

**ELABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**



*Ville de
Saint Genest
sur Roselle*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet Arrêté en Conseil Municipal le 30 Septembre 2019



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Observations

OAP n°1 – Centre-Bourg

Les unités foncières A 780 et A 60, 58 et 59 sont desservies par le réseau public d'énergie électrique.

Les aménagements projetés sur ces 2 unités foncières peuvent engendrer une extension et un renforcement de réseau.

OAP n°2 – Centre-Bourg Nord

L'unité foncière A 41 est desservie par le réseau public d'énergie électrique.

Le projet d'aménagement de cette parcelle peut engendrer une extension de réseau.

Le projet peut entraîner un renforcement de réseau.

OAP n°3 – Les Maisons Neuves

Les unités foncières A 989 et A 32 sont desservies par le réseau public d'énergie électrique.

Le projet d'aménagement peut engendrer une extension et un renforcement de réseau.

OAP n°4 – Les Maisons Neuves Nord

Une extension du réseau est à prévoir.

Le projet d'aménagement peut entraîner un renforcement du réseau.

OAP n°5 – Les Peyrichoux

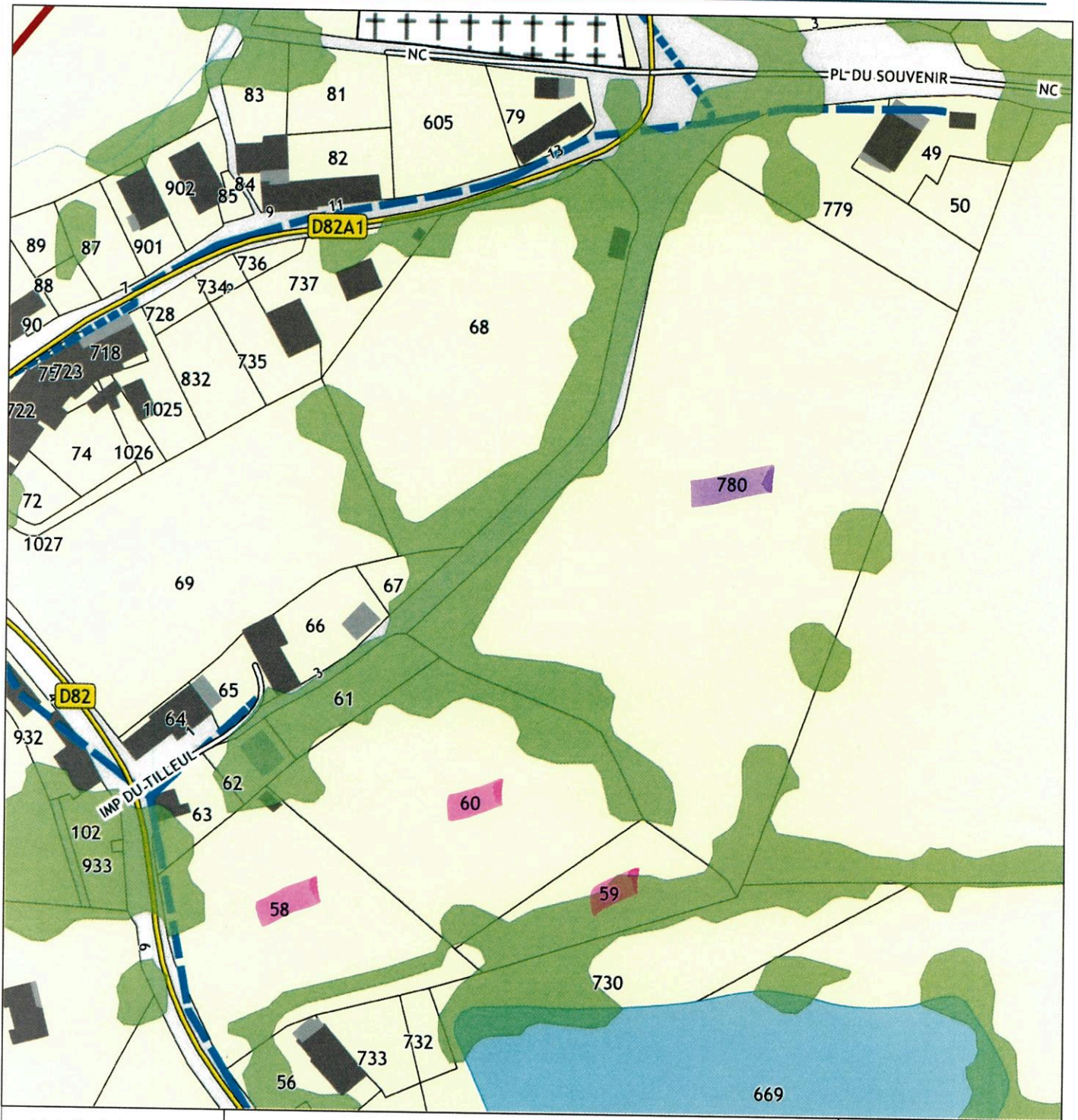
Les parcelles A 795 et A 311 ne sont pas desservies par le réseau public d'énergie électrique, une extension est à prévoir.

La parcelle A 664 est desservie par le réseau public d'énergie électrique.

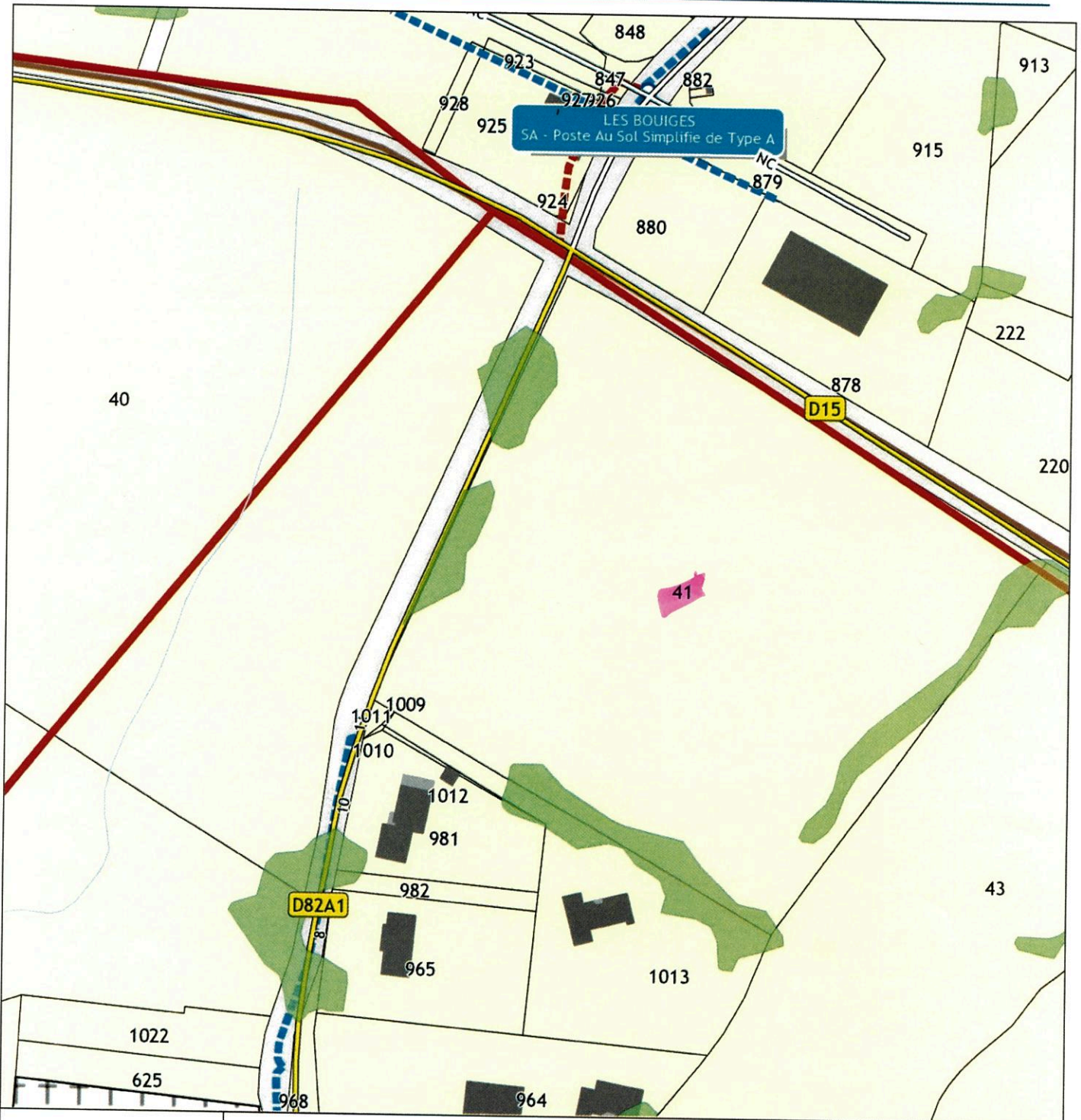
Le projet d'aménagement peut engendrer une extension et un renforcement de réseau.

OAP n°6 – Secteur à vocation économique

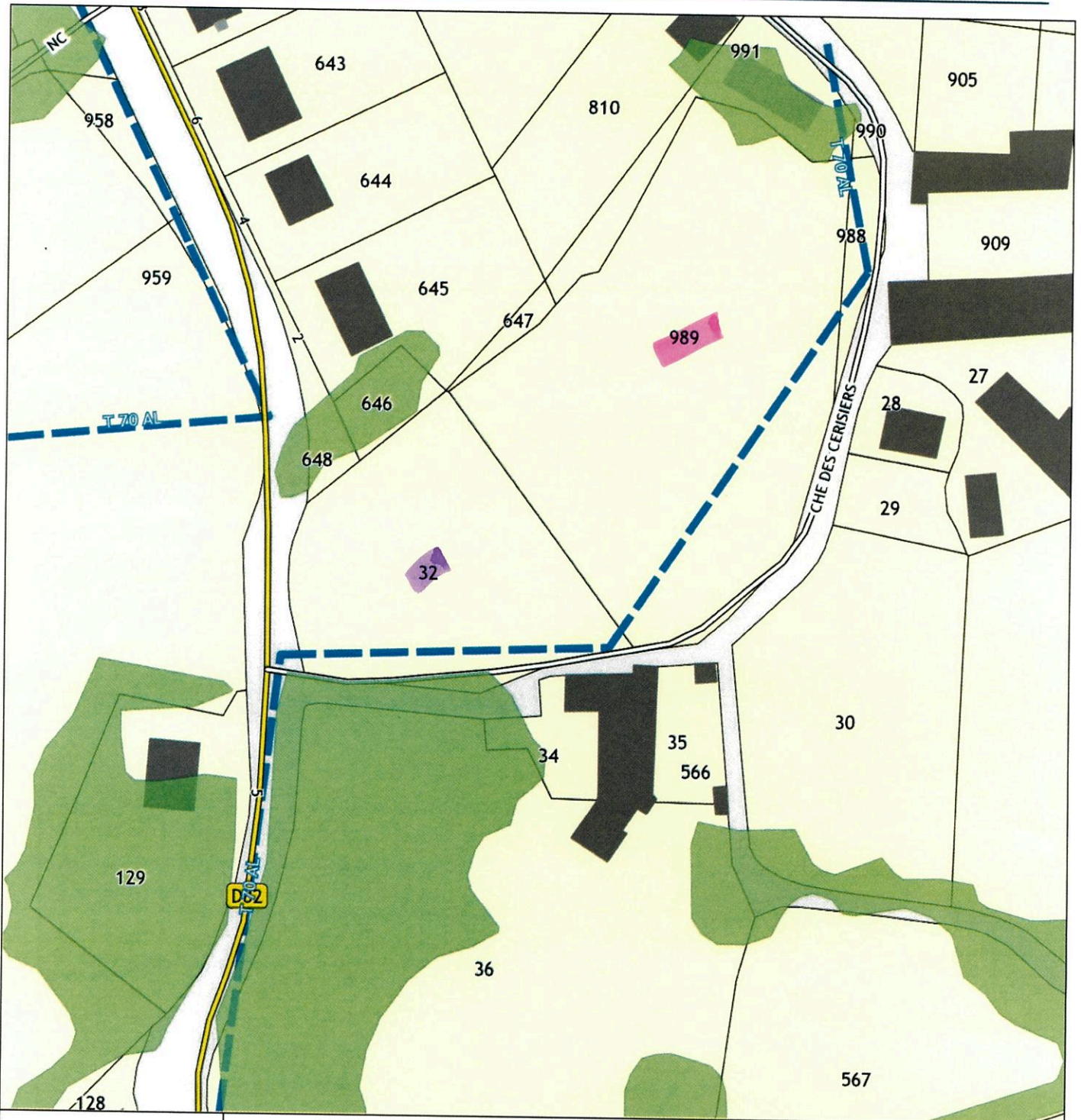
OAP supprimée



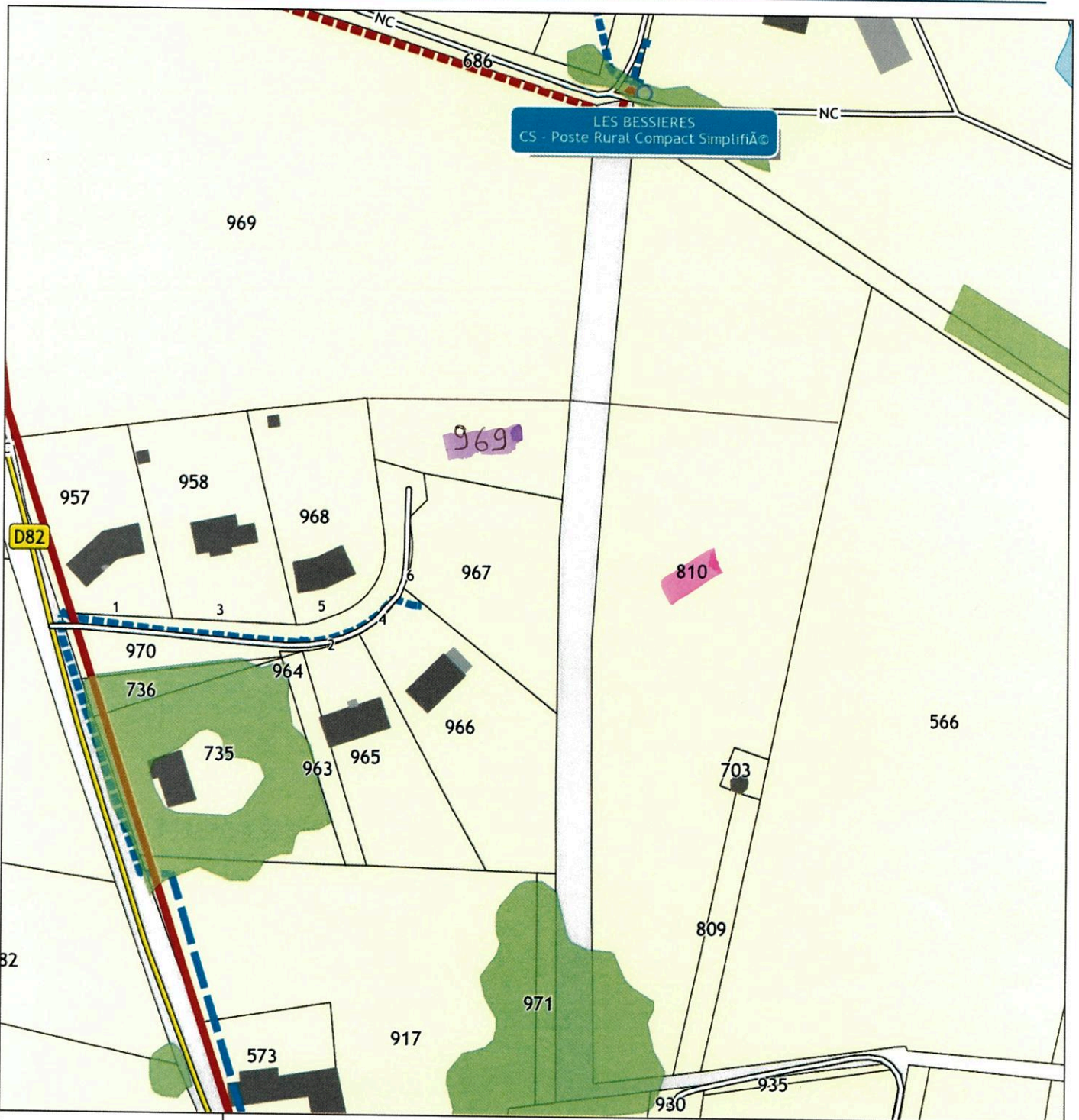
Echelle 1: 1500	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018	



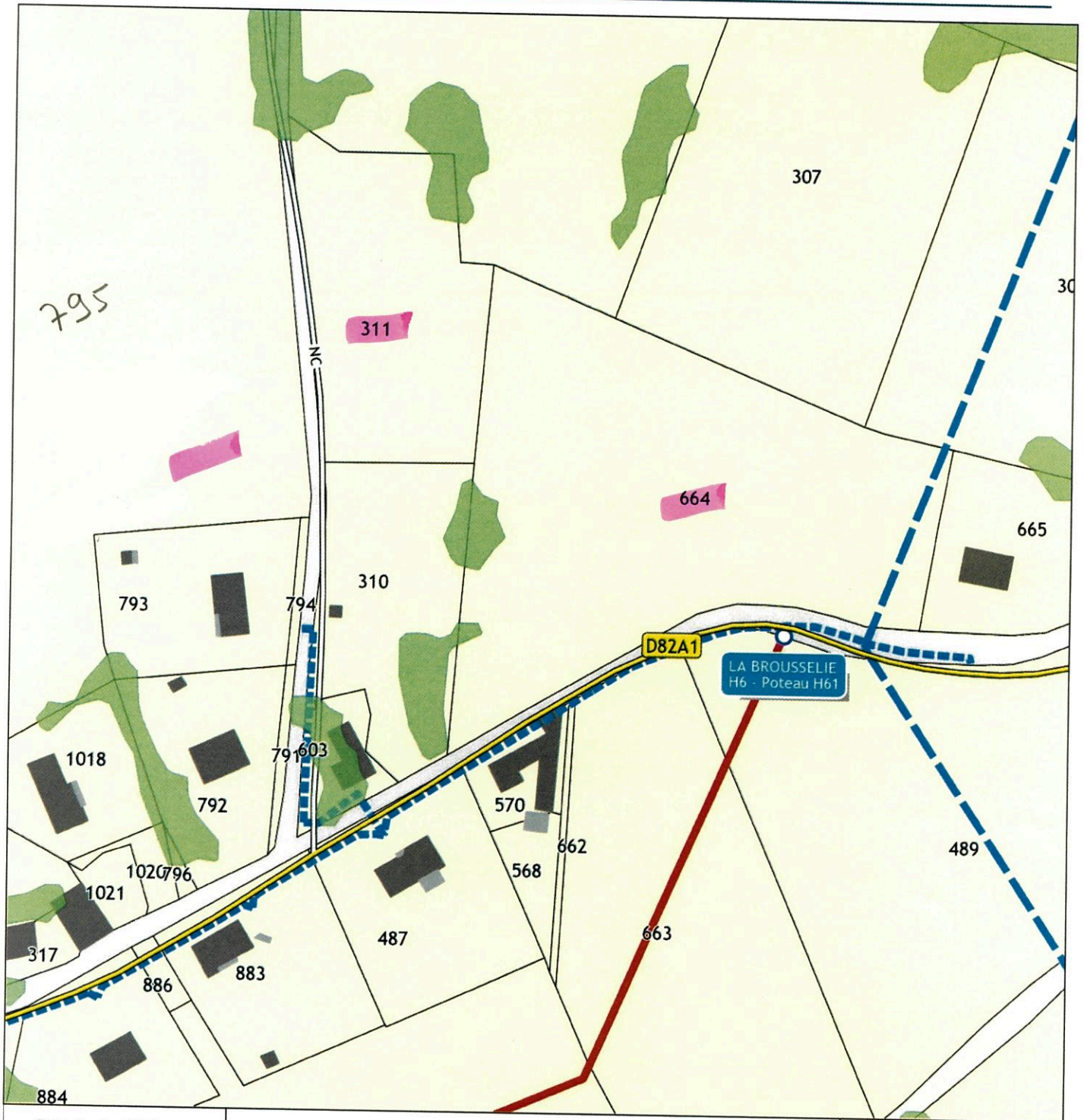
Echelle 1: 1500	GéoSeHV		
Date d'édition 09/09/2019			
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018		



Echelle 1: 1000	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018	



Echelle 1: 1500	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018	



Echelle 1: 1500	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93		source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

«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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise:

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme précise également :

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis mais traduisent les exigences des orientations du PADD.

Les OAP sont élaborées afin de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés tout en gardant une souplesse nécessaire à la viabilité des projets. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. **Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.** Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. Le périmètre des secteurs ou quartiers auxquels les orientations sectorielles réglementaires sont applicables est délimité dans les documents graphiques du PLU.



Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble

Type d'Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

❖ Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique** qui ont pour vocation de fixer des orientations sur une thématique particulière du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent notamment de décliner les objectifs fixés dans le PADD et de garantir la cohérence avec les projets d'aménagement et de construction. **Une OAP thématique sur la question des déplacements a été mise en place.**

❖ Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**, qui définissent des objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre environnant existant. Elles portent sur un secteur ou un quartier et comprennent les principes de l'organisation urbaine qui en découlent (densité, mixité, desserte, programme de logements ...). Elles permettent que les futurs projets opérationnels, porteur du développement de l'habitat ou des activités économiques, s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Genest-sur-Roselle comporte ainsi :

- des **orientations d'aménagement et de programmation «générales»** en matière : d'habitat, de patrimoine, de prise en compte de l'environnement...
- des **orientations d'aménagement et de programmation de «secteurs»**, qui portent sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

Les documents graphiques et notices explicatives des projets devront permettre d'analyser la compatibilité de l'opération aux orientations «générales» ou de «secteur» définies ci-après.

Pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement, et s'assurer de sa « fonctionnalité », le plan masse de l'opération devra être présenté dans le cadre d'un contexte élargi (100 m au minimum autour du terrain d'assiette de l'opération) et faire état des réseaux de transports urbains, cheminements doux, équipements publics...

Sur la commune de St Genest-sur-Roselle, les OAP sectorielles portent sur les secteurs de :

- Centre-bourg
- Nord du bourg
- Maisons Neuves
- Maisons Neuves Nord
- Les Peyrichoux
- Eyzac

QUELQUES EXEMPLES POUR S'INSPIRER

HABITAT

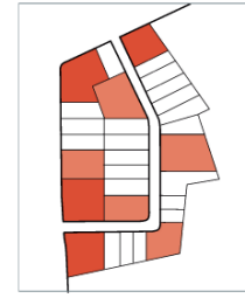
☐ **Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets**

Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la « qualité d'habiter » des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

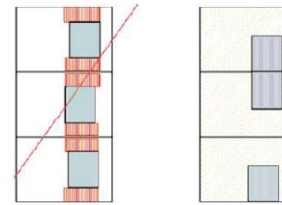
Les objectifs suivants devront ainsi être poursuivis :

- Aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés, ...
- Traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,
- Variété et imbrication du découpage parcellaire,
- Implantation optimisée du bâti sur la parcelle,
- Un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,
- Dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions, notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables,
- Accompagnement végétal des voies et cheminements doux.

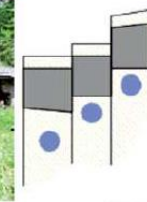
Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du « grand » paysage et favoriser des percées visuelles de qualité.



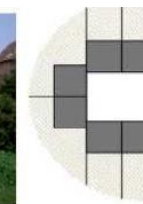
Variété des parcelles permettant la mise en place d'une mixité (individuel, collectif et activités le long des voies principales)



A gauche, l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants. A droite, l'implantation mitoyenne permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.



Implantation de maison en décalé. Les points bleus sur le schéma représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.



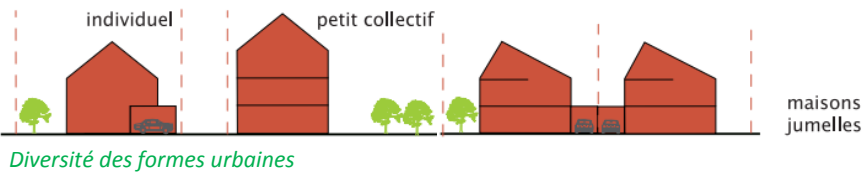
Dans cet exemple, l'espace central est un espace commun à l'ensemble bâti. L'espace en arrière des maisons est consacré aux jardins.

HABITAT

❑ Gestion du nombre de logements par surface à bâtir

Afin de garantir des objectifs en terme de réduction de la consommation d'espace **une surface minimale est exigée par OAP**, permettant d'organiser et de rationaliser l'accès et la desserte en réseaux des opérations.

Pour calculer le nombre de logements minimum attendus par opération, la densité attendue par zone est à affecter à la surface aménageable de l'opération, déduction faite d'un abattement de minimum 10% pour l'aménagement de voiries, espaces communs, ...



❑ Les espaces de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront contribuer, par leur qualité, à l'attractivité urbaine et devront intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

La gestion des interfaces espace privé / espace ouvert à la circulation publique, participe fortement de l'ambiance au sein des opérations. Il pourra ainsi être préconisé que les reculs imposés aux constructions soient traités en espaces privés non clos, renvoyant l'implantation d'éventuelles clôtures en retrait ou à l'alignement du front bâti.



LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

☐ Règles générales à respecter

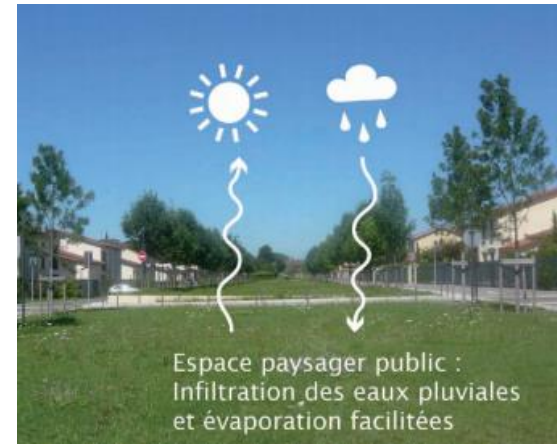
- privilégier l'implantation des bâtiments de façon à ce que les façades présentant le plus d'ouverture soient orientée vers le sud,
- privilégier une gestion parcellaire des eaux de pluie par infiltration lorsque cela est techniquement possible,
- permettre les équipement de collecte d'eau de pluie,
- privilégier des aires de stationnement collectives non imperméabilisées,
- privilégier les essences végétales locales pour la constitution des haies,
- utiliser, lorsqu'elles sont présentes à proximité, les zones humides comme milieux récepteur des eaux de ruissellement. Lorsque ces eaux proviennent de voirie, prévoir un décanteur / déshuileur correctement dimensionné afin de traiter les eaux avant rejet au milieu naturel.



Les noues : ouvrages de rétention / infiltration des eaux pluviales



Cheminement doux végétalisé



Chemins réservés aux modes doux (Solaize – Le clos des éparviers)



Exemple de prise en compte du milieu naturel environnement dans l'opération d'aménagement

Localisation des secteurs


- OAP n°1 – Centre-bourg
- OAP n°2 – Nord du centre-bourg
- OAP n°3 – Maisons Neuves
- OAP n°4 – Maisons Neuves Nord
- OAP n°5 – Les Peyrichoux





LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE BOURG




- 1- Le Centre-Bourg
- 2- Le Bourg Nord
- 3- Les Maisons Neuves
- 4- Les Maisons Neuves Nord


 Secteurs concernés par une orientation d'aménagement


 Zone urbaine autour du centre-bourg


 Zone urbaine en extension

 Zone urbaine à vocation économique

 Zone à urbaniser à long terme

 Zone naturelle de loisirs

 Localisation de la trame verte et bleue

 Localisation des zones humides

Parcelle concernée : parcelles n°780, 60, 58, 59 section A
Superficie globale : 2,36 ha : phase 1 sur la parcelle 780 (1,4ha) et phase 2 sur les parcelles 60, 59 et 58 (0,96 ha)
Superficie constructible : le secteur jouxtant une trame verte identifiée et étant en lien direct avec l'étang communal, 30 à 35% de la surface globale de la zone sera affectée à des espaces à vocation naturelle en lien avec l'environnement autour.
Utilisation actuelle de la parcelle : prairie fauchée
Vocation future du secteur : habitat
Densité minimum projetée : 10 logements/ha
Présence des réseaux : le réseau eau potable est présent à proximité. Le secteur est alimenté par une conduite PVC Ø110mm de capacité suffisante. Une extension pourra être nécessaire pour le réseau électrique en prenant appui sur l'extension réalisée pour le projet en cours sur la parcelle 68. L'assainissement sera de type collectif.
Défense incendie : plan d'eau à proximité



Objectifs de l'aménagement: Situé dans le centre bourg de St Genest-sur-Roselle, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de densifier la tache urbaine autour des équipements présents (école, mairie, ...). Les élus souhaitent qu'un aménagement respectueux de l'environnement, type écoquartier, soit réalisé sur ce secteur. La recherche de connexions entre ce nouveau quartier et les espaces naturels dont notamment l'étang communal est également une volonté forte de la part des élus.

Principes retenus: L'urbanisation de ce secteur est planifié sur le long terme. La maîtrise de la qualité et du rythme de développement demande à ce qu'il se développe selon une opération d'ensemble mais en 2 phases successives. La deuxième phase concerne les parcelles 58, 59 et 60. Sa desserte interne devra prendre appuie sur l'aménagement de la parcelle 780 et prévoir une sortie sur la RD82 en aménageant un carrefour sécurisé. Aucune sortie ne sera autorisée par la place du Tilleul.

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'une attention particulière afin que la qualité du cadre de vie soit au cœur du projet :

- un alignement d'arbres devra être planté en limite avec la parcelle 779,
- des noues paysagées de collecte des eaux pluviales seront systématiquement associées à la création de voirie,
- les cheminements piétons devront être, dans la mesure du possible, séparés des voiries,
- le bas de l'aménagement en lien avec les espaces naturels et l'étang devra être aménagé afin de créer une réelle connexion ainsi qu'une transition douce avec ces espaces,
- l'ensemble des aménagements paysagers devra utiliser des essences diversifiées et locales,
- le puit présent sur la parcelle 58 devra être conservé.



Parcelle 780



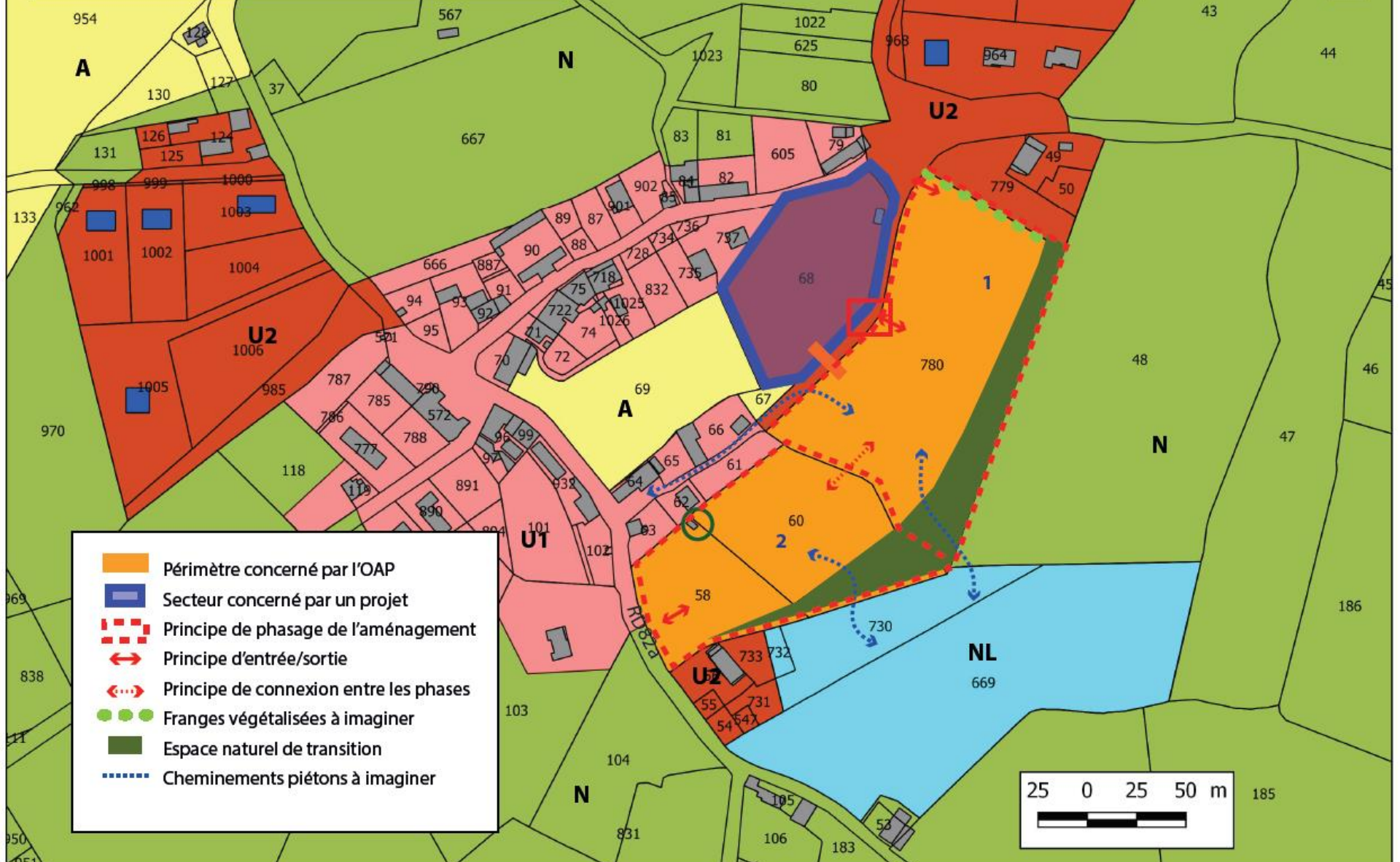
Élément du petit patrimoine à préserver sur la parcelle 58



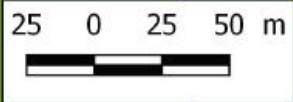
Parcelles 60, 59 et 58

OAP n° 1 – CENTRE-BOURG

Commune de St GENEST-SUR-ROSELLE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur du Centre Bourg



- Périmètre concerné par l'OAP
- Secteur concerné par un projet
- Principe de phasage de l'aménagement
- Principe d'entrée/sortie
- Principe de connexion entre les phases
- Franges végétalisées à imaginer
- Espace naturel de transition
- Cheminements piétons à imaginer



Parcelle concernée : parcelles n°41 section A

Superficie globale : 1,8 ha

Superficie constructible : 1,8 ha

Utilisation actuelle de la parcelle : prairie fauchée

Vocation future du secteur : mixte – habitat / commerces

Densité minimum projetée : 10 logements/ ha

Présence des réseaux : le réseau eau potable est présent à proximité. Le secteur est alimenté en partie par une conduite PVC Ø110mm (dans l'emprise de la D82A1) et une conduite PVC Ø63mm (dans l'emprise de la D15), les deux conduites combinées suffisent pour répondre aux besoins futurs après urbanisation de la zone.

Le réseau électrique est présent le long des deux routes qui bordent la parcelle. Néanmoins, l'aménagement de la zone pourra engendrer une extension et un renforcement du réseau.

L'assainissement sera de type collectif.

Défense incendie : poteau incendie à proximité sur la RD82a

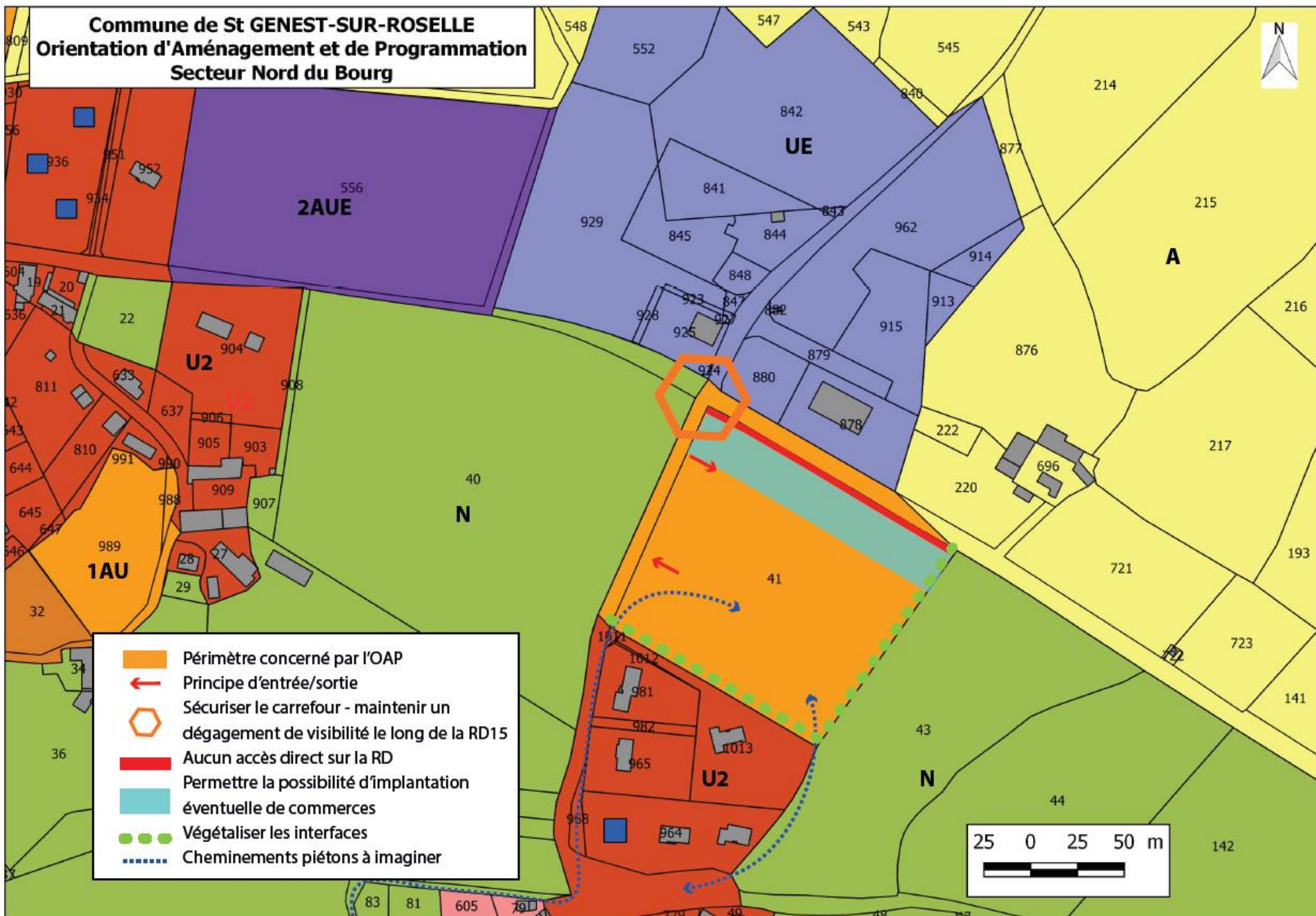
Objectifs de l'aménagement: Situé dans au nord du centre bourg de St Genest-sur-Roselle, en bordure de la RD15, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer l'urbanisation des équipements présents (école, mairie, ...). Les élus souhaitent que le haut de la parcelle puisse permettre éventuellement l'installation d'activités commerciales.

Principes retenus: L'accès au nouveau quartier devra se faire suivant une boucle traversante qui pourra être envisagée en sens unique (entrée par le nord de la parcelle) afin de réduire l'emprise de la voirie. Elle devra prendre appui sur la RD82 en maintenant un dégagement suffisamment important au niveau du carrefour. Un dégagement de visibilité de 5 à 10m devra être envisagé le long de la RD. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD15.

Des cheminements piétons devront être imaginés afin de relier ce nouveau quartier aux écoles.



Commune de St GENEST-SUR-ROSELLE Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur Nord du Bourg



Parcelle concernée : parcelles n°989 section A, la parcelle n°32 section A est zonée en à urbaniser à long terme

Superficie globale : 4417 m²

Superficie constructible : 4417 m²

Utilisation actuelle de la parcelle : prairie

Vocation future du secteur : habitat

Densité minimum projetée : 10 logements/ha

Présence des réseaux : Le secteur est alimenté en eau potable par une conduite PVC Ø40mm (dans l'emprise de la rue « Les Maisons neuves »). Des travaux de renforcement de la canalisation seront nécessaires préalablement à l'urbanisation de la zone.

Le réseau électrique est présent à proximité.

L'assainissement sera de type collectif.

Défense incendie : poteau incendie à l'angle de la RD15 et la RD82

Objectifs de l'aménagement: Situé dans au nord du centre bourg de St Genest-sur-Roselle, le secteur de Maisons Neuves correspond au développement gravitaire autour de ce dernier. En effet des contraintes naturelles marquent une coupure dans le développement du bourg. L'objectifs des élus est de venir conforter l'urbanisation de ce secteur.

Principes retenus: Le chemin des Cerisiers qui permet de desservir le secteur devra être élargi et un sens unique devra être appliqué afin d'éviter toutes sorties sur la RD15 car la visibilité y est nulle.

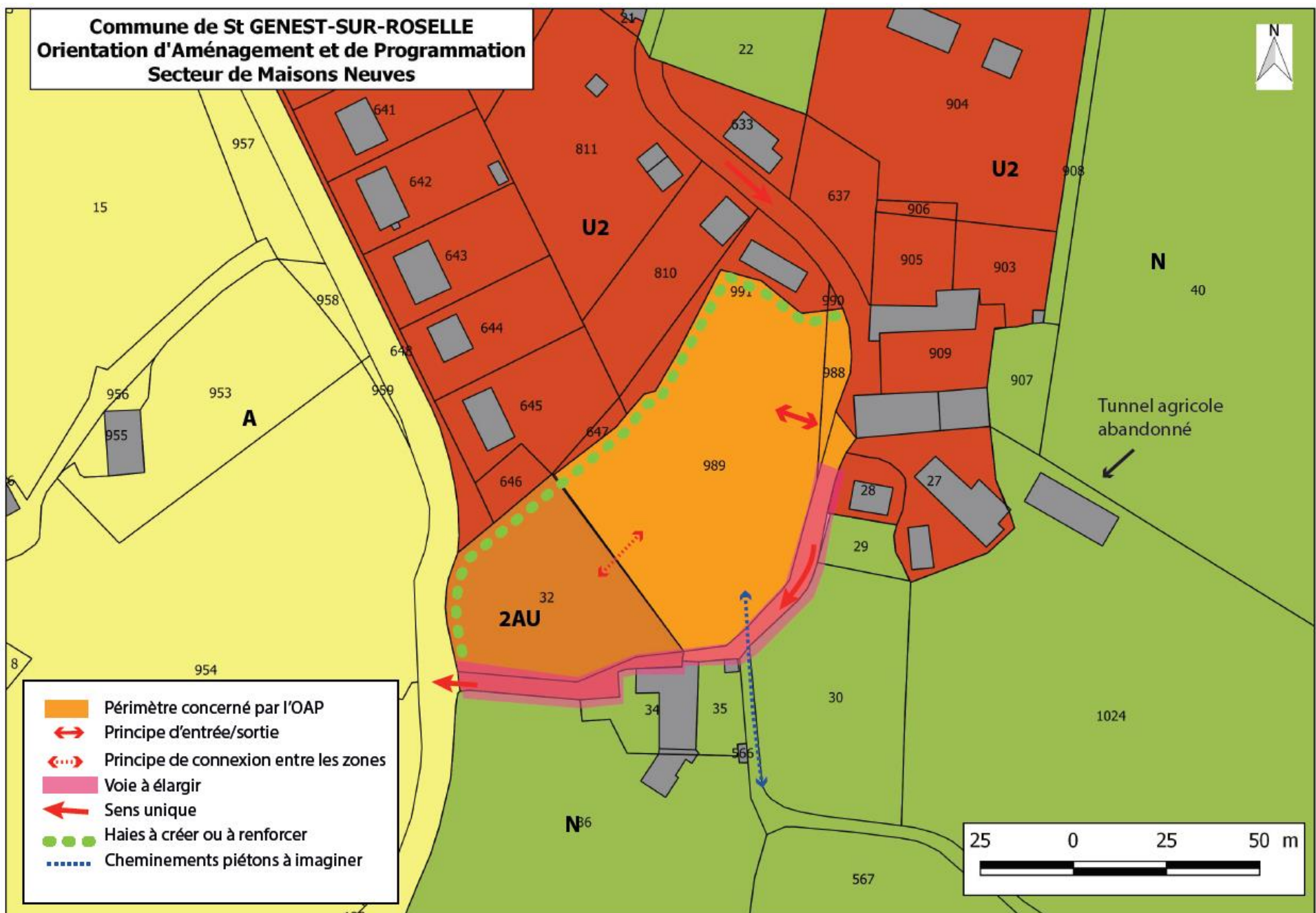
Il est à noter la présence d'une bergerie à environ 120m à l'ouest de la zone.

Un cheminement piéton reliant le secteur aux écoles sera imaginé en prenant appui sur les chemins existants.

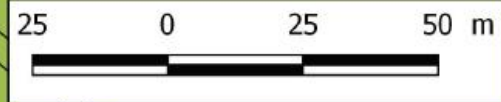


OAP n° 3 – LES MAISONS NEUVES

Commune de St GENEST-SUR-ROSELLE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur de Maisons Neuves



- Périmètre concerné par l'OAP
- Principe d'entrée/sortie
- Principe de connexion entre les zones
- Voie à élargir
- Sens unique
- Haies à créer ou à renforcer
- Cheminements piétons à imaginer



Parcelle concernée : parcelles n°810 pour partie et 969 pour partie section B

Superficie globale : 1 ha

Superficie constructible : seule la parcelle 810 est constructible sur 7339 m², la parcelle 969 servira uniquement pour la voirie

Utilisation actuelle de la parcelle : prairie fauchée

Vocation future du secteur : habitat

Densité minimum projetée : 10 logements / hectare

Présence des réseaux : le secteur est alimenté en eau potable par une conduite PVC Ø63mm. Une extension du réseau sera probablement nécessaire avant l'urbanisation de la zone. Une conduite PVC Ø63/110mm traverse la parcelle concernée. A ce stade et en l'absence de plan de projet, il n'est pas possible de savoir si le positionnement de cette conduite peut nuire à l'aménagement du projet. Si tel était le cas, une demande de dévoiement de la conduite pourra être faite par le porteur de projet auprès du Syndicat VBG qui évaluera par la suite la nécessité ou non d'un dévoiement.

Une extension du réseau électrique devra également être envisagée.

L'assainissement sera de type autonome.

Défense incendie : poteau incendie à l'angle de la RD15 et la RD82



Objectifs de l'aménagement: Ce secteur est situé au nord de la RD 15 dans la continuité du secteur des Maisons Neuves. C'est un secteur qui s'est récemment développé. En ouvrant les parcelles 955 et 969 à l'urbanisation dans le PLU, les élus souhaitent consolider son urbanisation.

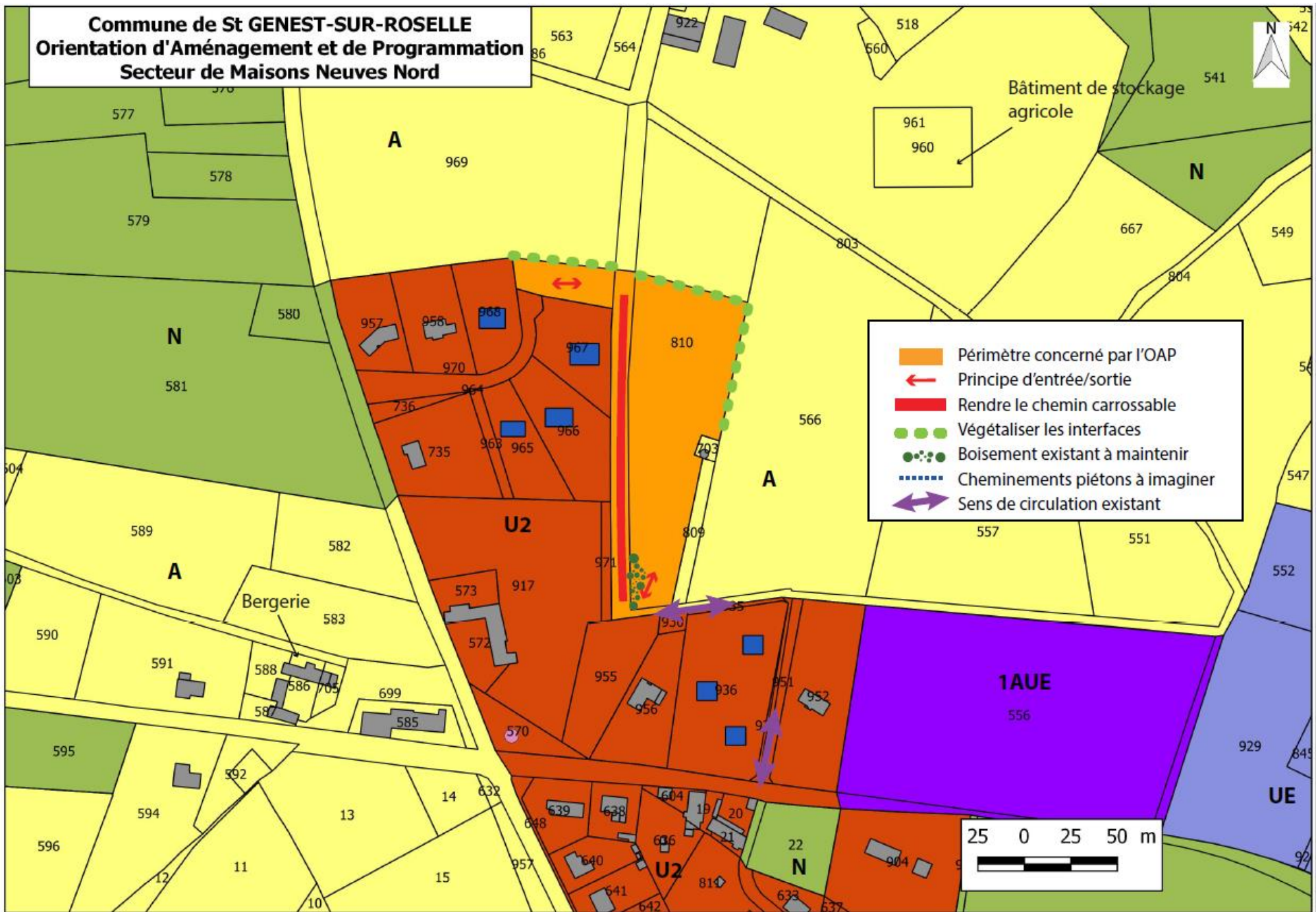
Principes retenus: Le petit boisement présent dans le sud de la parcelle 810 devra être maintenu.

La desserte du secteur prendra appui sur le chemin communal existant qu'il faudra rendre carrossable, puis par la voirie du lotissement existant un peu plus au nord.



OAP n° 4 – LES MAISONS NEUVES NORD

Commune de St GENEST-SUR-ROSELLE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur de Maisons Neuves Nord



Parcelle concernée : parcelles n°795 pour partie, 311 et 664 section A

Superficie globale : 1,8 ha

Superficie constructible : l'aménagement est scindé en 3 phases : parcelle 795 pour 2 lots, parcelle 311 sur 4000m² et parcelle 664 sur 1ha.

Utilisation actuelle de la parcelle : prairie et champs

Vocation future du secteur : habitat

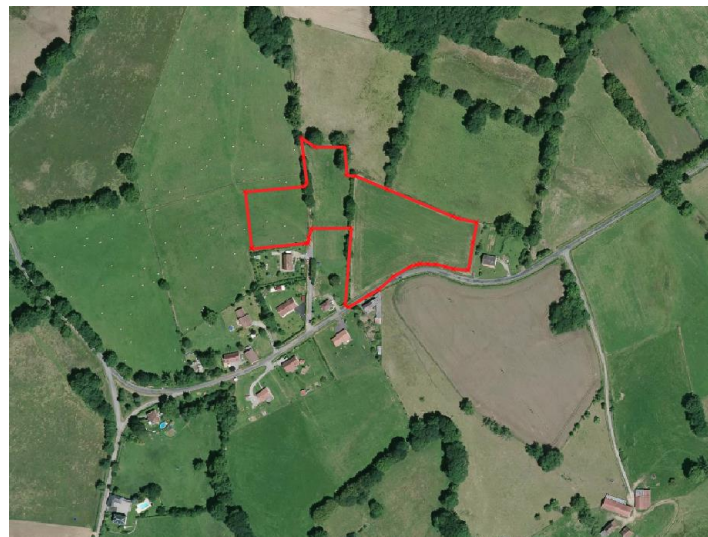
Densité minimum projetée : 10 logements / hectare

Présence des réseaux : Le réseau eau potable est présent à proximité et il est suffisamment dimensionné. Le secteur est alimenté par une conduite PVC Ø90mm de capacité suffisante pour répondre aux besoins futurs après urbanisation.

La desserte de la parcelle 664 en électricité est possible car le réseau passe devant. Pour la desserte des parcelles 311 et 795, qui ne sont pas actuellement desservies par le réseau public d'énergie électrique, une extension est à prévoir.

L'assainissement sera de type autonome.

Défense incendie : sur le chemin entre les parcelles 793 et 792



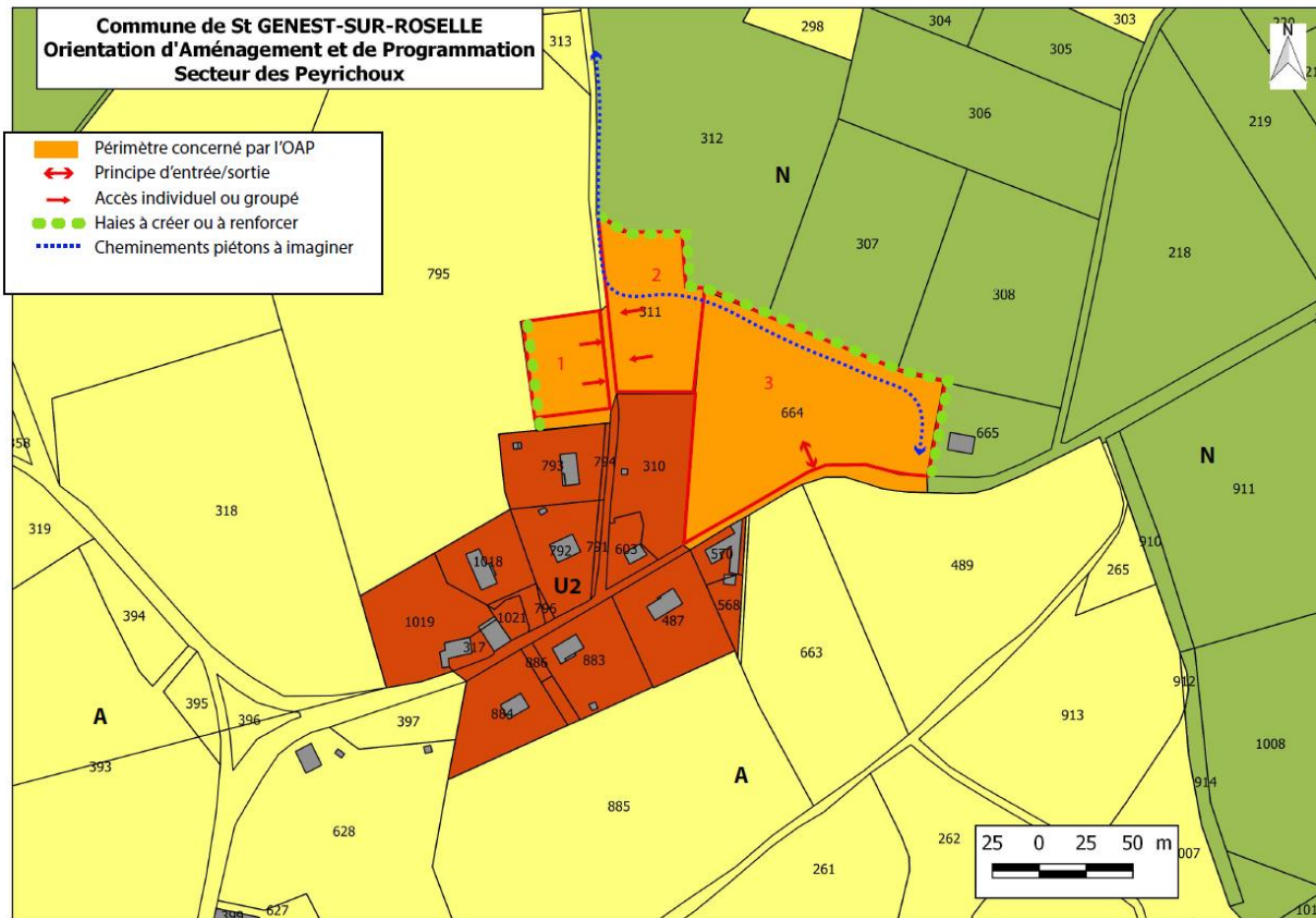
Objectifs de l'aménagement: Le secteur des Peyrichoux se situe le long de la RD82a à environ 1 km du centre bourg de St Genest-sur-Roselle. C'est un secteur qui possède des disponibilités foncières et qui est desservi par les transports en commun. C'est pourquoi les élus ont souhaité son développement. Cela permet également d'offrir des terrains constructibles en dehors du centre-bourg et ainsi favoriser les nouvelles implantations d'habitants.

Principes retenus: Ce secteur se décompose en 3 phases non liées par une temporalité. La phase 1 et la phase 2 prendront appui sur le chemin des Peyrichoux. La desserte de la phase 3 se fera par une seule entrée/sortie sur la RD82a.

Lors de l'aménagement de la phase 1, une bande de 5 à 10m devra être prévue non constructible entre les parcelles 795 et 793.

Lors de l'aménagement de la phase 2, les accès aux parcelles devront, dans la mesure du possible, être regroupés tout en maintenant un recul de 5m avant l'implantation du portail afin que les stationnements se fassent en dehors de l'espace public.

OAP n° 5 – LES PEYRICHOUX



Parcelle 795



Parcelle 664



Parcelle 311

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Observations

OAP n°1 – Centre-Bourg

Les unités foncières A 780 et A 60, 58 et 59 sont desservies par le réseau public d'énergie électrique.

Les aménagements projetés sur ces 2 unités foncières peuvent engendrer une extension et un renforcement de réseau.

OAP n°2 – Centre-Bourg Nord

L'unité foncière A 41 est desservie par le réseau public d'énergie électrique.

Le projet d'aménagement de cette parcelle peut engendrer une extension de réseau.

Le projet peut entraîner un renforcement de réseau.

OAP n°3 – Les Maisons Neuves

Les unités foncières A 989 et A 32 sont desservies par le réseau public d'énergie électrique.

Le projet d'aménagement peut engendrer une extension et un renforcement de réseau.

OAP n°4 – Les Maisons Neuves Nord

Une extension du réseau est à prévoir.

Le projet d'aménagement peut entraîner un renforcement du réseau.

OAP n°5 – Les Peyrichoux

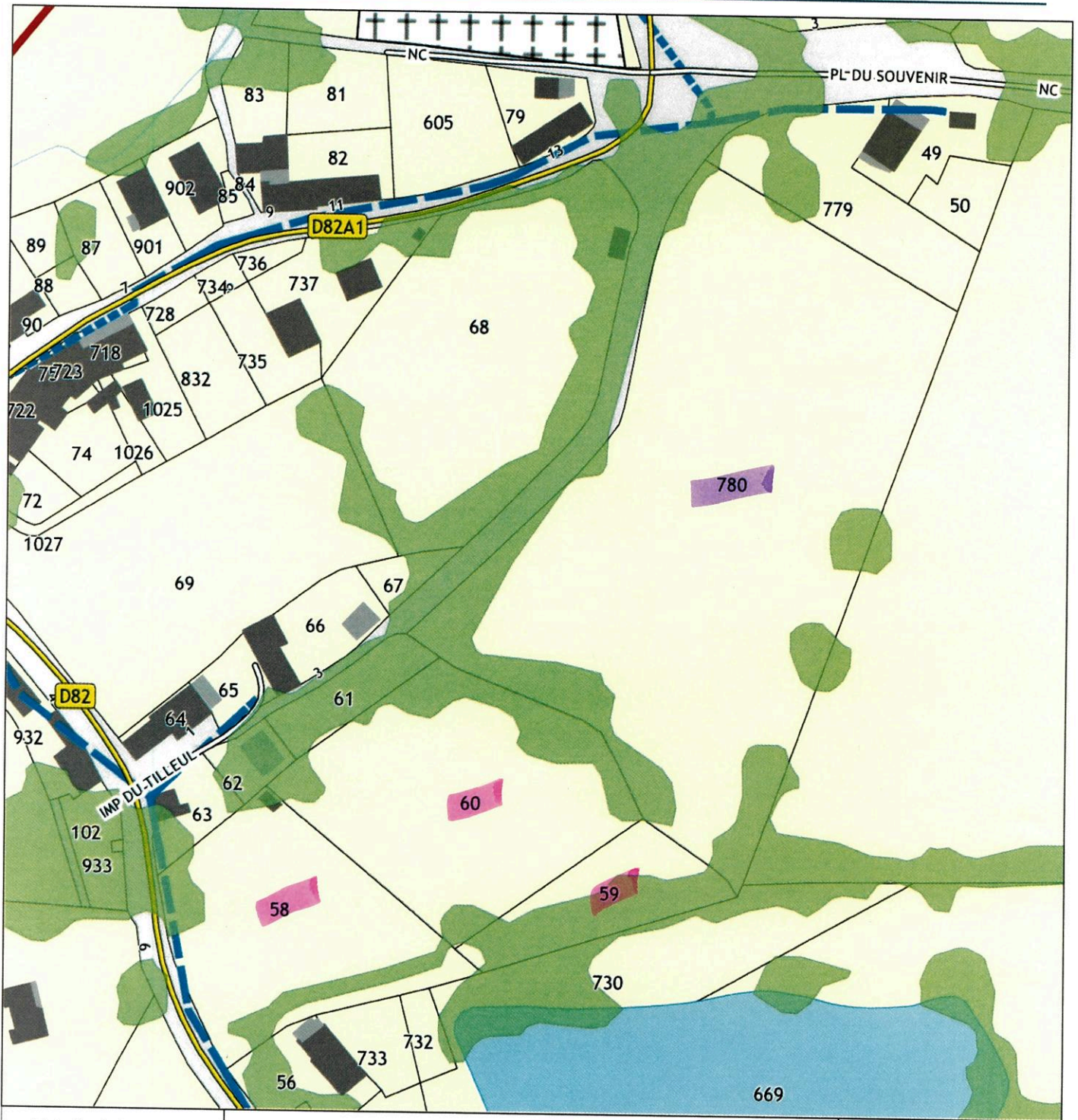
Les parcelles A 795 et A 311 ne sont pas desservies par le réseau public d'énergie électrique, une extension est à prévoir.

La parcelle A 664 est desservie par le réseau public d'énergie électrique.

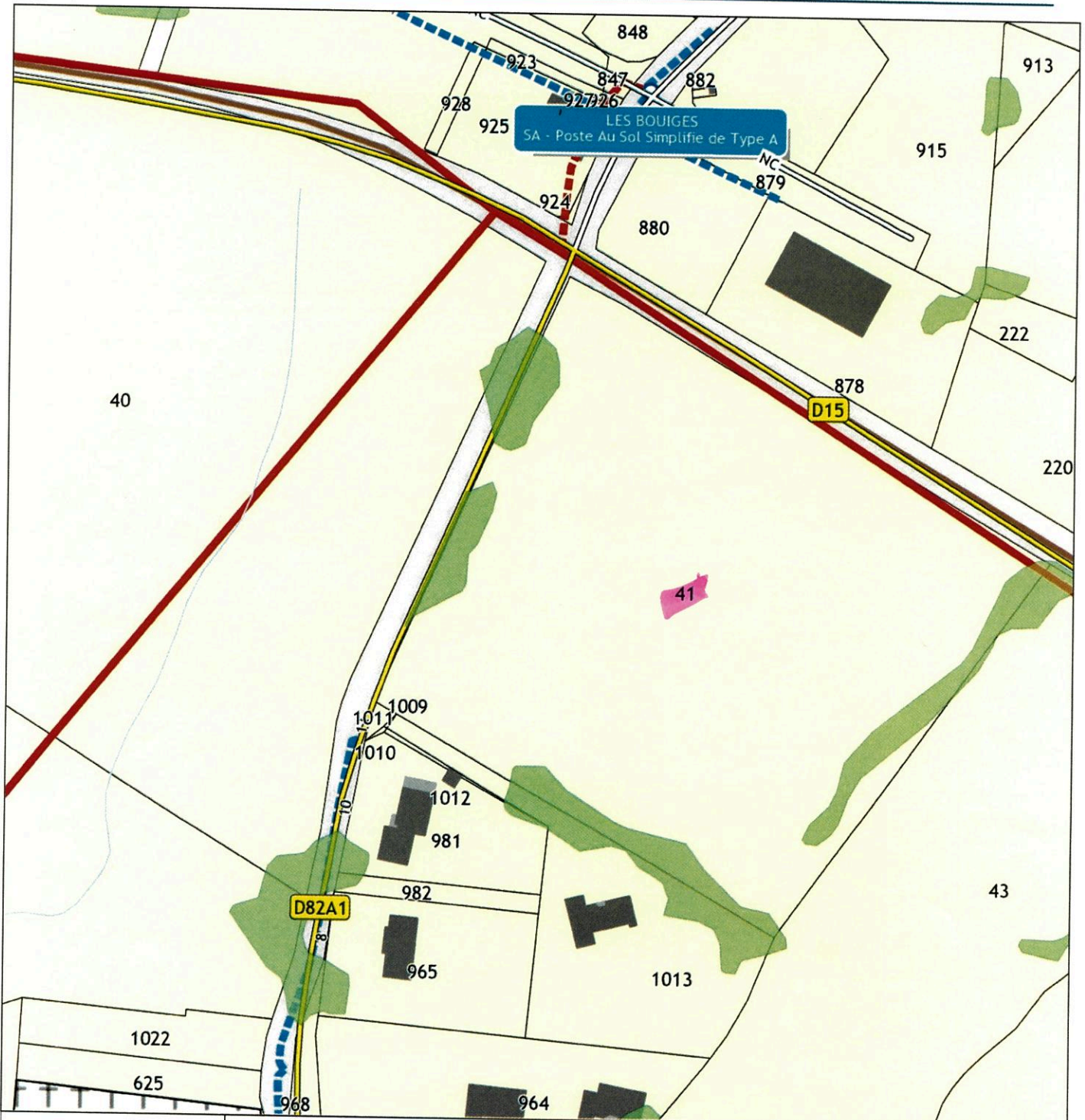
Le projet d'aménagement peut engendrer une extension et un renforcement de réseau.

OAP n°6 – Secteur à vocation économique

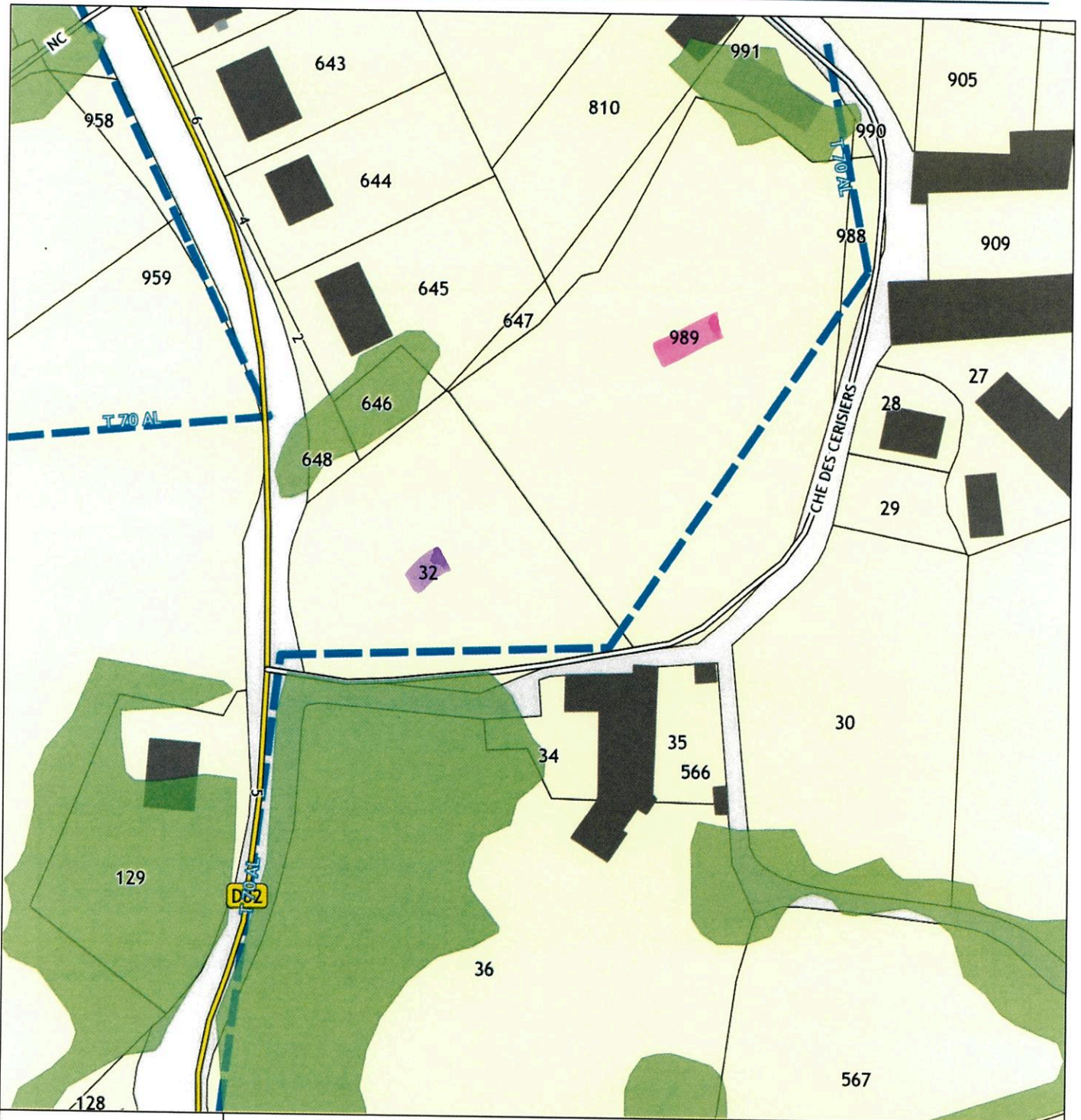
OAP supprimée



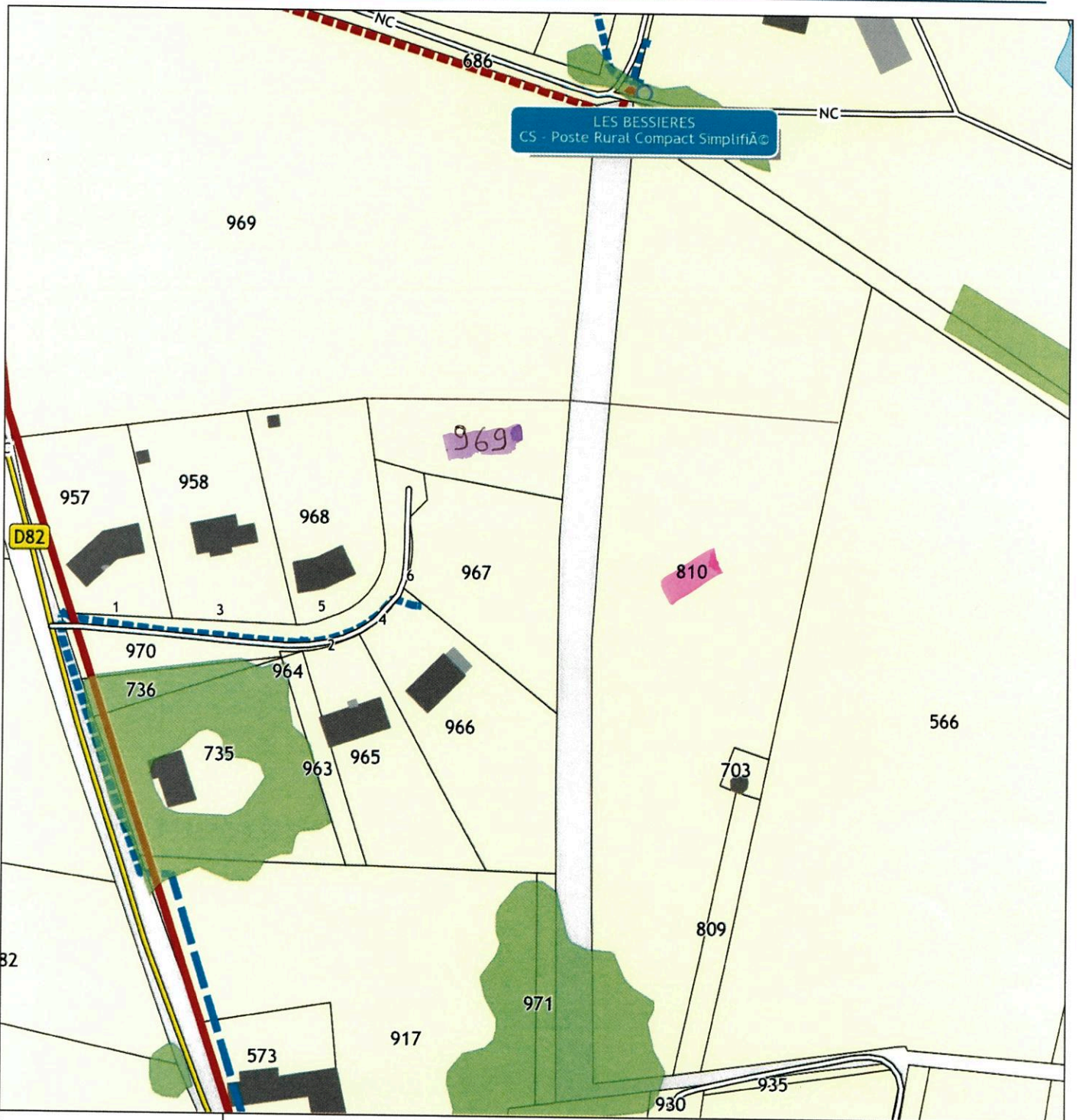
Echelle 1: 1500	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018	



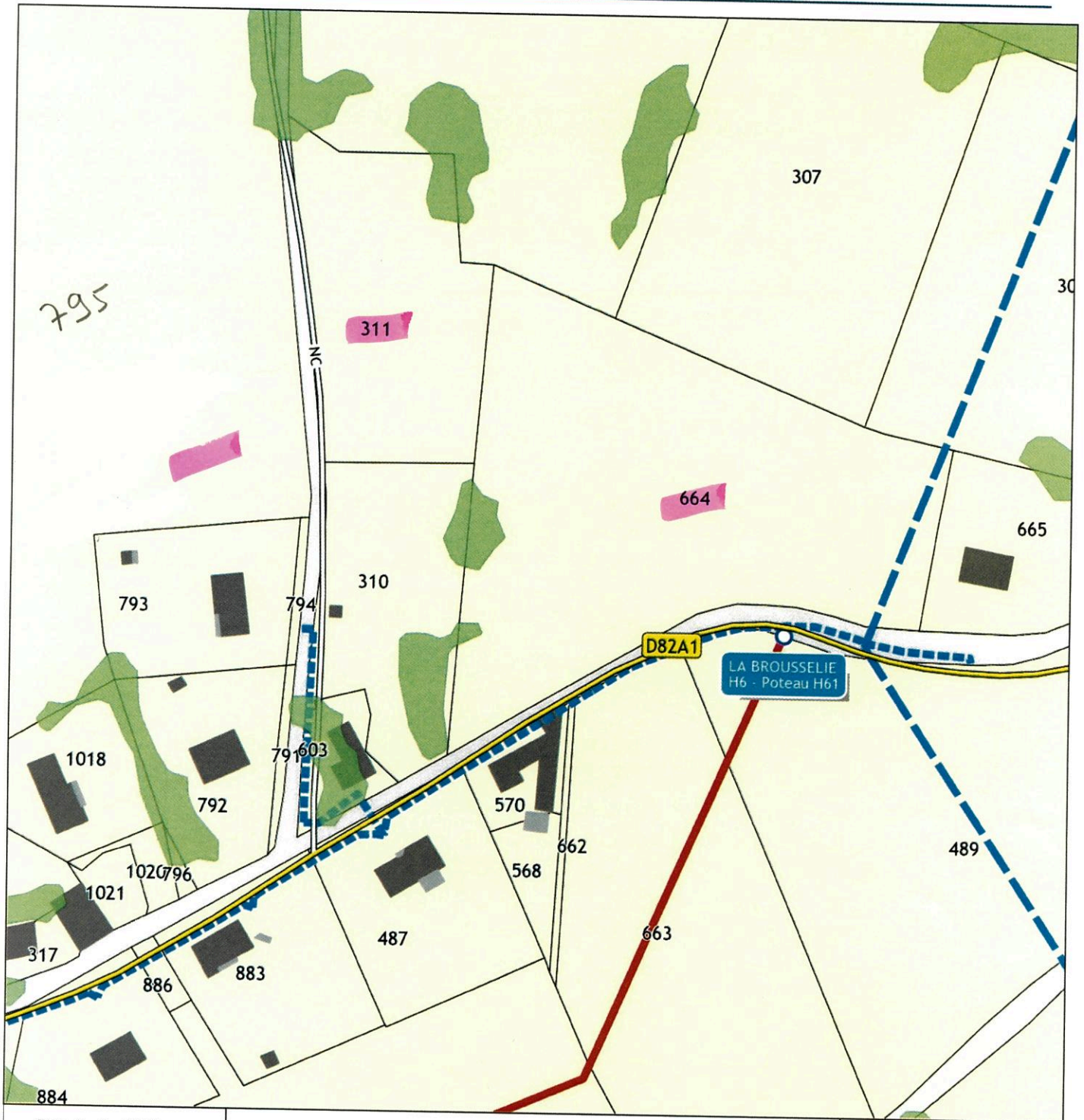
Echelle 1: 1500	GéoSeHV		
Date d'édition 09/09/2019			
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018		



Echelle 1: 1000	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018	



Echelle 1: 1500	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018	



Echelle 1: 1500	GéoSeHV	
Date d'édition 09/09/2019		
Projection RGF93 LAMBERT93	source : direction générale des finances publiques - cadastre ; mise à jour : 2018	

NOTE DE SYNTHÈSE

20 août 2019

Commune de Saint-Genest-sur-Roselle

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1- Présentation du contexte :

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GENEST-SUR-ROSELLE, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles concernent les zones suivantes :

- OAP n°1 – Centre bourg
- OAP n°2 – Nord du centre-bourg
- OAP n°3 – Maisons Neuves
- OAP n°4 – Maisons Neuves Nord
- OAP n°5 – Les Peyrichoux
- OAP n°6 – Secteur à vocation économique

2- Réseaux AEP existants dans l'emprise des OAP :

OAP n°1 – Centre bourg :

Le secteur est alimenté par une conduite PVC Ø110 mm de capacité suffisante vis-à-vis du projet d'urbanisation de la zone.

OAP n°2 – Nord du centre-bourg :

Le secteur est alimenté en partie par une conduite PVC Ø110 mm (dans l'emprise de la D82A1) et une conduite PVC Ø63 mm (dans l'emprise de la D15), les deux conduites combinées suffisent pour répondre aux besoins futurs après urbanisation de la zone.

OAP n°3 – Maisons Neuves :

Le secteur est alimenté par une conduite PVC Ø40 mm (dans l'emprise de la rue « Les Maisons neuves ») Des travaux de renforcement de la canalisation seront nécessaires préalablement à l'urbanisation de la zone (remplacement de la conduite actuelle - capacité insuffisante pour le projet - par une conduite en PVC Ø63 mm).

Ces travaux seront pris en charge par le Syndicat VIENNE BRIANCE GORRE dans un délai de six mois après la justification par un pétitionnaire ou par un acquéreur d'une parcelle du début des travaux de construction (arrêté d'autorisation de construire et de déclaration d'ouverture de chantier).

OAP n°4 – Maisons Neuves Nord :

Le secteur est alimenté par une conduite PVC Ø63 mm. Une extension de réseau sera probablement nécessaire avant l'urbanisation de la zone.

Ces travaux seront pris en charge par le Syndicat VIENNE BRIANCE GORRE dans un délai de six mois après la justification par un pétitionnaire ou par un acquéreur d'une parcelle du début des travaux de construction (arrêté d'autorisation de construire et de déclaration d'ouverture de chantier).

NOTA : Une conduite en PVC Ø63/110 mm traverse la parcelle concernée.

A ce stade et en l'absence de plan de projet ou d'esquisse d'aménagement, il n'est pas possible de savoir si le positionnement de cette conduite peut nuire à l'aménagement du projet. Si tel est le cas, une demande de dévoiement de la conduite pourra être faite par le porteur du projet auprès du Syndicat VBG qui évaluera par la suite la nécessité ou non du dévoiement.

OAP n°5 – Les Peyrichoux :

Le secteur est alimenté par une conduite PVC Ø90 mm de capacité suffisante pour répondre aux besoins futurs après urbanisation de la zone.

OAP n°6 – Secteur à vocation économique :

Le secteur est alimenté par des conduites PVC Ø110 mm de part et d'autre, le réseau est de capacité suffisante pour couvrir les besoins d'une future activité économique.

NOTA : Une conduite en PVC Ø110 mm traverse la parcelle concernée.

A ce stade et en l'absence de plan de projet ou d'esquisse d'aménagement, il n'est pas possible de savoir si le positionnement de cette conduite peut nuire à l'aménagement du projet. Si tel est le cas, une demande de dévoiement de la conduite pourra être faite par le porteur du projet auprès du Syndicat VBG qui évaluera par la suite la nécessité ou non du dévoiement.

Pour tout renseignement complémentaire, le service technique du Syndicat VBG reste à disposition.

OAP - Plan des réseaux existants AEP

