

# SAINTE-GENEVIÈVE-LÈS-GASNY

## Plan Local Urbanisme



### ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

30 Mai 2013



# Orientation particulière d'aménagement

## 1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le présent dossier expose les orientations d'aménagement particulières sous la forme de propositions d'aménagement des futures zones d'habitat et de schémas d'aménagement du secteur.

## 2 - Contexte du projet

Enregistrant des demandes de logements et souhaitant impulser un dynamisme démographique, la municipalité a défini un périmètre à urbaniser. Cette surface urbanisable se situe dans le bourg.

Cette nouvelle urbanisation doit répondre à un certain nombre d'objectifs exprimés dans le P.A.D.D. notamment :

- Créer une nouvelle offre foncière et prévoir l'urbanisation sur le long terme de nouvelles zones en évitant l'étalement urbain.
- Assurer un équilibre entre espace urbanisé et préservation des paysages naturels et agricoles.
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage par des préconisations architecturales dans le règlement et la création de haies d'essences locales.
- Intégrer la gestion du ruissellement.
- Préserver le patrimoine paysager et le bâti ancien.

La prise en compte de ces objectifs se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation du secteur.

## 3 - Atouts du projet

La situation géographique de la commune, entre une plaine alluviale au sud et un coteau pentu au nord, associée à un risque d'inondation et aux potentialités restreintes de nouvelles constructions ou de réhabilitations, ne permettent pas à la commune d'envisager un développement urbain important. Il s'agit donc pour la commune de conforter ses équipements, l'école notamment, par l'accueil de nouveaux ménages tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture.

Compte tenu des différentes contraintes (PPRI, zone NATURA 200, ZNIEFF, espaces boisés...), il apparaît que les secteurs retenus permettent d'engager un projet global et cohérent.

Les principes de **mixité et de densification** sont intégrés à travers le respect des orientations du SCOT et du PLH :

- Les zones à urbaniser devront comporter au minimum 10% de logements locatifs.
- La densité moyenne des zones à urbaniser devra être de 10 logements minimum à l'hectare.

## 4 - Principes d'organisation

Le traitement paysager des zones à urbaniser est une donnée essentielle du projet. La Commune souhaite ainsi fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

## Orientation particulière d'aménagement

L'aménagement des entrées est particulièrement sensible car elle sera le point de départ des voies structurantes à l'intérieur des zones. Il devra permettre de sécuriser les lieux sans perturber la circulation.

Dans le respect du paysage de la commune, quelques principes doivent régir l'aménagement des zones en :

- Imposant un traitement paysager des zones d'urbanisation futures par la création de haies en limite des zones naturelles et agricoles.
- Harmonisant les préconisations architecturales entre les zones AU et UA et prenant en compte l'habitat existant afin de ne pas dénaturer le paysage urbain.

### 5 - Recommandations

Les schémas d'aménagement de ces secteurs ont pour objet d'encadrer l'urbanisation future tout en laissant une certaine liberté à l'aménageur pour l'organisation de l'espace. Quelques grands principes devront être respectés dans l'aménagement des secteurs à savoir :

- Sécuriser et aménager les voies de desserte et leurs accès.
- Préserver et créer des haies.
- Traiter les franges de façon à assurer une transition douce entre les futures zones constructibles et les espaces naturels et agricoles.
- Préserver l'espace boisé présent par sa protection au titre de la loi paysage (article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme).
- Assurer une harmonie dans l'architecture des bâtiments. Les traitements de façades et des toitures devront contribuer également à assurer la transition entre les différentes zones urbanisées et à urbaniser.
- Prendre en compte l'axe de ruissellement passant le long de la route de la Chapelle par :
  - un traitement en espace vert,
  - la création d'un bassin d'orage et d'une noue paysagère,
  - la réalisation d'une étude hydraulique avant l'urbanisation de la zone 1AU afin de mesurer les impacts de l'aménagement (effet d'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales et évacuation des eaux du bassin d'orage jusqu'à la rivière Epte...).

## Orientation particulière d'aménagement

### ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT - LE BOURG

L'entrée de la zone Nord se fera principalement à l'Est, par la route de la Chapelle, qui dessert déjà de nombreuses habitations. Un second accès se fera depuis la rue de la Vigne Blanche./

L'accès de la zone Sud se fera principalement par la rue de la Vigne Blanche puis la sente des Laris qui dessert déjà le cimetière.

