COMMUNE DE GRAIMBOUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROCEDURE D'ELABORATION

Prescrite le : 27 / 06 / 2016

Arrêtée le : 13 / 02 / 2020

Approuvée le :

CACHET

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

GRAIMBOUVILLE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« *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. »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

Il a été défini un secteur comportant des OAP :

- ***Le secteur de l'Aumône***

1 Le secteur du Nord du Carreau

1.1 Présentation et localisation du site

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte la zone à urbaniser à court terme (AUh). Située à proximité immédiate du centre-bourg et de ses équipements, ce secteur de 1,3 ha se révèle stratégique pour le développement démographique et résidentiel de la commune. Sa localisation au niveau de la route d'Etainhus lui permet également une connexion directe avec le chemin menant à la gare d'Etainhus.

Localisation du site de l'OAP (2018)

1.2 Atouts et contraintes du site :

1.2.1 Atouts :

Le site présente différents atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre bourg. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté et déjà maitrisé, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme.
- La configuration des accès automobile et piétons permet d'envisager une bonne ventilation, en effet le site bénéficie d'un accès existant via la route d'Etainhus, le site est également desservi par le chemin de l'Aumône au nord du projet.
- Le site est éloigné de l'ensemble des secteurs de risques identifiés sur la commune
- Le secteur ne prend pas de place sur des terres actuellement agricoles
- Proximité avec la gare d'Etainhus via le chemin «de la gare »

1.2.2 Contraintes :

Le site présente cependant différentes contraintes :

- Il comporte plusieurs bâtiments existants
- Il est bordé par des alignements d'arbres.

1.3 Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de valoriser un secteur afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine de gagner en « épaisseur ». L'aménagement de la zone devra faire preuve de diversité et de mixité urbaine. De la sorte, la typologie des logements proposés et la volumétrie des constructions devront être variées. Par ailleurs des équipements publics pourront être réalisés au sein de la zone.

Les principaux objectifs opérationnels sont de conserver au maximum les composantes du clos-masure (arbres, verger, bâtiments…).

- S'inspirer de « l'esprit clos-masure » pour la future urbanisation (volumétries, implantation des constructions…).
- Préserver de larges espaces verts.
- S'appuyer sur les éléments existants pour concevoir une opération liée à son contexte, qui révèle l'âme et l'identité du village.

1.4 Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

1.5 Principes d'aménagement :

1.5.1 Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels, individuels groupés et intermédiaires. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.

Les illustrations suivantes ont pour objectifs d'illustrer le type de formes urbaines attendues sur le site.

Logements intermédiaires accessibles par un escalier central
Beuzeville la Grenier
Architecte : 6,24 Architectes / Maître d'ouvrage : LOGEAL

Logements intermédiaire, avec balcon en étage
Saint-Saëns
Architecte : Bonhaume

Logements en bande, séparés par le garage
Roncherolles-sur-le-Vivier

Logements en bande. Le jeu de matériaux et de couleurs permet de personnaliser les logements.
Allouville-Bellefosse

—

1.5.2 Accès et desserte

Les accès :

Un accès unique au site devra être aménagé à partir de la route d'Etainhus. Aucun nouvel accès ne pourra être crée sur la route d'Etainhus.

Les accès au sein de l'opération devront être mutualisés.

Les voies de circulation :

Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte et partagée. Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et aussi favoriser les circulations apaisées et douces.

Les voies à créer devront se terminer en impasse afin de ne pas créer une boucle de circulation.

Les voies devront se situer en périphérie de l'opération, le long des alignements plantés existants ou à créer, de façon à faciliter leur entretien.

Les voies et accès piétons

L'ancienne sente à l'Ouest de l'opération devra être rendue de nouveau praticable.

Des accès piétons devront être créés de façon à pouvoir connecter la zone au centre bourg par le chemin de l'Aumône.

1.5.3 Implantation des constructions

En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'utilisation du bio climatisme (utilisation des apports solaires).

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la sens de faîtage soit parallèle ou perpendiculaire aux alignements plantés existants ou à créer.

1.5.4 Stationnement

L'aménagement du site devra à minima prévoir 3 poches de stationnement véhicule et au moins un espace de stationnement cyclable couvert.

Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

1.5.5 Gestion hydraulique

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque phase devra être réalisée ainsi que l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bassin…) visant à stocker temporairement les eaux.

L'espace réservé à la gestion des eaux pluviales pourra être partagé pour différents usages (espaces de détente, sportifs, technique, paysager).

1.5.6 Préservation du patrimoine bâti

La maison existante sur le site devra être conservée et réhabilitée.

La réhabilitation du bâtiment est à privilégier.

1.5.7 Traitement paysager

Un espace vert public devra être aménagé sur cet espace et prendra la forme d'un verger d'une superficie minimale de 1 000m².

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des éléments existants.

Il conviendra de :

- Préserver les structures paysagères existantes (talus, alignements boisés),
- Créer une haie libre champêtre entre la sente de l'Ouest et la voie à créer,
- Réaliser une percée verte depuis l'entrée de l'opération jusqu'au chemin de l'aumône.

1.5.8 Les équipements internes

L'ensemble des constructions devront être desservies par un système d'assainissement collectif.

Les appareils d'éclairage public devront être à faible consommation électrique ou autonomes en énergie électrique.

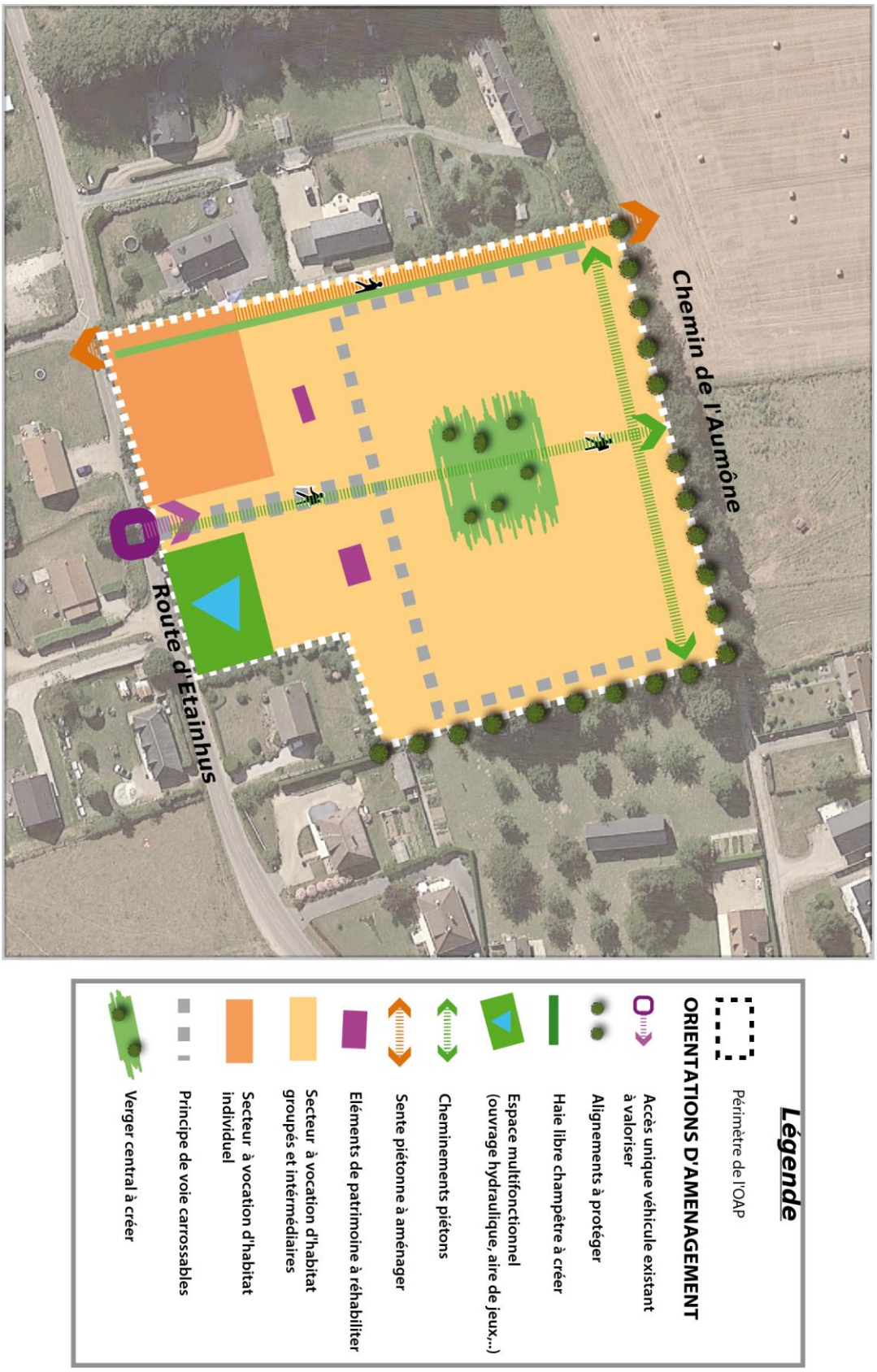
Un point d'apport volontaire des déchets devra être aménagé à l'entrée de l'opération de façon à faciliter la collecte des déchets.

1.5.9 Dimensionnement et traitement des voiries internes

1.6 Programmation :

Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle. Pour ce faire, la commune souhaite imposer sur le site une densité moyenne de 20 logements par hectare. Cette densité pourra être hétérogène.
Par ailleurs les logements créés devront être de taille et de typologie variée permettant une mixité urbaine et sociale. Ainsi il devra être réalisé au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

L'ensemble des logements produits au sein du périmètre devra respecter la répartition suivante :

- Au moins 50 % de T3
- Au moins 20% de T2

1.7 Schéma d'aménagement