



5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de
GENOUILLEUX
(01)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan local d'urbanisme :

Approbation du P.L.U. le : 5 Mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Mars 2014

Révisions et modifications :

- Modification n°1 du P.L.U. approuvée le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Référence : 45106

Fichier : R:\DOSSIERS\45106\45106-PIECES ECRITES\45106-PG.dwg



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - DENTS CREUSES GENOUILLEUX

Surface : **1** 840 m² **2** 3 713 m² **3** 6 395 m²

Contexte :

- secteur intégré au tissu urbain mais en limite d'un espace agricole,
- à proximité d'un lotissement en cours de construction,
- actuellement jardin, espace vert ou prairie
- desservi par un chemin en impasse, raccordé à la RD933.

Prescriptions :

Capacité d'accueil : **1** 2 logements **2** 65 logements

Construction et parcelle

- deux types d'habitat : habitat ponctuel et habitat accolé
- habitat ponctuel : implantation en cohérence avec les constructions alentours, construction en limite de parcelle encouragée,
- habitat accolé : obligation de construire en limite de parcelle, avec une construction compacte et un mur mitoyen,
- pour les deux types d'habitat : construction en R+1, matériaux en harmonie avec les constructions alentours, limiter les ombres portées sur les autres logements et leurs espaces de vie extérieurs immédiats.
- sur la zone **2**, il est fait usage de l'article L 151-15 (ex : L 123-1-5-16°) du Code de l'urbanisme afin d'imposer un minimum de 2 logements à caractère social.

Accès et circulations

- création d'une voie de desserte à l'intérieur de chaque zone (la voie de la zone **1** desservira les nouveaux logements et les deux maisons existantes à l'est),
- caractéristiques voirie à créer : chaussée très réduite, à double sens, en impasse,
- stationnement privé géré sur la parcelle,
- création d'un chemin piéton afin de relier le secteur au chemin piéton en projet (ER5).

Aménagement

- séparation par des murs de plus de 1,20 m interdit, les clôtures pourront être complétées par un grillage, des palissades ou de la végétation,
- haies composées d'essences variées excluant les conifères, éviter des haies trop compactes (mur végétal),
- création d'un espace de stationnement pour les visiteurs dans la zone **2**, avec revêtement perméable,
- plantation d'arbustes et de couvres-sol le long du chemin piéton pour une traversée agréable,



1	Périmètre dent creuse		Emplacement réservé chemin piéton (ER5)
	Zone d'habitat individuel		Lien possible avec le lotissement
	Zone d'habitat individuel groupé		Voirie à créer
	Zone de stationnement visiteurs		Chemin piéton à créer
	Périmètre lotissement 13 lots en cours		Accès habitations
			Isolation végétale à créer

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – DENTS CREUSES GENOUILLEUX

Surface : **3** 6 395 m²

Contexte : Secteur en dent creuse. En limite d'une opération de logements de type pavillonnaire. Le secteur est soumis à servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 (ex L 123-1-5-16°) du Code de l'urbanisme

Construction et parcelle

- La densité demandée sera de l'ordre de 20 logements à l'hectare avec 15 logements minimum, la création de l'accès peut nécessiter une emprise importante ce qui pourrait diminuer légèrement la densité globale.
- L'opération accueillera une mixité de formes urbaines avec une répartition équivalente à 5 logements individuels, 2 logements groupés et 8 logements collectifs ou intermédiaires. Ces proportions devront être respectées pour une opération offrant plus de logements.
- Les formes les plus denses seront réalisées en partie sud du tènement.
- Les logements collectifs comporteront 8 logements sociaux.
- Les constructions moins consommatrices d'espace (type R+1) seront privilégiées, de manière à préserver des espaces libres privatifs suffisants. L'architecture de l'opération peut utilement s'appuyer sur la topographie du terrain pour réaliser des constructions de deux niveaux.

Accès et circulations

- L'accès au secteur d'OAP se fera par la RD 933. Il devra impérativement répondre aux exigences du Conseil Départemental en termes de pente, de largeur, de visibilité et de sécurité. Cela peut induire un tracé de la voie non perpendiculaire à la RD 933 mais plus en biais et nécessitant plus de foncier.
- La voirie interne desservira l'opération sur l'ouest du tènement. Un espace de retournement sera aménagé en extrémité de la voie.
- Un espace de stationnement commun, organisé en entrée d'opération, permettra de répondre intégralement ou partiellement aux exigences en termes de places de stationnement demandées par logement. Des places visiteurs seront également prévues à l'entrée du projet. Cet espace intègrera un local « ordures ménagères » ainsi qu'un espace boîtes aux lettres.
- Les logements collectifs offriront un minimum de 16 places de stationnements et des places pour personne à mobilité réduite.
- Une liaison piétonne sera organisée en direction de l'angle sud-est du tènement afin de sécuriser les déplacements piétonniers en direction de l'école.

Aménagement

- Les coupures vertes existantes en limite Nord et Est du tènement seront maintenues sous forme arbustive haute et/ou arborée, afin de préserver une séparation visuelle entre le lotissement existant et la future opération.

