Contenu de l'OAP

La présente procédure de modification du PLU de la commune de Givrand s'inscrit dans une volonté de mise en compatibilité des projets d'aménagement de la commune avec les différentes évolutions législatives et documents cadres ayant été approuvés de manière postérieure à la réalisation du PLU. L'orientation d'aménagement du site des Temples datant de 2011 (modification n°4 du PLU) apparaît aujourd'hui en contradiction sur certains points avec le projet d'aménagement global esquissé sur le secteur. Ainsi, la commune de Givrand souhaite se saisir de la modification de son PLU pour faire évoluer ce schéma et repréciser les principes d'aménagement phares guidant le projet. Les éléments suivants seront spécifiés :

- Le nombre de logement total à bâtir à l'échelle du site. Ce dernier sera mis en cohérence avec les objectifs de production de logements du SCoT et du PLH. Un objectif maximal de construction de 350 logements est affiché à l'échelle du site.

- Le phasage de l'orientation d'aménagement et de programmation devra également être précisé. En effet, l'objectif de production de 350 logements induit une nécessité de phasage de l'opération dans le temps. Un découpage précis et des clauses d'aménagement devront être proposées.

- Les principes d'aménagement de voirie et la temporalité de ces aménagements au sein du projet. Ce volet traitera des voiries liées aux flux automobiles mais également de la question des cheminements doux.

- Les dispositions d'aménagements paysagers seront également précisées à travers la refonte de l'OAP. La prise en compte du contexte préexistant et la volonté de végétalisation du site guideront l'évolution du schéma d'aménagement.

- La trame d'espaces publics à traiter au sein de ce nouveau quartier sera également abordée au sein de l'OAP.

- Les secteurs d'intensification urbaine (densité, hauteur, logements collectifs) seront identifiés au sein de l'OAP.

Il est rappelé que cette OAP exercera un rapport de compatibilité vis-à-vis des permis d'aménager déposés au sein de la zone concernée.

Evolution de l'OAP

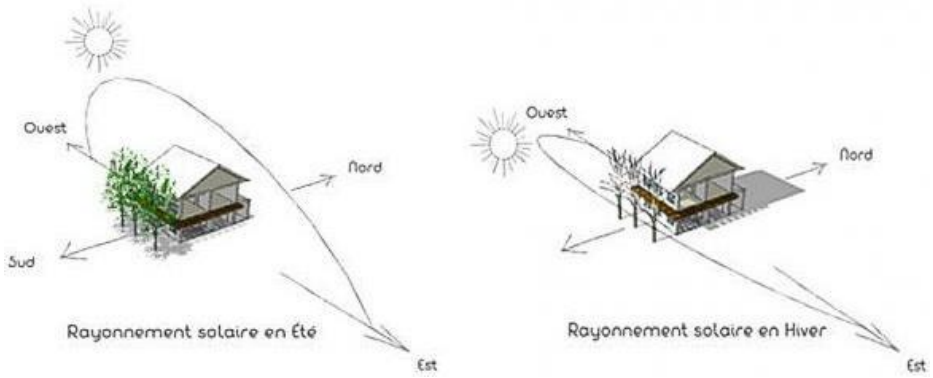
CONTEXTE DU SITE :	PROGRAMMATION :
	Superficie du site : 19.5 hectares **Surface constructible : 17 hectares** **Vocations de la zone : Habitat, vente, restauration, activités tertiaires, bureaux et services.** **Densité de logements : 25 logements/hectares** **Nombre total de logements : 350 logements + programmation d'espaces à vocation économique et d'équipements publics** **Pourcentage de logements sociaux : 10%**

Principes urbanistiques :

La partie du site dédiée à l'habitat sera travaillée en favorisant la mixité des formes bâties. Le végétal et la gestion des espaces communs seront au cœur de l'aménagement du site. Les différentes typologies d'habitat proposées viseront à s'intégrer au mieux au sein du site au regard de sa topographie, de son environnement et de l'organisation globale de l'opération d'aménagement.

La mixité des formes urbaines sera recherchée, permettant au sein de l'opération de petits collectifs, des logements individuels et des logements groupés. Les hauteurs de ces constructions seront variables, du plain-pied au R+2+C ou attique. Le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation propose également la constitution d'une aire d'intensification urbaine.
Au sein de cet espace, les constructions seront plus hautes (R+2+C/attique) que sur le reste du site et l'impression de densité sera renforcée (construction à l'alignement des voies, jeux sur les percées visuelles en espaces de mitoyenneté…). Au regard des objectifs de densité visés et de la pression foncière exercée sur le territoire, les bâtiments devront être pensés dans une logique d'économie de foncier et présenter des formes urbaines compactes.

L'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux. L'application des principes de bioclimatisme est largement encouragée. L'orientation Sud est à privilégier pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de la végétation de type feuillu qui obscurcissent facilement les ouvertures en été, mais qui laisse passer les rayons du soleil en hiver.



Source : Trajet du soleil © Alexandre Gilbert

Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée. Ainsi, à l'Est du site, localisé près d'un massif boisé, les constructions pourront être envisagées avec des matériaux d'aspect naturel (bois). Plus à l'Ouest seront privilégiée les formes plus traditionnelles du territoire vendéen (façades blanches ..). De manière générale une certaine sobriété architecturale sera recherchée.

Sources : Build Green, Fabienne Gérin Jean, écoquartier andromède, Brudelmar, l'immobilier du monde qui change, Mairie de st Léger des Bois, Le moniteur

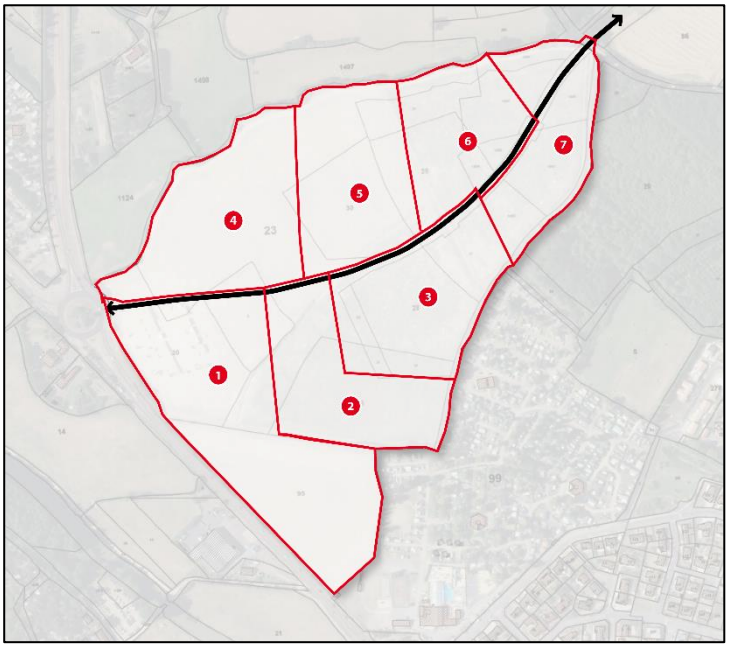
Aménagement des espaces à vocation activités :

Concernant les bâtiments à vocation activités, la simplicité des formes sera recherchée en priorité. Les constructions devront être conçues en cohérence avec les habitations situées à proximité. Une mixité fonctionnelle sera recherchée sur les opérations. ; ainsi les rez-de-chaussée commerçants pourront accueillir des appartements ou bureaux à l'étage. Les espaces publics ainsi que les voies de cet espace seront gérés avec la même attention que ceux en lien avec le futur quartier d'habitation. La sécurisation des déplacements doux et l'accessibilité des commerces sera au cœur de l'aménagement de cet espace.

L'effet vitrine de cet espace depuis la RD38 devra être mis à profit afin de véhiculer une image positive et verte de l'espace des Temples. Les constructions devront revêtir des teintes et un aspect naturel rappelant ainsi, l'identité du quartier. L'intégration de la nature et le paysagement du site depuis la RD 38 seront au cœur de l'aménagement. Les bâtiments devront être conçus avec le souci de leur modularité.

Sources : Portes du Tarn, quartier Massy Europe, Atlas des paysages des pays de la Loire, Horizons paysages

Phasage de l'opération :



La commune, consciente de l'importance du projet et de son caractère stratégique pour le développement communal à souhaité mettre en place un phasage sur l'ensemble du site de l'OAP. Ce phasage permettra de contrôler la commercialisation et de proposer un aménagement urbain maitrisé. La phase 1 est celle de la réalisation de la partie Sud-Ouest du site , comprenant la partie de zone humide, une partie du secteur tertiaire, le premier tronçon de la voirie principale et la première tranche de logements.
L'opération des Temples est scindée en 7 phases. Pour permettre d'étaler et de réguler le nombre de lots à construire, le nombre d'autorisation de ventes sera limitée dans le temps, sur le principe suivant :

- Au 01/01/2020 : délivrance d'autorisation de vente correspondant au maximum à 1 phase
- Au 01/01/2021 : délivrance d'autorisations de vente cumulées correspondant au maximum à 2 phases
- Au 01/01/2022 : délivrance d'autorisation de vente cumulées correspondant au maximum à 3 phases
- Au 01/01/2023 : délivrance d'autorisation de vente cumulées correspondant au maximum à 4 phases
- Au 01/01/2024 : délivrance d'autorisation de vente cumulées correspondant au maximum à 5 phases
- Au 01/01/2025 : délivrance d'autorisation de vente cumulées correspondant au maximum à 6 phases
- Au 01/01/2026 : délivrance d'autorisation de vente cumulées correspondant au maximum à 7 phases

Il est noté que la délimitation des phases indiquées est approximative. Les permis d'aménager pourront être adaptés pour rendre l'aménagement de chaque permis d'aménager cohérent, et intégrés dans l'aménagement d'ensemble de la zone. Toutefois, les surfaces devront approximativement correspondre aux surfaces des 7 phases indiquées dans le PLU, et devront faire l'objet d'une validation préalable de la commune.

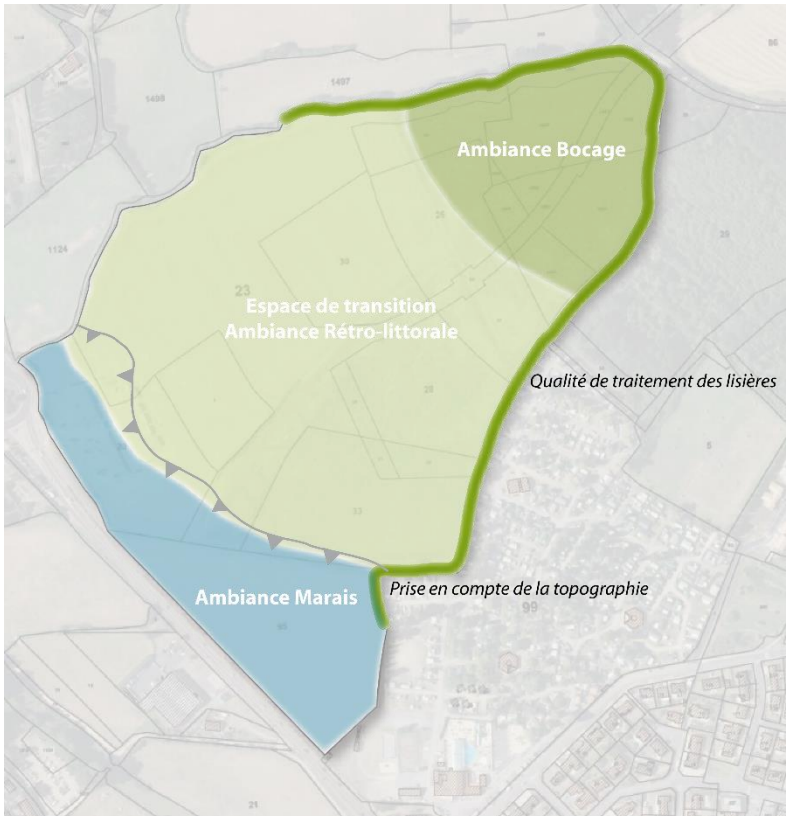
La phase 3, permettra la réalisation d'une partie de la voie structurante de l'opération ce qui facilitera l'aménagement des phases 4 et 5. Les derniers tronçons de voies seront réalisés en phases 6 et 7.

Principes paysagers :

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un vaste parc arboré à la rencontre entre bois et marais. Le potentiel environnemental du site sera préservé grâce aux espaces non artificialisés et au réseau de végétations présents au cœur du site. Dans le respect du plan vert de la commune de Givrand, le projet vise à représenter les ambiances paysagères qui composent le territoire. Ainsi, d'Est en Ouest, l'aménagement du site de projet rendra compte des transitions paysagères entre paysage bocager et paysages de marais.

Le projet proposera un programme de plantations avec la constitution de lisières en limite de l'urbanisation existante. Cette lisière aura pour objectif de maintenir un paysage rural du site et de réduire les éventuelles nuisances. De part et d'autre du site, des alignements d'arbres et haies plus ou moins denses accompagneront les sentes et voiries aménagées. Les arbres, d'espèces endémiques ponctueront les espaces publics, aires de jeux, surfaces de stationnement privées ou mutualisées…

Cartes des ambiances paysagères



Au Nord-Est, le paysage de **bocage** s'appuiera sur la présence de lisières boisées, d'un réseau de haies et de chemins creux . Un écrin végétal ceinturera le site, ce dernier sera composé d'espèces locales et pionnières (chênes verts, pins parasols ..)

Au cœur de l'opération, un réseau d'espaces publics accompagné d'un traitement paysager soigné avec de la végétation endémique et des noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales devront être permettre la création d'une ambiance **retro-littorale.**

A l'Ouest du site, les graminées et saules maqueront l'ambiance des **marais**. Les strates basses de végétation domineront ce paysage.

Photographies : Atlas des paysages de la région Pays de la Loire.

Aménagement des mobilités :

Le site sera desservi d'Est et Ouest par une voirie structurante. Cette dernière sera aménagée de manière à permettre la circulation des vélos et piétons en site propre. Un traitement végétal et la création de noues paysagères renforceront la qualification de cet espace central.

Sources : DREAL Nouvelle Aquitaine, Pinterest

Le projet assurera la continuité des liaisons douces et de la trame verte souhaitée par la commune. Qu'elles soient cyclables ou piétonnes, les sentes seront accompagnées d'un aménagement paysager soigné avec une végétation champêtre et arborée. L'aménagement de ces sentes devra correspondre aux ambiances paysagères du site, aménagement en bois sur les espaces de marais (passerelle), chemins calcaires pour l'ambiance rétro-littorale et des chemins arborés pour l'ambiance de bocage.

Sources : Pinterest, Logélis, Radonnées en marais Potevin

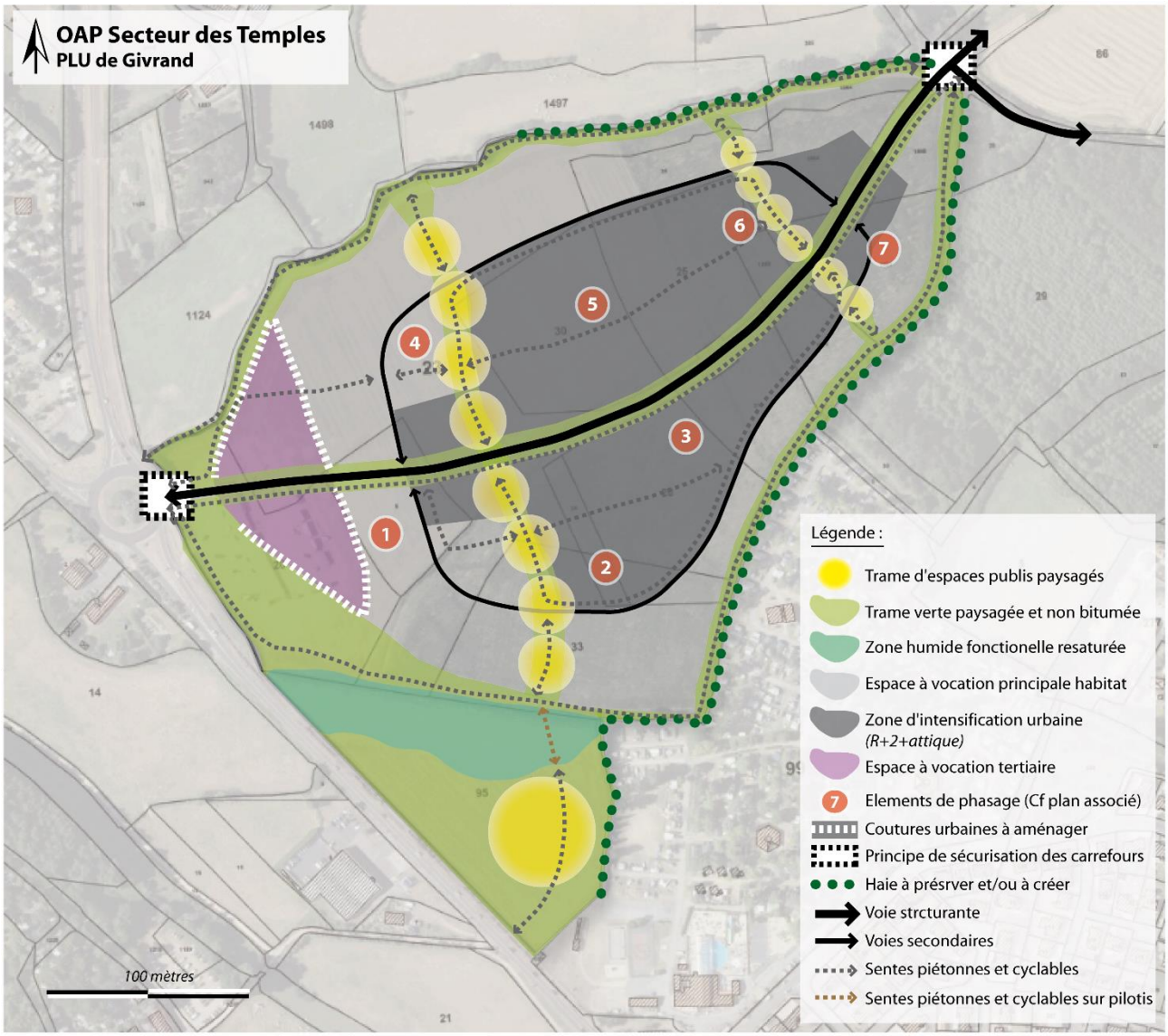
Les espaces de stationnement et notamment les stationnements mutualisés (1 place pour 3 logements) devront être aménagés avec des matériaux perméables. Ces espaces seront également plantés et participeront au cadre vert de l'opération.

Source : Ecovégétal

Aménagement des espaces publics :

Les espaces publics devront être aménagés de manière soignée en respectant les différentes ambiances paysagères de l'opération. Le végétal sera au cœur des palettes d'ambiances proposées sur le site. La diversification des espaces publics est encouragée. Au-delà des jardins partagés localisés au Sud-Ouest de l'opération, les différentes trames d'espaces publics au cœur du site devront permettre de multiplier les espaces de partage et de convivialité. Des espaces de repos au mobiler urbain adapté aux ambiances (banc en bois …) ainsi que des espaces de loisirs (agrès fixes, panneaux explicatifs de la zone humide…) ponctueront les voies vertes plantées de fruits, aromates et végétaux locaux.

Source : Exa Lanxmerr, Les artisans paysagistes, Ville de Mérignac


OAP Secteur des Temples
PLU de Givrand
1
2
3
4
5
6
7
100 mètres
Légende :
Trame d'espaces publis paysagés
Trame verte paysagée et non bitumée
Zone humide fonctionelle resaturée
Espace à vocation principale habitat
Zone d'intensification urbaine (R+2+attique)
Espace à vocation tertiaire
Elements de phasage (Cf plan associé)
Coutures urbaines à aménager
Principe de sécurisation des carrefours
Haie à présrver et/ou à créer
Voie strcturante
Voies secondaires
Sentes piétonnes et cyclables
Sentes piétonnes et cyclables sur pilotis