

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019

Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2021

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2024

I. SOMMAIRE

I.	Sommaire	3
II.	Préambule	4
III.	L'échéancier prévisionnel.....	6
IV.	Secteur 1. « Rue de l'Egalité – Rue des Tuileries »	7
V.	Secteur 2. « Rue Lamartine – Rue Antoine Roybet »	11
VI.	Secteur 3. « Rue Carnot – Rue Jean Bornicat »	15
VII.	Secteur 4. « Fort de Genas »	19
VIII.	Secteur 5. « Rue Roger Salengro »	23
IX.	Secteur 6. « Rue Gambetta Sud – Rue Pasteur ».....	27
X.	Secteur 7. « Rue Gambetta Nord»	31
XI.	Secteur 8. « Rue des Etangs – Rue Jean Jaurès ».....	35
XII.	Secteur 9. « Chemin des Combes – Rue du Verger »	39
XIII.	Secteur 10. « Rue Jean-Jaurès – Rue des Fileuses »	42
XIV.	Secteur 11. « Triangle du Dormont »	45
XV.	Secteur 12. « Parc EverEst »	48

II. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour :

« 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité) : il s'agit de rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- 1. « Rue de l'Égalité – Rue des Tuileries »
- 2. « Rue Lamartine – Rue Antoine Roybet »
- 3. « Rue Carnot – Rue Jean Bornicat »
- 4. « Fort de Genas »
- 5. « Rue Roger Salengro »
- 6. « Rue Gambetta Sud – Rue Pasteur »
- 7. « Rue Gambetta Nord »
- 8. « Rue des Etangs – Rue Jean Jaurès »
- 9. « Chemin des Combes – Rue du Verger »
- 10. « Rue Jean-Jaurès – Rue des Fileuses »
- 11. « Triangle du Dormont »
- 12. « Parc EverEst »



**Localisation des
secteurs OAP sur le
territoire communal**

III. L'ECHEANCIER PREVISIONNEL

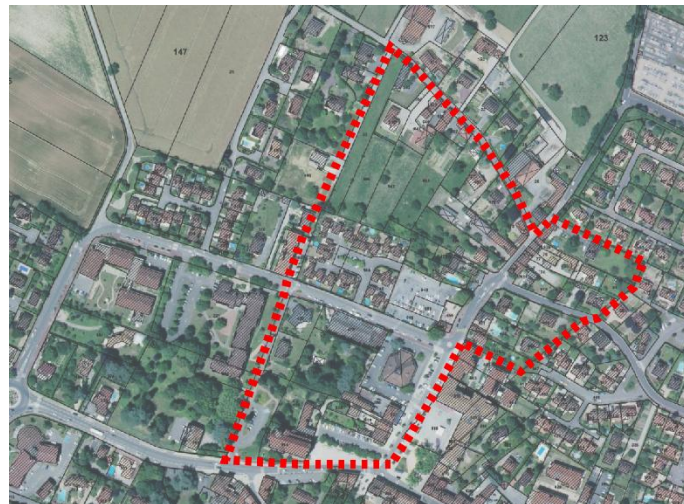
Secteurs	Zone	Condition d'ouverture à l'urbanisation
1. « Rue de l'Egalité – Rue des Tuileries »	AUc	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles
	Ucg/Ue	<i>Zone immédiatement constructible</i>
2. « Rue Lamartine – Rue Antoine Roybet »	Uca/Ue	<i>Zone immédiatement constructible</i>
3. « Rue Carnot – Rue Jean Bornicat »	Uca/Ue	<i>Zone immédiatement constructible</i>
4. « Fort de Genas »	AUc	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles
5. « Rue Roger Salengro »	AUe	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs (minimum 3) tranches opérationnelles équilibrées
6. « Rue Gambetta Sud – Rue Pasteur »	AUe	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles
	Ue	<i>Zone immédiatement constructible</i>
7. « Rue Gambetta Nord »	AUe	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles
	Ue	<i>Zone immédiatement constructible</i>
8. « Rue des Etangs – Rue Jean Jaurès »	AUe	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles
	Ue	<i>Zone immédiatement constructible</i>
9. « Chemin des Combes – Rue du Verger »	AUe	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes
10. « Rue Jean-Jaurès – Rue des Fileuses »	AUe	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
11. « Triangle du Dormont »	AUeq	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
12. « Parc EverEst »	AUi	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

IV. SECTEUR 1. « RUE DE L'EGALITE – RUE DES TUILERIES »

➤ Situation :

Le secteur est situé au niveau du centre-bourg de Genas. Il s'étend autour de la rue de l'Egalité, de la rue de la République à la rue des Tuileries.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

➤ Etat des lieux :

Le site s'appuie sur la centralité urbaine linéaire de la rue de la République, ainsi qu'au Sud-est sur les espaces publics forts que sont les places de Ronshausen et de la République. A proximité immédiate à l'Ouest se trouve l'ensemble immobilier de la maison de retraite. Le périmètre est ainsi concerné par un tissu bâti dense, continu ou semi-continu. Au Nord et à l'Est, le tissu urbain environnant et aux franges internes du périmètre est à dominante pavillonnaire. Le périmètre intègre un potentiel de densification à travers des parcelles libres en dents creuses en cœur d'îlot donc parfois enclavées et un tissu pavillonnaire peu dense. Il s'agit d'un site stratégique en matière de renouvellement urbain et de densification urbaine. Le périmètre total représente un peu plus de 7 ha ; le développement urbain porte concrètement sur une surface estimée de 3,1 ha.

➤ Objectifs :

- Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine par des opérations de densification et de renouvellement du centre-bourg de Genas
- Renforcer le rôle de Genas-centre bourg, en donnant plus d'épaisseur à sa centralité et en favorisant sa mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements,...)
- Préserver et affirmer la composante paysagère présente au cœur du tissu urbanisé (espaces publics, parcs urbains, arbres de qualité...)
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces
- Densifier cette centralité en organisant le renouvellement urbain et en mobilisant les dents creuses
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant

- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et valoriser la desserte en transports en commun.
- Offrir un stationnement adapté aux usages selon les quartiers et optimiser l'offre.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Zones Uc et Ue : zones immédiatement constructibles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante ;
- Rez-de-chaussée des immeubles implantés en limite Nord du parking Régis et sur une portion de la rue de l'Egalité (cf. *schéma ci-après*), réservés à l'accueil d'activités (commerces, services, artisanat).

• **Programmation d'habitat**

- Densité globale proche de 100 logements par hectare (s'appliquant sur les portions de développement nouveau de l'habitat, excluant notamment les voies existantes/à créer structurantes et/ou inter quartiers, les stationnements et les espaces publics dont le rayonnement dépasse l'opération), soit une production totale d'environ 291 logements à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;
- Réalisation en plusieurs phases afin d'échelonner l'accueil de population ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - 223 logements collectifs minimum
 - 55 logements intermédiaires
 - 13 logements groupés
- Production intégrant la problématique du logement des seniors non dépendants (résidence services, logements adaptés), sous la forme de logements collectifs, pouvant atteindre une centaine de logements, dont la localisation est envisagée en cœur d'îlot, au Nord de la rue G. Brassens ;
- Ensemble de l'opération comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux.

• **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue tenant compte de la centralité et de la nature du tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 à R+2+attique, du logement individuel au collectif, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Implantation à l'alignement futur comme indiqué sur le schéma ci-après, pour les constructions le long de la rue de l'Egalité au Nord-est (le cas échéant au droit des futurs placettes et espaces verts), sur le côté Sud du nouveau chemin de la Grange, sur le côté Nord de la nouvelle rue Fernandel prolongée jusqu'à la rue de l'Egalité et en limite Nord du parking Régis.
- Implantation à l'alignement futur des bandes de logements groupés le long de la rue des Tuileries, et axe du bâti perpendiculaire à la voie, dans l'esprit des modes d'implantations le long des voies historiques (exemple des rues Gambetta et de l'Industrie)

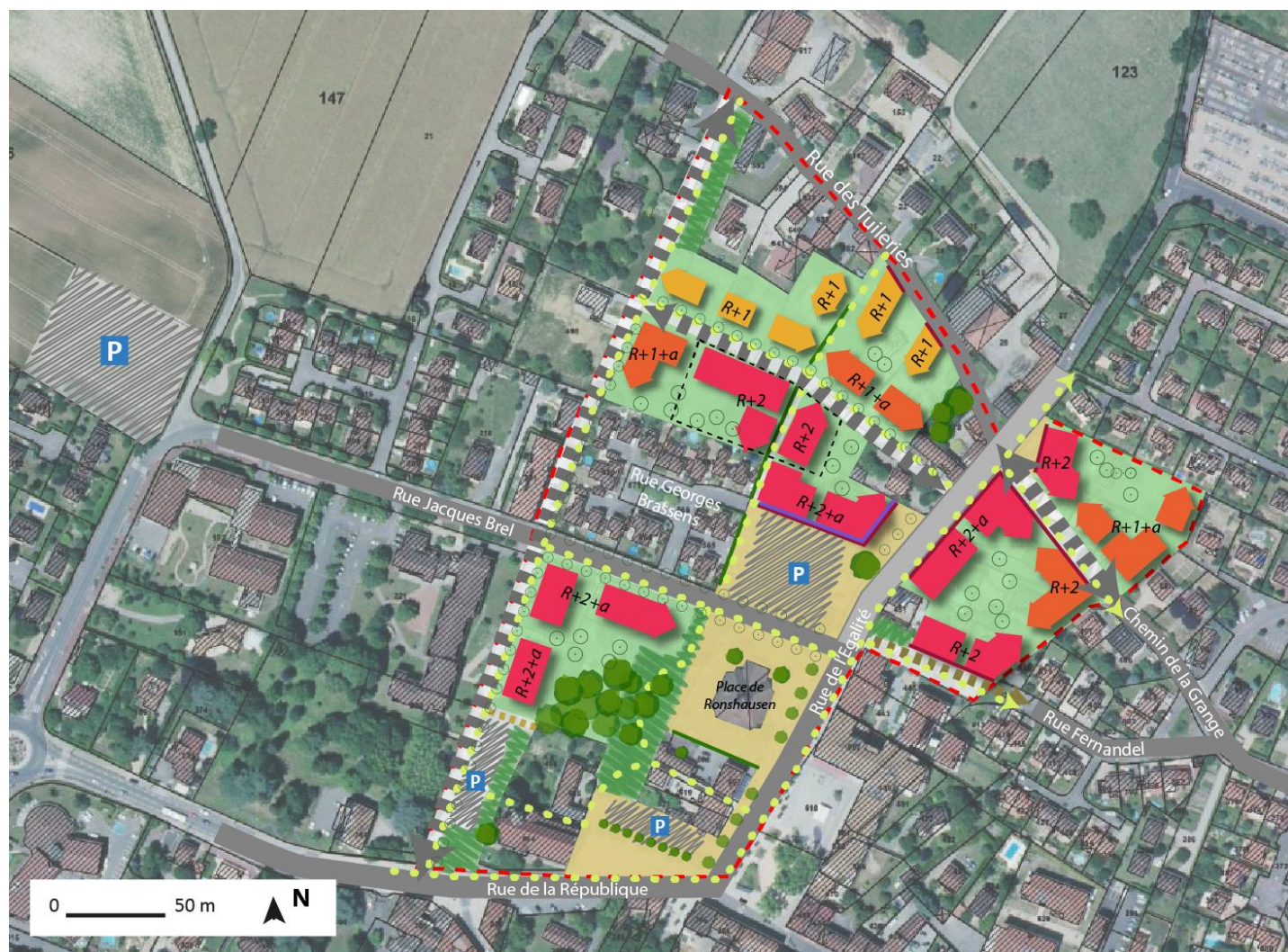
- Pour ces constructions implantées à l'alignement, interdiction des balcons en surplomb de l'espace public.

- **Desserte et déplacements**

- Prise en compte des projets d'élargissement de voirie, et notamment de la rue de l'Egalité ;
- Création d'un nouveau tracé du chemin des Granges, et de la connexion de la rue Fernandel à la rue de l'Egalité (en sens unique Ouest-Est) ;
- Création d'une voie nouvelle Nord-Sud en limite Ouest du périmètre, de la rue de la République à la rue des Tuileries, en passant par la rue Jacques Brel ;
- Entre cette voie et la rue de l'Egalité, création d'une voie nouvelle afin de desservir le cœur d'îlot et la zone AUc ;
- Nouvelle voie d'accès à la Cure par l'Ouest ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - o en partie centrale du périmètre, création d'une liaison modes doux Sud-Nord en site propre, de la rue des Tuileries à la rue de la République
 - o création d'une connexion piétonne entre le stationnement du square Etienne Aymone et la place de la République, par un passage entre l'église et la cure.
- Maintien et renforcement des capacités de stationnement public :
 - o parking Régis, avec l'éventualité d'un aménagement complémentaire en souterrain,
 - o parking du square Etienne Aymone,
 - o parking au Nord-est de l'église,
 - o non loin, futur parking à l'angle du chemin des Comes et de la rue J. Brel.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat ;
- Concernant les îlots situés à l'Est de la rue de l'Egalité, accès aux parkings privatifs, souterrains ou en rez-de-chaussée, interdits depuis la rue de l'Egalité, à réaliser depuis la voie nouvelle du chemin de la Grange ou le prolongement de la rue Fernandel.

- **Cadre de vie**

- Préservation des constructions principales existantes au n°15 et au n°12 de la rue de l'Egalité ;
- Poursuite de l'aménagement qualitatif des places ;
- Création d'espaces publics (placette) :
 - o sur la frange Ouest de la rue de l'Egalité, entre l'aire de jeu longeant le parking Régis et le n°15 de la rue de l'Egalité,
 - o à l'angle de la rue de l'Egalité et du nouveau chemin de la Grange ;
- Création d'espaces verts :
 - o à l'angle de la rue de l'Egalité et de la voie nouvelle connectant la rue de l'Egalité à la rue Fernandel,
 - o à l'angle de la rue des Tuileries et de la voie nouvelle en limite Ouest du périmètre de l'opération ;
- Affirmation du traitement paysager du square Etienne Aymone ;
- Conservation des alignements arborés existant et des arbres remarquables (*localisés sur le schéma ci-après*)
- Accompagnement des voies routières nouvelles et de la rue J. Brel par des arbres d'alignement, valorisant également leurs abords pour les déplacements piétons ;
- Accompagnement de la liaison modes doux Sud-Nord en partie centrale, par une bande de plantations diversifiées ;
- Végétalisation des abords des constructions nouvelles (hors portion à l'alignement) et des cœurs d'îlots avec des plantations arbustives et arborées formant de petits bosquets.



Principes d'aménagement de l'OAP « Rue de l'Égalité – Rue des Tuileries »

 Périmètre de l'OAP

DEPLACEMENTS

- Voie existante
- Rue de l'Égalité élargie
- Voie en double sens à créer
- Voie en sens unique à créer
- Voie d'accès
- Liaison modes doux à affirmer
- P Stationnement à conserver/créer

AMENAGEMENT - HABITAT

- Place publique
- Implantation à l'alignement
- Activité en rez-de-chaussée
- Habitat collectif (R+2 ou R+2+a)
- Habitat intermédiaire (R+1+a ou R+2)
- Habitat groupé (R+1)
- Résidence seniors

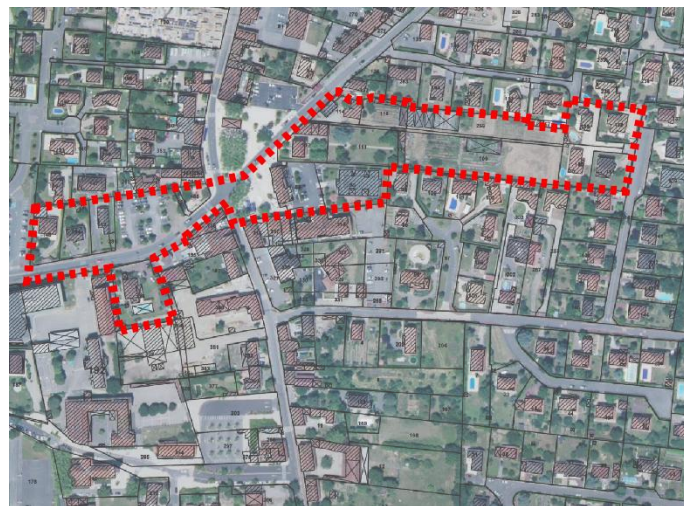
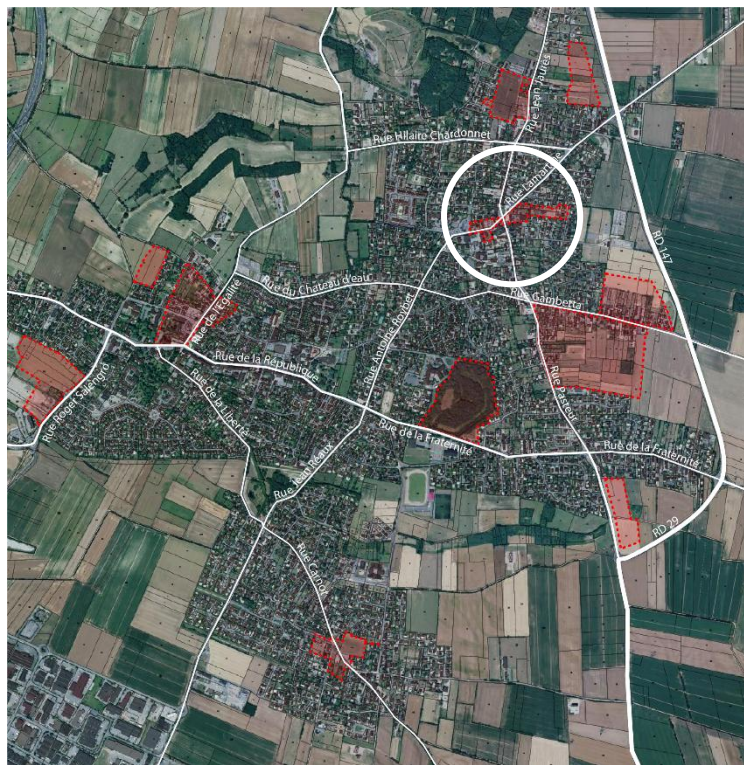
QUALITE PAYSAGERE

- Espace vert à conserver/créer
- Arbre existant à conserver
- Arbre à planter
- Alignement arboré à conserver
- Alignement arboré à créer
- Bande de plantations diversifiées

V. SECTEUR 2. « RUE LAMARTINE – RUE ANTOINE ROYBET »

➤ Situation :

Le secteur est situé au niveau du centre-bourg d'Azieu. Il s'étend de part et d'autre de la place Jean-Jaurès, du carrefour des rues Marcel Pagnol et Antoine Roybet, à la rue Lamartine et le fond de la rue des Pâquerettes.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

➤ Etat des lieux :

Le périmètre s'étire de la petite centralité organisée autour de la place Jean Jaurès, avec un bâti dense continu, à un tissu pavillonnaire à l'Est et à l'Ouest. Il intègre quelques parcelles pavillonnaires appelées à se densifier, ainsi qu'un parc privé et le site d'une pépinière enclavée dans le tissu urbain, qui constituent un potentiel en dent creuse à mobiliser. En continuité Est, se trouve la rue des Pâquerettes, qui s'organise en impasse. Il s'agit d'un site stratégique présentant un potentiel en matière de renouvellement urbain et de densification urbaine. Le périmètre total représente environ 2,6 ha ; seul 1,1 ha est réellement concerné par un développement urbain.

➤ Objectifs :

- Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine par des opérations de densification et de renouvellement du centre-bourg d'Azieu
- Renforcer le rôle de centralité secondaire d'Azieu, en donnant plus d'épaisseur au tissu bâti dense autour de la place Jean Jaurès
- Identifier et préserver la composante paysagère présente au cœur du tissu urbanisé (espaces publics, parcs urbains, arbres de qualité...)
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces
- Densifier cette centralité en organisant le renouvellement urbain et en mobilisant sur les dents creuses
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale

- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et valoriser la desserte en transports en commun
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zones Uca et Ue : zones immédiatement constructibles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante, accompagnée d'équipements et de commerces de proximité et activités de services existants.
- Rez-de-chaussée des immeubles implantés autour de la place Jean Jaurès, réservés à l'accueil d'activités (commerces, services, artisanat).

• **Programmation d'habitat**

- Densité globale proche de 50 logements par hectare (s'appliquant sur les portions est et ouest de développement de l'habitat, excluant les espaces verts publics et/ou associés à des équipements publics), soit une production totale d'environ 52 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - 13 logements collectifs
 - 21 logements intermédiaires
 - 12 logements groupés
 - 6 logements individuels
- Opérations comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux.

• **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue tenant compte de la centralité et de la nature du tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 à R+2, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Implantation d'un bâtiment de type collectif en R+2 au Nord-ouest du groupe scolaire Jeanne d'Arc, au Sud de la rue Antoine Roybet ; implantation selon un axe perpendiculaire à la dite voie ;
- Implantation de deux ensembles de logements intermédiaires au Nord de la rue Antoine Roybet, en R+1+attique, qui veilleront à limiter un effet trop massif sur la voie, par une organisation en L, avec une pointe suivant un axe perpendiculaire à la rue Antoine Roybet ;
- Implantation des logements groupés en R+1 au Nord de la voie créée au Nord-est du périmètre, et organisation en groupe de 2 à 3 maisons mitoyennes maximum.
- Implantation des logements individuels en R+1 au Sud de la voie créée au Nord-est du périmètre.

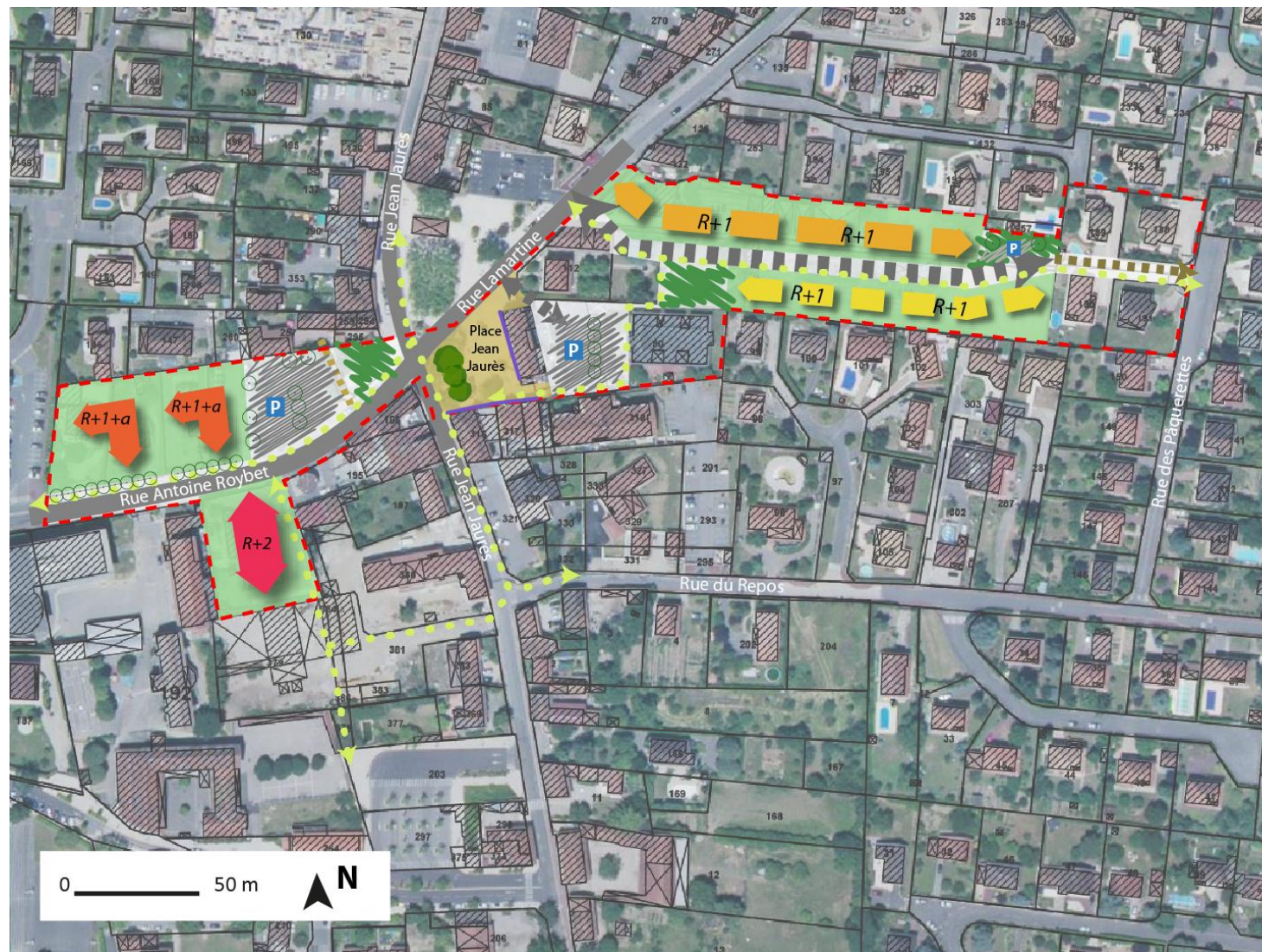
• **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie nouvelle en double sens de la rue Lamartine jusqu'à l'arrière des parcelles pavillonnaires à l'Ouest du fond de la rue des Pâquerettes ; et voie de bouclage en sens unique sortant sur la rue des Pâquerettes ;

- Confortement des capacités de stationnement public existantes, rue Antoine Roybet et près de la crèche ;
- Création d'une poche de stationnement paysager en partie Est du secteur individuel pur / groupé ;
- Organisation de l'accès routier à la crèche et au parking voisin près de l'ancienne école par une voie en double sens, directement à partir de la rue Lamartine, sans passer par la place Jean Jaurès ;
- Le long de la rue Antoine Roybet, au droit des logements intermédiaires, création d'une contre-allée et d'un dépose minute ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - o création d'une liaison modes doux Nord-Sud en site propre, de la rue Antoine Roybet, longeant le bâtiment collectif, à l'esplanade André-Ovide Girier, avec un barreau Ouest-Est en direction de la rue du Repos ;
 - o création d'une liaison modes doux de la Place Jean Jaurès au Sud de l'ancienne école, à la crèche, et au-delà jusqu'à la voie nouvelle Ouest-est entre les rue Lamartine et des Pâquerettes.

- **Cadre de vie**

- Poursuite de l'aménagement qualitatif des espaces publics ;
- Création d'espaces verts :
 - o entre la crèche des Frimousses et la voie nouvelle,
 - o en partie Est du secteur individuel pur / groupé, associé au parking paysager.
- Conservation des arbres remarquables existants place Jean Jaurès (*localisés sur le schéma ci-après*)
- Accompagnement de la contre-allée rue Antoine Roybet par un alignement arboré.



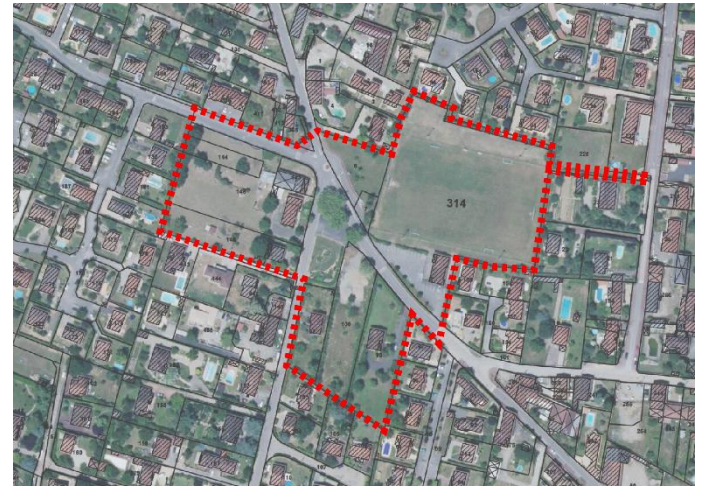
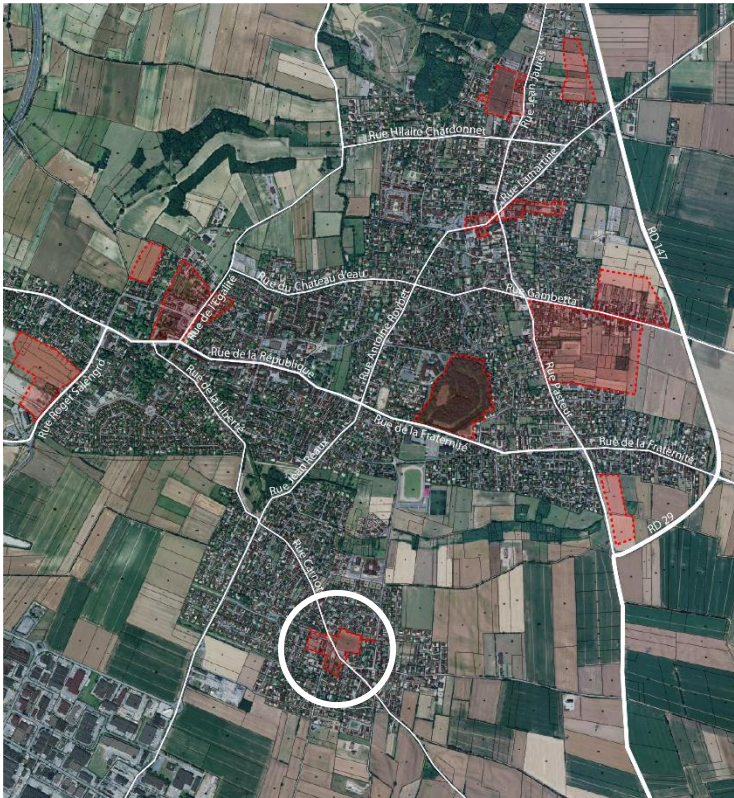
Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Lamartine – Rue Antoine Roybet »

- Périmètre de l'OAP**
- DEPLACEMENTS**
- Voie existante
 - ↔ Voie en double sens à créer
 - Voie en sens unique à créer
 - ... Voie d'accès
 - ... Liaison modes doux à affirmer
 - P Stationnement à conserver/créer
- AMENAGEMENT - HABITAT**
- Place publique
 - Activité en rez-de-chaussée
 - Habitat collectif (R+2)
 - Habitat intermédiaire (R+1+a)
 - Habitat groupé (R+1)
 - Habitat individuel (R+1)
- QUALITE PAYSAGERE et GESTION DES EAUX PLUVIALES**
- Espace vert commun à créer
 - Arbre existant à conserver
 - Arbre à planter

VI. SECTEUR 3. « RUE CARNOT – RUE JEAN BORNICAT »

 Situation :

Le secteur est situé dans le quartier de Vurey, au niveau du carrefour des rues Carnot, J. Bornicat et de la Révolère.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

🌿 **Etat des lieux :**

Le périmètre s'étend de part et d'autre du rond-point aménagé au niveau du carrefour précité. Le site est particulièrement peu dense, compte peu de bâtiments, présents sur de grandes parcelles, ainsi que le stade de Vurey. Le tissu environnant est à vocation résidentielle, essentiellement sous forme pavillonnaire. Non loin, le long de la rue Carnot, au Nord et au Sud du périmètre, on retrouve un effet de densité avec des implantations bâties traditionnelles, à l'alignement de la rue, rappelant que la rue Carnot est l'une des voies historiques de Genas. Le quartier de Vurey se distingue du bourg de Genas et d'Azieu par l'absence de centralité identifiable. Il s'agit d'un site de renouvellement urbain et de densification urbaine stratégique. Le périmètre total représente environ 3,1 ha.

 Objectifs :

- Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine par une opération de densification et de renouvellement urbain dans le centre de Vurey
- Créer une véritable polarité dans le quartier de Vurey, s'appuyant sur une place centrale, espace public de proximité pour favoriser l'animation du quartier
- Identifier et préserver la composante paysagère présente au cœur du tissu urbanisé (espaces publics, parcs urbains, arbres de qualité...)
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces
- Densifier cette centralité en organisant le renouvellement urbain et en mobilisant les dents creuses

- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...)
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

🌱 Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zones Uca et Ue : zones immédiatement constructibles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• Composition des fonctions urbaines

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante ;
- Rez-de-chaussée des immeubles implantés en bordure Nord et Est de la future place, réservés à l'accueil d'activités (commerces, services, artisanat).

• Programmation d'habitat

- Densité globale proche de 40 logements par hectare (excluant les voies existantes structurantes et inter quartiers, et la place centrale dont le rayonnement dépasse l'opération), soit une production totale d'environ 100 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - o 46 logements collectifs
 - o 21 logements intermédiaires
 - o 13 logements individuels et/ou groupés
 - o 20 lots libres
- Opérations comprenant à minima 40% de logements locatifs sociaux.

• Formes urbaines

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue tenant compte de l'objectif de marquer une centralité autour de la place et de s'insérer dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 à R+1+attique, du logement individuel au collectif, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Implantation de bâtiments de type collectif en R+1+attique autour de la future place ; organisés en 2 à 3 blocs sur chaque face de la place ;
 - o implantation à l'alignement de la place sur ses côtés Nord et Est ;
 - o au Sud, accroche du bâtiment collectif par une implantation à l'alignement de la rue de la Révolère ; au Nord, implantation des bâtiments collectifs également à l'alignement de la future voirie de bouclage en partie Nord-est ;
 - o à l'Ouest, accroche des bâtiments collectifs par une implantation à l'alignement de la rue de la rue Bornicat et de la future voirie de bouclage en partie Ouest ;
- Implantation de bâtiments de type intermédiaire sur la partie Sud du périmètre, entre les rues Révolère et Carnot, sous forme d'au moins 3 ensembles bâtis ;
 - o implantation à l'alignement de la rue Carnot et volume en R+1+attique pour l'un de ces ensembles ;
 - o volume limité au R+1 pour les autres ensembles ;

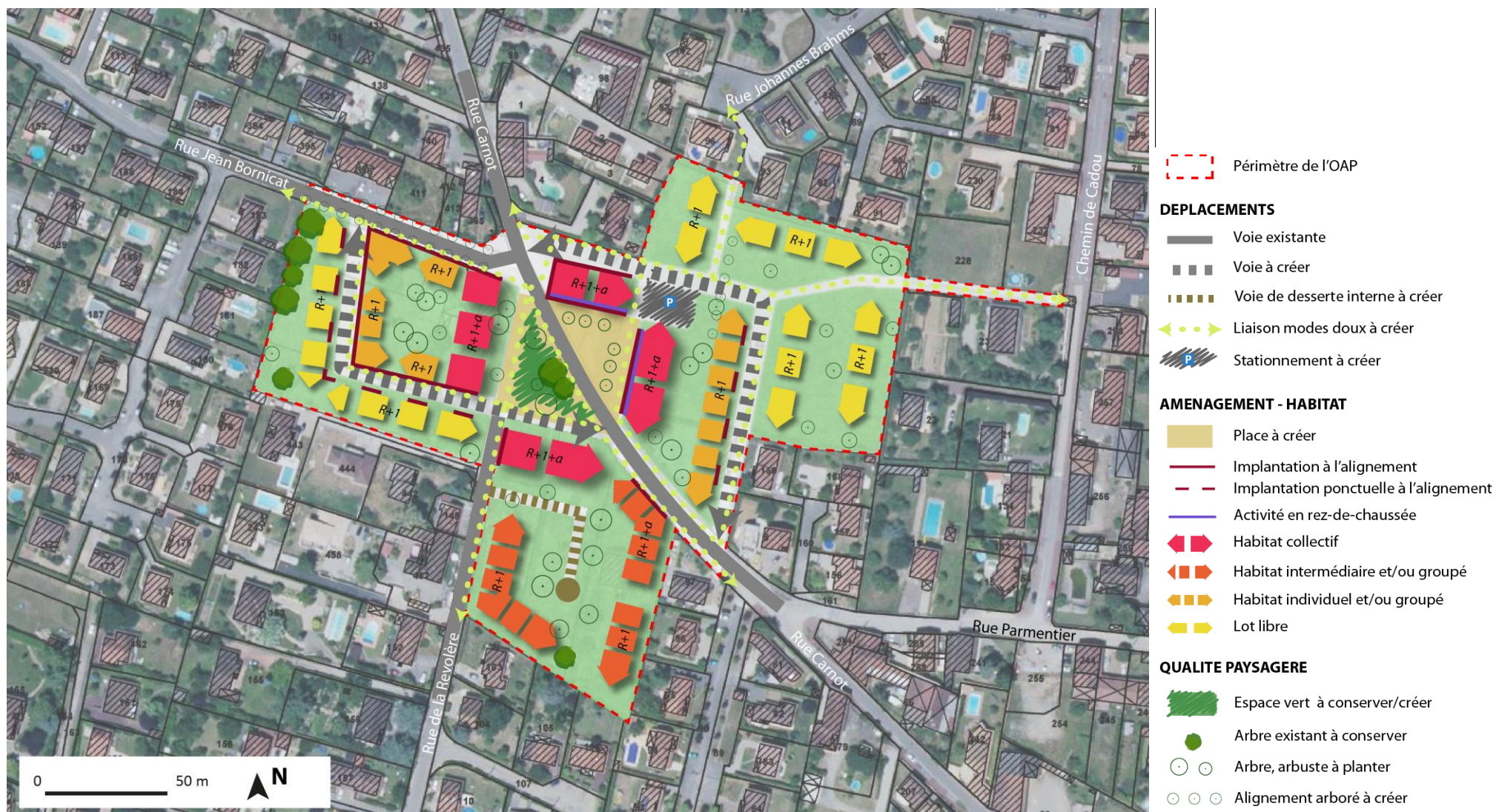
- En second rideau Est et Ouest derrière les collectifs marquant la place, implantation d'habitats en R+1 présentant une certaine densité, mêlant individuel pur et habitat groupé :
 - o à l'Ouest, accroche des constructions à la future voirie de bouclage en partie Ouest par une implantation à l'alignement de l'ensemble des constructions principales, mais en veillant à proposer un front bâti discontinu ;
 - o à l'Est, accroche du tissu bâti à la future voirie de bouclage par une implantation ponctuelle à l'alignement pour certaines constructions, alors que d'autres s'implanteront en retrait ;
- En périphérie Nord-est et Ouest, organisation sous forme de lots libres, pouvant accueillir du logement individuel pur ou groupé en R+1 maximum :
 - o A l'Ouest, implantations devant répondre à l'objectif d'« effet rue », par une implantation a minima ponctuelle à l'alignement pour certaines constructions, tout en veillant à proposer un front bâti discontinu ;
 - o A l'Est, implantation libre mais devant toutefois veiller à l'objectif d'une certaine homogénéité du tissu bâti pavillonnaire.

• **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie nouvelle desservant la moitié Nord-est du périmètre, à travers un bouclage prenant deux accès sur la rue Carnot ;
- Aménagement du futur carrefour entre cette voie nouvelle, la rue Carnot et la rue Bornicat ;
- Création d'une voie nouvelle desservant le quart Ouest du périmètre, à travers un bouclage prenant un accès à la rue Bornicat et un accès à la rue Carnot en longeant le Sud de la place centrale ;
- Desserte interne du quart Sud par une voie en impasse disposant d'une aire de retournement adaptée ;
- Création d'un espace de stationnement public au Nord-Est de la place ;
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - o création d'une liaison modes doux entre le parking et la place centrale ;
 - o au Nord, création d'une connexion modes doux avec la rue J. Brahms ;
 - o au Nord-est, création d'une connexion modes doux avec le chemin de Cadou.

• **Cadre de vie**

- Aménagement qualitatif des espaces publics ;
 - o structurés par une place en partie centrale, de part et d'autre de la rue Carnot, composée d'une moitié Nord-est à dominante minérale agrémentée d'arbres de haut jet, et d'une moitié Sud-ouest végétalisée s'appuyant sur une partie des arbres remarquables existants ;
 - o aménagement paysager de la rue Bornicat par des plantations d'alignement ;
 - o traitement paysager du parking ;
- Conservation des arbres remarquables existant en limite Nord-ouest du site ;
- Valorisation paysagère des cœurs d'îlots Sud et Nord-ouest par des plantations arborées et arbustives.



Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Carnot – Rue Jean Bornicat »

VII. SECTEUR 4. « FORT DE GENAS »

► Situation :

Le secteur est situé entre l'axe structurant qu'est la rue de la Fraternité, et le collège Louis Leprince Ringuet, sur le site de l'ancien fort de Genas.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

► Etat des lieux :

Le périmètre correspond en grande partie au site de l'ancien Fort de Genas édifié au 19^e siècle. En raison d'une utilisation au 20^e siècle comme lieu de dépôt militaire puis industriel, le site est identifié comme pollué. En devenir et confronté à des problématiques de dépollution, le site est longtemps resté en attente de projet. Il présente aujourd'hui un caractère boisé, mais reste destiné à accueillir à terme un développement notamment de l'habitat sur tout ou partie de son périmètre. Le site bénéficie d'une position d'entrée de ville depuis l'Est, et d'une situation centrale à l'échelle de la commune, située à la croisée des chemins et à proximité des équipements. Il s'agit d'un site de renouvellement urbain stratégique. Le périmètre total représente environ 8,9 ha.

► Objectifs :

- Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine par une opération de densification et de renouvellement urbain sur le site du Fort de Genas
- Identifier et préserver la composante paysagère présente au cœur du tissu urbanisé (espaces publics, parcs urbains, arbres de qualité...)
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces, en organisant le renouvellement urbain et en mobilisant les dents creuses
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant

- Hiérarchiser la trame viaire, désenclaver le collège, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et valoriser la desserte en transports en commun.
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• **Programmation d'habitat**

- Densité globale d'environ 55 logements par hectare (excluant les voies structurantes et inter quartiers, le parc urbain dont le rayonnement dépasse l'opération et les stationnements périphériques), soit une production totale d'environ 310 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Réalisation en plusieurs phases afin d'échelonner l'accueil de population ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - o environ 5% de logements groupés, soit 15 logements ;
 - o environ 95% de logements intermédiaires et/ou collectifs, soit 295 logements, avec une répartition envisagée de 20% d'intermédiaires et 80% de collectifs ;
- Logements à produire sur l'ensemble du site (hormis le parc urbain), selon la répartition indiquée sur le schéma ci-après ;
- Production intégrant la problématique du logement des seniors non dépendants (résidence services, logements adaptés...) ;
- Opérations comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux.

• **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue tenant compte de l'objectif de densité plus forte en partie centrale et près de la rue de la Fraternité, et d'une insertion dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 à R+3, du logement groupé au collectif, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Au Nord, et à l'Est logements groupés implantés par groupe de 2 à 3 logements mitoyens, avec une implantation des constructions en quinconce par rapport à la rue ;
- En partie Sud, le long de la rue de la Fraternité, implantation des immeubles collectifs à l'alignement futur et de façon perpendiculaire à la rue de la Fraternité, dans l'esprit des modes d'implantations le long des voies historiques (exemple des rues de la Fraternité, Gambetta et de l'Industrie) ; avec une hauteur limitée à R+2+attique en front de rue.

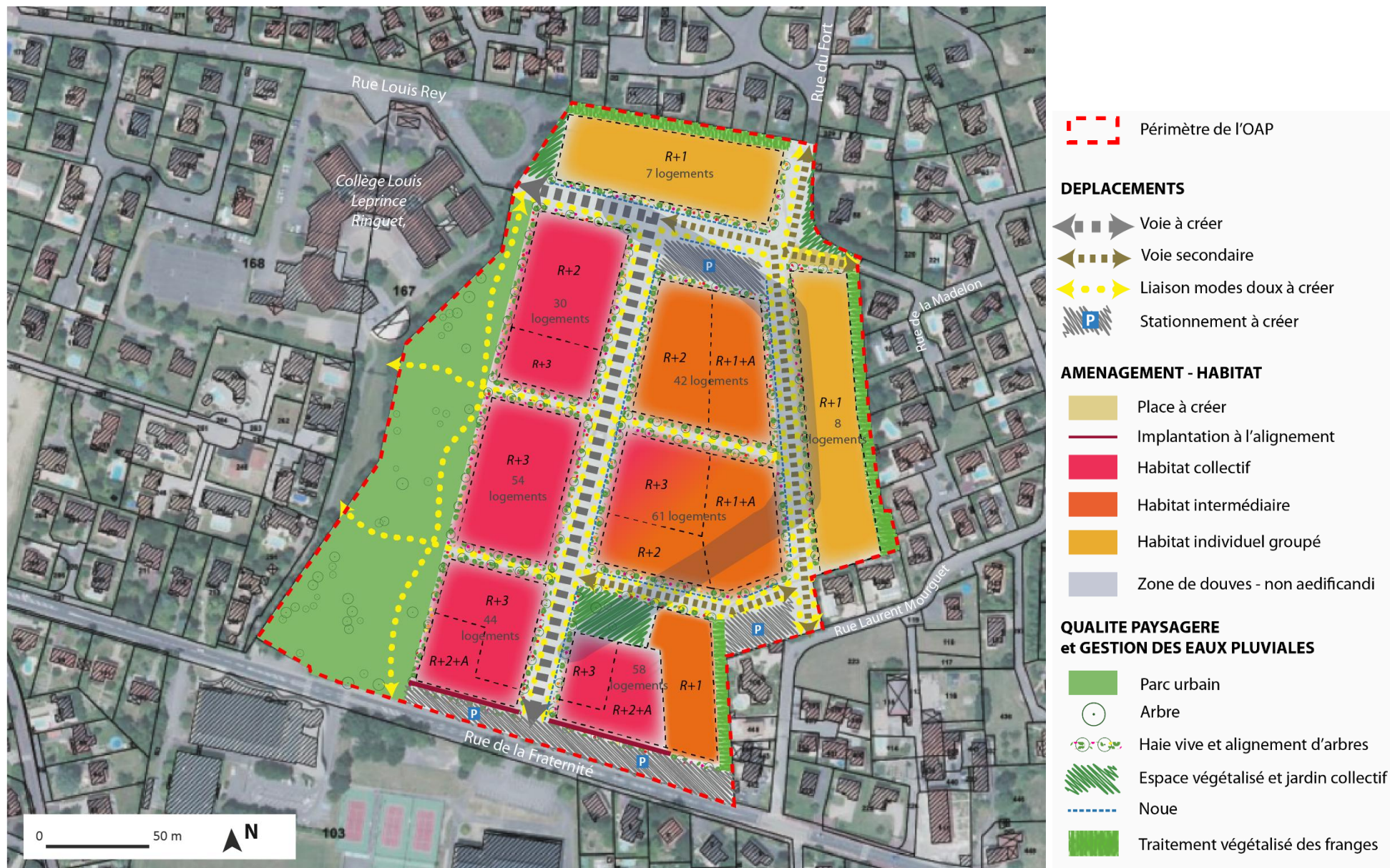
• **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie principale nouvelle en partie centrale, de la rue de la Fraternité à la rue Louis Rey ;

- Création de voies secondaires desservant la moitié Est de l'opération, avec connexion au maillage viaire environnant : rue Laurent Mourguet, rue du Fort et rue de la Madelon ;
- Renforcement du stationnement existant le long de la rue de la Fraternité, avec une desserte par une contre-allée ;
- Réaménagement de l'aire de dépose minute pour les scolaires le long de la rue de la Fraternité ;
- Création de poches de stationnement accessibles aux visiteurs au Nord et au Sud-est du site ;
- Parkings correspondant aux besoins des opérations d'habitat à prévoir à l'intérieur des îlots.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies permettant des déplacements piétons et cycles sécurisés, avec notamment une piste cyclable bi-directionnelle ;
 - o création d'une liaison modes doux Nord-Sud au sein du parc urbain, de la rue Louis Rey à la rue de la Fraternité ;
 - o création de liaisons modes doux transversales Est-ouest, en direction du parc urbain, et au-delà, des équipements (notamment le collège) ;

- **Cadre de vie**

- Aménagement d'un parc urbain sur la frange Ouest, avec des plantations sous forme de bosquets ; clôture uniforme de l'ensemble du parc, avec intégration de cette obligation sur les limites des lots privés ;
- Aménagement d'un espace vert public de cœur de quartier ;
- Traitement paysager des aires de stationnement et de l'ensemble des espaces non bâtis, publics et privés ;
- Traitement végétalisé des franges Nord et Est du site afin d'assurer une interface de qualité entre le futur quartier et le tissu urbain existant ;
- Au sein de l'opération, aménagement paysager de l'interface entre espaces privés et espaces publics, sous formes de haies vives, de quelques arbres de haute tige, et de noues ;
- Gestion alternative des eaux pluviales à travers un réseau de noues, participant à la composante paysagère de l'opération ;
- Interdiction des constructions dans la zone des douves de l'ancien fort (zone non aedificandi).



Principes d'aménagement de l'OAP « Fort de Genas »

VIII. SECTEUR 5. « RUE ROGER SALENGRO »

➤ Situation :

Le secteur se situe en limite Ouest du bourg de Genas, à l'Ouest de la rue R. Salengro. Cet axe, par ailleurs route départementale n°290, constitue l'une des entrées de ville les plus importantes, accessible depuis la rocade (RN 346). Le site s'insère entre la zone d'activités des Grandes Terres et le tissu urbain du bourg de Genas. Le périmètre est concerné par le projet d'aménagement d'une coulée verte devant border ce tissu urbain.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

➤ Etat des lieux :

Le périmètre est essentiellement non urbanisé aujourd'hui. Deux maisons individuelles sont implantées au niveau du rond-point R. Salengro – J. Moulin. Entre celles-ci et l'hôtel existant à l'extérieur Sud du périmètre, les terres ont un caractère de friches, suite à la démolition d'une ancienne fabrique dans les années 2000, et restent en attente d'un projet. Les 2/3 Nord du périmètre correspondent à un îlot agricole enclavé entre l'urbanisation à vocation économique et le tissu urbain mixte à dominante habitat de Genas. Le secteur à vocation à être urbanisé, en continuité de l'existant. Le périmètre total représente 6,6 ha. La portion en zone à urbaniser porte sur 5,2 ha.

➤ Objectifs :

- Organiser l'urbanisation future, en prévoyant des extensions urbaines encadrées, en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces, en organisant le renouvellement urbain et en mobilisant les dents creuses
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant

- Préserver une ceinture verte, s'étirant du Nord à l'Ouest, en passant le long de la déviation, la Côte Bernard, le parc du Château de la Tour et en frange Sud du bourg de Genas
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...)
- Traiter et valoriser les entrées de ville
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs (minimum 3) tranches opérationnelles équilibrées, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Les dispositions définitives du programme d'aménagement devront être analysées en concertation avec les concessionnaires de canalisations de gaz.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• **Programmation d'habitat**

- Densité globale d'environ 40 logements par hectare (excluant les espaces verts associés à la coulée verte dont le rayonnement dépasse l'opération, les jardins partagés), soit une production totale d'environ 185 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - o environ 73% de logements collectifs, soit 135 logements ;
 - o environ 27% de logements intermédiaires, soit 50 logements ;
- Echelonnement dans le temps de la production de logements, sous forme de 3 tranches équilibrées, d'une soixantaine de logements chacune ;
- Logements à produire sur l'ensemble du site (hormis les portions de la coulée verte), selon la répartition indiquée sur le schéma ci-après ;
- Opérations comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux.

• **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue répondant à l'objectif de s'insérer dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 à R+2, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Implantation de bâtiments de type collectif le long de la rue Salengro, avec :
 - o une architecture évitant l'effet monobloc ;
 - o une orientation de l'axe principal des blocs perpendiculaire à la rue ;
 - o une volumétrie en R+1 pour les 3 blocs au Nord du rond-point et en R+2 pour les 3 blocs au Sud du rond-point ;
- En deuxième rideau Sud-ouest, de l'autre côté de la nouvelle voie de desserte, implantation de 2 blocs de bâtiments collectifs, avec :
 - o une orientation de l'axe principal des constructions parallèle à la nouvelle voie ;
 - o une volumétrie en R+2, portée à R+3 pour le bloc situé à l'angle Sud-ouest au voisinage de l'hôtel ;

- Entre la 2^e nouvelle voie de desserte et la coulée verte, implantation de 4 blocs de bâtiments collectifs, avec
 - o une architecture évitant l'effet monobloc ;
 - o un mode d'implantation diversifié par rapport à la voie ;
 - o une volumétrie en R+2 ;
- Entre la 2^e nouvelle voie de desserte et le tissu pavillonnaire existant des rues des Dentellières et Gérard Philippe, création de 4 ensembles de logements intermédiaires, avec :
 - o des espaces bâtis communs,
 - o une implantation des bâtiments de chaque ensemble autour d'une cour intérieure ;
 - o une volumétrie en R+1.

• **Desserte et déplacements**

- Accès routier unique de l'opération au niveau du rond-point R. Salengro – J. Moulin ;
- Création de deux voies de desserte principale, organisée en impasse, avec une aire de retournement adaptée ; pour l'impasse au Nord-ouest, organisation combinée de l'aire de retournement et du stationnement ;
- Création d'une voie secondaire pour la desserte des bâtiments collectifs au Nord-est ;
- Pour l'habitat collectif, gestion du stationnement des résidents de façon quasi complète en sous-sol ; création de capacités supplémentaires en surface pour les visiteurs ;
- Pour l'habitat intermédiaire, organisation du stationnement sous forme d'au moins 2 poches de stationnement distinctes, visant à éviter un effet massif ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - o aménagement d'une voie modes doux en périphérie Ouest du périmètre, au sein de la coulée verte ;
 - o affirmation d'un axe mode doux Sud-est – Nord-ouest, du rond-point à l'extrémité Nord-ouest de l'opération ;
 - o sur le tiers Sud, création de liaisons transversales entre la coulée verte et les collectifs bordant la rue Salengro ;
 - o irrigation des ensembles d'habitat intermédiaire par des liaisons assurant une perméabilité et la connexion aux stationnements et aux potagers/vergers partagés ;
 - o connexion modes doux à la rue Gérard Philippe afin de faciliter l'accès à la coulée verte.

• **Cadre de vie**

- Une attention particulière sera apportée sur l'interface entre les logements et la ZAC des Grandes Terres située à l'Ouest ;
- En franges Ouest, aménagement paysager de la coulée verte ;
- A l'extrémité Nord-ouest, création de potagers et de vergers partagés ;
- Aménagement d'un axe paysager Sud-est – Nord-ouest, du rond-point aux potagers/vergers partagés, affirmé par des plantations d'alignements, des espaces verts publics et une aire de jeux ;
- Accompagnement des voies routières nouvelles par des plantations diversifiées, valorisant également leurs abords pour les déplacements piétons ;
- Traitement paysager des aires de stationnement ;
- Traitement paysager de l'ensemble des espaces non bâtis, publics et privés, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers :
 - o l'interface avec la coulée verte ;
 - o l'interface entre le futur quartier et le tissu urbain existant ;
 - o un accompagnement arboré affirmé des 4 blocs collectifs bordant l'axe paysager, sous forme de bosquets.

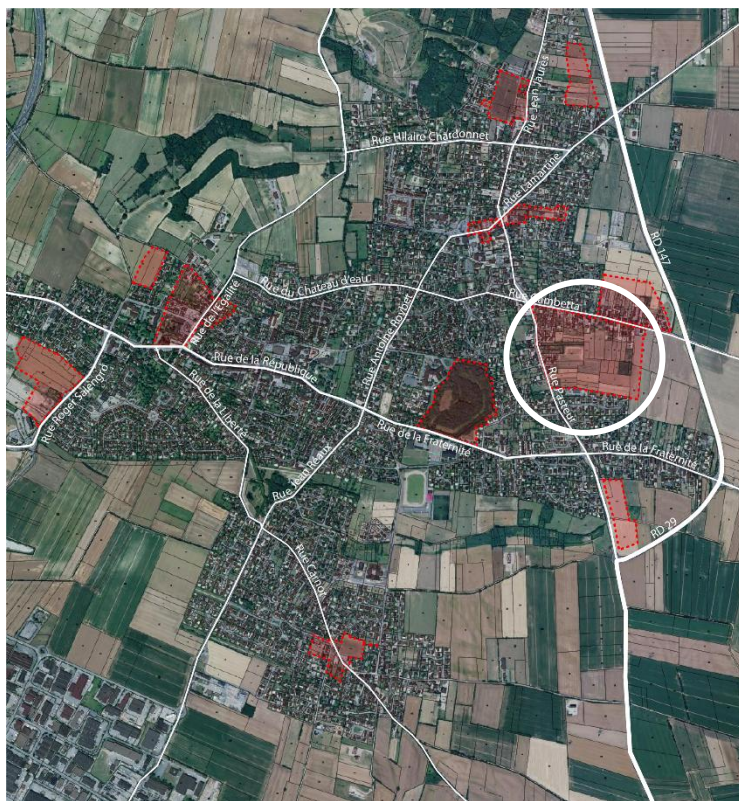


Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Roger Salengro »

IX. SECTEUR 6. « RUE GAMBETTA SUD – RUE PASTEUR »

► Situation :

Le secteur se situe en limite Est du tissu urbain. Il s'inscrit entre la rue Gambetta, la rue Pasteur et le lotissement du chemin de Vrossey.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

► Etat des lieux :

Le périmètre du secteur d'OAP intègre le tissu bâti existant le long de la rue Gambetta et de la rue Pasteur, dans le souci de veiller à l'accroche urbaine de ce nouveau quartier. L'emprise véritablement concernée par le projet est aujourd'hui quasi exclusivement non urbanisée, et majoritairement à caractère agricole, à l'intérieur de la rupture forte formée par la déviation (RD147). L'enveloppe concernée par les orientations représente plus de 11 ha. La portion en zone à urbaniser porte sur environ 10 ha.

► Objectifs :

- Organiser une urbanisation future moins consommatrice d'espaces, en prévoyant des extensions urbaines encadrées, en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le maillage de cheminement modes doux (piétons, cycles,...)
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Zone Ue : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• Composition des fonctions urbaines

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• Programmation d'habitat

- Densité globale d'au moins 20 logements par hectare (excluant les emprises des voies structurantes, le parc et les espaces publics centraux dont le rayonnement dépasse l'opération, les jardins partagés), soit une production totale d'environ 138 logements ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - 58 logements intermédiaires
 - 34 logements groupés
 - 46 logements individuels (lots libres)
- Logements à produire sur l'ensemble du site, selon la répartition indiquée sur le schéma ci-après ;
- Opérations comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux, à l'exception de la parcelle AP0060 soumise à 100% de logements sociaux.

• Formes urbaines

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue répondant à l'objectif de s'insérer dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 et logements individuels en périphérie Nord et Sud à R+1+attique et logements intermédiaires en partie centrale, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Sur le tiers Nord, ainsi que sur la frange Sud, habitat sous forme individuelle (lots libres), en R+1 ;
- Au niveau de l'accroche Sud-ouest du quartier à la rue Pasteur, implantation d'habitat intermédiaire sous forme d'au moins deux blocs en R+1+attique ;
- En partie centrale, en continuité Nord et Sud de la plaine humide, construction d'habitats groupés et intermédiaires, respectivement en R+1 et R+1+attique, avec une implantation devant éviter un aspect trop rectiligne de l'ensemble :
 - blocs d'habitats intermédiaires implantés diversement de manière parallèle et perpendiculaire à la voie ;
 - logements groupés implantés par groupe de 2 à 3 logements continus, avec une implantation des constructions en quinconce par rapport à la rue ;
- Entre ce premier rideau et la frange Sud en habitat individuel, implantation d'habitat groupé, par groupes de 2 logements continus ;
- Organisation des formes urbaines devant veiller à garder des parcelles de taille raisonnable pour l'habitat individuel et l'habitat groupé, comme figuré sur le schéma ci-après.

• Desserte et déplacements

- Création de voies de desserte principale formant un maillage viaire, et prenant deux accès sur la rue Jean Jaurès et deux accès sur la rue Gambetta ;
- Parmi ces voies principales, liaison Nord-Sud en limite de l'opération, entre la rue Gambetta et la rue Molière, constituant une portion de la voie structurante entre les quartiers de la Grande Plaine et de la Petite Plaine ;
- Sur le tiers Nord, desserte secondaire du tissu pavillonnaire sous forme d'impasses avec aire de retournement adaptée, et d'une liaison se raccordant à la rue Gambetta (entre les n°36 et 38A) ;
- Aménagement de poches de stationnement accessible aux visiteurs en entrée Sud-ouest de l'opération, près de la rue Pasteur et en partie Nord-est ;
- Parkings correspondant aux besoins des projets d'habitat à prévoir à l'intérieur des îlots.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements modes doux sécurisés ;
 - o aménagement de voies modes doux spécifiques transversales d'axe Nord-Sud, favorisant la porosité du quartier et l'accès aux espaces verts communs.

• Cadre de vie

- En partie centrale, concernée par une zone non aedificandi, aménagement d'une plaine humide orientée Ouest-Est, visible et accessible depuis l'extérieur du nouveau quartier, et associant les fonctions d'équipement hydraulique paysager pour la gestion des eaux pluviales, et d'espace vert public traversé par un parcours nature et équipé de jeux ;
- En frange Est, espace de transition entre le quartier d'habitat et l'espace agricole sous forme d'un verger et de jardins partagés ;
- Aménagement de places publiques :
 - o en entrée Nord-ouest par la rue Pasteur et en direction de la plaine humide
 - o dans le prolongement des axes de voiries principales Ouest-Est, entre le verger et les jardins partagés ;
- Aménagement de l'ensemble devant veiller à préserver des liens visuels de la rue Pasteur à la plaine humide, et du quartier aux espaces agricoles à l'Est.
- Gestion des eaux pluviales par la création d'un équipement hydraulique paysager qui s'intégrera dans la plaine humide et un ensemble de noues associées au maillage routier et modes doux ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers :
 - o l'accompagnement paysager de l'aire de stationnement principale
 - o l'accompagnement des axes de voiries principales Ouest-Est par des arbres d'alignement, valorisant également leurs abords pour les déplacements modes doux ;
 - o l'accompagnement des autres voies et liaisons modes doux Sud-Nord par la plantation de haies vives.



Périmètre de l'OAP

DEPLACEMENTS

- Voie existante
- Voie en double sens à créer
- Voie secondaire en double sens à créer
- Aire de retournement
- Liaison modes doux à affirmer
- Stationnement à créer

AMENAGEMENT - HABITAT

- Place à créer
- Habitat intermédiaire ($R+1+a$)
- Habitat groupé ($R+1$)
- Habitat individuel ($R+1$)
- Principe d'organisation parcellaire

QUALITE PAYSAGERE et GESTION DES EAUX PLUVIALES

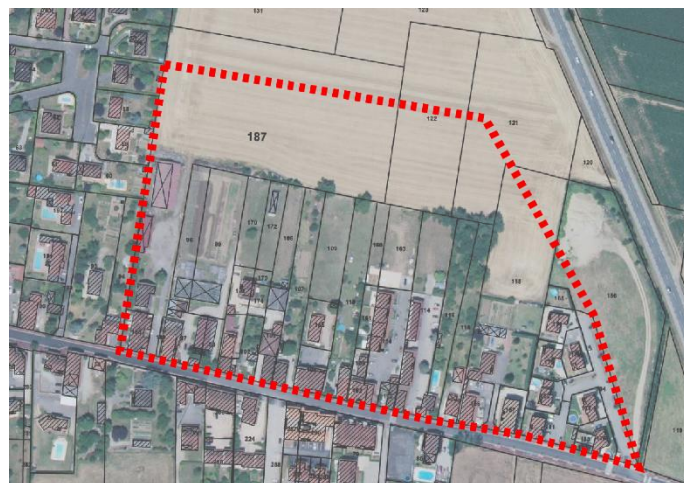
- Espace vert commun à créer
- Arbre à planter
- Alignement arboré et arbustif
- Haie vive
- Jardins partagés
- Equipement hydraulique
- Noue
- Zone non aedificandi

Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Gambetta Sud – Rue Pasteur »

X. SECTEUR 7. « RUE GAMBETTA NORD »

► Situation :

Le secteur se situe en limite Est du tissu urbain. Il s'inscrit du front bâti de la rue Gambetta au Sud, à l'espace sportif et de loisirs du Repos au Nord, et du lotissement de la rue du 11 Novembre à l'Ouest à la ceinture verte bordant la déviation à l'Est.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

► Etat des lieux :

La surface totale concernée porte sur environ 4,0 ha. Le périmètre du secteur d'OAP intègre le tissu bâti existant le long de la rue Gambetta, dans le souci de veiller à l'accroche urbaine de ce nouveau quartier et de prendre en compte un potentiel en renouvellement et en mobilisation d'arrières de parcelles. L'emprise véritablement concernée par le projet est aujourd'hui pour une moitié à caractère de jardins, d'arrières de parcelles, occupés ou non par du bâti léger, associés à des propriétés venant jusqu'en front de rue ; et pour une autre moitié à caractère agricole, correspondant à une portion d'un îlot coïncé entre l'enveloppe urbaine, les équipements publics sportifs et de loisirs, et la déviation. Il s'agit d'un espace résiduel agricole stratégique pour le développement urbain de Genas.

► Objectifs :

- Organiser une urbanisation future moins consommatrice d'espaces, en prévoyant des extensions urbaines encadrées, en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le maillage de cheminement modes doux (piétons, cycles,...)
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Zone Ue : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• Composition des fonctions urbaines

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• Programmation d'habitat

- Densité globale de l'ordre de 20 logements par hectare (excluant les emprises des voies structurantes à l'échelle inter quartier et les jardins partagés), soit une production totale d'environ 64 logements ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - o 20 logements intermédiaires
 - o 28 logements groupés
 - o 16 logements individuels (lots libres)
- Logements à produire sur l'ensemble du site, selon la répartition indiquée sur le schéma ci-après ;
- Opérations comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux.

• Formes urbaines

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue répondant à l'objectif de s'insérer dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 en périphérie Ouest, Nord et Est, à R+1+attique et R+2 en partie centrale, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Au Nord-ouest en continuité du lotissement rue du 11 Novembre, et sur une bande Nord, habitat sous forme individuelle (lots libres), en R+1 ;
- En partie Sud et centre-est, habitat groupé sous formes d'ensembles de 2 à 3 logements continus ;
- En partie centrale, affirmation d'une densité bâtie à travers du logement intermédiaire en R+1+attique et R+2 ;
- Organisation des formes urbaines devant veiller à garder des parcelles de taille raisonnable pour l'habitat individuel et l'habitat groupé, comme figuré sur le schéma ci-après.

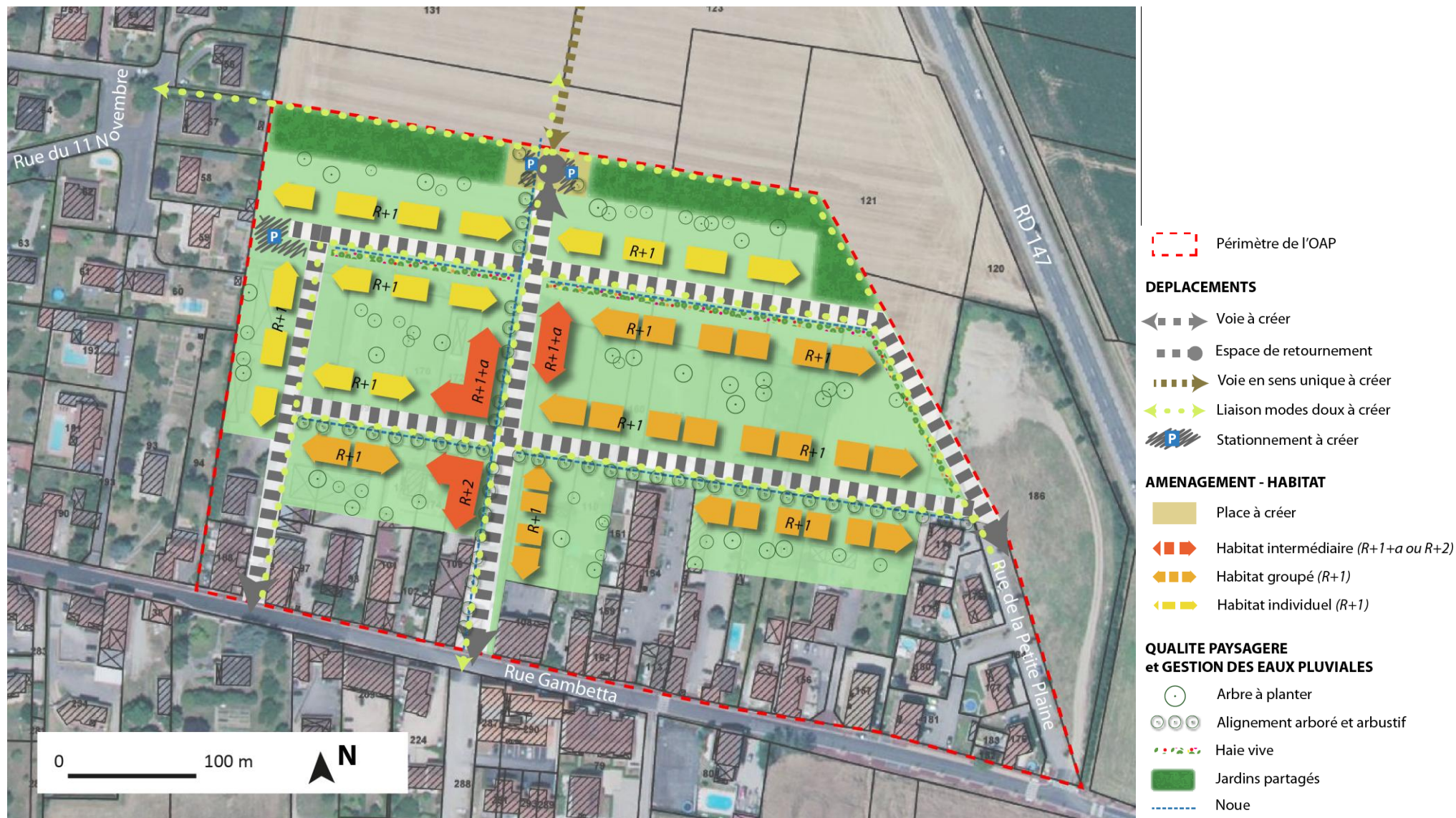
• Desserte et déplacements

- Création de voies de desserte principale :
 - o formant un maillage viaire de l'ensemble du secteur ;
 - o créant deux accès sur la rue Gambetta, dont l'un au droit de la rue de Quincieu afin de constituer avec l'aménagement du secteur « Quincieu » une voie structurante entre les quartiers de la Grande Plaine et de la Petite Plaine, et entre le centre sportif du Repos et la future plaine humide de Quincieu ;

- trouvant un troisième accès sur la rue Gambetta via une connexion à la rue de la Petite Plaine ;
- Aménagement de petites poches de stationnement, notamment en limite centre-Nord au niveau de la connexion avec l'axe venant du Repos ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - aménagement des abords de l'ensemble des voies permettant des déplacements modes doux sécurisés ;
 - aménagement d'une voie modes doux spécifique longeant les jardins partagés en limite Nord, avec une connexion à la rue du 11 Novembre
 - affirmation d'une voie mode doux structurante inter quartiers le long de l'axe Nord-Sud, de Quincieu au centre sportif du Repos.

- **Cadre de vie**

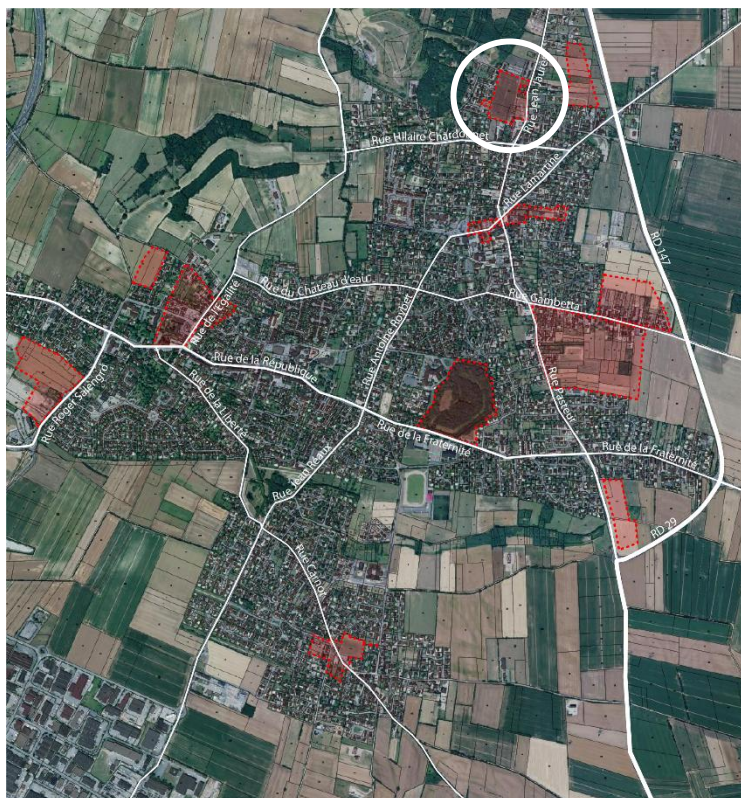
- En limite Nord, espace de transition entre le quartier d'habitat, la zone du Repos et la coulée verte sous forme de jardins partagés (surface d'environ 0,5 ha) ;
- Aménagement de placette en limite centre-Nord au niveau des poches de stationnement, de la connexion avec l'axe venant du Repos et de l'entrée des jardins partagés ;
- Gestion alternatives des eaux pluviales par un ensemble de noues associées au maillage routier et modes doux ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers :
 - l'accompagnement paysager des poches de stationnement ;
 - l'accompagnement des axes de voiries principales Nord-Sud et Ouest-Est par des arbres d'alignement, affirmant le caractère structurant de l'axe Nord-Sud, valorisant également les abords pour les déplacements modes doux ;
 - l'accompagnement des autres voies et liaisons modes doux Sud-Nord par la plantation de haies vives ;
 - un traitement paysager de l'ensemble des espaces non bâtis, publics et privés, à travers notamment des plantations arbustives et arborées.



XI. SECTEUR 8. « RUE DES ETANGS – RUE JEAN JAURES »

Situation :

Le secteur se situe en partie Nord de l'enveloppe urbaine, au Nord du centre-bourg d'Azieu, non loin du parc de Mathan. Il s'inscrit entre le chemin des étangs et la rue J. Jaurès, dans le prolongement des rues François de Genas et Henriette Reynaud de Genas, dans un tissu environnant à dominante résidentielle.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

Etat des lieux :

Le périmètre est essentiellement non urbanisé aujourd'hui. La surface concernée porte sur environ 3,4 ha. Le cœur du périmètre correspond à un îlot agricole enclavé au sein du tissu urbain ; il est bordé par quelques éléments bocagers qui pourraient être intéressants à maintenir. Une maison ancienne implantée à l'alignement de la rue Jean Jaurès est intégrée au périmètre afin de prendre en compte son potentiel en renouvellement urbain. Le périmètre inclut également une parcelle libre rue Henriette Reynaud de Genas afin d'y prévoir une forme bâtie adaptée. Du fait de sa situation, et de son caractère de vaste dent creuse, le secteur à vocation à être urbanisé.

Objectifs :

- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces, en organisant le renouvellement urbain et en mobilisant les dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer la trame des modes doux
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Zone Ue : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• Composition des fonctions urbaines

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• Programmation d'habitat

- Densité globale de l'ordre de 30 logements par hectare, soit une production totale d'environ 103 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - 47 logements intermédiaires
 - 41 logements groupés
 - 15 logements individuels
- Logements à produire sur l'ensemble du site, selon la répartition indiquée sur le schéma ci-après ;
- Opérations comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux, à l'exception de la parcelle AL0173 soumise à 100% de logements sociaux.

• Formes urbaines

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue répondant à l'objectif de s'insérer dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive, de R+1 à R+1+attique, comme indiqué sur le schéma ci-après (les nombres de niveaux indiqués sont des maximums) ;
- Le long du chemin des Etangs, implantation d'habitat groupé, avec :
 - une organisation en groupes de 2 à 3 logements ;
 - une implantation à l'alignement futur du chemin des Etangs (prise en compte de l'emplacement réservé) de la façade pignon des bandes de logements groupés, et un axe du bâti perpendiculaire à la voie, dans l'esprit des modes d'implantations le long des voies historiques ;
 - une volumétrie en R+1 ;
- Le long de la rue Jean Jaurès, au Sud de la parcelle AL0089, implantation d'habitat groupé, avec :
 - une organisation en groupes de 2 à 3 logements ;
 - une implantation à l'alignement futur de la rue J. Jaurès (prise en compte de l'emplacement réservé) de la façade pignon des bandes de logements groupés, et un axe du bâti perpendiculaire à la voie, dans l'esprit des modes d'implantations le long des voies historiques ;
 - une volumétrie en R+1 ;
- A l'entrée de la future voie de desserte principale, par la rue J. Jaurès, implantation d'habitat groupé, avec :
 - une organisation en groupes de 2 à 3 logements répartis de part et d'autre de la voie ;

- une implantation à l'alignement de la future voie de la façade pignon des bandes de logements groupés, et un axe du bâti perpendiculaire à la voie, dans l'esprit des modes d'implantations le long des voies historiques ;
- une volumétrie en R+1 ;
- Dans le prolongement de la rue Henriette Reynaud de Genas, côté Nord, implantation d'habitat groupés en R+1 sous forme de groupes de 2 à 3 logements ;
- Dans la partie centrale du secteur, construction d'habitats intermédiaires en R+1 à R+1+attique, avec des modes d'implantation diversifiés, mêlant des implantations à l'alignement de la voie et suivant un axe perpendiculaire à celle-ci, et implantations en retrait ;
- Sur la frange Sud et au Nord-ouest du périmètre, habitat sous forme individuel, en R+1.

• **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie de desserte principale organisant un bouclage entre le chemin des Etangs et la rue Jean-Jaurès ;
- Réalisation de connexions viaires avec les rues aujourd'hui en impasse à l'Ouest (rues Henriette Reynaud de Genas et François de Genas), permettant un bouclage routier mais pour une desserte ultra locale, en sens unique vers l'extérieur du site, et une perméabilité modes doux ;
- Aménagement de poches de stationnement réparties de manière adapté au sein de l'opération ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - aménagement d'une voie modes doux spécifique d'axe Sud-Nord et favorisant l'accès aux espaces verts communs.

• **Cadre de vie**

- En partie centrale, aménagement de placettes, en lien avec des espaces de stationnement, afin de créer des « cœurs » de quartier ;
- Création d'un espace vert commun globalement orienté Sud-Nord, agrémenté de plantations sous forme de bosquets ;
- Gestion de tout ou partie des eaux pluviales du site par la création d'un bassin de rétention paysager, qui s'intégrera dans l'espace vert commun ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers :
 - l'accompagnement paysager des espaces de stationnement
 - l'interface entre espaces privés et espaces publics, le long des voies routières et de la voie modes doux, sous formes de haies vives, éventuellement accompagnées de noues ;
 - Conservation d'arbres et linaires bocagers existants localisés sur le schéma ci-après.

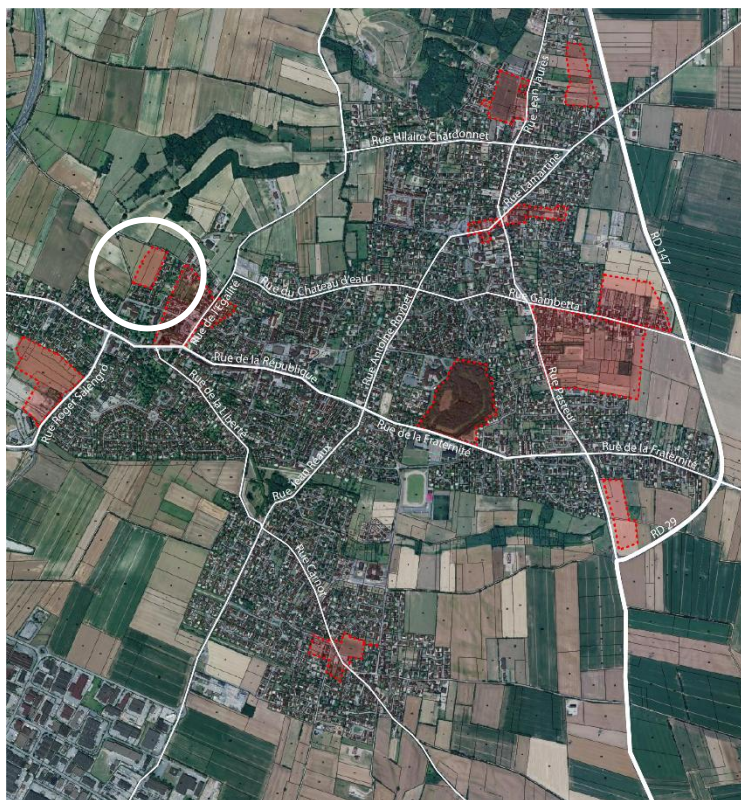


Principes d'aménagement de l'OAP « Rue des Etangs – Rue Jean Jaurès »

XII. SECTEUR 9. « CHEMIN DES COMBES – RUE DU VERGER »

► Situation :

Le secteur se situe en frange Ouest de l'enveloppe urbaine, au Nord-ouest du centre-bourg de Genas. Il s'inscrit entre la future voie de déviation locale du chemin des Combes au chemin de Monturet, la rue des Tuileries et la rue du Verger, dans un tissu environnant à dominante résidentielle.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

► Etat des lieux :

Le périmètre correspond à un espace aujourd'hui agricole, qui deviendra enclavé entre la future déviation et le tissu urbain de Genas. La surface concernée porte sur environ 1,3 ha. Du fait de sa situation et de l'évolution à venir du secteur (projet routier), le secteur à vocation à être urbanisé. Le périmètre inclut également la rue du Verger qui borde la zone à urbaniser, afin de l'intégrer dans la réflexion concernant les accès et déplacements.

► Objectifs :

- Organiser une urbanisation future moins consommatrice d'espaces, en prévoyant des extensions urbaines encadrées (ici non loin du centre de Genas), en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer la trame des modes doux
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).

• Composition des fonctions urbaines

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• Programmation d'habitat

- Densité globale de 25 logements par hectare, soit une production totale d'environ 33 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant les équilibres suivants :
 - 9 logements intermédiaires
 - 24 logements groupés
- Logements à produire sur l'ensemble du site, selon la répartition indiquée sur le schéma de principe ci-après ;
- Opérations comprenant à minima 40% de logements locatifs sociaux.

• Formes urbaines

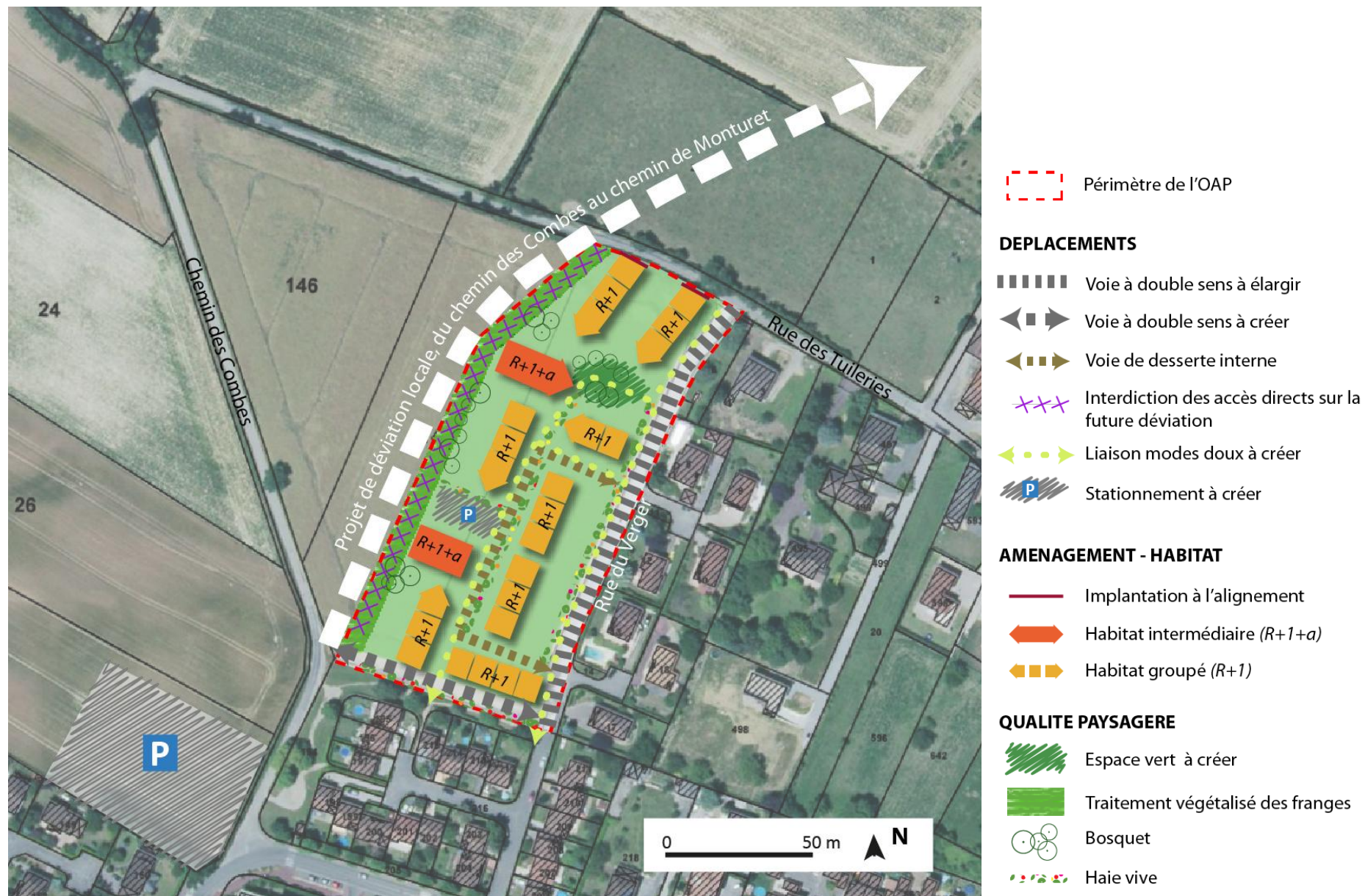
- Habitat groupé respectant une volumétrie en R+1 maximum et une organisation en groupes de 2 à 4 logements avec des modes d'implantation diversifiés ;
- Habitat intermédiaire respectant une volumétrie en R+1+attique maximum et une implantation perpendiculaire à l'axe de la rue du Verger, pour éviter un effet trop massif.

• Desserte et déplacements

- Interdiction des accès directs sur la future déviation ;
- Elargissement de la rue du Verger, à partir de laquelle l'accès à la zone se fait ;
- Création d'une voie à double sens entre la rue du Verger et la future déviation ;
- Création d'une voie de desserte interne organisant un bouclage, avec des accès à la rue du Verger positionnés de manière privilégiée à hauteur des petites impasses existant de l'autre côté de la rue du Verger ;
- Aménagement d'une poche de stationnement en partie centrale ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - aménagement des abords de l'ensemble des voies (existante élargie et nouvelle) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - aménagement d'une connexion avec le cheminement existant au Sud, au niveau du lotissement de l'impasse Melquior.

• Cadre de vie

- Création d'un espace vert commun, agrémenté de plantations sous forme de bosquets et connecté au maillage modes doux ;
- Traitement végétalisé de la frange Ouest, le long de la future déviation ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers :
 - l'accompagnement paysager de l'espace de stationnement
 - l'interface entre espaces privés et espaces publics, le long des voies routières et de la voie modes doux, sous formes de haies vives, éventuellement accompagnées de noues.

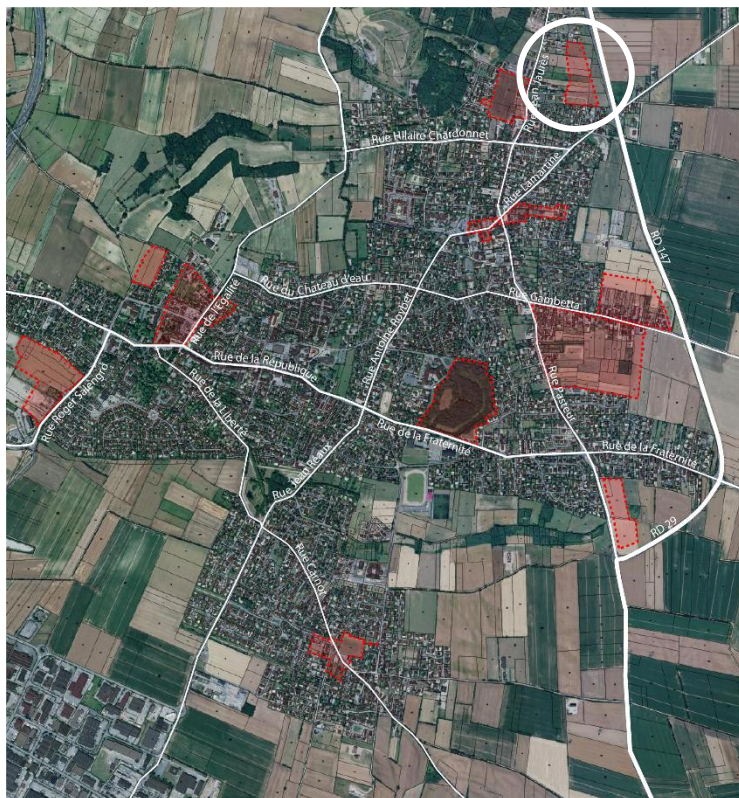


Principes d'aménagement de l'OAP « Chemin des Combes – Rue du Verger »

XIII. SECTEUR 10. « RUE JEAN-JAURES – RUE DES FILEUSES »

► Situation :

Le secteur se situe en partie Nord de l'enveloppe urbaine, au Nord du centre-bourg d'Azieu, non loin du parc de Mathan. Il s'inscrit entre la rue Jean Jaurès et la route départementale 147, aux franges d'un tissu urbain à dominante résidentielle relativement peu dense.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

► Etat des lieux :

Le périmètre est essentiellement agricole. La surface concernée porte sur environ 3,2 ha. Le secteur correspond à un îlot agricole enclavé entre le tissu urbain et la déviation (RD147). Il s'agit d'un espace résiduel agricole représentant un potentiel pour le développement urbain de Genas. Des voiries aujourd'hui en impasse sont présentes en limites Ouest (rue aux Grains, impasse des Chaumes) et Sud (rue des Fileuses).

► Objectifs :

- Organiser une urbanisation future moins consommatrice d'espaces, en prévoyant des extensions urbaines encadrées, en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer la trame des modes doux

➤ Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).

• Composition des fonctions urbaines

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• Programmation d'habitat

- Densité globale de l'ordre de 15 logements par hectare, soit une production totale d'environ 46 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production principalement sous forme de logements individuels et/ou groupés, en cohérence avec le tissu urbain environnant, mais quelques entités plus denses (habitat intermédiaire, collectif) sont possibles ;
- Ensemble de l'opération comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux.

• Formes urbaines

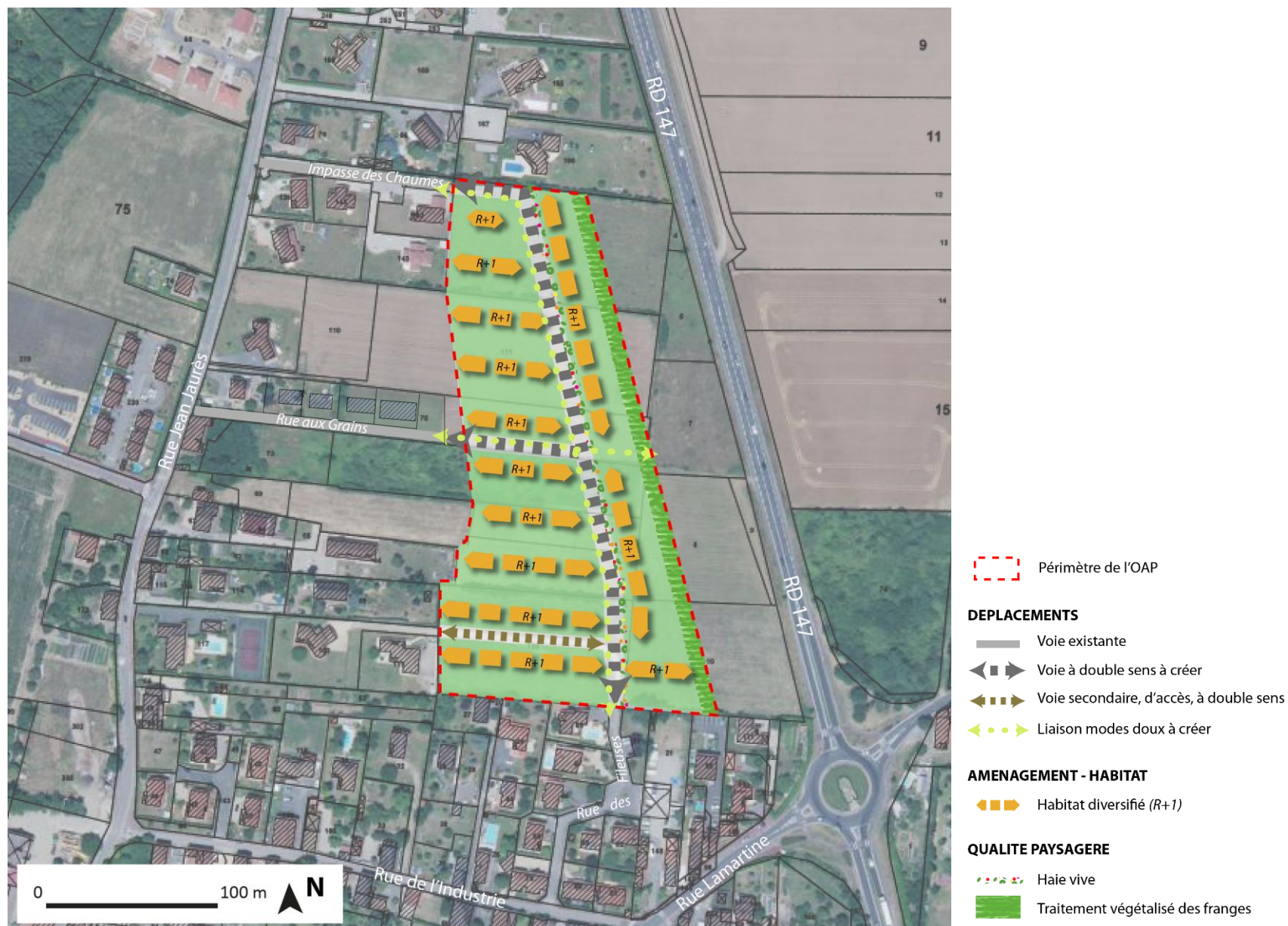
- Recherche d'une diversité de typologie d'habitat : habitats individuels et/ou groupés, petits collectifs, logements intermédiaires, respectant une volumétrie maximale en R+1.

• Desserte et déplacements

- Création d'une voie de desserte principale organisant un bouclage entre rue des Fileuses, la rue aux Grains, et l'impasse des Chaumes.
- Aménagement d'une voie de desserte secondaire (existant aujourd'hui sous forme d'un chemin), maintenant l'accès aux habitations existantes au Sud-ouest ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - aménagement des abords de l'ensemble des voies principales permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - accès modes doux en partie centrale en direction de l'Est, vers la coulée verte.

• Cadre de vie

- Traitement végétalisé de la frange Est, le long de la future coulée verte et de la RD147 ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers l'interface entre espaces privés et espaces publics, le long des voies routières, sous formes de haies vives, éventuellement accompagnées de noues.

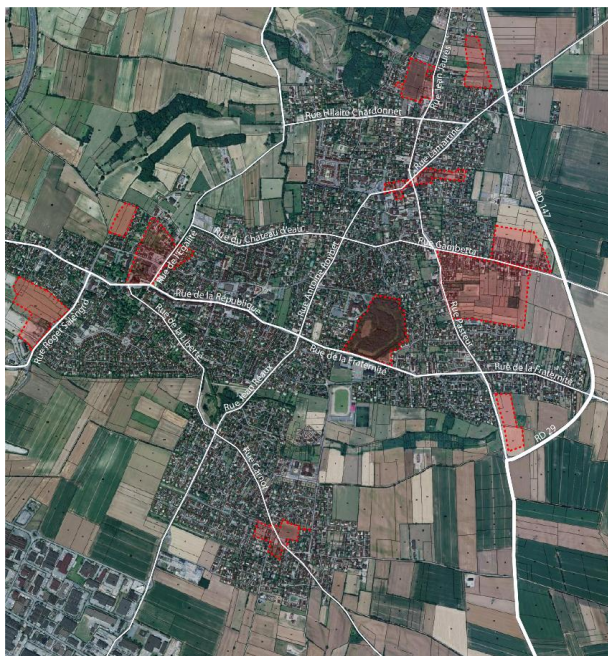


Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Jean-Jaurès – Rue des Fileuses »

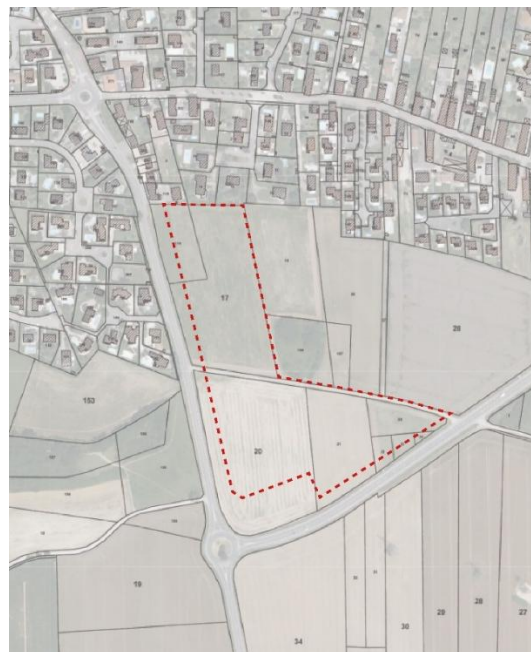
XIV. SECTEUR 11. « TRIANGLE DU DORMONT »

➤ Situation :

Le secteur se situe en continuité Sud-ouest de l'enveloppe urbaine. Il s'inscrit au Sud de l'urbanisation bordant la rue de la Fraternité, aux franges d'un tissu urbain à dominante résidentielle relativement peu dense.



Localisation du secteur sur le territoire communal



Périmètre de l'OAP

➤ Etat des lieux :

Le périmètre est agricole. Le secteur correspond à une portion d'un îlot agricole enclavé entre le tissu urbain et la route département RD29. Le site est traversé par le chemin de Sous-Dormont.

➤ Objectifs :

- Conforter la position de pôle-relais par l'implantation d'équipements structurants majeurs
- Permettre le développement des équipements publics communautaires voire départementaux sur la commune et prévoir les espaces nécessaires à leur mise en place, notamment au niveau du triangle de Dormont
- Organiser l'urbanisation future
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement
- Traiter et valoriser les entrées de ville.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUeq : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).

• **Composition des fonctions urbaines**

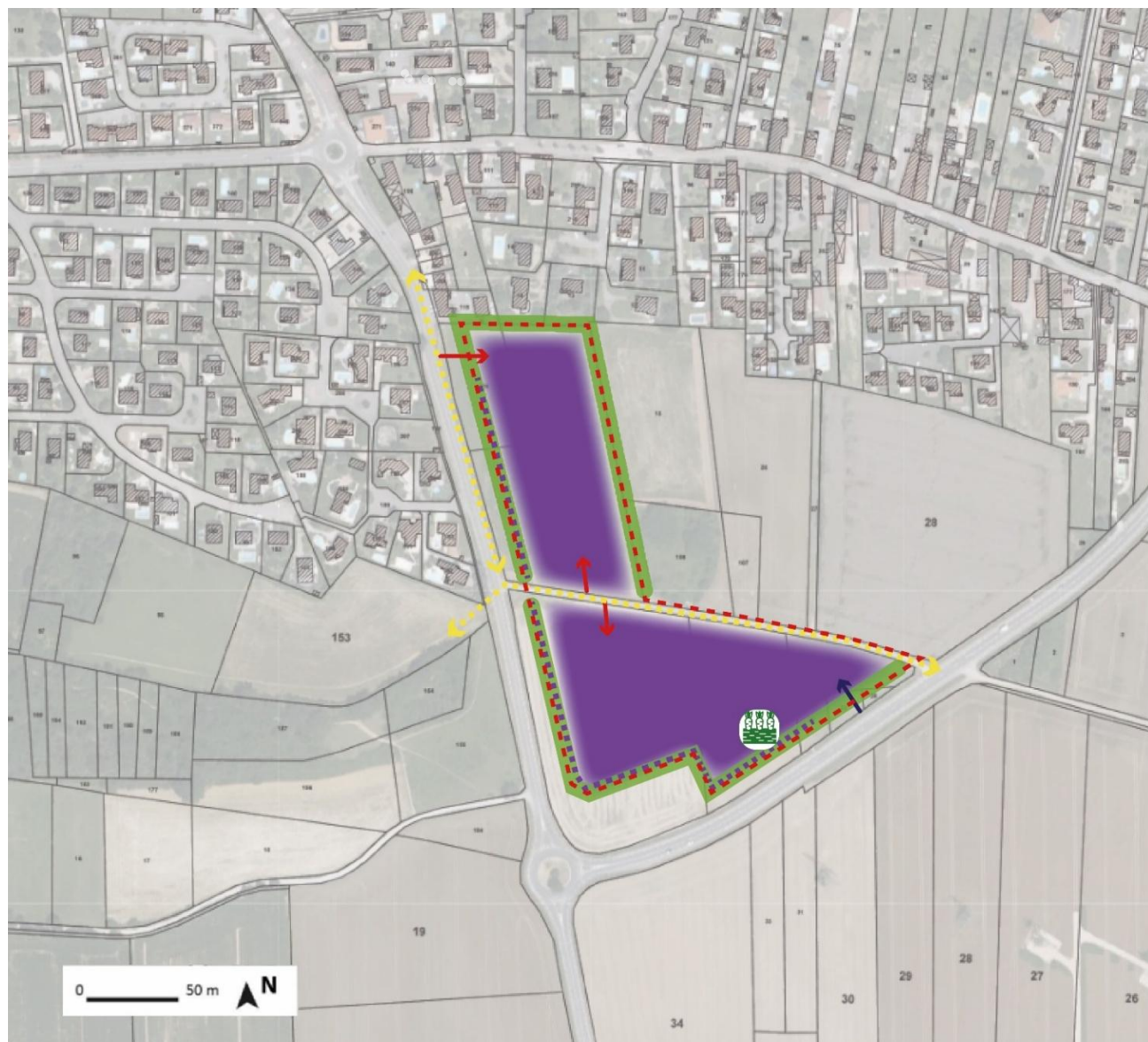
- Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Création d'un potager et d'un verger en lien avec les équipements, en accroche de la coulée verte au sud du secteur

• **Desserte et déplacements**

- Organisation des accès vers les portions nord et sud à partir du chemin de Sous-Dormont ;
- Un accès commun aux équipements ;
- Desserte logistique uniquement depuis la RD29, avec une réflexion portée sur le choix du revêtement, afin qu'elle soit plus compatible avec le caractère de la zone ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies de desserte interne créées permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - o aménagement des abords de la RD29 (rue Pasteur) pour les modes doux et connexion au maillage existant au nord-ouest, notamment en direction de l'arrêt de bus TCL proche du carrefour entre les rues Pasteur et de la Fraternité (environ 200m du secteur OAP) ;
 - o prise en compte de connexions à la future voie verte.

• **Formes bâties et cadre de vie**

- Choix architecturaux et traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion des constructions nouvelles en continuité avec les espaces résidentiels, de qualité de l'entrée de ville, et de qualité de l'interface avec les espaces agricoles et naturels, dont la future coulée verte.
- Mise en œuvre de clôtures perméables pour la petite faune, par une surélévation d'au moins 10 cm à partir du sol de celle-ci ou par la réalisation d'ouverture à intervalles réguliers et suffisants pour assurer à la petite faune la traversée du site.
- Création de franges paysagères via la plantation d'une haie en bordure de site, doublée d'une clôture comme exposé ci-avant, limitant les impacts des effluents potentiels en provenance des activités agricoles qui jouxtent le site de projet.
- Recherche d'une cohérence architecturale entre les différents équipements
- Perméabilité des revêtements pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et ainsi limiter les ruissellements



Périmètre de l'OAP

DEPLACEMENTS

Accès



Accès logistique



Liaison modes doux



Interdiction des accès directs sur la RD29 (hors logistique)

AMENAGEMENT

Equipements d'intérêt collectifs et services publics



Potager et verger éducatifs

QUALITE PAYSAGERE

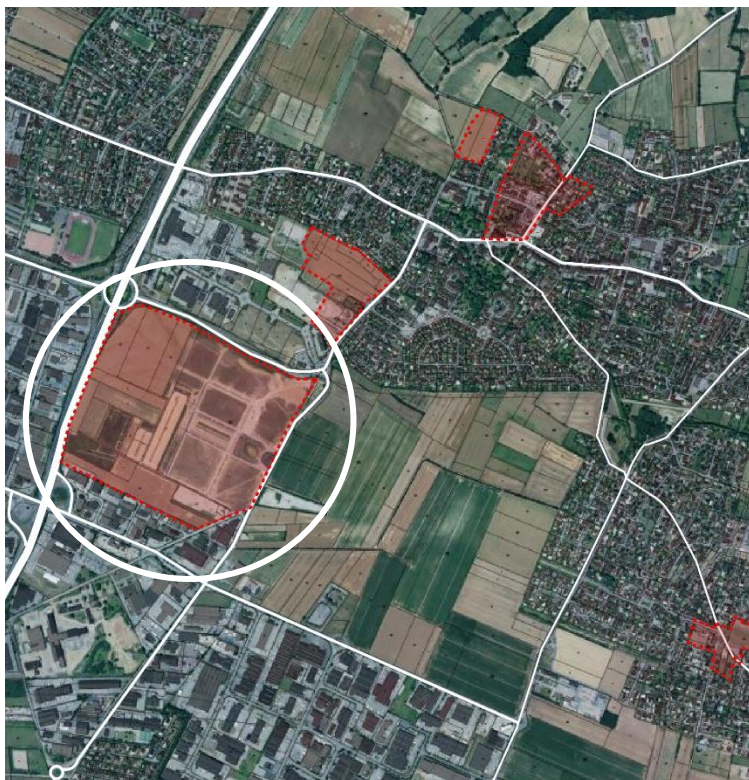
Traitement paysager des franges

Principes d'aménagement de l'OAP « Triangle de Dormont »

XV. SECTEUR 12. « PARC EVEREST »

➤ Situation :

Le secteur se situe en frange Sud-ouest de l'enveloppe urbaine. Il s'inscrit dans un contexte à vocation d'activités économiques, entre la zone d'activité des Grandes terres au Nord, et la zone industrielle Mi-Plaine au Sud. Le site est bordé à l'Ouest par la RN 346 et à l'Est par la rue Roger Salengro sur laquelle la zone prend accès.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

➤ Etat des lieux :

Le périmètre est en grande partie aménagé ou en cours d'aménagement. Une portion Ouest présente un caractère agricole résiduel. La rue Marcel Dassault constitue la principale voie de desserte interne actuelle.

Ce secteur est impacté par les deux types de SUP associées à la canalisation de transport de gaz DN300 « Triangle lyonnais ».

➤ Objectifs :

- Poursuivre l'aménagement de la zone Parc EverEst.
- Travailler sur les vitrines économiques le long des grandes infrastructures.
- Organiser l'urbanisation future
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement.

➤ Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUi : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Les dispositions définitives du programme d'aménagement devront être analysées en concertation avec les concessionnaires de canalisations de gaz.

• Composition des fonctions urbaines

- Secteur à vocation d'activités économiques.

• Desserte et déplacements

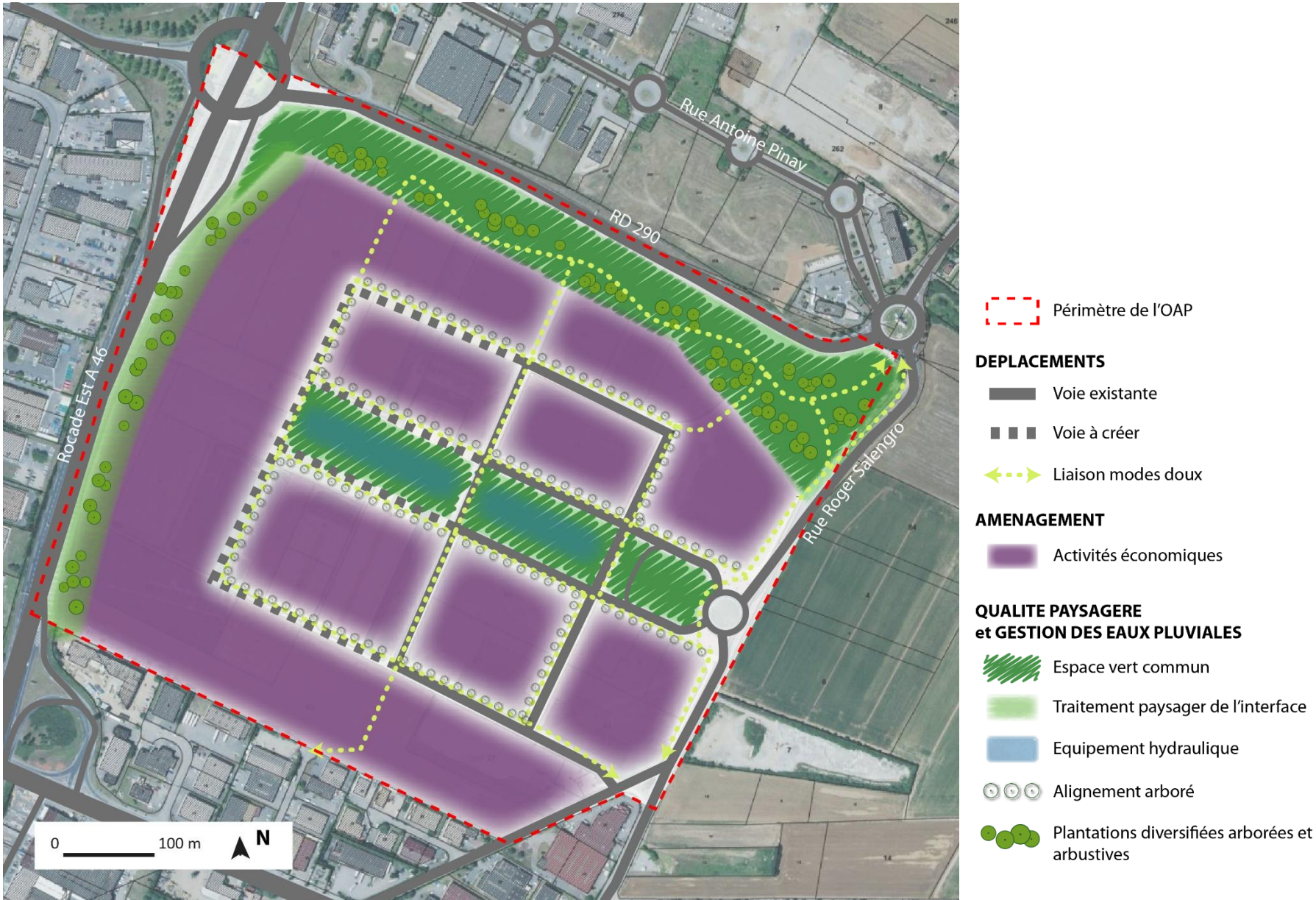
- Accès routier principal depuis le rond-point aménagé rue Roger Salengro en limite centre-est de la zone.
- Connexion viaire secondaire avec la rue Roger Salengro à l'angle sud-est.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - aménagement des abords de l'ensemble des voies de desserte interne créées permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - connexion vers la zone Mi-Plaine au Sud, via la rue Denis Papin et la rue Roger Salengro au Sud-est ;
 - aménagement d'un cheminement au sein de la frange Nord en espace vert, avec connexion avec le cœur de la zone et en direction du centre-ville de Genas, au niveau du rond-point du Grand G.

• Formes bâties et cadre de vie

- Qualité architecturale des constructions, intégrant une forte dimension environnementale.
- Traitement paysager de l'interface Ouest avec la rocade Est A46, à travers des plantations diversifiées arborées et arbustives en fond de parcelles.
- Aménagement d'un large espace vert en frange Nord le long de la RD290, avec des plantations diversifiées arborées et arbustives.
- Alignement arboré le long des voies de desserte de la zone.
- Aménagement d'un espace vert central accueillant un équipement de gestion des eaux pluviales.

• Risques

- Prise en compte des risques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz.



Principes d'aménagement de l'OAP « Parc EverEst »