

Grainbouville

2 secteurs d'OAP

GRB01 Coeur de bourg
GRB02 Négoce agricole



Coeur de bourg

GRB01



Graimbouville • Coeur de bourg

Le secteur se situe en cœur de bourg de Graimbouville, à proximité immédiate de la mairie et de l'école. Il accueille une graineterie, implantée de manière historique dans le centre-bourg et est concerné en grande partie par un risque d'effondrement (parcelle napoléonienne). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Graimbouville qui souhaite anticiper un éventuel départ de l'activité et planifier une opération de renouvellement urbain de l'ensemble.

Objectifs

- Proposer un projet urbain
- Favoriser la production de typologies de logements diversifiées



Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 6 707 m²	Occupation actuelle 4 propriétaires
Type enveloppe Centre-bourg	Occupation actuelle 1 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 1 local d'activité*	5 % de foncier public * Commune (1) Personne physique (2) Activité commerciale (1)

Risques et nuisances

- **Risque d'effondrement**
Cavités souterraines 

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- **Abords de monuments historiques**
1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

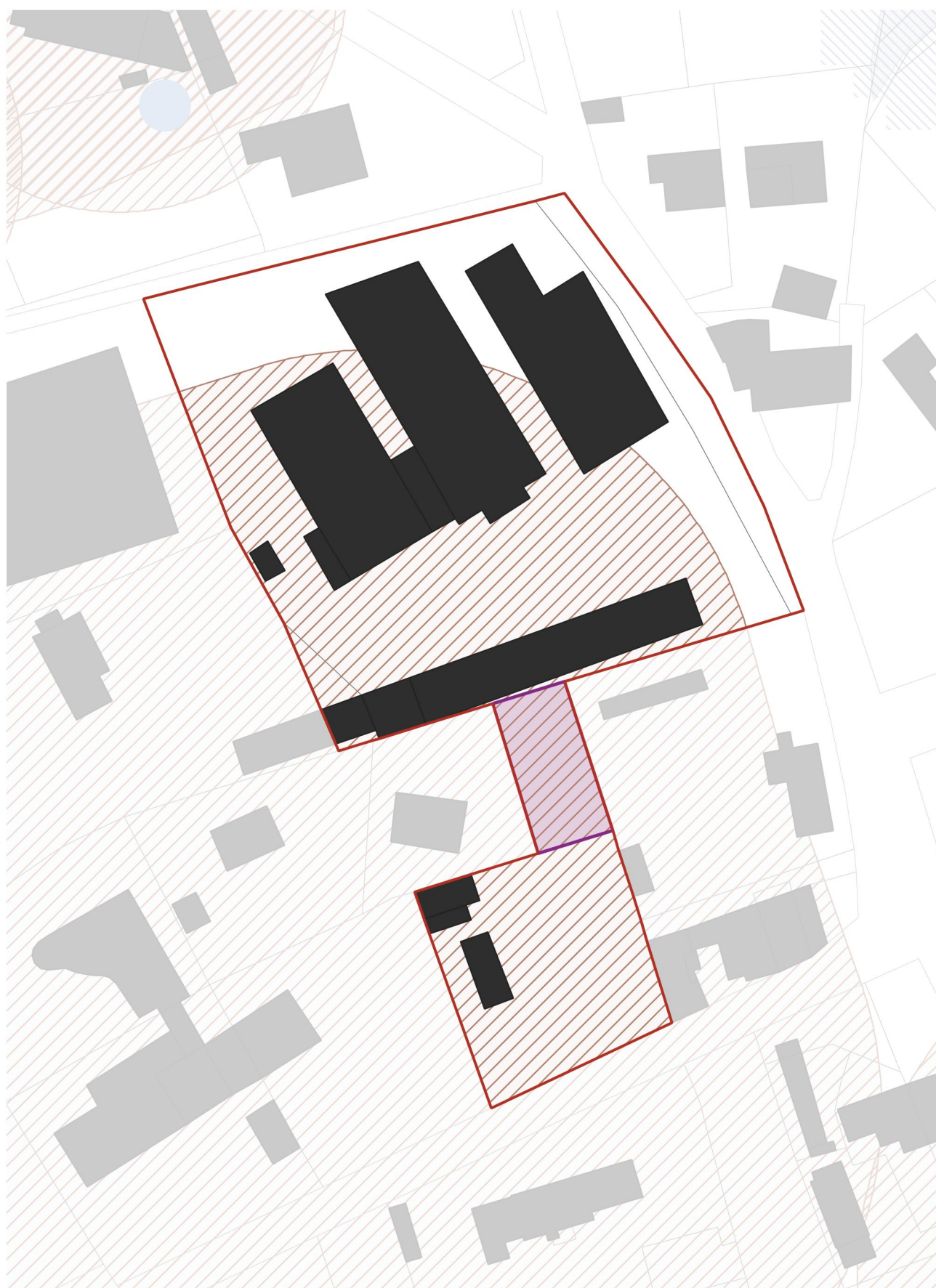
- **Réseau d'eau potable**
Servitude
- **Réseau d'assainissement**
STEP insuffisante

Emplacement réservé

- **1 emplacement réservé** 
GRB 04 - Voie publique



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 30 logements / ha, soit une dizaine de logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :

- pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1 ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1 et R+1+C.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront au plus près de la route de Saint-Romain et du chemin de la Forge, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant le long de route de Saint-Romain sera maintenu.

Un espace de stationnement mutualisé sera proposé en partie sud de l'opération, à proximité du parc de stationnement existant de la mairie. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera le chemin de la Forge, la route de Saint-Romain et la route d'Étainhus. Il reliera également l'église en partie sud de l'opération. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

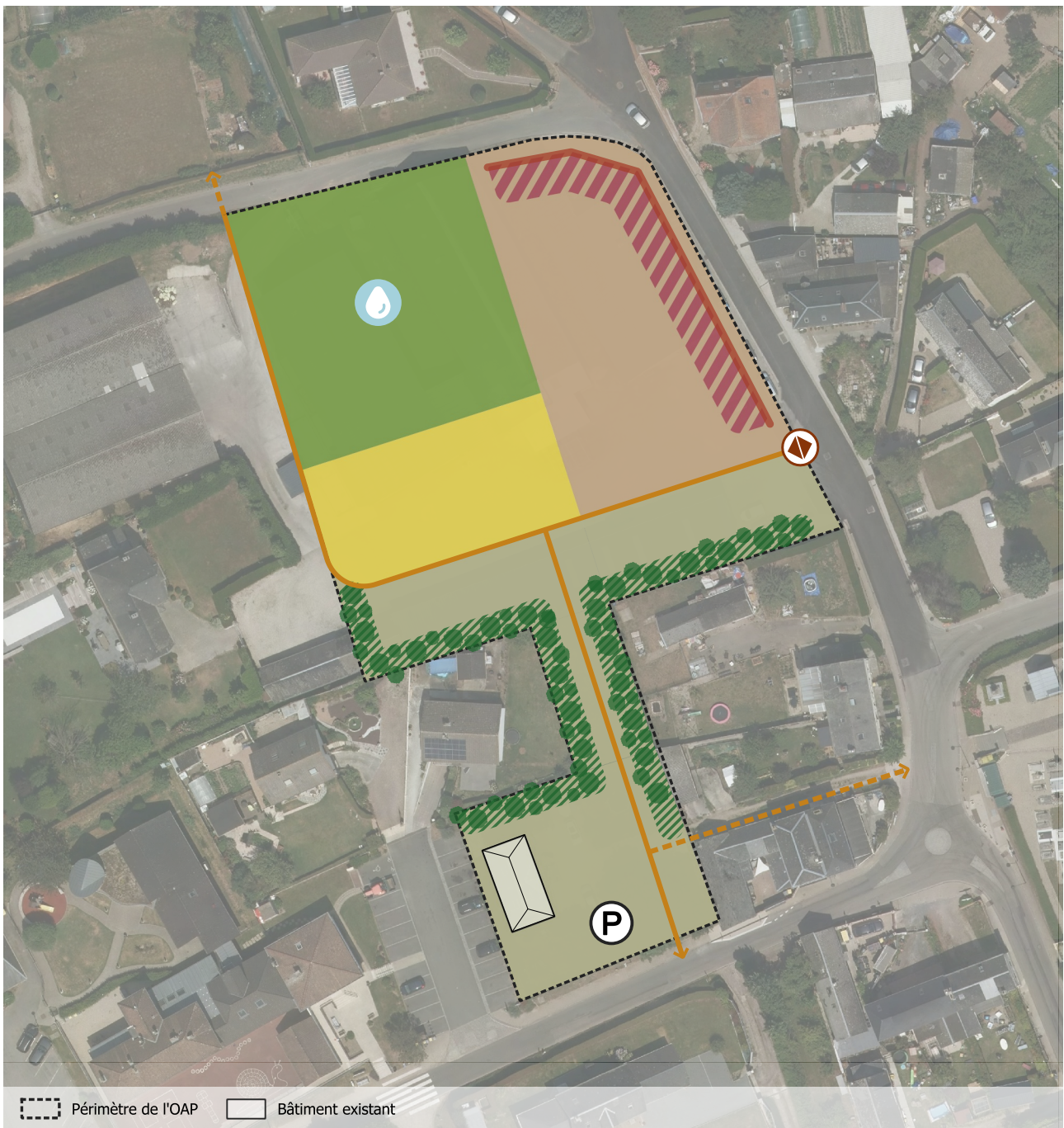
Insertion paysagère et environnement

Un espace public sera aménagé en partie centrale de l'opération, à proximité des logements intermédiaires et/ou collectifs et de l'espace paysager.

Un espace paysager planté sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- RDC à vocation d'activité à privilégier
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à conserver
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- Accroche douce
- P Stationnement mutualisé pour un développement de long terme à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- 💧 Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

Emplacements réservés

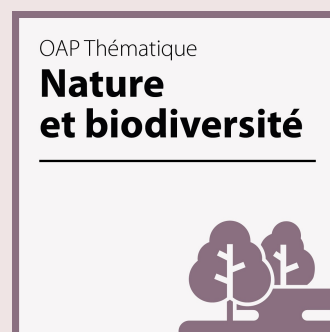
8.1 – Emplacements réservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
GRB01 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

► Intégrer les OAP thématiques



Négoce agricole

GRB02



Graimbouville • Négoce agricole

Le secteur se situe à l'est du centre-bourg, le long de la route de Saint-Romain et à proximité de la voie ferrée. C'est un champ cultivé qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Graimbouville qui souhaite y relocaliser l'activité de négoce agricole existante en centre-bourg pour permettre son renouvellement urbain.

Objectifs

- Développer les activités économiques





Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 29 846 m²	Occupation actuelle 1 propriétaire
Type enveloppe -	Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	0 % de foncier public * Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- **Alignement boisé - L151-23 CU**
Alignement boisé à préserver 
Alignement boisé à créer 

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

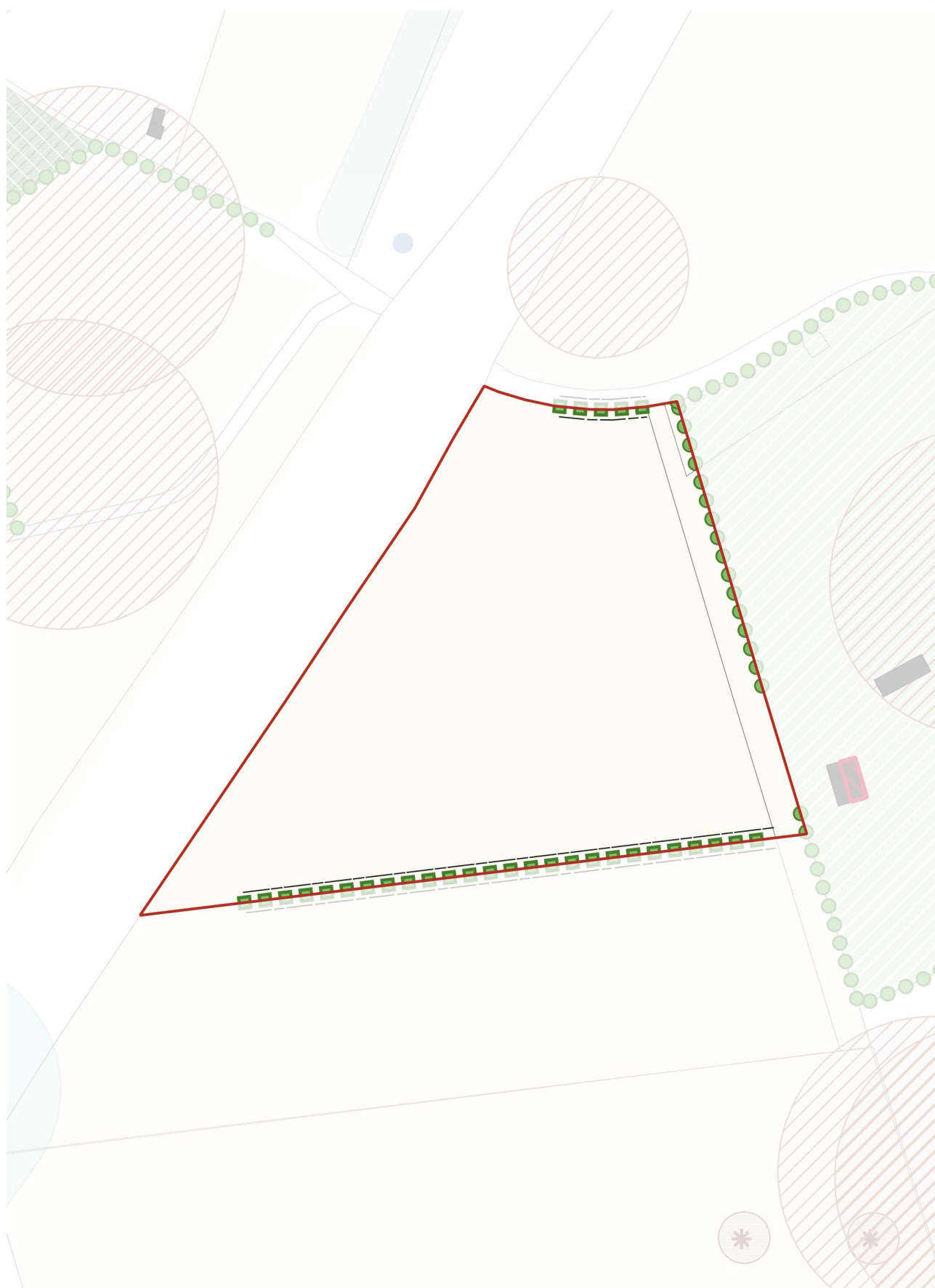
- **Parcelles agricoles** 
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022

Mobilité

Réseaux

Emplacement réservé

* Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation économique, susceptible d'accueillir des activités de stockage, conditionnement et de logistique de produits agricoles et d'agrofourniture, ainsi que leurs installations techniques afférentes.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la relocalisation de l'entreprise agricole située dans le périmètre de l'OAP #311 "Cœur de Bourg".

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé route de Saint-Romain. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Le projet préservera un accès à la parcelle agricole située au sud. Ce dernier devra être praticable pour les véhicules agricoles.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole seront plantées d'alignements d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation économique
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Ⓜ Accès à créer
- ■ ■ Accroche fonctionnelle pour un développement de long terme

Insertion paysagère et environnementale

- 🌳 Alignement boisé à créer
- 🌳 Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

• Dispositions applicables à la zone AUY – **p.233**

► Intégrer les OAP thématiques

