

Clos-masure Densification en bourg rural

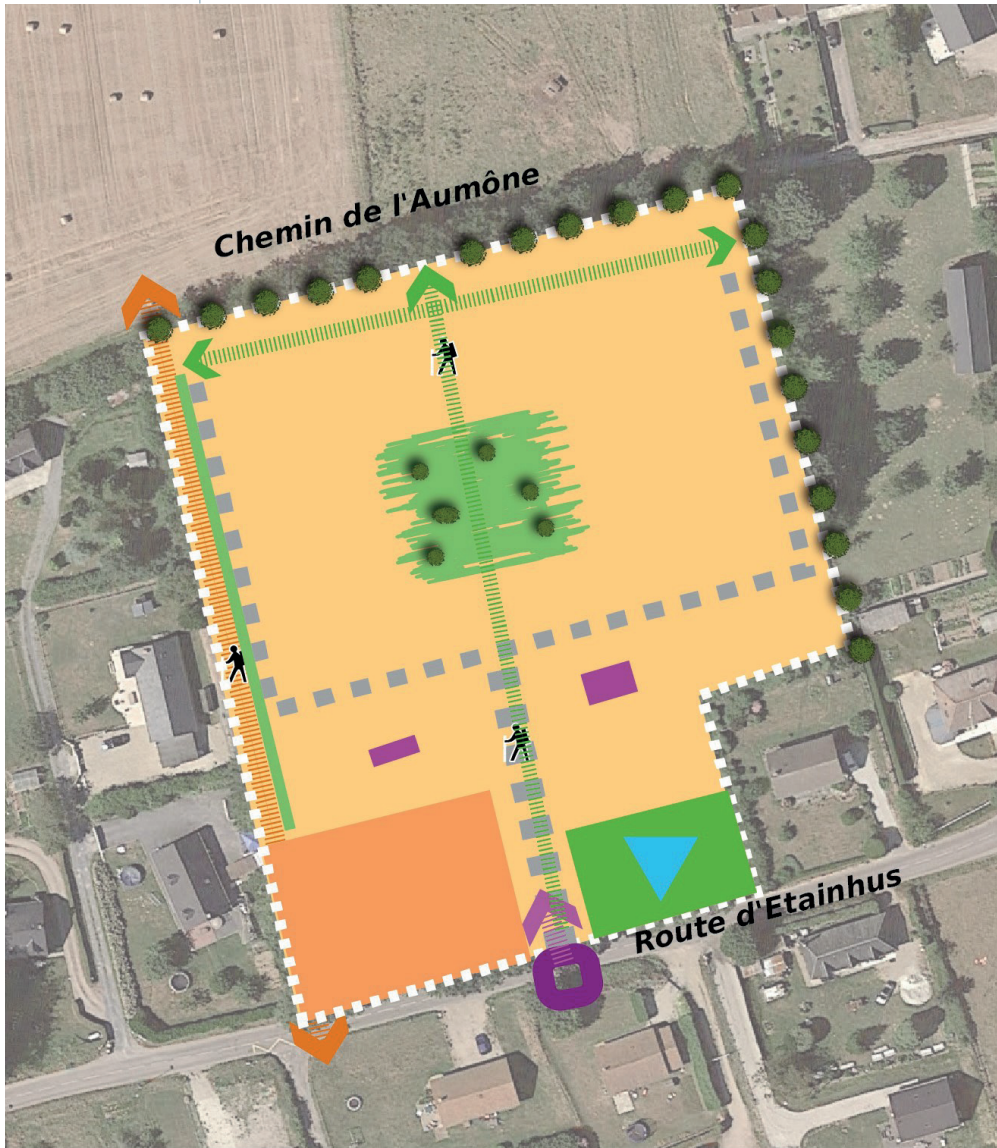
LES **Fiches**
OAP n°6

Intégration paysagère | Mobilités | habitat
Environnement | Lien social | Patrimoine

76 Seine-Maritime
caue
Cabinet d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

GRAIMBOUVILLE - SECTEUR DE L'AUMÔNE



⋯ Périimètre de l'OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- ↻ Accès unique véhicule existant à valoriser
- Alignements à protéger
- Transition paysagère à aménager
- Espace multifonctionnel (Ouvrage hydraulique, aire de jeux,...)
- ↔ Cheminements piétons
- ↔ Sente piétonne à aménager
- Éléments de patrimoine à réhabiliter
- Secteur à vocation d'habitat groupés et intermédiaires
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- ⋯ Principe de voies carrossables
- Verger central à créer

- Commune
GRAIMBOUVILLE
- Nombre d'habitants
615 hab (2017)
- Document
PLU COMMUNAL
- Approuvé
18/11/2021
- Bureau d'études :
EUCLYD
- Surface de l'OAP :
1,3 ha

CRÉER DES OAP ISSUES D'UN ATELIER PARTICIPATIF

Graimbouville est un petit bourg rural de la pointe de Caux. Un ancien clos-masure, dont la commune possède la maîtrise foncière, se situe à l'entrée du bourg. Acquis par le biais de l'établissement public foncier de Normandie (EPFN), l'objectif affiché est de satisfaire le besoin en logements dans le cadre d'une réalisation exemplaire de type EcoQuartier et de préservation du patrimoine bâti et naturel.

Dans une perspective pré-opérationnelle pouvant servir de fondement pour la réalisation des OAP, le CAUE, la DDTM, la CULHSM et l'AURH ont organisé, avec les élus, des ateliers de travail visant à répondre aux besoins et attentes des élus. Ces derniers ont permis de faire émerger un consensus au sein du groupe d'élus sur trois grands principes : préserver et valoriser le patrimoine, répondre aux objectifs de densité et satisfaire un besoin en logements de statuts d'occupation variés (locatif aidé, location-accession, accession directe) et de petite taille (T2 et T3).

POINTS FORTS

- Le **respect du paysage des clos-masures** : orientation du bâti, respect des alignements d'arbres sur talus, esprit de cour centrale, accès unique.
- L'utilisation de photographies illustrant **les formes urbaines envisageables** dans le quartier apporte du volume au projet. Elles permettent d'expliciter l'intention programmatique visant à accueillir en majorité de l'habitat groupé et intermédiaire et servent d'amorce en faveur d'un vécu positif de la densité, notamment en secteur rural.
- Le **propos introductif** de l'OAP portant sur les atouts et contraintes du site permet une **bonne compréhension des enjeux**. Cette information présente un intérêt opérationnel pour un potentiel promoteur ou constructeur.
- Le schéma de l'OAP complété par un texte précis, rédigé en complémentarité, **expose clairement les attendus** de la commune, **limite l'interprétation des orientations** et favorise **l'applicabilité des orientations d'aménagement** lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

VECTEURS D'ENRICHISSEMENT

- Préciser les **composantes du programme de logements** (taille des logements et pourcentage de catégorie de logements) par l'utilisation réglementaire des articles L151-14, L151-15 ou L151-41 du CU permettrait d'appliquer en conformité les objectifs de **mixité sociale** fixés par la collectivité.
- Pour renforcer l'OAP, il est possible de **traduire réglementairement les haies à créer** au titre de l'article L151-23 du CU, utiliser un **emplacement réservé** pour la création d'un ouvrage hydraulique (mare) au titre de l'article L151-41 du CU ou encore l'article L151-38 du CU pour implanter la sente piétonne.

POUR ALLER PLUS LOIN CONCEVOIR LES OAP AVEC LES ÉLUS COMMUNAUX



- **Séance n°1 : Débat ouvert sur les attentes des élus**, qui a permis de faire émerger trois grands principes.
- **Séance n°2 : Atelier de travail avec les élus**. Pendant une heure environ, les élus ont travaillé à leurs compositions à l'aide de plans et de maquettes pour les habitations. A l'issue de cette période, chaque groupe a présenté sa composition (A et B). Des échanges s'en sont suivis, nourrissant une proposition C, dite de synthèse.
- **La réalisation d'un plan précis permet de vérifier que les OAP issues de ce travail sont réalistes et ne posent pas de problème de conception.** Indépendamment des ateliers participatifs, ce travail de conception avant un «retour en arrière» vers des grands principes d'aménagement est la méthode idéale pour concevoir des OAP précises mais applicables.

