



APPROBATION : 22/03/2018

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1: 20/12/2018

MODIFICATION n°1 : 28/01/2021

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 : 24/03/2022



Plan Local d'Urbanisme

3a Orientations
d'aménagement
et de programmation

Sommaire

Introduction	5
Cadre règlementaire	5
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Genilac	6
1. OAP Centre Bourg	8
Secteur n°1 / rue des Verchères - allée des Cerisiers	8
Secteur n°2 /rue de Lachal	14
Secteur n° 3 / rue d'Aran - route des Arcs	19
Secteur n° 4 / rue Louis Marchand	27
Secteur n° 5 / rue des Heures des Prés - L. Marchand	31
Secteur n°6 / tènement « Forez Mat »	35
Secteur n°7 / Projet Arc-en Ciel	40
2. OAP Gravenand	45
Secteur n°8/ Gravenand	
3. OAP Réseau de cheminements doux	48
Secteur n°1 / Le bourg	49
Secteur n°2 / La Cula	51
Secteur n°3/ Le Sardon/Pré-Farnay	52

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de Genilac comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP s'inscrivent en complémentarité du règlement du PLU, en proposant un parti d'aménagement pour un secteur.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui seront mises en œuvre dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP : elles devront les respecter dans leurs principes.

Cadre réglementaire

Définition des OAP (articles L.151-6, R.151-6 et R.151-7 du Code de l'Urbanisme)

« Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. (...) ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (...) ».

Application respective des OAP et du règlement du PLU (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme)

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Genilac

1. OAP Centre Bourg :

Cette OAP est définie dans le PLU de la commune de Genilac pour guider l'aménagement de plusieurs secteurs au sein du bourg.

Secteur n°1 : rue des Verchères – allée des Cerisiers

Secteur n° 2 : rue de Lachal

Secteur n°3 : rue d'Aran – route des Arcs

Secteur n° 4 : rue Louis Marchand

Secteur n° 5 : rue des Heures des Prés – Louis Marchand

Secteur n° 6 : tènement « Forez Mat »

Secteur n°7 : projet Arc-en-Ciel

Cf. localisation sur le schéma ci-après

2. OAP Gravenand :

Secteur n°8

Cette OAP est définie dans le PLU de la commune de Genilac pour fixer des préconisations de préservation du patrimoine remarquable, tant bâti que naturel sur le secteur de Gravenand.

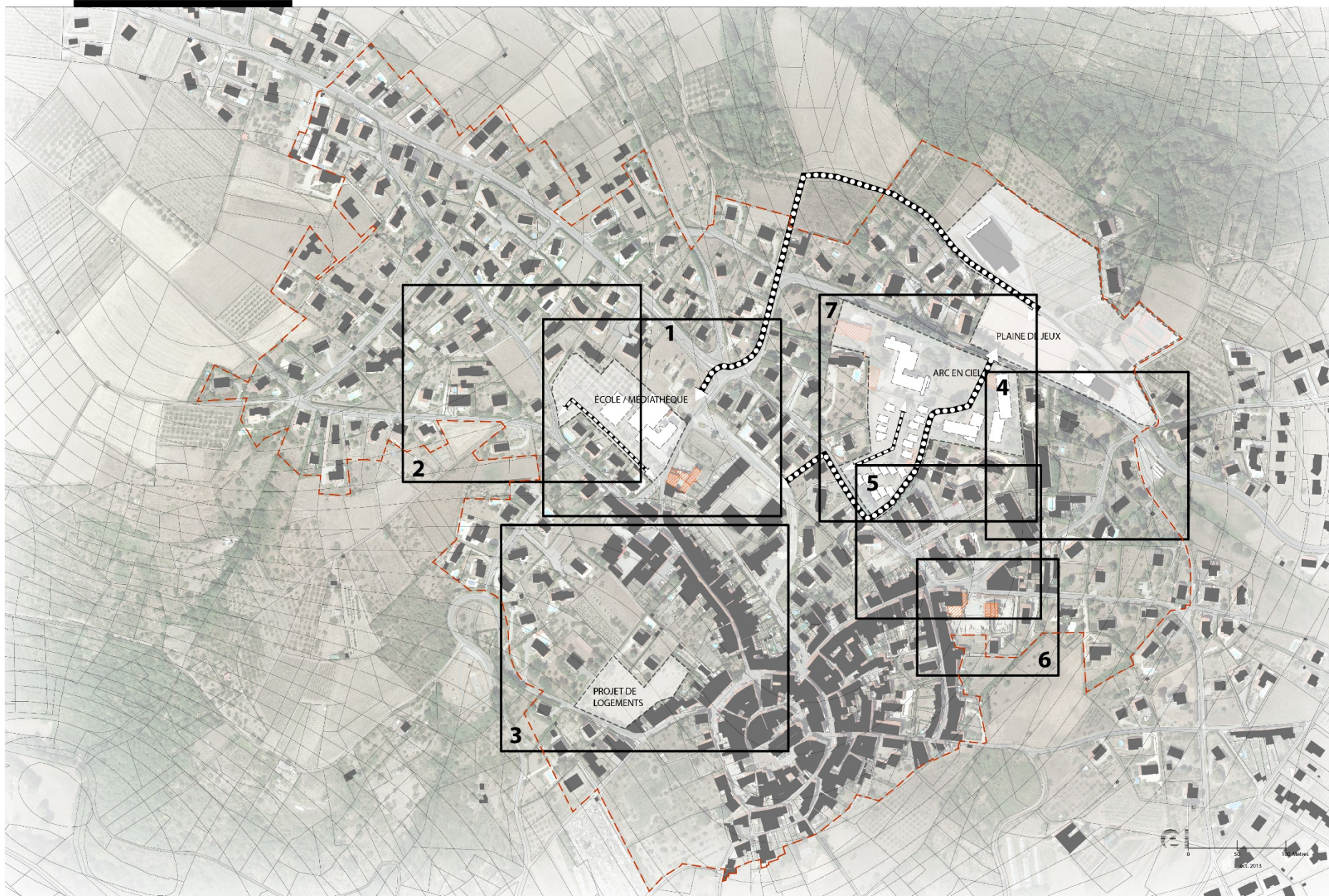
3. Réseaux de cheminements doux :

Cette OAP est définie dans le PLU à l'échelle de la commune de Genilac pour organiser le réseau de cheminements (modes actifs) :

Secteur n°1 : le bourg

Secteur n°2 : la Cula

Secteur n°3 : Le Sardon/Pré Farnay





1. OAP Centre Bourg

OAP centre-bourg – secteur n°1 / rue des Verchères - allée des Cerisiers

Contexte

Le secteur est situé au nord du centre bourg, en position d'entrée de bourg à l'angle de la rue des Verchères et de l'allée des Cerisiers.

Le site est bordé en partie sud par un immeuble d'habitat collectif récent (R+ 2) et fait face à l'école publique.

Il est situé à proximité immédiate du secteur récemment aménagé autour de la mairie.

Un projet de rénovation de l'école prévoit la reconversion du bâtiment de l'actuelle école en médiathèque avec l'aménagement d'un parvis qui ferait directement face au secteur en question.

Le site est **composé de deux unités foncières pouvant faire l'objet d'opération indépendamment l'une de l'autre** : la partie non bâtie (A) devrait être a priori plus rapidement mobilisable.

Objectifs d'aménagement

- Densifier le tissu bâti de ce secteur par l'implantation d'immeubles d'habitat en cohérence avec les volumes environnants
- Conserver le caractère végétal du secteur (jardins/arbres fruitiers)
- Permettre l'évolution des rez-de-chaussée des nouvelles constructions pour d'autres destinations (habitat, activités de service, de commerce, etc.)
- Marquer l'entrée du bourg par une implantation adaptée des nouvelles constructions au droit de l'intersection entre la rue des Verchères et l'allée des Cerisiers
- Répondre spatialement à l'équipement communal (médiathèque/école) et à l'espace public (parvis) qui font face au site

- Permettre la continuité piétonne entre l'allée des Cerisiers et l'accès à l'école/médiathèque
- Permettre une opération en deux temps afin de requalifier l'entrée de bourg à l'angle de la rue des Verchères /allée des Cerisiers sans attendre la mutabilité de la partie ouest du site.

Principes d'aménagement

Desserte des secteurs

- L'ensemble du site sera desservi directement depuis la voirie existante (rue des Verchères et allée des Cerisiers)
- Le stationnement existant sur l'allée des Cerisiers sera maintenu.

Composition générale

Le secteur, d'une superficie d'environ 2300m², se compose de deux opérations bâties distinctes (A et B sur le schéma ci-après) :

- L'opération A (Allée des Cerisiers) sera constituée d'un bâti implanté parallèlement à l'Allée des Cerisiers avec un recul faisant écho au parvis du futur équipement (médiathèque). et au plus proche de la voirie côté allée des Cerisiers.

- L'opération B (rue des Verchères) sera constituée d'un bâti implanté selon ce même principe de recul par rapport à la rue des Verchères Cette implantation permettra l'aération du tissu urbain ainsi que la valorisation de cette entrée de bourg et de la médiathèque.

Le cœur d'îlot sera préservé pour l'aménagement de jardins.

Liaisons douces et modes actifs de déplacements (à pied, à vélo ...)

- L'aménagement du secteur devra prévoir la continuité du trottoir existant allée des Cerisiers permettant l'accès aux logements, au rez de chaussée commerçant le cas échéant, ainsi qu'au parvis de la médiathèque, l'école et le parc.

Gestion des eaux de pluie

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé de :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Trame verte

Pour l'ensemble du secteur, les limites avec les espaces publics doivent être traitées qualitativement et les espaces de recul par rapport aux voiries doivent bénéficier d'aménagements paysagers.

La composition d'ensemble devra prendre en compte le maintien ou la replantation d'arbres fruitiers d'essences locales sur le site.

Programmation - Formes bâties - Densités

Sur l'ensemble du site, un objectif de 15 à 20 logements environ est attendu, réparti de manière équivalente sur les deux unités foncières (A et B), soit 8 à 10 logements sur chaque unité. Une densité de 65 logements minimum est attendu sur l'ensemble du site.

- L'opération A (allée des Cerisiers) a vocation à s'urbaniser dans les 10 ans.
- L'opération B (rue des Verchères) du fait de la complexité de mutation du site n'a pas vocation à être urbanisé dans les 15 ans à partir de l'approbation du présent PLU.

La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti pouvant aller jusqu'au R+2.

Le parti d'aménagement devra permettre de structurer l'entrée du bourg et à ce titre, une attention particulière devra être portée au traitement architectural de l'angle au croisement des deux rues.

Le traitement architectural des pieds d'immeubles devra permettre une articulation qualitative entre espace public et espace privé.

Par ailleurs, la conception architecturale du bâti allée des Cerisiers (A) devra permettre la mutabilité potentielle des rez de chaussée au bénéfice d'activités de commerces et de services de proximité.

Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30% minimum de logements sociaux sera imposé sur le total de logement réalisé dans la zone.

Références pour les formes bâties et les densités

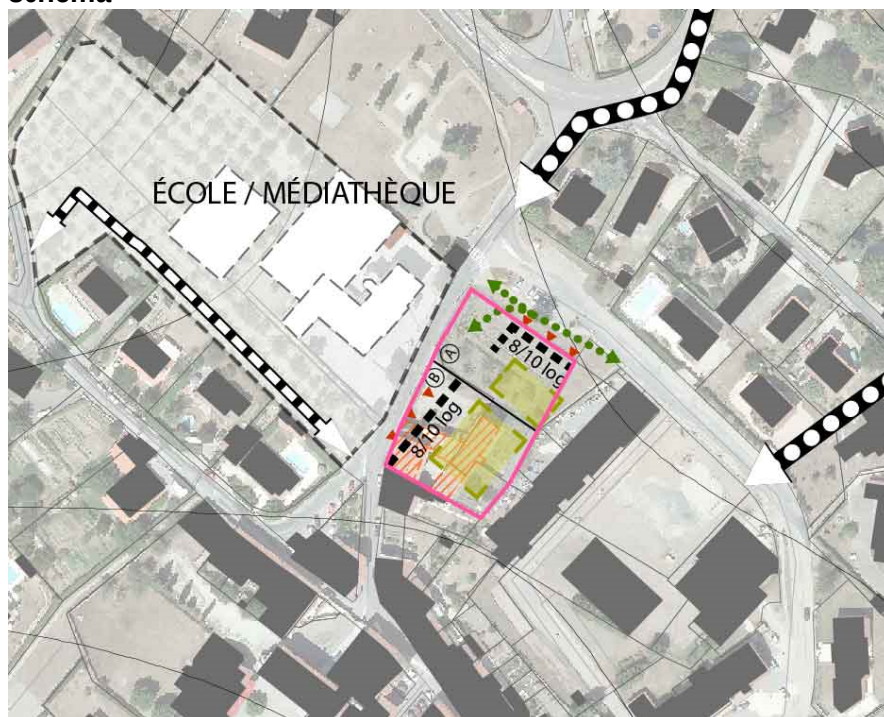
Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans le secteur d'OAP centre-bourg – secteur Rue des Verchères / allée des Cerisiers.





**Logements collectifs (écoquartier des Noés) –
Val-de-Reuil (27) – atelier Ph. Madec**

Schéma



LÉGENDE

Projets communaux

Éléments de projets communaux en cours (périmètre, bâti, desserte)
à titre informatif non opposable

Projet de cheminements modes doux en cours

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Périmètre de l'OAAP

Principe de desserte du secteur

Principe de desserte des logements

Principe de cheminements piétons

Principe d'alignement du bâti

Principe d'orientation du faîtage principal

Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privés

Stationnement

Bâti potentiellement mutable / projet de démolition

Limite de sous-secteurs

Limite de sous-secteurs

OAP centre-bourg – secteur n°2 /rue de Lachal

Contexte

Le site est situé dans un secteur d'habitat pavillonnaire (hauteurs des logements n'excédant pas R+1) au nord du centre bourg.

Il est situé rue de Lachal, face au secteur du projet d'école/médiathèque où seront également aménagés une voirie et un parking.

Une maison individuelle est construite sur la partie basse (sud) de la parcelle.

Il s'agit d'un secteur de pentes de l'ordre de 10%.

Objectifs d'aménagement

- Anticiper la densification de cette grande parcelle.
- Permettre la construction d'une forme d'habitat qui permette la transition entre un tissu bâti très lâche (pavillonnaire) et le tissu dense du centre ancien.
- Implanter le bâti en cohérence avec le relief.
- Préserver une part importante de surface non bâtie à destination de jardins privés.

Principes d'aménagement

Desserte des secteurs

- Une voie de desserte devra être créée à partir de rue de Lachal afin de desservir les logements depuis le haut de la parcelle.
- Cette voie devra permettre le retournement des véhicules.

Composition générale

Le secteur, d'une superficie d'environ 1700 m², sera constitué d'un bâti dont le faîtage principal sera parallèle à la rue Lachal.

Ce bâti devra être implanté en partie haute de la parcelle (au nord), de manière à ce que les logements soient desservis au niveau R+1 et que les jardins soient orientés au sud.

Les logements auront leurs ouvertures principales orientées au sud et l'insertion dans la pente devra éviter au maximum les remblais.

Gestion des eaux de pluie

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé de :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Programmation - Formes bâties - Densités

Compte tenu de la déclivité, la conception du bâti devra s'attacher à l'intégration des toitures dans son environnement proche et lointain.

Sur l'ensemble de l'opération, un objectif de 3 à 4 logements environ est attendu soit une densité de 25 logements à l'hectare

La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti R+1.

Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 100% de logements sociaux sera imposé sur le total de logement réalisé dans la zone.

Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans l'OAP centre-bourg – secteur Rue de Lachal.

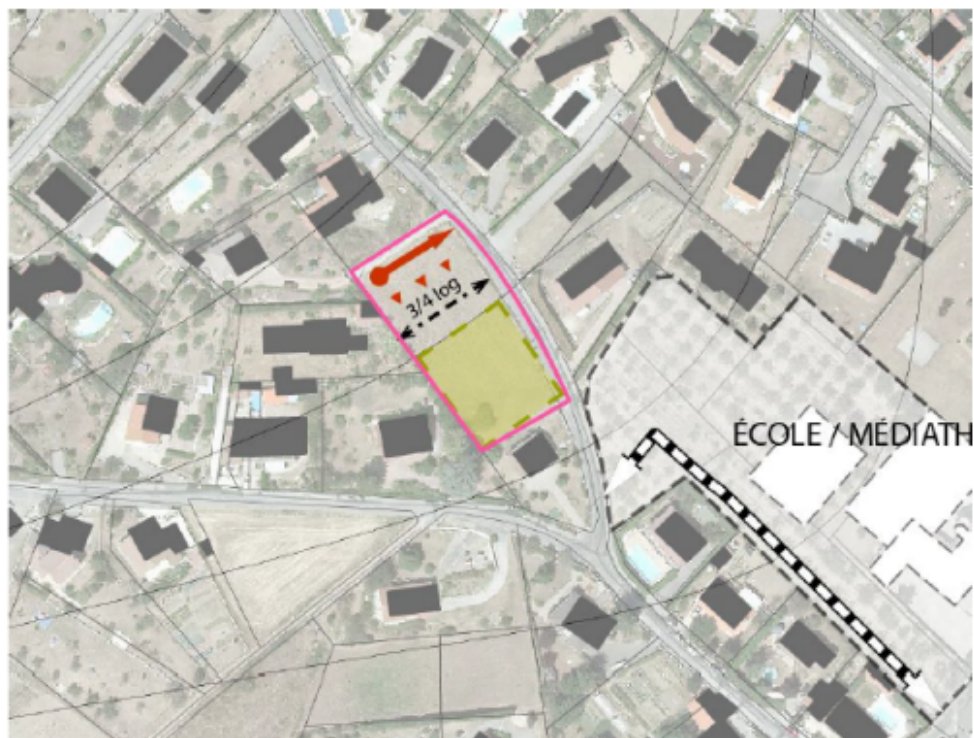


16 logements groupés – Ormesson-sur-Marne



Logements intermédiaires – La Ravoire (Cooperim)

Schéma



LÉGENDE

Projets communaux

-  Éléments de projets communaux en cours (périmètre, bâti, desserte) à titre informatif non opposable
-  Projet de cheminements modes doux en cours

Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de desserte des logements
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe d'alignement du bâti
-  Principe d'orientation du faîtage principal
-  Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privés

OAP centre-bourg – secteur n° 3 / rue d'Aran - route des Arcs

Contexte

Le secteur est situé à l'ouest du bourg, au cœur d'un îlot formé par la route des Arcs, la rue de la Plombière, la rue St-Ennemond, l'école privée du bourg et le lotissement du Panorama.

Une voie en impasse (rue d'Aran) permet un accès au secteur depuis la rue St-Ennemond et une voie privée dessert deux maisons individuelles situées sur ce secteur depuis la route des Arcs.

Le site est proche des équipements du bourg (écoles, marie).

Il s'agit d'un secteur de pente de l'ordre de 15%.

Le site est **composé de deux unités foncières qui feront l'objet d'opération indépendantes l'une de l'autre** : la partie (A) dont le foncier est maîtrisé par la collectivité devrait être plus rapidement mobilisable.

Objectifs d'aménagement

- Densifier le tissu bâti de ce secteur par l'implantation de formes d'habitat en cohérence avec les volumes environnants.
- Adapter les formes architecturales au relief.
- Conserver le caractère végétal du secteur (en préservant les jardins privatifs existants en zone UA).
- Permettre la connexion viaire entre la rue d'Aran et la route des Arcs.
- Préserver des espaces végétalisés à usage collectif.
- Inscrire les constructions dans une continuité avec le tissu ancien du bourg (perspectives de rues, dimensionnement de la voirie, hauteur et alignement du bâti).

Principes d'aménagement

Desserte des secteurs

- A l'échelle du site, une voie de desserte devra être créée afin de connecter l'actuelle impasse de la rue d'Aran avec la route des Arcs.

- Opération A : la desserte se fera directement depuis la voirie existante (route des Arcs). Une voie de desserte interne à l'opération pourra être créée à partir de la route des Arcs afin de desservir le haut du site, elle n'obèrera pas un bouclage en connexion avec la rue d'Aran à terme.

- Une voirie secondaire pourra éventuellement connecter la nouvelle rue créée avec l'actuelle rue du lotissement du Panorama.

- Le calibrage des voiries devra permettre la circulation en double sens.

- Du stationnement le long de la voirie devra être prévu.

Composition générale

Le site, d'une superficie d'environ 1 ha, se compose de deux opérations bâties distinctes :

- L'opération A (route des Arcs) sera constituée :

- o - d'une implantation bâti adaptée à la pente afin de préserver les percées visuelles sur le grand paysage. Une attention particulière sera portée au traitement des toitures, afin qu'elle s'intègre dans l'environnement proche et lointain.

- L'opération B (rue d'Aran) sera constituée :

- o d'un bâti aligné sur la voirie en prolongement du front bâti de la rue d'Aran.
- o d'ilots permettant l'aménagement de jardins privés, de l'aménagement d'un espace vert collectif à l'échelle de l'opération

Dans l'ensemble, l'implantation des bâtis devra s'adapter à la pente de manière à éviter au maximum les remblais.

Liaisons douces et modes actifs de déplacements

- Des cheminements sécurisés pour les modes actifs, devront être aménagés afin que les piétons puissent traverser le secteur depuis la route des Arcs, la rue d'Aran ainsi que la place Bonnard.

Gestion des eaux de pluie

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé de :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Trame verte

Environ 30% de l'ensemble du secteur devra être dédié à des espaces collectifs végétalisés (jardins familiaux, etc).

Conserver le caractère végétal du secteur en préservant les jardins privatifs existants (situés en zone UA) afin de créer un espace de transition entre la zone UA dense et le secteur de développement urbain. La liaison piétonne qui reliera la rue d'Aran et la place Bonnard s'effectuera dans le cadre de l'emplacement réservé n°33 créé dans le PLU (Cf pièces 6_listes des emplacements réservés).

Programmation - Formes bâties - Densités

Le site, s'organise de la manière suivante :

L'opération A, dont le foncier est maîtrisé par la collectivité, à vocation à accueillir entre 10 et 15 logements. La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti de l'ordre du R+2. **Le site a vocation à être urbanisé dans les 5 ans à partir de l'approbation du présent PLU.**

L'opération B, dont le foncier est de maîtrise privé, à vocation à accueillir entre 25 et 30 logements. La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti de l'ordre du R+1. **Le site n'a pas vocation à être urbanisé dans les 15 ans à partir de l'approbation du présent PLU.**

Sur l'ensemble du site, compte tenu de la déclivité, la conception du bâti devra s'attacher à l'intégration des toitures dans son environnement proche et lointain. Une densité minimum de 35 logements par hectare est attendu sur l'ensemble du site.

Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30% minimum-de logements sociaux sera imposé sur le total de logement réalisé dans la zone.

Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans l'OAP centre-bourg – secteur Rue d'Aran / route des Arcs.



16 logements groupés – Ormesson-sur-Marne

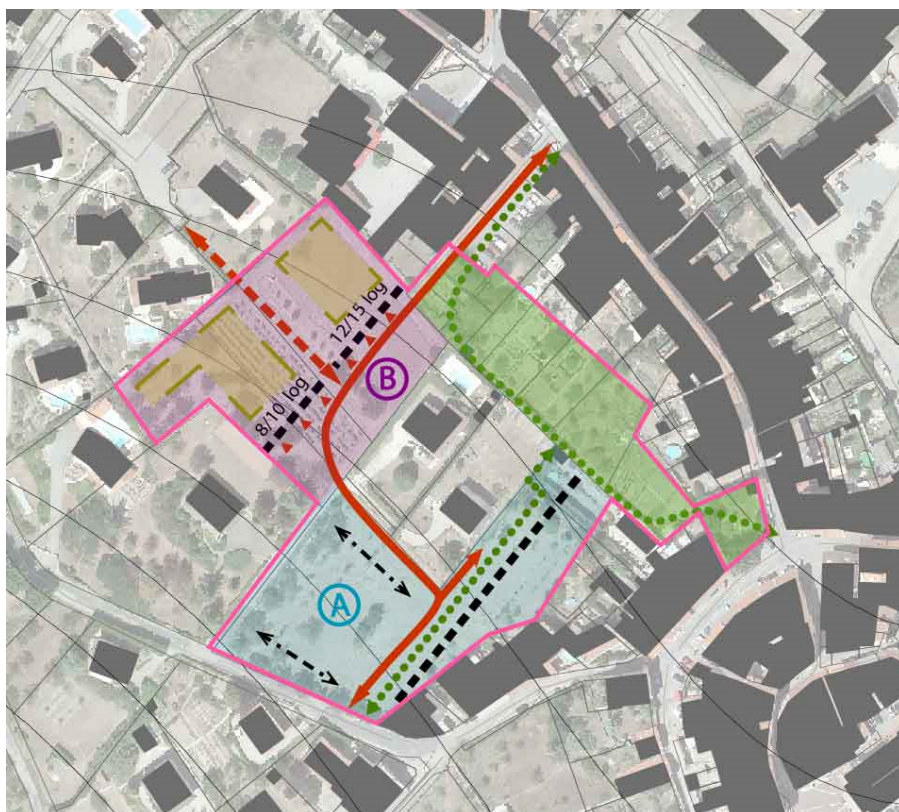


Logements intermédiaires – Orly (E. Colboc)



Logements intermédiaires – La Ravoire (Cooperim)

Schéma



Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'FOAP
-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de desserte des logements
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe d'alignement du bâti
-  Principe d'orientation du faîtage principal
-  Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privés
-  Stationnement
-  Bâti potentiellement mutable / projet de démolition
-  Conserver le caractère végétalisé des jardins privés
-  Limite sous secteur A
-  Limite sous secteur B

OAP centre-bourg – secteur n° 4 / rue Louis Marchand

Contexte

Le secteur est situé face à l'espace de loisirs des Bourdonnes, le long de la RD6, en entrée de village.

Il s'agit d'un secteur pavillonnaire caractérisé par quelques boisements de qualité.

Objectifs d'aménagement

- Densifier le tissu bâti de ce secteur par l'implantation de formes d'habitat en cohérence avec les volumes environnants
- Conserver le caractère boisé du secteur ainsi que l'accès aux bâtiments situés à l'ouest du secteur (allée/portail).

Principes d'aménagement

Desserte des secteurs

- Le site sera desservi directement à partir de la rue Louis Marchand.
- Le stationnement sera assuré au sein de la propriété privée.

Composition générale

La composition devra en premier lieu permettre la préservation des boisements à l'angle de la RD6 et de la rue Louis Marchand.

L'allée et le portail traversant le site d'est en ouest devront également être conservés.

Seule la partie sud du secteur, d'une superficie d'environ 1400m², pourra être construite.

L'implantation du bâti (orientation du faîtage principal) devra être parallèle à la rue Louis Marchand.

Des jardins privatifs seront aménagés pour chaque logement.

Gestion des eaux de pluie

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé de :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Programmation - Formes bâties - Densités

Sur l'ensemble de l'opération, un objectif de 4 logements environ est attendu, soit une densité de 25 logements par hectare minimum.

La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti de l'ordre du R+1.

Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 100 % de logements sociaux sera imposé sur le total de logement réalisé dans la zone.

Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans l'OAP centre-bourg – secteur Rue Louis Marchand.



Logements intermédiaires – Croix Rousse, Lyon



Logements intermédiaires - Lille

OAP centre-bourg – secteur n° 5 / rue des Heures des Prés - L.

Marchand

Contexte

Le secteur est situé entre la rue Louis Marchand et la rue des Heures des Prés, à l'entrée nord/est du bourg.

Il s'agit notamment de parcelles bâties présentant un potentiel de densification ou de mutation.

Objectifs d'aménagement

- Densifier le tissu bâti de ce secteur par l'implantation d'immeubles d'habitat en cohérence avec les volumes environnants.
- Permettre d'augmenter l'offre en stationnements sur le secteur.

Principes d'aménagement

Desserte des secteurs

- Une voirie de desserte devra être créée de manière à raccorder la rue des Heures des Prés et Louis Marchand à partir de l'accès à la résidence « Sésame Autisme » et du chemin existant.
- Cette voie secondaire sera conçue comme un espace partagé (piétons, cycles et chaussée au même niveau), elle permettra de rejoindre l'aire de stationnement, tout comme le cheminement piéton existant, situé au Nord de cette aire.
- Au débouché de cette nouvelle voirie sur la rue des Heures des Prés, une aire de stationnement devra être aménagée.

Composition générale

- Sur le secteur dédié au logement, d'une superficie d'environ 1600m², le bâti devra être implanté perpendiculairement à rue Louis Marchand.
- La composition du site devra prévoir l'aménagement de jardins privés.

Gestion des eaux de pluie

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé de :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Programmation - Formes bâties - Densités

Sur l'ensemble de l'opération, un objectif de 5 logements environ est attendu, soit une densité de 30 logements par hectare minimum.

La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti de l'ordre du R+1.

Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 100% de logements sociaux sera imposé sur le total de logement réalisé dans la zone.

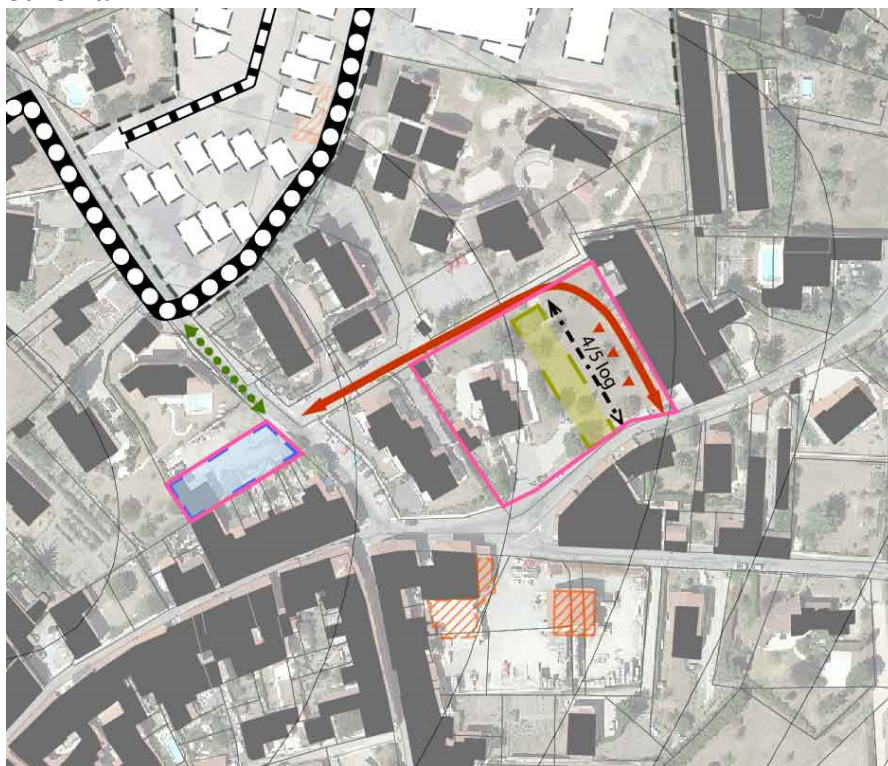
Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans l'OAP centre-bourg – secteur Rue des Heures des Prés / L. Marchand.



Logements intermédiaires – Orly (*E. Colboc*)

Schéma



LÉGENDE

Projets communaux

 Éléments de projets communaux en cours (périmètre, bâti, desserte)
à titre informatif non opposable

 Projet de cheminements modes doux en cours

Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Périmètre de l'OAP

 Principe de desserte du secteur

 Principe de desserte des logements

 Principe de cheminements piétons

 Principe d'alignement du bâti

 Principe d'orientation du faîtage principal

 Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privatifs

 Stationnement

OAP centre-bourg – secteur n°6 / tènement « Forez Mat »

Contexte

Le secteur est situé sur la rue du Paradis face au débouché de la rue Louis Marchand.

Il s'agit de la reconversion d'un site d'activité en position d'entrée est du bourg.

Objectifs d'aménagement

- Reconversion d'un site d'activités en secteur d'habitat dense d'entrée de bourg.
- Concevoir une forme d'habitat à l'interface entre un secteur d'habitat pavillonnaire à l'est et le tissu ancien du bourg à l'ouest.
- Préserver les vues sur le grand paysage depuis la rue.

Principes d'aménagement

Desserte des secteurs

- Le site sera desservi directement depuis la voirie existante (la rue du Paradis) et la desserte des logements se fera depuis le cœur d'îlot
- L'aménagement de ce cœur d'îlot permettra le retournement des véhicules.

Composition générale

Le secteur, d'une superficie d'environ 3000 m², sera composé d'un bâti implanté perpendiculairement à la rue du Paradis de manière à ouvrir la perspective sur le grand paysage.

Les opérations de logements devront prévoir l'aménagement de jardins privés.

Gestion des eaux de pluie

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé de :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Programmation - Formes bâties - Densités

Compte tenu de la déclivité, la conception du bâti devra s'attacher à l'intégration des toitures dans son environnement proche et lointain.

Sur l'ensemble de l'opération, un objectif de 10 à 15 logements environ est attendu, soit une densité minimum de 33 logements par hectare.

La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti de l'ordre du R+1.

Le site n'a pas vocation à être urbanisé dans les 15 ans à partir de l'approbation du présent PLU.

Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans l'OAP centre-bourg – tènement « Forez Mat ».



Logements intermédiaires - Lille

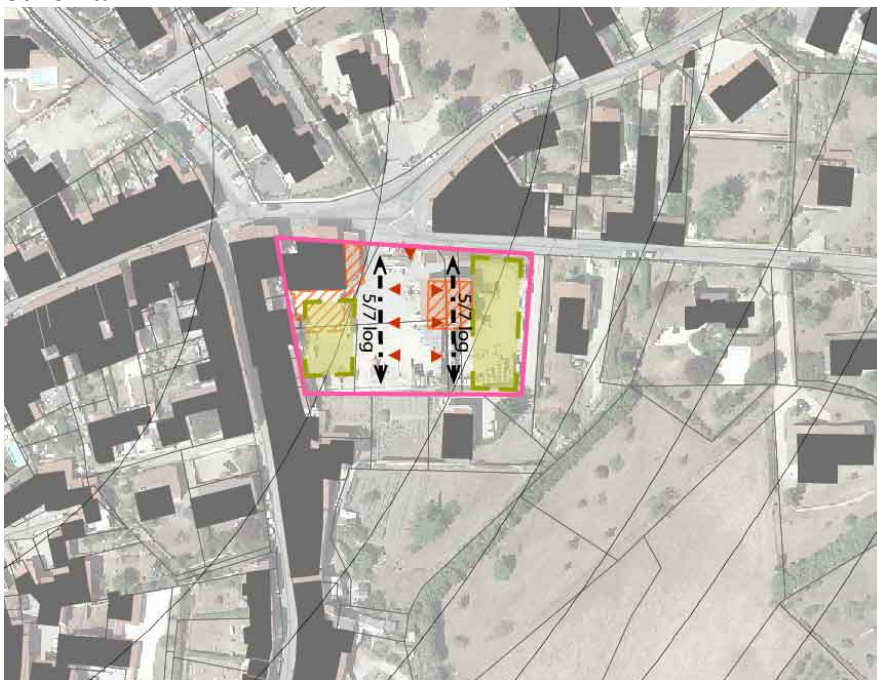


Logements individuels groupés – Parçay-Meslay (*K-Hut*)



Logements individuels groupés – Saint-Etienne (*XXL Atelier*)

Schéma



Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de desserte des logements
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe d'alignement du bâti
-  Principe d'orientation du faîtage principal
-  Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privés
-  Bâti potentiellement mutable / projet de démolition

OAP centre-bourg – secteur n°7 / Projet Arc-en Ciel

Contexte

Le secteur est situé entre la plaine des jeux et le bourg.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, à proximité des commerces, services et équipements du centre bourg.

Les schémas présentés à droite n'ont pas de caractère prescriptif.

Source : Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagère, mai 2016

Objectifs d'aménagement

Il s'agit d'un projet majeur à l'échelle de la commune à vocation dominante d'habitat. Une étude de faisabilité pré-opérationnelle a été réalisée et propose une forme d'habitat à l'interface entre un secteur d'habitat pavillonnaire et le tissu ancien du bourg.

Principes généraux

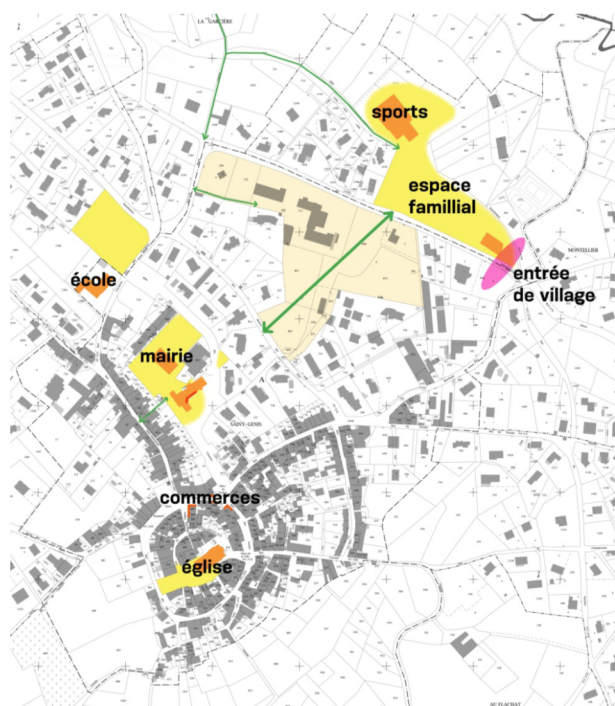
L'organisation générale se compose autour d'un **maillage modes doux** qui offre une **porosité** au site, permettant sa traversée depuis le centre-bourg vers les Bourdonnes. Son caractère paisible est préservé par une desserte en impasse depuis les voies publiques bordant le site.

S'articulent divers modes d'habiter, des logements individuels aux logements collectifs.

L'ensemble de la composition décrit **un arc lié à la topographie du site ouvert sur le Sud-Est** qui doit permettre d'offrir à chaque logement les qualités du site par le dénivelé marqué.

Principes de composition

Les constructions participent d'une implantation dans un double contexte, celui du



nouveau quartier, mais principalement dans le contexte du développement du centre bourg. Il ne s'agit pas de composer un secteur isolé, mais bien un nouvel ensemble de constructions du village. Ainsi l'intégration de ce quartier utilisera les codes des constructions environnantes. Formes, matériaux, et implantations différenciées par sous-secteur, tentent d'établir un cadre pour garantir cette intégration, tout en offrant une palette de possibilités variées.

Formes

Les formes architecturales participent de l'inscription dans le paysage. La position particulière du site, inclus dans une zone résidentielle à dominante pavillonnaire, conduira à **une organisation par éléments de petites dimensions juxtaposées, sur un arc Nord / Sud, dans le secteur le plus dominant du tènement**. Le volume des constructions s'apparentera à celui des bâtiments environnants, avec des lots accueillant des logements individuels et des logements intermédiaires. **Les constructions plus grandes seront placées dans la partie du site en contrebas, minimisant l'impact dans le paysage**. L'ensemble des constructions accompagnera les dénivelés du site pour offrir une variété de composition et **préserver des percées visuelles**.

Matériaux

La qualité du quartier futur est conditionnée par l'attention au grand paysage et par le traitement du paysage de proximité. Ainsi l'architecture sera pensée comme un facteur de mise en valeur d'une qualité de l'habiter et du contexte. Elle recherchera **une harmonie d'ensemble apaisante, où les contrastes chromatiques forts seront proscrits** (se référer au règlement du PLU).

La cinquième façade

La topographie du site, en limite du plateau accueillant le centre bourg historique, présente un **fort écart altimétrique (20m)** sont mesurés entre le virage de la route des Bourdonnes et la pointe la plus à l'Est). Ce contexte offre **une vue dégagée pour l'ensemble des constructions** selon cette ouverture Sud-Est, mais impose **une attention particulière sur le traitement des toitures** qui deviennent un élément marquant du paysage en raison de leur grande visibilité.

Ce sujet devient particulièrement sensible pour les constructions de logements groupés et collectifs, qui rejettent les éléments techniques en partie supérieure. Ces éléments techniques devront être parfaitement intégrés aux bâtiments.

Le cas des toitures terrasses requière une vigilance particulière. Aucun cheminement de réseaux ne pourra courir sur celles-ci. Leur traitement devra être majoritairement végétalisé.

Principes par sous-secteur

Secteur A

- formes d'habitat : type individuel groupé, intermédiaire ou collectif
- R+2 maximum avec ou sans attique
- ménager des espaces qualitatifs par une implantation adaptée à la pente naturelle du site
- implantation des constructions sur au moins une limite séparative latérale
- rupture d'alignement par tranche de façade comprise entre 5 et 15m, la rupture sera de 1m minimum (retrait, césure, faille, désaxement...)

Secteurs B & C

- forme d'habitat : type individuel groupé, intermédiaire ou collectif
- R+2 avec ou sans attique
- ménager des espaces qualitatifs par une implantation adaptée à la pente naturelle du site
- dans le cas de façades d'une longueur supérieure à 30m, marquer des ruptures d'alignement (retrait, césure, faille, désaxement...)

Secteur D

Secteur destiné à l'aménagement d'un espace public végétalisé, après démolition du bâti, desservi notamment par un accès modes actifs par les parcelles 42225 A710 et 4225A 711.

Principes d'aménagements paysagers

Ossature végétale

La création d'une «ossature» végétale à grand développement est préconisée. Ces ponctuations végétales doivent structurer l'espace public et privatif et créer un véritable cordon végétal.

Une deuxième trame d'arbres d'ornement peut accompagner l'installation des jardins privatifs.

Clôtures

Les clôtures varient entre éléments opaques de fermetures et limites de propriété. Cette transition se fait par le choix d'une végétation haute occultante qui assure l'opacité nécessaire aux jardins privatifs.

Gestion des eaux de pluie

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé de :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour des constructions, aires de stationnement, etc...).

Programmation

Le pré-projet opérationnel prévoit sur l'ensemble de l'opération un découpage en 4 lots destinés à être urbanisés par phases successives sur la durée du PLU.

Lot A : un objectif de 25 à 30 logements environ est attendu. Le site a vocation à être urbanisé dans les 5 ans à partir de l'approbation du présent PLU.

Lot B : après déconstruction du bâti existant, un objectif de 45 à 50 logements environ est attendu. Le site a vocation à être urbanisé dans les 5 ans à partir de l'approbation du présent PLU.

Lot C : un objectif de 35 à 40 logements environ est attendu. Le site a vocation à être urbanisé au-delà de 5 ans à partir de l'approbation du présent PLU.

Une densité minimum de 50 logements par hectare (hors emprise du lot D) est attendue sur l'ensemble du secteur (lots A, B et C).

Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30% minimum de logements sociaux sera imposé sur le total de logements réalisés dans la zone.

2. OAP Gravenand– secteur n°8

Contexte

Le secteur Gravenand est très bien situé, à l'Est de la commune de Genilac en limite communale avec Rive-de-Gier, à proximité de l'A47 (proche de l'échangeur du Sardon), et à proximité immédiate du centre nautique intercommunal de Gravenand au nord.

Le terrain, d'un peu plus de 5 hectares, aujourd'hui inoccupé, accueillait un centre médical appartenant à l'établissement de l'Assurance Maladie en Région Rhône-Alpes.

La superficie bâtie représente 6 000 m² comprenant un château, un bâtiment médical et trois maisons d'habitation. Un parc arboré remarquable accompagne ces bâtis.

Objectifs d'aménagement

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à fixer des préconisations de préservation du patrimoine remarquable, tant bâti que naturel, du secteur de Gravenand dans l'attente d'un projet d'ensemble sur le secteur.

Ce site a vocation à accueillir un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif de type scolaires, culturels, de loisirs, sportifs ou de santé.

Principes d'aménagements

Espaces naturels :

La partie arborée du parc d'environ 3ha est à protéger en tant qu'élément remarquable du paysage. Il s'agit de le préserver en espace vert, espace de respiration, à hauteur de 60% afin de conserver son caractère de trame verte tout en permettant une mutation du secteur.

Les arbres d'essence remarquable (cèdres par exemple), davantage situés au centre du parc, sont à conserver dans la mesure du possible.

L'allée d'arbres marquant l'entrée dans le site et un accès au château, à l'Est de la zone (vers la Route du Centre de Gravenand) est protégée et identifiée au plan de zonage. Si pour des besoins sanitaires la coupe des arbres s'avérait nécessaire, des arbres de caractères devront être replantés en nombre au moins équivalent.

Eléments bâtis :

Le château est protégé en tant qu'élément de patrimoine à protéger pour des motifs culturels et historiques. Les caractéristiques principales du bâtiment, sa morphologie et sa volumétrie doivent être préservées, de même que les symétries, dimensions des ouvertures et leurs encadrements. En cas de rénovation, les matériaux d'origine seront privilégiés pour la façade comme pour la toiture.

La perspective sur le château sera préservée. Toute construction nouvelle sera interdite dans cette perspective. Des aménagements paysagers pourront mettre en valeur cette entrée et vue sur le château.

Desserte et déplacements doux :

Le carrefour entre la route de Manissolet la route de Montalland, au Sud du site, pose aujourd'hui des problèmes de visibilité et de sécurité routière. Il est envisagé de sécuriser ce carrefour, en permettant de dévier la route de Montalland dans le futur, avec l'inscription d'un emplacement réservé au PLU.

La liaison modes doux existante le long de la limite Est du site (partiellement) sera maintenue.

Schéma

Schéma



LÉGENDE

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- A créer**
 - Principe de cheminements doux
 - △ Sécurisation du carrefour
- A protéger**
 - Parc
 - L'alignement d'arbre
 - Le château
 - △ Les perspectives sur le château
- Périmètre de l'OAP

3. OAP Réseau de cheminements doux

Contexte

Les aménagements spécifiques pour les modes doux sont peu nombreux dans la commune de Genilac. Afin d'améliorer l'usage des modes doux et le cadre de vie dans la commune, des efforts en matière d'aménagements piétons et cyclables sont à fournir.

Objectifs d'aménagement

Les objectifs poursuivis consistent à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et à améliorer les itinéraires de transits inter-quartiers.

Programmation

Il s'agit de s'appuyer sur l'existant et de créer de nouvelles liaisons et développer un réseau de cheminements maillé et cohérent en reliant les principaux générateurs de déplacements entre eux : hypercentre, équipements sportifs et culturels, équipements scolaires, futur projets d'aménagements à l'échelle communale.

Les principes de cheminements présentés dans les OAP sont traduits par des emplacements réservés inscrits au plan de zonage.

OAP cheminements doux – secteur n°1 / Le bourg

Schéma



LÉGENDE

Equipements communaux

- Equipements
- Commerces

Projets communaux

- Eléments de projets communaux en cours (périmètre, bâti, desserte) à titre informatif non opposable
- Projet de cheminements modes doux en cours

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Périmètre OAP du Bourg
- Existants
 - Chemins de randonnée existants
 - Cheminements modes doux existants
- A créer
 - Principe de cheminements doux
 - Principe de cheminements piétons

Schéma : zoom centre bourg



LEGENDE

Projets communaux

 Éléments de projets communaux en cours (périmètre, bâti, desserte) à titre informatif non opposable

 Projet de cheminements modes doux en cours

Equipements communaux

 Equipements

 Commerces

Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Périmètre OAP du Bourg

Existants

 Chemins de randonnée existants

 Cheminements modes doux existants

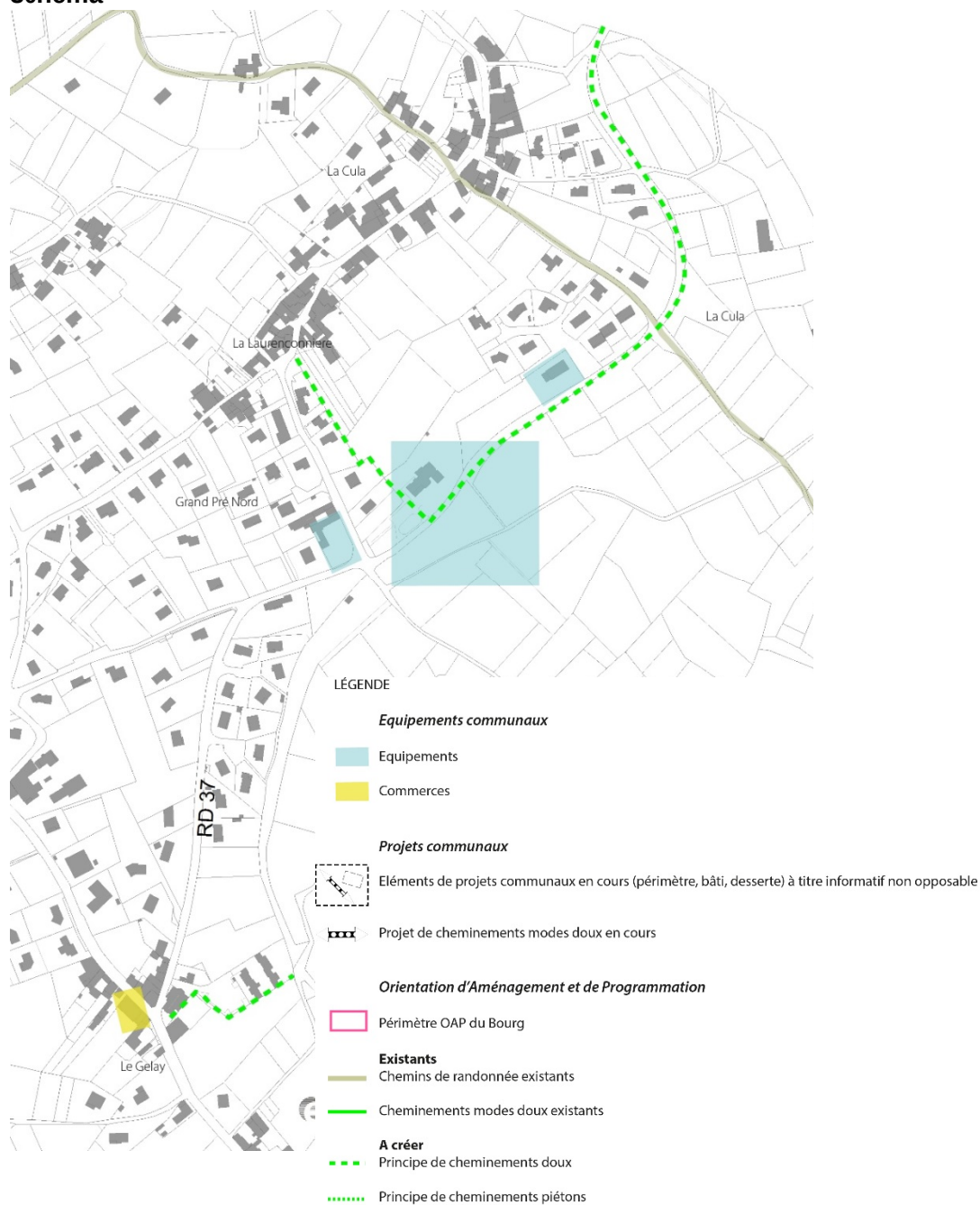
A créer

 Principe de cheminements doux

 Principe de cheminements piétons

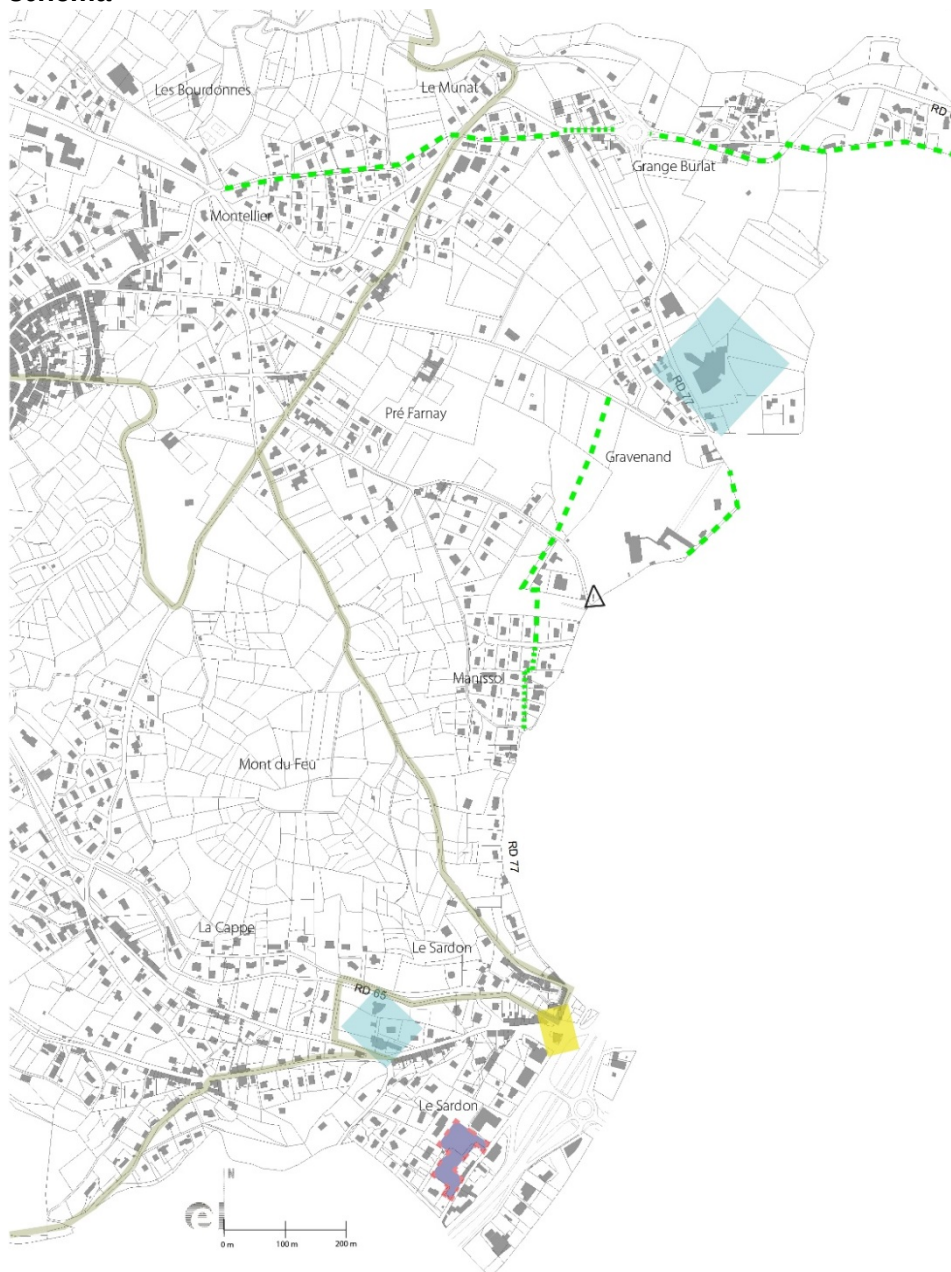
OAP cheminements doux – secteur n°2 / La Cula

Schéma



OAP cheminements doux – secteur n°3/ Le Sardon/Pré-Farnay

Schéma



LÉGENDE

Equipements communaux

 Equipements

 Commerces

Projets communaux



Eléments de projets communaux en cours (périmètre, bâti, desserte) à titre informatif non opposable



Projet de cheminements modes doux en cours

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Périmètre OAP du Bourg

Existants



Chemins de randonnée existants



Cheminements modes doux existants

A créer



Principe de cheminements doux



Principe de cheminements piétons



Parking de covoiturage





46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com