



Commune de **GRAND-CHAMP**

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général n°1 approuvée le 9 juin 2023
Mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général n°2 approuvée le 6 juillet 2023
Modification n°4 approuvée le 17 octobre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 juillet 2023,
Le Maire,

RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE DES OAP

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme : «L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur. Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

DISPOSITIONS GENERALES

Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe ne devra pas excéder 50m².

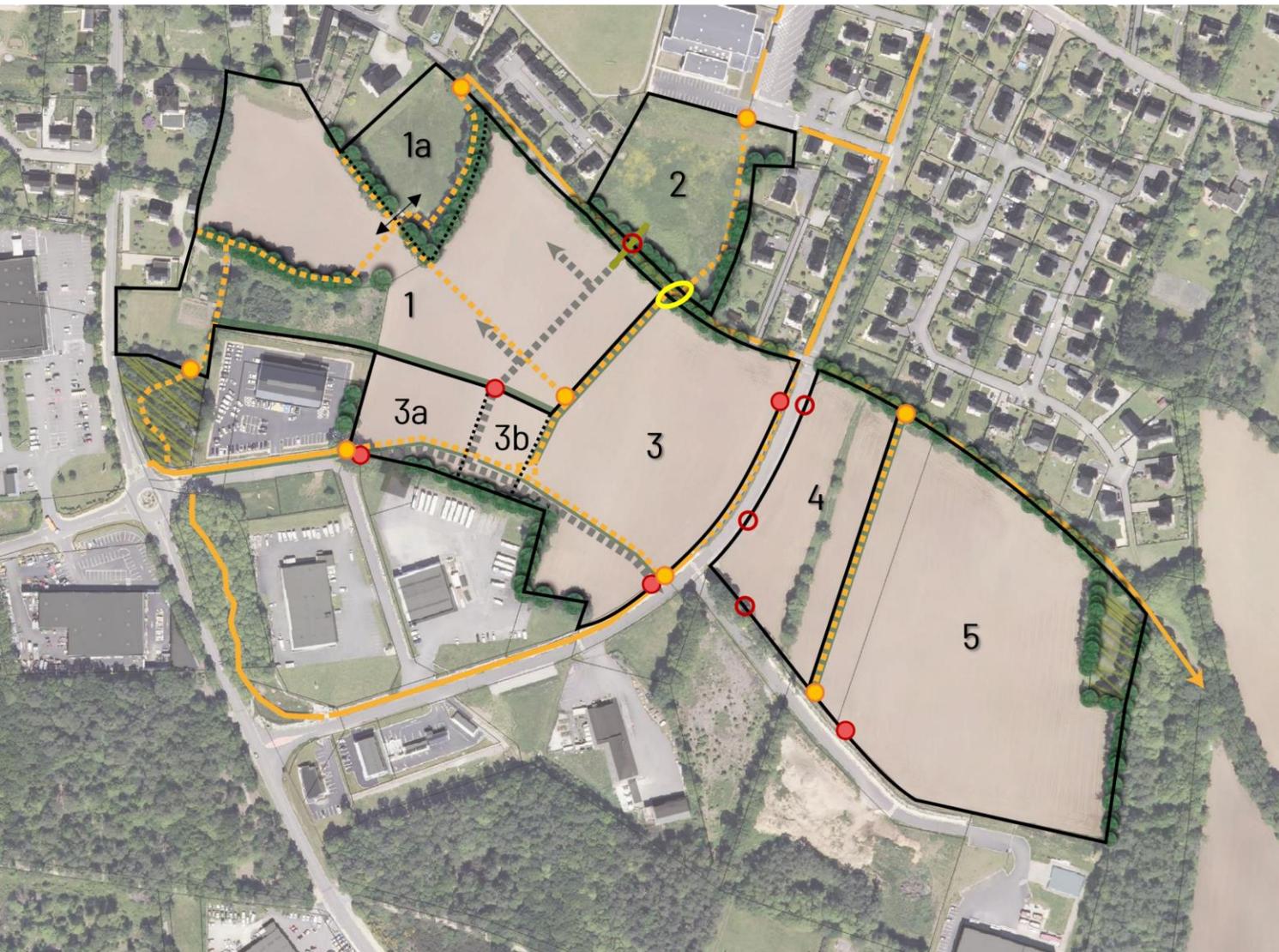
Selon les indications données aux OAP sectorielles, l'opération d'aménagement devra porter sur 100% ou sur au moins 75% du périmètre soumis à OAP ou du sous-secteur opérationnel. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs opérationnel, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.

La numérotation d'un sous-secteur opérationnel n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.

OAP DU SECTEUR DE LANN-GUINET



-  Périmètre soumis à OAP
-  Secteur opérationnel
-  Accès motorisé à créer (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Accès motorisé possible (emplacement et nombre indicatifs)
-  Accès liaison douce à créer (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Traversée du chemin de Coulac par la liaison douce (emplacement obligatoire)
-  Voie primaire à créer
-  Principe de voie motorisée, selon le projet, une autre desserte pourra être envisagée
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Liaison piétonne existante
-  Continuité piétonne à aménager
-  Haie bocagère à préserver (recul inconstructible d'au-moins 5,00m au droit du pied des arbres)
-  Patrimoine naturel à préserver
-  Bande plantée (seule ou en accompagnement des liaisons douces)
-  Emprise à réserver pour le passage d'une voie motorisée

OAP DU SECTEUR DE LANN-GUINET

PROGRAMMATION SELON LES PERIMETRES SOUMIS A OAP

Le secteur a vocation à accueillir un programme de logements.

Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant soit sur le périmètre identifié aux OAP, soit sur un des secteurs opérationnels délimités aux OAP.

1 L'autorisation d'urbanisme devra porter sur au-moins 80% du foncier, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de logements devra correspondre à une densité moyenne de 28lgt/ha minimum.

Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés, dont 25% de logements locatifs sociaux

Le secteur a vocation à accueillir un programme de logements et/ou un programme d'équipements publics et d'intérêt collectif.

2 Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au-moins 80% du foncier identifié aux OAP, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de logements devra correspondre à une densité moyenne de 28lgt/ha minimum, appliquée à l'emprise dédiée au logement dans le cadre d'un programme mixte

Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés, dont 25% de logements locatifs sociaux

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques, dont des activités commerciales.

3 Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant soit sur le périmètre identifié aux OAP, soit sur un ou plusieurs secteurs opérationnels délimités aux OAP.

L'autorisation d'urbanisme devra porter sur au-moins 80% du foncier, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

4 Le secteur a vocation à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif (gendarmerie, pompiers).

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques.

5 Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au-moins 80% du foncier identifié aux OAP, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

OAP DU SECTEUR DE LANN-GUINET

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte	<p>Principes d'accès : les OAP déterminent le type d'accès autorisé selon les secteurs.</p> <p>Les « accès motorisé à créer » et les « accès liaison douce » à créer sont obligatoires. Le nombre est fixé par les OAP mais leur emplacement est à déterminer par les projets d'aménagement.</p> <p>Les « accès motorisés possibles » concernent principalement le secteur dédié à l'accueil de la gendarmerie et des pompiers. Le nombre d'accès et leur emplacement est à déterminer par le projet. Dans le cas du secteur 2, l'emplacement indiqué aux OAP est à respecter, il correspond à un passage où seulement un arbre serait à abattre.</p> <p>La traversée du chemin de Coulac entre le secteur 1 et 2 est possible pour les liaisons douces, à l'emplacement indiqué aux OAP, qui correspond à un segment de talus sans arbre.</p> <p>Aucun accès motorisé ne sera autorisé depuis le Chemin de Coulac et le secteur 1a. Ce secteur devra être desservi par le Sud.</p>
Gestion des stationnements et des voiries	<p>Le calibrage des voiries et le choix des matériaux devront répondre aux besoins des activités de la zone (dont circulation et manœuvres des poids lourds). Le recours à des matériaux perméables dans le traitement des aires de stationnement et des voiries devra être privilégié.</p> <p>Voies primaires à créer : une voie structurante est à créer entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue de Lann-Guinet, dans la poursuite du profil de la voie existante. Le secteur à vocation d'habitat sera desservi depuis cette voie, le profil de voie pourra être adapté.</p> <p>Voies secondaires : les voies secondaires seront à déterminer par les projets.</p> <p>Dans le cas d'un aménagement par secteur opérationnel, l'aménagement du secteur 1 devra prévoir le désenclavement du secteur opérationnel situé au Nord (1a).</p> <p>Stationnements : les aires de stationnement pourront être mutualisées pour répondre aux besoins des différents secteurs.</p>
Réseau de liaisons douces	<p>Liaisons douces : les liaisons douces existantes doivent être complétées par un réseau structuré et adapté, permettant de circuler entre les différents secteurs et vers les quartiers environnants.</p> <p>Une liaison douce structurante devra être aménagée entre le secteur 1 et le secteur 3. Elle permettra de relier de manière sécurisée la rue Pierre et Marie Curie et le QG et le collège par des modes de déplacements doux.</p> <p>La traversée du chemin de Coulac se fera par des percées existantes, sans abattage d'arbre et en évitant au maximum de modifier le profil des talus.</p> <p>Sur le secteur 2, l'accès liaison douce depuis le QG devra être dans l'axe du cheminement existant, circulant à travers la gare routière vers le collège.</p>
Réseau de liaisons douces	<p>Le réseau de liaisons douces devra participer à la préservation des haies bocagères, en constituant des espaces communs inconstructibles le long de ces dernières, tel que défini sur le schéma des OAP.</p> <p>Dans le secteur 4, la liaison douce existante sera déplacée vers l'Est, entre le secteur 4 et le secteur 5. Elle permettra de circuler entre le chemin de Coulac et la rue de CFP.</p> <p>Liaisons piétonnes : la liaison piétonne existante le long de la rue de Lann-Guinet sera poursuivie le long du secteur 3.</p>

OAP DU SECTEUR DE LANN-GUINET

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite)

Qualité environnementale

Préservation du patrimoine naturel existant : le boisement situé à l'Ouest le long de la route de Vannes est préservé au titre des espaces boisés classés. La prairie située à l'Est le long du chemin de Coulac est préservée au titre des éléments du paysage.

Le réseau bocager existant doit être intégralement préservé et peut être complété de nouveaux linéaires de haies. Aucun abattage d'arbre ne sera autorisé.

Bandes plantées : des bandes plantées sont à créer entre les différents secteurs. Elles sont végétalisées et peuvent être arborées. Elles peuvent être utilisées pour la gestion des eaux pluviales. Elles peuvent être situées dans les espaces communs ou dans les espaces privés (jardins). Elles constituent des transitions entre les différentes vocations de la zone.

Gestion des eaux pluviales : les eaux de ruissellement devront être collectées et dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de stockage. Le recours à des fossés, noues et autres solutions paysagées et aériennes pour recueillir le ruissellement, en accompagnement des voiries ou de manière isolée, devra être privilégié.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés pour une occurrence de pluie décennale avec un débit de fuite limité à 3l/s/ha maximum (0,5L/s minimum). Des dispositifs permettant la dépollution des eaux de pluie avant rejet au milieu (séparateur hydrocarbures, ...) devront être prévus par le projet.

Performances énergétiques

La performance énergétique des constructions et installations sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, tant dans le choix des formes urbaines (densité, compacité, ...), que par une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié (dispositifs solaires sur les bâtiments et les aires de stationnement).

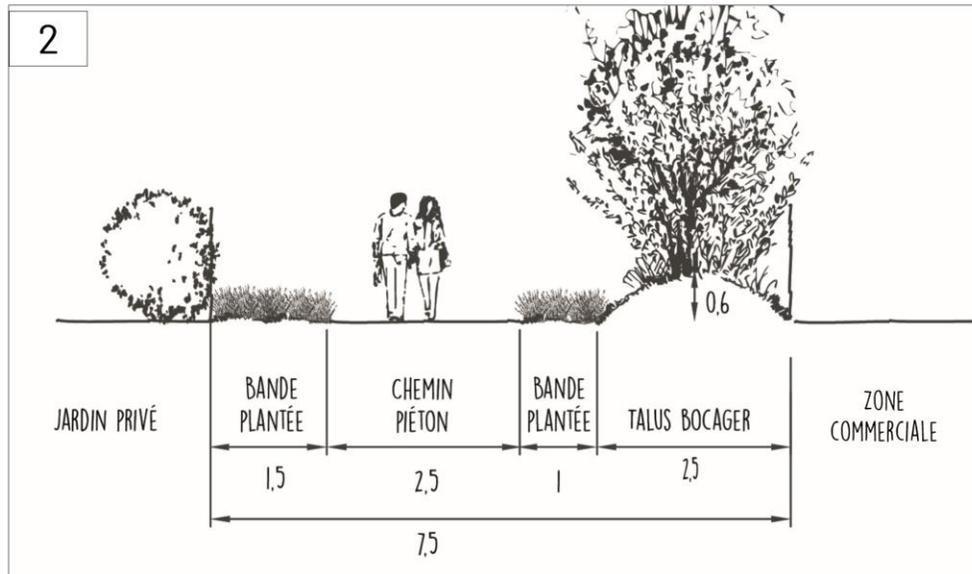
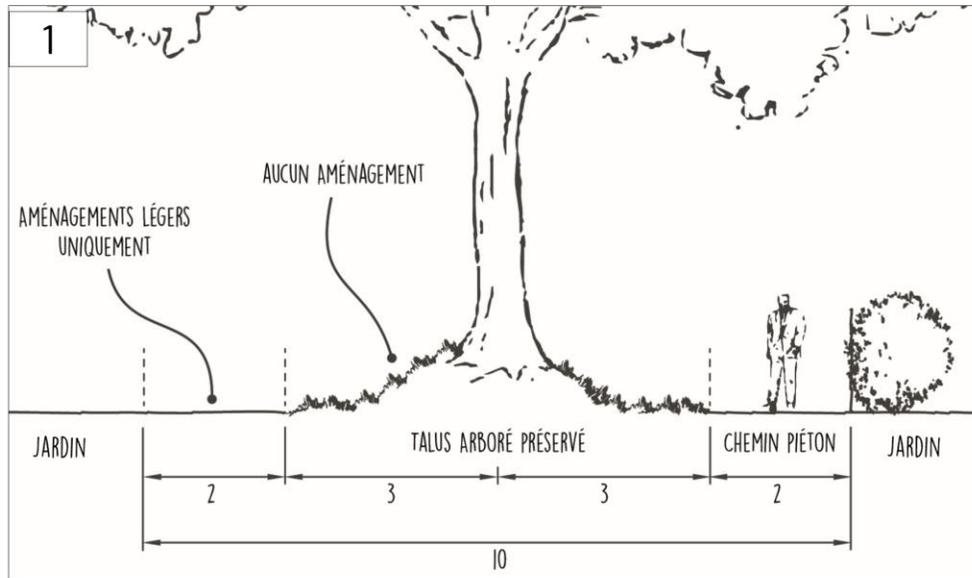
Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, est attendue. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir de ces axes, ceux-ci devront être végétalisés. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.

5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques. 10% des places créées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles). Des emplacements réservés aux deux-roues motorisés devront être prévus.

Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visible ni accessible du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

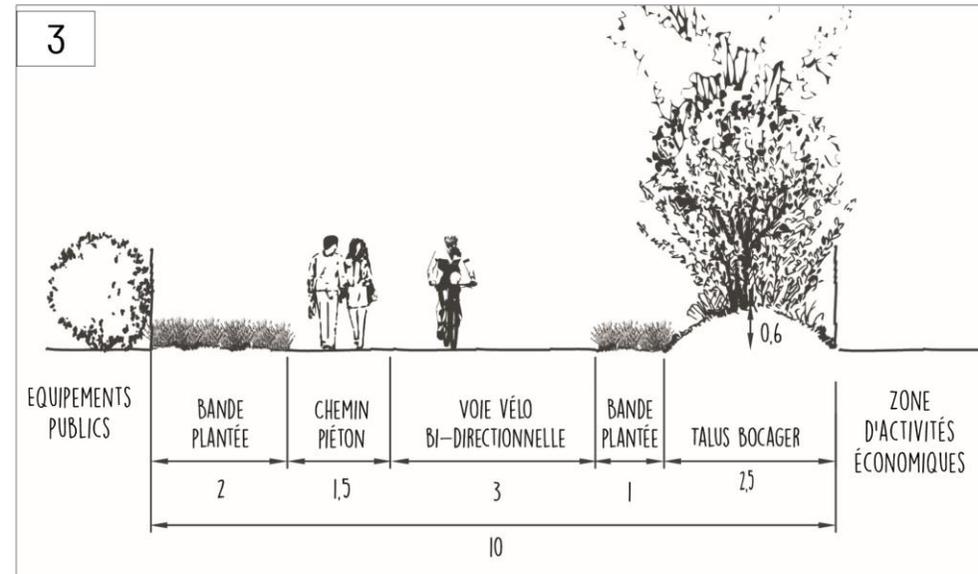
OAP DU SECTEUR DE LANN-GUINET



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES LIAISONS DOUCES

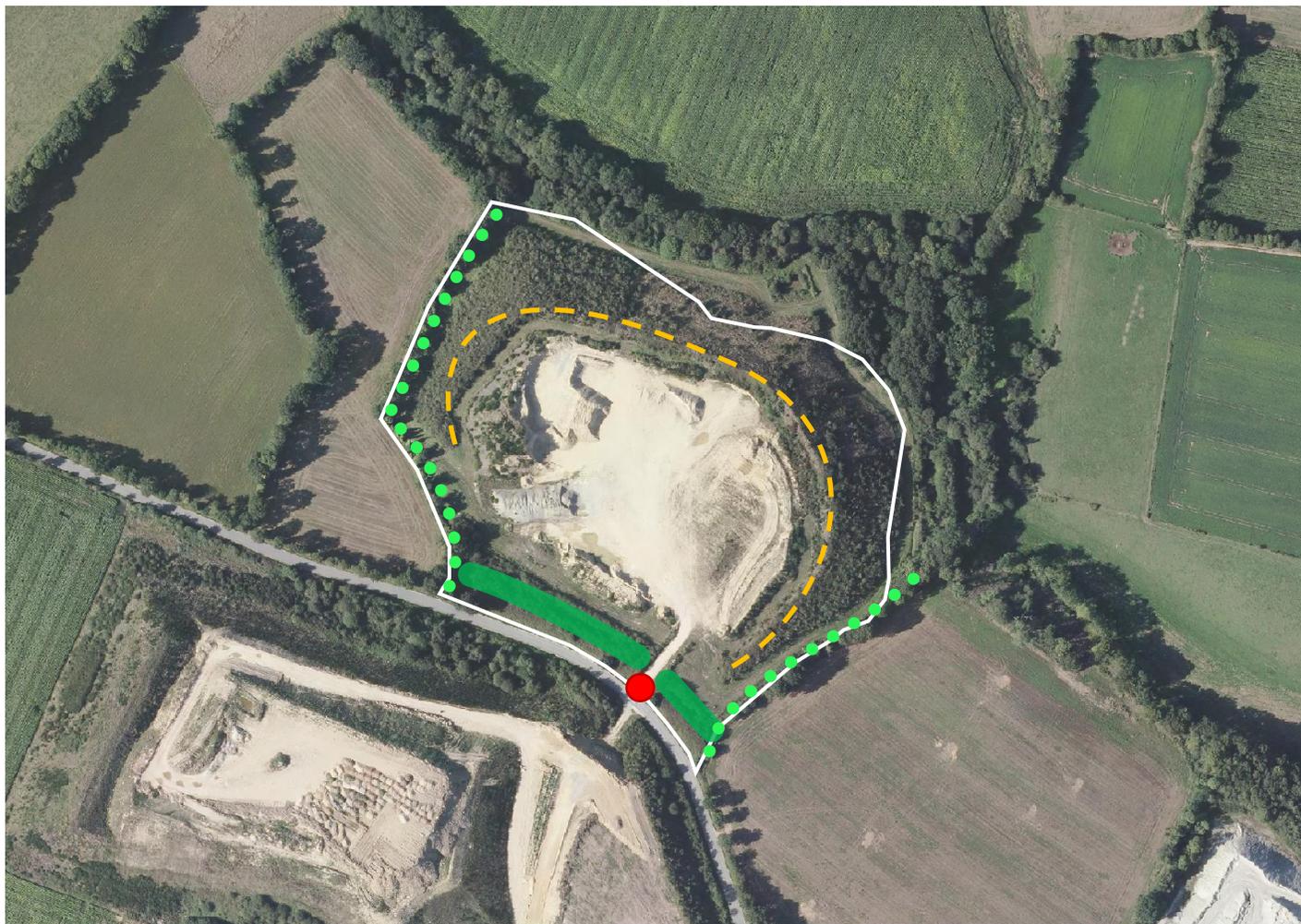
1. Liaisons douces à réaliser en accompagnement des haies bocagère du secteur 1
2. Liaison douce structurante à réaliser entre le secteur 1 et le secteur 3
3. Liaison piétonne à réaliser entre le secteur 4 et le secteur 5

Les bandes plantées, chemins piétons et voie-vélo bidirectionnelle devront être réalisées sur tranchées drainantes.



OAP SECTEUR DE LA CARRIERE – ZONE NK2

Afin d'encadrer les incidences du projet sur l'environnement et le paysage, il est décidé de préciser dans des orientations d'aménagement et de programmation les principes d'aménagement retenus pour le site.



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès unique au site
-  Traitement paysager de la marge de recul de la RD308
-  Préservation des haies existantes
-  Préservation des merlons existants

OAP SECTEUR DE LA CARRIERE – ZONE NK2

Principes d'aménagement de la zone NK2 :

Le projet d'aménagement devra porter sur au-moins 80% de la zone Nk2, sous réserve le cas échéant du désenclavement du reliquat de terrain. l'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

La zone sera accessible par un accès unique, depuis la RD308. Dans le cas d'un aménagement par tranche, aucun accès supplémentaire ne sera autorisé depuis cette voie.

Le calibrage des voiries et le choix des matériaux devront répondre à la fois aux besoins de l'activité et aux exigences de performance environnementale : le recours à des matériaux perméables, notamment dans le traitement des circulations et des stationnements des véhicules légers, sera privilégié.

L'insertion architecturale et paysagère du projet est un enjeu fort. La marge de recul de la RD308 devra être paysagée. Les haies existantes devront être préservées : les constructions devront être implantées à au-moins 5,00m au droit des arbres. Des plantations supplémentaires devront être réalisées sur le pourtour de la zone, afin de limiter les incidences des constructions sur le paysage. Les merlons existants devront être préservés.

La gestion des eaux pluviales constitue également un enjeu majeur de l'aménagement du site. Les merlons existants ont été créés afin que l'eau de pluie ruisselle et s'infilte naturellement vers le Nord de la zone. Cet écoulement devra être préservé, aucun rejet d'eau pluviale ne sera autorisé dans les fossés de la RD308.

Compte-tenu de la forte imperméabilisation du site, le projet devra être ambitieux sur la gestion des eaux pluviales. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés pour une occurrence de pluie décennale avec un débit de fuite limité à 3L/s/ha maximum (0,5L/s minimum). Des dispositifs permettant la dépollution des eaux de pluie avant rejet au milieu (séparateur hydrocarbures, ...) devront être prévus par le projet. Le recours à des solutions enterrées devra être justifié.

La performance énergétique des constructions sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié.