

GREVILLE HAGUE



PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : **12 MARS 2015**



LE MAIRE
Didier LE BEL

3

Orientation d'aménagement et de programmation

1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Commune littorale du Nord Cotentin à proximité immédiate du pôle de Beaumont Hague, la commune bénéficie d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants. La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles dans un cadre de vie préservé à proximité immédiate d'équipements structurants (écoles, espace loisirs, équipements sportifs).

Elle a défini dans ce contexte plusieurs secteurs constructibles venant étoffer le Sud du bourg afin de préserver les vues sur la Mer au Nord. La réalisation de ces aménagements s'échelonne sur une dizaine d'années. Ainsi sur 5 ha de zones à urbaniser, 3.2 ha sont aménageables immédiatement ou à moyen terme tandis qu'1.8ha ne le seront qu'après modification du PLU. Il est à noter par ailleurs, qu'il reste 0.9 ha urbanisable en zone urbaine.

Après une phase importante d'extension urbaine réalisée sous forme de programmes indépendants, la commune souhaite aujourd'hui promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et proposant un projet associant respect de l'environnement, qualité de vie, mixité et intégration sociale.

3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. Les secteurs de développement présentent dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant leur aménagement :

- La situation de la commune en limite de Beaumont Hague dans l'aire d'influence de Cherbourg lui confère une attractivité indéniable pour de nombreux actifs se traduisant par une demande importante de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement.
- La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements sur son territoire (école, terrains de sports, commerce en cœur de bourg) et à proximité. La distance des futures constructions à moins de 400 mètres des commerces et services permet d'envisager un développement des déplacements doux alternatifs à l'automobile.
- Le respect des densités mentionnées dans le SCOT (14 à 16 log / ha) permet de concilier développement urbain et respect des espaces agricoles en limitant leur consommation.
- Le site de développement est éloigné et en dehors du site Natura 2000 et des zones à risques inondables.
- La localisation des zones permet de préserver les perceptions vers la mer depuis la RD 402.

Orientation d'aménagement et de programmation

4 – Principes d'aménagement des zones à urbaniser et des zones urbaines de plus de 3000m²

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones à urbaniser qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération. Celles-ci pourront être réalisées en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes énoncés ci-après ainsi dans les schémas suivants :

1. Une urbanisation moins consommatrice d'espaces

Conformément aux dispositions du SCOT, les opérations présenteront une densité minimum moyenne de 14 à 16 logements à l'hectare. Au sein de chaque secteur une mixité des tailles de parcelles sera possible tant que le résultat global s'inscrira dans les objectifs du SCOT.

La typologie des logements retenue permettra d'apporter une solution à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduites. Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur la forme urbaine proposée. Dans les secteurs les plus denses, l'opportunité de logements intermédiaires et de maisons de ville devra être envisagée.

2. Une mixité sociale

Afin de permettre à tous de se loger, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs aidés sera à proposer avec un taux minimum de 10% pour cette dernière catégorie. Ces derniers pourront être réalisés lors d'une seule opération ou répartis entre les différents secteurs.

3. Connexions et déplacements

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi chaque zone bénéficiera d'au moins un accès laissé en attente pour une éventuelle extension à long terme.

Pour le secteur 1, un accès unique par zone se réalisera par la RD45 avec une connexion entre les deux.

Pour le secteur 2, les accès se réaliseront par la Rue Morel. Au regard du profil de la route et de la présence de talus important, une largeur suffisante devra être laissée pour permettre une bonne visibilité et la réalisation d'un accès sécurisé. Les talus pourront être reprofilés si nécessaire.

Pour le secteur 3, une liaison piétonne au Sud de la zone via la parcelle n°1003 assurera la connexion entre la Rue Morel et la D402.

En terme de déplacements internes, les projets reposeront sur une hiérarchisation de la voirie et un traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

Des connexions piétonnes seront à intégrer aux aménagements de zones 1AU soit par la création d'un cheminement particulier soit par un traitement adapté de la chaussée. Des voies partagées pourront être ainsi proposées afin d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles.

4. Un cadre de vie de qualité

L'intégration paysagère des nouveaux secteurs doit être traitée avec soin.

La situation des projets en continuité des zones déjà urbanisées impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant qu'il s'agisse des volumes, des coloris et des trames végétales.

La topographie des zones devra être prise en compte pour l'implantation des constructions. Dans ce cadre, il est proposé de préserver au maximum la structure bocagère existante et de l'intégrer dans le projet d'aménagement lorsque cela sera possible. En cas d'impossibilité technique les haies existantes pourront être redéfinies.

Orientation d'aménagement et de programmation

5. Une conception respectueuse de l'environnement

La conception des nouveaux aménagements ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Une attention particulière sera portée sur les implantations du bâti au regard de l'exposition des façades au Sud et aux ombres portées.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. La configuration des zones notamment de leur topographie implique un traitement des eaux pluviales important. Les dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés. Associées à un cheminement piétonnier et un traitement paysager, elles permettront de proposer un cadre de vie de qualité en cohérence avec le site.

L'ensemble des aménagements devront être réalisés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

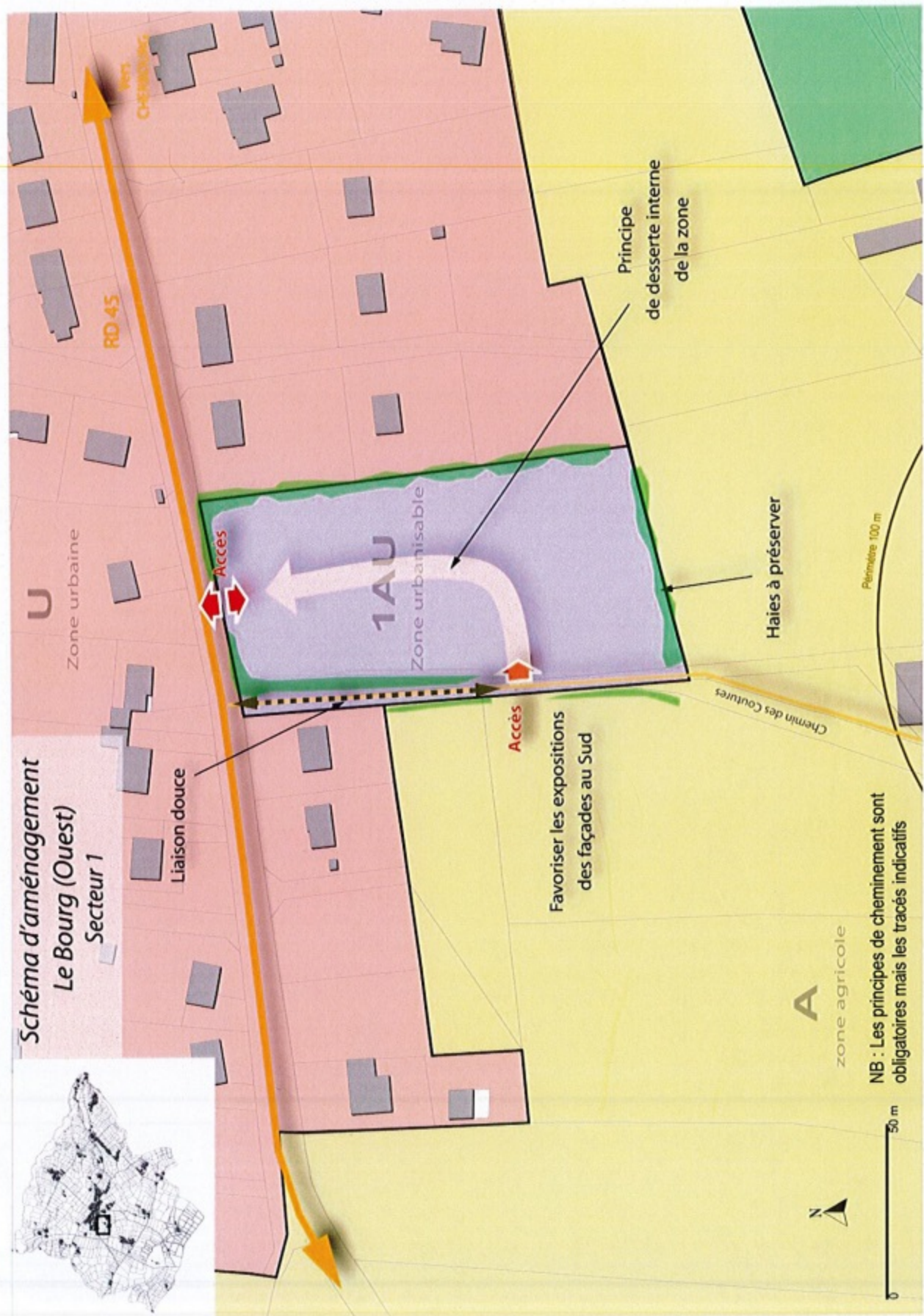


Exemples de noues paysagères et cheminements piétonniers

6. Une gestion dans le temps

Afin d'assurer une bonne intégration des zones à urbaniser et l'accueil des nouveaux ménages dans leur commune, il est nécessaire d'échelonner leur réalisation dans le temps. Ainsi le projet de la commune de Gréville Hague est un programme proposé sur 10-15 ans. Dans tous les cas, l'urbanisation des zones 2AU ne pourra se réaliser qu'après l'aménagement des zones 1AU.

Orientation d'aménagement et de programmation



Orientation d'aménagement et de programmation

