

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE GRAUVES



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CAECPC – Direction Aménagement &
Urbanisme Règlementaire

Lu pour être annexé à la délibération
du 08/03/2021
Approuvant le P.L.U de Graves
Le Maire,

Sommaire

INTRODUCTION.....	4
A. Le centre-bourg.....	7
Objectif : modernisation du centre-bourg.....	8
Règlement.....	10
B. L'entrée de bourg depuis Avize	13
Objectif : créer une extension urbaine maîtrisée en entrée de bourg.....	13
Règlement.....	16
Annexe	19
Espèces locales d'arbres et arbustes	19

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) composent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les OAP et la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier, mais doivent également, dans un PLUi, tenir compte de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de déplacements urbains (PDU), lorsque l'EPCI est Autorité Organisatrice de Transports Urbains (AOTU).

Leur définition est indiquée dans l'**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 [...]* ».

Leur contenu est indiqué dans l'**article L. 151-7** du code de l'urbanisme. Elles 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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent concerner n'importe quel quartier ou secteur du territoire

Ne devant pas couvrir l'intégralité du territoire du PLU mais se concentrant sur les secteurs à enjeux de la collectivité, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le PLU et la vocation des terrains concernés dans le plan.**

Ainsi, elles peuvent ainsi notamment porter sur :

- les extensions urbaines,
- les lieux de renouvellement urbain,
- les secteurs naturels (protection d'éléments de paysage, aménagement de sentiers...),
- les secteurs agricoles (maintien de la forme d'un ensemble de bâtisses agricoles, ou d'un point de vue...).

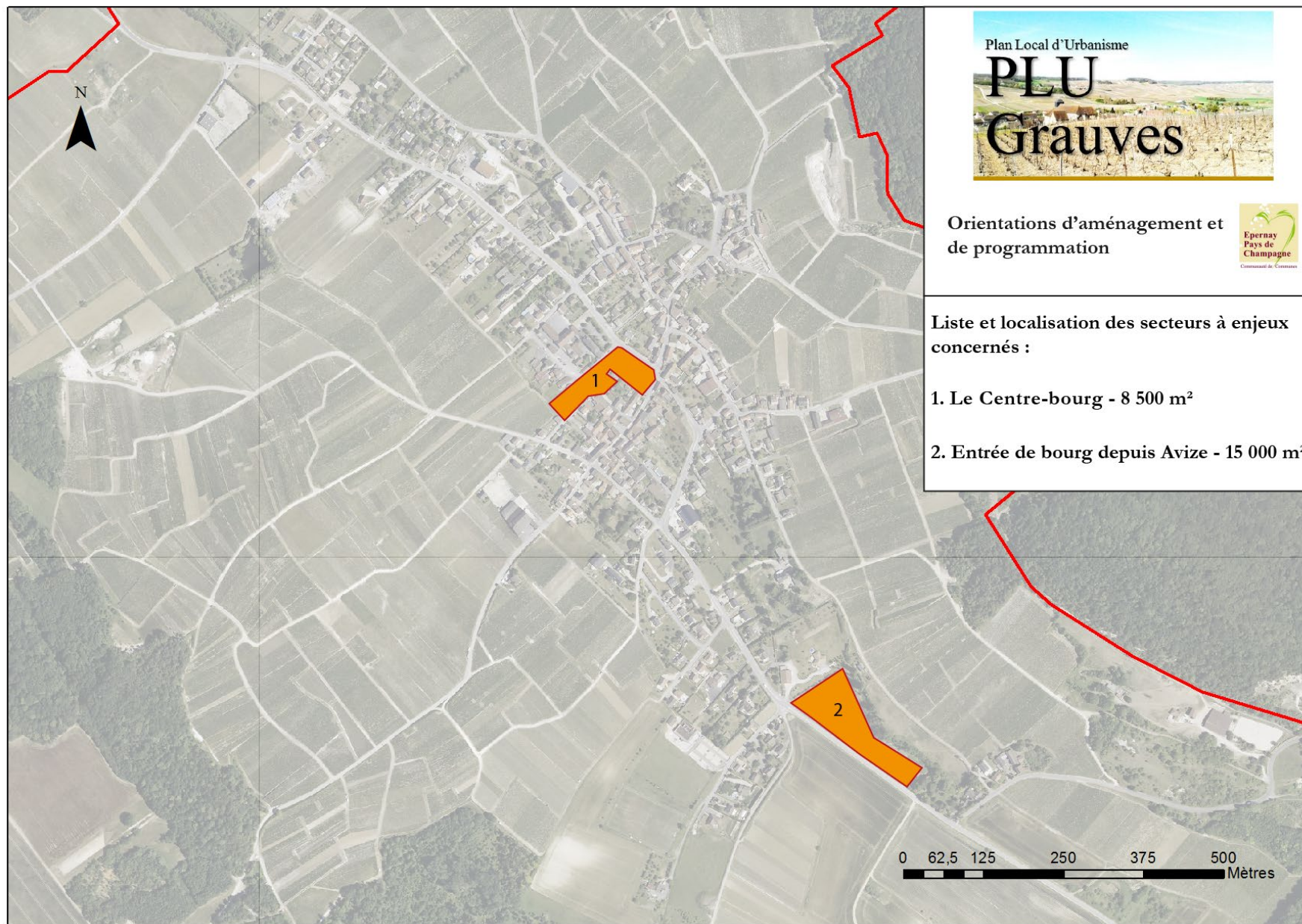
Leur usage sera d'ailleurs particulièrement utile dans certains cas :

- pour l'expression des projets en zones AU (à urbaniser), car les orientations d'aménagement et le règlement doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones lorsque les réseaux sont suffisants pour les ouvrir à l'urbanisation;
- pour l'expression de projets en secteurs de ZAC, car dans ces secteurs, le plan local d'urbanisme peut préciser :
 - la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,

- la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

- pour les projets de renouvellement urbain;
- pour préciser un échéancier prévisionnel de réalisation.

Leur existence dépend de la volonté de la collectivité de s'engager et d'afficher les principes d'un projet sur un quartier ou secteur



A. Le centre-bourg

NB : le secteur d'orientation d'aménagement se situe en zone AU. Il est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Le secteur totalise une surface d'environ 8 500 m² qui comprend :

1. Les ateliers municipaux en fond de rue et la parcelle en friche en retrait
2. La maison des associations, l'espace de jeux pour enfants attenant
3. L'ancienne salle des fêtes, la grange et les espaces de dépôt temporaire de matériaux

Localisé dans le centre du bourg, le secteur est attenant aux équipements publics que sont l'école, la mairie et le bar-brasserie. Il se situe également à proximité directe de parcelles de vignes plantées au sud-est et offre une vue dégagée sur les coteaux viticoles.

L'OAP s'inscrit dans le projet de redynamisation du centre-bourg. Il vise à réimplanter des activités, des équipements publics ainsi qu'une offre en logements pour les primo-accédant et les personnes à mobilité réduite.

Le secteur est classé en **zone UM**.



Orientations d'aménagement et de programmation



Le Centre-bourg

8 500 m²

MODERNISATION DU CENTRE-BOURG

Principes d'aménagement:

- Habitat : logements individuels, individuels groupés ou petit collectif dont une partie accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Activités économiques: commerces et services
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Espaces verts et de loisirs, aménagements paysagers

Objectif : modernisation du centre-bourg

NB : le secteur d'orientation d'aménagement se situe en zone UM. Il est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches

Repenser les espaces publics et les circulations et créer des espaces communs plantés

La commune compte peu d'espaces verts et de loisirs dans le centre-bourg. Le stationnement est divisé sur différents secteurs. Les aménagements ont été effectués au coup par coup sans cohérence d'ensemble. L'orientation d'aménagement et de programmation vise à recréer une unité dans le centre-bourg, tant dans les déplacements motorisés et doux, que sur le stationnement.

Le projet devra comporter un plan d'aménagement d'ensemble qui prend en compte les flux (écoliers, engins agricoles, touristes, riverains...) et proposer des connexions possibles avec les équipements à proximité. Le site devra également intégrer la réalisation d'un espace de loisirs planté pour les habitants et visiteurs du village.

Intégrer le stationnement existant à proximité

Le périmètre intègre des constructions ainsi que des zones de stationnement préexistantes. Une réflexion sur leur réutilisation devra être menée dans le cadre de l'opération.

Intégrer une réflexion sur la réutilisation des bâtiments existants sur le site

Le périmètre intègre des bâtiments dont les usages diffèrent : salle des associations en activité, ancienne salle des fêtes et grange abandonnées, déménagement des ateliers communaux. Une réflexion transversale (usages futurs, qualité architecturale, réutilisation de matériaux sur site) doit être menée afin de déterminer leur maintien ou non.

Développer une offre en habitat innovante favorisant la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle

Le projet vise à compléter l'offre en logements à destination des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduite. Le secteur pourra intégrer des services, commerces et équipements afin de favoriser la mixité des fonctions dans le bourg.

La morphologie et l'architecture des constructions nouvelles devront respecter un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies.



Orientations d'aménagement et de programmation



-  Réflexion sur la réutilisation des bâtiments existants
-  Réflexion sur la réutilisation du stationnement existant
-  Réflexion sur la connexion avec les équipements publics à proximité
-  Principe d'implantation d'espaces à vocations d'habitat et commerces
-  Principe d'implantation d'espaces à vocation d'habitat et d'équipement public
-  Améliorer les connexions dans le centre-bourg
-  Végétalisation des espaces le long des vignes

Règlement

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'une réalisation en plusieurs tranches Densité et hauteur Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, et gabarit à la topographie du site et aux édifices voisins. Dans un souci d'intégration paysagère, la hauteur maximale autorisée sera de R+1+combles à l'exception des équipements publics. Insertion du projet dans son environnement L'opération d'aménagement et l'implantation des constructions devront respecter le relief naturel du terrain et ainsi limiter les affouillements et exhaussements de sol. Implantation des constructions Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la route départementale. Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble. Le projet privilégiera l'utilisation de matériaux durables. Clôtures La hauteur des clôtures ne pourra dépasser deux mètres, conformément aux dispositions générales. En limite d'emprise publique, les clôtures devront être constituées de dispositifs à claires-voies. Les menuiseries, ferronneries et les enduits devront respecter le nuancier édicté en annexe du Règlement.
Mixité fonctionnelle et sociale	Le secteur vise à promouvoir la mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : - Habitation - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Equipement d'intérêt collectif et services publics - Bureau Le secteur devra intégrer une typologie de logements adaptés aux jeunes ménages par la création de logements locatifs. Le projet pourra intégrer un ou plusieurs logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement.

Qualité environnementale	Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - La réalisation de bâtiments à énergie positive est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020 Espaces de pleine terre et plantations : Les espaces communs devront comporter un minimum de 20% d'espaces verts de pleines terres avec à minima : - des plantations le long des vignes - un espace de loisirs ayant fait l'objet d'un traitement paysager ainsi que des plantations arbustives Un minimum de 25% d'espaces verts de pleines terres sera demandé sur les unités foncières. L'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf. liste en annexe). Les toitures terrasses et les toitures inférieure à 10° sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - servitude relative aux réseaux de télécommunication le long de la route départementale (PT3) - servitude d'alignement (EL7) Le bas du secteur est situé dans un périmètre de risques de remontée de nappes. Les sous-sols et garages enterrés sont interdits entre la maison des associations et la route départementale.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Toutefois, un stationnement mutualisé sur des espaces communs pourra être autorisé avec le stationnement déjà existant après accord de la commune. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir dispositions générales du Règlement du PLU). L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé. Le projet devra intégrer un minimum de stationnement pour les deux-roues.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace devra prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.

Desserte des terrains par les voies et réseaux	Le projet, matérialisé dans le plan d'aménagement d'ensemble, doit intégrer une réflexion sur la trame viaire existante à proximité ainsi qu'une connexion éventuelle avec les équipements publics situés à proximité. La création de nouvelles dessertes et la rénovation des dessertes existantes devront : - encourager et sécuriser les déplacements doux - hiérarchiser les voies afin de limiter la vitesse de circulation - promouvoir une bonne insertion paysagère - faciliter l'infiltration des eaux pluviales Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'ilot avec station de relevage si nécessaire.
--	--

B. L'entrée de bourg depuis Avize

NB : le secteur d'orientation d'aménagement se situe en zones 1AUa et 1AUb. Il est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Le secteur s'étend sur une surface de 15000 m², comprenant une partie de la route départementale, l'entrée du village et les berges du Darcy. En continuité de l'agglomération de Grauves, 10000 m² sont classés en zone AUa et 5000 m² en zone AUb, soit la parcelle située au sud est de la zone d'extension.

Il est bordé par des habitations au nord-est, le Darcy à la limite nord et des parcelles agricoles au sud et à l'est. Une zone humide a été reconnue sur le secteur sur une surface de 2284m² (étude de sol en annexe du PLU). L'OAP s'inscrit dans le projet de mise en valeur de l'entrée de bourg.

Le secteur est classé en **zone AU** du PLU.

Objectif : créer une extension urbaine maîtrisée en entrée de bourg

Opération d'aménagement d'ensemble devant être réalisée en un minimum de trois tranches

Le projet vise à réaliser une opération à vocation principale d'habitat en un minimum de deux phases correspondant au secteur ouest et au secteur est de la zone AUa. L'aménagement de la zone d'extension classée en secteur AUb se fera ultérieurement et en une seule phase, lorsque les deux phases en zone AUa auront été réalisées.

Préserver et recréer des espaces naturels le long des cours d'eau

Le projet intègre un objectif de mise en valeur et d'intégration du patrimoine naturel du Darcy et de ses abords ainsi que du cours d'eau non-permanent situé entre la zone de projet et la route départementale. Un traitement paysager adapté visant à protéger ces cours d'eau devra être effectué. Le cours d'eau situé au droit des zones AUa et AUb devra être protégé par la plantation d'espèces locales.

De plus, une étude de sol a révélé l'existence d'une zone à dominante humide. L'Aménagement devra prévoir la préservation de cette zone à dominante humide au même titre que celle des berges du Darcy.

Améliorer le cadre de vie et le paysage et recréer une entrée de ville arborée

Les bords de la route départementale feront l'objet de plantations pour limiter les nuisances visuelles et sonores. L'entrée de bourg sera modifiée.

Favoriser une organisation des constructions le long de la trame viaire à créer et préserver les fonds de parcelles de l'urbanisation

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à favoriser un urbanisme durable. Les fonds de parcelles seront préservés de l'urbanisation, où seule la construction d'abris de jardins sera autorisée.

Favoriser la densité et la diversité architecturale

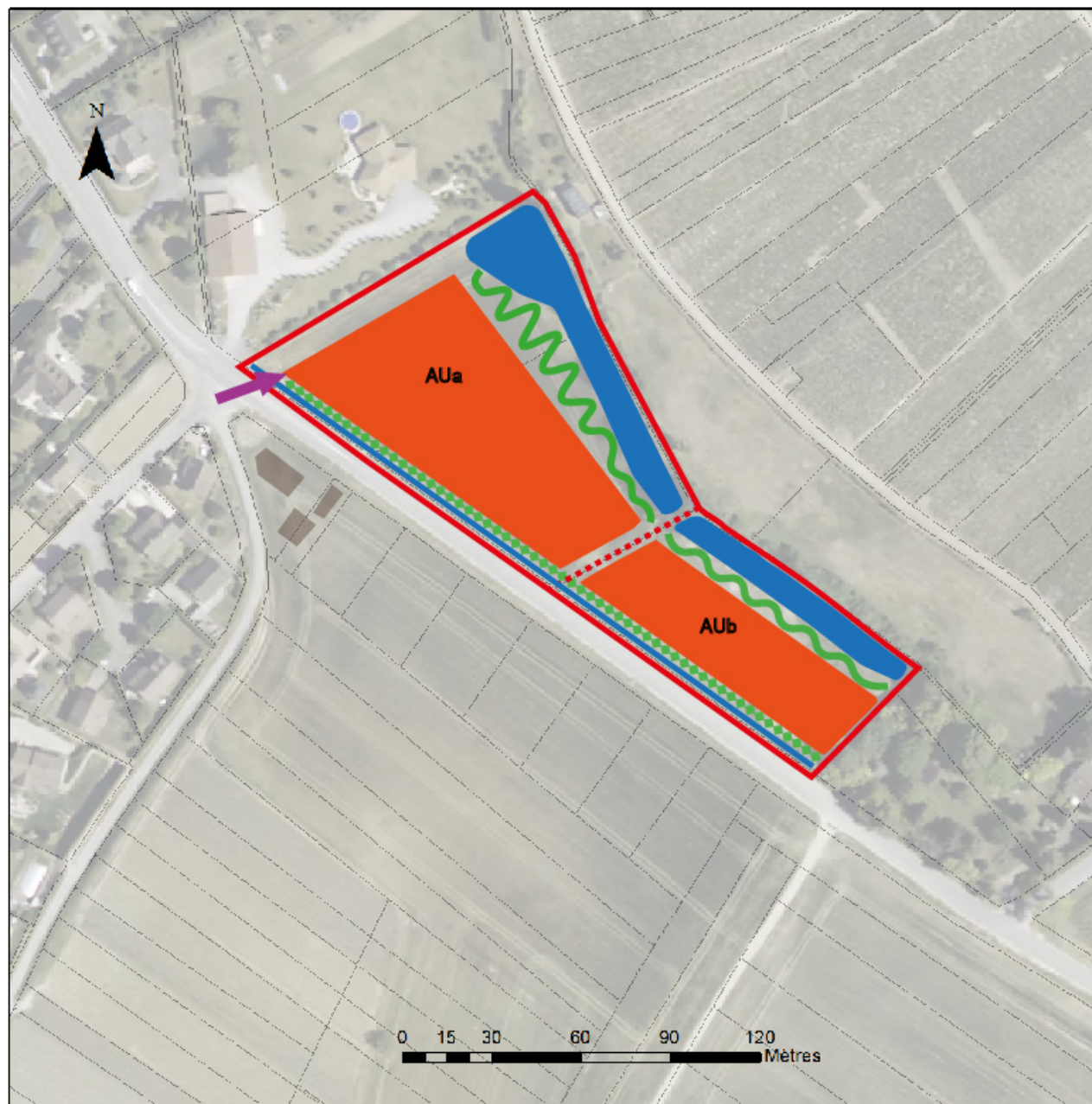
Le projet devra présenter une diversité de surfaces à l'issue du découpage parcellaire. La surface des parcelles sera comprise entre 450 et 800 m². La densité moyenne sera de 14 logements par hectare, soit une surface moyenne de l'ensemble des parcelles d'environ 700m², afin d'être en conformité avec les dispositions du SCOTER approuvé le 05 décembre 2018.

Développer une offre en habitat innovante et respectueuse de l'identité architecturale de la Champagne Viticole

La morphologie et l'architecture des constructions nouvelles doit respecter un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies.

Aménager une voirie privilégiant la sécurité tout en anticipant la desserte des différentes phases d'aménagement

La voirie devra être aménagée au fur et à mesure de l'avancement des phases d'urbanisation mais devra être conçue pour permettre son extension lors des phases suivantes d'aménagement des zones AUa et AUb. L'entrée et la sortie se feront au Nord-Ouest de la zone AUa, au niveau de la rue de Vertus pour éviter un accès direct sur la route départementale n°240.



Orientations d'aménagement et
de programmation

Entrée de bourg depuis Avize
surface : 18 500 m²

**EXTENSION URBAINE EN ENTREE DE
BOURG**

-  Préserver et recréer des espaces naturels le long du Darcy et dans la zone humide
-  Végétalisation le long de la départementale et du cours d'eau
-  Accès et aménagement d'une voie de desserte
-  Secteur d'urbanisation
-  Principe de préservation d'espaces verts en fond de parcelles

Règlement

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches Densité, emprise au sol et hauteur L'ensemble de l'opération devra présenter une diversité dans la surface des unités foncière. La surface des unités foncières sera comprise entre 450 et 800 m². L'emprise au sol ne pourra dépasser 60% de la surface de l'unité foncière. Dans un souci d'intégration paysagère, la hauteur maximale autorisée sera de R+1+combles. Implantation des constructions Les constructions devront s'implanter : - Par rapport aux emprises publiques : en recul minimum de 3 mètres - Par rapport à la route départementale : en recul minimum de 5 mètres - Par rapport aux limites séparatives: en limite ou selon une distance correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Dans ce second cas, la distance minimale ne peut être inférieure à 3 mètres. Insertion du projet dans son environnement Le projet veillera à minimiser les affouillements et exhaussements de sol. Le projet privilégiera un traitement paysager assurant une bonne insertion et une prise en compte des vues depuis les coteaux viticoles au sud. Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble. Clôtures Les clôtures sur emprise publique doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie. Les menuiseries, ferronneries et les enduits devront respecter le nuancier édicté en annexe du Règlement. Entrée de ville L'urbanisation du secteur, en particulier la création de la voirie, devra être accompagnée de la création d'une nouvelle entrée de ville.
--	--

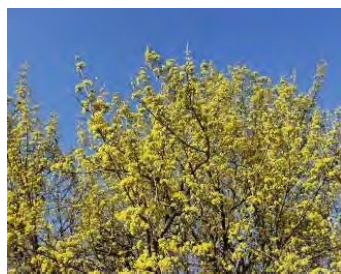
Mixité fonctionnelle et sociale	Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : - Habitation - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Equipement d'intérêt collectif et service public
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement. Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - La réalisation de bâtiments à énergie positive est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020. - Le projet privilégiera des matériaux durables. Espaces de pleine terre et plantations : Les espaces communs devront comporter un minimum de 15% d'espaces verts de pleine terre avec à minima : - des plantations le long de la route départementale favorisant une bonne insertion paysagère depuis l'entrée du bourg mais aussi depuis les secteurs à urbaniser. - la création d'un secteur favorisant la biodiversité le long des berges du Darcy au travers d'aménagements et de plantations adéquats. L'utilisation d'essences locales devra être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf. liste en annexe). La construction et l'édification de clôtures seront interdites sur une bande de 12 mètres à partir du bord extérieur du cours d'eau ainsi que dans les secteurs identifiés comme zone humide suite à l'étude de sol. Un minimum de 40% d'espaces verts de pleine terre sera demandé sur les unités foncières. Les toitures terrasses et les toitures inférieure à 10° sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - servitude relative aux réseaux de télécommunication (PT3) - servitude d'alignement (EL7) Les sous-sols seront interdits.

Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir disposition générale du Règlement du PLU). Les parkings hors garage situés sur les unités foncières seront de préférences en limite d’emprise publique et non-clôturés. Le stationnement sur les espaces communs devra être mutualisé sur un ou plusieurs espaces définis. L’impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L’aménagement de l’espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La création d’une desserte interne sera obligatoire sur le secteur nord de la route départementale. La desserte interne de l’îlot devra : - encourager et sécuriser les déplacements doux - hiérarchiser les voies afin de limiter la vitesse de circulation - promouvoir une bonne insertion paysagère - faciliter l’infiltration des eaux pluviales Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d’eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l’îlot avec station de relevage si nécessaire.

Annexe

Espèces locales d'arbres et arbustes

Afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement, mais aussi pour qu'il puisse accueillir un véritable écosystème, il est important que les essences choisies pour l'ensemble de l'aménagement, sur les espaces communs comme sur les espaces privés, soient en grande partie des essences locales avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif (lavandes, rosiers, graminées etc.).



Cornus mas



Lonicera xylosteum



Crataegus monogyna



Sambucus nigra

Les variétés d'arbustes implantées seront notamment : *Crataegus monogyna*, *Frangula alnus*, *Lonicera xylosteum*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Rosa canina*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa* ...



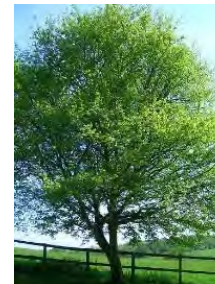
Carpinus betulus



Quercus petraea



Sorbus aucuparia



Acer Campestre



Prunus avium

Les variétés d'arbres comprendront principalement : *Acer Campestre*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus petraea*, *Quercus pedunculata*, *Carpinus betulus*, *Sorbus torminalis*, *Sorbus domestica*, *Sorbus aucuparia*, *Betula verrucosa*, *Amelanchier canadensis*, *Prunus avium*.