

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRIGONNAIS

N°3. Orientations d'aménagement et de programmation

Approbation en date du 11 janvier 2019



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 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.* ».

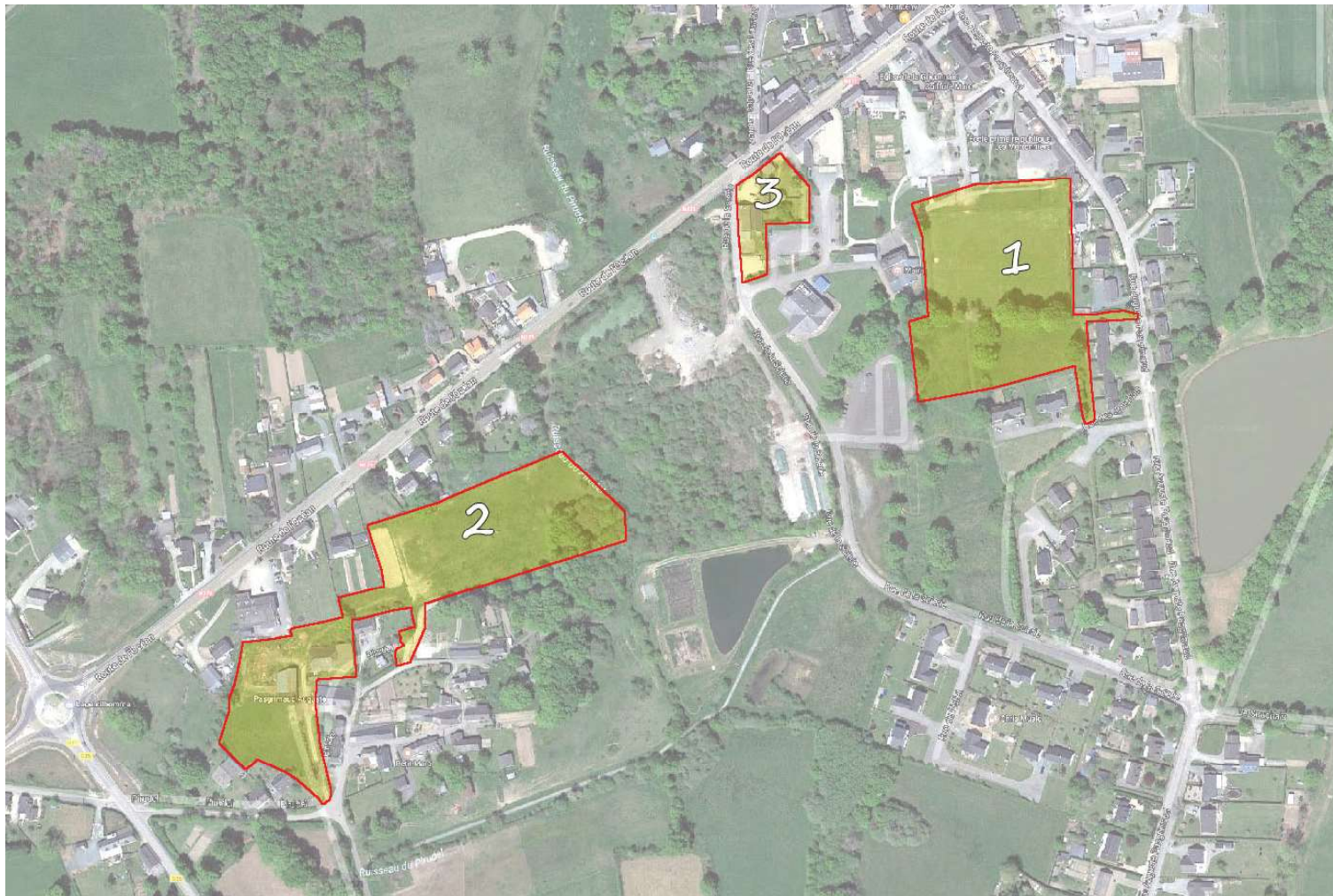
Ces orientations peuvent notamment :

- *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 ;*
- *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 ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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. ».*

Pour la commune de LA GRIGONNAIS, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

LOCALISATION DES SITES



OAP n°1- Centre-bourg

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au cœur du bourg, ce site d'une superficie totale d'environ 1,5 ha est occupé par un terrain de sports dans sa partie nord et par des prairies non exploitées dans sa partie sud. Le site est encadré par la mairie, la cantine et des espaces publics à l'ouest, et par de l'habitat sur ses limites nord, est et sud.
- Actuellement accessible en véhicule par la rue de l'Abbé Merel, de nombreuses connexions piétonnes alimentent le site.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires et de talus bocagers, le site est peu visible dans le grand paysage.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé en cœur de bourg.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Désenclaver des terrains pour favoriser la densification.
- Définir une offre de stationnements mutualisés en cœur de bourg (résidentiels et équipements).
- Favoriser la mixité sociale.
- Préserver les vues sur l'église.
- Préserver une coulée verte identifiée.
- Préserver l'écrin boisé et les zones humides.
- Accueillir de nouveaux équipements collectifs.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires et petits collectifs.
- Le secteur nord sera à privilégier pour l'accueil d'un nouvel équipement collectif.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par :
 - la rue de l'Abbé Merel.
 - la rue Auguste Pasgrimaud
 - la rue des Jonchais
- L'accès par la rue Auguste Pasgrimaud sera conditionné à la mise en sécurité du nouveau carrefour.
- Une connexion véhicule sera possible entre le secteur nord et le secteur sud.
- Les réseaux de voirie seront hiérarchisés.
- Le site sera maillé de liaisons douces.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies et talus identifiés sur le schéma (« linéaire végétal à intégrer ») seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés. Des connexions pour piétons et véhicules seront autorisées entre les différents secteurs, sous réserve de ne pas supprimer les arbres les plus remarquables.
- Une coulée verte sera conservée entre la zone humide sud et la rue de l'Abbé Merel.
- Des cones de vue seront conservés en direction de l'église. Ils pourront être mutualisés avec la coulée verte et/ou le réseau viaire.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,85 ha
- Nombre minimal de logements : 21 logements
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble couvrant tout ou partie du site.



OAP n°2 - Pirudel

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au cœur de Pirudel, à environ 300 mètres à l'ouest du centre bourg, ce site d'une superficie totale d'environ 1,9 ha est occupé par des prairies non exploitées. Il est encadré par une ancienne exploitation agricole et par des habitations denses dans la partie sud et plus éparses dans la partie nord.
- Actuellement accessible en véhicule par Pirudel, le site est relativement enclavé.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions et de boisements à l'est, le site est peu visible dans le grand paysage.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé à proximité immédiate du cœur de bourg.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Désenclaver des terrains pour favoriser la densification.
- Préserver les vues sur l'église.
- Anticiper les éventuels problèmes de circulation routière sur le site de Pirudel.
- Préserver/mettre en valeur les zones humides existantes.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.
- L'extrémité Est pourra faire l'objet d'aménagement léger en parc urbain.
- Les constructions devront s'étirer en longueur. Le sens du faitage principal s'inspirera des habitations anciennes de Pirudel (sens est-ouest).

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

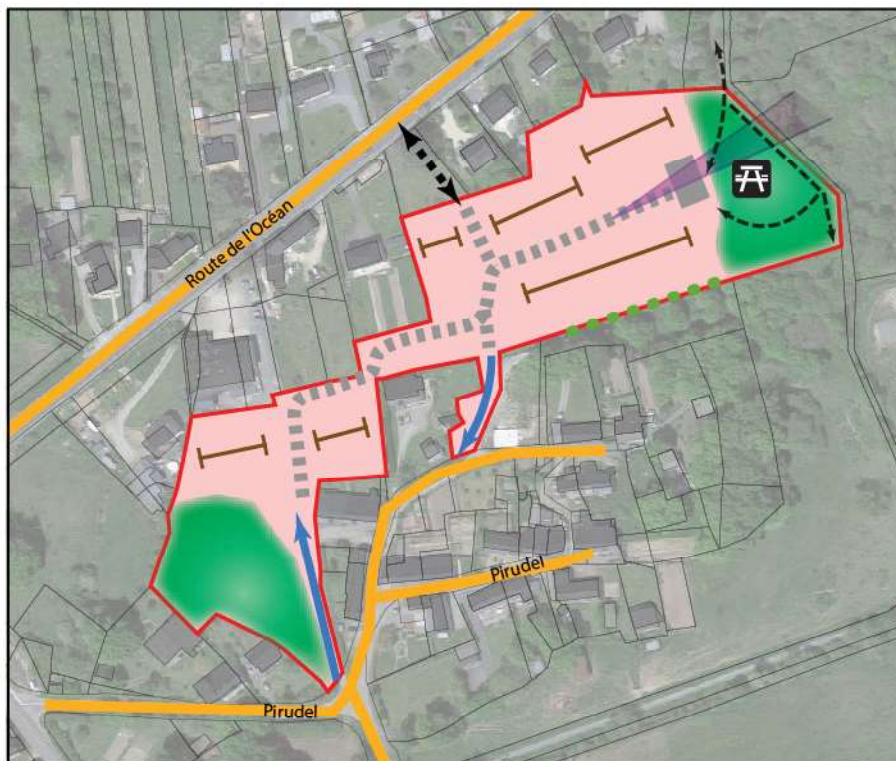
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par Pirudel via une boucle en sens unique.
- Un emplacement sera réservé pour la création d'un futur accès en direction du nord et de la Route des Plages.
- Les réseaux de voirie seront hiérarchisés sans forcément de trottoir.
- Le site sera maillé de liaisons douces.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies et talus identifiés sur le schéma (« linéaire végétal à intégrer ») seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION


- Surface de la zone constructible : 1,2 ha
- Nombre minimal de logements : 24 logements
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble couvrant tout ou partie du site.



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols


 Habitat


Déplacements

 Voie existante


 Accès

 Accès futur

 Principe de voie de desserte

 Principe de liaison cycles - piétons

Constructions


 Sens du faitage principal



Aménagements

 Aire de jeux/loisirs

Éléments à préserver

 Linéaire végétal à intégrer

 Cône de vue

 Zone humide

OAP n°3 - Rue de la Scierie

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'ouest du centre-bourg, le long de la RN 171, ce site d'une superficie totale d'environ 2 400 m² couvre les ateliers communaux ainsi que le jardin d'une habitation.
- Le site est actuellement accessible en véhicule par la rue de la Scierie ainsi que par la RN 171.
- Du point de vue paysager, le site est très visible le long de la RN 171.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé en cœur de bourg.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Sécuriser l'accessibilité du site.
- Définir une offre de stationnements mutualisés en cœur de bourg (résidentiels et équipements).
- Favoriser la mixité sociale.
- Améliorer la qualité de l'entrée de bourg.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées et/ou intermédiaires et petits collectifs.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

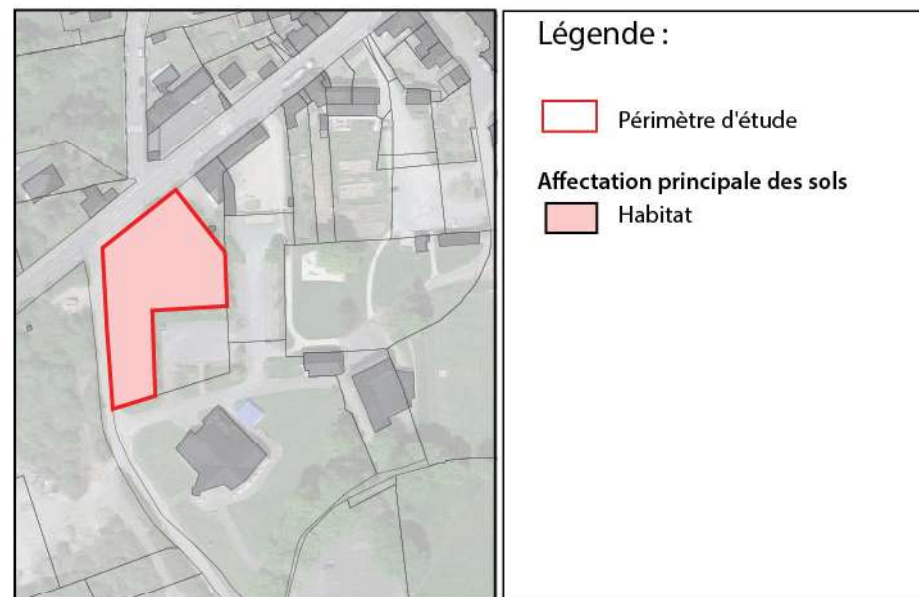
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et se feront par la rue de la scierie et/ou par le parking sud.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 2 400 m²
- Nombre minimal de logements : 6 logements
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p> <p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Arradon (56)</p>  <p>Port-Louis (56)</p>
<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>		

Source : CAUE 56



SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE