

Saint-Genouph

PLU

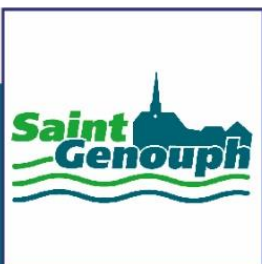
PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil métropolitain du 22 octobre 2018



Département de l'Indre-et-Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

Préambule	3
I. Le contexte et les enjeux.....	5
II. Les principes d'aménagement.....	6
Inscrire la desserte à venir dans la structure viaire existante.....	6
Organiser l'urbanisation du cœur d'îlot de manière respectueuse de la trame parcellaire	6
Donner toute sa place à la végétation et à la nature.....	6
Concilier la vie avec le risque d'inondation et la préservation du caractère du centre-bourg	7

Préambule

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de Saint-Genouph comporte une orientation d'aménagement et de programmation.

Elle concerne le bourg, dernier espace constructible de la commune.

Cette orientation d'aménagement se présente de la façon suivante : quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits, illustrés et complétés par un schéma.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec le règlement.

SAINT-GENOUPH

Localisation de l'OAP du centre-bourg



I. Le contexte et les enjeux

La présentation du contexte et des enjeux du bourg ainsi que les justifications des prescriptions contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation sont développées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2 – 2.L'explication des choix retenus pour établir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sa cohérence avec le PADD)

Le centre-bourg de Saint-Genouph s'étage de la digue de la Loire à la varenne. Il est le résultat d'une histoire urbaine qui s'est déroulée entre terre et eau, aux portes de la ville.

Aujourd'hui, il comprend :

- un vieux village-rue sur la levée ;
- des constructions rurales le long de la rue de l'Auberdière ;
- une urbanisation plus récente qui s'est développée le long de la rue de la gare ;
- des équipements implantés en différents lieux dans la partie basse ;
- et des constructions qui à plus ou moins toutes les époques sont venues s'implanter entre les espaces déjà bâtis.

Aujourd'hui, un cœur d'îlot occupé par des jardins, témoins de l'activité vivrière, reste non construit. Il constitue la dernière opportunité foncière de renforcement du centre-bourg.

Le contexte actuel du développement communal est marqué par le risque d'inondation et sa prise en compte dans le cadre du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) qui interdit les extensions urbaines tout en ouvrant des possibilités à l'évolution des espaces centraux des communes.



En conséquence, les enjeux du centre-bourg sont les suivants :

- le caractère du bourg ;
- la vie avec le risque d'inondation ;
- la rationalisation de l'urbanisation du cœur d'îlot et des quelques dents creuses ;
- les liaisons piétonnes entre les différents espaces.

II. Les principes d'aménagement

L'objectif est d'investir le principal cœur d'îlot enclavé du centre-bourg pour y construire de nouveaux logements.

Le projet spécifique sur le cœur d'îlot à urbaniser consiste à révéler les usages traditionnels de ce site en mettant en valeur son organisation liée aux cultures vivrières antérieures.

Inscrire la desserte à venir dans la structure viaire existante

- Créer une desserte par une venelle qui s'inscrive dans l'orientation Est/Ouest du réseau viaire de la varenne. Une venelle, c'est une largeur modeste, pas nécessairement homogène, une ruelle sans trottoir, un espace encadré par des bâtiments mais permettant la desserte des constructions à tout le moins en sens unique (entre 4 et 5 mètres d'emprise).
- Aménager des cheminements doux Nord/Sud dans le sens dominant du parcellaire. Le vocabulaire de ces cheminements est celui du "chemin de brouette", passage étroit permettant de cheminer entre les jardins. L'ambiance est rurale, verdoyante. Cela se retrouve dans les matériaux simples, naturels, poreux ..., par la présence d'une végétation spontanée au pied des clôtures.
- Mettre en valeur l'intersection des rues de la Gare, de l'Auberdière et des Petits Prés qui constitue comme une placette d'entrée de village avec ses bâtiments traditionnels qui cadrent l'espace public. L'ambiance recherchée est celle d'un espace public simple et modeste du style "un banc, un arbre". L'implantation en pignon des constructions à ses abords renforce ce caractère rural.

Organiser l'urbanisation du cœur d'îlot de manière respectueuse de la trame parcellaire

- Développer la nouvelle structure foncière dans **une orientation Nord/Sud** en favorisant les terrains en lanière appuyés sur la voie centrale et donner une **orientation dominante Est/Ouest** aux constructions et/ou aux opérations.
- Planter les constructions au plus près de la voie centrale afin de **dégager les espaces de jardins à l'arrière**. Dans ce cadre, garder la diversité d'implantations caractéristique du bourg de Saint-Genouph.
- Organiser **un espace plus urbain accroché à la levée** et comportant une diversité de logements (intermédiaires, locatifs sociaux ...).

Donner toute sa place à la végétation et à la nature

- Les nouvelles constructions seront implantées de manière à garder **un maximum d'espace végétalisé** et planté. L'imperméabilisation des sols sera minimisée.
- Les plantations feront largement appel à des espèces en lien avec les potagers, vergers et les plantes ornementales qui les accompagnent. Les conifères, les arbres et arbustes persistants seront utilisés avec parcimonie. Les haies seront composées **d'espèces diversifiées** (exemples de végétaux dans le rapport de présentation).
- La **place publique centrale qui organise l'articulation avec l'école** sera caractérisée par une forte présence arborée. Cette végétation pourra s'appuyer sur celle qui existe ou être renouvelée.

Concilier la vie avec le risque d'inondation et la préservation du caractère du centre-bourg

Les constructions doivent s'insérer dans la diversité de l'environnement bâti. En termes de volumétrie et en particulier de hauteurs, elles doivent respecter les prescriptions du PPRI (notamment un niveau au-dessus des plus hautes eaux connues et un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins du terrain naturel) et rester en harmonie avec les constructions voisines. Le dialogue peut se faire par un échelonnage de hauteurs, des éléments d'architecture ou de modénature, l'implantation des constructions principales et des annexes ...

Les constructions seront à dominante d'habitat individuel, éventuellement accolé et accompagné de jardins. Seul le centre du quartier correspondant au secteur 1AUib pourra éventuellement recevoir des logements dits intermédiaires (appartements avec accès individualisé et jardin ou terrasse).

L'insertion des nouvelles constructions doit aussi respecter la diversité des toitures, façades, menuiseries en termes de matériaux et de couleurs.

Les éléments de patrimoine et ceux qui sont porteur de l'identité du bourg (murs, alignement) seront préservés.

Les espaces publics du centre-bourg seront valorisés.

Schéma d'orientation

