Commune de **Geneston**

Département de Loire-Atlantique

Modification n°2 du

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2a - Extraits des OAP modifiées : **Plan de repérage général, OAP7, insertion de l'OAP12**

2b - pièce jointe : ***3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)***

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 21/12/2023

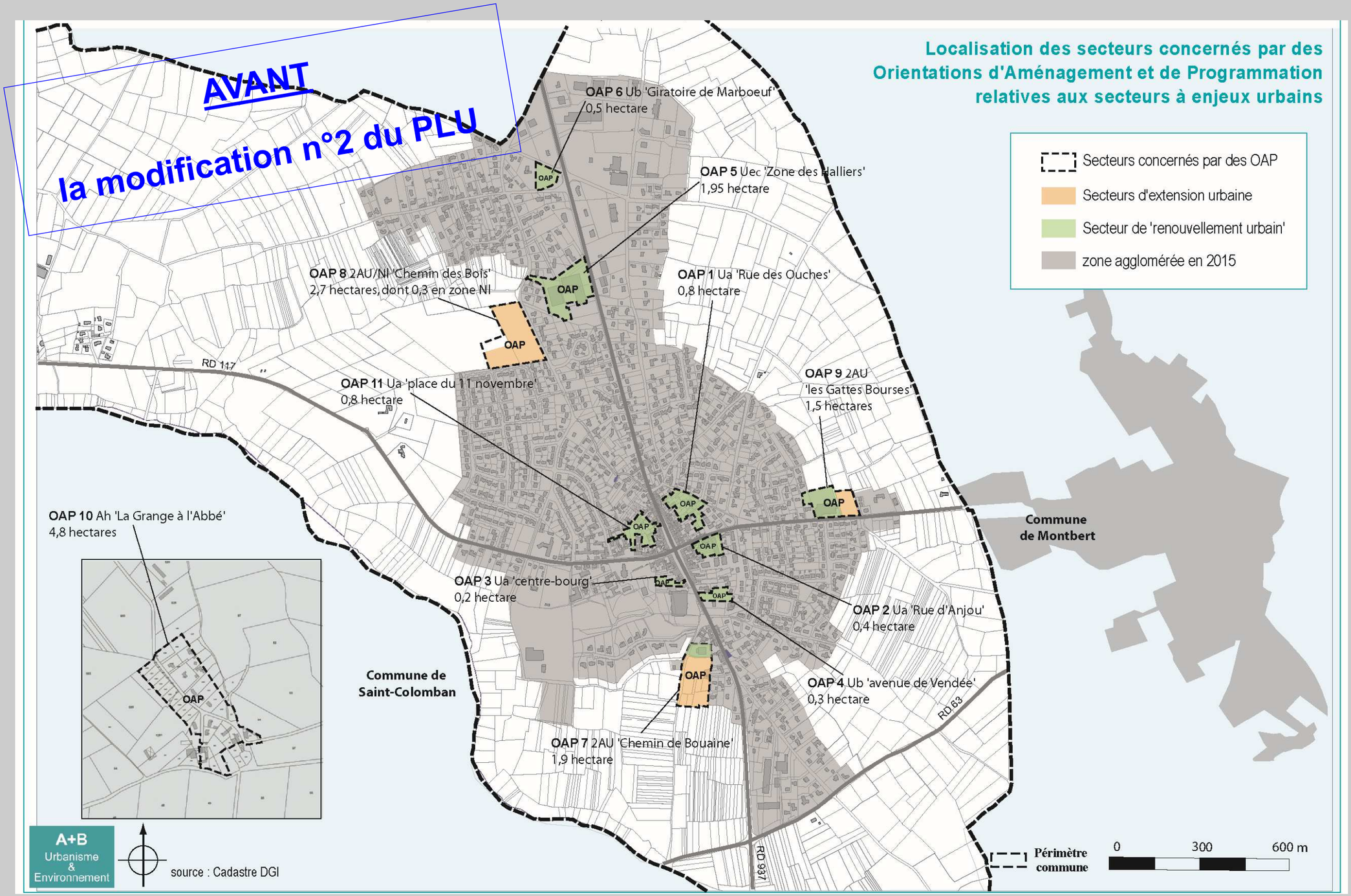
Elaboration du P.L.U. *valant révision du P.O.S.*	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2015
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2016
Déclaration de projet n°1	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05/07/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31/01/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05/03/2020
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11/05/2023
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2023

REGARDS PARTAGÉS
Bel Air - Saint-Même-le-Tenu
44 270 MACHECOUL SAINT MÊME-LE TENU

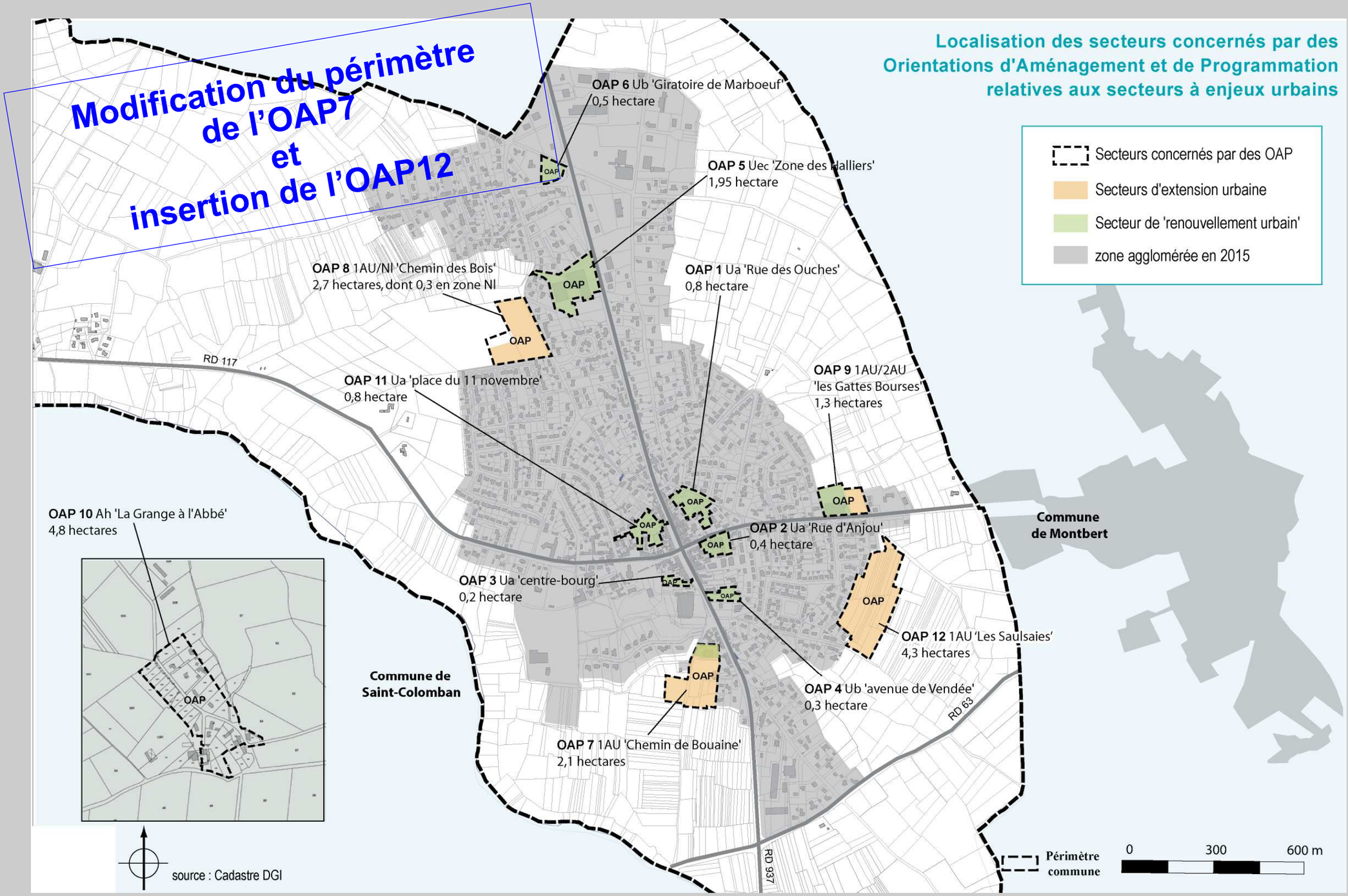
Décembre 2023

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON
Orientations d'aménagement et de programmation

Plan de repérage général



Plan de repérage général



Modification de l'OAP7

OAP - SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

OAP7 - secteur du CHEMIN DE BOUAINE

Les principales modifications apportées à l'OAP7 sont indiquées comme suit :

- En rouge, barré [~~xxxxxx~~] : disposition supprimée
- En bleu [xxxxxx] : disposition ajoutée ou rectifiée

Surface totale de la zone : 2,14 hectares ~~1,9 hectare~~
Surface urbanisable : 2 hectares ~~1,7 hectare~~
Densité minimale souhaitée (habitat) : 24 ~~18~~ logements/hectare
Nombre de logements total : 50 ~~27~~ logements minimum

L'aménagement du secteur sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement portant sur les îlots définis sur le document graphique, ~~portant sur l'ensemble du secteur~~ sous réserve de respecter les orientations définies ci-après.

Echéancier

L'aménagement du secteur devra se faire a minima en deux tranches (*cf. délimitation des tranches sur l'OAP graphique conformément à la légende*) :

- Une première tranche (n°1) comprenant les îlots 1a, 1b et 1c pourra être aménagée à compter de **2024**. Son aménagement restant conditionné par la capacité de mobilisation du foncier concerné, l'orientation d'aménagement distingue trois îlots (1a, 1b et 1c) pouvant être aménagées à compter de 2024, ou bien dans le cadre d'une opération aménagement portant sur au moins 2 îlots ou bien îlot par îlot, sous réserve de respecter les orientations définies ci-après.
- Le démarrage des travaux de viabilisation de la seconde tranche (n°2) ne pourra être admis qu'à compter de **2026**, à l'exception d'un éventuel ouvrage de régulation des eaux pluviales s'il est dimensionné à la fois pour tout ou partie de la tranche 1 et à la tranche 2 (cf. gestion des eaux pluviales).

Orientations relatives à l'habitat

Le site bénéficie d'une situation privilégiée au sein de l'agglomération, à deux pas du centre commercial de l'avenue de la Vendée (au Nord) et à moins de 300 mètres du pôle d'équipements sportifs et de loisirs (au Nord ~~à l'Ouest~~ : un chemin de promenade permet de rejoindre ce pôle).

Densité minimale de logements requise

Une densité minimale de 24 logements/ha sera demandée par tranche, calculée au prorata de la surface utilisée.

En cas d'aménagement d'ensemble portant sur au moins 2 entités de la première tranche, des densités différentes peuvent être admises par entité à condition de respecter une densité moyenne de 24 logements / ha sur le périmètre d'ensemble de l'opération.

* *La densité correspond au rapport entre le nombre de logements projetés et l'espace urbanisé lié.* **.

** *L'espace urbanisé lié' comprend les surfaces des parcelles recevant des logements et la voie les desservant et les espaces communs liés à l'aménagement du secteur recevant ces logements, à l'exception de zones humides et d'espaces naturels protégés par les dispositions du PLU.*

de chacune des tranches et le cas échéant à l'échelle de chacun des îlots (1a, 1b, 1c et 2).

Mixité de l'offre en logements requise dans un objectif de mixité sociale

La commune souhaite développer une offre en logement locatif sur le secteur d'étude, en ciblant notamment les jeunes ménages et les séniors et personnes âgées :

- au moins 25% ~~10 %~~ des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux ~~en recherchant en priorité la réalisation de T2 et T3~~ et
- au moins 10% des logements devront être en accession sociale ou terrains 'abordables'.

Le calcul de ces logements se fera à l'échelle du terrain d'assiette concerné de l'opération d'aménagement.

Orientations relatives à l'aménagement du site

L'aménagement du futur quartier devra s'inspirer des formes urbaines rencontrées sur le noyau urbain originel du Rouet afin d'en formaliser son épaississement. Des îlots de plus fortes densités urbaines (mitoyenneté à favoriser, invitation à l'alignement ou quasi alignement des façades bâties perçues depuis le domaine public, implantation en limite d'emprise publique ou en faible recul, voire élévation du bâti …) seront constituées au sein du quartier, regroupés autour de placettes, et connectés entre eux par des cheminements doux.

L'aménagement du futur quartier devra préserver et mettre en valeur le caractère encore bocager du site. ~~Deux alignements de chênes~~ Les haies bocagères et arbres isolés mentionnés sur l'illustration graphique de l'OAP (cf. page suivante) seront conservés sauf en cas de nécessité justifiée liée à des motifs sanitaires ou de sécurité : il convient d'assurer les conditions de leur maintien en imposant notamment un recul inconstructible de 8 mètres des troncs d'arbres à préserver et de ~~7 mètres~~ 5 mètres de part et d'autre de l'axe central de la haie à préserver (les abris de jardins restent toutefois admis).

Une haie d'essences locales sera à formaliser en limite Sud du périmètre de la zone, afin notamment de renforcer l'intégration paysagère du quartier perçu depuis les espaces agricoles riverains au Sud du secteur mais aussi de créer des conditions favorables au maintien de la faune et de la flore locales et d'un continuum écologique (cf. orientations suivantes).

~~L'aménagement du site sera conditionné par la démolition préalable de l'ancien hangar en parpaings non enduits et tôle (au Nord du site) n'apportant aucune plus value au secteur.~~
Sur l'îlot 1a (cf. document graphique ci-après), la construction (sous condition de démolition du bâtiment existant) ou la reprise et l'aménagement du bâtiment existant sont subordonnés à une remise en état du site compatible avec la vocation du secteur destiné à recevoir des logements et le cas échéant des activités compatibles avec l'habitat.

Orientations relatives à l'environnement

Prise en compte de la biodiversité, de la faune et de la flore à travers la qualité des aménagements paysagers

L'aménagement du quartier devra intégrer et conserver des continuités d'espaces 'naturels' faisant office de continuités écologiques devant se connecter à des espaces naturels ou autres continuités écologiques périphériques et en premier lieu, à celle formée par le ruisseau des Trois Marais (ruisseau du Redour) et ses rives à l'Ouest du secteur. Ces continuités écologiques devront s'appuyer sur :

- la mare et ses proches abords (cf. illustration graphique) à conserver et à entretenir pour y favoriser le maintien de sa faune (notamment amphibiens, voire odonates) autour de laquelle des espaces non constructibles (de l'ordre de 5 m à compter de la rive haute de la mare) doivent être maintenues en espace végétal composé d'essences locales,
- les haies existantes à conserver, complétées de haies d'essences locales à planter en limite sud du site (cf. illustration graphique),
- l'espace vert et/ou d'intérêt collectif à dominante végétale à conserver en partie centrale du secteur (de préférence en phase 1b), devant participer outre à la biodiversité, à la respiration et à la qualité du cadre de vie du quartier,
- d'autres haies et/ou autres espaces verts aménagés au sein du secteur, laissés à

l'appréciation de l'aménageur, qui devront être reliés aux autres éléments de continuités écologiques énoncés ci-dessus.

- des éléments structurants de gestion hydraulique (cf. ci-après), conçus de manière à favoriser les déplacements et dispersion d'espèces faunistiques (fossés, noues, ouvrages évasés de rétention d'eau…).

Le choix des essences végétales à planter devra éviter celles dont les pollens sont réputés très allergisants, en s'appuyant sur le Guide d'information "Végétation en ville" (vegetation-en-ville.org).

Mesures suggérées pour intégrer la biodiversité à la vie du quartier

L'aménageur relayé par la suite par les ou des habitants du quartier, sont invités à entreprendre des actions complémentaires, permettant de mieux comprendre les enjeux de préservation de la trame verte et de la mare au sein du secteur :

- actions à portée pédagogique (circuit de promenade pédagogique avec signalétique voire autre support interactif),
- mise en place de nichoirs, d'hôtels pour insectes, de refuges pour la biodiversité (de type 'Refuge LPO'), tout dispositif favorable à l'accueil et au maintien d'une biodiversité adaptée au secteur, en prenant soin d'y exclure toute espèce jugée invasive.

Gestion intégrée des eaux pluviales

L'aménagement du secteur devra intégrer une gestion raisonnée des eaux pluviales, devant contribuer à la qualité urbanistique et écologique du secteur et pouvant participer à sa mise en valeur paysagère. En tout état de cause, la gestion raisonnée et adaptée au secteur des eaux de ruissellement devra être réalisée en cohérence avec la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une gestion par des ouvrages visant leur traitement quantitatif et qualitatif, devant être des ouvrages de régulation présentant un aspect naturel et devant être harmonieusement intégrés à l'aménagement du secteur (noues, fossés, bassins évasés…).

Le ruissellement et les flux d'eau pluviale doivent être limités à la source en évitant des excès d'imperméabilisation des sols : l'aménagement du secteur devra conserver :

- au moins 45 % d'espaces verts ou de pleine terre au sein de la tranche 1,
- au moins 45 % d'espaces verts ou de pleine terre au sein de la tranche 2 (l'espace naturel préservé lié à la mare étant compris),

ces espaces verts ou de pleine terre pouvant être ventilés librement par l'aménageur au sein du terrain d'assiette de l'opération.

La gestion des eaux de ruissellement devra a minima répondre aux objectifs émis par le zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur la commune.

Le ou les ouvrages de régulation des eaux de ruissellement* devant être intégré(s) à l'aménagement du secteur, devront être dimensionnés :

- pour une pluie de retour trentennale (30 ans),
- de manière à ce que le début ruisselé en sortie de site à aménager ne dépasse pas 3 l/s/ha (3 litres par seconde par hectare).

sous réserve d'autres dispositions plus restrictives exigées au titre de la loi sur l'eau par la Police de l'eau.

* Il peut être admis la réalisation concomitamment avec l'aménagement de tout ou partie de la tranche 1, d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales en tranche 2 participant à la régulation des eaux de ruissellement de tout ou partie du secteur d'étude.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte du secteur depuis le chemin de Bouaine au Nord du site

Le Chemin de Bouaine* devra être repris pour assurer la desserte principale du futur quartier. ~~Ce chemin a vocation à devenir une artère structurante à l'échelle du Sud-Ouest de l'agglomération et devra être retraité en tant que tel, en étant adapté à la fréquentation attendue à plus long terme (en prenant notamment en compte les projets de développement de l'habitat à plus long terme - *cf. secteur 2AU au plan de zonage*)~~

Cette voie sera traitée en tant que 'voie urbaine', devant conserver une continuité de cheminement doux sécurisé ; son aménagement devra préserver de bonnes conditions de sécurité pour les flux à venir et limiter les vitesses excessives des véhicules.

Depuis cette voie structurante, des voies au gabarit plus limité permettront d'assurer une desserte plus fine du quartier, et notamment des 'cœurs d'îlots'. Les accès directs restent admis depuis le chemin de Bouaine. Les voies de desserte interne fine seront de préférence de faible emprise et le cas échéant traitées en voies 'partagées'. Elles veilleront à limiter leur impact sur les haies et arbres à préserver du secteur.

** Action d'accompagnement : Un retraitement complémentaire du chemin du Bouaine entre le secteur et l'allée du Parc est également prévu, devant être pris en charge mutuellement par la Commune et les aménageurs du secteur concerné (participation).*

Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire ~~à l'Ouest et~~ au Sud

Sur le long terme, dans le cadre du projet de ZACOM au Sud de l'agglomération, un accès sur la RD 937 est susceptible d'être créé sous réserve de la réalisation de la ZACOM et de l'accord avec les services gestionnaires de la voirie concernée. Afin d'assurer une meilleure ventilation des flux, le projet d'aménagement devra ménager la possibilité d'assurer une extension du réseau viaire comprenant un cheminement adapté aux modes de déplacement doux (cycles, piétons…), en direction des terrains localisés ~~à 'Ouest (desserte de la zone 2AU - *cf. plan de zonage*) et~~ au Sud (ménageant la possibilité d'une connexion avec la ZACOM et avec la RD 937 ~~avec l'avenue de la Vendée~~).

Exclure la réalisation d'accès automobiles depuis l'impasse du Haut Rouet

Cette voie privée ne bénéficie pas d'un gabarit suffisant pour admettre de nouveaux flux et son accès depuis l'avenue de la Vendée ne présente pas des conditions de visibilité suffisantes. Son retraitement est très incertain. ~~Seuls des accès piétons et cyclables seront favorisés depuis cette voie (après accord des gestionnaires de la voie).~~ Toute création d'accès automobile (direct ou groupé) sera proscrite.

Assurer la desserte du secteur par des liaisons douces

Une liaison 'douce' confortable et sécurisée, empruntant le chemin de Bouaine, sera assurée entre le futur quartier et le pôle commercial plus au Nord (le long des voies routières ou en site propre).

~~Un principe de liaison douce d'intérêt général devra être réalisé entre l'impasse du Haut Rouet (après accord des gestionnaires de la voie), et le chemin de Bouaine (liaison Est-Ouest), afin notamment de pouvoir assurer des liaisons entre les secteurs résidentiels du Sud de l'agglomération avec le pôle d'équipements sportifs et de loisirs.~~

L'aménagement du quartier devra également ménager des possibilités de prolongement du réseau de liaisons douces :

- vers le Sud du secteur,
- vers l'Ouest ou le Nord-Ouest, du secteur, de manière à pouvoir relier la tranche n°2 vers le chemin existant situé en limite Nord-Ouest du secteur, qui assure la liaison vers les terrains de sport (hors périmètre OAP).

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON
Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

- ***Ilot de densité urbaine*** desservi par des liaisons douces (localisation approximative)
- ***Accès routier*** à prévoir pour desservir le site (un retraitement de la voie d'accès est à prévoir)
- ***Chemin de Bouaine à conserver*** et à reprendre en tant que voie structurante du quartier. Permettre les accès directs
- Retraitement et sécurisation du chemin de Bouaine, du secteur d'étude jusqu'à l'allée du Parc (action d'accompagnement)
- ***Exclure toute création d'accès automobile depuis l'impasse du Haut Rouet***
- ***Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire*** afin d'assurer la desserte des terrains situés au Sud *(localisation indicative, son choix restant à la discrétion de l'aménageur)*
- ***Chemin existant à préserver*** (exclure tout accès routier)
- ***Prévoir des accès par cheminements doux*** *(localisation indicative)*
- ***Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer,*** en site propre ou le long du réseau viaire
- ***Ménager des possibilités d'extension du cheminement doux :*** emprise non constructible à conserver dans un espace à usage collectif *(localisation indicative, restant à la discrétion de l'aménageur)*
- ***Principe de liaison douce facultative***
- ***Espace vert et/ou d'intérêt collectif à dominante végétale (jardins, potagers, parc...)*** à concevoir et à valoriser *(localisation indivative à préciser par l'aménageur)*
- ***Haie végétale à maintenir*** et à entretenir (permettre toutefois le passage de cheminements doux, voire éventuellement de voies routières de faible gabarit)
- ***Haie végétale à planter*** en limite Sud du site
- ***Arbre à préserver*** pour son intérêt écologique et paysager
- ***Mare et ses abords*** à préserver et à mettre en valeur
- ***Principe de continuité écologique à conserver, d'intérêt pour la biodiversité et le cadre de vie*** pouvant être accompagnée de liaison douce voire participer à la gestion des eaux pluviales : *à structurer par les haies, continuités végétales, leur localisation en coeur de secteur à aménager pouvant être réappréciée par l'aménageur (cf. orientations écrites)*
- Périmètre des tranches d'aménagement (échelonnement *)
- 1a * Identification des entités ou îlots à aménager
- Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

PROJET

de modification n°2 du PLU : instauration de l'OAP12

OAP - SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

OAP12 - secteur des SAULSAIES

Surface totale de la zone : 4,3 hectares
Surface urbanisable : 4,2 hectares (a: 3,6 ha + b: 0,6 ha)
Densité minimale souhaitée (habitat) : 24 logements/hectare
Nombre de logements total : 97 logements minimum

L'aménagement du secteur sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement devant être réalisées en plusieurs tranches (cf. échéancier ci-après) sous réserve de respecter les orientations définies ci-après.

Echéancier

L'urbanisation du secteur devra être échelonnée dans le temps, en portant dans un premier temps sur l'îlot a) de 3,6 ha, défini sur le document graphique et **à compter de 2031** sur l'îlot b) de 0,6 ha.

De surcroît, l'aménagement de l'îlot a) devra se faire en au moins deux tranches globalement équilibrées, dont les travaux de viabilisation pourront être engagés pour la première à compter de **2024**, pour la seconde à compter de **fin 2025 / début 2026**.

Orientations relatives à l'habitat

Densité minimale de logements requise

La construction d'au moins 97 logements est requise sur l'ensemble du secteur, correspondant à une densité* minimale de l'ordre de **24** logements/ha :

- l'îlot a) devant comprendre au moins 82 logements,
- l'îlot b) devant comprendre au moins 15 logements.

- Dans le cadre d'une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, l'aménageur pourra prévoir des densités différentes d'un îlot à l'autre ou d'une tranche à l'autre, sous réserve que le programme d'aménagement d'ensemble respecte bien une densité minimale de l'ordre de 24 logements/ha à l'échelle de l'opération.

- Il en va de même pour l'aménagement de l'îlot a) : dans le cadre d'une opération d'aménagement de cet îlot, l'aménageur pourra prévoir des densités différentes d'une tranche à l'autre, sous réserve que le programme d'aménagement de l'îlot a) respecte bien une densité minimale de l'ordre de 24 logements/ha à l'échelle de l'opération.

- Dans l'éventualité de la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement distinctes, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné par l'opération devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut) au regard de l'objectif de production de logements défini ci-dessus.

Un équilibre doit être recherché entre l'aménagement d'îlots urbains plus denses et la conception d'espaces de respiration urbaine (de type lieux collectifs et partagés).

Mixité de l'offre en logements requise dans un objectif de mixité sociale

La commune souhaite y développer une offre en logement abordable et social : au moins 25% des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux et au moins 10% des logements devront être en accession sociale ou terrains 'abordables'.

Dans le cadre d'une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, l'aménageur pourra librement ventiler ces logements sociaux sur le secteur sous réserve de respecter les objectifs définis ci-dessus à l'échelle de l'intégralité de l'opération.

A défaut, le calcul de ces logements s'appliquera à l'échelle de chacune des opérations d'aménagement.

Orientations relatives à l'aménagement du site

Prise en compte des habitations riveraines

L'implantation des futures habitations et de leurs éventuelles annexes en limite Ouest du secteur devra tenir compte de la proximité des habitations déjà existantes (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées, …).

Les constructions à vocation d'habitat collectif, dès lors que leur hauteur est supérieure à celles des autres constructions établies sur le secteur, ne pourront être édifiées qu'au sein de l'îlot de densité urbaine indiqué sur le document graphique.

Intégration et qualité paysagères

L'aménagement du site, qui s'inscrit en extension de l'agglomération de Geneston, devra assurer la greffe du futur quartier sur l'enveloppe urbaine existante, et s'intégrer au mieux dans le paysage, en s'appuyant notamment sur la végétation existante.

Les formes urbaines du quartier veilleront à dégager une ou des identités de quartier ou d'îlots de quartier, en privilégiant celles permettant d'allier densité de logements (à travers la mitoyenneté, une invitation à l'alignement ou quasi alignement des façades bâties perçues depuis le domaine public, implantation en limite d'emprise publique ou en faible recul, voire élévation du bâti…) et conservation d'espaces de vie extérieurs (privatifs et/ou collectifs) et de respiration urbaine, tout en prenant en compte ceux susceptibles d'exister dans un environnement proche de l'îlot à urbaniser.

L'aménagement du futur quartier devra préserver, prendre en compte voire mettre en valeur la trame végétale existante au sein du secteur (boisement, arbres remarquables indiqués sur l'illustration graphique de l'OAP) et sur ses proches abords, sauf en cas de nécessité justifiée liée à des motifs sanitaires ou de sécurité.

Des plantations devront être intégrées dans l'aménagement du site en complément de cette trame végétale existante, en particulier :

Des haies végétales* et/ou des haies* sur talus devant être essentiellement arbustives et agrémentées d'arbres de haute tige (de préférence feuillus traditionnellement rencontrés localement) seront mises en place sur les limites du secteur qui sont actuellement dépourvues de haies, en particulier sur la limite Est du site afin notamment de renforcer l'intégration paysagère du quartier perçu depuis les espaces agricoles riverains à l'Est du secteur (depuis la rue des Saulsaies et depuis la rue d'Anjou) et le cas échéant à l'interface du tissu urbain existant à l'Ouest (cf. illustration graphique).

* Ces plantations mises en place seront composées d'essences locales. Le choix des essences végétales à planter devra éviter celles dont les pollens sont réputés très allergisants, en s'appuyant sur le Guide d'information ''Végétation en ville'' (vegetation-en-ville.org).

Mesures en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques à travers la qualité des aménagements paysagers

L'aménagement du quartier devra intégrer et conserver des continuités d'espaces 'naturels' faisant office de corridors à valeurs paysagère et écologique devant être reliés :

- aux boisements existants au sein du secteur et sur les abords au Nord du secteur,
- à l'espace (prairie) arboré au Sud-Ouest du secteur.

Ces principes de liaisons d'intérêt pour la biodiversité sont illustrés de manière indicative sur le document graphique.

Ces continuités d'espaces à valeur écologique devront s'appuyer sur des linéaires de plantations végétales et/ou de talus végétalisés (d'essences locales), ainsi que sur des aménagements d'espaces verts pouvant intégrer les ouvrages de gestion d'eau pluviale (de type noues, fossés,…).

Le boisement devant être préservé au Nord du secteur pourra le cas échéant et dans la mesure du possible être ouvert aux habitants sous forme d'espace d'intérêt collectif, partagé à des fins d'activités récréatives et de loisirs légères (sentier de promenade et d'interprétation naturaliste, avec possible(s) observatoire(s) et/ou panneaux d'information, de sensibilisation environnementale voire de jeux éducatifs).

Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

L'aménagement du secteur devra intégrer une gestion raisonnée des eaux pluviales, devant contribuer à la qualité urbanistique et écologique du secteur et pouvant participer à sa mise en valeur paysagère. En tout état de cause, la gestion raisonnée et adaptée au secteur des eaux de ruissellement devra être réalisée en cohérence avec la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une gestion par des ouvrages visant leur traitement quantitatif et qualitatif, devant être des ouvrages de régulation présentant un aspect naturel et devant être harmonieusement intégrés à l'aménagement du secteur (noues, fossés, bassins évasés…).

Les flux d'eau pluviale doivent être limités à la source en évitant des excès d'imperméabilisation des sols : l'aménagement du secteur devra conserver au moins 45 % d'espaces verts ou de pleine terre, ces espaces verts ou de pleine terre pouvant être ventilés librement par l'aménageur au sein du terrain d'assiette de l'opération.

La gestion des eaux de ruissellement devra a minima répondre aux objectifs émis par le zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur la commune.

Le ou les ouvrages de régulation des eaux de ruissellement devant être intégré(s) à l'aménagement du secteur, devront être dimensionnés :

- pour une pluie de retour trentennale (30 ans),
- de manière à ce que le débit ruisselé en sortie de site à aménager ne dépasse pas 3 l/s/ha (3 litres par seconde par hectare).

sous réserve d'autres dispositions plus restrictives exigées au titre de la loi sur l'eau par la Police de l'eau.

Les ouvrages de régulation des eaux de ruissellement seront dimensionnés et réalisés :

- ou bien par tranche d'opération
- ou bien pour l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur,

dans tous les cas, en prenant en compte :

- la surface du terrain d'assiette de l'opération concernée, augmentée s'il y a lieu de la surface de bassin amont,
- l'urbanisation projetée de l'ensemble du secteur d'étude (et donc son futur coefficient de ruissellement).

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Formaliser la nouvelle entrée d'agglomération rue des Saulsaies et adapter la desserte aux enjeux du secteur

L'accès à la partie ou entité Sud du secteur depuis la rue des Saulsaies doit permettre de retraiter et de sécuriser cette entrée d'agglomération.* Cette voie desservant la partie Sud du secteur pourra être prolongée pour desservir la partie ou entité Nord du secteur, la liaison par voie routière entre ces deux entités Nord et Sud du secteur restant facultatives.

La desserte de la partie (ou entité) Nord du secteur sera assurée par le prolongement de la voie en attente depuis la rue des Genêts.

La conception de la voie de desserte interne de quartier devra faire l'objet de dispositifs pour sécuriser les modes de déplacement, limiter une vitesse excessive des véhicules et inciter à une restriction des flux de véhicules susceptibles d'emprunter la rue des Genêts, venant de la partie sud du secteur.

Aucun accès routier ne sera admis par le cheminement bordant au Nord le site, devant être conservé en cheminement doux (pouvant également recevoir les véhicules d'exploitation agricole des terrains desservis).

* *Action d'accompagnement : la rue des Saulsaies doit faire l'objet d'un retraitement qui sera destiné à sécuriser les différents modes de déplacement et assurer une fluidité du trafic sur cette voie, en accompagnement du projet d'aménagement du secteur concerné. Ce retraitement de voirie sera pris en charge mutuellement par la Commune et le ou les aménageur(s) du secteur concerné (participation).*

Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire vers l'espace localisé au Sud-Ouest

L'aménagement du futur quartier doit ménager au moins une possibilité de desserte des terrains riverains localisés au Sud-Ouest du secteur d'étude (cf. illustration graphique indicative), *cette possibilité devant être précisée par l'aménageur du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par les aménageurs des terrains riverains du secteur concerné dans le cadre de la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement.*

Exclure la réalisation d'accès automobiles depuis l'impasse des Saules

Cette voie ne bénéficie pas d'un gabarit suffisant pour admettre de nouveaux flux routiers. Seuls des accès piétons et cyclables pourront éventuellement être créés depuis cette voie. Toute création d'accès automobile (direct ou groupé) sera proscrite.

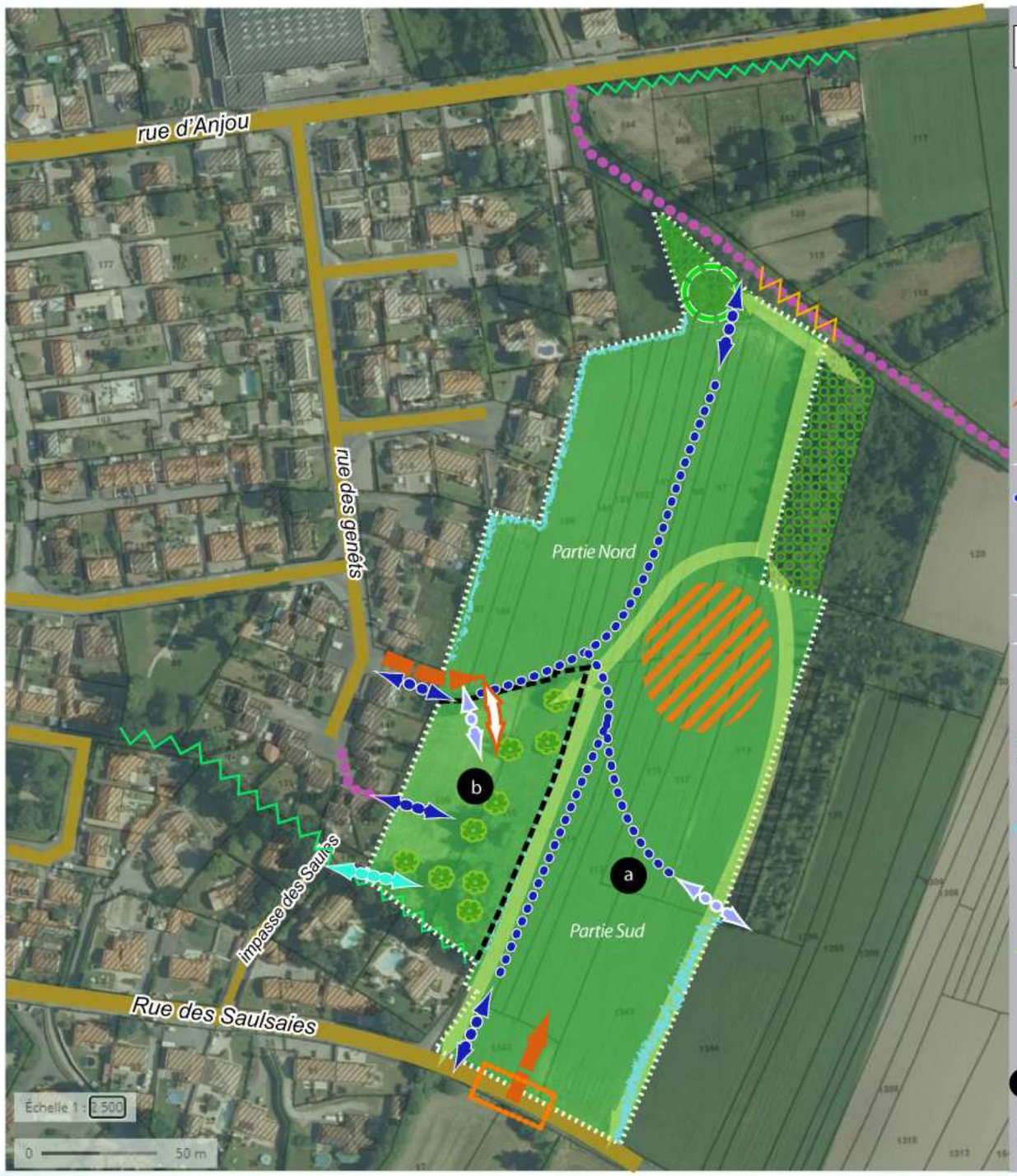
Assurer la desserte du secteur par des liaisons douces

Le chemin de randonnée existant en partie Nord du secteur devra être préservé. Aucun accès viaire ne sera admis depuis ce chemin. Un recul non bâti et traité de manière paysagère, à dominante végétale, devra être maintenu le long de ce chemin.

Une liaison 'douce' confortable et sécurisée sera assurée entre le chemin en attente de la rue des Genêts et ce chemin de randonnée (le long des voies routières ou en site propre). Les parties sud et nord du futur quartier devront être reliées entre elles par cheminement(s) doux.

L'aménagement du quartier devra également ménager des possibilités de prolongement du réseau de liaisons douces vers l'Est et le Sud-Ouest du secteur. L'illustration graphique (cf. flèches) reste indicative laissant le soin à l'aménageur ou aux aménageurs de pouvoir repréciser la localisation de ces possibilités d'extension de cheminement.

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON
Orientations d'aménagement et de programmation



Légende

Ilot de densité urbaine desservi par des liaisons douces (localisation indicative, approximative)

Accès routier à prévoir pour desservir le site

Retraitement et sécurisation de l'entrée d'agglomération et de la rue des Saulsaies (action d'accompagnement)

Cheminement doux existant à conserverr

Exclure tout accès routier depuis ce chemin

Ménager la possibilité de prolongement du réseau viaire afin d'assurer la desserte des terrains riverains *(localisation indicative, son choix restant à la discrétion de l'aménageur)*

Prévoir des accès par cheminements doux

Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer, en site propre ou le long du réseau viaire *(localisation indicative, son choix restant à la discrétion de l'aménageur, devant respecter le principe énoncé)*

Accès facultatif pour une éventelle liaison par cheminement "doux" à créer

Ménager des possibilités de prolongement du cheminement doux : emprise non constructible à conserver dans un espace à usage collectif *(localisation indicative, son choix restant à la discrétion de l'aménageur)*

Espace boisé à préserver pour son intérêt écologique et pouvant être valorisé pour des pratiques légères récréatives ou de loisirs relevant d'un intérêt collectif

Haie végétale à planter et/ou talus végétalisé à créer en lisière du site

Arbres existants à préserver, à intégrer à l'aménagement paysager du secteur

Principe de liaison végétale à affirmer, d'intérêt pour la biodiversité et le cadre de vie, pouvant être accompagnée de liaison douce voire participer à la gestion des eaux pluviales : *à structurer par les haies, continuités végétales, leur localisation en coeur de secteur à aménager pouvant être réappréciée par l'aménageur (cf. orientations écrites)*

b / a Principales tranches d'aménagement (cf. OAP écrites)

Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Pour information

Autres éléments graphiques indicatifs (localisés en dehors du périmètre du secteur visé par les OAP)

Boisement à préserver

Haies, alignements d'arbres à préserver, pour leur intérêt écologique, paysager

selon le règlement graphique du PLU (cf. plan de zonage)

REGARDS PARTAGÉS

N

0 — 100 m