

PLUi de la communauté de communes de Nozay

OAP sectorielles

**Commune de la
Grigonnais**

Version pour arrêt

Sommaire

| | |
|----------------------------------|----|
| OAP sectorielles | 1 |
| Localisation | 3 |
| Echéancier | 4 |
| LG1 // Cœur de bourg | 5 |
| LG2 // Pirudel..... | 9 |
| LG3 // Est Grigonnais | 12 |
| LG4 // Ateliers municipaux | 20 |
| LG5 // Rue des lauriers | 22 |
| LG6 // Route de l'Océan..... | 25 |
| LG7 // ZA de Beautrait | 28 |

Localisation

Localisation des périmètres d'OAP – La Grignonais



Echéancier

Tableau résumé – La Grignonnais

| N° | Site | Type | Espace | Surface OAP (ha) | Tranches | Surface réelle opérationnelle (ha) | Programme | Densité | Dont Lgts sociaux | Échéance |
|--------------|------------------|---------------|--------------------------|------------------|-----------|------------------------------------|------------|---------|-------------------|-------------|
| LG1 | Cœur de bourg | Habitat/mixte | Densification | 1,85 | | 0,6 | 34 | - | 7 | Court terme |
| LG2 | Pirudel | Habitat | Densification /extension | 2,37 | | 0,84 | 12 | - | - | 2031* |
| LG3 | Rue Jean Vivien | Habitat | Extension | 4,1 | Secteur A | 1,8 | 40 | 22 | 10 | Court terme |
| | | | | | Secteur B | 1,8 | 30 | 16 | 6 | 2028* |
| | | | | | Secteur C | 0,5 | - | - | - | Court terme |
| LG4 | Ateliers | Habitat | Densification | 0,39 | | 0,39 | 10 | 25 | 5 | Court terme |
| LG5 | Rue des Lauriers | Habitat | Densification | 0,49 | | 0,28 | 6 | 20 | - | Court terme |
| LG6 | Route de l'Océan | Habitat | Densification | 0,25 | | 0,25 | 6 | 20 | - | Court terme |
| LG7 | ZA de Beautrait | Economie | Densification /extension | 3,9 | | 1,5 | | | - | Court terme |
| Total | | | | 13,35 | | 7,96 | 138 | | 28 | |

ECHÉANCES*

Echéance à court terme : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLUi.

Echéance à date : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1^{er} janvier de l'année précisée dans l'OAP.

PA ou PC : Une OAP a été réalisée mais un permis a potentiellement déjà été délivré. (Permis d'aménager ou permis de construire).

Opération d'ensemble et secteurs : Une opération d'ensemble peut être souhaitée au sein d'un périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

LG1 // Cœur de bourg

CONTEXTE

Ce site est dans le centre-bourg de La Grignonais, entre la mairie à l'ouest et le restaurant scolaire au nord. La rue Auguste Pasgrimaud longe le site à l'est, derrière des habitations.

C'est un ancien terrain de football et un espace naturel, bordé de haies et englobé dans le bourg et de différentes typologies bâties. Des logements à l'Est et un restaurant scolaire au Nord. Le site est coupé en deux par une haie composée de sujets arborés intéressants et de haute tige.

Le projet est réfléchi dans le cadre du Réinventer Rural à la Grignonais.

Surface totale de l'OAP : 1.85 ha
Surface opérationnelle : 0.6 ha



Vue sur le site et la haie qui traverse le terrain.

OBJECTIFS

L'objectif de ce site est de proposer une offre de logements plutôt dense en densification du centre-bourg. Une trentaine de logements sont attendus, avec différentes typologies. Pas d'obligation de logements locatifs sociaux mais possibilité de type abordable.

Les éléments végétaux devront être conservés et notamment la haie centrale. Les cheminements doux devront desservir le site et le relier aux équipements à proximité. Les accès devront être privilégiés en rapport avec les voies existantes.

Complément de règlement : Stationnement : En ce qui concerne la sous-destination « logement », 1 place par logement créé est imposé + 1 place pour 5 logements (en opération d'ensemble).

Programme

Programme attendu : 34 logements

Secteur A = 27 logements

Autres secteurs = 1 programme de 7 logements sociaux et autres opérations

Part sociale : 20% minimum au global

Diversité : intermédiaire, collectif et/ou individuel groupé

Mixité : Habitat, services, équipements (selon les destinations autorisées au règlement)

Secteur A

| | | | |
|---|--|---------------------------------|-----|
| Typologie | Habitat, mixte | | |
| Diversité | Intermédiaire, collectif et/ou individuel groupé | | |
| Surface réelle opérationnelle | 0.6 ha | | |
| Type d'aménagement | Densification | | |
| Nombre de logements minimum attendus | 27 | Densité (log/ha) | |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | | Part sociale minimale souhaitée | - |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | oui |

Reste du site

| | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------|
| Typologie | Habitat, mixte | | |
| Diversité | Intermédiaire, collectif et/ou individuel groupé | | |
| Surface réelle opérationnelle | - | | |
| Type d'aménagement | Densification | | |
| Nombre de logements minimum attendus | - | Densité (log/ha) | 20 log/ha |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | 7 | Part sociale minimale souhaitée | 20% |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | non |

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'accès au site devra se faire par les voies existantes. Au nord en mutualisation avec le projet de restaurant scolaire en cours de construction et au Sud-est avec les habitations existantes.

Les porosités piétonnes seront aussi travaillées sur la base des cheminements existants.

2

► Une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain est permise en prenant appui sur les bâtiments existants et sur les voies et espaces publics. L'objectif est de conserver une bonne desserte du site cœur de bourg par le nord et qui dessert le stationnement, le restaurant, la mairie mais aussi de futurs équipements ou logements.

LG2 // Pirudel

CONTEXTE

Le lieu-dit du Pirudel à La Grigonnais est un espace urbanisé en proximité directe Ouest du bourg. L'OAP concerne des parcelles bâties ou aménagées, des jardins, des terrains nus ou encore des espaces agro-naturels.

Les surfaces aménageables occupent environ 1 hectare et quelques jardins qui peuvent accueillir une forme de densification douce et maîtrisée. Le site se trouve enclavé dans le village et espace habité du Pirudel, un espace boisé à l'Est et surtout des parcelles habitées donnant sur la RN171 au Nord.

Surface totale de l'OAP : 2.37 ha
Surface opérationnelle : 0.84 ha

OBJECTIFS

L'objectif est de permettre une densification maîtrisée et optimisée sur ce secteur habité et peu évident à aménager. L'organisation va surtout gérer une desserte mutualisée autour d'un ou deux accès vers le Sud et la voie du Pirudel. Celle-ci est peu large mais permet d'accéder à l'ensemble de fonds de jardins et terrains constructibles.

La densité devra être acceptable et ne pas surcharger les dessertes existantes. A terme, une quinzaine de logements pourront s'ajouter au secteur.

Un travail paysager est attendu en lisière du site et les arbres existants en bordure sud-est sont à préserver. Un recul par un traitement paysager ou la création de chemins piétons est préconisé pour limiter le vis-à-vis avec les parcelles habitées au nord du site.

Programme :

Programme attendu : -

Secteur A = 12 logements (à minima)

Reste = pas d'obligation

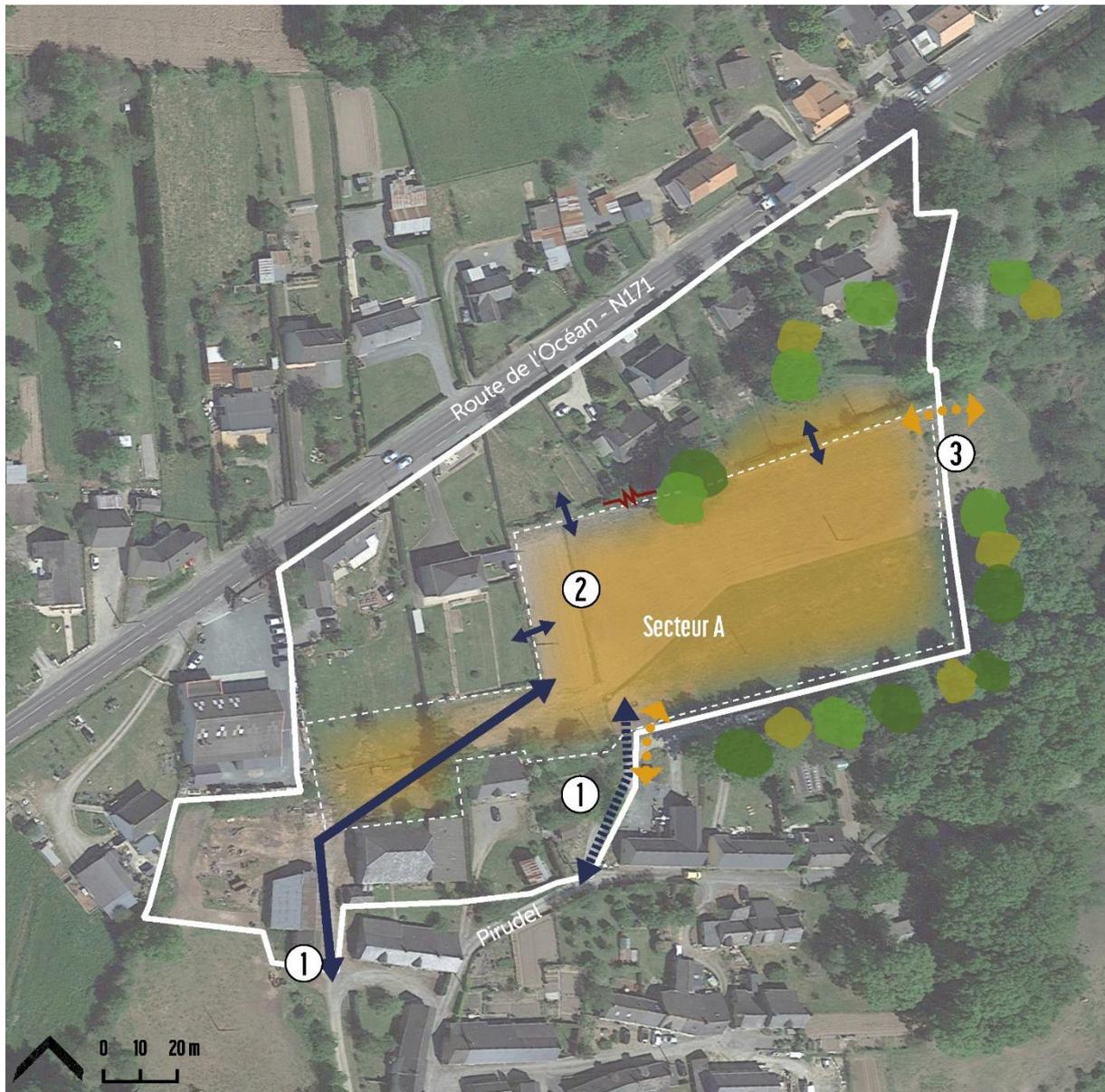
Part sociale : -

Diversité : Individuel, individuel groupé, voire intermédiaire

Mixité : Habitat

| | | | |
|---|---|---------------------------------|-----------------|
| Typologie | Habitat | | |
| Diversité | Intermédiaire, individuel et/ou individuel groupé | | |
| Surface réelle opérationnelle | 0.84 ha | | |
| Type d'aménagement | Densification | | |
| Nombre de logements minimum attendus | Secteur A =12 | Densité (log/ha) | |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | | Part sociale minimale souhaitée | - |
| Echéance | 2031 | Opération d'ensemble souhaitée | Oui (secteur A) |

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- 2** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'accès au site devra se faire principalement via les voies existantes et être aménagées de façon à ne pas rompre avec la tranquillité du quartier. Les espaces partagés devront être traités de façon simple et qualitative pour conserver une ambiance de village au sein du lieu-dit de Pirudel.

Une voie mutualisée pourra desservir des fonds de jardins ou terrains nus en dehors du secteur A pour permettre leur densification car les accès sont interdits sur la RN171.

2

► L'aménagement du secteur A est soumis à un principe d'organisation d'ensemble. Il devra permettre notamment les dessertes potentielles de terrains voisins pour garantir une éventuelle « densification » à terme. Les porosités piétonnes seront également travaillées dans ce sens. Ce secteur n'est pas soumis à une seule opération mais devra conserver une organisation de la desserte qui permette la densification globale du site.

3

► Les abords du site devront prendre en compte un aménagement d'un espace d'équipements et d'aire naturelle aménagée à l'Est. Des raccordements piétons devront permettre de traverser cet espace pour l'ensemble des habitants de Pirudel pour rejoindre les bourg et ses équipements.

LG3 // Est Grignonnais

CONTEXTE

Situé en limite est du bourg de la Grignonnais, ce site s'inscrit dans le prolongement d'une urbanisation résidentielle récente.

Le terrain est une parcelle agricole qui est bordée par la rue des Rochettes au nord et la rue Jean Vivien à l'ouest. Les franges du terrain présentent une végétation arbustive et arborée le long de ces axes. L'ensemble du site présente une légère pente vers le sud, offrant des points de vue vers la campagne environnante.

Surface totale de l'OAP : 4.1 ha
Surface opérationnelle : 4.1 ha



Vue depuis la rue des rochettes



Vue depuis le nord du site

Le terrain constructible se positionne sur les parties hautes et préserve le reste des surfaces agricoles au Sud.

OBJECTIFS

L'objectif est d'assurer l'intégration de l'aménagement de la zone dans son contexte agricole très présent, sans dénaturer les perceptions que l'on peut avoir sur la campagne environnante depuis de le site, mais aussi depuis l'extérieur.

La zone est découpée en plusieurs secteurs pour phaser l'opération. L'objectif est de permettre une offre continue dans le temps en commençant par la partie la plus à l'Ouest et directement raccordée au reste de l'urbanisation. La première opération devra gérer a minima deux accès pour garantir une bonne circulation et une traversée du site.

La diversité des types de logements doit permettre de répondre aux objectifs communaux et peut varier entre du collectif, du semi-collectif et de l'individuel. Une partie dédiée à une offre de type « habitat léger » est inscrite sur le Sud de la zone. Elle pourra faire l'objet d'aménagements sobres pour accueillir une nouvelle forme d'habitat plus réversible.

Les nouvelles franges avec le monde agricoles devront être particulièrement travaillées pour ne pas rompre dans les paysages et limiter l'impact des futures constructions.

Programme :

Comment respecter le programme ? L'OAP est sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

Le secteur A, d'une surface d'environ 1,8 ha doit être aménagé en priorité, puis le secteur B sur une surface de 1,8 ha. Le secteur C peut être aménagé en même temps dès le lancement des opérations du A ou du B, ou après.

Programme attendu : 70 logements (à minima)

Secteur A = 40 / Secteur B = 30 / Secteur C = -

Part sociale : 20% minimum, soit 16 locatifs sociaux

Secteur A = 10 / Secteur B = 6 / Secteur C = -

En + : Une part de logements abordables ou en accession aidée devra être programmée également.

Diversité : Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

Mixité : Habitat + habitat léger

Secteur A

| | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------|
| Typologie | Habitat | | |
| Diversité | Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels | | |
| Surface réelle opérationnelle | 1.8 ha | | |
| Type d'aménagement | Extension | | |
| Nombre de logements minimum attendus | 40 | Densité (log/ha) | 22 log/ha |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | 10 | Part sociale minimale souhaitée | 25% |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | oui |

Secteur A

| | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------|
| Typologie | Habitat | | |
| Diversité | Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels | | |
| Surface réelle opérationnelle | 1.8 ha | | |
| Type d'aménagement | Extension | | |
| Nombre de logements minimum attendus | 30 | Densité (log/ha) | 16 log/ha |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | 6 | Part sociale minimale souhaitée | 20% |
| Echéance | 2028 | Opération d'ensemble souhaitée | oui |

Secteur C

| | | | |
|---|--|---------------------------------|-----|
| Typologie | Habitat | | |
| Diversité | Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels | | |
| Surface réelle opérationnelle | 0.50 ha | | |
| Type d'aménagement | Extension | | |
| Nombre de logements minimum attendus | - | Densité (log/ha) | |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | - | Part sociale minimale souhaitée | |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | oui |

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Habitat léger**
 Secteur à vocation d'habitat léger, démontable et/ou réversible.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
- Placette d'organisation des dessertes et/ou carrefour à aménager

Implantations et volumes bâtis

- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'accès tout véhicule au site se fera depuis les voies existantes : Depuis la rue Jean Vivien, de préférence au niveau de l'entrée du lotissement à l'Ouest en face de la rue de Trelayan. Un carrefour aménagé permettra de sécuriser la circulation et les cheminements et qualifiera l'urbanité du site dans son décor agro-naturel.

Cette entrée de la zone devra conserver un espace libre sous forme de placette qui facilite la circulation et le stationnement ainsi que l'organisation interne des déchets et/ou des flux. Située en point bas, un vaste aménagement d'un espace végétalisé, accessible et de gestion des eaux pluviales devra être conçu.

D'autres accès se feront par la rue des Rochettes. L'objectif est de garantir dès la première phase (secteur A) une traversée de l'îlot, puis une seconde au fur et à mesure de l'avancement des aménagements.

2

► L'opération devra comprendre à terme au moins 2 entrées-sorties structurantes et une supplémentaire lors de l'ouverture du secteur B, depuis la rue des Rochettes. L'objectif est d'avoir une facilité de circulation et d'avoir une bonne lisibilité des voies et donc des cheminements cycles et doux associés. Les entrées de ce quartier devront être travaillées de façon à conserver au maximum les arbres existants et d'avoir des sujets de haute tige en frange d'opération.

3

► Une entrée « piétonne et cycle » du site devra être aménagée et paysagée sur la partie Nord-ouest du site, et ce dès le lancement des opérations. Cet espace sera dédié aux modes actifs et notamment à la desserte en liaisons douces du site.

► Le traitement de la frange Sud (secteur C) du site devra être végétalisé, avec notamment une végétation arborée, afin de permettre l'insertion paysagère des constructions et installations futures. Cette frange devra recréer un tampon avec le monde agricole et les espaces cultivés : exemple du schéma ci-contre d'une voie douce perméable accompagnée d'une double haie. *Schéma* : Une bande de 10 mètres de large comprenant une double haie d'essences locales (chênes par exemple et autre plus arbustive) et un chemin piéton bordé d'une fascine ou haie sèche.

4

► Un espace entièrement dédié à la gestion des eaux pluviales en surface devra être conservé en partie basse et en transition avec le secteur C. Ce système de récupération des eaux et des écoulements devra être l'aboutissement d'un réseau conçu à l'intérieur de l'opération et qui permette d'avoir une gestion optimale et intégrée des eaux pluviales. Comme une sorte de grande noue, cet espace devra cumuler accessibilité et traitement paysagé pour fabriquer un espace vert fonctionnel et permettant des cheminements ou autres usages récréatifs.

5

Double haie et sentier piéton



6

► Le secteur C sera un espace peu artificialisé et dédié intégralement à l'habitat léger, démontable et/ou réversible. L'objectif est d'expérimenter un espace entre la future zone résidentielle et les espaces agro-naturels pour de nouvelles formes d'habitat plus respectueuses de l'environnement et surtout avec moins d'impact sur les sols.

Adossé au point bas du site (point 5), une traversée au Sud du secteur A permettra de desservir un espace partagé qui pourra accueillir toute forme d'habitat léger ou démontable. Des espaces communs pourront être créés en essayant de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La frange avec le monde agricole devra être plantée et travaillée pour conserver une distance avec les espaces cultivés (point 4).

Le secteur C pourra être planté et aménagé de façon à caractériser un espace agréable, arboré et/ou végétalisé.

Zone d'habitat léger et/ou démontable



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte de l'opération

► Les accès principaux de l'opération devront se faire par la rue Jean Vivien et la rue des Rochettes.

Accès à créer :

- une entrée-sortie depuis la rue Jean Vivien
- Au moins 2 entrées-sorties sur la rue des Rochettes
- Une continuité d'accès à prévoir entre les secteurs A et B avec le secteur C.

► Les accès directs et individuels sur la rue Jena Vivien et sur la rue des Rochettes sont interdits.

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à ses usages. 2 types de voies sont à hiérarchiser :

- Les voies structurantes et de desserte : voies où les flux sont hiérarchisés et donc séparés. Des bandes cyclables à minima voire des pistes partagées avec les piétons pour sécuriser les modes doux.
- Les voies internes devront aborder des gabarits simples de type apaisé avec des circulations partagées entre modes doux et circulation automobile (type de zone de rencontre).

► Les voies internes devront être les supports des perspectives paysagères sur les haies/bois, et aussi de gestion surfaciques des eaux pluviales.

► Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes.

Implantations et volumes bâtis

► Proposer une mixité des formes urbaines en jouant sur les typologies (individuel libre, individuel groupé et intermédiaire) et permettant de favoriser une architecture à la fois classique et contemporaine.



Exemple : Voirie partagée et végétalisée

► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

► Sur l'ensemble du secteur, une image contemporaine sera recherchée, pouvant intégrer des interprétations contemporaines du bâti traditionnel local. Une attention particulière devra être portée à la qualité constructive du bâti, au choix des matériaux, à leur pérennité. L'usage des matériaux naturels tels que le bois, la pierre et le verre est encouragé.

Les couleurs resteront discrètes et naturelles. Elles seront choisies parmi la palette des couleurs traditionnelles locales

Stationnement

► Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► Les lots individuels ou groupés devront privilégier 2 places de stationnement non couvertes par logement (hors garage) + 20% pour l'accueil des visiteurs.

► Au minimum 50% des places de stationnement sur un espace public devront être réalisés en matériaux perméables type stationnement enherbé, stationnement pavé joint gazon...

Enjeux paysagers et environnementaux

► Composer des clôtures légères et qui s'insèrent dans l'environnement direct : composition végétale et perméable (essences bocagères locales à privilégier). Les murs ne sont pas préconisés.

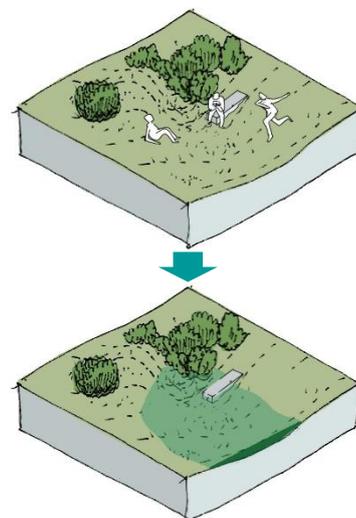
► Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives.

► ► L'opération assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R.214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Ces espaces seront ouverts et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire. Les ouvrages de gestion hydraulique devront être paysagés, de préférence non clôturés et accessibles aux piétons de façon sécurisée.

Les bassins et espaces de gestion des eaux pluviales ne devront pas être grillagés ni clos. Ils devront être accessibles et sécurisés et

Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente, non clos.

Image non contractuelle



doivent participer aux espaces publics et à la qualité paysagère et environnementale de l'opération.

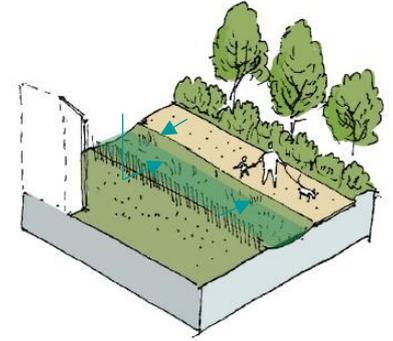
Au sud du site, en point bas, une vaste noue ouverte et accessible devra être aménagée et servira de liant entre les secteurs A et B et le secteur C.

► Les bâtiments devront rechercher une bonne performance énergétique en s'appuyant sur des matériaux de qualité, une implantation réfléchie et une conception de qualité. L'emploi de matériaux locaux devra être privilégiée.

► Le paysage urbain devra être travaillé par une architecture locale et contemporaine. Des évènement architecturaux et des rappels aux caractéristiques locales devront être retrouvées dans les conceptions bâtementaires.

Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre un chemin piéton et des limites privées.

Image non contractuelle



LG4 // Ateliers municipaux

CONTEXTE

Le site couvre les ateliers municipaux de la commune de La Grigonnais. Situé à l'ouest du bourg, c'est une parcelle partiellement artificialisée et bâtie. Dans le cadre d'un déplacement des ateliers, un renouvellement total du site est possible, notamment à vocation d'habitat.

OBJECTIFS

En continuité du centre-bourg, le secteur a vocation à répondre aux besoins en logement, notamment sociaux sur la commune. Pour cela, une opération mixte entre locatifs sociaux et accession aidée devra être portée. L'objectif est de proposer une offre complémentaire des autres opérations communales.

La connexion avec les autres espaces devra particulièrement être travaillée pour requalifier un espace de transition entre le cœur de bourg et la future plaine naturelle et d'équipements à l'Ouest. Le rapport à la RN171 devra être sécurisé pour améliorer le carrefour existant, notamment en proposant un nouvel accès perpendiculaire à la voie.

Programme :

Programme attendu : 10 logements minimum

Part sociale : 50% minimum, soit 5 locatifs sociaux

En + : Une part en accession aidée et/ou abordable

Diversité : Collectif, intermédiaire et individuel.

Surface totale de l'OAP : 0,39 ha
Surface opérationnelle : 0,39 ha



| | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------|
| Typologie | Habitat | | |
| Diversité | Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels | | |
| Surface réelle opérationnelle | 0.39 ha | | |
| Type d'aménagement | Densification | | |
| Nombre de logements minimum attendus | 10 | Densité (log/ha) | 25 log/ha |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | 5 | Part sociale minimale souhaitée | 50% |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | oui |

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

LG5 // Rue des Lauriers

CONTEXTE

La rue des Lauriers se situe à l'ouest du bourg de la Grigonnais. Ce sont de grandes parcelles peu artificialisées et partiellement bâties. Quelques maisons occupent le site. Elles donnent directement sur la rue des Lauriers, tout près de la RN171, partie Nord.

Le secteur est partiellement boisé et bordé par des haies, pas forcément d'une grande qualité.

Le secteur est situé en entrée de bourg Ouest, face aux ateliers municipaux (opération de renouvellement urbain).

Surface totale de l'OAP : 0,49 ha
Surface opérationnelle : 0,28 ha

OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification du secteur, afin d'optimiser l'espace. D'une surface totale de près de 5000m², c'est plus de la moitié qui sont réellement opérationnels et densifiable. La démolition des constructions existantes est autorisée.

La densité peut varier en fonction du choix d'implantation et de desserte. Un minimum de 6 logements est attendu mais pourra très bien être doublé si la desserte est optimisée.

Une frange végétale au nord et à l'ouest est attendue pour que le projet s'intègre dans l'environnement, notamment dans un contexte d'entrée de bourg.

L'accès au site se fera par la rue des Lauriers et sera obligatoirement mutualisé : aucun nouvel accès individuel ne sera autorisé sur la rue des Lauriers. Un accès principal pourra être le plus éloigné du croisement entre la rue des Lauriers et la RN171.

Un cheminement piéton permettant de rejoindre le bourg devra être prévu.

Programme :

Programme attendu : 6 logements (a minima)

Diversité : individuel ou individuel groupé, intermédiaire

Mixité : Habitat

| | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------|
| Typologie | Habitat | | |
| Diversité | individuel ou individuel groupé, intermédiaire | | |
| Surface réelle opérationnelle | 0.28 ha | | |
| Type d'aménagement | Densification | | |
| Nombre de logements minimum attendus | 6 | Densité (log/ha) | 20 log/ha |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | - | Part sociale minimale souhaitée | - |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | non |

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- ②** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'accès au site pourra s'appuyer sur les accès existants, notamment ceux des maisons individuelles existantes. L'objectif est de mutualiser les entrées-sorties pour éviter une multiplication des accès sur la rue des Lauriers. Un accès principal mutualisé depuis la partie Nord sera plus sécurisé.

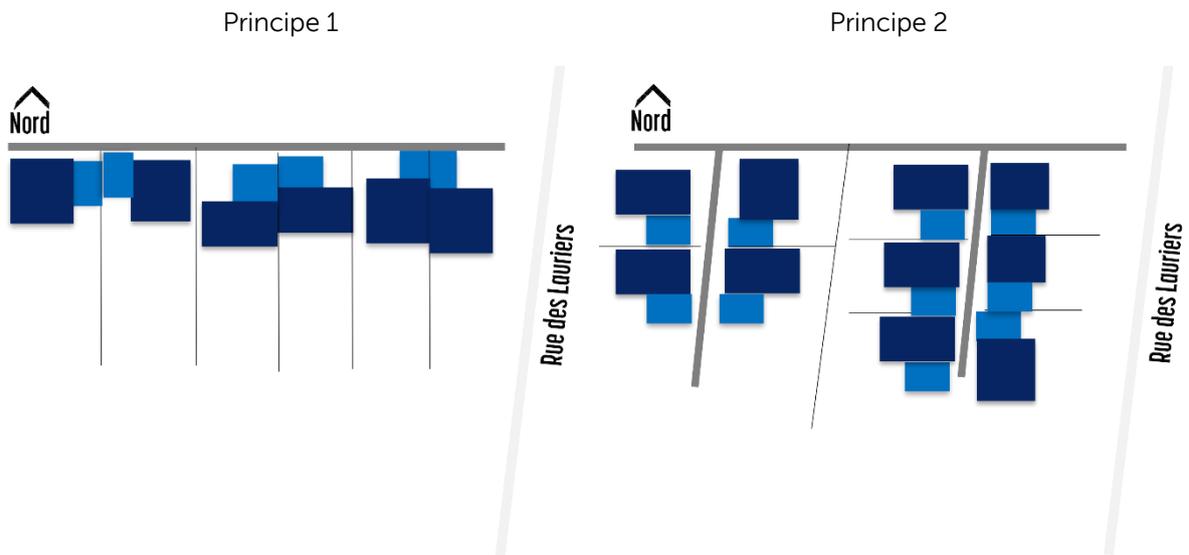
Aucun nouvel accès individuel ne sera autorisé sur la rue des Lauriers.

La sécurisation des cheminements piétons devra accompagner les aménagements de voirie et d'accès.

2

► La capacité du site à recevoir une opération plus ou moins dense est variable. Plusieurs organisations sont possibles mais la recherche d'une implantation bien orientée devra être privilégiée.

Par exemple, dans le cadre d'un accès nord, une seule voie de desserte peut desservir des lots ou individuels groupés orientés Sud (principe 1). De même, des courées peuvent être organisées depuis cet accès nord pour accueillir des maisons groupées (principe 2) et ainsi organiser une densité plus importante mais toujours acceptable.



LG6 // Route de l'Océan

CONTEXTE

En entrée de bourg Nord-est de la Grigonnais, une bâtisse et un garage et/ou annexe occupent une grande unité foncière, en discontinuité de l'alignement bâti sur la RN171. Au croisement de la Bactière et de la route nationale, cette propriété et quelques espaces verts peuvent se renouveler.

Quelques sujets arborés sont présents mais sans grande qualité particulière. Le paysage urbain du bourg peut être amélioré et la recherche d'une nouvelle forme de densité peut être encadrée. La maison existante peut être conservée voire modifiée.

Surface totale de l'OAP : 0,25 ha
Surface opérationnelle : 0,25 ha



Vue depuis la RN171

OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est d'encadrer le renouvellement urbain de l'unité foncière. En conservant les éléments bâtis existants ou non, une opération plus dense peut être envisagée et notamment des constructions plus hautes que celles existantes.

Les rez-de-chaussée devront être travaillés pour admettre des cellules servicielles et accueillir une forme de mixité fonctionnelle. Les accès devront être conservés de façon mutualisée par la rue de la Bactière. Une sortie sur la RN171 pourra être envisagée. Les continuités piétonnes devront être sécurisées et permettront de traverser l'îlot. L'objectif est d'améliorer la porosité piétonne et d'éviter le carrefour entre la rue de la Bactière et la RN171.

En matière de densité et de programme logements, l'objectif est de ne pas recréer d'individuel et de viser uniquement du collectif ou semi-collectif, voire des maisons de villes groupées. L'alignement du front bâti existant sur la RN171 pourra être prolongé.

Programme :

Programme attendu : 6 logements (a minima)

Part sociale : -

Diversité : collectif, intermédiaire ou individuel groupé

Mixité : Habitat

| | | | |
|---|---|---------------------------------|-----------|
| Typologie | Habitat | | |
| Diversité | collectif, intermédiaire ou individuel groupé | | |
| Surface réelle opérationnelle | 0.25 ha | | |
| Type d'aménagement | Densification | | |
| Nombre de logements minimum attendus | 6 | Densité (log/ha) | 20 log/ha |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | - | Part sociale minimale souhaitée | - |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | non |

ORIENTATIONS DETAILLEES

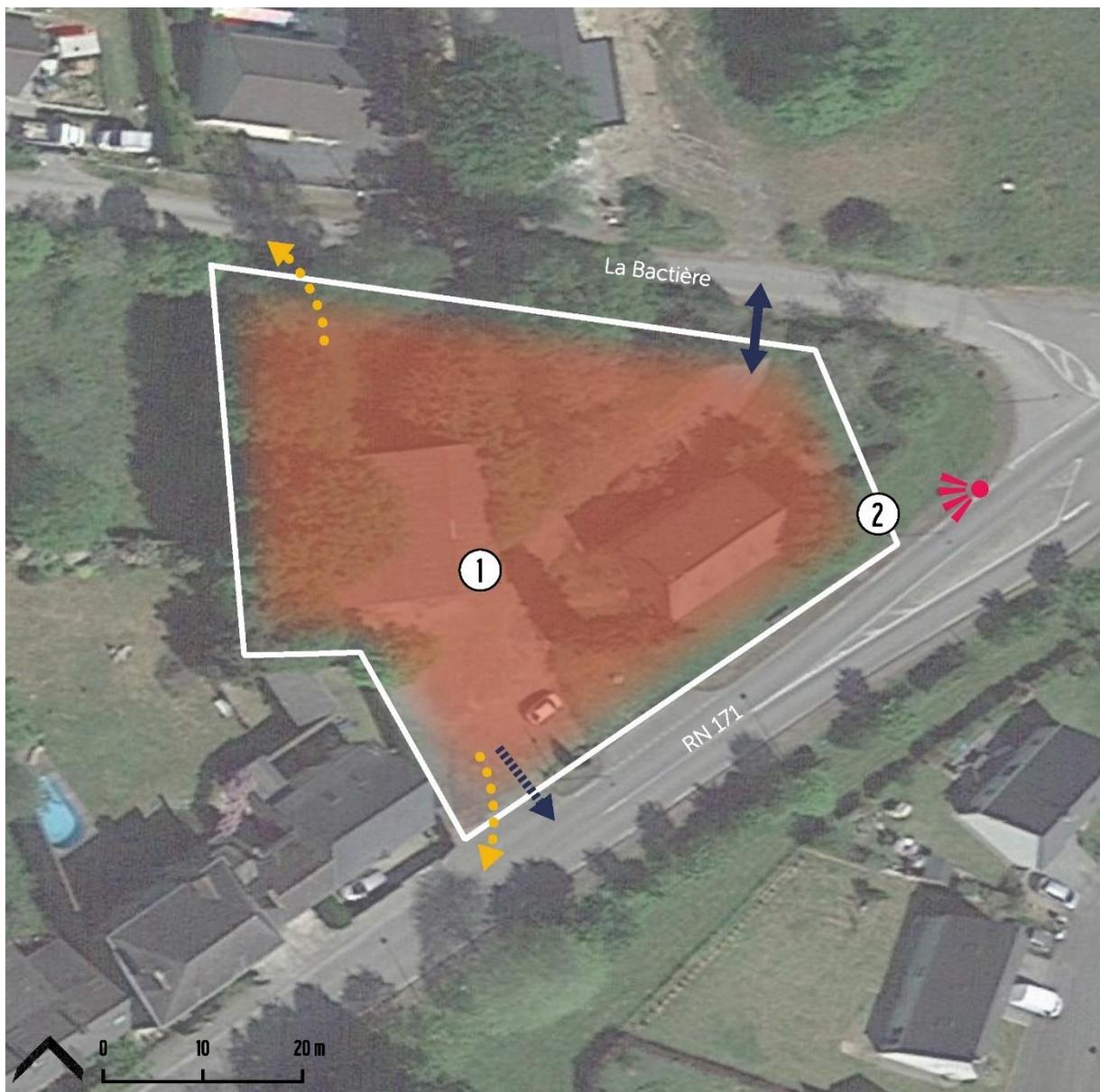
①

► Une traversée piétonne du site devra être permise. La recherche d'un front bâti pourra être envisagé sur la RN171 en permettant des passages, notamment pour les modes actifs.

②

► Le paysage de l'entrée de ville Nord-est devra particulièrement travaillée pour qualifier l'espace et les vues. L'urbanité du bourg commence à ce carrefour et doit être marquée par des bâtis dans l'alignement des volumes dominants et une architecture qui s'intègre avec l'existant.

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- 2** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

LG7 // ZA de Beautrait

CONTEXTE

En proximité directe du bourg de la Grigonnais et situé à l'Ouest sur la rue de Beautrait, un espace d'accueil d'entreprises industrielles et artisanales se densifie. Aménagé uniquement sur la partie Sud de la voie, plusieurs accès permettent de desservir des lots. Certains sont en friches et peuvent se renouveler.

Des haies bordent la plupart des parcelles et sont à conserver.

Une extension est prévue au Sud, desservis par des accès existants et permettant de conforter la vocation économique du site.

Surface totale de l'OAP : 3.9 ha
Surface opérationnelle : 1.5 ha



Vue depuis l'Ouest de la zone



Vue depuis L'entrée Est de la zone

OBJECTIFS

L'objectif de la zone est de permettre le développement économique et d'optimiser les espaces viabilisés.

Son extension permet de proposer des terrains adaptés aux petites et moyennes entreprises industrielles, logistiques ou artisanales.

Les haies qui encadrent le site doivent être préservées, ainsi que les arbres isolés sur les quelques parcelles.

Un accès ou une sortie en sens unique pourra être aménagée sur la Bretonnière, à l'Ouest du site pour créer un bouclage avec la future zone d'extension.

Des principes de cheminements sécurisés devront être adaptés pour accéder au site et conserver une ambiance rurale.

La taille des lots devra permettre une réelle optimisation du site pour accueillir un maximum d'entreprises et notamment d'artisans.

Programme :

Programme attendu : Activités économiques

Part sociale : -

Diversité : Petites et moyennes entreprises

Mixité : Industrie, entrepôts, artisanat, logistique...

| | | | |
|---|-------------|---------------------------------|-----|
| Typologie | Economie | | |
| Diversité | - | | |
| Surface réelle opérationnelle | 1.50 ha | | |
| Type d'aménagement | Extension | | |
| Nombre de logements minimum attendus | - | Densité (log/ha) | - |
| Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum) | - | Part sociale minimale souhaitée | - |
| Echéance | Court terme | Opération d'ensemble souhaitée | non |

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

-  **Economie**
Secteur à vocation économique
-  **Commerces**
Secteur à vocation commerciale ou servicielle
-  **Equipements**
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
-  **2** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► Une entrée principale de la zone et de son extension pourra être confortée sur le chemin existant bordé de haies de chaque côté. Cet accès devra être une voie mutualisée pour l'ensemble du secteur d'extension à urbaniser à vocation économique. Il pourra créer un bouclage avec une entrée-sortie sur la rue de la Bretonnière à l'Est. L'objectif est de ne pas ajouter d'accès individuels sur la rue de Beautrait.

2

► Le paysage de la rue de Beautrait devra être préservé en limitant le nombre d'accès à créer sur la voie. Les lots pourront être desservis depuis une voie issue de l'extension Sud de la zone. Les accès existants pourront être maintenus sans amplifier les dessertes individuelles le long de cette voie communale.

3

► La décomposition en lots ou autres espaces à vocation économique devra s'organiser autour d'une voie structurante faisant la dessert de l'ensemble de la zone et offrant même des possibilités de densification de la zone existante.

Les espaces devront être optimisés pour accueillir le plus grand nombre d'entreprises. Les éléments végétaux seront conservés.