

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 15/01/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Grainville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 13/03/2014
APPROUVÉ LE : 15/01/2015

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte.....	4
Orientations	6

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

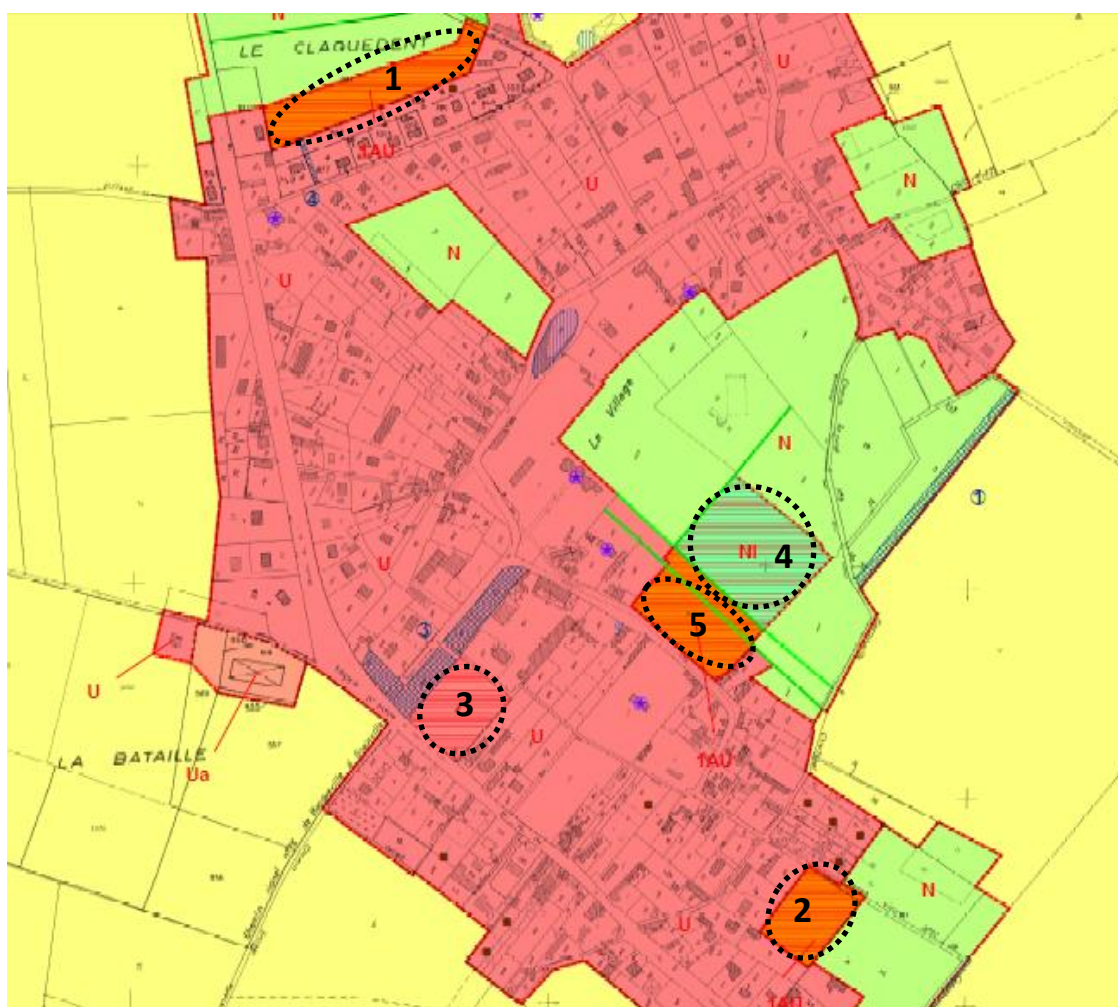
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Grainville a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Cinq zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin d'assurer la cohérence de la réalisation de l'aménagement :

- 1) Le secteur du Claquedent,
- 2) Le secteur de la Mare Linette,
- 3) Le secteur de la rue de la Grand Mare,
- 4) Le secteur Naturel de loisirs du château,
- 5) Le secteur d'habitat du château.



Contexte

Le secteur du Claquedent

Ce secteur est localisé au Nord du bourg de Grainville, en limite avec les espaces naturels. D'environ 9800 m², ce secteur s'insère entre la rue des Muttes et la RD6014, à l'arrière d'une urbanisation linéaire localisée le long de la rue du Claquedent. Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- Desserte/Accès : Le secteur est desservi par la rue des Muttes.
- Environnement proche : L'aménagement s'inscrira en limite de la zone naturelle, qui longe la partie Nord du secteur. La zone naturelle est caractérisée par la présence de vergers, haies et prairies. A l'Est le secteur fait face au château des Muttes et d'un corps de ferme répertoriés dans le PLU au titre de la loi Paysage. Le secteur est longé à l'Ouest par la RD6014, qui est une voie classée à grande circulation, mais à distance raisonnable pour limiter les nuisances.
- Caractéristiques de la parcelle : La zone de projet est linéaire et s'inscrit à l'arrière d'une urbanisation existante.

Le secteur de la Mare Linette

Ce secteur d'environ 4600m² se localise au Sud du territoire communal. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Le réseau routier est présent, toutefois, la faible largeur de la voie bordant le secteur induit certaines difficultés routières.
- Environnement proche : Ce secteur vient conforter l'urbanisation au Sud du territoire communal et s'inscrit à proximité d'une des dernières opérations réalisées sur le territoire communal. Au Sud et à l'Est, il est longé par des prairies. De plus un bassin de rétention des eaux de ruissellement est présent au Nord de ce secteur.

Le secteur de la Grand Mare

Il s'agit d'un secteur d'environ 5070m², localisé à la jonction entre la RD6014 et la RD1. Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- Desserte/Accès : Le secteur est localisé à la jonction entre la RD1 et la RD6014.
- Environnement proche : Ce secteur longe un espace libre de construction qui libère une perspective vers le château de Grainville. Ce secteur s'inscrit non loin du château, de l'église et d'un corps de ferme.
- Caractéristiques de la parcelle : Présence de plusieurs essences arborées.



Le secteur naturel de loisirs du château

Espace d'environ 11300m², il s'agit d'une parcelle localisée à proximité du château. Ce secteur est destiné à l'accueil d'équipements de loisirs type salle de réception dans le cadre du développement des activités d'accueil du château. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Accès desserte : L'accès à ce secteur peut être envisagé depuis la rue de la Mare Linette.
- Environnement proche : Localisation au sein d'un ensemble de valeur patrimoniale, château, parc du château, pigeonnier du XVIII^{ème} siècle... Il se situe également à proximité d'espaces de prairies ceinturant le Sud-Est du bourg.
De plus, le secteur est en retrait vis-à-vis des habitations du centre bourg.
- Caractéristique de la parcelle : Le secteur est traversé par une allée d'arbres centenaires où sont présentes des essences arborées d'intérêt.



Le secteur d'habitat du château

Espace d'environ 5200m², il s'agit d'une parcelle localisée non loin de l'église et du château. Ce secteur est destiné à l'accueil d'une vocation d'habitat et détient les caractéristiques suivantes :

- Accès desserte : L'accès à ce secteur peut être envisagé depuis la rue de la Mare Linette.
- Environnement proche : Localisation au sein d'un ensemble de valeur patrimoniale, château, parc du château, église, bâti protégé au titre du L123-1-5, III, 2° dans la cadre du présent PLU, ancien corps de ferme agricole. Il se situe le long de la rue de la Mare Linette.
Le secteur est longé au Nord par un alignement d'arbres, qui compose une allée d'arbres centenaires menant au château de Grainville.
- Caractéristique de la parcelle : Cette parcelle est longée par la rue des Mottes et présente une haie haute de thuya en limite avec cet axe.



Orientations

Le secteur du Claquedent

Ce secteur est localisé au Claquedent dans un contexte paysager à préserver. D'une superficie d'environ 9800m².

Une vocation d'habitat

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Garantir l'intégration de l'aménagement

- Traitement homogène de l'entrée de l'opération qui se localise le long de la rue des Muttes (A l'Est) face au château. Il s'agit donc d'apporter un traitement minéral (exemple : muret, encadrement de l'entrée, revêtement de sol, etc.) et végétal (haie composée d'essences locales) en corrélation avec l'ensemble paysager et patrimonial dans lequel se situe le secteur.



Principe de muret en entrée d'opération
Exemple : Le clos Guynemer - Caen (14)

- La limite Nord, est à travailler au regard de l'intégration de la nouvelle opération. Il s'agit de créer une haie composée d'essences locales, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

- Le flanc Ouest doit être intégré par un petit boisement composé d'essences locales.
- Traitement des limites séparatives par des haies composées d'essences locales.
- Créer un accompagnement végétal de la voirie (type arbustes, arbres d'alignement, plantations...)

Assurer l'accès au secteur

- Le principe d'accès est réalisé à partir de la rue des Muttes, avec pour objectif un bouclage via la rue du Claquedent. Dans l'attente ou l'absence d'acquisition foncière permettant la réalisation de ce bouclage, une aire de retournement est réalisée.

- Mutualisation des accès à la parcelle afin de limiter les coûts liés à la réalisation de ces accès, d'optimiser la consommation de l'espace à l'échelle de la parcelle. Ce principe limite également l'impact visuel, des aménagements, sur le paysage de la nouvelle rue.



Principe de mutualisation des accès véhicule
(Pré-stationnement, garages mitoyens, etc.)
Exemple : Résidence les Jardins de la Haye (54)

Un principe de collecte des ordures ménagères

Un principe de collecte des ordures ménagères est assuré en entrée d'opération afin de faciliter la collecte et dégager l'espace public.

Intégrer le dispositif de collecte dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles, et/ou olfactives (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures).

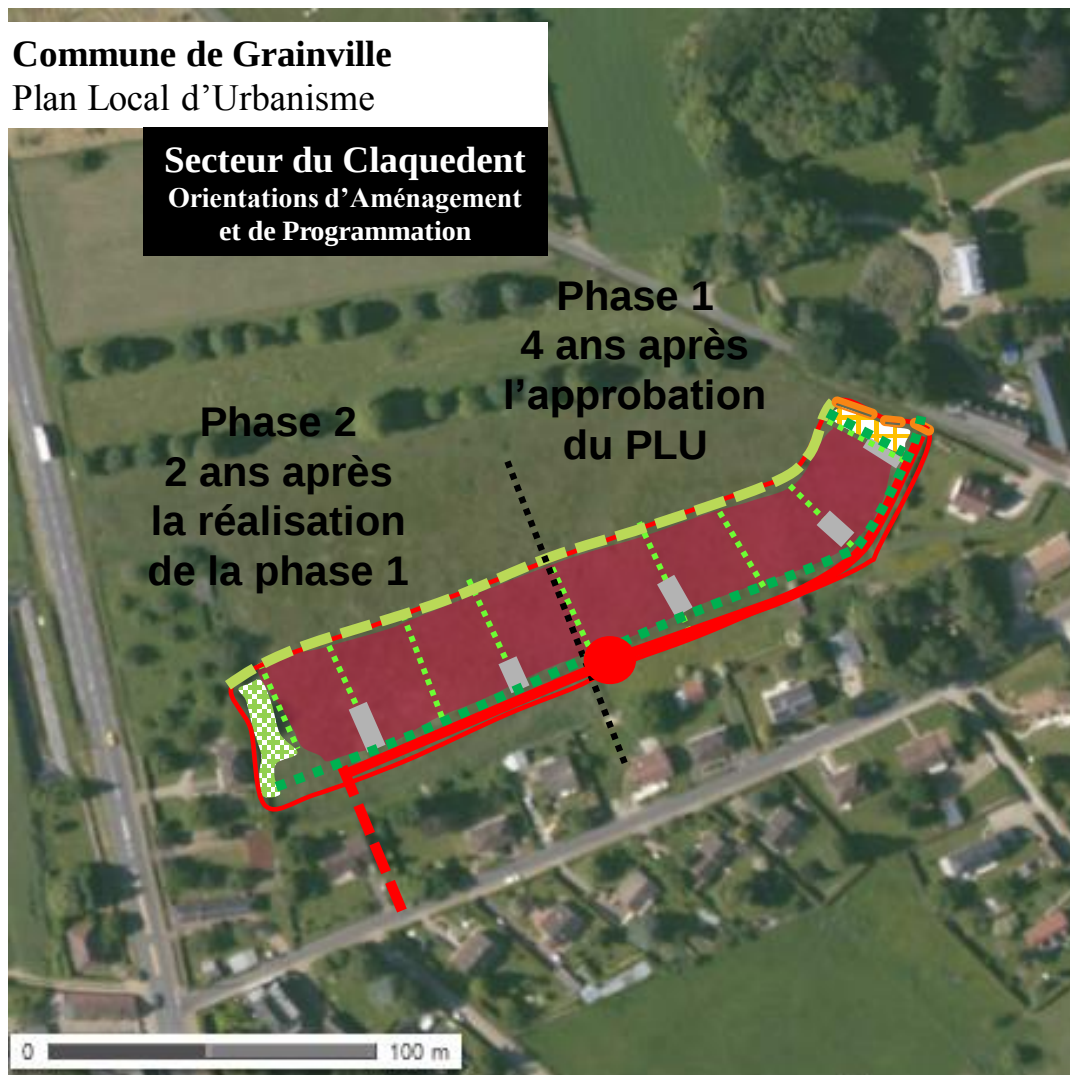
Programmer l'aménagement du secteur

Un échancier est mis en place afin d'assurer une réalisation de l'opération en deux phases.

- Première phase : 4 ans après approbation du PLU.
- Seconde phase : 2 ans après réalisation de la première phase. Cette seconde phase est conditionnée par le bouclage des voies entre la rue des Muttes et la rue du Claquedent.

Commune de Grainville
Plan Local d'Urbanisme

Secteur du Claquedent
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



**PRINCIPES DE GESTION DES LIMITES
DE L'OPÉRATION**

-  Traitement des franges paysagères
-  Traitement de l'entrée
-  Espace boisé

**PRINCIPES D'ORGANISATION DU
SECTEUR**

-  Zone d'habitat
-  Secteur de mutualisation de la collecte des ordures ménagères
-  Traitement des limites séparatives

PRINCIPES D'ACCÈS

-  Voie d'accès avec aire de retournement
-  Principe d'accès à la parcelle mutualisé (garage ou espace de stationnement mitoyen)
-  Potentiel bouclage de voie via ER

Le secteur de la Mare Linette

Secteur d'une superficie d'environ 4600 m² qui s'inscrit dans un secteur récemment conforté par une urbanisation nouvelle.

Une vocation d'habitat

- Créer un nouveau secteur d'habitat.
- Aménager un espace public afin d'offrir aux futurs habitants un espace de respiration et de détente. Cet espace est majoritairement végétalisé.

Assurer un principe d'accès

- Assurer la desserte du secteur par la création d'une voie en impasse depuis la rue de la Mare Linette. Un élargissement de la rue de la Mare Linette est assuré afin de garantir la sécurité routière.
- Créer une circulation piétonne au sein du quartier et le long de la frange Nord afin de permettre la liaison avec les cheminements doux qui ceignent le bourg.
- Un accès est maintenu vers le Sud Est afin de permettre un bouclage des voies dans le cadre d'une potentielle urbanisation future.

Intégration du projet

- Mettre en place des plantations d'essences locales en limite du quartier afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation dans la plaine agricole.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

- Assurer un traitement végétal des limites séparatives. Elles devront être composées d'essences locales.
- Créer une « coulée verte » autour de l'axe de circulation, afin d'avoir un traitement végétal des abords de la voirie.

Un principe de collecte des ordures ménagères

- Un principe de collecte des ordures ménagères sera assuré en entrée d'opération afin de faciliter la collecte et de dégager l'espace public.
- Il s'agira d'intégrer le dispositif de collecte afin d'éviter les diverses nuisances (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures type cache conteneurs).

Programmer l'aménagement du secteur

L'aménagement de ce secteur peut-être mis en place à partir de 2 ans après approbation du PLU. L'objectif est d'échelonner dans le temps la réalisation des différents secteurs à urbaniser du territoire communal afin d'assimiler de manière progressive les nouveaux logements en corrélation avec les réseaux et les effectifs scolaires.

Commune de Grainville
Plan Local d'Urbanisme



**PRINCIPE DE GESTION DES
LIMITES DE L'OPÉRATION**

-  Traitement des franges paysagères

**PRINCIPES D'ORGANISATION DU
SECTEUR**

-  Zone d'habitat
-  Secteur de mutualisation de la collecte des ordures ménagères
-  Traitement des limites séparatives
-  Principe d'espace public à dominante végétale

PRINCIPES D'ACCÈS

-  Principe d'accès véhicules
-  Circulation douce
-  Traitement végétal des abords de voies
-  Elargissement de la voie
-  Préserver un accès au Sud Est pour préserver un potentiel accès véhicules et piétons

Le secteur de la rue de la Grande Mare

Secteur localisé à la jonction de la RD1 et de la RD6014. L'objectif est d'assurer une desserte sécurisée du secteur. Aussi les enjeux paysagers liés à la préservation et la valorisation d'un cône de vue paysager sont traités.

Assurer un principe d'accès sécurisé

- Créer un accès au secteur via la route départementale n°1. Tout accès via la route départementale 6014 est interdit.

Garantir la qualité paysagère vis-à-vis du cône de vue et de sa future valorisation

- L'aménagement de cet accès est localisé en limite Nord de parcelle afin de limiter les impacts de la voie sur le cône de vue paysager localisé en frange Nord/Est de la RD1.
- Aménager l'accès de manière qualitative (revêtement minéral et/ou végétalisation) afin d'être en adéquation avec l'aménagement projeté par la municipalité pour valoriser le cône de vue vers le château.
- Traiter de manière paysagère les limites du secteur en lien avec la future valorisation du cône de vue. Elles devront être traitées de manière à intégrer les constructions par la plantation d'une haie composée d'essences locales.
- Une lisière végétale composée d'essences locales, devra être réalisée en limite du secteur avec les habitations existantes.
- Préserver certaines des essences arborées présentes sur le site en les intégrant à l'aménagement et sous réserve d'un bon état phytosanitaire.

Commune de Grainville
Plan Local d'Urbanisme

**Secteur rue de la
Grand Mare**
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



**PRINCIPES D'ORGANISATION DU
SECTEUR**

-  Accès interdit via la RD 6014
-  Accès via la RD1, en limite de parcelle afin de préserver le fonctionnement de la coupure paysagère
-  Aménagement qualitatif de cette entrée afin de préserver les qualités de cette traversée paysagère ainsi que le cône de vue vers le château

 Zone d'habitat

**PRINCIPES DE GESTION DES
LIMITES DE L'OPÉRATION**

-  Aménagement qualitatif des limites entre le quartier et la coupure paysagère
-  Traitement paysager des limites du secteur
-  Traitement des limites séparatives
-  Voirie avec aire de retournement
-  Préservation de certaines essences présente sur site sous réserve d'un bon état phyto sanitaire

Le secteur naturel de loisirs du château

Secteur localisé à proximité du château et ayant pour vocation l'accueil d'équipements de loisirs type salle de réception dans le cadre du développement des activités d'accueil du château.

Appuyer l'aménagement sur les caractéristiques paysagères du site

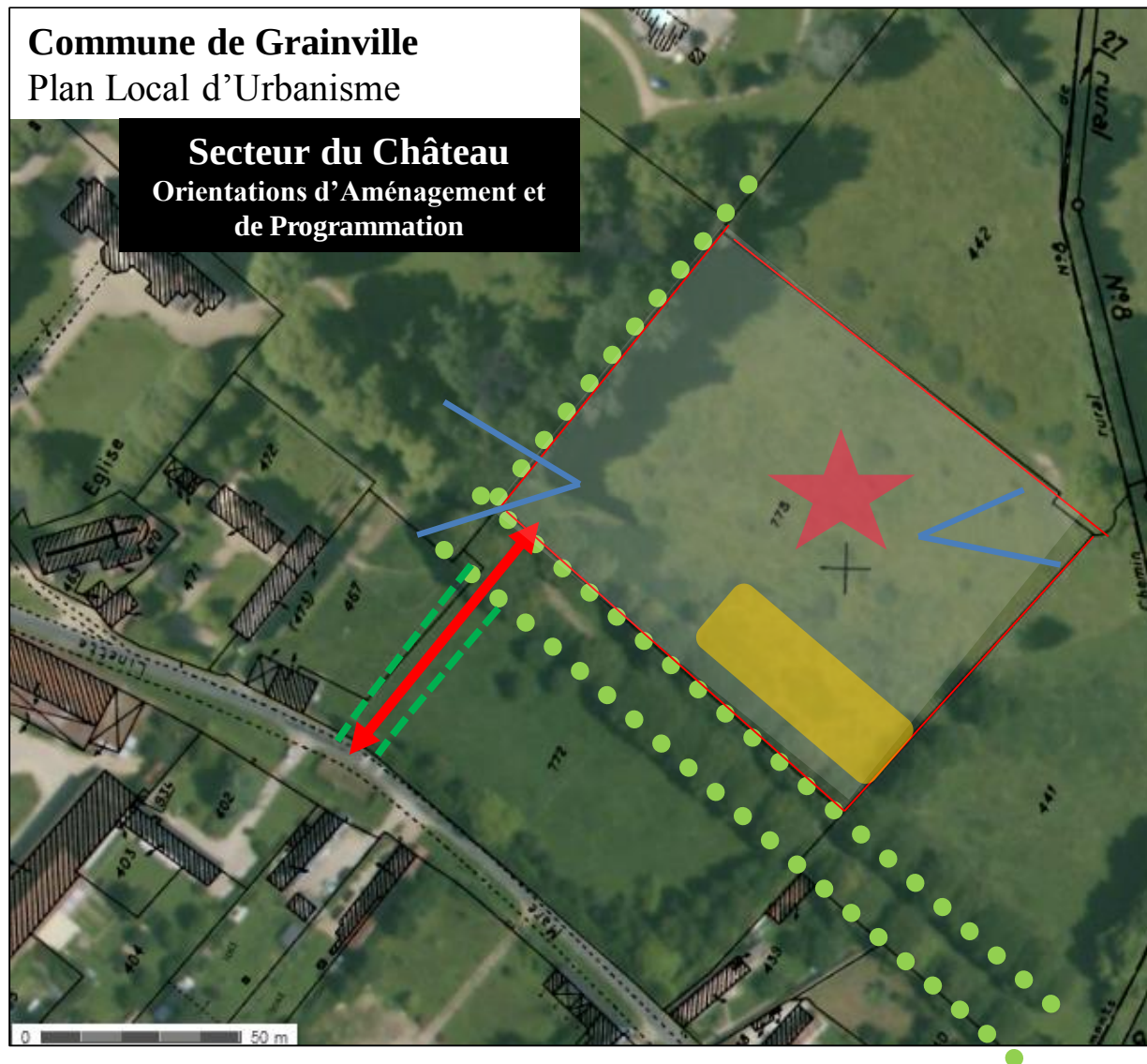
- Conserver l'allée d'arbres centenaires existante et les haies présentes sur le secteur. Cette préservation doit apporter une plus-value à l'aménagement du site en préservant le caractère patrimonial de cette allée et des haies. Elles permettent de créer des filtres entre des zones à vocation différentes.
- Préserver les cônes de vue sur l'ancien pigeonnier datant du 18^{ème} siècle et sur le château.

Assurer la desserte du site

- Créer un accès depuis la rue de la Mare Linette, afin de desservir le site et permettre l'accès aux structures envisagées.
- Aménager une aire de stationnement en partie perméable en limite de la parcelle 772 afin de ne pas empiéter sur les parties plus naturelles du secteur.

Intégrer les nouveaux aménagements au caractère patrimonial du site

- Créer un alignement d'arbres de hautes tiges de part et d'autre de la voie d'accès afin de permettre son intégration paysagère.
- Réaliser des constructions qui s'intègrent à la qualité architecturale et patrimoniale présente sur le site. Il s'agit de reprendre, par exemple, des codes architecturaux ou des matériaux du patrimoine bâti présent sur le site (briques du château, aspect des corps de ferme et de l'habitation protégée au titre du L123-1-5,7° dans le cadre du présent PLU, utilisation d'ardoise ou de petites tuiles...).



● ● ● Haies et alignements d'arbres à préserver

--- Création d'un nouvel alignement d'arbres

↔ Principe de réalisation d'un accès au site

■ Principe de réalisation d'une aire de stationnement du public

∠ Cône de vue sur le château à préserver (Ouest)
Vue sur les ruines de l'ancien pigeonnier à préserver (Est)

★ Les constructions implantées devront s'intégrer dans le cadre patrimonial de ce secteur (architecture, matériaux employés, etc.) sans que les références architecturales modernes soient interdites

Le secteur d'habitat du château

Secteur d'une superficie d'environ 5200m² qui s'inscrit dans un secteur patrimonial du bourg de Grainville.

Une vocation d'habitat

- Créer un nouveau secteur d'habitat

Assurer un principe d'accès

- Créer un accès depuis la rue de la Mare Linette, afin de relier un axe de desserte du futur quartier. Un accès est préservé au Nord de l'axe afin d'être prolongé dans le cadre de l'aménagement du secteur du château.
- Réaliser une voie de desserte en sens unique, qui permet de boucler l'aménagement du secteur sur la rue des Muttés.
- Créer une circulation piétonne au sein du quartier. Aussi les circulations peuvent être envisagées des manières suivantes : Principe de voie mixte ou voie partagée.



Principe de voie mixte (absence de trottoirs et présence d'espaces semi-public en front de rue facilitant la cohabitation des usagers)
Exemple : *Eco-hameau des Charmilles, Sainneville-sur-Seine (76)*
Source : *Photothèque CAUE 76*



Principe de voie partagée
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*)

Intégration du projet

- Mettre en place des plantations d'essences locales en limite du quartier afin de permettre une meilleure intégration en front d'espace public.
- Assurer un traitement végétal des limites séparatives. Elles devront être composées d'essences locales.
- Végétaliser les abords de l'axe d'accès.

Programmer l'aménagement du secteur

- Ce secteur peut être urbanisé dès approbation du PLU.



PRINCIPES DE PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES LOCALES

- ● ● Haies et alignements d'arbres à préserver
- Création d'un nouvel alignement d'arbres

PRINCIPES D'ORGANISATION DU SECTEUR

- ↔ Principe de réalisation d'un accès au site
- ← Principe de réalisation d'une voie de desserte en sens unique
- Zone d'habitat
- ... Traitement des limites séparatives
- Traitement de la façade de l'opération

