

Plan Local d'Urbanisme Saint Genest Malifaux

2.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêté en conseil municipal le 27 mai 2016

Contexte réglementaire :

Les orientations d'aménagement sont traitées dans le Code de l'Urbanisme à l'article L123-1-4, (créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19).

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Description des différentes zones à urbaniser :

Les zones AU1 et AU2 correspondent aux zones d'extension du bourg. Les zones AU1 et AU2 sont strictement réservées à l'urbanisation à terme. Elles sont affectées aux habitations, services et équipements publics, et à toutes installations nécessaires à la vie du bourg.

En l'occurrence, il s'agit uniquement de zones AU1 et AU2, correspondant à un échancier (urbanisation prioritaire et secondaire).

Pour tout projet d'aménagement de zone AU ou AUe, un projet de desserte global de la zone par des voies adaptées avec accès sur le réseau routier communal est exigé. Il respectera le principe de l'orientation d'aménagement approuvée dans le PLU. Le raccordement sur ce réseau devra prévoir un aménagement du carrefour, si nécessaire, garantissant la sécurité des usagers et dimensionné pour les trafics attendus. Il est précisé qu'un tel aménagement du carrefour est à la charge de l'aménageur. Il pourra être exigé la participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Prescription sur les Orientations d'Aménagement :

La mise en place de zone à urbaniser dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Genest-Malifaux permet de mettre en place une politique volontariste et des outils pour assurer une utilisation optimale du foncier constructible et un équilibre des différents types d'habitat.

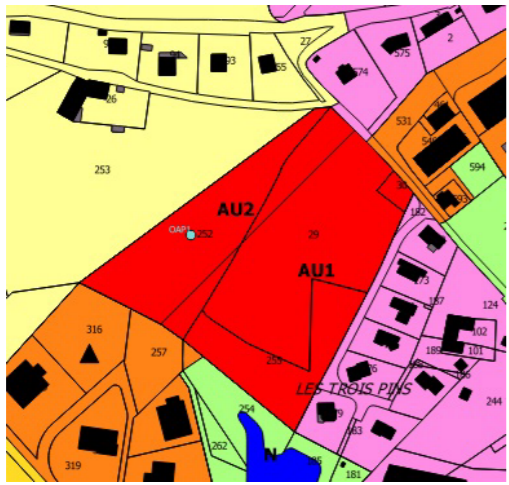
Lors de l'étude préalable à la réalisation de l'aménagement d'une zone à urbaniser, l'aménageur devra prévoir la mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Si le terrain le permet, un exutoire pour les eaux pluviales de l'opération sera recherché pour permettre le rejet dans le milieu naturel.

Une demande d'autorisation administrative devra être faite pour tout rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel dont le réseau intercepte un bassin versant supérieur à un hectare.

L'opération devra respecter les débits de fuite fixés par les SDAGE, (à l'aide de bassins de rétention des eaux pluviales et de système de stockage et d'écroulement à la parcelle, ...).

Les choix d'aménagement doivent prendre en compte les principes d'un urbanisme durable définis dans la Charte du Parc Naturel du Parc du Pilat : « Pour chacune des OAP, les choix d'aménagement devront s'inscrire dans le respect de l'identité des lieux et de la silhouette du bourg en tenant compte des spécificités locales, architecturales, urbaines et paysagères (Principes d'un urbanisme durable de la Charte du Parc naturel régional du Pilat). Ainsi les études opérationnelles préalables à l'urbanisation des zones devront notamment permettre de définir les principales caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères afin que ces nouveaux quartiers soient composés harmonieusement en plan et en volume ».

OAP N°1: LES 3 PINS

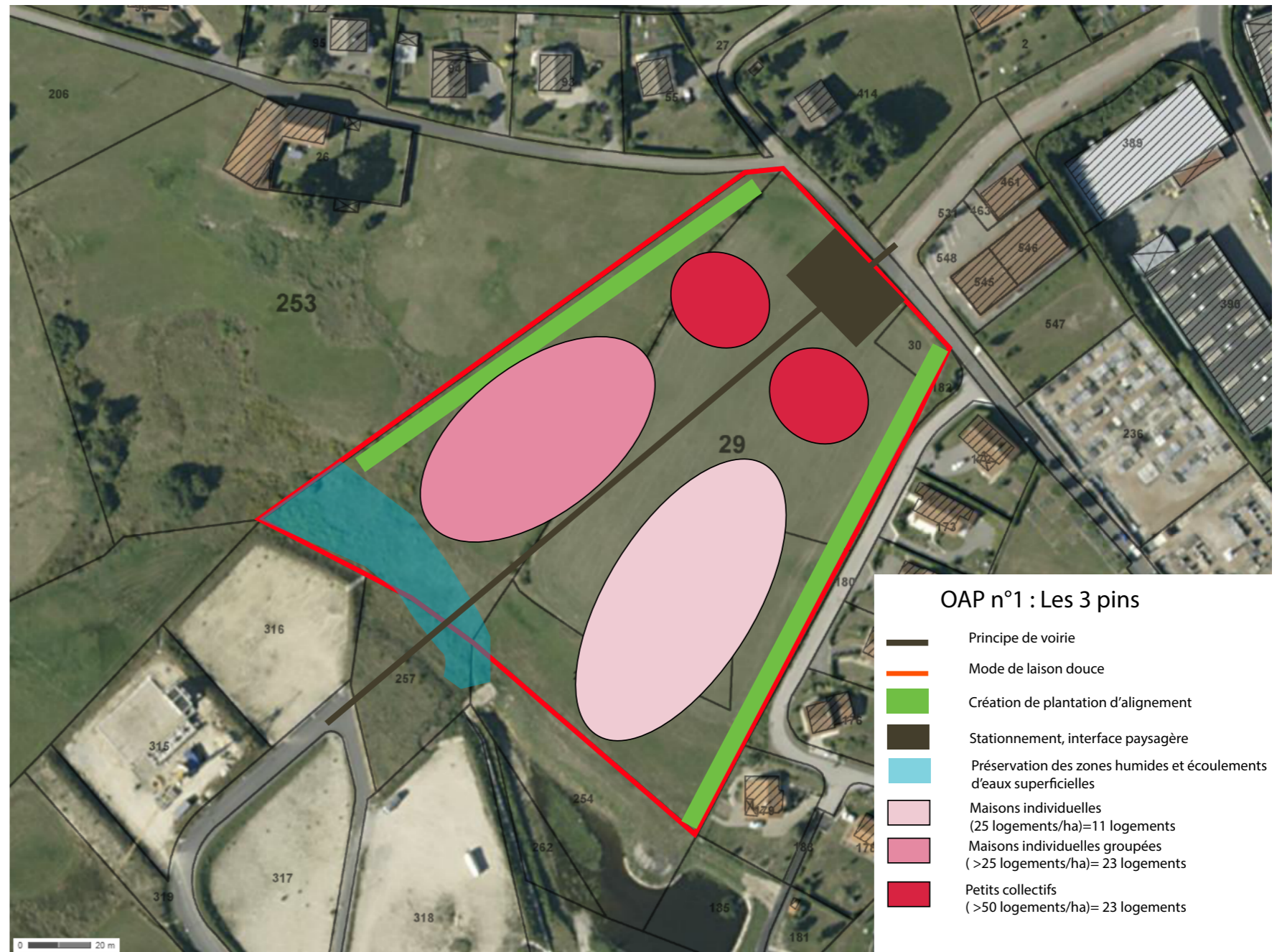


OAP LES 3 PINS

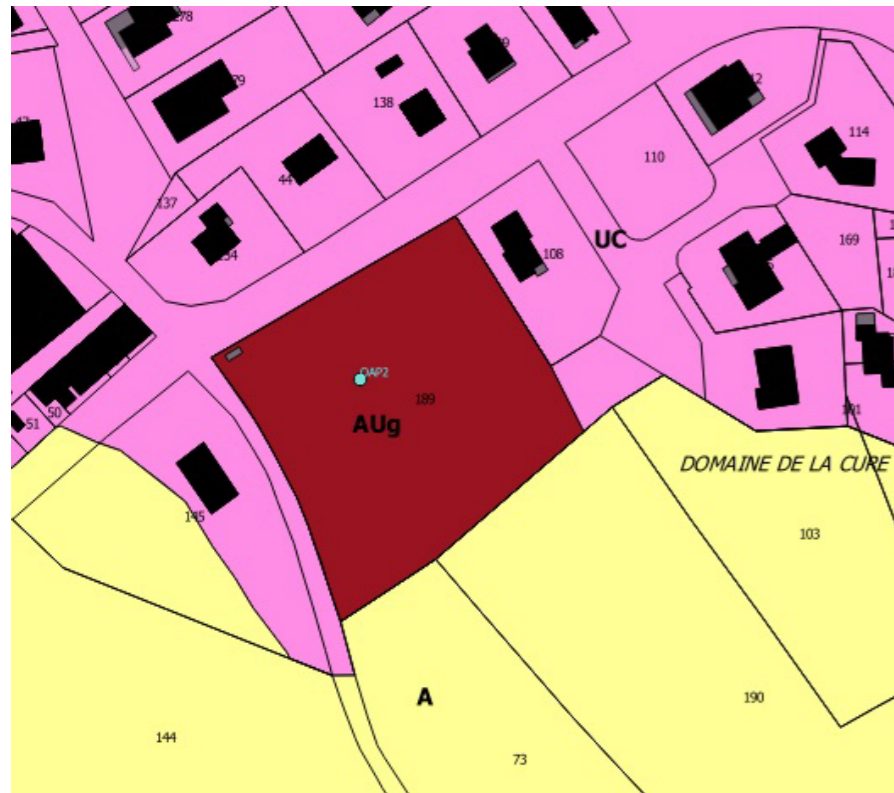
Cette zone de 2,2 Hectares est située à l'Ouest du Bourg. Elle pourra accueillir 57 logements (25 logements hectare) en proposant différentes formes d'habitat.

- Elle se divise en deux phasages distincts:
- La partie Est correspond à la zone AU1 et est prioritaire pour l'urbanisation. D'une taille de 1,5 hectare, elle pourra accueillir 40 logements mêlant différentes formes d'habitat.
 - La partie Ouest correspond à la zone AU2 qui n'est urbanisable que dans le cas où les zones AU1 ont été urbanisées. D'une superficie de 7 900m², elle pourra accueillir 17 logements mêlant différentes formes d'habitat.

Une voirie structurante divisera la zone en deux afin de desservir les différents lots.
 Sur la partie Ouest de la zone, la haie bocagère sera rétablie.
 Sur la partie Est de la zone, un front bâti de maisons marque la délimitation de la zone. Un aménagement paysager (noues, espaces verts, plantations locales...) sera mis en place dans le cadre de l'opération.
 Une zone de stationnement sera créée à l'entrée de la zone artisanale en proposant un aménagement paysager de qualité.
 La totalité de cette zone appartient à la commune de Saint-Genest-Malifaux qui a constitué une réserve foncière afin de maîtriser son urbanisation. Les terrains sont libres de toute occupation agricole.



OAP N°2 : RUE DU VELAY

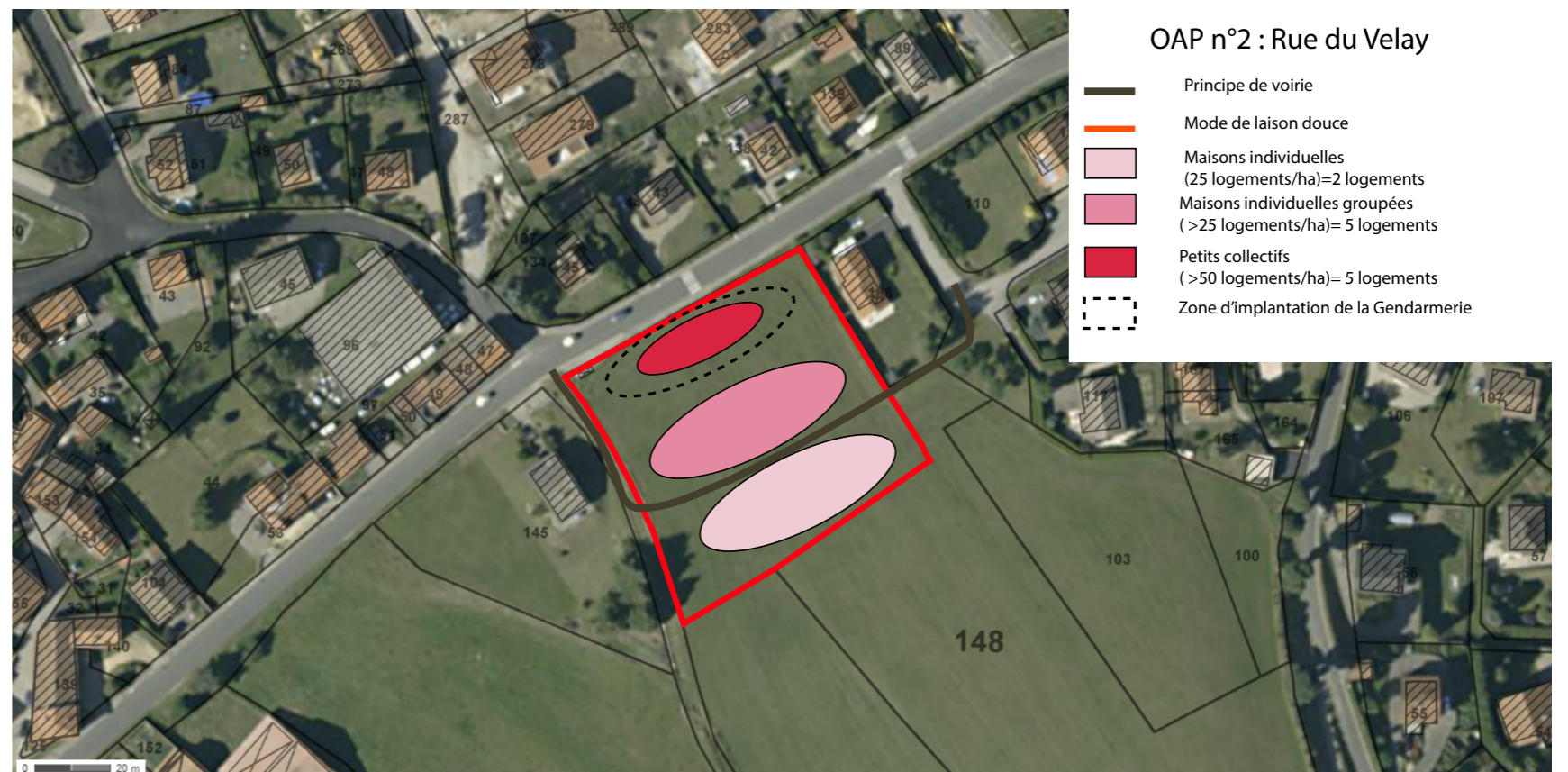


L'opération Rue du Velay située à l'Ouest de l'enveloppe urbaine, située en zone AUg (équipement public), symbolise une entrée de ville de Saint-Genest-Malifaux. La zone de 4960 m² est destinée à accueillir de nouveaux logements ayant vocation à répondre à l'installation d'un équipement public, les bâtiments de la gendarmerie. Ce projet a été confirmé par le ministère de l'intérieur selon le courrier du préfet de la Loire du 10 novembre 2015.

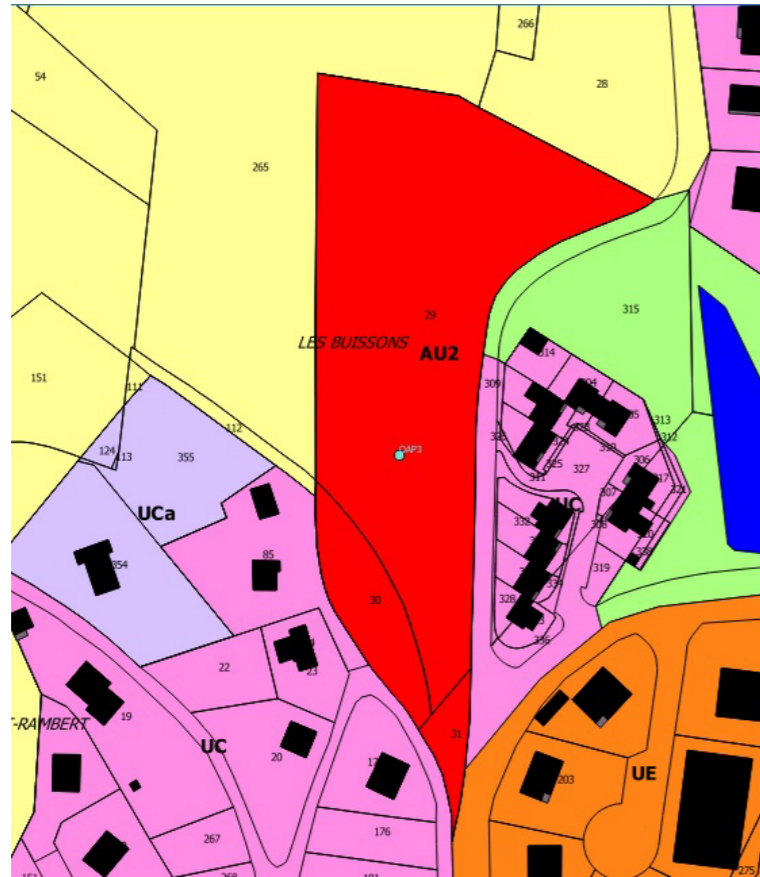
La totalité de cette zone appartient à la commune de Saint-Genest-Malifaux qui a constitué une réserve foncière afin de maîtriser son urbanisation. Les terrains sont libres de toute occupation agricole.

Une densité minimale de 25 logements/hectare sera de rigueur pour atteindre un maximum de 12 logements mêlant différentes formes d'habitat. Les bâtiments de la gendarmerie seront situés dans la même zone que le petit collectif afin de rationaliser l'espace.

Par ailleurs, une voirie structurante sera créée afin de desservir les habitations futures et déboucher sur le lotissement voisin qui est actuellement en impasse. L'autre objectif de cette orientation d'aménagement est de marquer un lien avec le lotissement des Sources: les principes d'aménagement qui ont été réalisés (continuités végétales, modes doux...) contribuent à cette liaison. L'aménagement du carrefour sécuritaire, destiné à renforcer la visibilité depuis la route va permettre de lier ces deux entités. Il s'agira de s'appuyer également sur la présence de l'arrêt de bus qui marquera un point de contact entre la zone AU et le lotissement des Sources.



OAP N°3 : LES BUISSONS



OAP LES BUISSONS

La zone AU2 Les Buissons est située au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine. Elle a pour vocation d'accueillir de nouveaux habitants dans un secteur préservé de la commune. En effet, l'aménagement devra prendre en compte la zone humide présente sur le secteur. Un principe de franchissement respectueux de cette zone d'importance devra être réalisé. La préservation de la végétation existante est de rigueur. Par ailleurs, un cheminement piéton permettant de lier cette nouvelle zone d'habitations aux quartiers voisins sera créé. Un accès aux parcelles agricoles à l'Ouest de l'opération devra être réalisé.

Cette zone de 11 340m² pourra accueillir 27 logements (25 logements/ hectare) avec des formes d'habitat différentes.

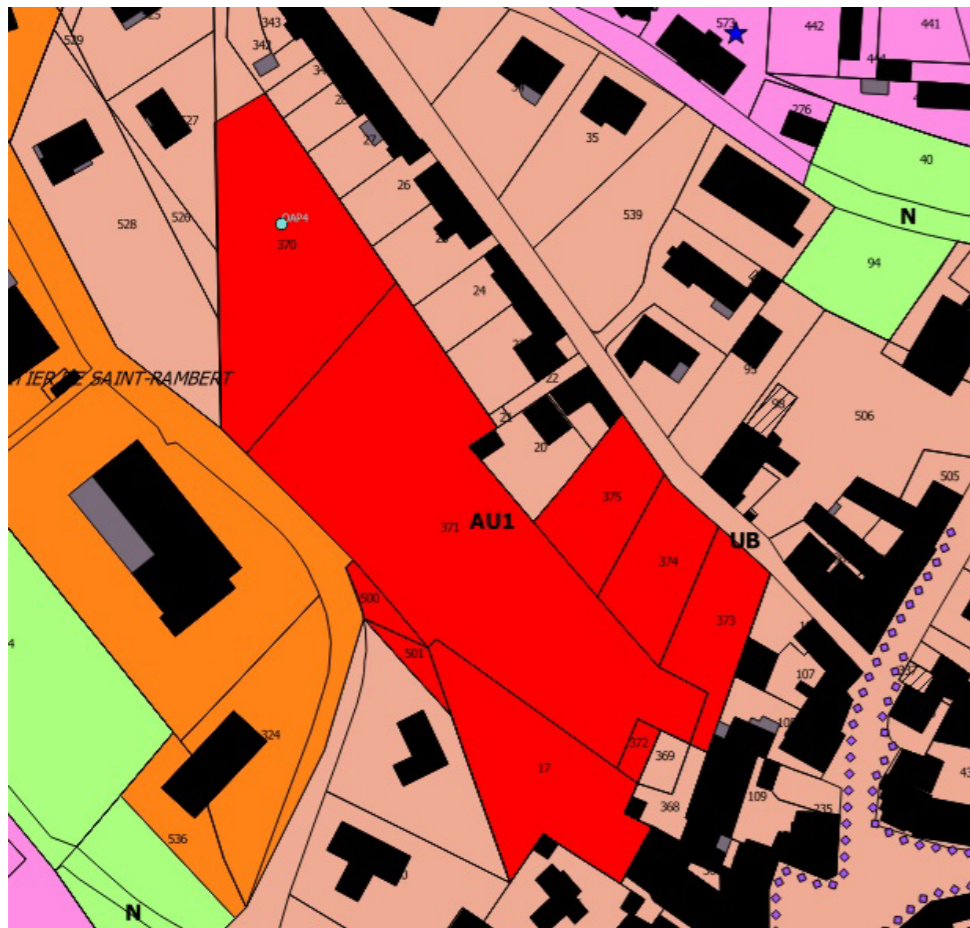
Le site est propriété de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de Saint-Genest-Malifaux. Cette réserve foncière permettra d'assurer le financement de la mise au norme et de l'extension de cet établissement.



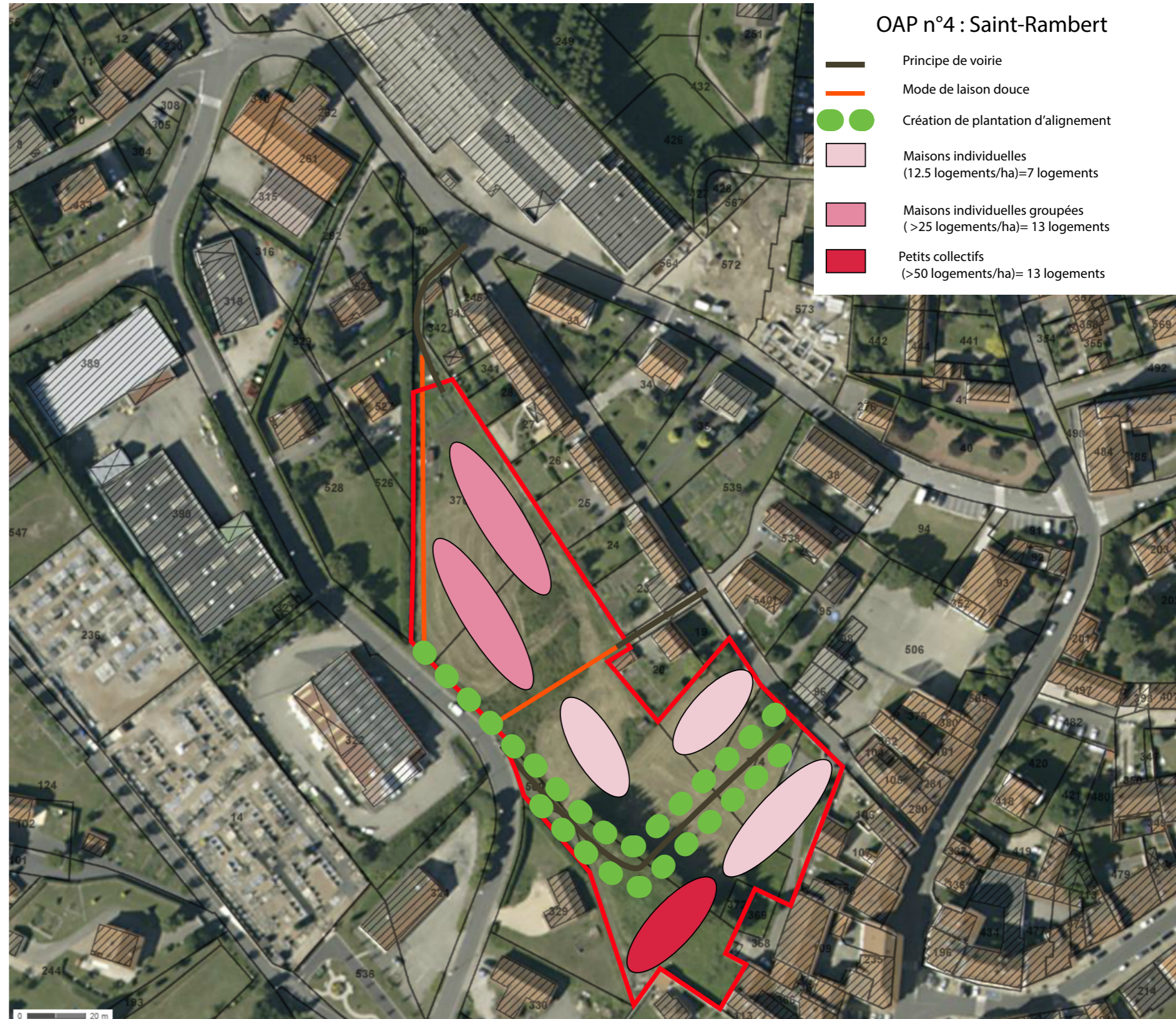
OAP n°3 : Les Buissons

-  Principe de voirie
-  Mode de liaison douce
-  Maintien d'un accès agricole
-  Maintien de la végétation existante
-  Préservation des zones humides et écoulements d'eaux superficielles
-  Principe de franchissement de la zone humide
-  Maisons individuelles
(25 logements/hectare)= 5 logements
-  Maisons individuelles groupées
(>25 logements/hectare)= 11 logements
-  Petits collectifs
(>50 logements/hectare)= 11 logements







0 20 m



OAP N°4 : SAINT RAMBERT



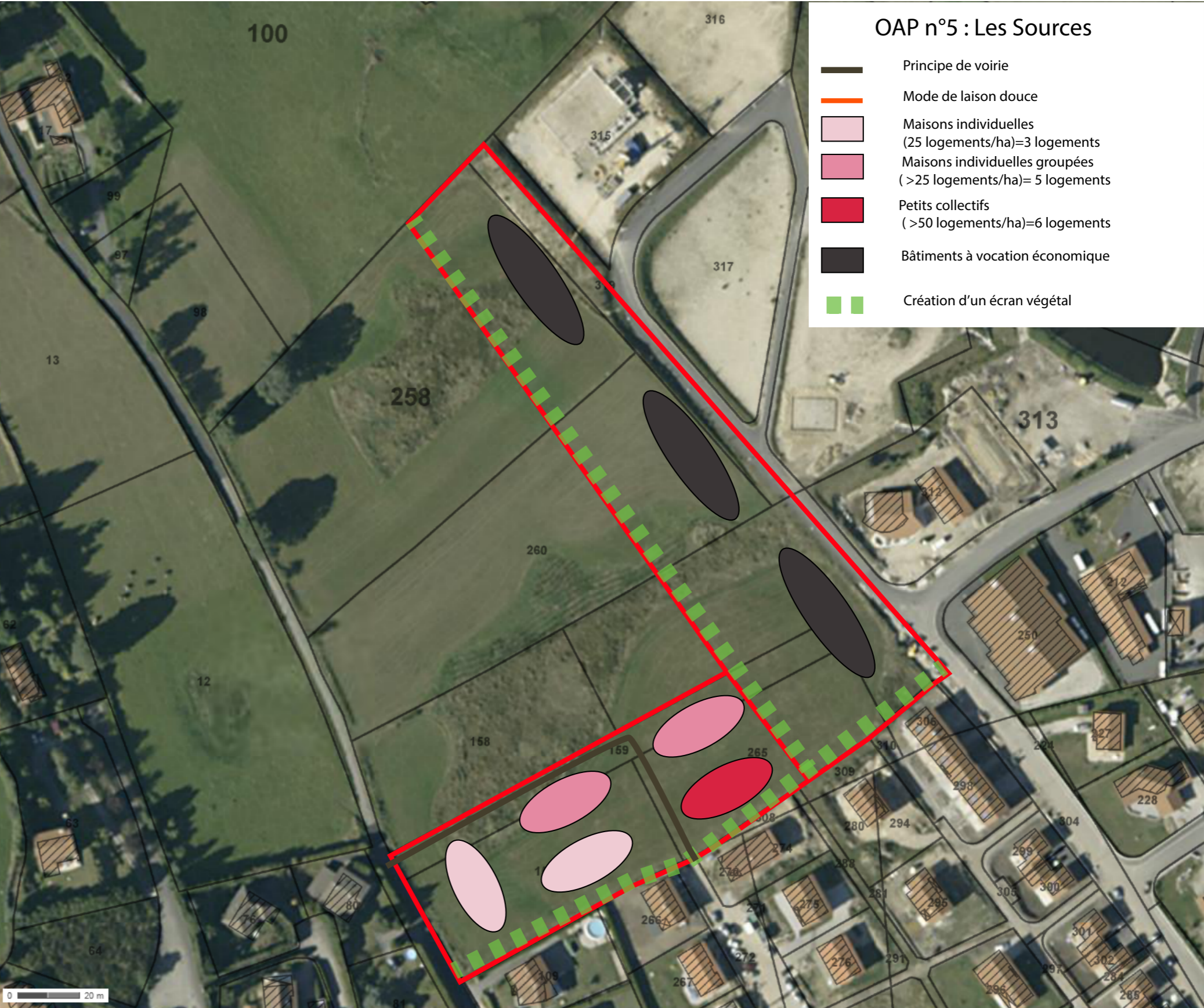
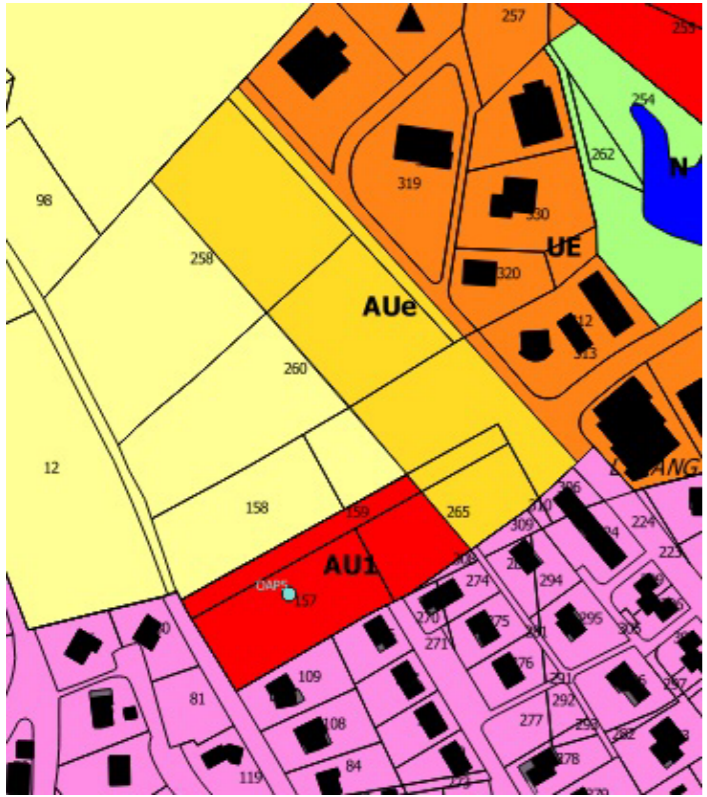
OAP n°4 : Saint-Rambert

-  Principe de voirie
-  Mode de liaison douce
-  Création de plantation d'alignement
-  Maisons individuelles (12.5 logements/ha)=7 logements
-  Maisons individuelles groupées (>25 logements/ha)= 13 logements
-  Petits collectifs (>50 logements/ha)= 13 logements

OAP SAINT RAMBERT

L'OAP Saint Rambert, d'une surface de 1.337 hectares sera composée de 33 logements (25 logements/hectare), mélangeant différentes formes d'habitat. Cette opération à proximité immédiate du bourg et des activités économiques, devra être développée en intégrant des liaisons douces pour favoriser l'accessibilité inter-quartiers mais également des aménagements paysagers afin d'intégrer pleinement l'opération sur ce site préservé.

OAP N°5 : LES SOURCES

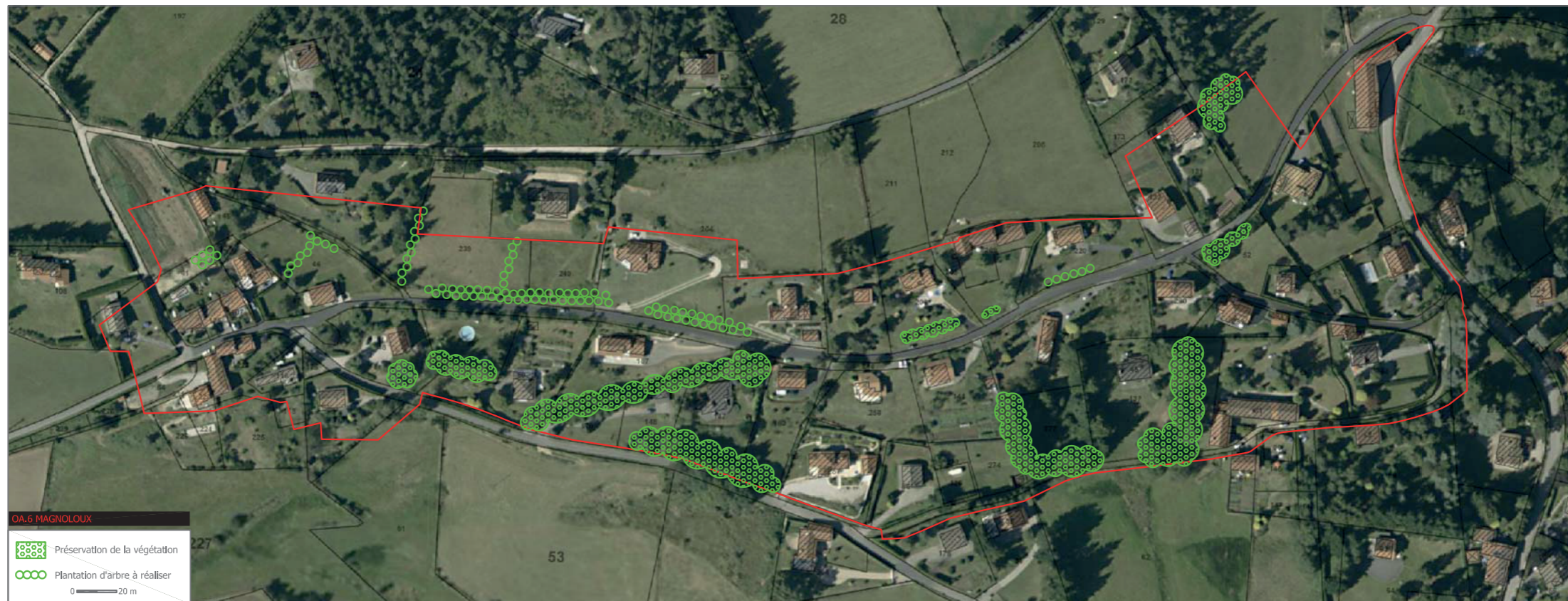
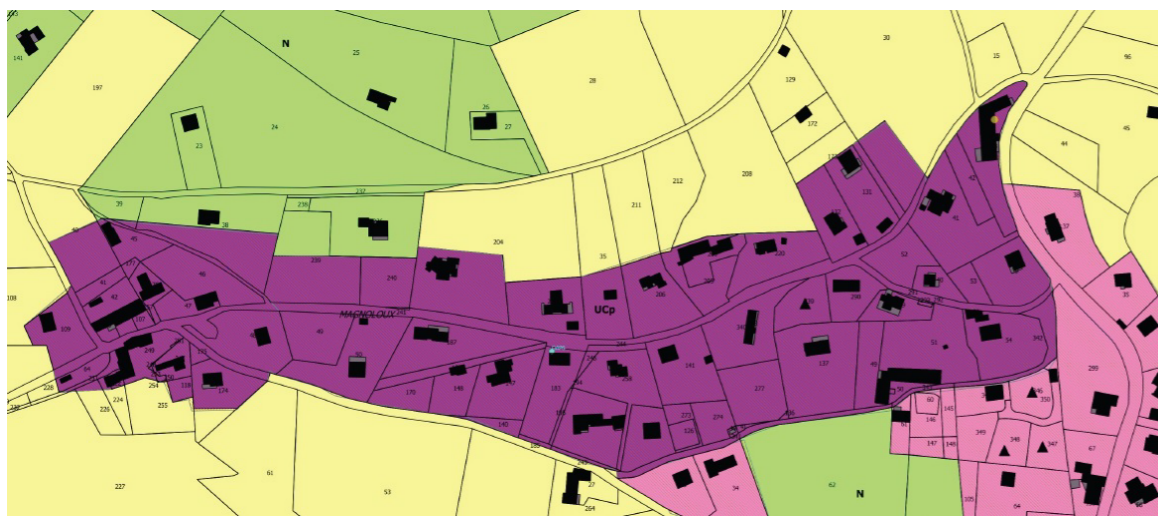


L'OAP des Sources sera définie en deux entités:

- Une zone de 5 500m² destinée à accueillir de l'habitat. Elle sera composée de 14 logements (25 logements/hectare) mêlant différentes formes d'habitat. Cette opération sera insérée aux constructions existantes situées au lotissement des Sources. Des éléments paysagers seront apportés et une voirie nouvelle sera créée, désenclavant ainsi le lotissement des Sources.
- Une zone de 1.306 hectares à vocation artisanale séparée de la zone d'habitation par un écran végétal. Plusieurs parcelles sont propriétés de la commune et libres de toute exploitation agricole. Les terrains situés en zone AUe sont en cours d'acquisition par la Communauté de Communes des Monts du Pilat dans le cadre du Schéma de Développement Economique approuvé par le Conseil Communautaire, le 3 mai 2016.

OAP N°6 : MAGNOLOUX

ENJEUX PAYSAGERS

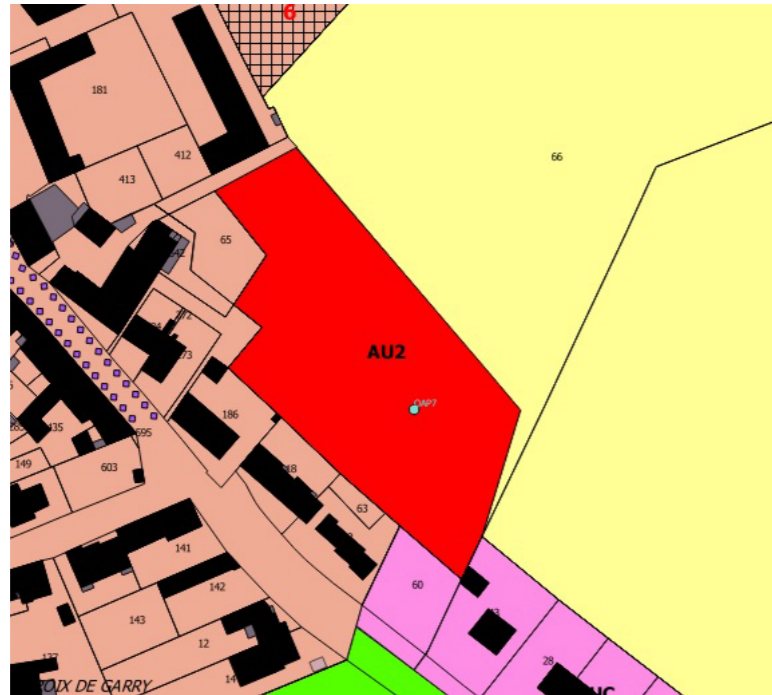


OAP MAGNOLOUX

Cette orientation d'aménagement a une vocation uniquement paysagère. Elle a pour objectif de préserver une végétation sur ce site afin de ne pas dénaturer les vues sur Saint-Genest-Malifaux. L'objectif est également de sensibiliser les propriétaires de ce secteur de l'importance des plantations d'arbres de maintenir une cohérence visuelle et conforter le côté naturel du site.

Un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0.15 est instauré sur ce secteur.

OAP N°7 : LA SEMENE



OAP LA SEMENE

L'orientation d'aménagement de la Semène située à proximité immédiate du Centre Bourg a pour vocation de s'insérer dans le bâti existant en respectant les éléments paysagers présents (zones humides, parcelles agricoles...) pour conforter le centre-bourg au Sud par un accès direct et immédiat en mode doux.

Cette zone de 6 485m² pourra comporter 15 logements (25 logements/hectare)mélangeant différentes formes d'habitat.

Une voirie structurante dessert les lots de l'opération tout en maintenant un accès aux parcelles agricoles. Un système de retournement sera créé. Des aménagements paysagers seront mis en place afin de limiter la proximité visuelle et sonore avec la route.

L'opération s'inscrit dans une logique de rationalisation des déplacements courts, limitant ainsi l'utilisation de la voiture.

