Département de la Charente-Maritime

Commune de Grandjean

PLAN LOCAL D'URBANISME



4c – Orientation d'aménagement et de programmation – Chez Moron Nord

	Prescription	Arrêt	Approbation
Carte Communale	18/07/03	-	17/05/06
Élaboration PLU	21/11/14	30/09/25	07/10/26

Le Maire,

Marie-France GORON

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objet de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de ce secteur.

Les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés. Les mesures s'imposant aux futurs aménagements réalisés, concernent les points suivants :

Objectif d'accueil de population

L'urbanisation des deux secteurs pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement avec un objectif de 10 constructions minimum pour l'ensemble de l'OAP. Il est prévu 7 logements minimum au niveau de la parcelle ZC152 (futur lotissement) et 3 logements minimum sur le secteur situé au Sud de la parcelle ZC70.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ces dispositions sont en partie traitées dans le règlement écrit du PLU. Conformément à l'article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme, l'OAP ne fait que les compléter.

Les haies existantes à l'Ouest et au Sud du projet devront être maintenues. Un espace de détente est prévu au Nord de la parcelle ZC 70. Cet espace de détente pourra proposer des bancs, une table de pique nique, des végétaux d'essence locale paysagés… Un cheminement doux devra être aménagé et permettre aux habitants du lotissement d'accéder à pied à l'espace de respiration.

Un cheminement destiné au passage des engins agricoles devra être aménagé au Nord de la parcelle.

Gestion des eaux pluviales

La commune souhaite appliquer un principe de neutralité. Cela signifie que l'arrivée du lotissement ne doit pas induire une augmentation du ruissellement des eaux de pluie en aval du secteur AU. En effet, une modification de l'occupation du sol dans ce sens induit une augmentation du coefficient de ruissellement sur les parcelles concernées.

Ainsi, l'aménageur de la zone devra obligatoirement produire à l'aide d'un bureau d'études spécialisé une étude pour définir le meilleur choix technique en vue de contenir le surplus d'eaux pluviales ruisselées généré par l'arrivée du lotissement.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble de la zone est destiné à accueillir de l'habitat individuel. Aucun logement locatif social n'est exigé dans la zone.

Besoin en matière de stationnement

Ces dispositions sont traitées dans le règlement écrit du PLU. Conformément à l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, l'OAP ne les traite pas.

Desserte par les transports en commun

Aucun réseau de transport en commun ne dessert la zone concernée par l'OAP.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au lotissement se fera par la rue des Acacias par une voirie à double sens. Les trois maisons au Sud de l'OAP ont un également un principe d'accès par la rue des Acacias. En outre, un passage d'une largeur de 4,50 mètres sera à prévoir au Nord de la parcelle ZC152 (tel qu'il est matérialisé sur la carte ci-après) en vue de permettre l'accès des engins agricoles.

Assainissement

L'aménageur devra prévoir une étude de faisabilité de l'assainissement individuel. Si l'infiltration à la parcelle des eaux usées traitées n'est pas envisageable, cette étude devra définir les modalités de traitement et d'évacuation des effluents dans ces conditions. Le SPANC émettra un avis sur la base de cette étude. Cet avis devra être joint à la demande de Permis d'Aménager en application de l'article R441-6 du Code de l'Urbanisme.

Phasage de l'opération

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Chez Moron Nord	2026-2036


Orientation d'Aménagement et de Programmation
Grandjean - Chez Moron Nord
Vals de Saintonge Communauté
7
3
Nombre de logements
Cheminement d'engins agricole à prévoir
Entrée/Sortie Lotissement
Cheminement doux à prévoir
Entrée sortie sur rue Acacias
Espace de détente
Haie de transition à planter