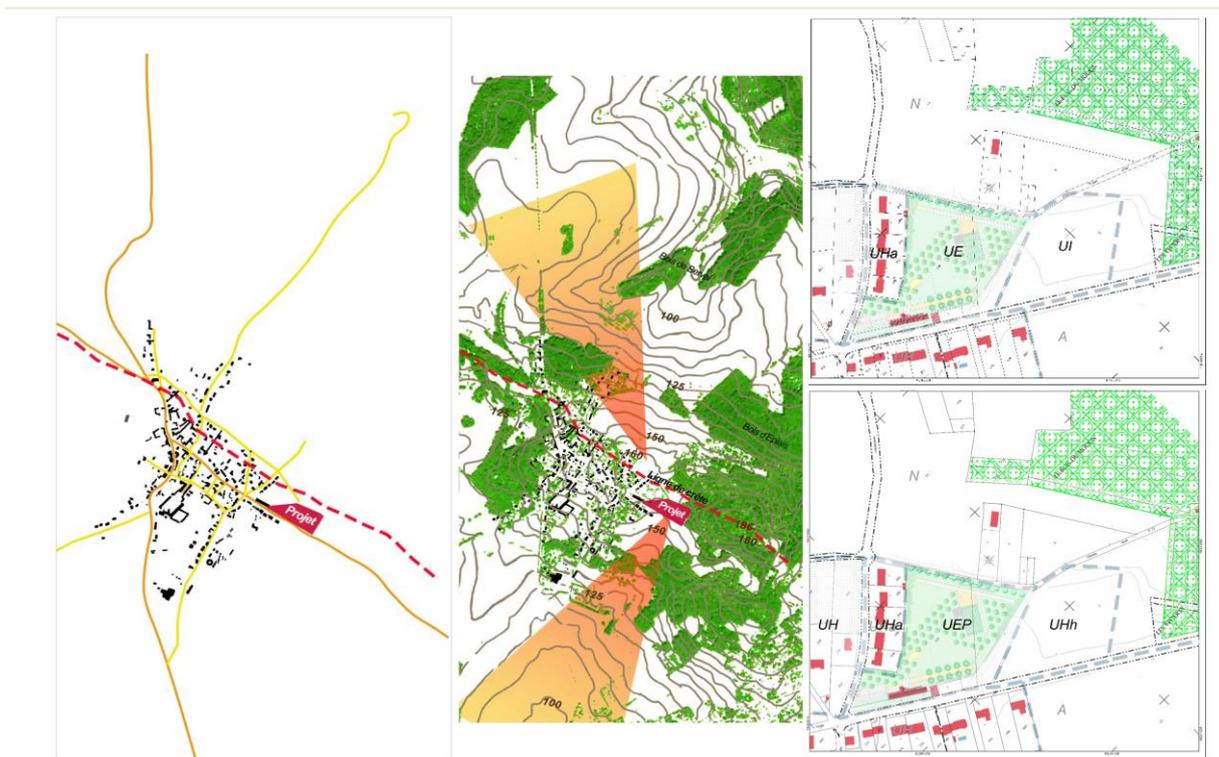




GRISY-LES-PLÂTRES

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE UHh – Secteur du Moulin

v17 MAI 2021

PLU APPROUVE LE 9 DECEMBRE 2008
MODIFIE SIMPLEMENT LE 20 JUIN 2018

OAP pour le secteur du Moulin

L'OAP pour le secteur du Moulin, rue du Vexin décline les orientations correspondant à la zone UHh en vue d'accueillir de nouvelles constructions à destination principale de logements.

Le contexte

Le site de la rue du Vexin est situé à l'est et à l'entrée du village, il jouxte les équipements de sports et loisirs communaux et il est à proximité des espaces boisés dont il est séparé par un chemin de randonnées et des prairies de loisirs communales.

Les orientations du PADD en 2008 ciblaient ce site comme secteur de développement mesuré, permettant le développement modéré de l'urbanisation et le réaménagement des équipements sportifs et de loisirs dans une réflexion d'ensemble. Depuis, les équipements communaux ont été réalisés.

Le site se trouve en retrait et légèrement en surplomb de la rue du Vexin, sur une partie de l'emprise d'un ancien terrain de football communal délaissé.

Les caractéristiques du site sont présentées dans la notice de présentation de la modification du PLU.

La superficie est de 0,87ha environ.

Sa situation le rend attractif en raison de sa desserte aisée par la rue du Vexin et le chemin d'accès au terrain de foot subsistant.

A l'intérieur du site les réseaux et voiries doivent être créés pour desservir de futurs logements, pour laquelle une opération d'aménagement d'ensemble est nécessaire.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- Le développement d'un petit hameau bien relié au village et bien intégré dans sa silhouette bâtie.
- La prise en compte de l'excellente situation urbaine paysagère et desserte du secteur.
- L'insertion d'un maillage de liaison et d'accès entre les futurs aménagements et l'espace de loisirs permettant des cheminements piétons sécurisés pour rejoindre le village.
- La prise en compte des identités paysagère et environnementales du site.

Les objectifs

Les orientations répondent à cinq objectifs majeurs :

- • Créer un petit hameau d'environ 12 habitations insérées à l'entrée du village sous la forme de maisons individuelles ainsi qu'un équipement communal d'intérêt collectif avec deux ou trois logements éventuellement, par un aménagement d'ensemble cohérent et coordonné, en forme de ferme.
- Permettre l'urbanisation de ce secteur, de façon globale ou par phase.
- Articuler et connecter les futurs aménagements du site
 - avec l'insertion de la voie de desserte et les liaisons piétonnes
 - avec l'insertion d'un équipement municipal de santé ainsi qu'un espace public à la jonction avec l'espace de loisirs et comprenant une offre de stationnement.
- Le parti pris consiste à insérer le hameau dans l'échelle du paysage et à en valoriser les atouts paysagers et environnementaux :
 - en concevant un ensemble bâti unitaire,
 - implanté en fonction des grandes orientations structurantes du paysage et des reliefs,
 - s'inspirant de l'habitat traditionnel du Vexin tels que les fermes isolées et ensembles bâtis autour d'une cour,
 - avec la constitution d'une frange végétale à l'urbanisation comme interface de biodiversité entre les parcelles bâties et les espaces agricoles et qui formera une silhouette au village le long de la rue du Vexin,
 - avec des espaces communs paysagers.
 - Intégrer les nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti et de la densité du village. Le parti d'aménagement consiste à prévoir des habitations en continuité de hauteur et en cohérence avec celles des habitations limitrophes.
- • Prendre en compte la qualité environnementale. Le projet consiste à encourager la maîtrise de l'énergie pour diminuer la dépendance énergétique, par la production énergétique à partir de sources renouvelables et par la mise en œuvre de constructions avec des performances énergétiques.

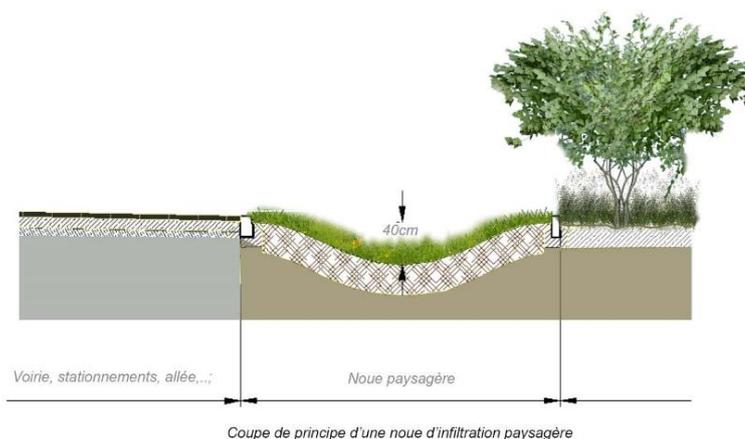
Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement répondant aux objectifs ci-avant sont les suivantes :

- Constituer un petit hameau en entrée de village dit « le Hameau du Moulin »,
- Accueillir environ 12 logements sous la forme de maisons individuelles ainsi qu'un équipement communal d'intérêt collectif avec 2 ou 3 logements éventuellement,
- Privilégier un aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,

Grisy-les-Plâtres
Modification du Plan local d'urbanisme
Modification de l'OAP
Orientation d'aménagement et de programmation

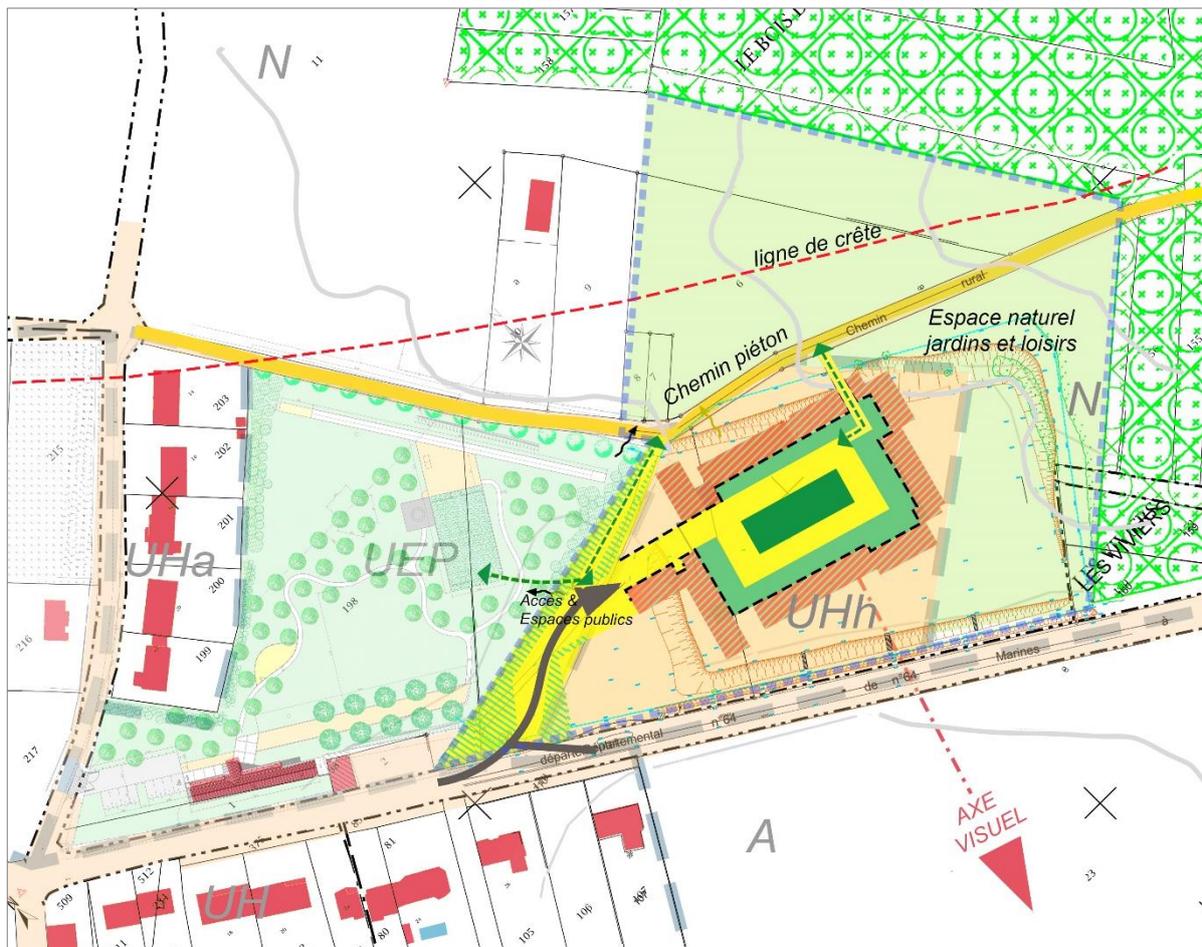
- Insérer le hameau dans l'échelle du paysage : Créer un ensemble bâti unitaire implanté en fonction des grandes orientations structurantes du paysage et des reliefs, à l'instar des anciens habitats du Vexin,
- Pour cela, éviter l'implantation selon une division sommaire de l'espace et sans prendre appui sur le parallélisme des clôtures et des routes existantes,
- Insérer l'accès par le chemin de desserte de l'ancien terrain de foot depuis la RD,
- Répartir les habitations autour d'un espace central en forme d'une vaste cour, sans clôture sur l'espace central,
- Limiter les hauteurs bâties, en continuité des hauteurs des constructions limitrophes (plan d'épannelage),
- Établir une continuité d'aménagement avec l'espace de sport et loisirs :
 - avec des espaces publics ou commun de liaison,
 - avec des éléments plantés créant des effets de continuité d'un espace à l'autre,
- Instaurer des continuités paysagères entre les espaces naturels et boisés existants et le hameau par la végétation à installer dans les jardins, les haies, l'espace au cœur du hameau et des vergers,
- Insérer un accès piéton passant dans l'espace de loisirs pour rejoindre le centre village,
- Préserver les chemins piétons autour du site et vers les espaces boisés et agricoles,
- Mettre en place des modes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères d'infiltration, écoulement des eaux vers les zones plantées,...).



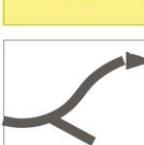
OAP du secteur du Moulin schématisée

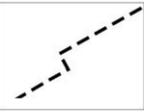
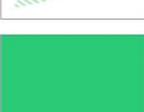
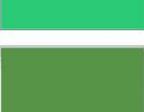
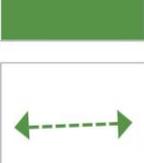
Le projet d'aménagement pourra être réalisé sur tout le secteur à aménager ou par phase et devra respecter les orientations d'aménagement prévues par le schéma graphique ci-après pour être compatible avec l'OAP.

Grisy-les-Plâtres
 Modification du Plan local d'urbanisme
 Modification de l'OAP
 Orientation d'aménagement et de programmation



Organisation spatiale du secteur et traduction graphique de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces naturels paysagers et de loisirs pour les espaces publics et les jardins privés
-  Zone UHh
-  Espace public aménagé et liaisons
-  Voie d'accès et de desserte de l'opération à aménager depuis la rue du Vexin

-  Principe d'implantation groupée des constructions autour d'un espace central.
-  Principe d'alignement des constructions formant une « cour de ferme »
-  Orientation principale de l'ensemble construit face à la vue vers la plaine agricole
-  Aménagement paysager de l'espace public
-  Espace paysager privé non clos incluant les stationnements et accès aux maisons
-  Espace central paysager commun
-  Liaison piétonne exclusivement