



# Commune de Gennes

Code INSEE : 25267

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Approbation du PLU.....07 mai 2010  
Mise à jour n°1 .....04 juillet 2017  
Mise à jour n°2 .....28 juin 2019  
Mise à jour n°3 .....26 juin 2024  
Mise à jour n°4 .....18 février 2025  
Mise à jour n°5 .....08 avril 2026

# Les Orientations d'Aménagement

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, modifiant l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, définit ce que doivent être les orientations d'aménagement, facultatives : elles prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- assurer le développement de la commune ;
- préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

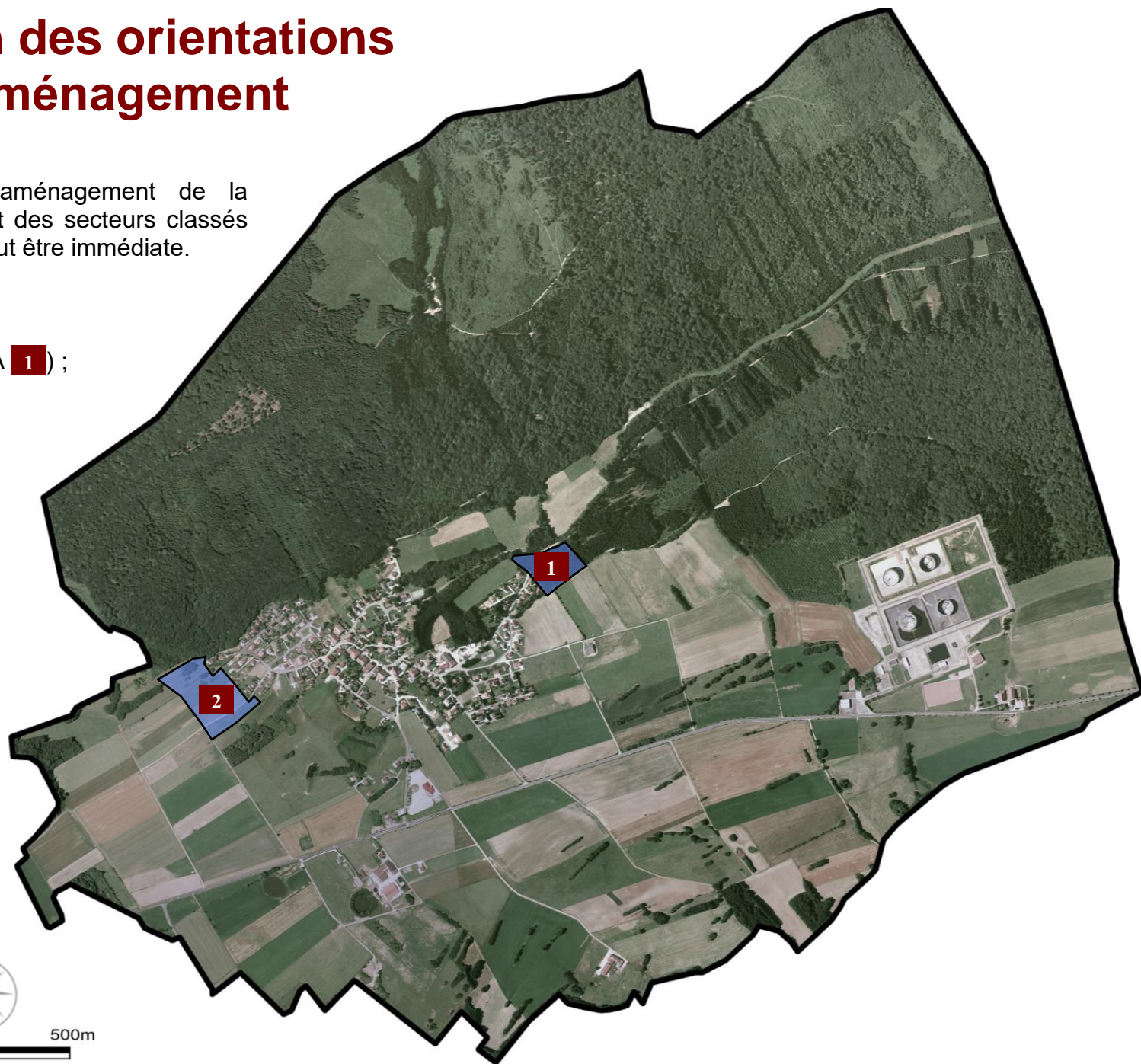
Les orientations d'aménagement sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme.

# Plan de situation des orientations particulières d'aménagement

Les orientations particulières d'aménagement de la commune de GENNES concernent des secteurs classés AU1 du PLU, dont l'urbanisation peut être immédiate.

Ces secteurs sont les suivants :

- « Sur Saint Geugulphe » (OA **1**) ;
- « le Groseiller » (OA **2**).

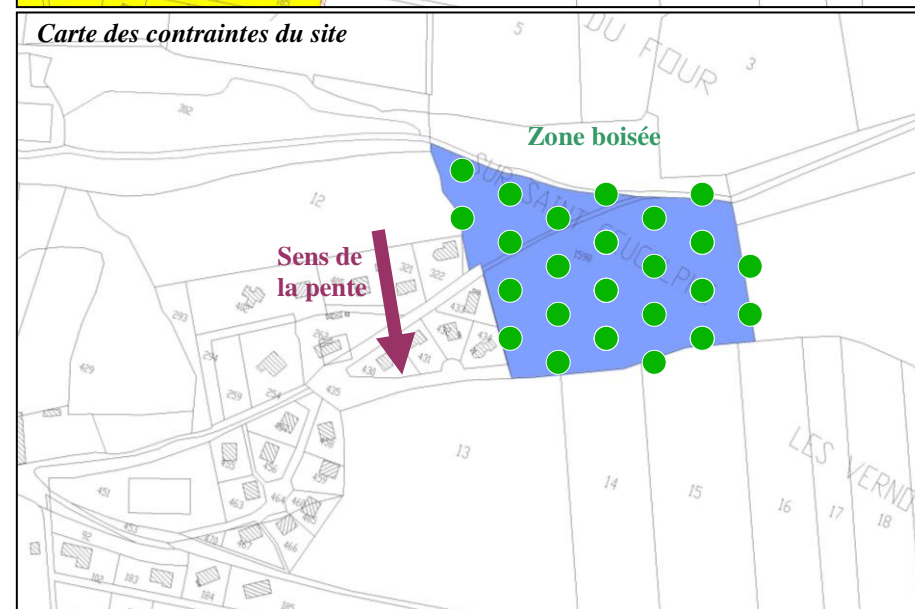
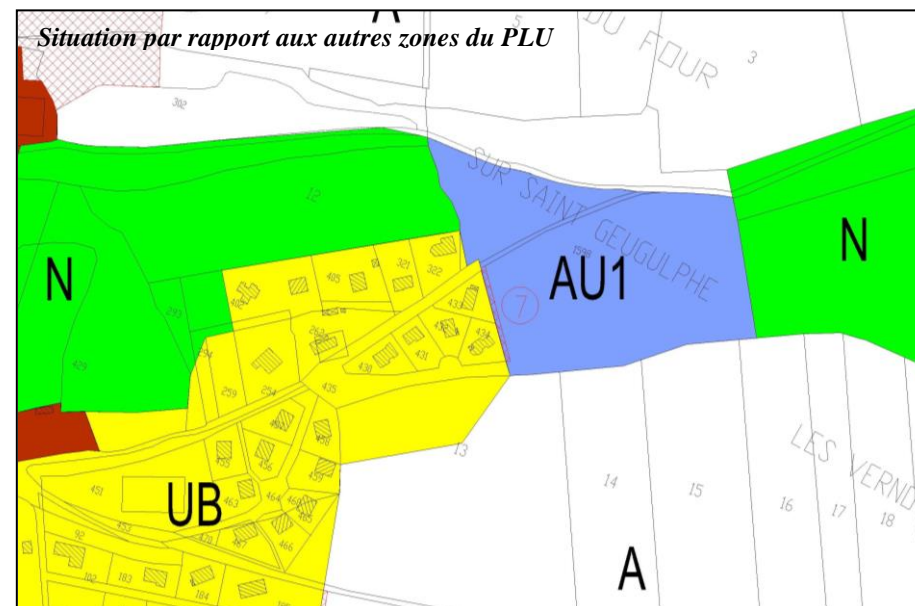


## 1-Présentation

Le secteur Sur Saint Geugulphe s'étend sur 2,34 hectares.  
 Il est classé AU1 au PLU (urbanisation possible immédiatement).  
 Des boisements denses de conifères sont présents sur l'ensemble du secteur (anciennement exploités par l'ONF). Ces végétaux souffrent aujourd'hui de maladies entraînant leur chute irrémédiable.  
 Le secteur appartient dans sa totalité à la commune de GENNES.

Le secteur est délimité par :

- La Chemin de l'École et une zone de pâture en bordure nord ;
- Des boisements denses et exploités sur le bord est ;
- Une zone d'habitat pavillonnaire en bordure ouest ;
- Une zone agricole en limite sud.



## 2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation, mais aussi, au besoin, les activités qui sont le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances pour les zones habitées.

Les diverses opérations devront respecter scrupuleusement les principes d'aménagement et les dispositions qui vont suivre. La commune étant propriétaire des terrains, elle pourra être amenée à établir un cahier des charges précis, avant le choix d'un aménageur.

## 3-Dispositions spéciales :

### Voirie

La zone sera desservie par un réseau principal qui opérera un bouclage entre la rue du Vernois (au sud) et le chemin des Landes (au nord).

Des cheminements piétons, à l'ouest de la zone notamment, permettront de relier le quartier aux chemins agricoles et à la future voie douce qui desservira le village.

Des voiries secondaires pourront desservir ponctuellement des secteurs plus petits de la zone (à définir selon les programmes d'aménagement).

### Type d'habitat

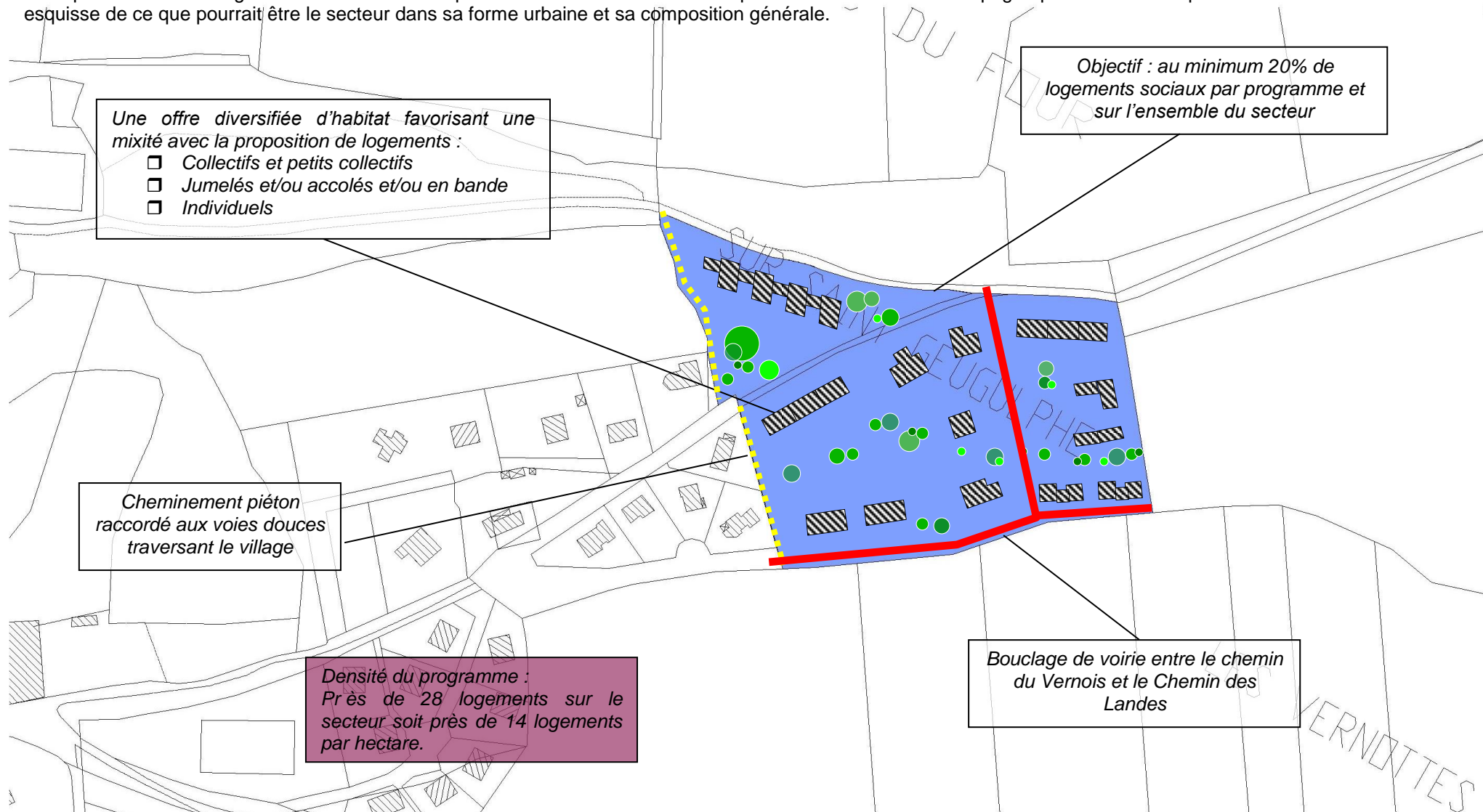
Les habitations seront constituées de logements individuels comme de logements collectifs, utilisant un panel large de constructions : maisons mitoyennes ou jumelées, en bande et collectif. Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux pour chaque programme et sur l'ensemble du secteur.

En développement extensif courant, ce secteur ne pourrait recevoir guère plus de 19 constructions. Le secteur proposera une densité plus importante avec comme objectif à terme près de 28 logements construits, soit une moyenne de 14 logements à l'hectare au minimum.



## 4-Plan de composition général :

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes. Le plan ci-dessous est une esquisse de ce que pourrait être le secteur dans sa forme urbaine et sa composition générale.



## 1-Présentation

Le secteur du Groseiller s'étend sur 3,75 hectares.

Il est classé AU1 au PLU (urbanisation possible immédiatement).

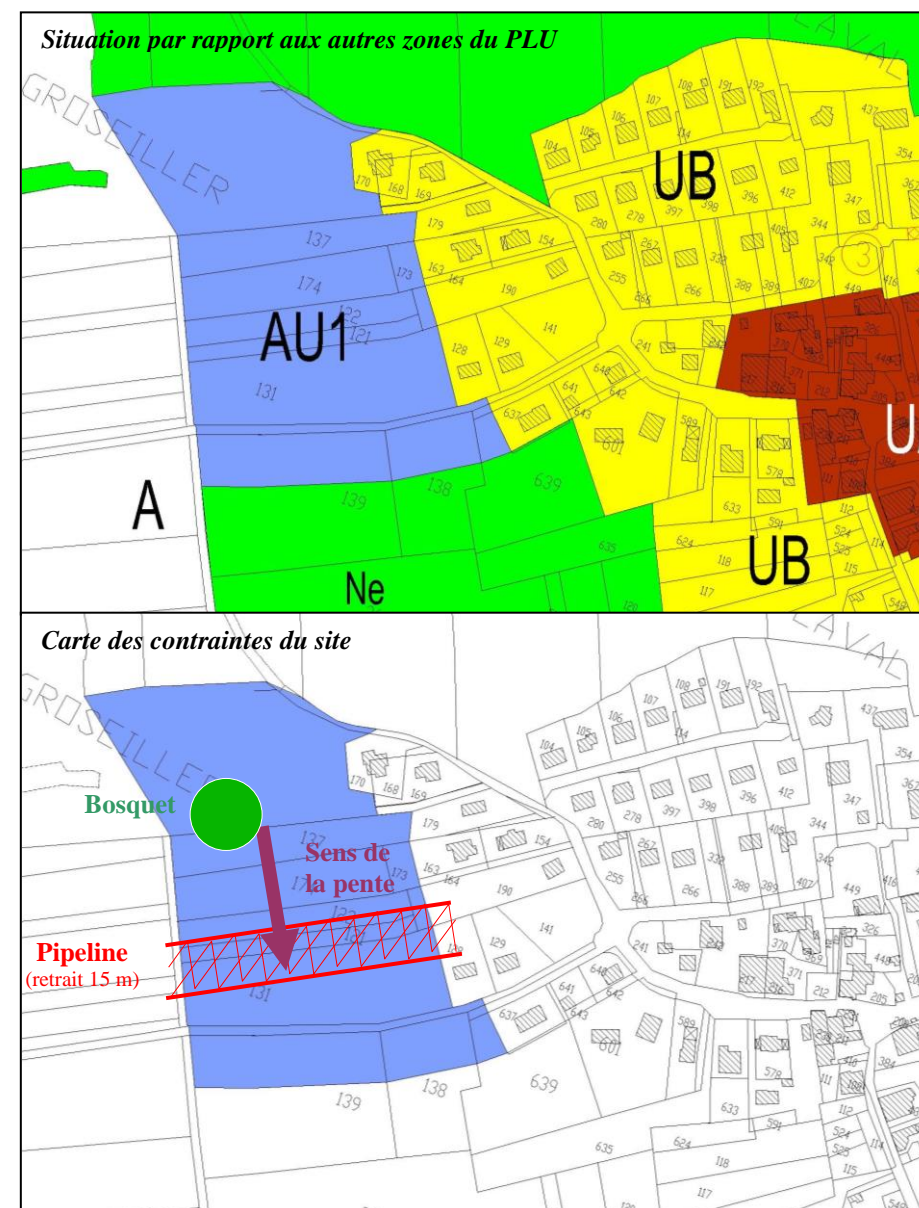
La topographie y est légère au sud puis forte, avec une exposition plein sud.

Des habitations récentes se sont installées sur le versant du coteau aux abords du chemin des Vignes qui dessert l'ensemble de la zone en direction du centre du village. Le secteur est traversé par le pipeline sur sa partie médiane et **plusieurs zones de danger doivent être prises en compte dans les aménagements. Ces précisions sont données dans le rapport de présentation.**

Le secteur est délimité par :

- Une zone boisée en bordure nord ;
- La frange ouest de la zone urbanisée du bourg sur le bord est ;
- Une zone agricole en bordure ouest ;
- Une zone en partie boisée et humide en limite sud.

Vue aérienne du site



## 2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation, mais aussi, au besoin, les activités qui sont le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances pour les zones habitées.

Seules des opérations d'ensemble d'une emprise équivalente à 5000 m<sup>2</sup> minimum (ou le reliquat restant) devront être établies afin de conserver une cohérence globale dans l'aménagement en respectant scrupuleusement les principes d'aménagement et les dispositions qui vont suivre.

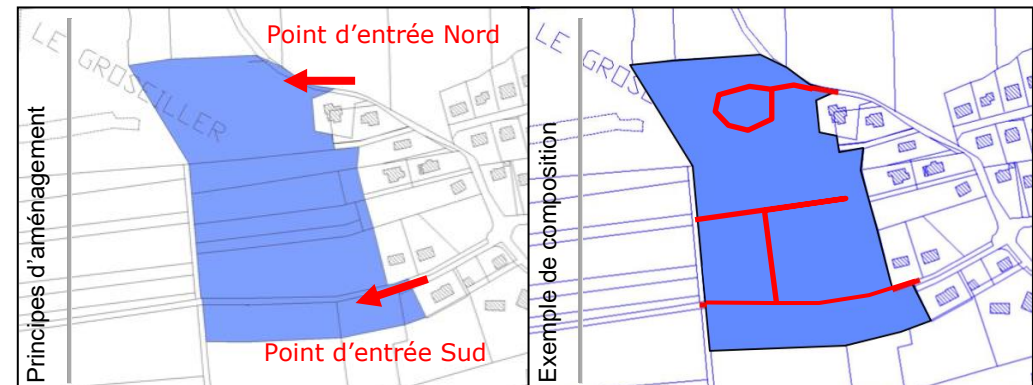


## 3-Dispositions spéciales :

### Voirie

La zone sera desservie par deux points d'entrée principaux, d'une part depuis la rue du Groseiller - au sud - et d'autre part depuis le chemin des Vignes - au nord. Les axes routiers respecteront les courbes de niveau dans la partie la plus en amont. Un bouclage pourra être opéré entre les 2 points d'entrée si la topographie le permet. La rue du Groseiller, actuel chemin agricole, sera élargie pour permettre une bonne irrigation du secteur par le sud, en direction du centre du village.

Des voiries secondaires pourront desservir ponctuellement des secteurs plus petits de la zone (à définir selon les programmes d'aménagement).



### Cheminements doux

Afin de relier les différents quartiers du village et créer des liaisons entre le nouveau quartier et le village, seront réalisés des cheminements piétons entre le Chemin des Vignes et l'actuel chemin du Groseiller. Des cheminements et voies vertes en est-ouest, notamment dans la zone d'inconstructibilité autour du pipeline, permettront d'atteindre les chemins agricoles encore existant sur le front ouest. Des voiries routières en impasse pourront être reliées par des cheminements doux.

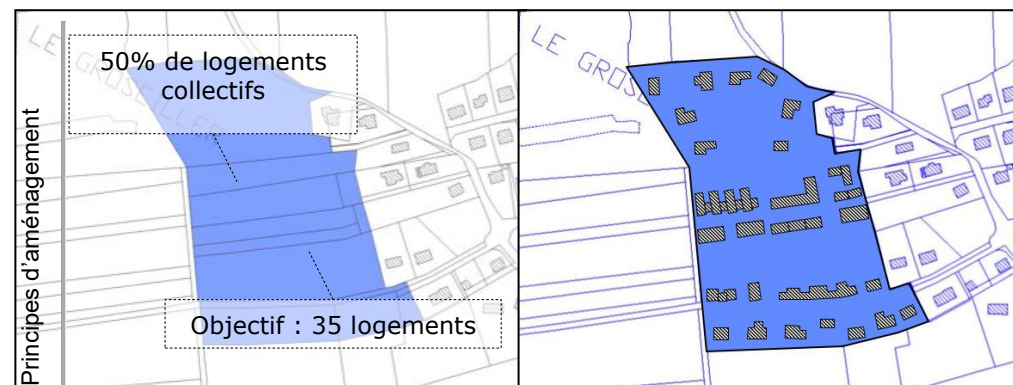
Une véritable réflexion concernant le maillage piéton entre les programmes d'aménagements et/ou entre les constructions devra s'effectuer au moment de l'élaboration de plans d'ensemble ou de plans masses des zones aménagées.



### Type d'habitat

Les habitations seront constituées de logements individuels au plus pour moitié et de logements collectifs. Les logements individuels pourront être denses (maisons en bande, maisons jumelées, habitat intermédiaire...) afin de densifier le secteur. Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat (locatif, accession, taille de logements diversifiée...).

En développement extensif courant, ce secteur ne pourrait recevoir guère plus de 25 constructions. Le secteur proposera une densité plus importante avec comme objectif à terme près de 35 logements construits, soit une moyenne de 15 logements à l'hectare (zones d'inconstructibilité déduites).



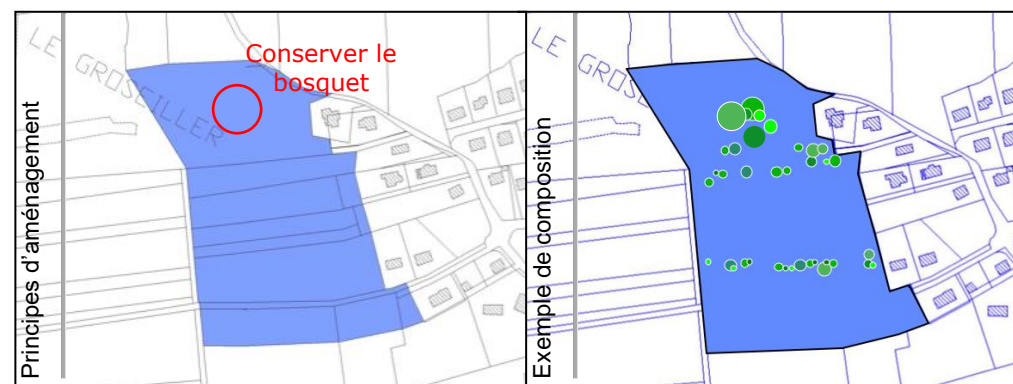
### Végétation

La végétation joue un rôle important au niveau paysager, mais aussi au niveau de l'érosion et de l'intérêt écologique, y compris en lisière de forêt.

Le bosquet au nord du secteur devra dans son ensemble être maintenu. Il fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés (EBC) dans le PLU.

Les vergers qui occupent une autre partie de ce secteur pourront être maintenus ou remplacés.

L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est demandée.



### Autres dispositions :

#### Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la moitié nord de la zone du Groseiller pourront être collectées et évacuées par le réseau collecteur existant. Sur la moitié sud, l'absorption ou la rétention des eaux de ruissellement sur le terrain est à privilégier.

#### Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers pour les logements collectifs ou, a minima, pour chacune des opérations d'ensemble.

**Passage de canalisation**

L'implantation des constructions devra respecter la présence du pipeline en sous-sol qui impose un recul de 15 mètres autour des 2 tubes.

L'espace ainsi libéré pourra être occupé par des aménagements collectifs de type espaces verts, cheminements piétons et/ou cyclistes, espaces libres communs, jeux d'enfants...

**Respect du site et du paysage ambiant**

L'implantation des constructions devra s'effectuer en respectant la topographie du site (pente forte sur la moitié nord de la zone).

Les constructions devront ainsi s'adapter à la pente sur ces secteurs, en évitant les déblais ou remblais trop importants.

Les terrasses actuellement présentes sur le site seront au maximum conservées. Les nouvelles constructions devront adopter ce même principe d'aménagement en terrasse lorsque le site le permettra.

Les voiries respecteront aussi les courbes de niveau et la topographie générale du site. Lorsque ces voiries seront dans le sens de la pente, les constructions pourront s'agencer le long de celles-ci selon les principes d'aménagement présenté ci-contre.



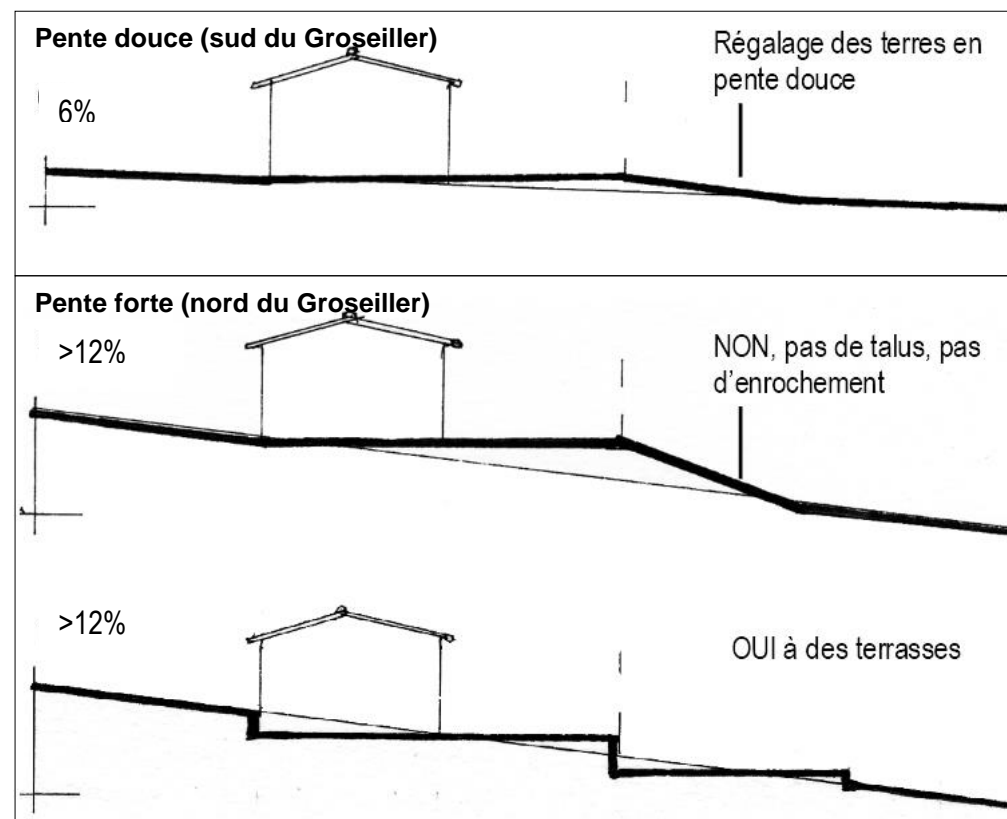
Constructions le long d'une voirie en pente

**Protection des espaces forestiers et risque incendie**

L'implantation des constructions en limite nord du secteur du Groseiller devra respecter en outre un recul de 15 mètres par rapport à la limite de la forêt.

**Superficie minimum des opérations d'ensemble**

Le secteur du Groseiller étant sensible sur un plan paysager (vues depuis la RD 464, secteur ouvert et en pente), mais étant aussi fortement contraint (passage du pipeline imposant une zone d'inconstructibilité, retrait par rapport aux espaces boisés du nord, présence du bosquet classé en EBC à préserver, topographie importante sur un tiers nord...), il convient de conserver une vision globale du développement du secteur et d'éviter un développement diffus mal relié au centre du village. Le quartier devra se développer avec une cohérence générale par le biais d'opérations d'ensemble de plus de 5000m<sup>2</sup> minimum (ou le reliquat restant).



**4-Plan de composition général :**

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes. Le plan ci-dessous est une esquisse de ce que pourrait être le secteur dans sa forme urbaine et sa composition générale.

