

# Plan Local d'Urbanisme Saint Genest Malifaux

## 2.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme approuvé  
Janvier 2017



### **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. Elles sont affectées aux habitations, services et équipements publics, et à toutes installations nécessaires à la vie du bourg.

La typologie de ces zones AU1 et AU2, correspond à un échancier (urbanisation prioritaire et secondaire). Les zones AU 1 sont celles qui seront urbanisées en priorité. Les zones AU 2 ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, elles pourront l'être dans les neuf premières années de l'approbation du PLU par une procédure de modification motivée du document. Au-delà de cette période, une révision allégée sera nécessaire pour permettre à ces zones d'être urbanisées.

Pour tout projet d'aménagement de zone AU, 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 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.

L'ensemble des zones à urbaniser devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation ont fait l'objet d'une attention particulière par rapport à l'insertion paysagère de celles-ci. Les zones humides, la végétation existante ont fait l'objet d'un repérage et d'une préservation. Les cônes de visibilité ont été maintenus, un traitement paysager a été réalisé (plantation, écran végétal...). Une réflexion concernant les modes doux avec les quartiers avoisinants a été conduite sur l'ensemble des OAP.

### **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 optimisée du foncier constructible et un équilibre des différents types d'habitat et ou d'activités économiques pour la zone AUe.

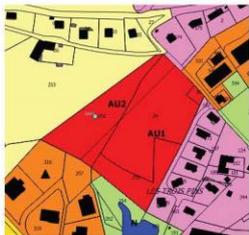
Lors de l'étude préalable à la réalisation de l'aménagement d'une zone à urbaniser, l'aménageur devra prévoir la mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Si le terrain le permet, un exutoire pour les eaux pluviales de l'opération sera recherché pour permettre 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 : Prise en compte de l'identité des lieux, de l'allure et la silhouette du bourg.

# 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 900m<sup>2</sup>, 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.

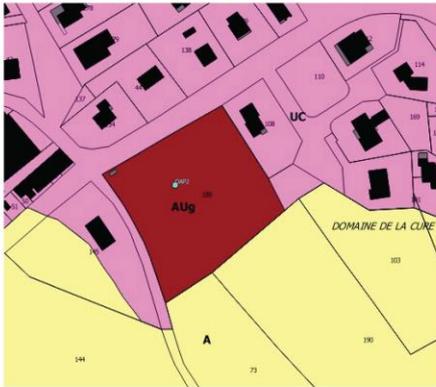
Une zone de stationnement sera créée à l'entrée de la zone artisanale en proposant un aménagement paysager de qualité.

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°1 : Les 3 pins	
	Principe de voirie
	Mode de liaison douce
	Création de plantation d'alignement
	Stationnement, interface paysagère
	Préservation des zones humides et écoulements d'eaux superficielles
	Maisons individuelles (25 logements/ha)=11 logements
	Maisons individuelles groupées (> 25 logements/ha)= 23 logements
	Petits collectifs (> 50 logements/ha)= 23 logements

# 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 m<sup>2</sup> 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.

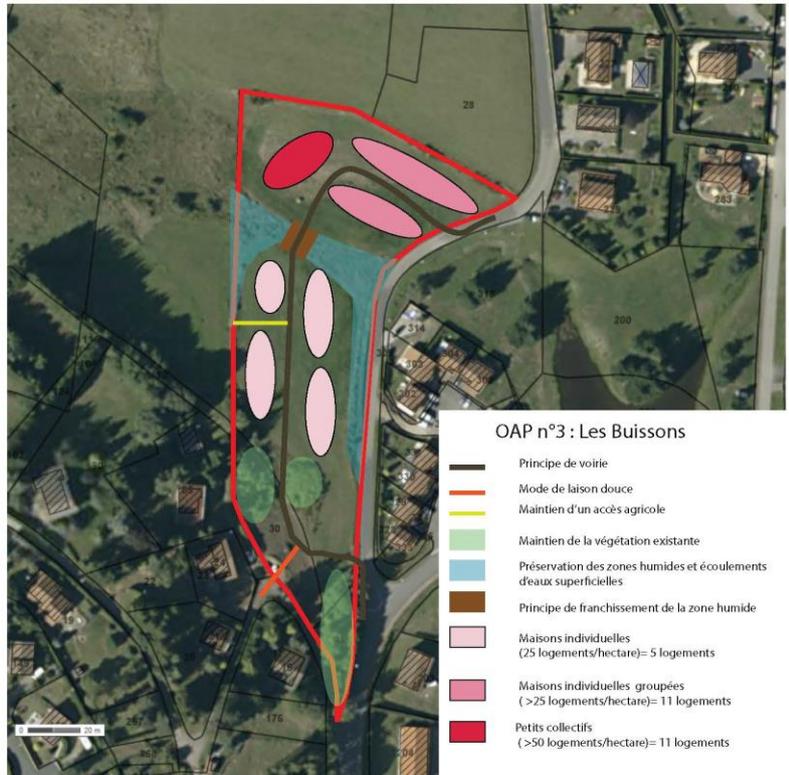


# OAP N°3 : LES BUISSONS



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 340m<sup>2</sup> 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

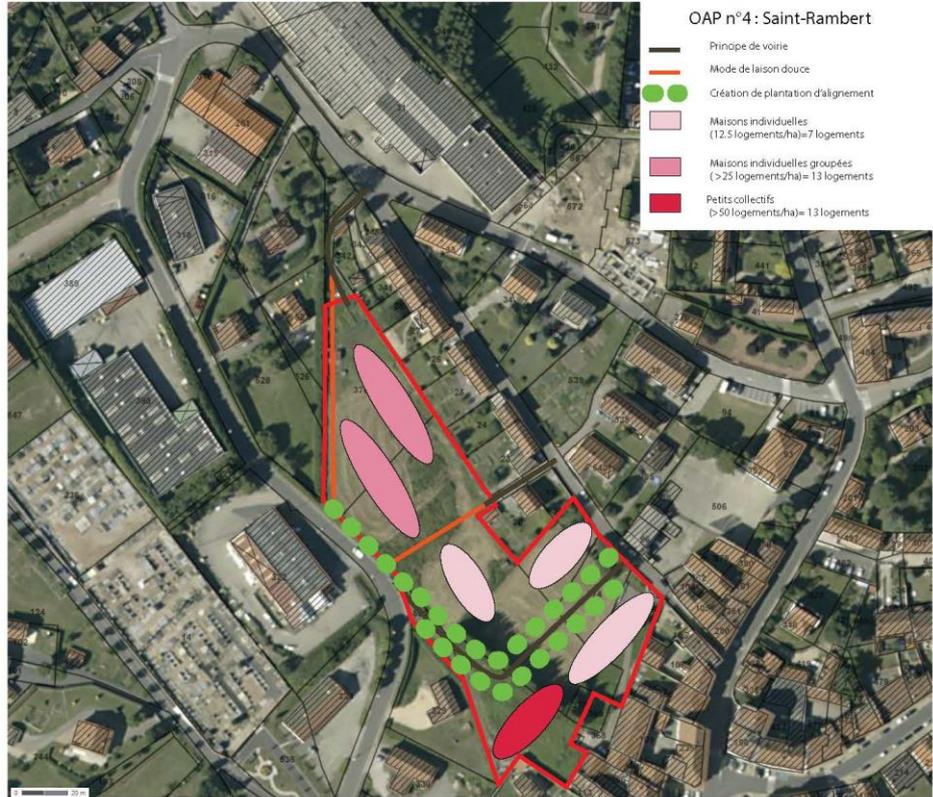


**OAP SAINT RAMBERT**

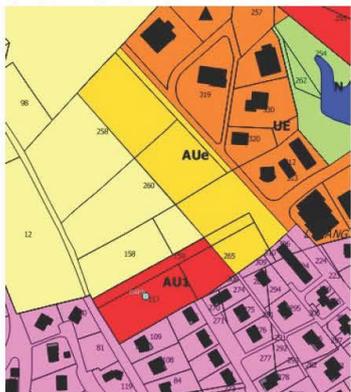
L'OAP Saint Rambert, d'une surface de 1.337 hectares sera composée de 33 logements (25 logements/hectare), mélangeant différentes formes d'habitat. Cette opération à proximité immédiate du bourg et des activités économiques, devra être développée en intégrant des liaisons douces pour favoriser l'accessibilité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



## OAP N°4 : SAINT RAMBERT



# OAP N°5 : LES SOURCES



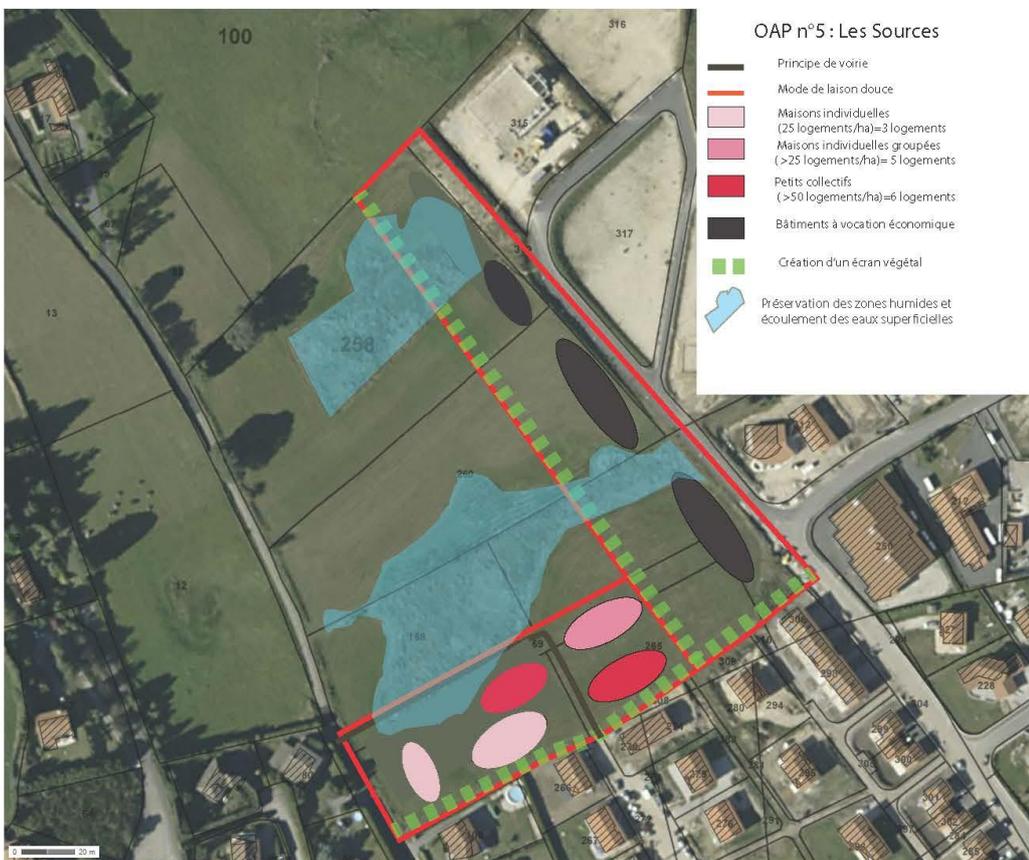
L'OAP des Sources sera définie en deux entités:

- Une zone de 5 500m<sup>2</sup> 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 libre de toute exploitation agricole.

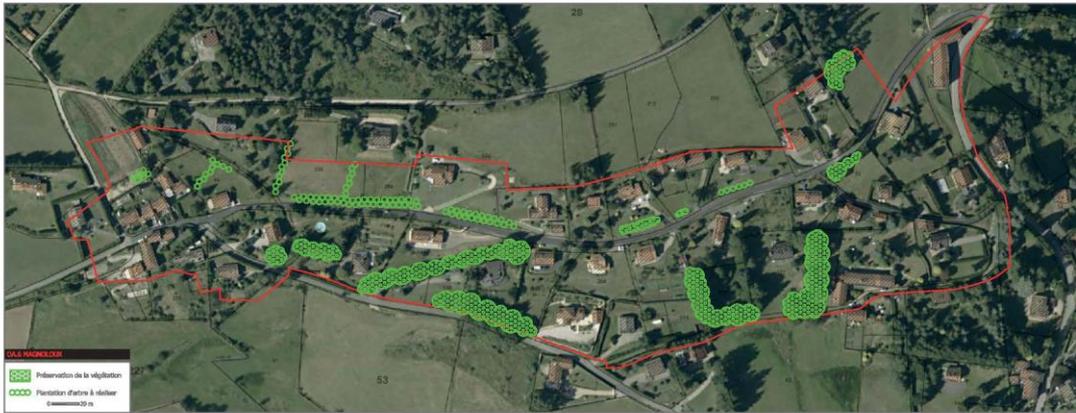
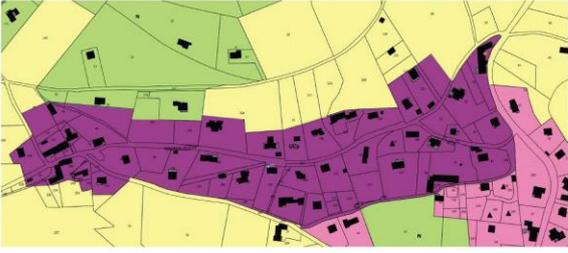
Les terrains situés en zone AUE sont en cours d'acquisition par la Communauté de Communes des Monts du Pilat dans le cadre de son Schéma de Développement Economique approuvé le 3 mai 2016.

L'ensemble des zones humides présentes sur le périmètre de l'OAP font l'objet d'une protection elles ne seront pas urbanisées.



- OAP n°5 : Les Sources**
- Principe de voirie
  - Mode de liaison douce
  - Maisons individuelles (25 logements/ha)=3 logements
  - Maisons individuelles groupées (>25 logements/ha)= 5 logements
  - Petits collectifs (>50 logements/ha)=6 logements
  - Bâtiments à vocation économique
  - Création d'un écran végétal
  - Préservation des zones humides et écoulement des eaux superficielles

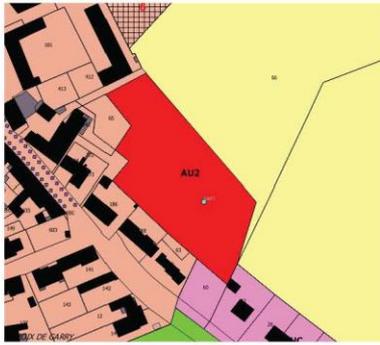
## OAP N°6 : MAGNOLOUX ENJEUX PAYSAGERS



### 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 485m<sup>2</sup> 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.

