



COMMUNE DE GEYSSANS

280 rue des Tilleuls

26 750 GEYSSANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2017

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du

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

Document de travail

Maître d'ouvrage : Commune de Geysans
Bureau d'études urbanisme & environnement : ECO-STRATEGIE
Bureau d'études architecture : URBARCHI
Cabinet avocats : VEDESI

I. SOMMAIRE

I. Sommaire	3
II. Préambule.....	4
III. L'échéancier prévisionnel.....	6
IV. Secteur « cœur de village »	7
V. Secteur « village sud »	11
VI. Secteur « Haut du village ».....	14

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 « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

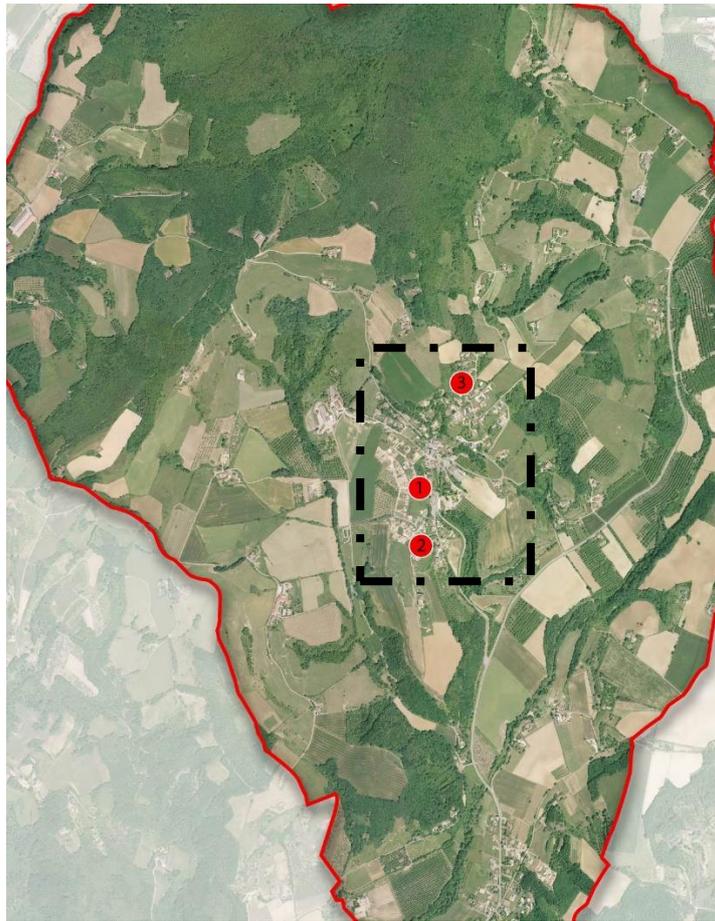
Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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), c'est-à-dire qu'il faut 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. « Cœur de village »
- 2. « Village Sud »
- 3. « Haut du village »



Localisation des secteurs OAP sur le territoire communal

Zoom sur le centre bourg



III. L'ECHEANCIER PREVISIONNEL

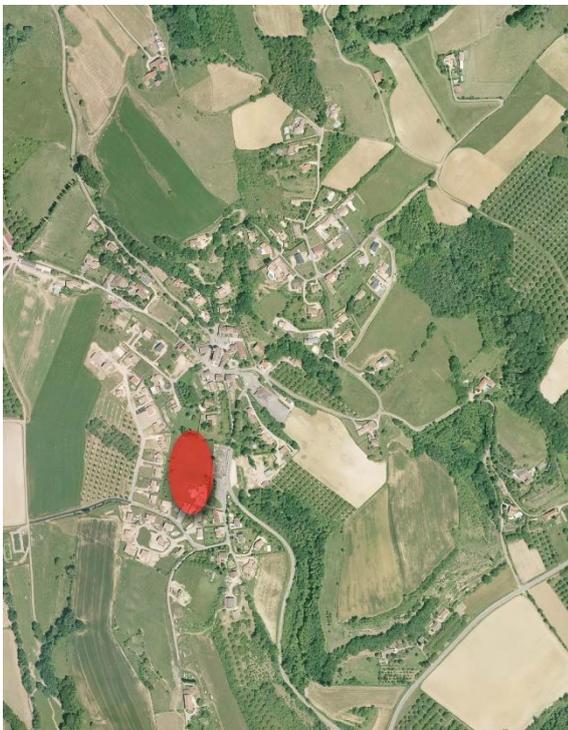
Secteurs	Zone	Condition d'ouverture à l'urbanisation
1. « Cœur de village »	AUb	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble
2. « Village Sud	Uc	<i>Zone immédiatement constructible</i>
3 « Haut du village »	AUb	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble. Urbanisation conditionnée à l'urbanisation préalable du secteur « cœur de village »

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP

IV. SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »

🌿 Situation :

Le secteur est situé en continuité du centre ancien, derrière le cimetière. C'est un site enclavé dont l'entrée en entonnoir se fait uniquement au Sud du cimetière, par la rue des Tilleuls.



(à gauche) Localisation du secteur OAP « Cœur de Village » sur le territoire communal (zoom centre bourg)

(à droite) Périmètre de l'OAP « Cœur de Village »

🌿 Etat des lieux :

Il s'agit d'une parcelle en dent creuse, située en cœur de village sur une surface totale de 0.8 hectare environ. Connecté au tissu urbain de cœur de ville, il s'agit d'un secteur stratégique de par son emplacement et la surface qu'il met à disposition dans le tissu urbain identifié comme enveloppe urbaine à densifier. La configuration enclavée du site est à prendre en compte pour son aménagement, notamment les accès et voies de desserte mais également l'orientation du bâti et sa relation avec l'existant et les espaces créés (espace public, espace vert)

🌿 Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Geysans ;
- Privilégier un développement rassemblé, en densification, à proximité des équipements et services ;
- Privilégier la mobilisation des dents creuses ;
- Améliorer la diversité des types de logements (modes d'occupation et formes bâties) selon les besoins des différentes populations, afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune ;

- Développer des formes d'habitat plus denses, s'insérant dans le tissu bâti du village, dans une logique de « greffe urbaine » ;
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions ;
- Favoriser le développement de lieux de vie collectifs en centre bourg par la création d'espaces verts et espaces publics. Une halle pourra éventuellement être créée sur le projet pour l'accueil de producteur locaux en RDC du petit collectif ; Une autre option est envisagée d'installation de cette petite halle à proximité de la salle polyvalente.
- Mise en valeur de l'entrée de Ville ;
- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie
- Prévoir la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site ;

🌿 **Principes d'aménagement :**

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

- Ouverture du secteur AUB sous forme d'opération d'ensemble.

• **Composition des fonctions urbaines :**

- Vocation résidentielle et d'espace collectif public (et éventuellement d'équipement public). L'espace vert public présentera une surface minimale de 0,2 ha.

• **Programmation d'habitat :**

- L'habitat est localisé sur la partie constructible du tènement (hors espace public), soit 0,6 ha, en respectant une densité minimale de 23 logements/ha, soit un minimum de 14 logements sur la totalité de secteur ;
- Production intégrant une diversité de format résidentiel suivant la répartition suivante :
14 logements minimum avec
 - Du logement collectif/intermédiaire ou en bande en R+1 (8 logements à construire)
 - Du logement groupé/ jumelé ou individuel en R+1 (6 maisons à construire)
- Production comportant des logements de typologie variée, dont une portion de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, dont la localisation est privilégiée au sein des logements intermédiaires et/ou petit collectif ;
- Mise en place éventuelle d'un petit équipement, en rez-de-chaussée du petit collectif ;
- Création d'un espace public central et d'un espace vert entre l'espace public et le cimetière. Ces espaces collectifs ont vocation à être utilisés par l'ensemble des habitants du village.

• **Formes urbaines :**

- Répartition des formes d'habitat en tenant compte de la centralité et de la nature du tissu bâti environnant : à l'Ouest habitat pavillonnaire sur le secteur déjà bâti des prairies, à l'Est maisons individuelles en milieu de parcelles ;
- Implantation de l'habitat collectif et/ou semi collectif/logements en bande sous forme de 1 bloc au Nord du tènement ;
- Implantation du bâti en cohérence avec l'existant, en respectant notamment le sens des faitages ;
- Maisons individuelles en R+1 mixant des formes groupées/accolées ou individuelles pures.

• **Desserte et déplacements :**

- Aménagement d'un accès pour accéder au site :
 - au Sud du cimetière ;
- Création d'une voie de desserte interne pour l'ensemble du projet allant du Sud du Cimetière depuis la Départementale RD517, jusqu'au Nord du projet afin de desservir l'ensemble de l'opération ;

- Au Nord, la voie de desserte doit être conçue afin de permettre à terme sa prolongation pour desservir les parcelles ZH 122 et 86 ;
- Création d'une aire de retournement au centre du projet, à proximité du futur espace public ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale :
 - o Aménagement des abords de l'ensemble des voies (desserte interne) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - o Création d'une connexion piétonne entre le projet et le centre village : 2 scénarios envisageables, un longeant le nord du cimetière et un longeant les parcelles ZH 122 et 86 ;
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat et aux espaces publics (voir schéma).

- **Cadre de vie :**

- Possibilité d'aménagement d'un petit équipement public sous forme de Halle pouvant accueillir un marché de productions locales ;
- Création et aménagement d'un espace public afin de créer une centralité et un espace convivial d'échange et de commerce ;
- Création d'un espace vert collectif arboré en complément de l'espace public, afin de respecter le caractère vert originel du site ;
- Traitements des limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives ...), attention particulière portée aux limites avec les parcelles d'habitats individuels privés ;

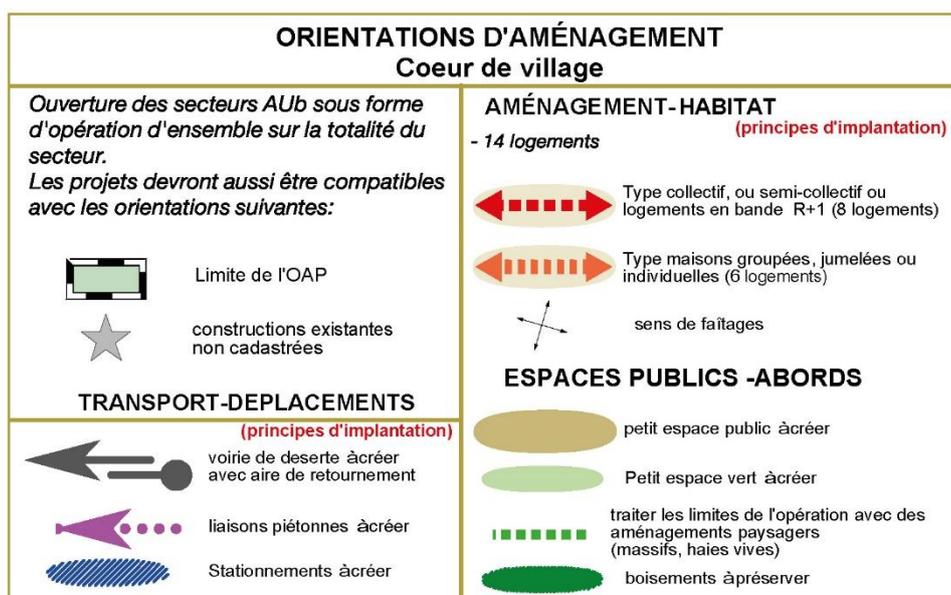


Schéma de principe de l'OAP « Cœur de Village »

V. SECTEUR « VILLAGE SUD »

🌿 Situation :

Le secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine au Sud du centre-bourg. En continuité du tissu pavillonnaire existant et à proximité du lotissement du Clos Saint Victor.



(à gauche) Localisation du secteur OAP « Village Sud » sur le territoire communal (zoom centre bourg)



(à droite) Périmètre de l'OAP « Village Sud »

🌿 Etat des lieux :

Il s'agit d'une division parcellaire sur une parcelle bâtie, identifiée en tant que dent creuse sur une surface globale de 0,30 hectare environ. Le site représente une potentialité foncière importante et cohérente pour le centre bourg et l'urbanisation du village de Geysans. Située en zone urbaine et constructible, le site est destiné à accueillir le développement urbain communal.

🌿 Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Geysans dans l'enveloppe urbaine identifiée ;
- Privilégier un développement rassemblé, à proximité des équipements et services ;
- Privilégier la mobilisation des dents creuses ;
- Améliorer la diversité des types de logements (modes d'occupation et formes bâties) selon les besoins des différentes populations, afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune
- Développer des formes d'habitat plus denses, s'insérant dans le tissu bâti du village, dans une logique de « greffe urbaine »
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions

🌿 Principes d'aménagement :

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

- Zone UC : Zone immédiatement constructible

- **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur à vocation résidentielle avec une densité modérée

- **Programmation d'habitat**

- Compte tenu du contexte de tissu pavillonnaire environnant, il s'agira de faire un programme de logement d'une densité moyenne de 10 logements par hectares, soit 3 logements minimum ;
- Logements groupés, jumelés et/ou individuels en R+1.

- **Formes urbaines**

- L'implantation du bâti devra se faire en cohérence avec le tissu pavillonnaire et le réseau viaire existant. Il s'agira donc d'implanter le bâti le long de la rue du Mont Drive ;
- Le sens de faitage devra respecter le schéma de l'OAP afin de donner une cohérence visuelle à l'ensemble.

- **Desserte et déplacements**

- Compte tenu du réseau viaire existant les accès aux futures habitations peuvent se faire directement via la Rue Mont Drive, qui permet de rejoindre facilement la Départementale RD 517 ;
- Cependant il devra être respecté le chiffre de 2 points d'entrée maximum sur l'emprise de l'opération afin de ne pas obstruer le réseau viaire existant ;
- L'emplacement de l'OAP « Village Sud » et son emprise foncière n'implique pas de création de voirie nouvelle. Il n'y aura donc pas de création de voirie de desserte interne au programme de l'OAP, outre les voies d'accès nécessaires à la desserte normale des habitations.

- **Cadre de vie**

- Développement d'une offre d'habitat variée adaptée aux besoins des populations et dans un secteur soumis à un potentiel de densification modérée ;
- Développement des secteurs urbanisables, à proximité du centre-bourg et de ses équipements ;
- Traitement paysager des limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives...) ;
- Imperméabilisation des sols à minimiser, espaces de plaines terres à privilégier aux abords des constructions ;



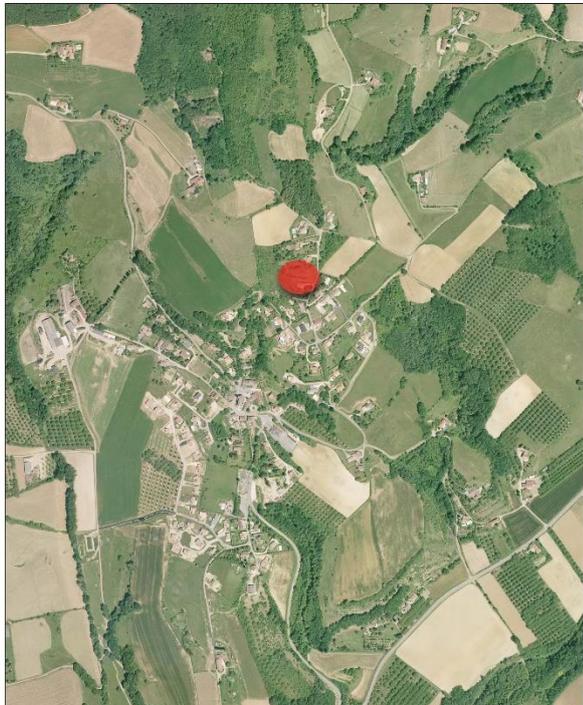
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Sud village	
<p><i>Les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes:</i></p> <p> Limite de l'OAP</p> <p> constructions existantes non cadastrées</p>	<p>AMÉNAGEMENT-HABITAT <i>(principes d'implantation)</i></p> <p>-3 logements :</p> <p> Type maisons groupées, jumelées ou individuelles</p> <p> sens de faitages</p> <p> traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives)</p> <p> Limiter les accès sur la rue Mont Drive (2 points d'entrée maximum sur l'emprise de l'opération)</p>

Schéma de principe de l'OAP « Village Sud »

VI. SECTEUR « HAUT DU VILLAGE »

Situation :

Le secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine au Nord du centre-bourg, dans un tissu bâti à dominante pavillonnaire.



(à gauche) Localisation du secteur OAP « Haut du village » sur le territoire communal (zoom centre bourg)

(à droite) Périmètre de l'OAP « Haut du village »

Etat des lieux :

Il s'agit d'une parcelle située en dent creuse et en légère extension du tissu urbain d'une surface globale de 0,47 hectare. Le site représente une potentialité foncière importante et cohérente pour le centre bourg et l'urbanisation du village de Geysans.

Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Geysans dans l'enveloppe urbaine identifiée ou en très légère extension ;
- Privilégier un développement rassemblé, à proximité des équipements et services ;
- Privilégier la mobilisation des dents creuses ;
- Améliorer la diversité des types de logements (modes d'occupation et formes bâties) selon les besoins des différentes populations, afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune ;
- Développer des formes d'habitat plus denses, s'insérant dans le tissu bâti du village, dans une logique de « greffe urbaine » ;
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions.

➤ **Principes d'aménagement :**

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

- Ouverture du secteur AUb sous forme d'opération d'ensemble ;
- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'urbanisation préalable de la zone AUb encadrée par l'OAP « cœur de village ».

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur à vocation résidentielle avec une densité modérée.

• **Programmation d'habitat**

- Compte tenu du contexte de tissu pavillonnaire environnant, il s'agira de faire un programme de logement d'une densité moyenne de 11 logements par hectare, soit 5 logements minimum.
- Logements groupés, jumelés et/ou individuels.

• **Formes urbaines**

- L'implantation du bâti devra se faire en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant et le réseau viaire existant ;
- Le sens de faitage devra respecter le schéma de l'OAP afin de donner une cohérence visuelle à l'ensemble et favoriser des vues dégagées pour les nouveaux logements ;

• **Desserte et déplacements**

- Accès mutualisé depuis la route du Bourg
- Une seule voie de desserte interne en impasse desservira l'ensemble des constructions

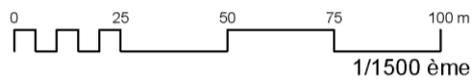
• **Cadre de vie**

- Développement d'une offre d'habitat variée adaptée aux besoins des populations et dans un secteur soumis à un potentiel de densification modérée ;
- L'implantation du bâti devra respecter la topographie du site.
- Traitement paysager des limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives...) ;
- Traitement des abords des constructions devant s'appuyer sur la végétation existante à préserver autant que possible ;
- Imperméabilisation des sols à minimiser, espaces de plaines terres à privilégier aux abords des constructions ;



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
Haut du village

<p><i>Ouverture des secteurs AUb sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du secteur.</i> <i>Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:</i></p> <p> Limite de l'OAP</p> <p> constructions existantes non cadastrées</p>	<p>AMÉNAGEMENT-HABITAT <i>(principes d'implantation)</i></p> <p>- 5 logements :</p> <p> Type maisons groupées, jumelées ou individuelles</p> <p> sens de faîtages</p> <p> traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives)</p> <p> Un seul accès à l'opération sur la route du Bourg</p>
---	--



10/05/2019

Schéma de principe de l'OAP « Haut du Village »