



GENICOURT
Commune du Val d'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENICOURT



**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

OAP DE SECTEURS

**PLU APPROUVE LE 7 JUILLET 2003
MODIFIE LE 7 AOUT 2019
REVISEE LE 25 JUIN 2021**

OAP GEOGRAPHIQUES OU DE SECTEUR

Sur des secteurs à enjeux identifiés dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer au développement local et à la qualité environnementale et urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

A Génicourt, 3OAP de secteurs seront insérées dans le PLU :

- 1. L'OAP de la rue du Brûloir, p3
- 2. L'OAP Entrée Sud Génicourt, p9
- 3. L'OAP rue Saint Mellon / Gérocourt, p14

1. OAP RUE DU BRULOIR

L'OAP de la rue du Bruloir décline les orientations du PADD dans le secteur géographique de la rue du Bruloir, correspondant à la zone AUh en vue d'accueillir de nouvelles constructions à destination principale de logements.

Le contexte

Le site de la rue du Bruloir est situé à l'est du village, à proximité de la place du Centre dont il est séparé par une bande de parcelles construites contenant d'anciennes maisons avec jardins et le long de la rue du Bruloir, périphérique à l'est des zones bâties.

Les orientations du PADD ciblent ce site comme un secteur permettant la construction de logements participant au développement démographique équilibré du village.

Le site est très lisible dans le paysage de la Vallée d'Epiais depuis le Fond de Livilliers, en raison de sa situation en bordure du village, et dont une grande partie est sans transition végétale face aux grandes parcelles cultivées en agriculture intensive.

A l'interface des espaces bâtis et des grandes cultures, sur une superficie d'un peu plus de 2ha le site se greffe en « dent creuse », située entre deux secteurs pavillonnaires de cette partie est de Génicourt.

Il est composé de parcelles agricoles et de fonds de jardins dont certains en friches.

Il est également caractérisé par la présence de murs en pierres, dont certains sont partiellement effondrés, témoignage des anciennes parcelles de jardins qu'ils délimitaient.

Sa situation le rend attractif en raison d'une desserte potentielle aisée par la rue du Bruloir, depuis l'entrée sud, principale voie du secteur.

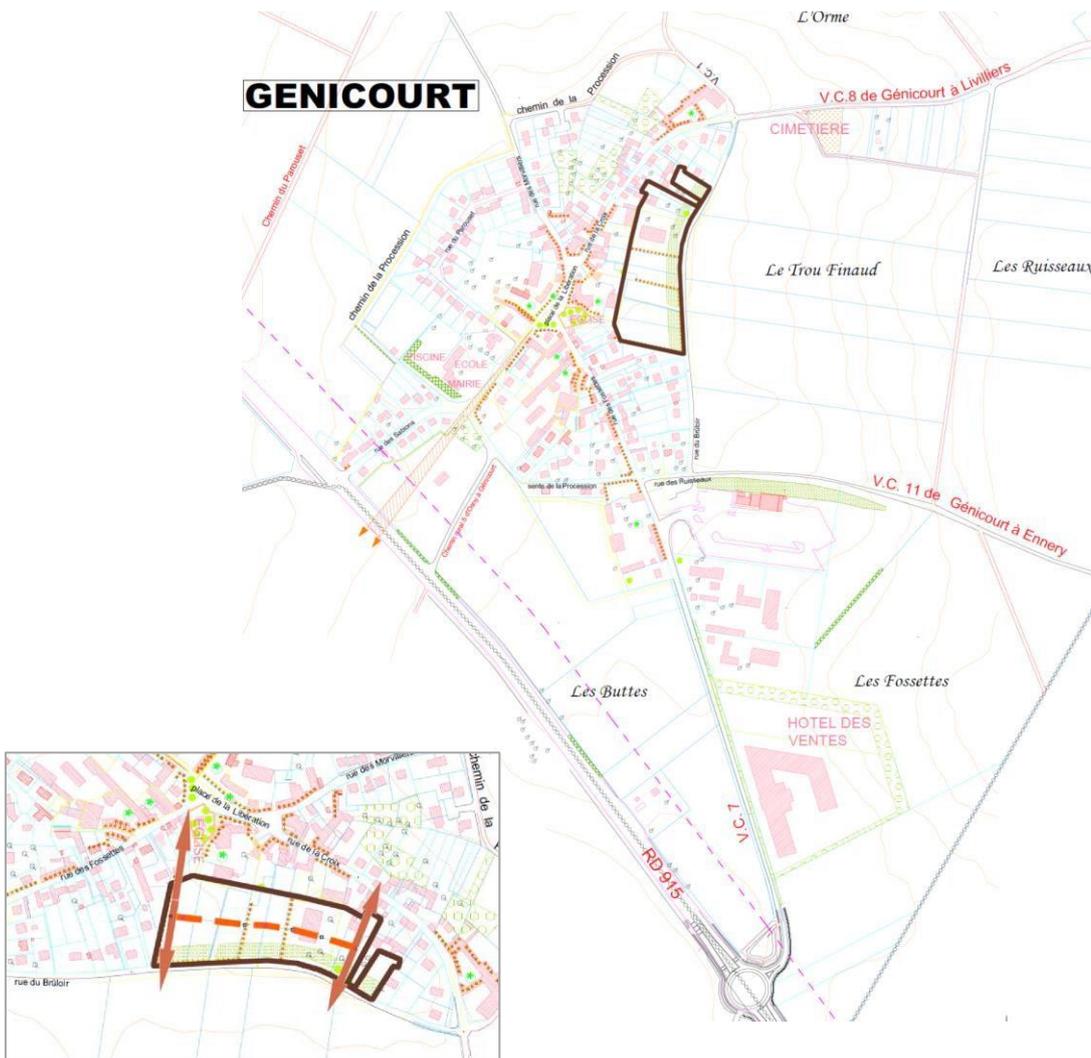
Le site ne dispose pas des réseaux et des infrastructures suffisants pour desservir de futurs logements, pour laquelle une opération d'aménagement d'ensemble est nécessaire.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- Le développement d'un nouveau quartier bien relié au village et bien intégré dans sa silhouette bâtie.
- La prise en compte de l'excellente situation urbaine et desserte du secteur.
- L'insertion d'un maillage de liaison et d'accès entre les futurs aménagements et la rue du Bruloir.
- La prise en compte des identités patrimoniale et paysagère du site.

Plan local d'urbanisme Géricourt
Orientations d'aménagement et de programmation



Les objectifs

Les orientations répondent à cinq objectifs majeurs :

- Créer un nouveau quartier attractif inséré au village et sa morphologie urbaine par un aménagement d'ensemble cohérent et coordonné. Le parti pris consiste à maintenir les nouvelles habitations dans la limite du tour du village constituée par la rue du Bruioir et à permettre l'urbanisation de ce secteur, de façon globale ou par phase.

Plan local d'urbanisme Génicourt
Orientations d'aménagement et de programmation

- Articuler et connecter les futurs aménagements du site avec la rue du Bruloir et avec les différents secteurs du village existant. Le parti pris consiste à établir deux liaisons piétonnes avec le village ainsi qu'un espace public comprenant une offre de stationnement à la jonction de la partie ancienne et de la partie nouvelle du village.
- Valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site. Le parti pris consiste à insérer le quartier dans le paysage, dans l'environnement agricole et la morphologie du village :
 - avec la constitution d'une frange végétale à l'urbanisation comme interface de biodiversité entre les parcelles bâties et les espaces agricoles et qui formera une silhouette au village le long de la rue du Brûloir,
 - avec des espaces communs paysagers.
- Intégrer les nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti et de la densité du village. Le parti d'aménagement consiste à prévoir des habitations en continuité de hauteur et d'emprise en cohérence avec celles du village et une densité moyenne de 13 à 15 logements/ha.
- Prendre en compte la qualité environnementale. Le projet consiste à encourager la maîtrise de l'énergie pour diminuer la dépendance énergétique, par la production énergétique à partir de sources renouvelables et par la mise en œuvre de constructions avec des performances énergétiques.

Les principes d'aménagement

Le projet d'aménagement pourra être réalisé sur tout le secteur à aménager ou par phases et devra respecter les orientations d'aménagement prévues par le schéma graphique ci-après pour être compatible avec l'OAP.

- L'objectif « Créer un nouveau quartier attractif inséré au village » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Créer par les futures habitations et la végétation, une silhouette générale qui s'insère dans celle du village.
 - Concevoir un plan de composition générale assurant une bonne intégration des nouvelles constructions au tissu pavillonnaire voisin de part et d'autre et au tissu bâti ancien dont les fonds de parcelles jouxtent le terrain.
 - Organiser l'implantation des futures constructions de part et d'autre d'une voie intérieure de desserte et des espaces publics paysagers et sans aucune enclave urbaine.
- L'objectif « Articuler et connecter les futurs aménagements du site avec la rue du Bruloir et avec les différents secteurs du village existant » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

Plan local d'urbanisme Génicourt
Orientations d'aménagement et de programmation

- Articuler l'urbanisation du site avec la maille viaire du village en créant ou aménageant les accès et les stationnements publics et les liaisons avec le village, à la croisée de l'existant et du nouveau secteur aménagé.
Deux liaisons piétonnes seront créées afin de connecter l'opération avec le centre du village :
 - o Au nord, une liaison piétonne entre la sente du Bruuloir et la rue de la Croix ainsi qu'un parking public en projet par la commune,
 - o Au sud, une liaison piétonne entre la rue du Brûloir, le Jardin de l'église et la rue des FossettesUn accès technique au réservoir d'eau potable situé derrière le Jardin de l'église ainsi qu'à la Ferme du Centre pour l'exploitation agricole sera préservé.
- Les habitations seront desservies par une unique voie raccordée à ses extrémités aux liaisons indiquées ci-dessus.
- La voie centrale de desserte des habitations sera raccordée aux deux accès de la rue du Bruuloir.
- L'objectif « Valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Aucun accès direct ne sera admis depuis la rue du Bruuloir.
 - Au droit de l'opération, la rue du Bruuloir sera doublée à l'intérieur du site par une épaisse frange végétale créant une bande de transition naturelle avec l'espace agricole.
 - A cette fin les constructions seront éloignées de 15m au moins de la sente du Bruuloir.
 - Des noues de récupération et d'infiltration des eaux des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisées dans les fonds de parcelles et reliées.
 - La topographie des parcelles et des espaces publics ainsi que la végétalisation devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle.
 - Les murs anciens en pierres, même démolis seront préservés et remontés.
Ils pourront servir de clôtures intérieures. Des ouvertures seront possibles et les matériaux déposés pour créer les percements seront sauvegardés et réutilisés sur un autre tronçon de clôture du site.
- L'objectif « Intégrer les nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti et de la densité du village » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Accueillir 25 à 30 logements environ sous la forme de maisons individuelles ou semi-individuelles, qui peuvent être groupées avec jardins.
 - Offrir des logements aux typologies diversifiées, adaptées aux divers besoins de la population.

Plan local d'urbanisme Génicourt
Orientations d'aménagement et de programmation

- Concilier l'aménagement du secteur avec la forme urbaine du village (volumétrie, implantation).
- Les hauteurs des constructions doivent être harmonisées entre elles.
- Prendre en compte la qualité environnementale : le projet consiste à renforcer les exigences environnementales dans le bâti
- Tendre vers la réalisation de constructions passives en respectant les principes du bio climatisme, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.
- Mettre en œuvre dans les constructions, des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments.
- Diminuer la dépendance énergétique, en couvrant une partie des besoins à partir des ressources renouvelables (apport solaire, biocombustibles, ...).
- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction biosourcés.
- Protéger la ressource en eau en prévoyant la récupération des eaux pluviales de toiture et sa réutilisation à la parcelle ou dans la construction.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant des revêtements permettant l'infiltration de l'eau et la végétalisation
- Privilégier les jardins productifs : vergers, haies fruitières, prairies naturelles, .
- Privilégier le recyclage, le compost.

Plan local d'urbanisme Génicourt
Orientations d'aménagement et de programmation

OAP schématisée

- | | | | |
|--|------------------------------------|---|--|
|  | Voie existante |  | Bâtiment à démolir (hangar)
préalablement à toute construction nouvelle |
|  | Voie existante à requalifier |  | Placette à créer |
|  | Liaison piétonne à créer, aménager |  | Aménagement paysager de la voie |
|  | Espace public et parking à créer |  | Mur ancien existant à préserver, restaurer |
|  | Voie / principe de liaison à créer |  | Façade végétale avec noue d'infiltration à aménager |
|  | Accès |  | Noue paysagère |
| | |  | Jardin de l'église |



2. OAP DE L'ENTREE SUD GENICOURT

L'OAP de l'entrée sud décline les orientations du PADD dans le secteur géographique de la rue des Fossette, entre la RD 915 et les habitations du village.

Le contexte

Le site correspond à la zone d'implantation des activités économiques de Génicourt au sud du village, entouré de l'espace agricole et rural :

- à l'ouest par les parcelles et exploitations agricoles dont il est séparé par la rue des Fossettes,
- à l'est et au sud par les espaces agricoles et ruraux,
- au nord par le tissu urbain pavillonnaire du village.

Il s'inscrit en entrée de village sud, bénéficie d'une très bonne situation et d'une excellente visibilité de par sa position en lien direct avec les grands axes routiers de desserte locale.

Il est également fortement structuré par ces derniers notamment par le carrefour d'entrée dans la commune avec la RD 915.

Accessible directement depuis l'A15 à Pontoise par la RD 915 jusqu'à Génicourt et de proximité immédiate avec l'agglomération de Cergy-Pontoise, très bien desservie par les transports en commun (arrêts et fréquences des bus), ancrée dans un cadre rural privilégié tout en étant connecté au réseau numérique par la fibre optique : ce contexte explique que le site bénéficie d'une très forte attractivité.

Une partie du site est en contact direct avec les terres autour du village, exploitées par les agriculteurs ayant leur siège et hangars dans le village par de grandes cultures céréalières.

Malgré cela, la zone connaît un problème structurel dû à un vieillissement des constructions et des installations qui tend pour partie au développement d'un secteur en friche attirant des activités de dépôt automobile, et qui pourrait générer une perte d'attractivité.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- Confirmation du rôle du secteur d'activités de Génicourt en tant que pôle de développement économique rural en permettant l'évolution et la transformation de la ZAE, en encourageant l'implantation de nouvelles activités tout en confortant celles existantes sur la zone.
- Renforcement de relations habitats / emplois notamment au regard de la proximité du site avec la zone d'habitat du village en favorisant l'accès aux emplois pour les habitants de Génicourt.

- Renforcement et développement de la polarité à partir des emprises urbaines existantes en permettant une densification des constructions.
- Amélioration de la connexion avec les espaces agricoles et ruraux en regroupant les constructions agricoles dans la continuité des espaces urbanisés pour l'activité économique.
- Renforcement de la qualité urbaine environnementale et paysagère en entrée de village.
- Promouvoir des modes de déplacements doux entre le village et le site et l'agglomération limitrophe.

Les objectifs

Les orientations répondent à trois objectifs majeurs :

- Renforcer le pôle d'activités économiques en lien avec le développement local. Le parti pris consiste à maintenir les activités existantes, à favoriser le développement des activités, sources d'offre d'emploi et de développement économique sans augmentation des risques et nuisances de toutes sortes, soutenir les activités de développement local accessibles aux habitants, sur les sites devenus vacants suite à la fermeture d'entreprises.
- Renforcer l'offre de mobilité par les modes alternatifs et la desserte. L'objectif est de permettre aux habitants de Génicourt et usagers de bénéficier de la présence sur le site d'IDFM, et de l'offre dense de transport en commun. D'autre part, il consiste à mailler le secteur d'une liaison douce leur permettant un accès au pôle de commerces situé sur l'agglomération limitrophe et à diminuer les distances de proximité en renforçant les relations habitat / emploi.
- Valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site et améliorer les qualités paysagères de la zone et de son insertion dans le paysage. Le projet s'appuie sur la valorisation des qualités aux abords du site, notamment l'espace rural qui occupe le plateau agricole, mais aussi sur la gestion alternative des eaux de pluie pour conforter la trame végétale dans le site.

Les principes d'aménagement

• L'objectif « Renforcer le pôle d'activités économiques en lien avec le développement local » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :

Définir les destinations des secteurs d'activités :

- Secteur destiné aux activités de transport publics.
- Secteur destiné à l'artisanat, aux activités de services, aux bureaux et commerces.
- Secteur destiné au commerce de carburant (station-service).

Plan local d'urbanisme Génicourt
Orientations d'aménagement et de programmation

- Secteur destiné à l'implantation regroupée de bâtiments d'exploitation agricole.
- L'objectif « Renforcer l'offre de mobilité par les modes alternatifs et les conditions de la desserte » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Mettre en valeur la rue d'entrée dans le village et permettre à tous les usagers de circuler en toute sécurité sur cette voie par les aménagements appropriés.
 - En prenant en compte la proximité d'habitations au croisement de la rue des Fossettes et de la voie de n°11 de Génicourt à Ennery notamment
 - En limitant les accès et sorties sur la rue des Fossettes.
 - Aménager une liaison verte cyclable / piétonne sécurisée le long de la rue des Fossettes se prolongeant à l'arrière des parcelles bâties du sud-ouest et reliant la RD 915 au village.
 - Solliciter le gestionnaire des infrastructures routières structurantes pour améliorer l'insertion paysagère de la voie départementale 915, par des plantations d'arbres notamment, *et la réduction des nuisances sonores.*

Principe d'insertion de la voie cyclable et piétonne le long de la rue des Fossettes, comprenant une bande cyclable, une bande piétonne, une noue d'infiltration et un rang d'arbres



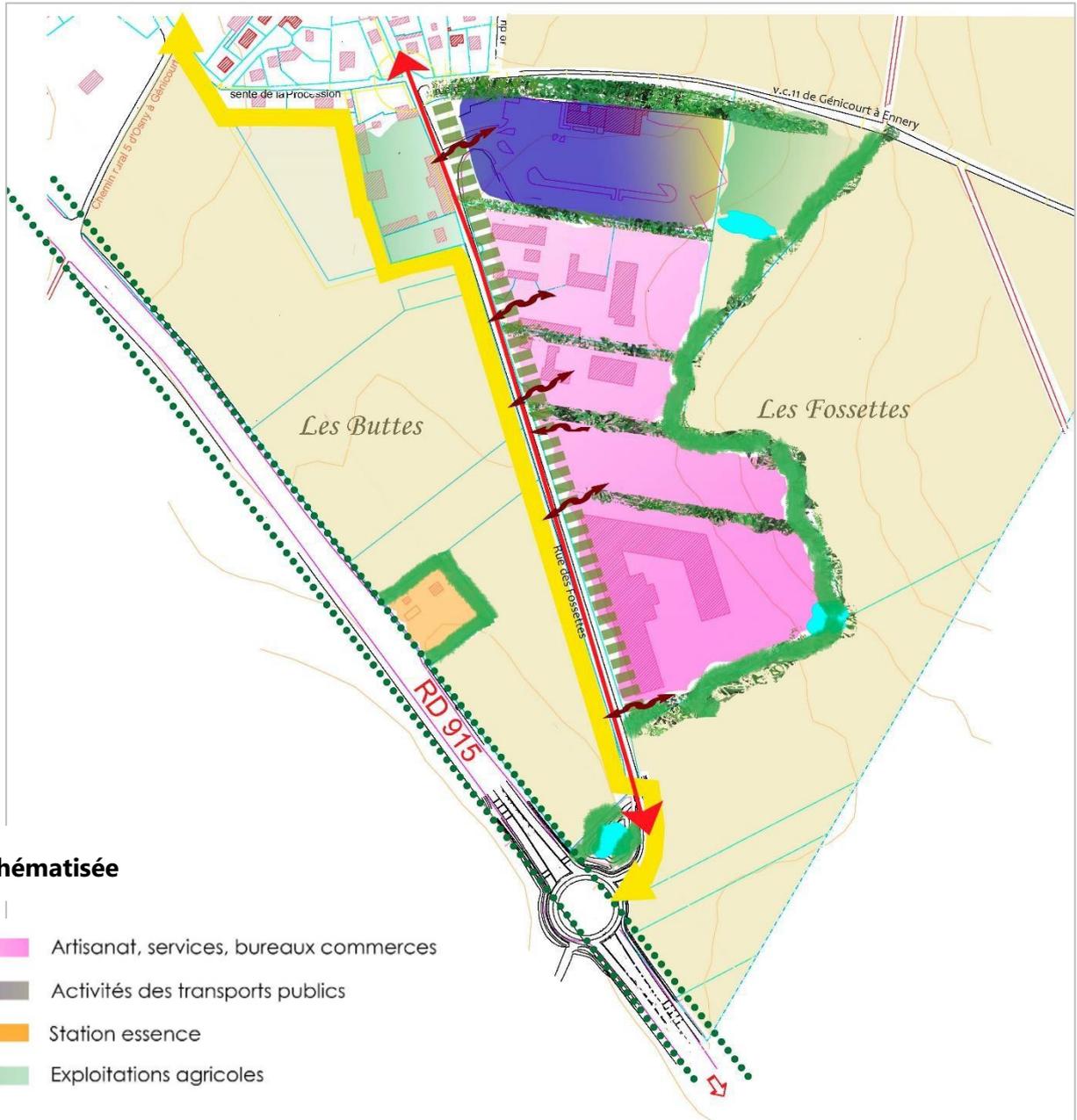
- L'objectif « valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Traitement qualitatif des façades tournées vers les espaces publics majeurs par une frange paysagère le long de la rue des Fossettes, consistant à apporter un traitement architectural soigné des façades des bâtiments donnant sur la rue des Fossettes ainsi qu'un traitement paysager des abords des constructions.
 - Maîtrise du ruissellement et du rejet des eaux pluviales dans l'environnement en favorisant une gestion alternative des eaux de pluie. Celles-ci sont susceptibles de jouer un rôle paysager environnemental, en valorisant la ressource en eau par le

Plan local d'urbanisme Génicourt
Orientations d'aménagement et de programmation

réemploi de l'eau récupérée, en permettant l'économie de réseau, en réduisant les surfaces imperméabilisées et en alimentant une trame végétale implantée entre ou à l'intérieur des parcelles.

- Conservation des espaces perméables au sein des parcelles avec un coefficient de pleine terre.
- Maintien et prolongement en cas de nouvelles constructions agricoles des plantations et du merlon paysager le long du chemin vicinal 11.
- Maintien d'une frange végétale à traiter de manière environnementale notamment en préservant les haies brise-vent existantes et en maîtrisant la gestion des eaux pluviales et les risques de pollution.
- Maintien des parcelles cultivées des franges agricoles du village.

Plan local d'urbanisme Géricourt
Orientations d'aménagement et de programmation



OAP schématisée

-  Artisanat, services, bureaux commerces
-  Activités des transports publics
-  Station essence
-  Exploitations agricoles
-  Entrée de village et axe principal de desserte à sécuriser
-  Accès direct admis
-  Sortie directe admise
-  Liaison douce à insérer
-  Insertion paysagère de la voie départementale
-  Frange paysagère
-  Frange environnementale et agricole
-  Trame végétale
-  Maîtrise du ruissellement et du rejet des eaux pluviales
-  Espace agricole des franges du village

3. OAP rue Saint Mellon / Géricourt

L'OAP de Géricourt décline les orientations du PADD dans le secteur géographique de la rue Saint Mellon à Géricourt, correspondant à un secteur de la zone UA en vue d'accueillir de nouvelles constructions à destination de logements.

Le contexte

Le site de la rue du Saint Mellon est situé au milieu du hameau de Géricourt, entre un grand corps de bâtiment de la ferme de Géricourt et des pavillons de la rue Saint-Mellon.

Les orientations du PADD ciblent ce site comme un secteur permettant la construction de logements participant au développement démographique équilibré du village et du hameau.

Le site est très discret dans le paysage du vallon car il est entouré du hangar de grande hauteur d'un côté et des habitations de l'autre, au bord de la rue.

Au cœur du hameau, sur une superficie d'environ 5000m² le site s'insère en « dent creuse ».

Il est composé d'une parcelle située en arrière de cours de ferme, actuellement en friche et sans usage.

Sa situation le rend attractif en raison de la desserte immédiate par la rue principale du hameau.

Le site dispose des réseaux et des infrastructures suffisants pour desservir de futurs logements.

Les enjeux

Ces éléments de contexte conduisent à identifier les enjeux suivants :

- Le développement de nouvelles habitations bien insérées au hameau et bien intégré dans sa silhouette bâtie.
- La prise en compte du potentiel d'aménagement de cette vaste parcelle en bord de voie et en dent creuse dans le tissu bâti du hameau.
- La prise en compte des identités patrimoniale et paysagère du site.

Les objectifs

Les orientations répondent à cinq objectifs majeurs :

- Créer un petit ensemble d'habitations inséré au hameau. Le parti pris consiste à grouper les nouvelles habitations dans la parcelle.
- Relier cet ensemble construit à la rue Saint-Mellon. Le parti pris consiste à créer un accès unique.
- Valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site. Le parti pris consiste à insérer les nouvelles habitations dans le hameau :
 - En conservant les éléments de patrimoine bâti protégé

- Avec un espace commun paysager pour la mise en valeur du patrimoine bâti protégé.
- Intégrer les nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti et de la densité du hameau. Le parti d'aménagement consiste à prévoir des habitations en continuité de hauteur et d'emprise en cohérence avec celles du hameau.
- Prendre en compte la qualité environnementale :
 - Le projet consiste à encourager la maîtrise de l'énergie pour diminuer la dépendance énergétique, par la production énergétique à partir de sources renouvelables et par la mise en œuvre de constructions avec des performances énergétiques.
 - Le projet prévoit que les constructions soient pourvues des dispositifs acoustiques spécifiques à la zone de bruit de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles qui impacte une partie du hameau.

Les principes d'aménagement

Le projet d'aménagement sera réalisé sur tout le secteur à aménager et devra respecter les orientations d'aménagement prévues par le schéma graphique ci-après pour être compatible avec l'OAP.

- L'objectif « Créer un petit ensemble d'habitations inséré au hameau » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Concevoir un plan de composition dans la parcelle assurant une bonne intégration des nouvelles constructions au tissu bâti ancien dont les limites et fonds de parcelles jouxtent le terrain.
 - Accueillir 5 à 6 logements environ sous la forme de maisons individuelles ou semi-individuelles, qui peuvent être groupées avec jardins.
- L'objectif « Relier cet ensemble construit à la rue Saint-Mellon » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Localiser un accès unique à partir d'un ancien accès dans le terrain existant.
- L'objectif « Valoriser les atouts paysagers et environnementaux du site » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Préserver le mur ancien en pierres le long de la rue Saint Mellon avec possibilité en cas de nécessité d'agrandir l'ouverture existante.
 - Préserver les autres murs en pierres.
 - Préserver une bande végétalisée en pied de mur de ferme limitrophe, à aménager par des plantations vivaces et fleuries.
 - Préserver un espace commun permettant la mise en valeur du corps de ferme limitrophe dans l'espace visuel public.
 - Mettre en œuvre des terrasses soutenues par des murets en pierres pour l'aménagement de la topographie du terrain autour des constructions.

Plan local d'urbanisme Génicourt
Orientations d'aménagement et de programmation

- L'objectif « Intégrer les nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Concilier l'aménagement du secteur avec la forme bâtie du hameau : volumétries des constructions, hauteur des constructions en harmonie avec celle des constructions existantes et la topographie en fond de vallon.
- L'objectif « Prendre en compte la qualité environnementale » se décline à travers les principes d'aménagement suivants :
 - Des noues de récupération et d'infiltration des eaux des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisées.
 - L'espace commun devra permettre l'infiltration des eaux de pluies de cette surface.
 - Accueillir 5 à 6 logements environ sous la forme de maisons individuelles ou semi-individuelles, qui peuvent être groupées avec jardins.
 - Tendre vers la réalisation de constructions passives en respectant les principes du bio climatisme tout en garantissant de meilleurs confort thermiques.
 - Mettre en œuvre dans les constructions, des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments.
 - Prévoir les isolations acoustiques correspondant aux prescriptions du PEB de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles.
 - Diminuer la dépendance énergétique, en couvrant une partie des besoins à partir des ressources renouvelables (apport solaire, biocombustibles, ...).
 - Privilégier l'utilisation de matériaux de construction biosourcés.
 - Protéger la ressource en eau en prévoyant la récupération des eaux pluviales de toiture et sa réutilisation à la parcelle ou dans la construction.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant des revêtements permettant l'infiltration de l'eau et la végétalisation.
 - Privilégier les jardins productifs : vergers, haies fruitières, prairies naturelles.
 - Privilégier le recyclage, le compost.

OAP de Géricourt schématisée

