

Les Emplacements Réservés (ER)

L'inscription d'un emplacement réservé intervient durant la phase d'élaboration ou de révision du plan local d'urbanisme au cours de laquelle sont délimitées les différentes zones. Les articles L. 123-1-8°, L. 123-2 b, R. 123-11 d et R. 123-12 c du Code de l'urbanisme se combinent pour définir les conditions de cette inscription.

Le PLU peut fixer les emplacements réservés (article L. 123-1-8°). Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (L. 123-2 b).

En prévoyant que les PLU peuvent fixer les emplacements réservés, l'article L. 123-1-8° du Code de l'urbanisme ouvre aux autorités compétentes (conseil municipal ou organe délibérant de l'EPCI) une faculté susceptible d'être mise en oeuvre soit à l'initiative de la commune ou de l'EPCI, soit à l'initiative de l'une des personnes publiques ou privées recevables à être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Effets de la création d'un emplacement réservé :

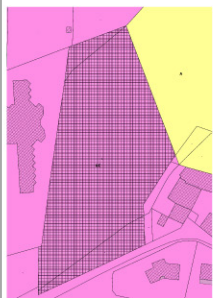
La création d'un emplacement réservé emporte plusieurs conséquences pratiques, juridiques et foncières caractéristiques de la procédure.

Les avantages informatifs liés à l'inscription d'un emplacement réservé :

Prévue pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général, la création d'un emplacement réservé permet :

- de planifier la localisation des équipements,
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable,
- de préserver la localisation,
- et de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.

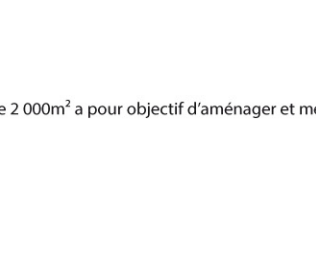
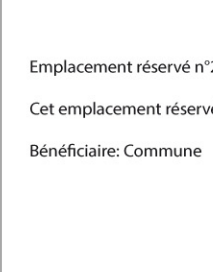
La commune de Saint-Genest-Malifaux a décidé d'inscrire 5 emplacements réservés dans le cadre de l'élaboration de son PLU:



Emplacement réservé n°1

Situé à l'Est du bourg, cet emplacement réservé de 5 900m² constitue une réserve foncière en vue de la mise aux normes et de l'extension de la maison de retraite

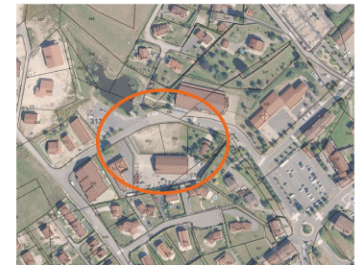
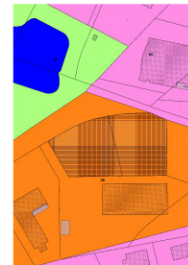
Bénéficiaire: EHPAD



Emplacement réservé n°2

Cet emplacement réservé de 2 000m² a pour objectif d'aménager et mettre en valeur les abords du pôle culturel Jules Verne

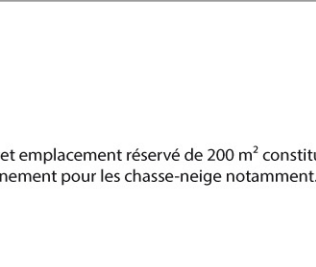
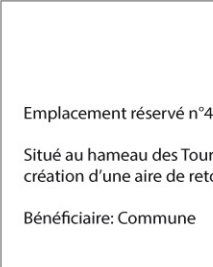
Bénéficiaire: Commune



Emplacement réservé n°3

Situé à l'Ouest du bourg dans un secteur ayant connu une urbanisation récente, cet emplacement réservé de 600 m² permettra l'aménagement et la sécurisation de la rue du Bois Ternay.

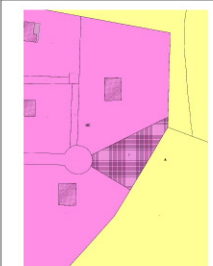
Bénéficiaire: Commune



Emplacement réservé n°4

Situé au hameau des Tours, cet emplacement réservé de 200 m² constitue une réserve foncière en vue de la création d'une aire de retournement pour les chasse-neige notamment.

Bénéficiaire: Commune



Emplacement réservé n°5

Situé au Nord-Est du bourg, cet emplacement réservé de 800m² constitue une réserve foncière correspondant à un futur désenclavement de l'Impasse du Forez.

Bénéficiaire: Commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Description des différentes zones à urbaniser :

Les zones AU correspondent aux zones d'extension du bourg. La zone AU est strictement réservée à l'urbanisation à terme. Elle est affectée aux habitations, services, équipements publics et à toutes installations nécessaires à la vie du bourg.

Pour tout projet d'aménagement de zone AU ou AU1, un projet de desserte globale 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 garantissant la sécurité des usagers, 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.

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.

Une voirie structurante divisera la zone en deux axes 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.

OAP n°1 : Les 3 pins

- Principe de voirie
- Moins de liaison douce
- Création de plantation d'alignement
- Éléments paysager
- Substitution des arbres humides et accouplements éléants spécifiques
- Préservation des zones humides et écoulements éléants spécifiques
- Maisons individuelles (25 logements/hectare= 11 logements)
- Maisons individuelles groupées (1-25 logements/hectare= 23 logements)
- Petits collectifs (>50 logements/hectare= 23 logements)

OAP N°2 : LES CHALAYES

OAP LES CHALAYES

La zone AU des Chalays est située au centre de l'enveloppe urbaine de Saint-Genest-Malifaux. Sa proximité immédiate du centre bourg en fait un quartier répondant aux exigences d'accessibilité. D'une taille de 10 350m², elle pourra accueillir 25 logements, mêlant petits collectifs, maisons groupées et maisons individuelles.

L'objectif est d'en faire un quartier structurant qui combine mode de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes. Ce quartier doit également faire ressortir une volonté d'intégrer des espaces verts et des éléments écologiques.

OAP n°2 : Les Chalays

- Principe de voirie
- Moins de liaison douce
- Création de plantation d'alignement
- Maisons individuelles (25 logements/hectare= 5 logements)
- Maisons individuelles groupées (1-25 logements/hectare= 10 logements)
- Petits collectifs (1-50 logements/hectare= 10 logements)

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 optimiste 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'écrêtement à la parcelle, ...).

Les choix d'aménagement doivent prendre en compte les principes d'un urbanisme durable définis dans la Charte du Parc Naturel Régional du Pilat: Prise en compte de l'identité des lieux, de l'allure et la silhouette du bourg.

OAP N°3 : LES BUISSONS

OAP LES BUISSONS

La zone AU 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 chemin 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 (23 logements/ hectare) avec des formes d'habitat différentes.

OAP n°3 : Les Buissons

- Principe de voirie
- Moins de liaison douce
- Maintien d'un accès agricole
- Maintien de la végétation existante
- Préservation des zones humides et écoulements éléants spécifiques
- Principe de franchissement de la zone humide
- Maisons individuelles (25 logements/hectare= 5 logements)
- Maisons individuelles groupées (1-25 logements/hectare= 11 logements)
- Petits collectifs (>50 logements/hectare= 11 logements)

OAP SAINT RAMBERT

L'OAP Saint Rambert, d'une surface de 1,337 hectares sera composée de 33 logements (25 logements/hectare), mêlant 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.

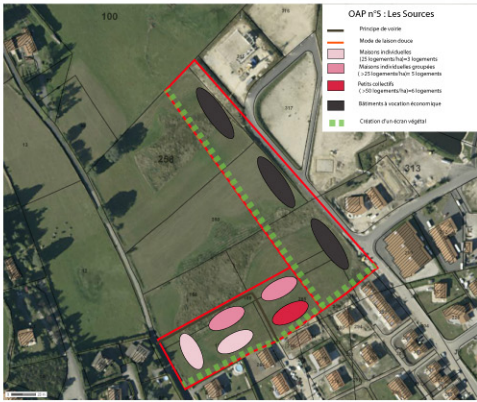
OAP N°4 : SAINT RAMBERT

OAP n°4 : Saint-Rambert

- Principe de voirie
- Moins de liaison douce
- Création de plantation d'alignement
- Maisons individuelles (25 logements/hectare= 5 logements)
- Maisons individuelles groupées (1-25 logements/hectare= 10 logements)
- Petits collectifs (1-50 logements/hectare= 10 logements)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 (5 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, délimitant ainsi le lotissement des Sources.
 - Une zone de 1 306 hectares à vocation artisanale séparée de la zone d'habitation par un écran végétal.

OAP n°5 : Les Sources

- Principe de zone
- Mode de lotissement
- Matrice industrielle
- Matrice résidentielle
- Matrice commerciale
- Matrice agricole
- Matrice artisanale
- Matrice mixte
- Matrice à vocation économique
- Création d'espaces verts

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 cohésion visuelle et conforter le côté naturel du site.

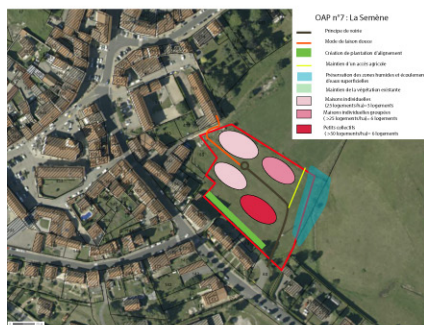
Contexte réglementaire :

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 durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- 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.
- 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.
- 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. »

OAP N°7 : 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...).

Cette zone de 6 485m² pourra comporter 15 logements (25 logements/hectare) mêlant différentes formes d'habitat. Une voirie structurante dessert les lots de l'opération tout en maintenant un accès aux parcelles agricoles. Un système de stationnement sera créé. Des aménagements paysagers seront mis en place afin de limiter la proximité visuelle et sonore avec la route.

La création d'un mode doux permettant de relier l'opération au secteur de la Marée et au centre bourg s'inscrit dans une logique de rationalisation des déplacements courts, limitant ainsi l'utilisation de la voiture.

OAP n°7 : La Semène

- Principe de zone
- Mode de lotissement
- Création d'espaces verts
- Matrice résidentielle
- Matrice commerciale
- Matrice agricole
- Matrice artisanale
- Matrice mixte
- Matrice à vocation économique
- Création d'espaces verts

OAP N°8 : RUE DU VELAY



L'opération Rue du Velay située à l'Ouest de l'enveloppe urbaine symbolise une entrée de ville de Saint-Genest-Malifaux. La zone de 4960 m² est destinée à accueillir de nouveaux logements et potentiellement les bâtiments de la gendarmerie. 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 déservir les habitations futures et déboucher sur le lotissement voisin qui est actuellement en impasse.

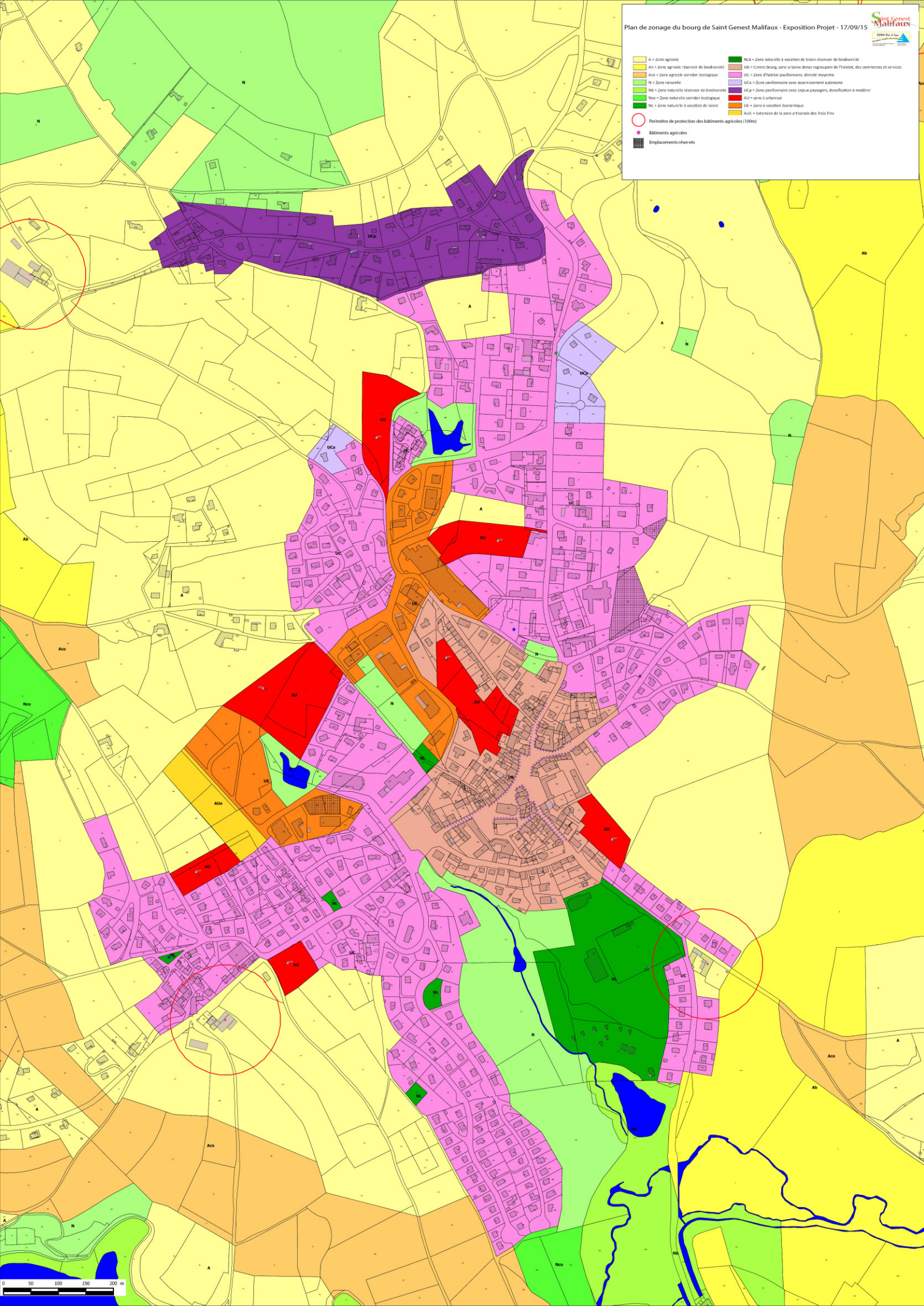
L'autre objectif de cette orientation d'aménagement est de marquer un lien avec le lotissement des Sources: les principes d'aménagement qui ont été réalisés (continuités végétales, modes doux...) contribuent à cette liaison.

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 manquera un point de contact entre la zone AU et le lotissement des Sources.

OAP n°8 : Rue du Velay

- Principe de zone
- Mode de lotissement
- Matrice industrielle
- Matrice résidentielle
- Matrice commerciale
- Matrice agricole
- Matrice artisanale
- Matrice mixte
- Matrice à vocation économique
- Création d'espaces verts

A = Zone agricole	NCo = Zone naturelle à vocation de loisirs réservoir de biodiversité
ACo = Zone agricole réservoir de biodiversité	UB = Centre bourg, zone urbaine dense regroupant de l'habitat, des commerces et services
Aco = Zone agricole corridor écologique	UC = Zone d'habitat pavillonnaire, densité moyenne
N = Zone naturelle	UCa = Zone pavillonnaire avec aménagement autonome
NCo = Zone naturelle réservoir de biodiversité	UCa = Zone pavillonnaire avec espaces paysagers, densification à modérer
NCo = Zone naturelle corridor écologique	AU = centre urbain
NCo = Zone naturelle à vocation de loisirs	UE = Zone à vocation économique
Périmètre de protection des bâtiments agricoles (100m)	AUe = Extension de la zone artisanale des Trois Pins
Bâtiments agricoles	
Emplacements réservés	



A = Zone agricole	NBL = Zone naturelle à vocation de loisirs réservoir de biodiversité
A3 = Zone agricole réservoir de biodiversité	UB = Centre urbain, zone de base de regroupement de l'habitat, des commerces et services
Aco = Zone agricole corridor écologique	UC = Zone d'habitat pavillonnaire, densité moyenne
N = Zone naturelle	UCa = Zone pavillonnaire avec assainissement autonome
NB = Zone naturelle réservoir de biodiversité	UCP = Zone pavillonnaire avec enjeux paysagers, densification à modérer
Nco = Zone naturelle corridor écologique	AU = zone à urbaniser
NL = Zone naturelle à vocation de loisirs	UE = Zone à vocation économique
Périmètre de protection des bâtiments agricoles (100m)	AUE = Extension de la zone artisanale des Trois Pins
Bâtiments agricoles	Hydrographie
Emplacements réservés	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Limites communales à conserver
	Bâtiments emblématiques: Château de Pérusel, Château du Bois
	Petit patrimoine
	Patrimoine lié à l'eau

