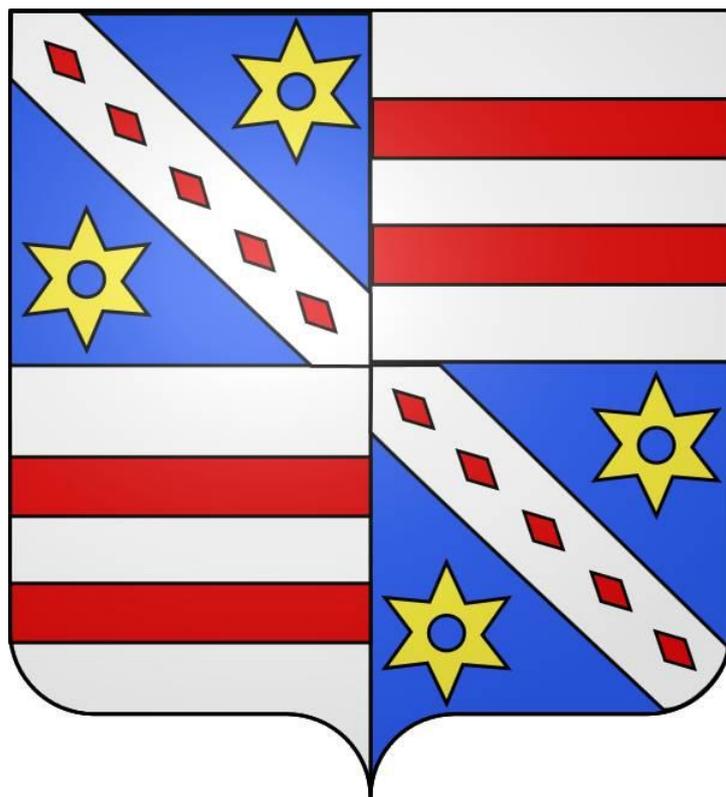


# Plan d'urbanisme

*Commune des*

*Grandes Ventes*



## Orientations d'aménagement et de programmation

Révision allégée du PLU, arrêtée par le conseil municipal  
le 3 juillet 2023

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU. Leur contenu est défini par l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- ▶ mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques ;
- ▶ mettre en valeur les paysages ;
- ▶ mettre en valeur les entrées de villes
- ▶ mettre en valeur le patrimoine ;
- ▶ lutter contre l'insalubrité ;
- ▶ permettre le renouvellement urbain ;
- ▶ assurer le développement de la commune.

Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

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.



# RUE DU FOYER RURAL



## I – Principe général

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone entourée en bleu.

Le premier bloc est formé par l'ensemble des terrains identifiés en « phase 1 ». Il devra faire l'objet d'une unique opération d'aménagement d'ensemble.

Les terrains identifiés en « phase 2 » pourront être aménagés selon plusieurs opérations distinctes, qui devront obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble précédent et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la zone.

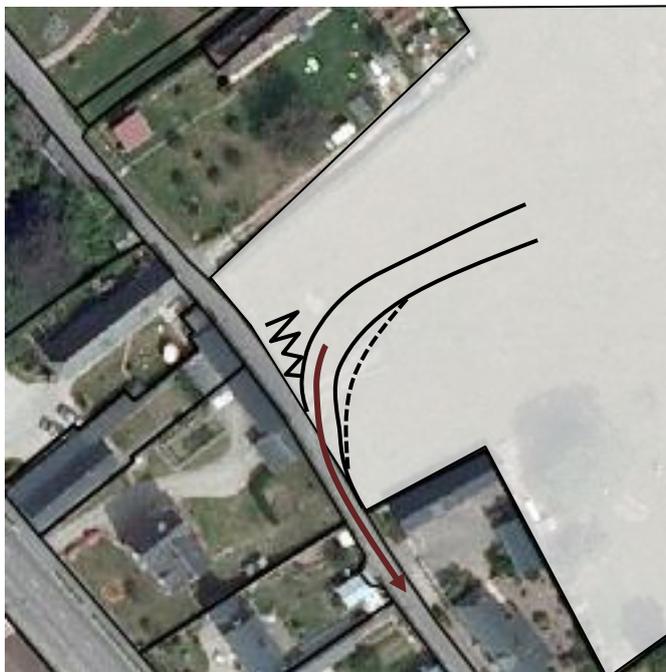
## II – Voirie

La voirie de desserte interne sera reliée à la rue du Champ des Ventes (accès principal). Cette voirie sera prolongée jusqu'à la limite entre les phases 1 et 2, afin de permettre la poursuite de l'urbanisation en phase 2.

Des palettes de retournement seront aménagées à l'extrémité des voiries internes. Elles seront paysagées par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

Un accès en attente sera prévu au sud-est de la zone.

### Option 1



Une sortie secondaire sera créée sur la rue du Foyer Rural, avec un système de tourne-à-gauche interdisant aux véhicules motorisés l'accès direct au centre bourg.

Cette sortie sera dimensionnée (largeur de chaussée, rayon de courbure, sur-largeur) pour le passage des services de secours et des camions (notamment le ramassage des ordures ménagères).

### Option 2

Un accès piéton, interdit aux véhicules motorisés, sera ouvert sur la rue du Foyer Rural.



### **III – Orientations relatives aux espaces verts**

---

Dans la mesure du possible, la végétation existante sera conservée (visible par transparence dans le périmètre de l'orientation d'aménagement). Cela permet de conserver les espèces locales déjà implantées et bien développées.

### **IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti**

---

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

### **V – Sécurité incendie**

---

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

### **VI – Gestion des eaux pluviales**

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.



## RUE DE SAINT-VAAST



## I – Principe général

---

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant l'ensemble de la zone entourée de bleu.



## II – Voirie

---

La zone sera desservie par la rue de Saint-Vaast (un seul accès sur cette voie).

Le traitement des voies nouvelles devra induire une différenciation nette avec la route de Saint-Vaast, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

## III – Orientations relatives aux espaces verts

---

 Un espace vert collectif sera réalisé à l'intérieur de la zone (à l'intérieur du périmètre d'implantation d'un espace public figuré sur le schéma ci-dessus). Il sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

 Une haie bocagère composée d'espèces locales sera plantée sur les limites avec l'espace agricole.

Dans la mesure du possible, la végétation existante sera conservée (visible par transparence dans le périmètre de l'orientation d'aménagement). Cela permet de conserver les espèces locales déjà implantées et bien développées.

## IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

---

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des éventuelles constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles d'habitation, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle d'habitation devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles d'habitation, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privés : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.



## V – Sécurité incendie

---

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

## VI – Gestion des eaux pluviales

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

L'ouvrage de stockage implanté dans le lotissement du Champ des Ventes dispose d'un volume résiduel important (environ 220 m<sup>3</sup>), qu'il est possible d'exploiter. Le projet devra étudier cette possibilité (notamment au regard de l'altimétrie et du débit des canalisations de transfert) préalablement à toute création d'ouvrage hydraulique sur la zone de la rue de Saint-Vaast.



## RUE DES ANTIPODES – RUE DU BEAU SOLEIL



## I – Principe général

---

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant l'ensemble de la zone entourée de bleu.



## II – Voirie

---

Les accès aux lots seront assurés depuis la rue du Beau-Soleil ou la rue des Antipodes, en les regroupant pour en réduire l'importance.

En cas de voie nouvelle, celle-ci devra être traitée avec une différenciation nette avec les rues des Antipodes et du Beau Soleil, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

## III – Orientations relatives aux espaces verts

---

Dans la mesure du possible, la végétation existante sera conservée (visible par transparence dans le périmètre de l'orientation d'aménagement). Cela permet de conserver les espèces locales déjà implantées et bien développées.

## IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

---

En cas de voie nouvelle, son tracé et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

## V – Sécurité incendie

---

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

## VI – Gestion des eaux pluviales

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.



## RUE DU MOULIN A VENT



## I – Principe général

---

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant l'ensemble de la zone entourée de bleu.



## II – Voirie

---

La voirie de desserte interne sera reliée à la rue du cimetière.

Une palette de retournement sera aménagée à l'extrémité de la voirie interne. Elle sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

Un accès piéton sera prévu au nord, vers la rue du Moulin à Vent.

## III – Orientations relatives aux espaces verts

---

Dans la mesure du possible, la végétation existante sera conservée (visible par transparence dans le périmètre de l'orientation d'aménagement). Cela permet de conserver les espèces locales déjà implantées et bien développées.

## IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

---

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

## V – Sécurité incendie

---

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

## VI – Gestion des eaux pluviales

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.



## RUE DES HOTELETS



## I – Principe général

---



L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant l'ensemble de la zone entourée de bleu.

Le projet devra prévoir la réalisation d'un ensemble de petits logements destinés à l'accueil de personnes âgées.

## II – Voirie

---

La voirie de desserte interne sera reliée à la rue des Hôtelets.

Une palette de retournement sera aménagée à l'extrémité de la voirie interne. Elle sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

Option : Un accès piéton, interdit aux véhicules motorisés, sera ouvert vers le nord.

## III – Orientations relatives aux espaces verts

---

Dans la mesure du possible, la végétation existante sera conservée (visible par transparence dans le périmètre de l'orientation d'aménagement). Cela permet de conserver les espèces locales déjà implantées et bien développées.

## IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

---

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

## V – Sécurité incendie

---

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

## VI – Gestion des eaux pluviales

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.



# RUE DU COLONEL DELCÆIL



## I – Principe général

---



L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant l'ensemble de la zone entourée de bleu.

## II – Voirie

---

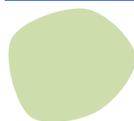
Une boucle de desserte interne sera créée, reliée au sud à la rue du Colonel Delœil (un ou deux accès sur cette voie) et au nord-est à la rue des Boutons d'Or.

Le traitement des voies nouvelles devra induire une différenciation nette avec la route de Saint-Vaast, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Un accès en attente sera prévu au nord-ouest de la zone.

## III – Orientations relatives aux espaces verts

---



Un espace vert collectif sera réalisé au cœur de la zone. Il sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).



Une haie bocagère composée d'espèces locales sera plantée sur les limites avec l'espace agricole.

Dans la mesure du possible, la végétation existante sera conservée (visible par transparence dans le périmètre de l'orientation d'aménagement). Cela permet de conserver les espèces locales déjà implantées et bien développées.

## IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

---

Le tracé des voiries internes et le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.



Le long de la rue du Colonel Delœil, les constructions devront former un front bâti homogène, afin de donner un caractère plus « urbain » à la voie.

## **V – Sécurité incendie**

---

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

## **VI – Gestion des eaux pluviales**

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.



# EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE INTERCOMMUNALE D'ORIVAL



## I – Principe général

---



L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant l'ensemble de la zone entourée de bleu.

## II – Voirie

---

Une voirie de desserte interne sera créée. Traversante, elle sera reliée au sud à la route départementale 915 (un seul accès sur cette voie) et au nord à la rue d'Orival.



Un giratoire sera aménagé afin d'accéder à la zone en toute sécurité depuis la RD915.

## III – Orientations relatives aux espaces verts

---



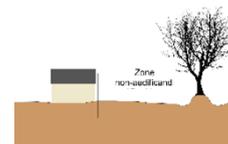
Des haies sur talus, composées d'arbres de moyen ou grand développement, d'essences locales, seront plantées sur les limites avec l'espace agricole.



Les haies plantées parallèlement à la route départementale 915 et à la rue d'Orival présenteront au moins une strate basse continue d'essences locales (haie basse traditionnelle) confortée à intervalles réguliers par des arbres de moyen ou grand développement (strate arborée présentant au moins un arbre tous les 10m, de hauteur supérieure à 5m).



Une zone non-aedificandi de sécurité, où toute construction est interdite sur une largeur de 20 mètres, est instituée à partir de l'alignement de la route départementale 915.



Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

Les espaces dédiés au stationnement devront être entourés et recoupés de végétation (haies vives, petits arbres, bosquets, etc. ...) permettant d'en atténuer l'impact visuel.

## IV – Sécurité incendie

---

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

## V – Gestion des eaux pluviales

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

Un talus séparera la zone du camping. Un ouvrage hydraulique sera implanté en partie basse, à proximité du camping, afin de gérer les eaux de ruissellement.



## VI – Enseignes

---

Un espace dédié à l'implantation d'un système d'information locale sera réservé le long de la route départementale 915, afin offrir une bonne visibilité aux activités (les bâtiments eux-mêmes ne seront pas visibles depuis l'extérieur car masqués par les haies brise-vent périphériques).

A l'intérieur de la zone, les enseignes devront respecter une charte graphique commune.



# EXTENSION DE L'ENTREPRISE LEFEBVRE



## I – Principe général

---



La présente orientation d'aménagement porte sur l'ensemble de la zone entourée de bleu.

## II – Orientations relatives aux espaces verts

---



Une haie sur talus, composée d'arbres de moyen ou grand développement, d'essences locales, sera plantée sur les limites avec l'espace agricole.



Les haies plantées parallèlement à la rue d'Orival et la rue des Hôtelets présenteront au moins une strate basse continue d'essences locales (haie basse traditionnelle) confortée à intervalles réguliers par des arbres de moyen ou grand développement (strate arborée présentant au moins un arbre tous les 10m, de hauteur supérieure à 5m).

Le pré-verdissement par plantation anticipée de l'alignement d'arbres est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes).

