

Commune de

GENECH

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARRETE LE 04 JUILLET 2022

APPROUVE LE 03 JUILLET 2023

Dossier 17015909

21/06/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme

ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin

03 27 97 36 39



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	4
1. OAP N°1 – 2,62 HECTARES	6
1.1. LA LOCALISATION DU SITE	6
1.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	7
1.3. LES RISQUES A INTEGRER DANS L'AMENAGEMENT.....	7

PREAMBULE

Par délibération en date du **09 décembre 2015**, la commune de **Genech** a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur son territoire.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **10 à 15 ans**. C'est la clé de voute du **PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L101-1 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105) :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L101-3 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »

Article L151-6 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

1. OAP N°1 – 2,62 HECTARES

1.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus pour la réalisation d'un projet d'urbanisation mixte : équipements et logements se situe à l'ouest du centre-village. Le choix de ce site se justifie par :

- la présence des équipements publics et notamment de l'école à moins de 400 mètres à l'est ;
- le lien avec le tissu urbain existant ;
- la présence en « cœur d'îlot » permettant de créer un aménagement bien connecté au réseau viaire et au tissu urbain.



Le terrain retenu se trouve **au cœur du village, à environ 400 mètres de l'école, de la Mairie et de l'institut de Genech**. Le terrain est actuellement occupé par des terres cultivées. Les parcelles qui composent le terrain sont entourées par l'urbanisation et ne sont pas attenantes à un corps de ferme.

1.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Optimisation de l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements d'environ **25 logements par hectare** ;
- **Création de 53 logements environ** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) **dont** :
 - o 10 à 20 % de locatifs
 - o 15 à 25 % d'accession
 - o 55 à 75 % de lots libres
- **Création d'équipement(s) d'intérêt général (à destination des seniors et/ou du jeune public)**
- **Création d'un réseau de voies douces favorisant les déplacements en modes actifs ;**
- **les haies présentes sur le site seront préservées ;**
- **la conception de l'éclairage public du site devra permettre d'avoir un impact limité sur la biodiversité nocturne ;**
- **Les travaux d'aménagement du site devront être réalisés en dehors des périodes de nidification ;**
- **Les espaces verts publics ou collectifs seront éco-conçus puis éco-gérés** Les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site devront respecter les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagère de la Pévèle et présenter une insertion respectueuse des caractéristiques des constructions et espaces publics environnant.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone AU** sur le zonage comme le montre l'extrait ci-dessous.

1.3. LES RISQUES A INTEGRER DANS L'AMENAGEMENT

Ce site est susceptible d'être concerné par les risques suivants :

- Erosion
- Retrait gonflement d'argile

