

---

Département de l'Ain

# Commune de GENOUILLEUX

## Plan Local d'Urbanisme

---

### *2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE  
Tél. 04.72.71.89.35



309 rue Duguesclin  
69007 LYON  
Tél. 04.72.04.93.83

Mars 2014



# SOMMAIRE

---

Préambule .....	2
Objectifs généraux .....	2
1. Densifier et développer de façon raisonnée la zone urbaine.....	4
2. Favoriser la construction de logements locatifs .....	6
3. Sécuriser le centre-bourg.....	7
4. Entretenir et développer les équipements publics .....	9
5. Maintenir et favoriser le développement des activités économiques.....	10
6. Protéger les milieux naturels et les paysages.....	11
Conclusion .....	13

# Préambule

---

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est défini par l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

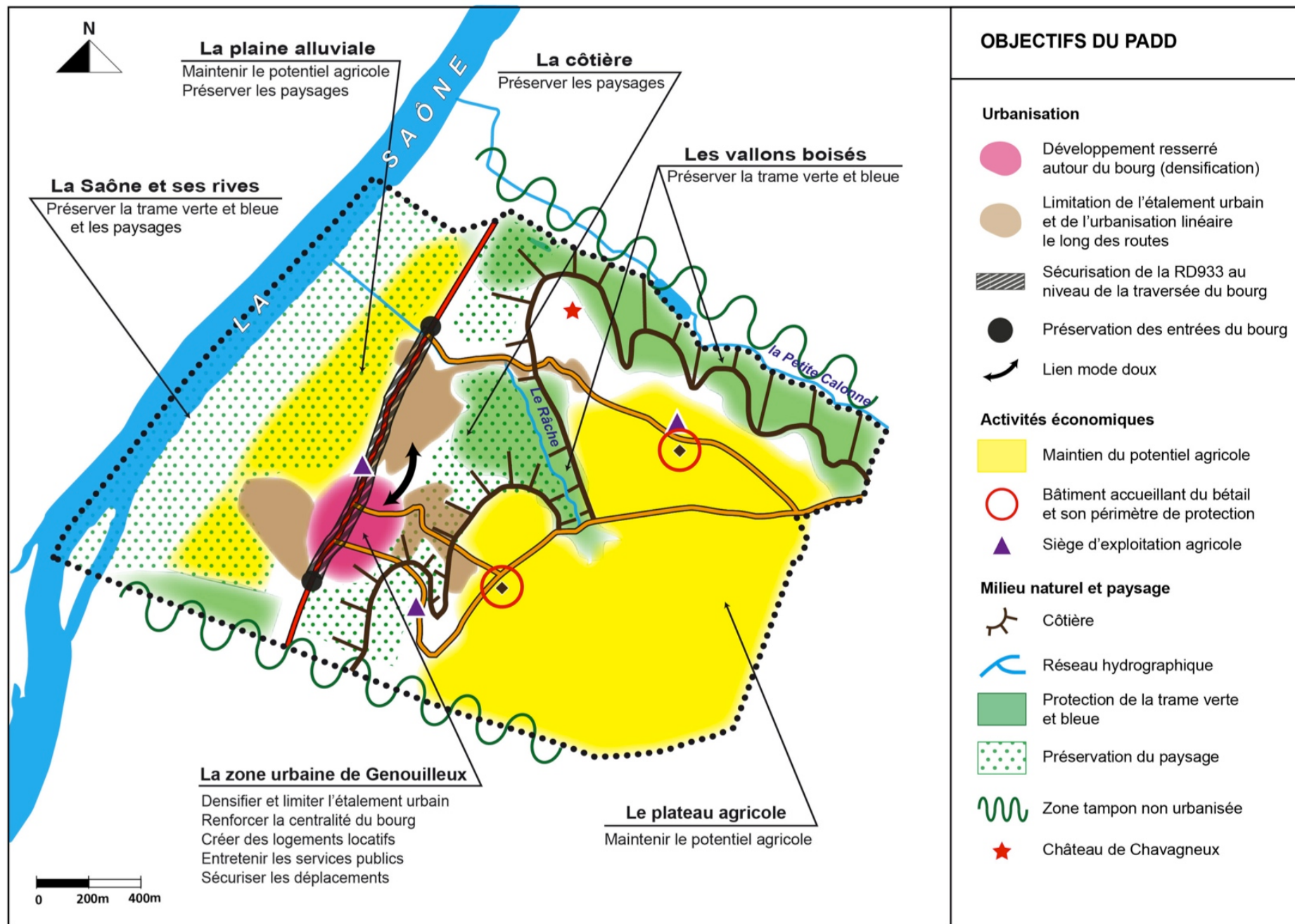
## Objectifs généraux

---

La commune de Genouilleux souhaite promouvoir un développement raisonné, organisé et harmonieux de ses espaces urbanisés, tout en préservant son environnement et sa vocation agricole.

Les principaux objectifs du PLU sont :

- éviter l'étalement urbain en favorisant la densification du centre-bourg tout en gardant un cadre de vie de qualité, en régulant le nombre de nouvelles constructions annuelles en fonction des axes donnés par le SCOT, tout en assurant la pérennité de l'école ;
- favoriser la construction de logements locatifs pour une meilleure mixité sociale et générationnelle ;
- sécuriser le centre-bourg en favorisant des voies de déplacements doux inter-quartiers ;
- entretenir et développer les équipements publics ;
- maintenir et favoriser le développement des activités économiques ;
- protéger l'environnement et la qualité des paysages sur le territoire communal.



# 1. DENSIFIER ET DEVELOPPER DE FAÇON RAISONNEE LA ZONE URBAINE

---

La commune a connu une forte croissance démographique ces trente-cinq dernières années : 204 habitants en 1975, 590 en 2009. Aujourd'hui, la population dépasse vraisemblablement les 645 habitants (estimés début 2012).

La commune se fixe pour objectif de ne pas dépasser les 740 habitants d'ici 2025, soit un taux d'évolution de + 1.06 % par an, si l'on se base sur 645 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Le PLU doit prévoir des capacités d'accueil adéquates. Pour répondre à cet objectif, la commune entend mener une politique assise sur quatre principes :

- densification de l'existant à l'intérieur du bourg en comblant les « dents creuses » ;
- réhabilitation de l'habitat ancien du centre bourg et des hameaux ;
- création dans le bourg, d'une unique zone d'extension à long terme destinée à l'habitat ;
- gel des enveloppes urbaines de l'habitat dispersé.

## **Densification :**

Le centre-bourg et les différents hameaux offrent encore des possibilités de densification. En effet, il subsiste des parcelles qui n'ont pas été urbanisées. La superficie disponible pour l'habitat dans les « dents creuses » représente 8 600 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont intégrées aux zones U.

Parmi ces 8600 m<sup>2</sup>, 732 m<sup>2</sup> appartiennent à la commune (terrain derrière les annexes du commerce).

Les autres parcelles déjà urbanisées n'offrent que très peu de possibilités de division car il s'agit souvent de parcelles de petite taille. Le PLU ne comporte donc aucune règle visant à limiter la densité.

## **Réhabilitation de l'habitat ancien :**

La commune comptait 15 logements vacants en 2009. Sur ces 15 logements vacants, on estime qu'une moitié d'entre eux pourrait faire l'objet d'une réhabilitation économiquement raisonnable. Le village compte également quelques grosses bâtisses partiellement occupées dans lesquelles il serait possible d'aménager plusieurs appartements. La municipalité souhaite inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires pour aménager des appartements, notamment par le biais des OPAH (à un niveau intercommunal).

### **Création d'une unique zone d'extension à long terme destinée à l'habitat :**

Le PLU doit être compatible avec le SCOT ; il doit donc en respecter les objectifs contenus dans le Document d'Orientations Générales. Or, la commune de Genouilleux a d'ores et déjà dépassé les objectifs en matière de démographie pour 2016, et ceux d'habitat pour 2025.

C'est pour cette raison que le PLU a appliqué une politique rigoureuse de réduction des zones urbaines et à urbaniser. Compte tenu de la superficie disponible à l'intérieur de la zone UA, il n'était pas possible de maintenir ou de créer une zone à urbaniser à court terme. Les capacités actuelles de la zones UA suffisent pour le développement à court terme de la commune.

Cependant, pour tenir compte du phénomène de rétention foncière, et dans le souci de ne pas hypothéquer l'avenir et d'anticiper l'évolution du SCOT « post 2016 », le PLU conserve une zone à urbaniser, à long terme. Cette zone de 6600 m<sup>2</sup> se situe au lieudit « Au Pavillon », dans le prolongement du lotissement actuel en cours de réalisation. La commune pourra faire usage de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme afin d'imposer une part de logements locatifs sur ce secteur, en fonction des besoins.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure adaptée conforme au Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où les objectifs du SCOT soient révisés après 2016. Cette zone 2AU fait l'objet d'un phasage qui interdit son ouverture à l'urbanisation avant 2017. Ainsi, la commune conservera une possibilité de développement, sans avoir à provoquer une révision générale de son document d'urbanisme.

### **Gel des enveloppes urbaines de l'habitat dispersé :**

Les quelques hameaux de la commune, ainsi que les secteurs d'habitats diffus, n'ont pas vocation à être développés. En effet, ils sont situés soit en secteur à fort potentiel agricole, soit sur des zones présentant un fort intérêt environnemental ou paysagé, et certains ne bénéficient pas de tous les équipements publics nécessaires à une extension de l'urbanisation.

Ces hameaux et ces habitats diffus sont donc classés en zone naturelle « habitée » (Nh), ou en zone agricole « habitée » (Ah) lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des zones agricoles. Le règlement de ces zones rend possible la reconstruction suite à une destruction accidentelle, la réhabilitation ainsi que des extensions limitées, mais interdit les nouvelles constructions d'habitations. Le but est de permettre la conservation, l'entretien et de petites extensions du bâti existant.

Quant aux bâtiments isolés à vocation agricole (y compris les maisons des agriculteurs), ils sont classés en zone A (« Agricole ») afin de permettre le maintien ou l'extension des exploitations.

## 2. FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

---

Genouilleux ne compte pas suffisamment de logements locatifs, et aucun logement à caractère social. Le PLU permettra de développer cette offre locative, et locative sociale.

Plusieurs projets sont étudiés par la commune :

- réhabilitation des annexes du bar/tabac/épicerie en 2 à 3 logements locatifs ;
- aménagement du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage de la mairie en trois logements locatifs sociaux,
- réalisation d'un minimum de 2 logements sociaux sur le secteur couvert par l'OAP.

Enfin, à plus long terme, la zone 2AU « Au Pavillon » pourra accueillir une part de logements locatifs et locatifs sociaux, à partir de 2017.

Cette diversification de l'offre permettra à la commune d'accueillir des profils de populations différents. Le développement du secteur locatif (ou locatif social) contribue à assurer le renouvellement de la population, notamment en rendant le logement accessible aux jeunes ménages.



### 3. SECURISER LE CENTRE-BOURG

#### La voirie et le stationnement :

La commune prévoit les réalisations suivantes :

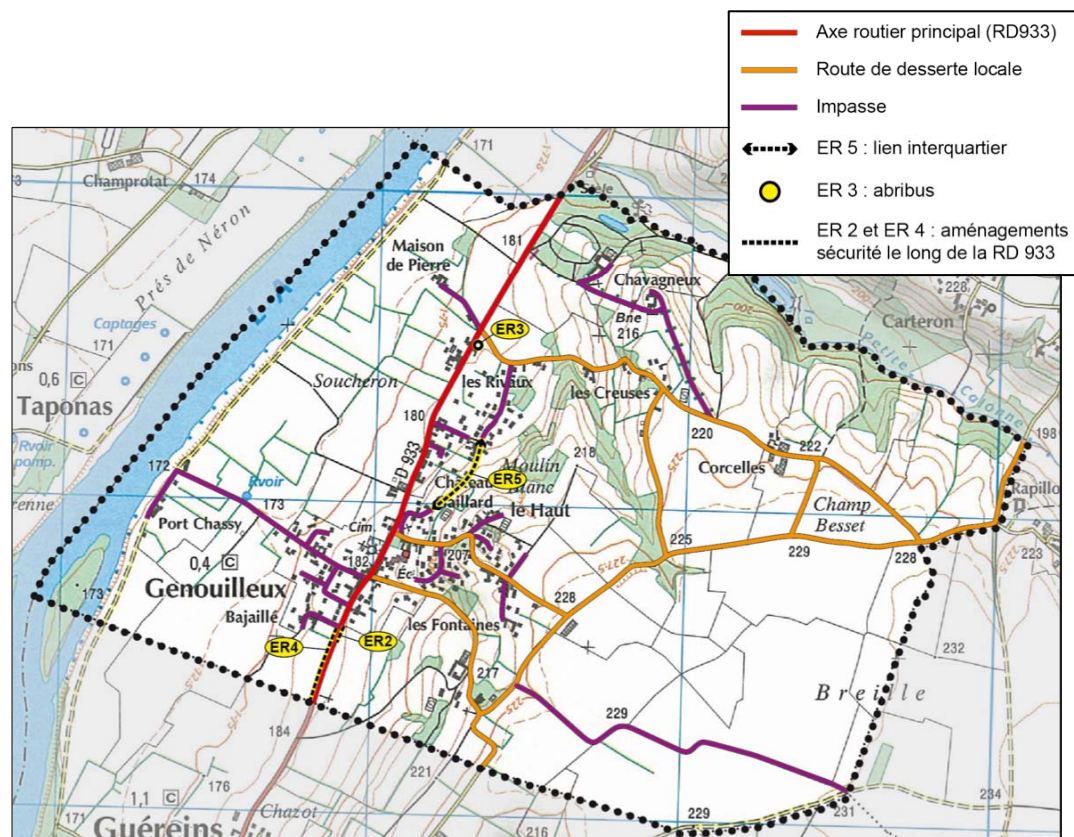
- aménager la traversée du village afin de réduire la vitesse de circulation ; un emplacement réservé est prévu à cet effet à l'entrée sud du bourg ;
- repenser la signalisation des rues ;
- enfouir les réseaux secs sur la traversée du bourg.

Dans tous ses travaux de voirie, le PLU impose l'installation des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique qui permettra, à terme, de disposer de l'internet très haut débit, incluant le téléphone et la télévision.

#### Les sentiers et chemins :

Afin de faciliter les déplacements en modes doux (vélos et piétons) et de permettre aux habitants et aux visiteurs de découvrir le village et la campagne environnante, la commune souhaite aménager un sentier piéton inter-quartiers allant du nord au centre bourg. Une bande de roulement cyclable est également à l'étude à l'entrée sud du bourg.

Des emplacements réservés sont prévus pour permettre ces réalisations.



**Les espaces publics :**

La commune souhaite mettre en valeur certains espaces publics, et conserver les places existantes, lieux de convivialité et de quelques manifestations festives tout au long de l'année.

Dans cette optique, la commune aménage le cœur du village (études en cours).

## 4. ENTREtenir ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

---

Outre l'entretien des équipements existants, la commune envisage la réalisation des équipements suivants :

- raccordement du réseau d'assainissement collectif à la nouvelle station d'épuration intercommunale (travaux prévus pour 2015) ;
- réhabiliter le terrain de boules ;
- aménager une aire de jeux et un terrain de sport pour les élèves ;
- aménager un abribus à la sortie nord du bourg.

La communauté de communes a engagé également la mise à jour du schéma directeur d'assainissement collectif ; son approbation est prévue fin 2015.

La commune engagera prochainement les études sur le volet « eaux pluviales », et sur la réalisation d'un descriptif détaillé des ouvrages de transport et de distribution d'eau potable.

La commune possède également plusieurs terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements publics, ou de permettre l'agrandissement de ceux existants :

- agrandissement et la rénovation du local technique municipal ;
- extension de l'école ;
- parcelles 4, 704 et 705 derrière le local technique, sur lesquelles aucun projet n'est défini pour l'instant.

La commune envisage aussi l'acquisition de la parcelle 89, au nord du cimetière, afin de permettre son extension. Un emplacement réservé est créé sur cette parcelle.

## 5. MAINTENIR ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

---

En cette période de crise, l'objectif principal de la commune est de maintenir les activités existantes. Mais le PLU doit également ménager la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces ou de nouvelles entreprises. Le maintien de l'activité et de l'emploi sur le territoire communal est un enjeu primordial pour le devenir de la commune.

### **Activités commerciales et artisanales :**

Dans le souci de renforcer la centralité du bourg et de participer à la mixité des activités, les fonctions tertiaires sont autorisées dans la zone U. L'objectif est de maintenir les activités existantes et de favoriser, le cas échéant, l'installation de nouveaux commerces, services ou artisans.

### **Activités agricoles :**

L'activité agricole est une activité encore très importante pour la commune qui prend le parti de protéger le milieu agricole.

Dans les objectifs généraux du PLU, il a été confirmé le maintien de la vocation agricole de la commune. Les conditions permettant la poursuite des activités agricoles sont assurées par un classement en As (« Agricole strict ») des grands territoires agricoles et par un classement en zone A (« Agricole ») des sièges d'exploitation et de leur abords.

Le classement As (« Agricole strict ») reconnaît le potentiel agricole de la zone, mais interdit toute construction afin de préserver les paysages. Le classement A (« Agricole ») affirme le caractère purement agricole du secteur et autorise les constructions à vocation agricole, y compris l'habitation de l'agriculteur si la proximité habitation/exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (notamment pour les éleveurs). Ces zones, suffisamment grandes, permettent l'extension des exploitations en activités et l'implantation de nouveaux agriculteurs.

### **Activités touristiques :**

La commune bénéficie d'un tourisme de week-end.

La commune souhaite développer ses atouts touristiques, en collaboration avec la CCM3R. Un projet d'aménagement des bords de Saône est à l'étude (aire de pique-nique, promenade, etc...).

## 6. PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

---

### Espaces présentant un intérêt :

Les secteurs présentant un intérêt paysager ou environnemental particulier font l'objet de mesures de protection, par un classement en zone naturelle (ou en zone agricole stricte si activité agricole) :

- le site classé du val de Saône, ainsi que le château de Chavagneux monument historique ;
- les cours d'eau et leurs abords (trame bleue) ;
- les boisements ;
- les corridors écologiques et les coupures vertes qui entourent le bourg de Genouilleux (trame verte) ;
- les grands espaces agricoles ;
- les points de vue remarquables,
- les espaces de respiration et coupure verte entre le territoire de Genouilleux et les territoires communaux de Pézieux-sur-Saône au nord et Guéreins au sud.

Il faut noter que l'ensemble des zones fortement inondables (zone rouge du PPRI et zone d'aléa fort de la crue de 1840) est également couvert par un zonage naturel (N) ou agricole stricte (AS), où toute construction est interdite. Ce classement couvre plusieurs habitations existantes.

Dans le même esprit de préservation de l'environnement et des paysages, il faut rappeler que l'urbanisation de la commune se poursuivra principalement par une densification de l'existant. L'objectif affiché est de ne pas créer de nouveaux hameaux, de ne pas étendre ceux existant, et de ne pas permettre le mitage de l'espace.

La commune a également souhaité inscrire des prescriptions architecturales et paysagères dans l'ensemble des zones (11 du règlement) afin de maintenir la cohérence et la qualité paysagère du bâti.

En ce qui concerne la lutte contre les gaz à effet de serre, le PLU comporte de nombreux projet de cheminements piétonniers (ou vélos), favorisant ainsi les déplacements en mode doux. De même, au niveau des constructions neuves le PLU encourage les démarches environnementales (conception bioclimatique, utilisation des énergies renouvelables...). Les normes RT2012 sont obligatoires pour toutes les constructions neuves depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Il définit les exigences réglementaires des niveaux de performance énergétique des constructions neuves. Ce sont des bâtiments moins énergivores dans leur conception et dans leur fonctionnement.

### **La consommation d'espaces :**

Les anciennes zones NA qui ont été urbanisées ont été intégrées à la zone U ; mais de nombreuses zones U ont été « déclassées » en zone naturelle, ou naturelle « habitée », ou agricole stricte, afin de respecter les objectifs d'économie de l'espace et de recentrage du développement sur le centre-bourg.

Dans le même esprit d'utilisation économe et rationnelle de l'espace, le PLU ne conserve que 0.66 hectare en zone à urbaniser (2AU). Ainsi, le total des zones urbaines ou à urbaniser passe de 36 hectares à 27 hectares, soit une réduction de 25 % des surfaces « consommées ».

Conséquence de la réduction des zones urbaines et à urbaniser, les zones agricoles et naturelles croissent de 14.5 hectares par rapport à l'ancien POS.

Le PLU a privilégié le zonage agricole (A + AS), qui augmente de 45 %, soit 79 hectares, alors que le zonage naturel est diminué de 72 hectares. En effet, le PLU veut affirmer le potentiel agricole de la commune. Ainsi, seuls les secteurs nécessitant une protection liée à l'environnement ou à la préservation de la « trame bleue », ou à la conservation des espaces boisés, ont été classés en zone naturelle (ainsi que les habitations situées dans la zone « rouge » du Plan de Prévention des Risques Inondation).

Le reste du territoire, soit 62 % de la commune, a été classé en zone agricole ou agricole stricte.

Les 186 hectares de zone A « classique » permettront le développement des exploitations existantes et les éventuelles implantations de nouveaux agriculteurs ; et les 67 hectares de zone agricole stricte affichent la vocation agricole des secteurs concernés, tout en interdisant la construction de bâtiments afin de préserver les paysages, ou de respecter les prescriptions de Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Enfin, les secteurs de bâtis diffus non agricoles, ont été classés en zone naturelle « habitée » (Nh), ou en zone agricole « habitée » (Ah), classements qui interdisent toute nouvelle construction, mais qui autorisent les aménagements et les extensions limitées des bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes.

# Conclusion

---

La commune de Genouilleux entend préserver le **caractère rural** de son territoire, tout en permettant un **développement durable et raisonné**. Le PLU a été réalisé de façon à répondre à ces objectifs.

Les secteurs destinés à être densifiés ou urbanisés sont situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg et n'entraîneront donc pas la création de nouveaux hameaux ou le développement de ceux existants, ou le mitage de l'espace ou le développement linéaire le long des routes. Ainsi, il sera possible pour la commune de gagner des habitants en développant une offre de logements variée, ouverte aux ménages modestes grâce au développement du secteur locatif et locatif aidé.

Ce gain de population permettra de conforter le tissu commercial et économique de la commune, et assurera le maintien des effectifs scolaires.

Les équipements publics actuels et prévus seront à même de répondre à la croissance de la population.

La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine se traduisent dans le PLU par **un large classement en zones naturelles ou agricoles**.

Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale ont été pris en compte, afin de respecter le principe de compatibilité SCOT / PLU. En conséquence, le PLU ne prévoit aucune nouvelle zone urbaine ou à urbaniser par rapport à l'ancien POS. Au contraire, il réduit sensiblement les surfaces consommées.

Les objectifs des lois « Grenelle I et II » sont pris en compte et sont traduits dans le PADD, le zonage et le règlement.