

Commune de Saint-Genou

Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé par délibération du 25 février 2005

Révision approuvée le 11 MARS 2020

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Cabinet Jean-Charles DAYOT Géomètre-Expert D.P.L.G.

19 rue du Sapin Vert 36500 BUZANCAIS - Tél. : 02 54 02 21 21 -- Fax : 02 54 02 21 29
Courriel : cabinet@dayot.geometre-expert.fr - Site Web : www.dayot.geometre-expert.fr

Préambule

Conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Sur la commune de Saint-Genou les Orientations d'Aménagement et de Programmation se situent sur deux secteurs, aux lieux-dits « Estrées» et « Les Ouches de Mez ».

Les OAP suivent les objectifs du PADD et permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des principaux secteurs d'extension de l'urbanisation.

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La portée des orientations d'aménagement et de programmation

Le code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre.

L'articulation des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales.

Articulation avec le règlement

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces secteurs auront pour vocation principale l'habitat, l'objectif étant de valoriser l'espace urbain en créant un lieu de vie dans un espace actuellement vacant.

Habitat et Performance énergétique:

De façon générale, les projets de construction devront se conformer à la typologie rituelle de l'habitat rural et ouvrier du secteur.

L'habitat individuel devra privilégier les constructions en alignement et la création de maisons sur cour en respectant le vocabulaire architectural local et en se limitant à des hauteurs de bâtiments fixées au maximum à R + 1.

Le choix d'une forme urbaine de type pavillonnaire sur ce secteur impose une valorisation maximale des dispositifs bioclimatiques, à savoir une bonne protection vis-à-vis des vents dominants ainsi qu'une optimisation des apports solaires passifs (récupération de la chaleur solaire par les baies vitrées) et des apports actifs (transformation de la chaleur solaire en eau chaude sanitaire).

Ce constat part du principe que, moins l'habitat est compact, plus il y a déperdition en termes de performance énergétique.

Le respect de ces principes est d'autant plus important que pour l'habitat individuel, la réglementation thermique RT 2012 impose un minimum de 5 % de couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables (comme le solaire thermique).

Il est donc essentiel de proposer le plus possible de parcelles radicalement orientées au Sud pour ce type d'habitat.

L'intention est de développer des produits innovant en matière de logement en créant une offre nouvelle. Le projet proposera des logements compacts et agréables à vivre, et, dans la mesure du possible, orientés de manière à optimiser les apports solaires pour favoriser le bioclimatisme et maîtriser les consommations énergétiques.

Déplacements :

Les accès routiers se feront par les rues existantes qui entourent le secteur.

La nouvelle voie créée prévoira une circulation piétonnière et garantira confort et sécurité aux piétons et aux cyclistes.

Traitement paysager et gestion des eaux pluviales:

Des plantations de haies bocagères en limite de secteur marqueront fortement les limites de l'urbanisation.

L'aménagement d'un espace paysager au niveau inférieur de chacune de ces zones, permettra le traitement et la régulation des eaux pluviales.

1 - Secteur des « Ouches de Mez »

Zone AU à vocation d'habitat

Superficie de la zone:

- 1,17 ha à urbaniser et réalisable en deux ou trois tranches, dont la première de 5 lots à très court terme.
- La commune de Saint Genou a la maîtrise foncière de la quasi totalité de la zone 1 AU à l'exception de la parcelle cadastrée AT n°53.

État des lieux:

Le secteur se trouve en limite Sud-est du bourg, à 800 mètres à vol d'oiseau de l'église , entre la rue des « Ouches de Mez », à l'Ouest, et la rue de la « Brigaudière », à l'Est, au cœur d'un tissu pavillonnaire relativement récent.



L'aménagement de ce site donnera de « l'épaisseur » à l'urbanisation présente tout en rentabilisant les réseaux déjà existants. Il participera ainsi aux objectifs de densification voulus par le PADD.

Le relief présente une pente moyenne régulière de 2.2% orientée Est Ouest.

Le sol argilo-calcaire peu caillouteux et perméable (source carte de sols au 1/50000) est plutôt favorable à une infiltration en surface.

Relevé de terrain effectué le lundi 8 juillet 2019.

Flore :

Cette zone, en frange du tissu urbain, n'est concernée que par un seul type d'habitat de type « prairie de fauche ».

La totalité de l'espace concerné par la zone 1AU est entretenue régulièrement depuis son acquisition par la commune de Saint Genou il y a une quinzaine d'années environ. Cet habitat est dominé par des graminées communes du type pâturin commun, la centaurée jaçée, la campanule raiponce ou encore le trèfle.

Un seul arbre, un noyer, a été recensé dans la zone concernée.

Enjeux : aucun enjeu significatif n'est retenu puisqu'aucune espèce protégée ou habitat d'intérêt n'est présent dans la zone.

Aucune zone humide n'est recensée.

Faune :

Reptiles et Amphibiens : aucune espèce de reptile n'a été vue sur la zone. Cependant ce milieu est potentiellement favorable du fait de nature en prairie et la présence d'une petite friche en limite Nord Ouest de la zone à la présence du lézard de murailles, de la couleuvre commune et de la vipère aspic.

Aucun point d'eau ou fossés n'étant présents sur cette zone, les amphibiens en sont complètement absents.

Les oiseaux : Ont été recensés sur cette zone : le chardonneret, la fauvette, le moineau domestique et l'hirondelle rustique qui sont des espèces communes mais en bon état de conservation au niveau national et régional ; elles présentent donc un enjeu non significatif.

Cette zone étant située en bordure voire à l'intérieur du tissu urbain ne présente aucun intérêt concernant les continuités écologiques.

Conclusion : Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur le site. Par ailleurs aucune espèce végétale protégée et / ou remarquable n'est observée. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique .

Perception du site:

Cet espace autrefois agricole est composé d'une prairie que l'on peut considérer aujourd'hui comme temporaire.

L'intérêt du site est l'absence de co-visibilité avec le centre bourg et son centre historique.

Le site est potentiellement perceptible depuis:

la rue des Moranderies (vue lointaine)



l'amorce de rue partant de la rue des Ouches de Mez.





Vues de la zone depuis la placette de retournement de la rue d'Auvergne

CONTEXTE - DÉPLACEMENT - STATIONNEMENT - SÉCURITÉ :

Voirie : Les deux axes routiers qui permettent l'accès à cette zone sont les rues de la Brigaudière via la rue d'Auvergne et la rue des Ouches de Mez . Elles sont, dans leur configuration actuelle, suffisamment dimensionnées pour la prise en compte des besoins de cette zone voire même de son éventuelle extension jusqu'à la rue des Moranderies.

Accès : les accès aux lots créés s'effectueront tous depuis la voirie nouvelle en prolongement de la rue d'Auvergne reliant à terme la rue des Ouches de Mez.

Les liaisons douces : la voirie projetée sera calibrée de façon à assurer un usage mixte permettant un cheminement piétonnier sécurisé et paysager vers le bourg via la rue des Ouches de Mez et la rue des Moranderies.

Les stationnements : les stationnements sont inexistants aux abords du site. Concernant le stationnement des nouveaux résidents, l'implantation des bâtiments futurs prendra en compte à minima un emplacement à l'intérieur de chaque lot.

Les nuisances:

- Nuisances visuelles : le site est nullement perceptible depuis les deux principaux axes routiers desservant le bourg de Saint Genou que sont la RD n°63d (rue de la Brigaudière) et depuis la RD 63b (rue d'Estrées).
- Nuisances agricoles : elles sont nulles car depuis l'acquisition par la commune cette parcelle quoique entretenue, ne fait plus partie des terres déclarées à la PAC.

Les enjeux sont :

- **D'assurer une insertion paysagère des futures constructions notamment en prenant en compte la topographie du site.**
- **De développer des liaisons douces le long de la voie à créer en les connectant sur le maillage existant.**
- **De favoriser les économies d'énergie par une orientation adaptée des façades principales des habitations.**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Forme urbaine et habitat :

- Faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés par une souplesse d'implantation par rapport aux limites d'alignement et limites séparatives (densité minimale de 10 logements par hectare) permettant ainsi un environnement plus agréable (maîtrise des vis-à-vis, présence de piétons et espaces naturels publics).
- Privilégier une rotation des façades principales Sud, Sud-Est, Sud-Ouest. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales.
- L'implantation du bâti et le découpage des parcelles doivent également permettre dans la mesure du possible, de ménager des jardins exposés pleins sud.

Voirie espace publics, stationnement :

- La voie principale de desserte sera reliée par un accès unique à créer depuis la rue d'Auvergne jusqu'à atteindre à terme la rue des Ouches de Mez. Cet accès, à usage mixte, doit être dimensionné afin de répondre aux besoins de la zone 1 AU telle que prévue mais aussi à une éventuelle extension jusqu'à la rue des Moranderies. La conception de voie devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace afin de limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Un stationnement commun associé à des espaces publics sera implanté en entrée d'opération et au cœur de l'opération.
- Un principe de voirie doit être initié afin de servir potentiellement l'éventuel extension jusqu'à la rue des Moranderies.
- Afin d'améliorer l'approche paysagère qualitative du site et favoriser les déplacements piétonniers, un alignement d'arbres de moyen jet pourra être implanté le long de la voirie créée.
- La desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communications électroniques au très haut débit devra être assuré.

Intégration paysagère :

- Bien que le site ait une faible pente (autour de 2 %), il conviendra d'inscrire le plus possible la voirie et les constructions parallèlement aux courbes de niveau et équilibrer les déblais et remblais pour une bonne insertion dans la pente.
- Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse !
- Sur la limite Sud de l'opération, la création d'une haie faisant l'interface entre la zone aménagée et la partie agricole permettra de compléter l'intégration paysagère. Cette haie sera composée d'essences locales adaptées aux conditions pédo-climatiques.
- Les futurs réseaux secs (réseau électrique, éclairage public et téléphonie) seront enfouis.

Gestion des eaux pluviales :

- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre : gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagère ou de puits d'infiltration à la parcelle.
- Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainant et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

2 - Secteur des « Estrées »

Dispositions générales :

Le projet sera affecté à l'habitat et réalisé à court ou moyen terme. Le projet viendra combler un espace libre, en bordure de la rue d' Estrées.

Superficie de la zone :

- 0 ha 43 à urbaniser à court ou moyen terme.
- La commune de Saint Genou a la maîtrise foncière de la totalité de la zone.

Localisation :

Le secteur se trouve en limite Sud de la partie agglomérée du bourg, à 800 mètres à vol d'oiseau de l'église , calé entre la rue d'Estrées et la voie ferrée.

Objectif :

Création à court ou moyen terme de 3 à 4 lots de terrains à bâtir.

Projet :

Calé entre l'ancienne voie ferrée et la rue d'Estrées, le projet comblera un terrain dont la commune a l'entière maîtrise foncière.

Cet aménagement participera ainsi à la densification du secteur et bénéficiera des réseaux présents sur la rue.





Vue lointaine depuis la rue d'Estrées



Vue du pignon de l'habitation existante

Relevé de terrain effectué le lundi 8 juillet 2019

Flore :

Cette zone située en entrée de ville en bordure immédiate de la rue d'Estrées, n'est concernée que par un seul type d'habitat de type « prairie de fauche ».

La totalité de l'espace concerné par la zone 1AU est entretenue régulièrement par la commune de Saint Genou.

Cet habitat est dominé par des graminées communes du type pâturin commun, la centaurée jacée, la campanule raiponce ou encore le trèfle.

Un petit fourré disposé linéairement le long de la voie ferrée, est essentiellement composé d'épines noires.

Aucune zone humide n'est recensée.

Faune :

Reptiles et Amphibiens : aucune espèce de reptile n'a été vue sur la zone.

Aucun point d'eau ou fossés n'étant présents sur cette zone, les amphibiens en sont complètement absents.

Les oiseaux : ont été recensés sur cette zone : le chardonneret, la fauvette, le moineau domestique et l'hirondelle rustique qui sont des espèces communes mais en bon état de conservation au niveau national et régional ; elles présentent donc un enjeu non significatif.

Cette zone étant située en entrée de bourg ne présente aucun intérêt concernant les continuités écologiques.

Enjeux : aucun enjeu significatif n'est retenu puisqu'aucune espèce protégée ou habitat d'intérêt n'est présent dans la zone.

Habitat et Performance énergétique

Situé en périphérie de la zone agglomérée ce projet proposera des logements plus aérés et agréables à vivre, et, dans la mesure du possible, orientés de manière à optimiser les apports solaires pour favoriser le bio climatisme et maîtriser les consommations énergétiques.

Déplacements

L'accès routier se fera depuis la rue d'Estrées par une voirie en impasse prolongée par un chemin d'exploitation.

La nouvelle voie prévoira une liaison piétonnière vers la zone naturelle et agricole située de part et d'autre de la voie ferrée. Du fait de son caractère en impasse elle garantira la sécurité aux piétons et aux cyclistes.

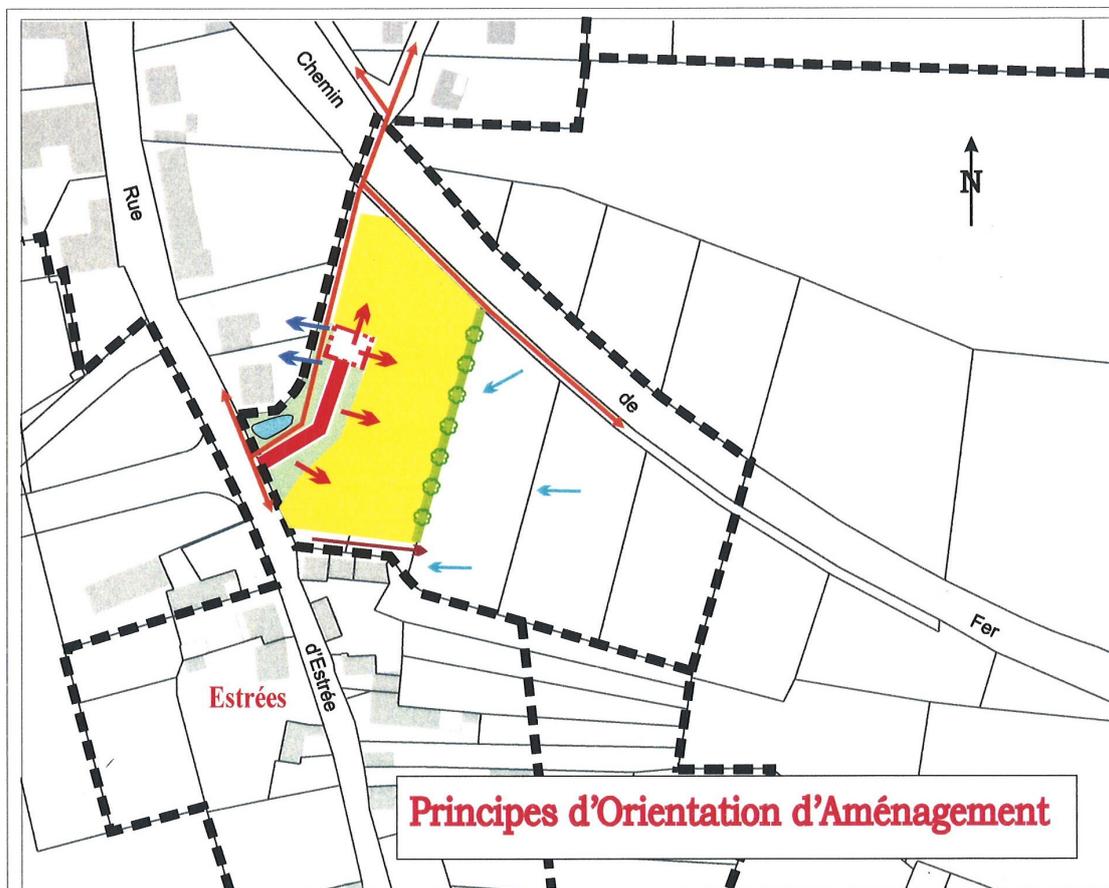
Traitement paysager et gestion des eaux pluviales

Des plantations de haies bocagères en limite de secteur marqueront fortement les limites de l'urbanisation.

L'aménagement d'un espace paysager au niveau inférieur du terrain en bordure de la rue d'Estrées, permettra le traitement et éventuellement la régulation des eaux pluviales.

Atouts :

- Sa localisation dans un espace vide en bordure de la voie d'accès principale du centre bourg , à proximité immédiate des réseaux.
- Sa maîtrise foncière communale.
- Son faible coût de viabilisation et sa disponibilité immédiate.
- Son aménagement permettra la régularisation d'une servitude de passage par l'arrière des parcelles déjà bâties.



LEGENDE

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Aménagement paysager sécuritaire avec régularisation des eaux pluviales | | Principe d'accès à l'arrière des parcelles bâties (Servitude de passage à conforter) |
| | Voie interne | | Principe d'accès aux lots |
| | Principe de retournement | | Principe d'accès à la parcelle agricole |
| | Cheminement piétonnier | | Sens d'écoulement des eaux de ruissellement |
| | Haie bocagère
Interface entre l'habitat et les cultures | | |



Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du 10 septembre 2004
Révision approuvée par délibération du 11 mars 2020

Orientation d'aménagement et de Programmation

Lieudit : La Folie

LEGENDE

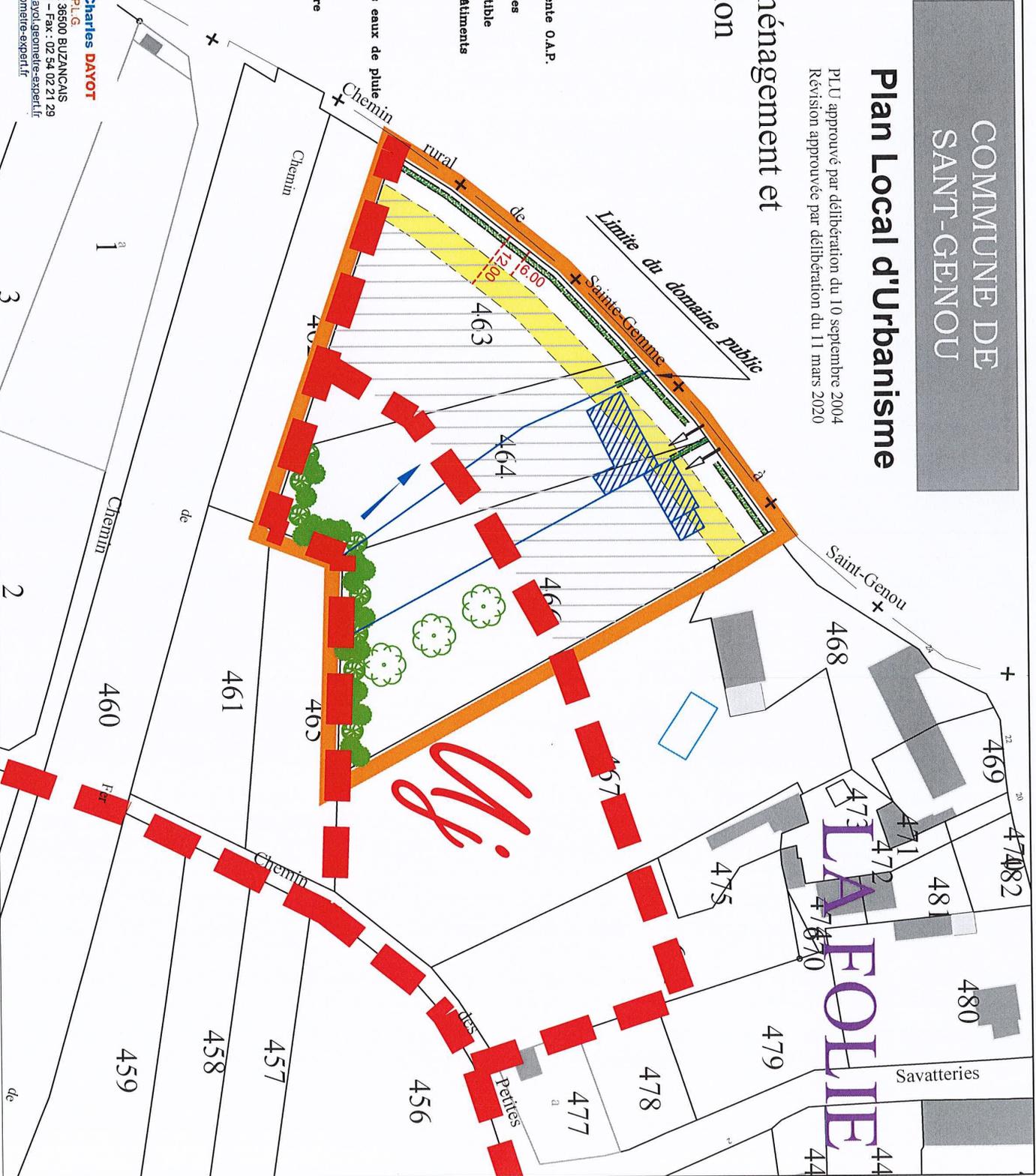
-  Secteur concerné par la présente O.A.P.
-  Zone d'implantation des façades
-  Zone potentiellement constructible
-  Principe d'implantation des bâtiments et de découpage parcellaire
-  Haie basse < 1m60
-  Principe d'accès jumelé
-  Sens d'écoulement naturel des eaux de pluie
-  Préservation des arbres
-  Installation d'une haie bocagère

Echelle : 1/1000

Dossier n° 2013-081 Mars 2020 / JCD

Cabinet Jean-Charles DAYOT
 Géomètre-Expert D.P.L.G.
 19 rue du Sapin Vert 35500 BUZANCAIS
 Tél. : 02 54 02 21 21 - Fax : 02 54 02 21 29
 Courriel : cabinet@dayot-geometre-expert.fr
 Site : www.dayot-geometre-expert.fr

ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS



Traitement paysager et gestion des eaux pluviales

Des plantations de haies bocagères en limite de secteur marqueront fortement les limites de l'urbanisation.

Afin de garantir la qualité paysagère du site et favoriser les cônes de vue depuis la voie existante, les haies prévues en façade des terrains seront constituées d'essences locales et doublées ou non d'une clôture constituée d'un simple grillage.

L'ensemble ne devra pas excéder une hauteur de 1m60.

Ces mêmes dispositions seront prises sur la partie transversale délimitant les lots de la rue jusqu'au niveau de l'amorce des habitations.

L'aménagement d'un espace paysager à l'arrière des terrains en zone Uj et la faible pente de la zone considérée favoriseront le traitement à la parcelle des eaux pluviales provenant des toitures et de l'imperméabilisation des lots créés.

Les arbres de moyen et de haut jet situés en zone Uj sur la partie arrière de la parcelle 466 devront être en grande partie conservés.

Atouts :

- Sa localisation dans un espace vide en bordure de la voie d'accès, à proximité immédiate des réseaux.
- Son faible coût de viabilisation et sa disponibilité immédiate.
- Son aménagement participera à la densification de ce secteur périurbain situé sur le territoire de deux communes entre le village de la Gare (Palluau sur Indre) et le Bourg de Saint Genou.