

Commune de Geneston

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	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 PLU	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2023
Modification simplifiée n° 3 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30/01/2025

Sommaire

<i>Rappel réglementaire</i>	4
I. Orientations d'aménagement et de programmation générales	5
(cadre général des objectifs)	
II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs à enjeux urbains (OAP1 à OAP11)	15

Rappel réglementaire

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** (article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme)..

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.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées et avec leurs documents graphiques.

I. Dispositions générales des orientations d'aménagement et de programmation

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D. - cf. pièce n°2 du P.L.U.), place l'environnement au cœur des projets d'urbanisme de la commune, dans une logique de qualité du cadre de vie et d'économie. La commune de Geneston souhaite notamment promouvoir des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants. Pour ce faire, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** suivantes offrent un cadre de référence aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune. Elles s'inspirent notamment de la charte 'qualité des nouveaux quartiers', réalisée à l'échelle du Pays, par le Syndicat de Pays Grandlieu, Machecoul et Logne.

1. Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour permettre le développement urbain : Qualité du bâti et des formes urbaines

Adopter une vision globale en dépassant le territoire de l'opération stricto sensu. Les extensions urbaines participent à la ville.

Une extension urbaine ou une opération de renouvellement urbain construit ou reconstruit la ville. Ainsi, les cheminements, la trame verte, les équipements et les espaces communs s'ajoutent et complètent un réseau déjà en place. Ils doivent s'inscrire dans un projet d'ensemble. Une extension réussie est une poursuite de la construction de la ville ; l'attache au bourg, du point de vue des formes comme au niveau des réseaux est donc essentielle. Ce principe d'intégration du nouveau quartier renforce aussi le sentiment d'appartenance communal des nouveaux habitants. Il est en effet difficile à de nouveaux habitants de s'intégrer s'ils ne sont pas connectés au bourg.

Réfléchir à la répartition espace individuel / espace commun qu'il soit public ou privé

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ». Art 110 des règles générales d'utilisation du sol.

Il est important dans l'opération de réfléchir à la répartition entre les espaces individuels et ceux accessibles à tous (place, parc, terrain de jeu, terrasse de café, chemin qui mène à la campagne,...). En effet, trop souvent le projet découpe le site en « escalopes » (futurs parcelles privées) et les espaces accessibles à tous sont uniquement la voirie et des reliquats d'espaces verts. Un quartier à vivre ne saurait pas en effet se résumer à des parcelles et à une voirie.

Limiter la consommation d'espace

La taille des parcelles et la typologie des logements influent considérablement sur la consommation d'espace du nouveau quartier. Préserver l'espace rural et agricole implique une gestion économe du sol (cf. fiche n°16 du P.A.D.D.).

Les futures opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain devront offrir, certes, des parcelles constructibles de taille différente (afin d'assurer une offre diversifiée - cf. chapitre 2 - orientations relatives à l'habitat), mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole et prévoir des formes urbaines variées et plus denses.

Dans les noyaux urbains anciens (*centre-bourg, Marboeuf, le Rouet*), les constructions devront privilégier la réalisation de constructions d'habitat (collectif, intermédiaire, voire individuel), sur deux niveaux, proche de la voie, et en mitoyenneté pour respecter l'harmonie urbanistique et paysagère des secteurs, tout en prenant en compte l'impact des ombres portées pour les habitations riveraines.

La création de logements sur les opérations d'aménagement réalisées en extension de l'agglomération doit respecter une densité moyenne de **15 logements par hectare**, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz. Sur les noyaux urbains originels et sur les opérations de recomposition urbaine au sein du bourg (rue des Ouches, Ile Verte, ...), des densités urbaines supérieures seront demandées (cf. *partie II sur les OAP relatives à des secteurs à enjeux urbains*). A l'inverse, afin de respecter une cohérence urbaine et paysagère avec les sites environnants, une densité inférieure sera admise sur les hameaux en campagne.

Il est utile aussi de veiller à un dimensionnement non excessif de la voirie. Ces trames plus resserrées rendent d'autre part plus facile le déplacement piéton.

Favoriser sous conditions de qualité urbanistique, la valorisation d'entités végétales ('dents creuses', terrains en 'second rideau') localisées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, à l'exception d'îlots d'espaces verts, de jardins potagers à conserver pour préserver l'image champêtre du bourg et des lieux de respiration urbaine

Les actions de densification par valorisation de terrains ou partie de terrains encore non bâtis, doivent respecter l'harmonie urbaine et les caractéristiques urbanistiques traditionnelles du bourg. C'est pourquoi, la valorisation d'entités végétales formées de terrains en "second rideau" doit être en priorité conçue dans le cadre d'aménagement d'ensemble, impliquant une concertation entre propriétaires concernés, afin de privilégier des formes urbaines harmonieuses et d'éviter de créer des vis-à-vis entre habitations ou des implantations de constructions préjudiciables à l'intimité des habitants et à leurs conditions de vie.

La réalisation et la succession de petites opérations dites "en drapeau" ne doit être envisagée qu'en dernier recours (espace vert en arrière de parcelle formant un espace résiduel, enclavé et ne pouvant pas être valorisé par d'autres solutions et notamment par un aménagement d'ensemble).

1. Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour permettre le développement urbain : Qualité du bâti et des formes urbaines (suite)

Garantir l'intimité de l'espace privé tout en offrant des espaces communs

Les grandes parcelles consomment l'espace et permettent quelques fois une intimité par rapport aux voisins quelque soit l'emplacement de la maison sur la parcelle.

Aussi, des parcelles de petites tailles exigent une réflexion plus approfondie sur l'emplacement du bâti et sur ses formes afin d'offrir une intimité aux habitants. Dans le cadre des futures opérations d'urbanisation, penser 'équilibre entre densité urbaine et espaces d'aération urbaine'.

Des surfaces individuelles limitées doivent aussi être compensées par un accès à des espaces communs dont tous peuvent bénéficier (campagne, 'coulée verte', place, ...).

Favoriser une architecture de qualité

Un projet de cohérence architecturale doit pouvoir émerger à partir du choix des matériaux, des couleurs, des volumes et formes de manière à appuyer l'identité du site concerné, sans pour autant que celui-ci soit pensé comme un cadre rigide qui ne permette pas l'innovation.

1. Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour permettre le développement urbain : un développement économe en énergie

Informier, sensibiliser et accompagner les maîtres d'ouvrage du nouveau quartier dès l'amont de leur projet afin de minimiser les consommations futures de leurs constructions

C'est en effet souvent par manque d'informations des maîtres d'ouvrage, que les logements ont des consommations énergétiques importantes. Bien orienter son habitat ou adopter des formes compactes n'entraîne pas nécessairement de surcoût d'investissement, mais cela a à coup sûr un impact sur les consommations d'énergie. Une rencontre systématique des maîtres d'ouvrage des futures habitations avec un bureau d'étude ou un espace d'information peuvent être décidés.

Privilégier des formes urbaines économes, compactes, qui favorisent les apports solaires et permettent un confort d'été sans climatisation.

Pour économiser l'énergie, la première chose à faire est de limiter l'enveloppe des bâtiments en contact avec l'extérieur. Plus il est compact, moins il consomme. Il est judicieux de prendre en compte également l'ensoleillement tant pour l'éclairage que pour les apports solaires et que pour le confort d'été.

Promouvoir une isolation des bâtiments supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

L'isolation est fondamentale. L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas.

Chercher à valoriser systématiquement les énergies renouvelables du territoire (biomasse, solaire, géothermie, ...) et envisager le recours systématique au chauffe-eau solaire.

Pétrole cher et réchauffement climatique rendent nécessaires de se poser la question des énergies renouvelables

Optimiser l'éclairage public en fonction de l'usage et dans un souci d'économie d'énergie.

L'éclairage public représente environ 30% des dépenses totales d'électricité et environ 21% des dépenses énergétiques de la commune. Très souvent, la collectivité récupère les surcoûts d'investissement en matériel d'éclairage économe rapidement par les économies d'énergie induites. Il faut d'abord déterminer où il est nécessaire et en quelle quantité suivant les usages du lieu. Ensuite, le matériel doit être performant (durable dans le temps) et ne doit pas être surdimensionné (en nombre et en puissance).

Le matériel devra privilégier les technologies les plus économes en énergie. Il devra viser la simplicité d'entretien.

Envisager les solutions collectives par la mise en place de réseau.

Les solutions collectives (chaudière avec réseau notamment) sont plus économes. C'est une option qui peut être envisagée afin de limiter les consommations énergétiques des futurs habitants. Il faut cependant des opérations suffisamment importantes pour rentabiliser ce type d'investissement.

1. Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour permettre le développement urbain : *paysage, eau et biodiversité*

Concevoir un projet végétal et paysager qui comprend :

- un état des lieux (le projet végétal s'appuie sur le paysage local),
- une réflexion sur les continuités végétales (corridor écologique, coulée verte). Comme pour la voirie, les cheminements piétons ou vélo, il devrait y avoir une continuité des espaces naturels. « La biodiversité peut ainsi elle aussi circuler ».
- une réflexion sur les fonctions attendues du végétal. Le végétal a des fonctions de liaison, de confort de vie, d'esthétisme, de convivialité, de confort climatique, et de régulation des eaux de pluie. Il participe aussi à l'identité de la commune. Suivant les différents lieux du projet, il y a différentes fonctions possibles.

Prendre en compte la future gestion des espaces paysagers dans le projet

- en associant en amont si possible les équipes d'entretien dans le projet végétal. Les associer permet aussi de leur faire partager l'esprit du projet et cela garantit sa pérennité dans le temps.
- en envisageant la gestion différenciée.

Il s'agit de gérer différemment les espaces selon leur fonction. Telle place centrale doit être régulièrement entretenue, dans tel autre espace on peut laisser la végétation pousser naturellement. Cette méthode amène à limiter (ou même proscrire) le recours aux pesticides et aux engrais chimiques. Cela diminue aussi les coûts d'entretien et la production de déchets verts.

- en prenant en compte les exigences de l'arbre. La finalité n'est pas de planter des arbres ou conserver des haies, mais que les arbres conservés ou plantés survivent et puissent pousser dans de bonnes conditions. Il est nécessaire d'avoir des fosses de plantations suffisamment grandes et quand on conserve l'existant d'adopter des aires de protection importantes afin que l'arbre ne souffre pas des travaux, puis dépérisse.

Réfléchir à la cohérence des clôtures individuelles en bordure du domaine public

Les clôtures individuelles en bordure du domaine public constituent un élément visuel important du nouveau quartier. Il peut être aussi envisagé éventuellement un traitement et des plantations communs à toutes les clôtures, voire n'envisager aucune clôture en bordure de la voie publique.

Eviter les espaces verts confettis et créer des espaces (place, parc, corridor) qui auront de véritables fonctions

En effet les îlots verts en milieu de voirie sont inutilisés et ont une fonction très limitée. Le végétal ne vient pas boucher les vides laissés par les parcelles et la voirie, mais il vient renforcer l'opération et a de véritables fonctions (conviviale, récréative, climatique, gestion de l'eau, biodiversité...). Un espace peut aussi être commun à plusieurs quartiers, le choix sera peut être alors de réaliser des cheminements piétons (et vélo) pour y accéder, plutôt que de créer un autre lieu.

Limiter les surfaces imperméabilisées

Le projet doit limiter les surfaces artificialisées (notamment la voirie) pour permettre à l'eau de s'infiltrer.

Inciter à la limitation de création des surfaces imperméabilisées sur les parcelles privées recevant des constructions, afin de limiter les flux en eaux de ruissellement et de soulager les réseaux publics, notamment ceux de l'agglomération, mais aussi les réseaux de fossés en dehors du bourg : ces orientations sont retranscrites dans le **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP)** et dans certaines dispositions réglementaires du P.L.U. concernant des secteurs urbains et à urbaniser. Il est en outre recommandé d'utiliser des matériaux propices à l'infiltration (sable, gravier, pavé...).

Favoriser l'infiltration à la parcelle et sur le nouveau quartier

Le principe est « l'eau appartient au propriétaire du sol où elle tombe ». Il s'applique aux propriétaires privés mais aussi à l'échelle de l'opération qui doit favoriser l'infiltration de ses eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales par les particuliers peut-être encouragée.

Gérer l'eau comme une opportunité qui renforce le nouveau quartier

L'écoulement de l'eau en surface (noues, caniveaux) doit être encouragé pour mettre en valeur le cheminement de l'eau et limiter les décaissements des « bassins ». Ceux-ci doivent être pensés comme des éléments plurifonctionnels (hydraulique les jours de pluies, mais aussi aire de jeux, ou jardin favorisant la biodiversité...). Les bassins grillagés sont à proscrire car ils s'intègrent mal et génèrent souvent davantage de problèmes qu'ils ne prétendent en résoudre

1. Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour permettre le développement urbain : *paysage, eau et biodiversité (suite)*

Entretien le patrimoine bocager, boisé de la commune

- **Préserver et savoir valoriser et renouveler le patrimoine boisé de la commune, en particulier :**
 - . **les boisements ou bosquets**, en particulier ceux rencontrés autour de la vallée du Redour, le long du ruisseau de Millepay et des Trois Marais, la majorité de ces boisements en contact avec des zones humides, participant à des continuités écologiques,
 - . **le réseau de haies végétales ("trame verte")** qui présente un intérêt écologique déterminant pour la biodiversité mais aussi une valeur paysagère particulièrement ressentie sur de nombreux secteurs de Geneston, notamment au Nord-Est et au Nord-Ouest de l'agglomération, ainsi qu'à l'Ouest de Marboeuf.
- **Soutenir les actions de valorisation du patrimoine boisé (filiale bois-énergie)**, en gardant toutefois pour objectif la conservation dans le temps et pour les générations suivantes, du patrimoine boisé, à savoir des linéaires ou des surfaces existantes ; la suppression d'un linéaire boisé ou d'un boisement doit être compensée simultanément d'un même linéaire ou d'une même surface de plantations d'essences locales identiques ou similaires.

Préserver et le cas échéant mettre en valeur certains cônes de vue sur le clocher de l'église ou des panoramas sur le bocage (cf. documents graphiques du PADD) :

Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti du "petit" patrimoine communal constitutifs de l'identité et de la qualité des paysages de Geneston (cf. inventaire d'éléments patrimoniaux - plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial).

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent (cf. partie II des O.A.P.—orientations d'aménagement relatives à des secteurs à enjeux urbains) :

il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés.

2. Orientations relatives à l'habitat

Offrir une diversité de logements pour une population variée

La population genestonnaise est diverse (âge, taille des foyers, revenus) et a donc des besoins variés qui risquent, de plus, de changer dans le temps. Les opérations de renouvellement ou de 'complément' urbain et les extensions urbaines doivent donc répondre à ces situations multiples en apportant une diversité de logements et de coûts (maisons individuelles - collectifs ou logements intermédiaires ; accession à la propriété – location).

Diversité de la typologie de logements pour une mixité sociale et générationnelle

Favoriser une offre en terrains constructibles voire en logements suffisamment diversifiée pour rester accessibles à tout type de ménages et pour favoriser la mixité sociale, cette diversité se traduisant par :

- **la mixité de la typologie de nouveaux logements** (logements individuels, intermédiaires voire semi-collectifs en opérations menées en centre-bourg / en accession et en location) : les opérations d'aménagement devront soutenir l'offre en logements sociaux ou en logements aidés (en accession ou locatifs), en intégrant une part de logements locatifs sociaux : au moins 10 % de logements locatifs sociaux devront être réalisés, en cohérence avec le SCoT, en priorité au sein de l'agglomération et de préférence à proximité du centre-bourg (cf. [partie II. O.A.P. des secteurs à enjeux urbains - OAP 1, 2, 7 et 8](#)).
- **la diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir**
 - ◊ L'adaptation de la taille des logements en centre-bourg : en conséquence, la création de logements dans le centre-bourg de Geneston ciblera pour l'essentiel de jeunes ménages ou de jeunes familles et des seniors et personnes âgées recherchant la proximité des services et commerces de centre-bourg : les logements proposés offriront un panel privilégiant toutefois des logements de taille minimale T3.
 - ◊ la variation des surfaces réservées à la construction d'un logement, notamment liée à leur localisation (en centre-bourg ou en extension urbaine) et à leur typologie (logements locatifs / accession à la propriété ; petits collectifs / maisons mitoyennes / individuelles),

Les futures opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain devront offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole et prévoir des formes urbaines variées et plus denses,

- **la localisation des secteurs ou des îlots adaptés à la production de nouveaux logements**

La production de logements nouveaux sera répartie sur différents secteurs :

- ◊ au sein de l'agglomération par 'renouvellement urbain' : dans le cadre de projet de requalification urbaine (reprise d'îlots bâtis existants, d'anciens sites d'activités, de logements vacants) ou de densification urbaine (urbanisation de terrains formant des 'dents creuses', au sein du bourg), à condition que ces actions de densification respectent l'harmonie urbaine du bourg et sachent préserver des îlots de respiration urbaine, espaces verts, jardins potagers (identifiés par le P.L.U.)
- ◊ sur l'agglomération, en extension et en continuité de l'enveloppe urbaine existante,
- ◊ en dehors du bourg, sur les principaux hameaux de la commune, par urbanisation d'espace situé au sein de ces hameaux (valorisation possible des "dents creuses") ;
- ◊ à travers des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural (leur nombre est toutefois très limité sur la commune), *sous réserve qu'il ne gêne pas le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole.*

Favoriser l'accueil de ménages en priorité sur des secteurs qui demeurent en relation avec les cœurs de vie du bourg, avec le centre-bourg (services, commerces...), avec les équipements publics en particulier les écoles, de manière à favoriser la participation de la population résidente à la vie locale (commerces, vie associative...) et à faciliter la fréquentation des cœurs de vie du bourg sans avoir systématiquement recours à son véhicule.

Favoriser la création de formes urbaines qualitatives (rompant avec l'image classique du lotissement), adaptées aux conditions de vie des habitants (*cf. partie II. - orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux urbains*), l'ambition étant d'offrir à chaque habitant des conditions d'accès au logement séduisantes et un logement capable d'avoir une durée de vie intéressante, offrant des capacités de reprise à plus long terme.

3. Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Assurer la proximité et l'accessibilité du nouveau quartier aux services, commerces et transports collectifs (actuels et à venir)

La localisation du nouveau quartier est stratégique. La réflexion sur les réseaux viaires doit être envisagée à une échelle globale.

Prolonger et renforcer les réseaux viaires (piéton, vélo, voiture)

On doit d'abord raisonner en terme de connexion du futur quartier avec les réseaux viaires existants. Cela est fait systématiquement pour la voiture. Mais une réponse de qualité doit aussi être trouvée pour l'accès aux différents services (écoles, commerces, transports...) à pied ou à vélo. Il est important de garantir différents usages de l'espace public. Cela passe nécessairement par de nouvelles pistes ou sentiers, mais qui doivent déboucher sur un réseau.

D'autre part, il est nécessaire de hiérarchiser les voiries (auto, vélo, piéton). Une simple voirie de desserte privilégiera les modes doux et sera traitée en conséquence (revêtement, largeur limitée, limitation de vitesse,...) alors qu'une voie structurante sera étudiée pour être plus adaptée à la voiture. Il en est idéalement de même pour les cheminements piétons ou vélos. Les passages les plus utilisés (proximité de l'école...) devront être pensés de manière stratégique.

Contribuer par les nouveaux aménagements à réduire les déplacements automobiles notamment courtes distances et autres motifs que le travail

Cela signifie favoriser les modes doux en pensant la rapidité d'accès, le confort, la perception paysagère et la sécurité. Idéalement les cheminements doux sont plus courts que le cheminement en voiture pour accéder au centre-bourg de Geneston.

Pour les voiries de desserte fine, il s'agit de les concevoir avant tout pour le piéton et le vélo, la voiture y étant tolérée. Le stationnement doit aussi être pensé. Certaines opérations prévoient les espaces de stationnement en périphérie du nouveau quartier. La voirie sert dans ce cas uniquement de desserte et permet simplement le déchargement du véhicule, un stationnement prolongé y étant impossible. Une aire de covoiturage et/ou un arrêt de transport collectif peut aussi être imaginé.

Favoriser les liaisons "douce" (cf. illustrations du PADD),

. au sein de l'agglomération entre les quartiers d'habitat et les principaux cœurs de vie du bourg :

- ◇ le centre-bourg (place G. Gaudet) : commerces, services,
- ◇ le pôle sportif et de loisirs au Sud-Ouest du bourg, "la coulée verte" intégrant la vallée du Redour,
- ◇ les équipements d'intérêt collectif en particulier le secteur de la mairie et des écoles (entre le cimetière et l'église, le long de la rue J-B Legeay),

. sur l'ensemble du territoire communal, que ce soit :

- ◇ entre le bourg et les circuits de randonnée ou de promenade en campagne (cf. plan du PADD : cheminements aux tracés indicatifs),
- ◇ entre le Chemin des Bois et la RD 117, le long du ruisseau de Millepay : mise en place d'emplacement réservé pour inscrire cette liaison "douce" dans le domaine public,
- ◇ par la conservation et l'entretien de l'ensemble du réseau de cheminements "doux", reportés sur les plans des éléments de paysage et de patrimoine à préserver.

Chaque quartier d'habitat, du bourg ainsi que les hameaux doivent pouvoir accéder rapidement et facilement à un cœur de vie, ou tout au moins à un secteur de promenade et de détente, que ce soit un site d'équipements d'intérêt collectif ou des espaces de randonnée en campagne.

Sur le bourg, les orientations d'aménagement spécifiques aux retraitements de voirie d'entrées et de traversée de bourg (voir par la suite), ainsi que les orientations spécifiques aux secteurs à urbaniser ou à requalifier (cf. Partie II des OAP), s'inscrivent dans ces logiques.

3. Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Délester le centre-bourg d'une partie du trafic de transit (notamment de véhicules lourds) et permettre le retraitement des espaces publics du centre-bourg (rue J-B Legeay, place de la Madeleine, avenue de Bretagne)

Le projet d'aménagement et de développement durables intègre le projet de réalisation d'une voie de liaison entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'A 83, traversant le Sud du territoire communal. Ce projet permettra, non seulement de reporter le trafic de transit, notamment des poids-lourds, sur d'autres voies que celles du centre-bourg, mais aussi de favoriser le développement de la ZACOM des Moulins prévue au Sud de l'agglomération.

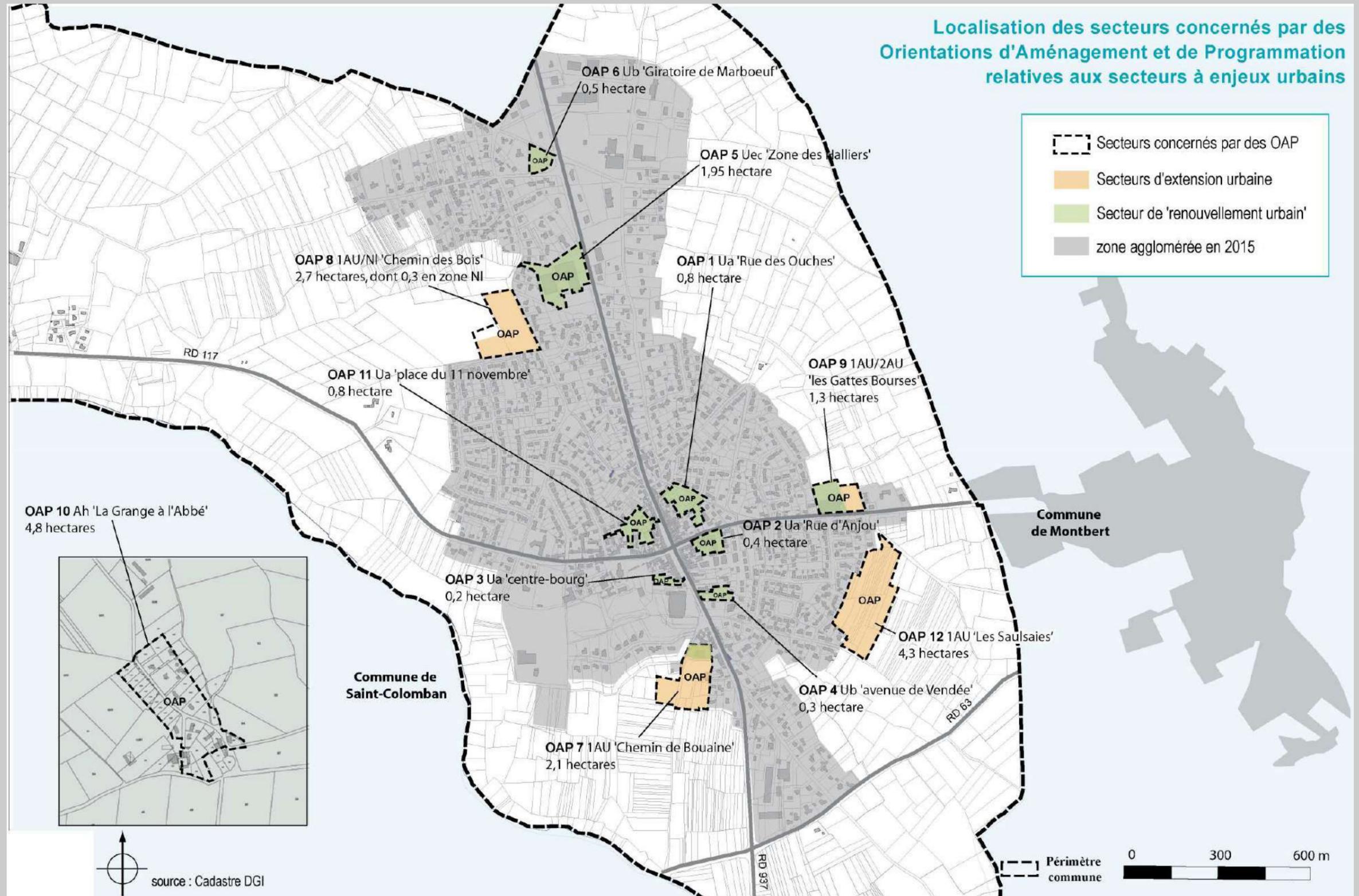
Poursuivre le retraitement des entrées d'agglomération et sécuriser la traversée de centre-bourg

Objectifs des retraitements des entrées de bourg et de la traversée de bourg :

- Sécuriser et apporter du confort, de l'intérêt et de la sérénité aux déplacements "doux" (piétonniers, cyclables, tout en assurant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite),
- Assurer la fluidité de la circulation routière,
- Conserver une accessibilité satisfaisante au centre-bourg, en particulier aux cœurs de vie que représentent les secteurs recevant les commerces et services (place G. Gaudet), les espaces d'intérêt collectif (le long de la rue Legeay), en disposant de capacités de stationnement proches de ces lieux de vie.
- Véhiculer une image cohérente des entrées d'agglomération, afin d'identifier et de singulariser le bourg de Geneston.

II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs à enjeux urbains

Plan de repérage général



OAP - SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP1 - secteur RUE DES OUCHES

Surface totale de la zone : 0,8 hectare
Surface urbanisable : 0,8 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 21 logements/hectare
Nombre de logements total : 16 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner la mutation de cet espace de cœur d'îlot.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Le site, constitué d'espaces de jardins, de potagers, est localisé à l'interface du centre-bourg ancien et des extensions urbaines. Ce cœur d'îlot, relativement enclavé, bénéficie toutefois d'une façade encore préservée sur la rue des Ouches, permettant ainsi d'assurer son accessibilité. Le secteur est situé à quelques mètres de place G. Gaudet, cœur commercial de l'agglomération et bénéficie de cônes de vue intéressants sur le clocher de l'église. Au moins un des cônes de vue devra être préservé et valorisé (seuls peuvent y être admis des espaces de jardins, la voirie ou des cheminements doux).

Compte-tenu de sa forte proximité avec le centre-bourg, la commune souhaite y **développer une offre en logement locatif**, en ciblant plus particulièrement les jeunes ménages et les personnes âgées : au moins 30% des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux.

L'aménagement du futur quartier devra **constituer une extension et un épaississement du centre-bourg**. Dans l'esprit du tissu urbain du noyau historique, il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre à de nombreux besoins. Des secteurs de plus fortes densités urbaines (où sera privilégié l'habitat collectif ou intermédiaire) seront constituées en cœur d'îlot (îlot n°2 sur le plan). Afin d'assurer toutefois une aération du tissu urbain et de retranscrire l'ambiance des jardins potagers en cœurs d'îlots, des espaces collectifs (jardins, potagers, vergers, aires de jeux, ...) seront créés et jumelés avec ces îlots. Leur implantation sera privilégiée à proximité des liaisons douces.

Sur l'îlot n°1, l'aménagement devra renforcer le caractère urbain de la rue des Ouches (élévations du bâti, mitoyenneté à favoriser, proximité des constructions avec la voie, ...).

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte viaire du secteur depuis la rue des Ouches

Des accès directs seront admis depuis la rue des Ouches. Au moins un accès devra toutefois être prévu pour assurer la desserte du cœur de quartier (îlot 2)

Les voies de desserte interne seront de faible emprise et le cas échéant traitées en voies 'partagées'.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Des espaces de stationnement seront prévus en adéquation avec les prévisions de fréquentation du secteur. Des stationnements pour visiteurs seront intégrés à l'aménagement du quartier. Ils seront de préférence mutualisés, intégrés dans les cœurs d'îlots.

Dans tous les cas, les réponses aux besoins en stationnements du futur quartier ne devront pas générer une augmentation du stationnement sur l'espace public lié aux commerces (notamment sur la place G. Gaudet).

Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire au Sud

Le réseau viaire du futur quartier devra permettre d'assurer la desserte de l'îlot n°3.

Valoriser les possibilités de liaisons douces entre la rue des Ouches et la place G. Gaudet, au travers du futur quartier

Deux venelles (privées) s'insinuent aujourd'hui au cœur de cet îlot urbain. Ces possibilités de liaisons devront être préservées, elles permettront ainsi de relier en toute sécurité la rue des Ouches à la place G. Gaudet, tout en desservant le futur quartier. Ces liaisons sont d'intérêt général car elles profiteront aussi aux quartiers résidentiels localisés plus au Nord-Est du site.

L'un de ses cheminements devra s'inscrire dans le cône de vue de manière à mettre en valeur ce dernier.



-  **Espace collectif à créer** (jardins, potagers, vergers, aires de jeux...) : espace de convivialité de coeur de quartier à privilégier à proximité des liaisons douces
-  Chêne existant à préserver (l'intégrer dans l'espace public)
-  **Cône de vue** (sur le clocher de l'église) à valoriser
Seuls peuvent y être admis des espaces de jardins ou la voirie
-  **Ilot de densité urbaine** (en coeur d'îlot)
-  **Favoriser le caractère urbain de la rue des Ouches** (élévations du bâti, mitoyenneté, proximité avec la voie, ...)
-  **Principe d'accès routiers** à prévoir pour desservir chacun des îlots de quartier (localisation approximative, à préciser)
-  **Principe d'accès direct** des constructions pouvant être admis (le long de la rue des Ouches)
-  **Principe de prolongement des accès** ménageant la possibilité de desservir les îlots 2 et 3
-  **Principe de liaisons douces** à créer, en site propre ou par le biais de voies type 'voie partagée' inscrire l'un des cheminements dans le cône de vue
-  **Autre cône de vue à valoriser** (facultatif)
-  îlot 1 : façade urbaine de la rue des Ouches
-  îlot 2 : coeur d'îlot traité en habitat collectif/intermédiaire et en espaces collectifs
-  îlot 3 : îlot libre
-  Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement



OAP - SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP2 - secteur RUE D'ANJOU

Surface totale de la zone : 0,4 hectare
Surface urbanisable : 0,4 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 25 logements/hectare
Nombre de logements total : 11 logements minimum



Au début des années 2000, l'ancien site des établissements Bonnet fait l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain avec la création des rues des Pommiers et des Noisetiers et près de 80 logements, dont la plupart en collectifs. Entre cette récente opération de mutation urbaine et la rue d'Anjou (RD 117), subsistent encore un hangar et un grand espace de stationnement. Le périmètre d'étude intègre ce site et s'étend aux arrières de parcelles bâties localisées le long de la rue d'Anjou.

L'aménagement de ce secteur offre l'occasion d'accueillir de nouveaux habitants à proximité directe du cœur de bourg. Il permet de recentrer et de rééquilibrer le développement de l'habitat sur des secteurs proches des cœurs de vie, tout en recomposant et en revalorisant cet ancien site d'activité, perçu notamment depuis la rue d'Anjou. Il permet en outre d'offrir des possibilités de valorisation de certains arrières de parcelles (notamment rue d'Anjou) confrontés à des difficultés de desserte.

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner la mutation de cet espace.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

L'aménagement du site doit constituer une extension et un épaississement du centre-bourg de Geneston, aussi bien à travers ses formes urbaines (alignement ou faible recul du bâti par rapport à l'emprise publique, tendance à une continuité d'une limite séparative à l'autre, hauteur des constructions plus marquée, ...) qu'à travers sa densité.

La proximité du site avec le centre-bourg offre l'opportunité de diversifier la typologie en logements, ne serait-ce que par les formes urbaines préconisées. Celles-ci sont propices à l'intégration de logements collectifs ou intermédiaires, adaptés à l'offre en logement locatif, en ciblant plus particulièrement les jeunes ménages et les personnes âgées : au moins 35% des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux.

La qualité d'aménagement de ce site reposera notamment sur le soin apporté au traitement de la façade urbaine rue d'Anjou et sur le traitement de la greffe urbaine du quartier avec les espaces bâtis riverains : **assurer une insertion harmonieuse et cohérente à l'environnement bâti existant**. En façade de la rue d'Anjou, l'aménagement devra consolider le caractère urbain de la rue, dans la continuité des formes urbaines déjà existantes (habitation de préférence à un étage, mitoyenneté à favoriser, proximité des constructions avec la voie ou l'emprise publique, ...).

En outre, l'aménagement du site pourra intégrer la préservation et le cas échéant la valorisation d'un ou plusieurs cônes de vue sur le clocher de l'église de Geneston, de manière notamment à faire ressortir la proximité de cette future opération avec le centre-bourg.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte viaire du secteur depuis la rue d'Anjou

Des accès directs seront admis depuis la rue d'Anjou. Au moins un accès devra toutefois être prévu pour assurer la desserte du cœur de quartier. La réalisation de cette desserte devra assurer de bonnes conditions de visibilité depuis la rue d'Anjou et éviter une localisation trop à proximité du carrefour avec la place G.Gaudet.

La voie de desserte interne sera de faible emprise et le cas échéant traitée en voie 'partagée'.

Prévoir une aire de retournement facilitant les demi-tours des véhicules (en partie terminale ou non)

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Des espaces de stationnement seront prévus en adéquation avec les prévisions de fréquentation du secteur. Des stationnements pour visiteurs seront intégrés à l'aménagement du quartier. Ils seront de préférence mutualisés, intégrés dans l'aménagement du site.

Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire à l'Ouest

Le réseau viaire du futur quartier devra ménager des possibilités de desservir certaines parcelles riveraines de l'opération.

Favoriser la perméabilité du futur quartier par l'aménagement de liaisons douces facilitant les liaisons vers le centre-bourg (place G. Gaudet)

Des liaisons douces, de préférence en site propre ou par le biais de 'voies partagées' devront être créées, elles permettront de relier en toute sécurité la rue d'Anjou au secteur d'habitat collectif au Sud du secteur, tout en desservant le futur quartier.

Les liaisons les plus directes possibles vers la Place G. Gaudet devront être recherchées, de manière à inciter les futurs habitants à fréquenter ces liaisons douces plutôt que d'utiliser leurs automobiles pour rejoindre le centre-bourg de Geneston et ses cœurs de vie.



OAP - SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP3 - secteur localisé entre le parc du château et le centre commercial rue de la Vendée

Surface totale de la zone : 0,2 hectare
Surface urbanisable : 0,2 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 20 logements/hectare
Nombre de logements total : 4 logements minimum



Coincé entre le parc du château et le centre commercial de la rue de Vendée, le désenclavement de ce petit secteur d'arrière de bâti offre l'occasion de conforter le tissu urbain du centre-bourg, et de proposer une offre en logements au pied du centre commercial et des principaux services et équipements du bourg.

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou par étape (au fur et à mesure de l'équipement de la zone) sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner la mutation de cet espace.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Favoriser un habitat dense (de type intermédiaire ou semi-collectif voire collectif), dans un objectif de mixité intergénérationnelle, en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles du centre-bourg

Proposer une offre en logements en plein cœur du bourg

L'aménagement du site doit permettre de conforter le tissu urbain du centre-bourg, en reprenant notamment ses formes urbaines traditionnelles :

- bâti à l'alignement dessinant la voie ou l'emprise publique,
- densité urbaine, constructions plutôt en continuité les unes par rapport aux autres,
- perméabilité des interfaces entre emprises publiques et emprises privées.

L'aménagement du site est subordonné à la **démolition préalable du bâti préexistant** (bâti dégradé et peu valorisant dont un garage), Il devra soigner le traitement de l'interface avec le parc du château (frange Ouest).

L'aménagement devra veiller à assurer l'intégration de l'opération dans son contexte résidentiel : favoriser la préservation de l'intimité de vie extérieure des riverains situés au Nord et à l'Est du site.

Recommandation : Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante Sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte viaire du secteur depuis la place G. Gaudet

Prévoir la desserte interne du secteur par voie routière de faible gabarit (traitée en voie 'partagée') en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à sa légende. Une possibilité de prolongement de cette voie devra être ménagée pour assurer la desserte des terrains localisés au Nord du secteur.

Les accès directs depuis la place G. Gaudet sont donc exclus. L'ensemble des logements devra être desservi par cette nouvelle voie à créer.

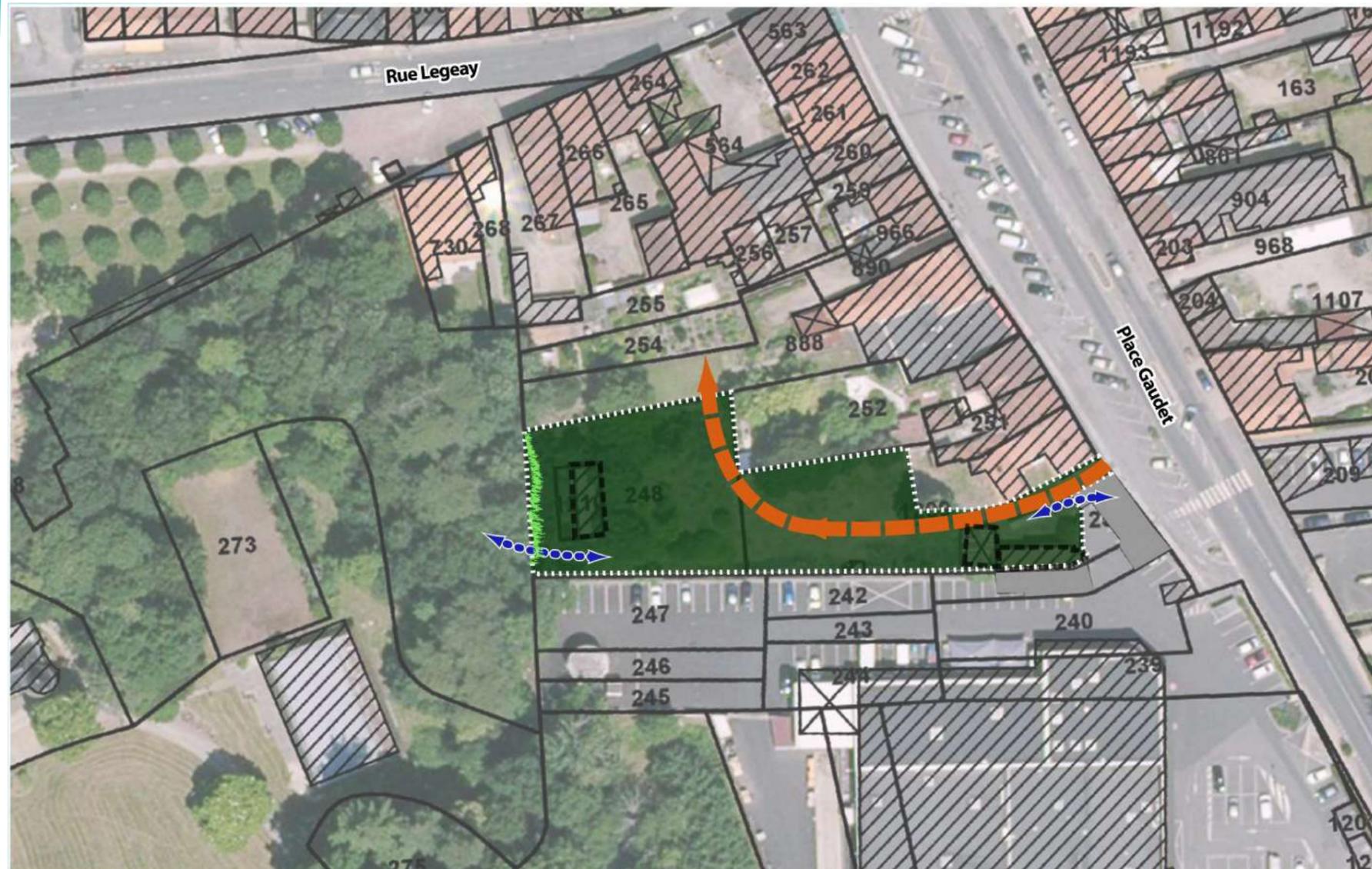
Favoriser la perméabilité de l'opération

L'opération doit permettre d'assurer une liaison 'douce' entre la place G. Gaudet et le parc du château, à travers le secteur. Ce principe de liaison sera aménagé soit en site propre, soit par le biais de la 'voie partagée'.

Recommandation : Une liaison douce pourra également, dans la mesure du possible et sous réserve de l'accord du gestionnaire du parking, être utilement prévue en direction du centre commercial de l'avenue de la Vendée, localisé au Sud du secteur.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Recommandation : les stationnements visiteurs seront de préférence mutualisés, afin d'éviter d'encombrer le site de véhicules (notamment le long des voies partagées). A défaut, réaliser tout ou partie du stationnement sur parcelle privative.



Légende

surface : 2008 m²
4 logements minimum (20 logements/ha) à réaliser

Favoriser un habitat dense en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles du centre-bourg

(proximité avec les emprises publiques ou la voie, mitoyenneté voire élévation du bâti...)
Prévoir des logements intermédiaires ou semi-collectifs à vocation intergénérationnelle. Exclure le pavillonnaire.

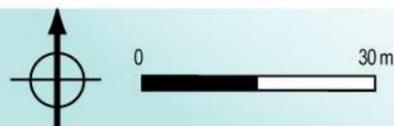
 Bâti à démolir avant tout aménagement de site

 **Soigner le traitement de l'interface** avec le parc du château (respecter un recul non constructible de l'ordre de 5 mètres minimum à compter de la limite séparative)

 **Principe de desserte interne du site**
Les logements réalisés devront obligatoirement être desservis par une nouvelle voie commune à créer (prenant accès depuis la place G. Gaudet)
Assurer cette desserte par l'aménagement d'une venelle traitée en voie partagée.
Ménager une possibilité de desserte des terrains situés au Nord du périmètre.

 **Desserte du site par liaison douce** à créer, en site propre ou par le biais de voie type 'voie partagée' (localisation indicative)

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



OAP - SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP4 - secteur AVENUE DE VENDEE

Surface totale du secteur : 0,3 hectare
Surface urbanisable : 0,3 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 20 logements/hectare
Nombre de logements total : 5 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement visent à accompagner la densification de cette dent creuse, en plein cœur d'agglomération.

Orientations relatives à l'habitat

et à l'aménagement du site

Le site, constitué d'un pré de près de 3000 m² et d'un secteur de jardins/potagers, est localisé en pleine agglomération, à deux pas de la place G. Gaudet et en face du centre commercial avenue de la Vendée. Il est situé dans un secteur résidentiel relativement lâche. Il bénéficie d'un accès sur l'avenue de la Vendée, où un cyprès et un calvaire marquent la limite de l'emprise publique.

L'urbanisation de ce secteur offre l'opportunité d'accueillir de nouveaux habitants à proximité du cœur de bourg, en valorisant un espace végétal non bâti (dent creuse et jardin à l'arrière d'une habitation) par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur devra s'assurer des conditions de préservation du cyprès localisé en limite de site. Ce dernier permettra de marquer et de valoriser l'entrée de la future opération.

Les futures habitations devront privilégier une implantation avec une ligne de faitage d'orientation Est-Ouest de manière à favoriser les expositions Sud des façades principales.

Toutefois, pour les constructions situées en bordure de l'avenue de Vendée, permettre une implantation d'axe Nord-Sud de manière à constituer la façade urbaine de l'avenue de la Vendée. Dans ce cas, la construction devra s'implanter à proximité de la limite d'emprise de l'avenue de Vendée, afin de renforcer son caractère urbain.

L'aménagement devra veiller à assurer l'intégration de l'opération dans son contexte résidentiel : exclure ou limiter la hauteur des constructions situées à moins de 3 mètres des limites séparatives ceinturant le site d'étude afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte viaire du secteur depuis l'avenue de Vendée

Assurer la desserte interne du secteur par l'aménagement d'une voie de faible emprise (adapté au faible trafic escompté) et le cas échéant traitée en voie partagée. Cette voie sera positionnée en partie Nord du secteur de manière à :

- privilégier une exposition Sud des façades arrières des habitations, dans la mesure où celles-ci seront orientées selon un axe Est-Ouest. Les espaces de jardins des habitations pourront ainsi profiter de la course du soleil,
- pouvoir aisément desservir les arrières de jardins (parcelle 1307).

Les accès directs depuis l'avenue de Vendée sont interdits.

Pour les véhicules de collecte des déchets, l'opération doit intégrer une aire de dépôts des conteneurs en entrée de la zone. Ce point de regroupement évitera ainsi, pour les véhicules de collecte des déchets, de s'engager dans la voie de desserte en impasse. Le point de collecte devra être aménagé de façon à ce que l'arrêt du véhicule de collecte ne bloque la circulation sur l'avenue de Vendée.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Des stationnements pour visiteurs, répondant aux besoins de l'opération, seront intégrés à l'aménagement du quartier, en évitant d'encombrer la voie de desserte. Ils seront de préférence mutualisés au sein d'une aire de stationnement.

Prévoir une liaison 'douce' vers l'avenue de la Vendée

Cette liaison sera assurée soit en site propre, soit le long de la voie de desserte, soit par le biais d'une 'voie partagée'.



OAP - SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP5 - secteur ZONE DES HALLIERS

Surface totale du secteur : 1,95 hectare

Zone à vocation commerciale dominante



L'aménagement du secteur sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble ou par étapes (au fur et à mesure de la mise en place des équipements du secteur), sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner la restructuration du site, en plein cœur d'agglomération et proche de secteurs d'habitat.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement et la valorisation du secteur de manière à favoriser l'accueil d'activités commerciales ou tertiaires.

Il s'agit d'accueillir en priorité des activités complémentaires à celles du centre-bourg, pouvant renforcer et diversifier l'offre communale. Les commerces et services de plus de **1 000 m²** de surface de vente ne seront pas admis.

Soigner l'image, la perception du secteur d'activités, tel qu'il peut être perçu depuis l'avenue de Bretagne. Dans cette logique, il convient de :

- privilégier l'ouverture des bâtiments principaux côté avenue de Bretagne, à défaut, éviter les arrières de façades et exclure les dépôts de matériaux et de matériels du côté de l'avenue de Bretagne,
- maintenir des marges de reculs inconstructibles, dans le respect des dispositions du règlement de la zone, devant être traitées de manière paysagère (à dominante végétale), dans lesquelles sont interdits les dépôts de matériaux. Y sont admises les possibilités d'organiser le stationnement répondant aux besoins des activités et de mettre en place des ouvrages d'intérêt collectif, à condition que ces espaces bénéficient d'un traitement en assurant leur intégration paysagère, afin de garantir une qualité de l'espace "vitrine" perçu depuis l'avenue de Bretagne.

Les logements (autres que logement de fonction) peuvent être admis, à condition toutefois d'être situés au-dessus d'une surface à vocation de commerce, de bureau ou de services.

L'aménagement devra veiller à assurer l'intégration de l'opération dans son contexte résidentiel sur la frange Ouest :

- préserver et compléter les haies ou plantations existantes localisées au contact des parcelles habitées riveraines sur les parties Ouest du site d'étude, de manière à préserver un espace tampon,

- exclure l'implantation des constructions principales à moins de 3 mètres des limites séparatives de parcelles accueillant un logement, afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.

La partie Sud du site devra intégrer et dans la mesure du possible, renforcer la continuité écologique de Millepay, à travers notamment la gestion hydraulique (ouvrages intégrés de gestion des eaux pluviales) et les choix d'essences végétales locales à planter pour créer des biotopes d'intérêt écologique et si possible des espaces verts d'intérêt collectif (favorisant des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable) .

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte viaire du secteur depuis l'avenue de Bretagne et depuis le chemin des Bois

La desserte interne du secteur sera réalisé depuis l'avenue de Bretagne, à partir d'un ou deux points d'accès maximum, devant faire l'objet d'un traitement sécurisé. Les points d'accès figurant sur le document graphique sont indicatifs, leur localisation reste à la discrétion du maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec le gestionnaire de la voirie

Un accès secondaire sera créé depuis le Chemin des Bois afin d'assurer une meilleure ventilation des flux automobiles. Enfin une possibilité d'accès depuis l'aire de stationnement localisé au Sud du site devra être ménagée.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Adapter les capacités de stationnement aux besoins des activités, prenant en compte les véhicules liés au personnel, livraisons/expéditions, clientèle, visiteurs, ...

Les places de stationnement seront réalisées :

- sur le terrain d'assiette des activités, en fonction de leurs besoins, et/ou
- sur un ou plusieurs espaces mutualisés, couvrant les besoins de tout ou partie des entreprises.

Prévoir un stationnement pour les deux-roues, en fonction des besoins ressentis.

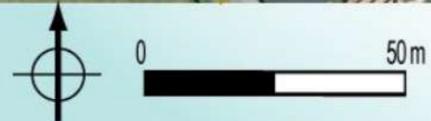
Prévoir une desserte par 'liaisons douces', notamment le long de l'avenue de Bretagne

Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable devront être assurées au sein du secteur, en privilégiant notamment les liaisons vers le centre-bourg et vers le chemin des Bois. Une 'liaison douce', d'intérêt général, sera réalisée en site propre le long de l'avenue de Bretagne.



Légende

-  **Principe d'accès routier primaire** pour desservir le secteur ces accès peuvent être repositionnés selon les besoins Exclure la multiplication des accès directs depuis l'avenue de Bretagne (deux accès groupés maximum)
-  **Accès routier secondaire** à prévoir depuis le Chemin des Bois de manière à assurer une bonne ventilation des flux
-  **Accès routier à ménager** depuis l'aire de stationnement riverain de manière à assurer une continuité des aménagements déjà réalisés au Sud du secteur
-  **Prévoir des accès par cheminements doux**
-  **Principe de liaison douce (piéton, cycles) à créer**, en site propre le long de l'Avenue de Bretagne .
-  **Soigner l'image, la perception du site** tel qu'il peut être perçu depuis l'avenue de Bretagne (entrée d'agglomération)
-  **Haies ou plantations à maintenir ou à compléter** de manière à favoriser le maintien d'une zone tampon à dominante végétale en contact avec les secteurs habités riverains
-  **Marge de recul inconstructible à maintenir** et à entretenir devant être traitée de manière paysagère (permettre toutefois les aires de stationnement)
-  Maintenir voire renforcer la continuité écologique de Millepay au Sud du secteur.
-  Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement



OAP - SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP6 - secteur du GIRATOIRE DE MARBOEUF

Surface totale de la zone : 0,5 hectare
Surface urbanisable : 0,3 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 15 logements/hectare
Nombre de logements total : 4 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou par étapes (au fur et à mesure de l'équipement de la zone) sous réserve de respecter les orientations définies ci-après :

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Le site est localisé au contact du giratoire de Marboeuf, marquant l'entrée d'agglomération de Geneston et supportant un trafic important (environ 11 000 véhicules/jour). Il est bordé par deux belles haies arborées en limites Ouest et Nord.

Afin de limiter les nuisances liées à la proximité de la RD 937, une zone tampon inconstructible d'au moins 10 mètres sera préservée, à compter de la limite d'emprise publique Sud et Est. Cette zone tampon devra conserver un caractère végétal, son aménagement devra être soigné compte-tenu de sa forte perception depuis le giratoire. Les jardins privés y resteront admis.

Les deux alignements de chênes seront conservés : assurer les conditions de leur maintien en imposant notamment un recul inconstructible de 5 mètres depuis les alignements d'arbres.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte du secteur depuis la rue de Marboeuf

L'accès déjà existant au site devra être repris pour assurer une desserte groupée. Aucun autre accès ne sera admis, à l'exception des accès pour 'liaison douce'.



OAP - SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

OAP7 - secteur du CHEMIN DE BOUAINE

Surface totale de la zone : 2,14 hectares
Surface urbanisable : 2 hectares
Densité minimale souhaitée (habitat) : 24 logements/hectare
Nombre de logements total : 50 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, 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 aménagés 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 : 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 seniors et personnes âgées :

- 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'.

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**. 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 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*).

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. 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 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 au Sud (ménageant la possibilité d'une connexion avec la ZACOM et avec la RD 937).

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. 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).

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).



- 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 indicative 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

OAP - SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

OAP8 - secteur du CHEMIN DES BOIS

Surface totale de la zone : 2,7 hectares
Surface urbanisable : 2,3 hectares
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 16 logements/hectare
Nombre de logements total : 28 logements minimum pour le site n°1 et 8 logements minimum pour le site n°2



L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou sur l'ensemble d'un site (1 ou 2) sous réserve de respecter les orientations définies ci-après :

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Le site se situe à l'interface du lotissement des Grands Bois (au Sud) et le petit ruisseau de Millepay (au Nord). Il bénéficie également de la proximité de la zone commerciale des Halliers (à environ 100 mètres) et de la desserte par un arrêt de transports scolaires.

La station d'épuration de la commune se situe au Nord-Ouest du site : afin d'assurer de bonnes conditions de cohabitation et de préserver les futurs habitants d'éventuels nuisances olfactives, **un périmètre sanitaire devra être préservé de tout nouveau logement autour des équipements existants**. Cet espace '*non aedificandi*' (cf. plans de zonage) devra être intégré et mis en valeur dans l'aménagement du quartier. Il sera notamment planté d'essences locales, afin non seulement de masquer visuellement les équipements de la station d'épuration pouvant être perçus depuis le secteur, mais également de renforcer le petit corridor écologique du vallon de Millepay (cf. documents graphiques du PADD). Une partie de cet espace devra également être valorisée par des espaces collectifs conviviaux (aires de jeux, espaces de rencontre, jardins ...). Il peut également être utilisé, en partie, pour assurer la gestion des eaux pluviales du futur quartier ou pour les jardins privatifs des habitations.

L'aménagement du futur quartier devra préserver et **mettre en valeur la haie bocagère délimitant le site sur sa frange Ouest, ainsi que l'alignement d'arbres en partie Sud du secteur** (en assurant un recul inconstructible de l'ordre de 5 mètres de part et d'autre - à compter du tronc). Le projet devra notamment assurer les conditions de préservation et de mise en valeur du chêne remarquable situé à l'arrière du point d'arrêt de transports scolaires : un recul inconstructible de 10 mètres sera conservé autour de cet arbre. Cet espace peut être aménagé sous forme de 'placette urbaine' mettant en valeur le chêne, ou par un espace vert participant à l'aération du tissu urbain.

Un îlot de plus forte densité urbaine devra être prévu à proximité du point d'arrêt de transports scolaires. Il devra **renforcer le caractère urbain du chemin des Bois** (et d'accentuer ainsi la perception d'être en agglomération, malgré la longueur importante du chemin des Bois) et **proposer des formes urbaines visant à diversifier l'offre** pavillonnaire largement dominante des lotissements riverains.

Une offre en logements locatifs sociaux devra être proposée sur le site n°1 : **au moins 30% des logements**.

Dans le cadre de la procédure 'loi sur l'eau', le projet devra prendre en compte s'il y a lieu le risque ponctuel d'inondation, de manière à éviter tout risque pour les futures constructions.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte du secteur depuis le chemin des Bois à l'Est du site et intégrer les possibilités de développement à plus long terme à l'Ouest du secteur

Le Chemin des Bois constitue une voie structurante à l'échelle de l'agglomération, elle permet notamment de relier aisément le secteur d'équipements d'intérêt collectif (écoles, mairie, ...). L'accès au secteur devra faire l'objet d'un traitement approprié, permettant d'assurer de bonnes conditions de sécurité. L'accès principal se fera en partie Sud-Est depuis le chemin des Bois. Sur la partie Nord, seule une sortie pourra être admise, au regard des conditions de visibilité et de sécurité à l'approche du virage où se situe l'accès à la station d'épuration. L'accès depuis la rue des Marronniers devra rester secondaire (sens unique sortant) de manière à limiter un surcroît de trafic au sein du lotissement des Grands Bois.

Les accès directs depuis le chemin des Bois sont autorisés en partie Sud uniquement, sous réserve toutefois de ne pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte interne au secteur.

Le réseau de desserte viaire devra assurer la liaison entre les sites n°1 et n°2 de manière à assurer une accessibilité aisée au site n°2 depuis le réseau structurant de l'agglomération (Chemin des Bois). Le gabarit de la voie de desserte interne devra prendre en compte les éventuels projets de développement de l'habitat à plus long terme. A ce titre, une possibilité de prolongement du réseau viaire devra être ménagée en limite Ouest du site n°2 afin de pouvoir desservir les terrains limitrophes.

Les voies de desserte interne seront de préférence de faible emprise et le cas échéant traitées en voies 'partagées'. Elles veilleront à limiter leur impact sur les haies à préserver du secteur.

Assurer la desserte du secteur par des cheminements doux et favoriser l'accès au point d'arrêt de transports scolaires par des liaisons douces confortables et sécurisées

Un principe de liaison douce d'intérêt général devra être réalisé, le long de la haie qui délimite la frange Ouest du secteur, entre la rue des Marronniers et le petit vallon du ruisseau de Millepay (liaison Sud-Nord), afin notamment de pouvoir assurer des liaisons entre les secteurs résidentiels de l'agglomération avec les chemins de randonnée existants ou projetés en campagne.

Le point d'arrêt de transports scolaires devra être desservi par des liaisons douces confortables et sécurisées. De même, le projet d'aménagement devra permettre d'assurer, dans de bonnes conditions, une bonne accessibilité piétonne et/ou cyclable à la zone commerciale des Halliers, située au Nord-Est du secteur (impliquant notamment une sécurisation de la traversée du chemin des Bois dans la partie Nord du secteur).

L'aménagement du quartier devra également ménager des possibilités de prolongement du réseau de liaisons douces vers l'Ouest du secteur.



OAP - SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

OAP9 - secteur des GATTES BOURSES

Surface totale de la zone : 1,4 hectare
Surface urbanisable : 1,4 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 16 logements/hectare
Nombre de logements total : 22 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble sous réserve de respecter les orientations définies en page suivante.



OAP - 'PROJET DE VILLAGE'

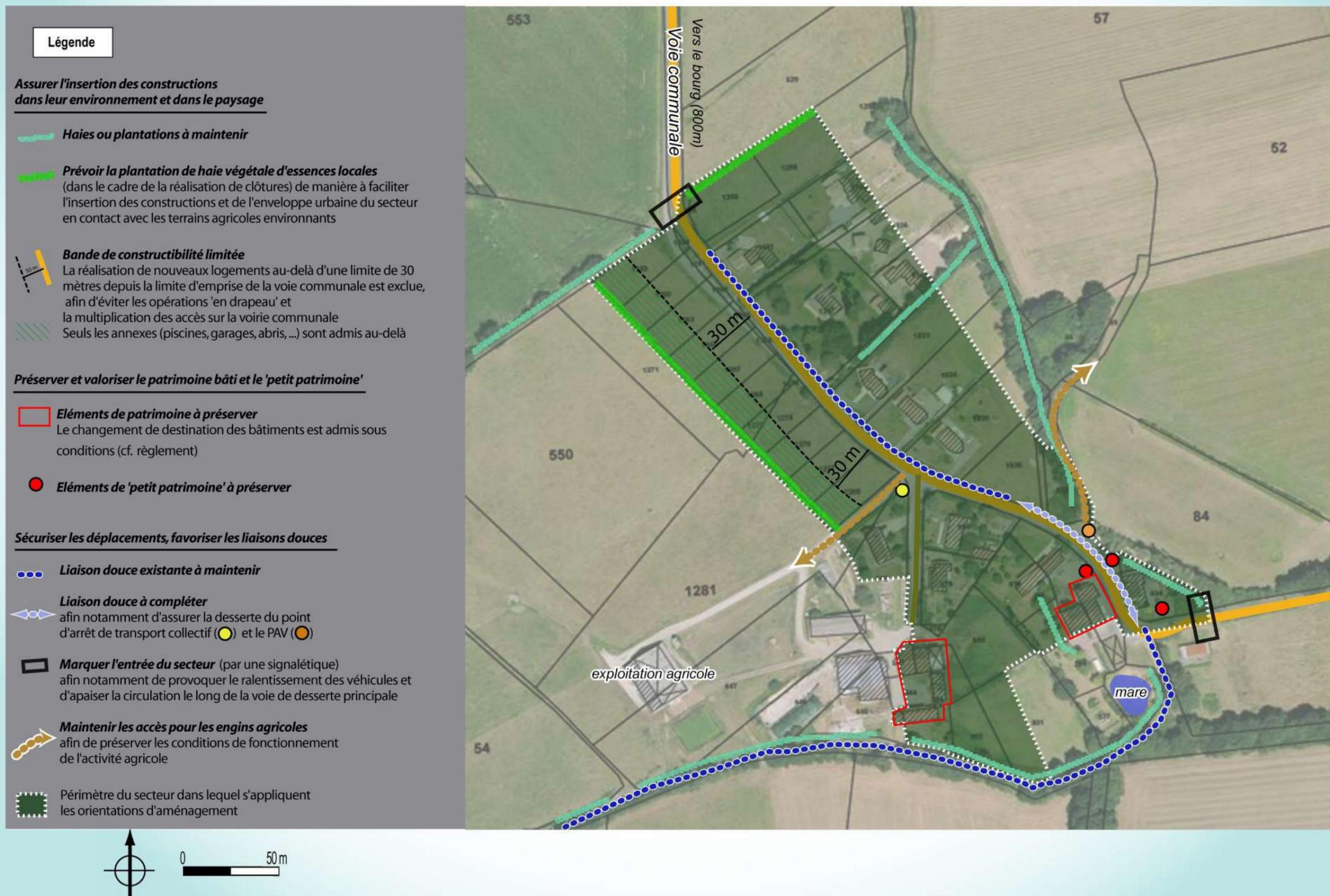
OAP10 - secteur de 'La Grange à l'Abbé'

Surface totale de la zone Ah : 4,8 hectares
Surface urbanisable : 4,8 hectares
Nombre de logements supplémentaires escomptés :
19 minimum



En compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, le secteur Ah de 'La Grange à l'Abbé' doit faire l'objet d'un 'projet de village' puisque le potentiel d'apport de logements supplémentaires est supérieur à 3.

Les orientations précisées en page suivante présentent le 'projet de village'.



OAP - SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

OAP11 - secteur localisé entre la place du 11 novembre et le chemin des Viviers

Surface totale de la zone : 0,9 hectare
Surface urbanisable : 0,6 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 20 logements/hectare
Nombre de logements total : 12 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée par la voie d'une opération unique sur l'ensemble de la zone (hors secteur de jardins potagers à préserver au Nord) ou encore sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble, sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner le désenclavement et la mutation de ce cœur d'îlot en plein cœur de bourg.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Le site, constitué d'espaces de jardins, de potagers, est localisé à l'interface de la place G.Gaudet (cœur commercial historique) et du pôle d'équipements d'intérêt collectif autour de la rue Legeay (mairie, école publique, maison de retraite, ...). Ce cœur d'îlot est aujourd'hui enclavé par trois fronts bâtis (place G.Gaudet/avenue de Bretagne, rue Legeay et rue de la Gagnerie). Des démolitions de bâtiments seront ainsi nécessaires pour assurer l'accessibilité du site de manière satisfaisante et sécurisée. Le secteur bénéficie d'un certain intérêt paysager avec ses jardins potagers et ses cônes de vue sur le clocher de l'église tout proche. Ces cônes de vue seront dans la mesure du possible préservés et valorisés, notamment depuis le chemin piétonnier des Viviers, en limite Nord du site.

Compte-tenu de sa forte proximité avec le centre-bourg (et notamment avec les commerces, les équipements dont la maison de retraite), la commune souhaite y **développer une offre en logement en ciblant plus particulièrement les personnes âgées** : l'ensemble des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements intermédiaires pour personnes âgées (entre maintien à domicile et établissements d'accueil destinés aux personnes en perte d'autonomie ou dépendantes) .

L'aménagement du futur quartier devra **constituer une extension et un épaississement du centre-bourg**. Dans l'esprit du tissu urbain du noyau historique, il s'agit de proposer un habitat dense tout en répondant aux besoins des futurs habitants et en prenant en compte la proximité de nombreux riverains. Afin d'assurer une aération du tissu urbain et de retranscrire l'ambiance des jardins existants, une partie des jardins potagers actuels sera préservée et des espaces collectifs (espaces verts, jardins, vergers, autres plantations, ...) seront créés au sein du quartier.

Implantation des constructions

Un recul de 5 mètres maximum pourra être admis par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve qu'il soit traité de manière paysagère, afin de conforter le caractère végétalisé du quartier. Il pourra également intégrer du stationnement.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer le désenclavement du secteur par la création de plusieurs accès

L'accès routier principal au secteur devra se faire depuis la place du 11 novembre. Dans la mesure du possible, un accès secondaire sera prévu rue de la Gagnerie afin d'assurer une ventilation optimale des flux de circulation.

Aucun accès routier ne sera admis par le chemin des Viviers.

Les voies de desserte interne seront de faible emprise et le cas échéant traitées en voies 'partagées'.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Des espaces de stationnement seront prévus en adéquation avec les prévisions de fréquentation du secteur. Des stationnements pour visiteurs seront intégrés à l'aménagement du quartier. Ils seront de préférence mutualisés et situés en entrée de quartier.

Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire au Nord

Le réseau viaire du futur quartier devra permettre d'assurer la desserte des jardins potagers préservés dans la partie Nord.

Valoriser les possibilités de liaisons douces entre la rue de la Gagnerie et la place G. Gaudet, au travers du futur quartier

Une liaison douce reliant la rue de la Gagnerie à la place Gaudet devra être aménagée, elle permettra ainsi de relier en toute sécurité le secteur de la mairie et de l'école publique à la place G.Gaudet, tout en desservant le futur quartier. Cette liaison constituera une alternative plus confortable et davantage sécurisée au passage du chemin des Viviers, qui sera néanmoins conservé pour permettre la desserte en modes doux du secteur de jardins potagers.

Une desserte par liaison douce devra également être prévue depuis la place du 11 novembre.

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Concevoir un quartier d'habitat devant constituer une extension du centre-bourg.

Préserver l'espace de 'jardins potagers' au Nord du secteur (y admettre les ouvrages de gestion des eaux pluviales)

Respecter une densité minimale moyenne de **20 logements par hectare** sur l'ensemble du quartier (hors jardins potagers préservés au Nord du secteur).

Assurer un équilibre entre densité urbaine et espace de respiration Favoriser la convivialité du quartier, prévoir un ou plusieurs espaces communs (hors voirie)



Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)

Conserver et valoriser dans la mesure du possible les points de vue sur le clocher de l'église de Geneston (emplacement indicatif)

Prendre en compte la gestion des eaux pluviales, prévoir le cas échéant un espace de rétention des eaux de ruissellement



Orientations relatives aux déplacements

Principe de liaison routière à prévoir pour desservir le site. Prévoir un accès principal depuis la place du 11 novembre et dans la mesure du possible un accès secondaire rue de la Gagnerie Exclure tout accès routier depuis le chemin des Viviers

Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées'

Principe de liaisons douces à conserver ou à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment assurer une liaison directe entre la rue de la Gagnerie et la place Gaudet

Espace de stationnement à prévoir en entrée de quartier pour les visiteurs et/ou les habitants (emprise indicative) Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement

Ménager une possibilité de desserte du secteur de jardins potagers au Nord du secteur

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

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. échancier 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 existants 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 préciser 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 conserver**
-  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 éventuelle 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)
-  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)

