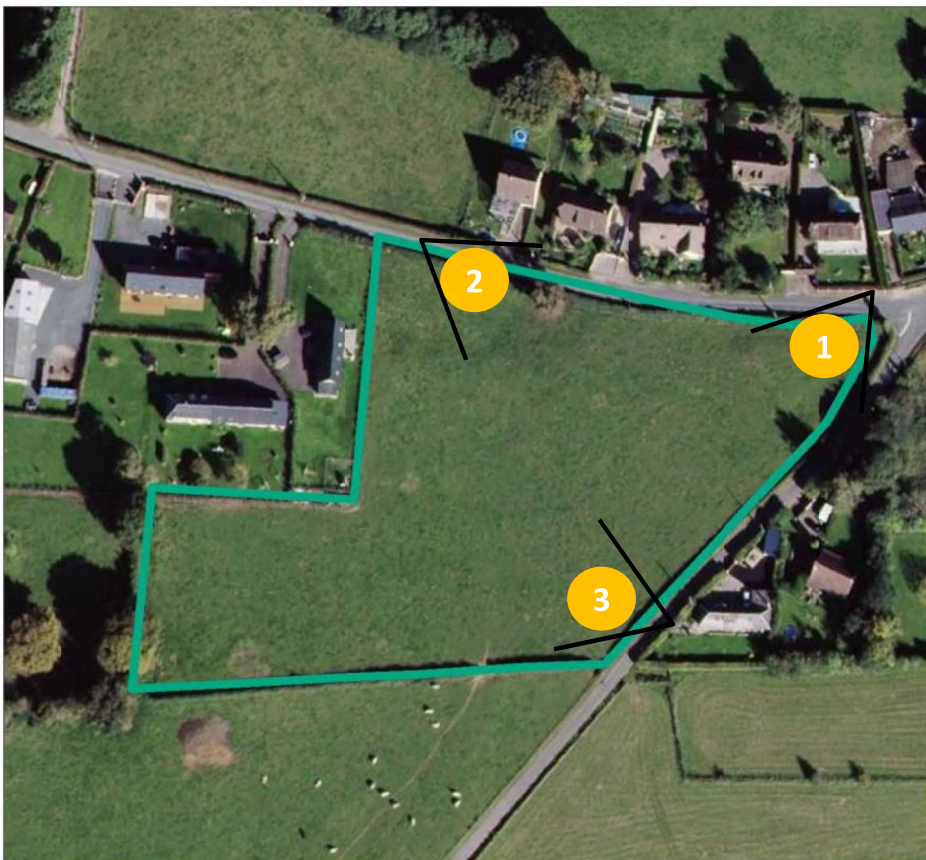
**Surface :** 13568 m<sup>2</sup>




**Topographie :** Relativement plane

**Occupation du sol :** Prairie

**Zone du PLUi :** AUb

**Maitrise foncière :** ?



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat individuel

**Densité brute :** 12 logements/hectare

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

**Potentiel total de logements :** 12 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** Un périmètre de risque lié à une cavité souterraine impacte la partie Nord-Ouest du site.

#### **Réseaux :**

##### - **Eau potable :**

Raccordement par l'Impasse de la Folletière (63PVC) et la Rue de l'Essart (50PVC)

##### - **Electricité :**

Raccordement par l'Impasse de la Folletière et la Rue de l'Essart.

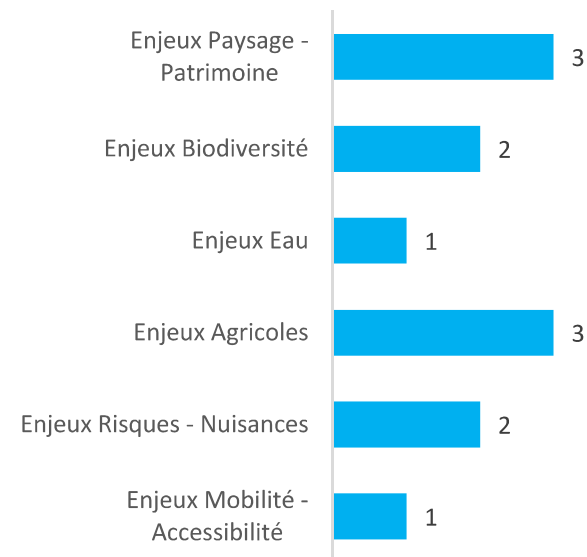
##### - **Assainissement :**

Raccordement par l'Impasse de la Folletière (AC200) et la Rue de l'Essart (AC50).





#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par l'Impasse de la Folletière et la Rue de l'Essart. Le croisement de ces deux voies sera à sécuriser.






### Analyse multicritères des enjeux






**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Orientation du bâti à respecter
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie en sens unique
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Haie à préserver
-  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"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat</b> avec une densité brute de 12 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 12 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue de la Folletière devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine de la rue ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Deux accès routiers autorisés depuis :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>L'Impasse de la Folletière</b> (entrée) ;</li> <li>○ <b>La Rue de l'Essart</b> (sortie)</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Principe de voirie interne traversante</b> entre l'Impasse de la Folletière et la Rue de l'Essart ;</li> <li>✓ Aménagement et sécurisation du carrefour de l'Impasse de la Folletière et de la Rue de l'Essart</li> <li>✓ Création d'une <b>liaison piétonne entre l'Impasse de la Folletière et le chemin situé au Sud</b> de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintien des haies basses à la périphérie du site</b> (à l'exception du carrefour pour dégager la visibilité) ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long des voies principales et aux abords de l'Impasse de la Folletière et de la Rue de l'Essart ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

Ry

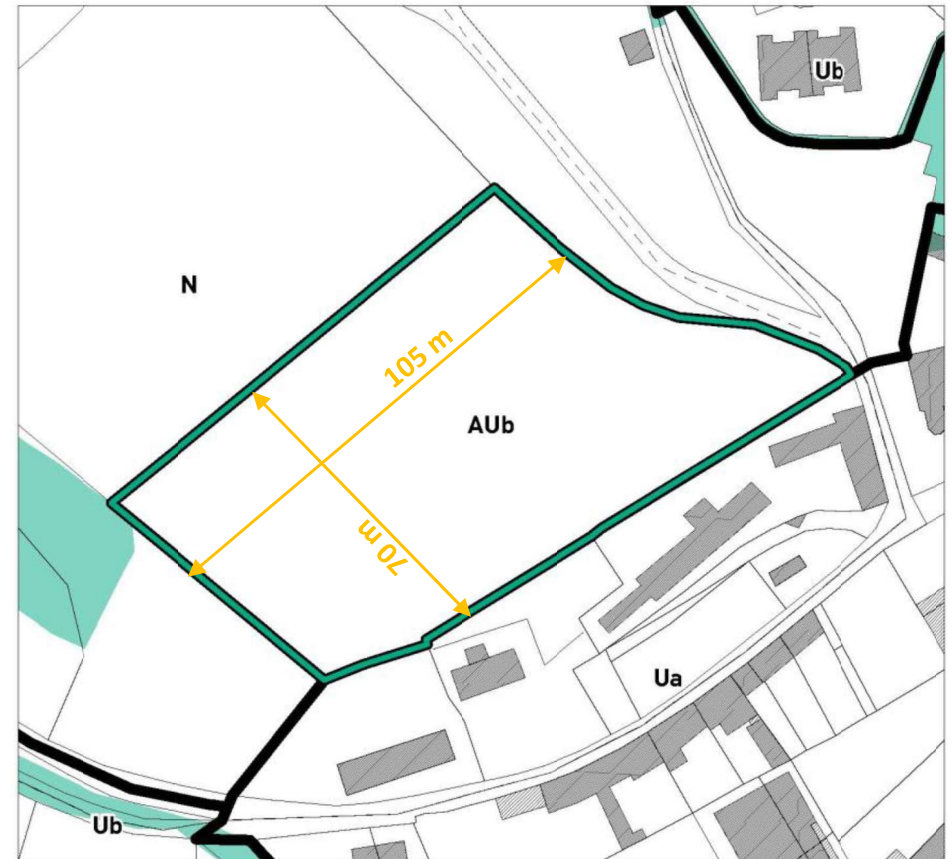
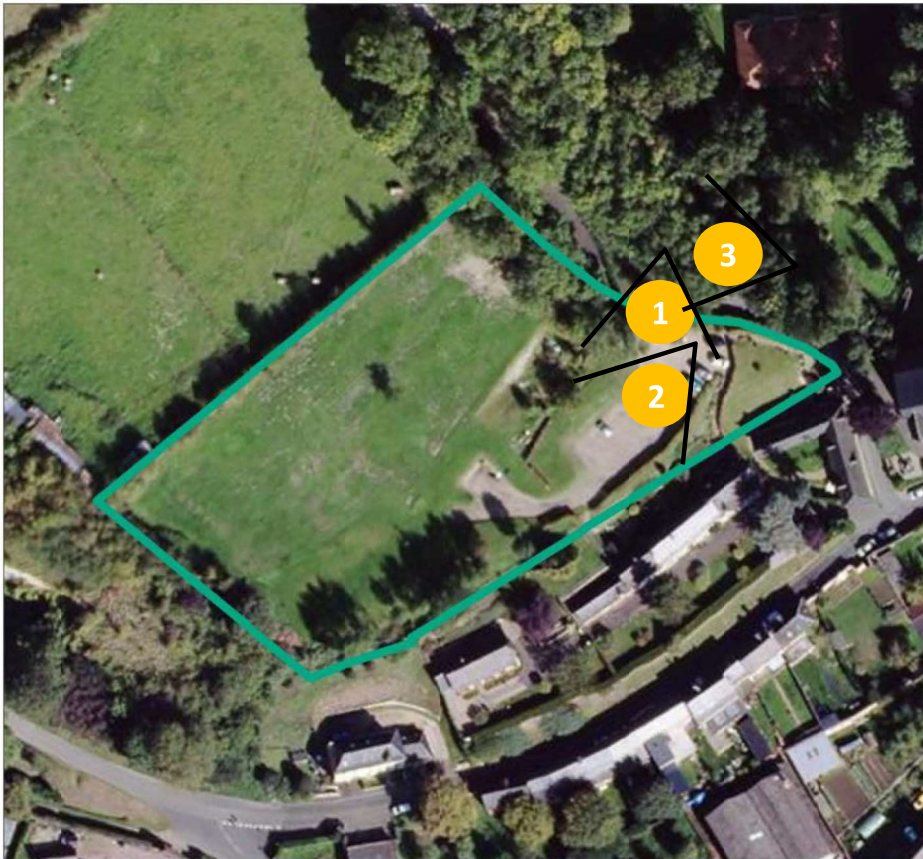
Surface : 7920 m<sup>2</sup>

Topographie : Legere pente NO/SE

Occupation du sol : Jardin

Zone du PLUi : AUb

Maitrise foncière : Privée



### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat individuel et/ou intermédiaire

**Densité brute :** 12 logements/hectare

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

**Potentiel total de logements :** 8 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** le site est compris dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (Porche de l'église de Ry).

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Côte de Grellemonts

- **Electricité :**

Raccordement par la Côte de Grellemonts

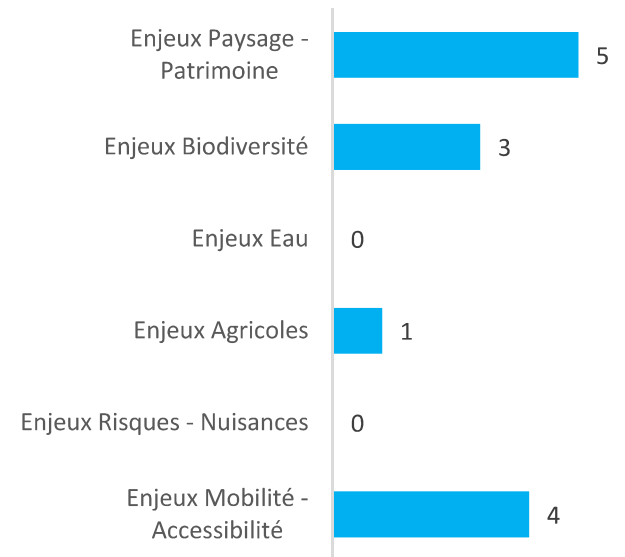
- **Assainissement :**

Assainissement collectif

#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Côte de Grellemonts. La Côte de Grellemonts est une voie assez étroite.

### Analyse multicritères des enjeux



1






2






3





**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Recul de 15 m imposé par rapport à un EBC

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Poche de stationnement à conserver
-  Poche de stationnement à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Haie à préserver
-  Boisement à préserver
-  Masque végétal à créer (haie/alignement)
-  Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2019

Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat</b> avec une densité brute de 12 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 8 logements ;</li> <li>✓ Les constructions devront présenter des <b>volumes de type R+C ou R+1 en</b> s'adaptant à la topographie. ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un seul accès routier</b> autorisé depuis la Côte de Grellemonts ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser la sortie</b> sur la Côte de Grellemonts ;</li> <li>✓ <b>Créer une poche de stationnement</b> à l'intérieur du site ;</li> <li>✓ <b>Conforter la poche de stationnement</b> utilisée pour le cimetière, au Nord du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintenir la haie</b> au Nord-Ouest du site ;</li> <li>✓ Respect d'un <b>recul de 15 mètres sur la frange Est</b> par rapport aux espaces boisés identifiés ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur les franges Sud et Ouest du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement.</b></li> </ul>

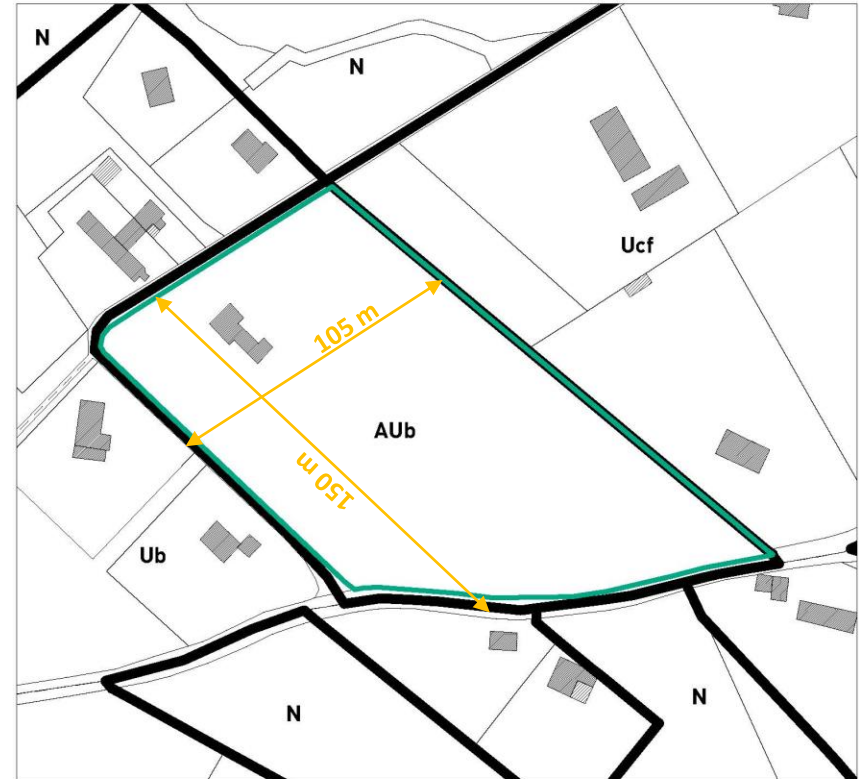
**Surface :** 13817 m<sup>2</sup>




**Topographie :** Legere pente NE/SO

**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 ha

**Potentiel total de logements :** 10 logements

**Analyse du site**

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

**Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par le Chemin de la Bouleautière, 63 PVC

- **Electricité :**

Raccordement par le Chemin de la Bouleautière

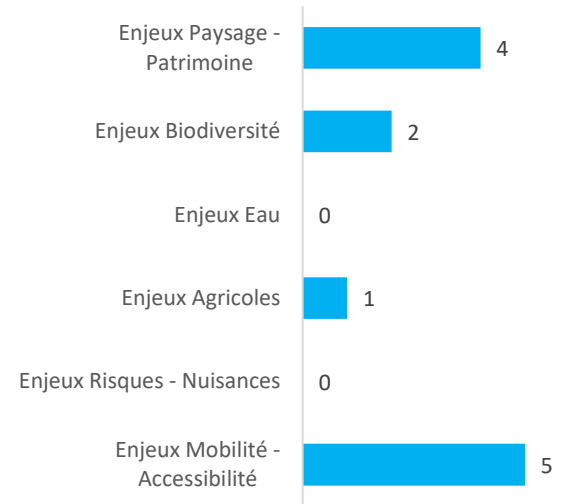
- **Assainissement :**

Assainissement collectif

**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par le Sentier du Bel Event. La sortie sur le Chemin de la Bouleautière sera à sécuriser.

**Analyse multicritères des enjeux**



1







2








3





**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Recul de 15 m imposé par rapport aux EBC

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie principale
-  Placette de retournement
-  Principe d'accès individuel à une parcelle
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

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

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé 2021  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : Cadastre, auddicé 2021



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 10 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Ancien bâtiment à démolir.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un seul accès routier</b> autorisé depuis le <b>Sentier du Bel Event</b>;</li> <li>✓ <b>Un seul accès individuel</b> autorisé depuis la <b>Chemin de la Bouleautière</b>,</li> <li>✓ <b>Principe de voirie se terminant en impasse</b> ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> au sein du site et pour rejoindre le lotissement en cours à l'Ouest du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Respect d'un <b>recul de 15 mètres sur la frange Est</b> par rapport aux espaces boisés identifiés ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> autour du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales,...</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement.</b></li> </ul>

**Surface :** 2898 m<sup>2</sup>




**Topographie :** Relativement plane

**Occupation du sol :** Ancien entrepot

**Zone du PLUi :** Ua

**Maitrise foncière :** Privée



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat intermédiaire et/ou équipements

**Densité brute :** 50 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat intermédiaire :** Environ 0,1 ha

**Potentiel total de logements :** 10 logements intermédiaires

### Analyse du site

**Contraintes :** Il est compris dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (Porche de l'église de Ry).

#### **Réseaux :**

##### - **Eau potable :**

Raccordement par la Rue Grande Rue et la Route de Blainville, 80 A

##### - **Electricité :**

Raccordement par la Rue Grande Rue et la Route de Blainville

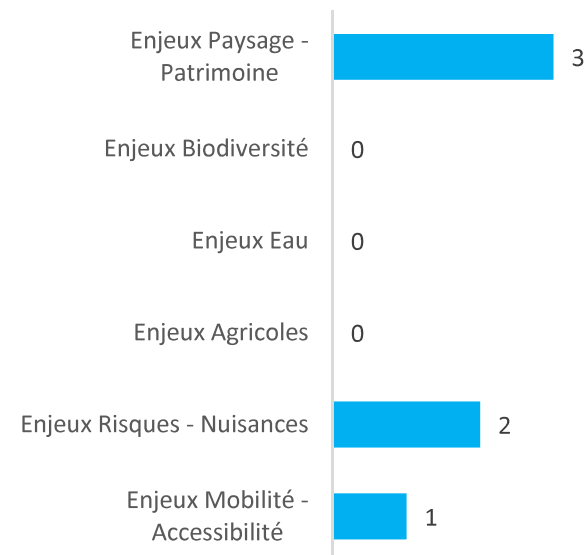
##### - **Assainissement :**

Raccordement collectif par la Rue Grande Rue et la Route de Blainville, 200

#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue Grande Rue et la Route de Blainville

### Analyse multicritères des enjeux



1



2



3

Communauté de Communes Inter Caux Vexin




PLUi du Plateau de Martainville

OAP  
RY-D - Rue Grand Rue



**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'Habitat et/ou d'équipement

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Cours d'eau à préserver
-  Zone soumise aux débordements de cours d'eau



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'<b>habitat intermédiaire</b> avec une densité brute de 50 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 10 logements ; <u>et / ou</u></li> <li>o d'<b>équipements</b> culturels et de service à la personne.</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Anciens bâtiments et entrepôts à démolir ou à réhabiliter ;</b></li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Accès routier sur la Grand Rue ;</b></li> <li>✓ <b>Accès routier depuis la Route de Blainville (2 possibilités) ;</b></li> <li>✓ <b>Conserver une liaison piétonne vers la Grand Rue ;</b></li> <li>✓ <b>Créer une poche de stationnement</b> au sein du secteur à vocation d'équipements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prise en compte des risques liés au <b>débordement de cours d'eau sur la partie Nord du site ;</b></li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées,...</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement.</b></li> </ul>

# Servaville-Salmonville

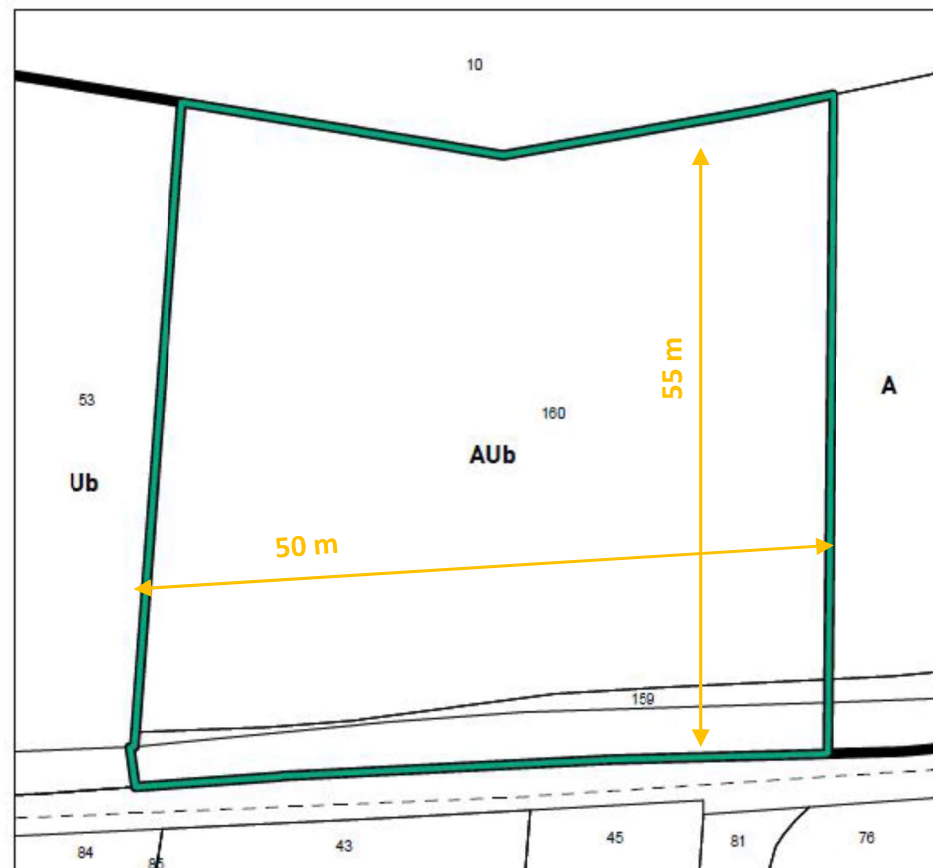
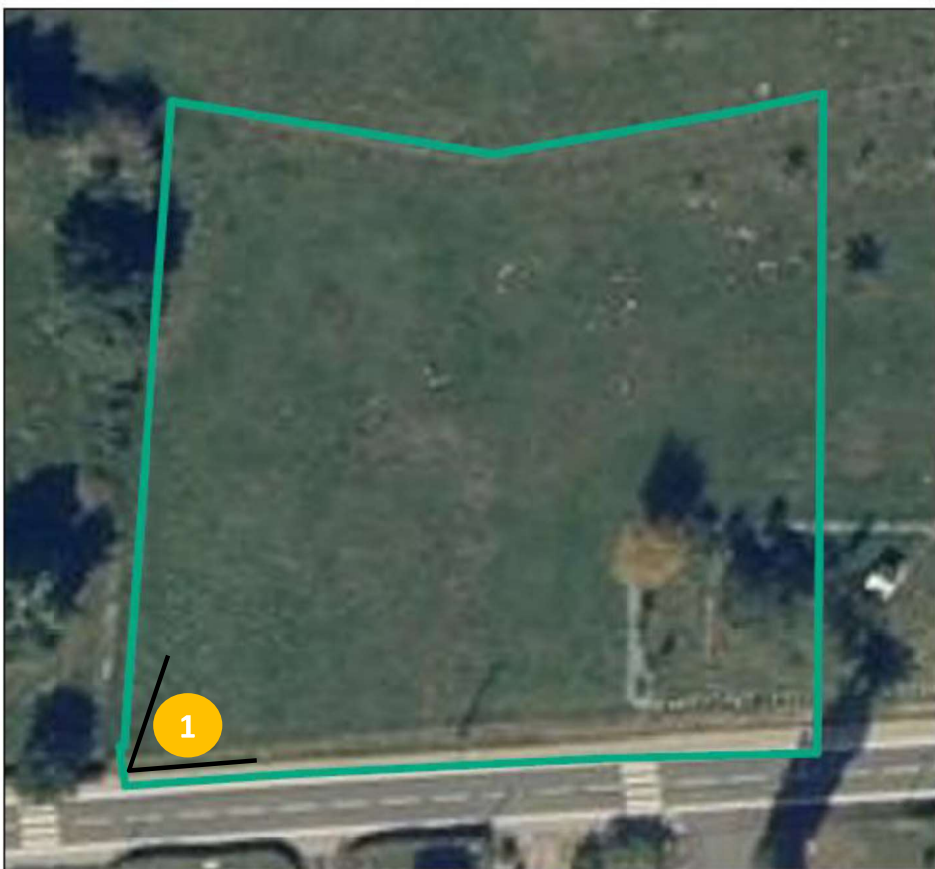
**Surface :** 3213 m<sup>2</sup>




**Topographie :** Legere pente NE/SO

**Occupation du sol :** Prairie

**Zone du PLUi :** AUb

**Maitrise foncière :** Privee



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat individuel

**Densité brute :** 10 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
Environ 0,3 ha

**Potentiel total de logements :** 3 logements

### Analyse du site

**Contraintes :** aucune contrainte identifiée

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue des Rougemonts (150)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue des Rougemonts

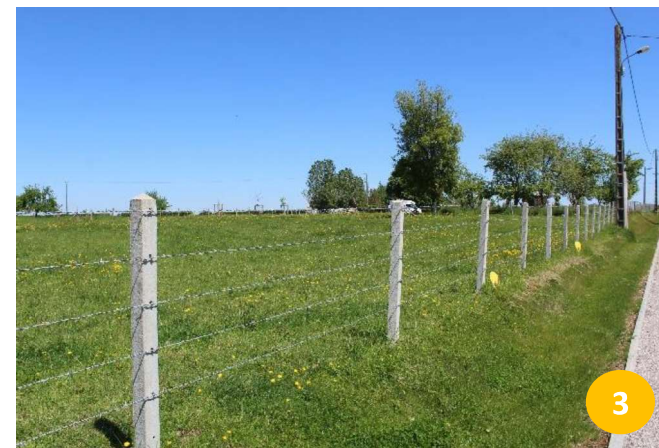
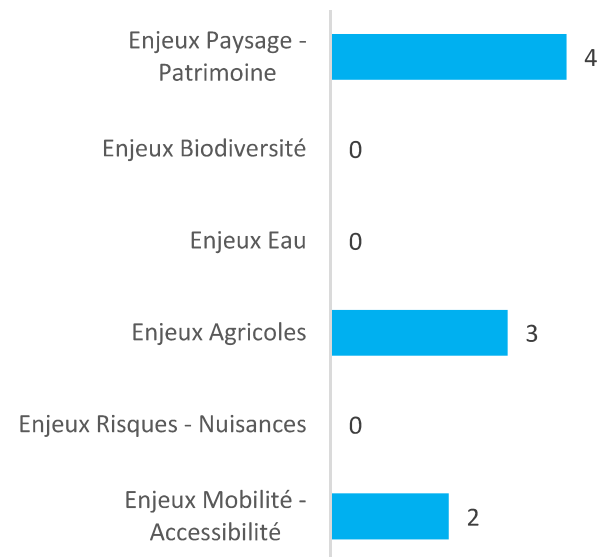
- **Assainissement :**

Raccordement collectif par la Rue des Rougemonts (90 PVC)





#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue des Rougemonts.  
La sortie sur la Rue des Rougemonts sera à sécuriser.






### Analyse multicritères des enjeux






**Forme urbaine et organisation du bâti :**

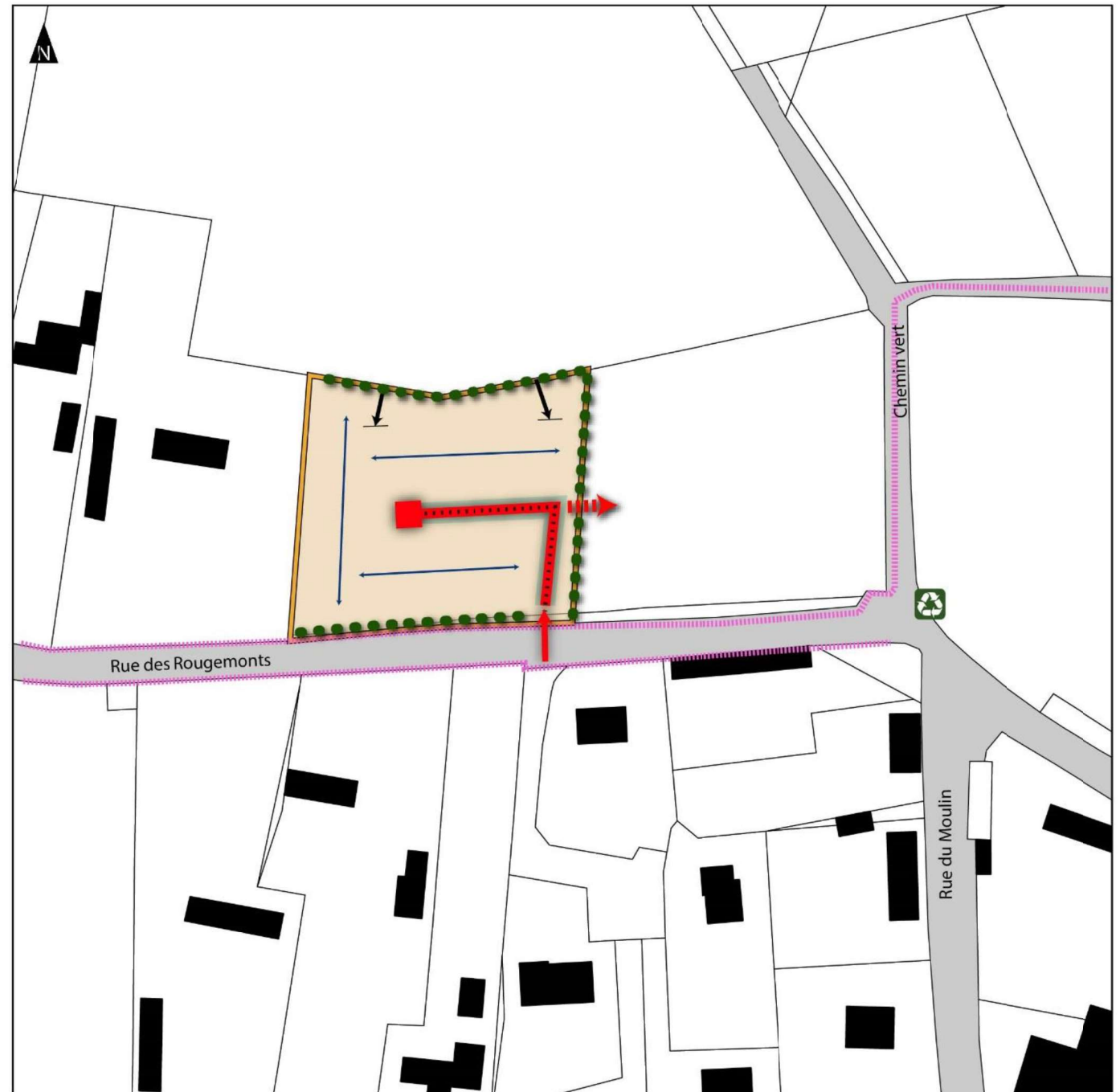
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

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

**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"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 3 logements ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue des Rougemonts devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine de la rue ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un seul accès routier</b> depuis la Rue des Rougemonts (RD62), voirie en sens unique ;</li> <li>✓ <b>Sécuriser le carrefour</b> de la Rue des Rougemonts (RD62).</li> <li>✓ <b>Préserver une possibilité d'extension</b> du site à long terme sur la partie Est.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> à la périphérie du site, compatible avec les accès envisagés ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b>.</li> </ul>

**Surface :** 11010 m<sup>2</sup>

**Topographie :** Legere pente E/O

**Occupation du sol :** Ancien corps de ferme

**Zone du PLUi :** AUb

**Maitrise foncière :** Privée



**Potentiel d'accueil**

**Occupation envisagée :** Habitat individuel

**Densité brute :** 10 logements/hectare

**Surface dédiée à de l'habitat individuel :**  
Environ 0,8 ha

**Potentiel total de logements :** 8 logements

**Analyse du site**

**Contraintes :** La partie Est du site est comprise dans la zone d'aléa fort « ruissellement » du PPRI. Un périmètre de cavité souterraine impacte la quasi-totalité du secteur.

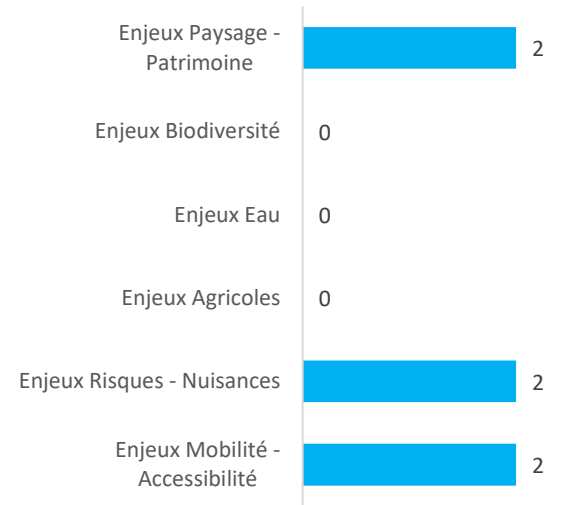
**Réseaux :**

- **Eau potable :**  
Raccordement par la Rue des Rougemonts (150)
- **Electricité :**  
Raccordement par la Rue des Rougemonts
- **Assainissement :**  
Raccordement collectif par la Rue des Rougemonts (200)

**Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par la Rue des Rougemonts

**Analyse multicritères des enjeux**



1







2






3





**Forme urbaine et organisation du bâti :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Orientation du bâti à respecter

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

-  Verger à préserver
-  Masque végétal à créer (haie/alignement)
-  Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce, ...)
-  Bassin existant



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat individuel</b> avec une densité brute de 10 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 8 logements ;</li> <li>✓ <b>Anciens bâtiments</b> présents sur site à <b>réhabiliter ou à démolir</b> ;</li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ Les constructions implantées le long de la Rue des Rougemonts devront, <b>par l'orientation de leurs façades et ou leur implantation</b>, participer à la structuration urbaine de la rue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Un seul accès routier</b> est autorisé depuis la Rue de Rougemonts (RD62) ;</li> <li>✓ Aménagement d'une <b>placette de retournement avec un aménagement qualitatif</b> au sein de l'opération ;</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> entre le chemin communal au Sud et la Rue de Rougemonts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Verger</b> au Sud du site à <b>préserver</b> ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> autour du site ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées, en tenant compte des dispositions du PPRI ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>

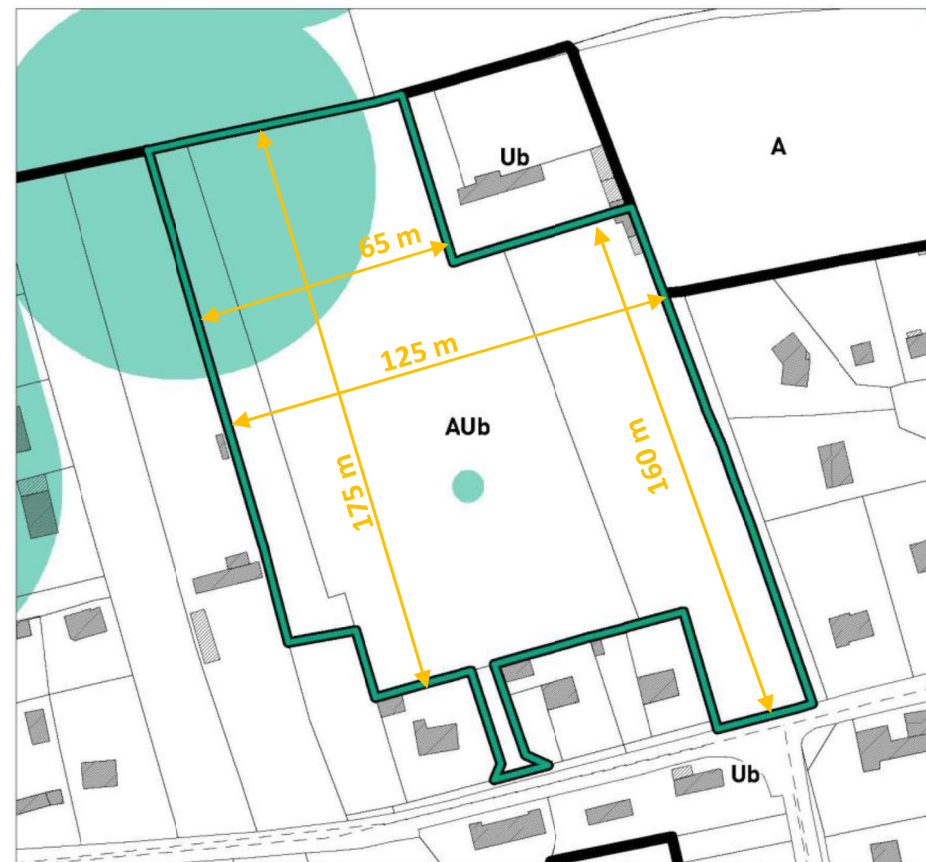
**Surface :** 22344 m<sup>2</sup>




**Topographie :** Relativement plane

**Occupation du sol :** Prairie

**Zone du PLUi :** AUb

**Maitrise foncière :** Privée



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

### Potentiel d'accueil

**Occupation envisagée :** Habitat individuel et intermédiaire

**Densité brute :** 10 à 15 logements/hectare

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

**Surface dédiée à de l'habitat intermédiaire :**  
Environ 0,5 ha

**Potentiel total de logements :** 23 logements dont 8 intermédiaires

### Analyse du site

**Contraintes :** Un périmètre de cavité souterraine impacte la partie Nord-Ouest du site.

#### **Réseaux :**

- **Eau potable :**

Raccordement par la Rue de la Briquetterie (200)

- **Electricité :**

Raccordement par la Rue de la Briquetterie

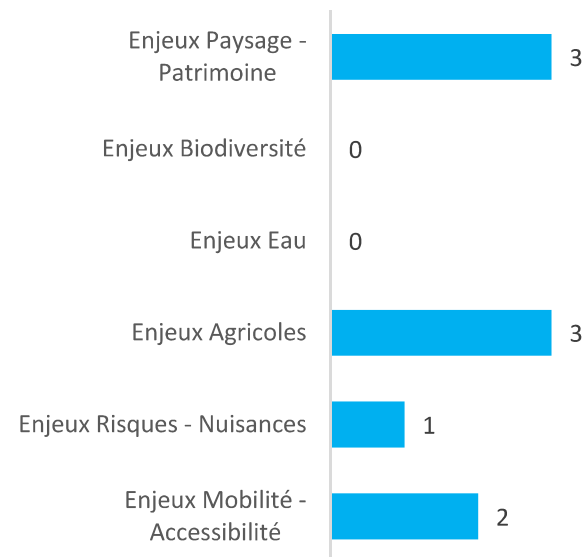
- **Assainissement :**

Raccordement collectif par la Rue de la Briquetterie (60)

#### **Gabarit des voiries existantes :**

Le site est desservi par le Rue de la Briquetterie. La sortie sur la Rue de la Briquetterie sera à sécuriser.

### Analyse multicritères des enjeux



1








2







3




**Forme urbaine et organisation du bâti :**

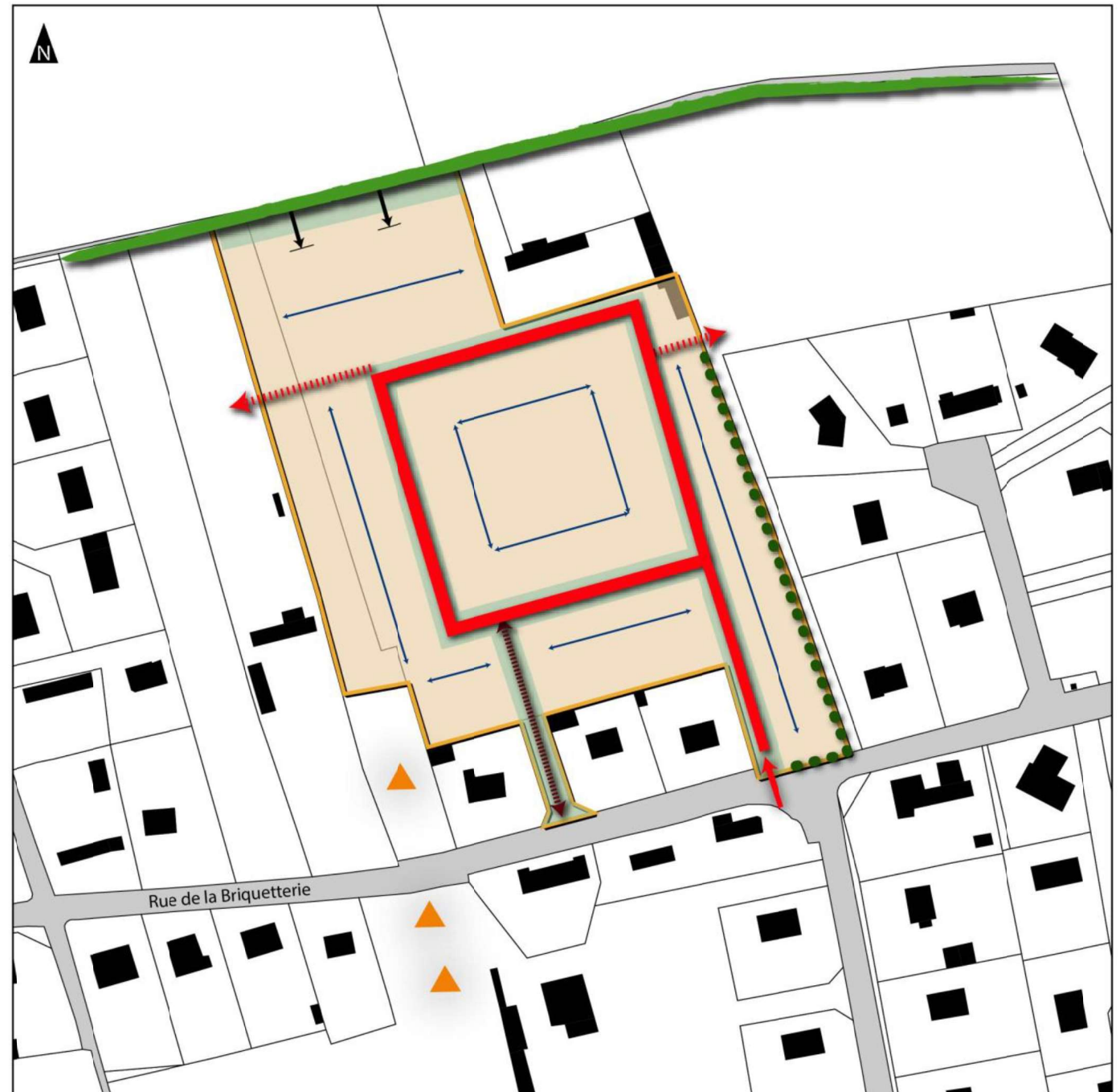
-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation d'habitat
-  Orientation du bâti à respecter
-  Recul de 5 m imposé par rapport à la zone agricole
-  Construction manquante

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

-  Principe d'accès routier
-  Principe de voirie
-  Accroche fonctionnelle en vue d'un développement urbain à long terme
-  Liaison douce à créer

**Insertion paysagère et environnement :**

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



Forme urbaine et organisation du bâti	Organisation de la desserte et des déplacements	Insertion paysagère et environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur à vocation d'habitat mixte</b> avec une densité brute de 10 à 15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 23 logements :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitat individuel selon une densité brute de 10 lgts/ha, soit environ 15 logements ;</li> <li>○ Habitat intermédiaire, selon une densité brute de 15 lgts/ha, soit environ 8 logements ;</li> </ul> </li> <li>✓ <b>L'implantation optimum</b> des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil ;</li> <li>✓ <b>Respect d'un recul de 5 mètres</b> pour les nouvelles constructions principales par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>1 accès routier autorisé</b> depuis la Rue de la Briquetterie (RD62),</li> <li>✓ <b>Développer le réseau piéton</b> au sein du site avec un débouché sur la rue de la Briquetterie ;</li> <li>✓ <b>Prévoir des accroches fonctionnelles</b> à l'Ouest et à l'Est en vue d'un potentiel développement urbain à plus long terme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Maintenir la haie</b> sur la frange Nord du site ;</li> <li>✓ <b>Créer un masque végétal (haie, alignement,...)</b> sur la frange Est du site, compatible avec l'accès envisagé ;</li> <li>✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des <b>principes d'hydraulique douce</b> : ouvrages paysagers, noues végétalisées,... ;</li> <li>✓ Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la <b>gestion des déchets</b> et le <b>traitement paysager des espaces de stationnement</b>.</li> </ul>