


Phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE	
	avant-projet	COMMUNE DE SAINT GENCE	
	projet arrêté		
	document soumis à enquête publique		
	document approuvé		
		M.D.VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61	ECO-SAVE Société d'Action et de Veille Environnementale 22 rue Atlantis – 87069 LIMOGES tel : 05 55 35 01 38



**ECO
SAVE**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

pièce n°	P.L.U
3a	
Jun 2018	PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Rappel du cadre réglementaire :

Le nouvel article L.151-5 précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui stipule :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations de la commune de Saint Gence visant à lui permettre de se développer, de façon vivante et évolutive, tout en respectant de l'identité très forte de ses paysages et de son patrimoine.

Le scénario envisagé est d'orienter la commune vers une logique d'urbanisation maîtrisée veillant à assurer une qualité de vie tout en permettant :

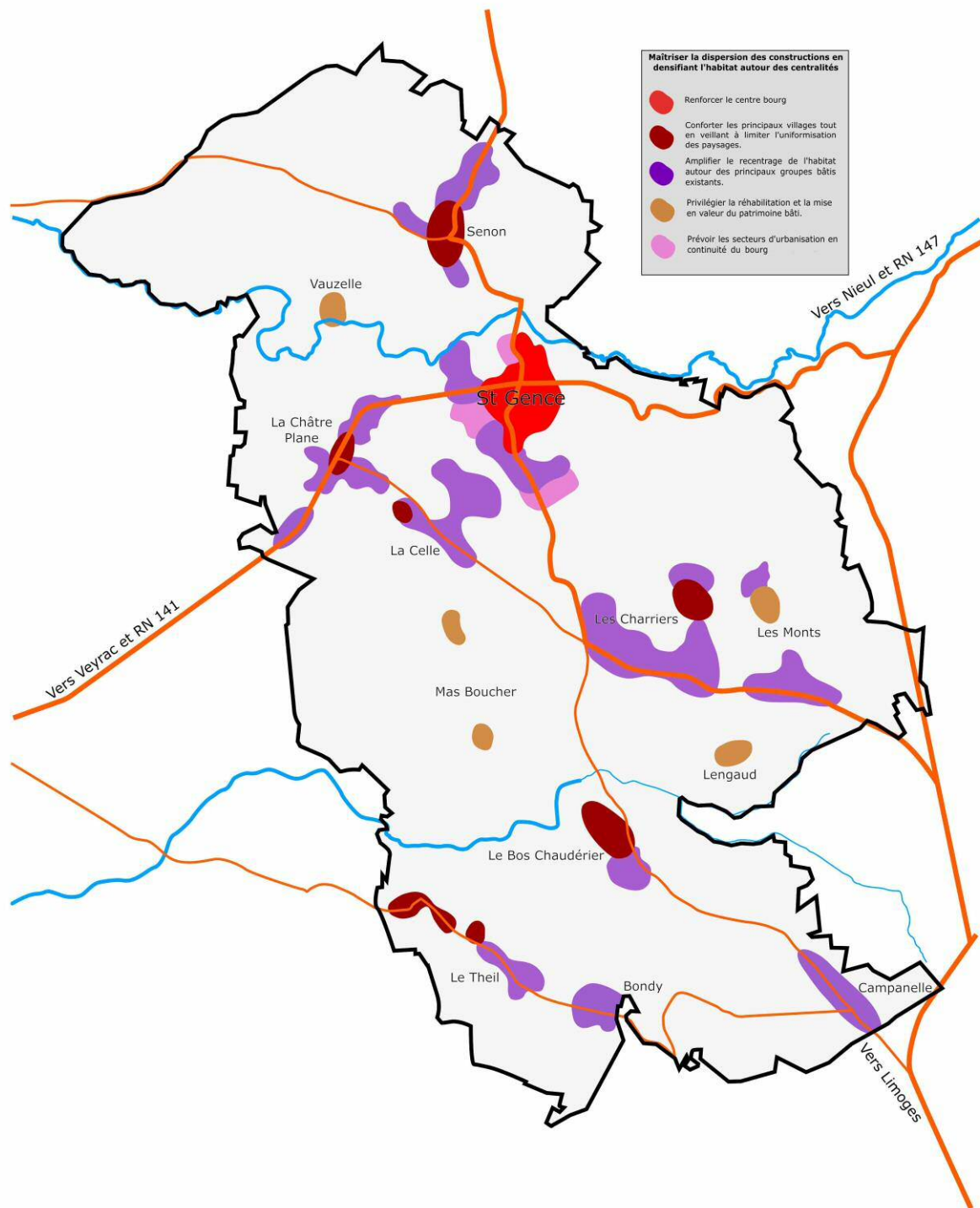
- **Le renforcement du bourg de Saint Gence, en confortant les services, les commerces et les équipements à proximité**
- **La maîtrise du développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles**
- **Le développement des différentes activités économiques, dans le souci d'un développement durable équilibré :**
 - **en prévoyant des possibilités d'évolution des activités artisanales, industrielles et de service, en partenariat avec la communauté d'agglomération**
 - **en préservant la diversité commerciale et les services publics,**
 - **en favorisant le développement des activités de tourisme et loisirs**
- **La protection des espaces agricoles, afin d'assurer le maintien de ces activités.**
- **La préservation du cadre de vie, la protection de l'environnement en respectant la qualité paysagère et écologique des espaces naturels, urbains et péri-urbains.**
- **Le développement des communications numériques,**
- **La mise en place d'une politique de déplacement raisonnée :**
 - **en améliorant les liaisons avec le réseau routier national et départemental**
 - **en prévoyant la réalisation de liaisons douces et la protection des sentiers piétons**

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Orientation n°1

Renforcer le bourg de Saint Gence.

- a) Développer les secteurs d'urbanisation en continuité du bourg en respectant les limites des vallons et sans empiéter sur les zones humides, en limitant l'intrusion de l'urbanisation dans les espaces agricoles ou forestiers, tout en tenant compte des contraintes archéologiques.
- b) Conforter les équipements de service et les équipements publics en favorisant la réimplantation de commerces en utilisant les outils de préemption adéquats, pour renforcer l'intérêt du centre bourg et maintenir une activité urbaine dynamique.
- c) Renforcer l'attractivité du centre bourg par une politique active de construction du paysage urbain
 - en traitant les entrées de ville
 - en valorisant le patrimoine bâti
 - en améliorant les liaisons avec les quartiers périphériques par l'aménagement de liaisons douces
- d) Réserver des espaces pour l'implantation d'équipements publics afin de favoriser la vie sociale.



Orientation n°2

Permettre un développement harmonieux de l'habitat, en maîtrisant la consommation de l'espace.

a) Prévoir des secteurs d'urbanisation suffisants, en continuité du bourg et des principaux groupes bâtis, en permettant des formes d'urbanisation différentes :

➤ secteurs d'habitat groupé, sous la forme de lotissement assez denses, de groupes d'habitations ou de logements collectifs, pour renforcer le lien social, et en favorisant le logement locatif social pour permettre l'accueil de jeunes ménages, de familles et de seniors, dans un souci de mixité sociale.

➤ secteurs d'habitat individuel, en continuité des groupes bâtis, et des hameaux en respectant leurs spécificités, sous forme de constructions individuelles ou de lotissements moins denses, et en tenant compte des nombreuses contraintes :

- contraintes liées aux potentialités d'extensions des réseaux, en privilégiant les secteurs déjà équipés ou en cours de programmation
- contraintes induites par la nature même des terrains (zones humides) et leur potentiel agricole,
- contraintes paysagères, patrimoniales et environnementales.

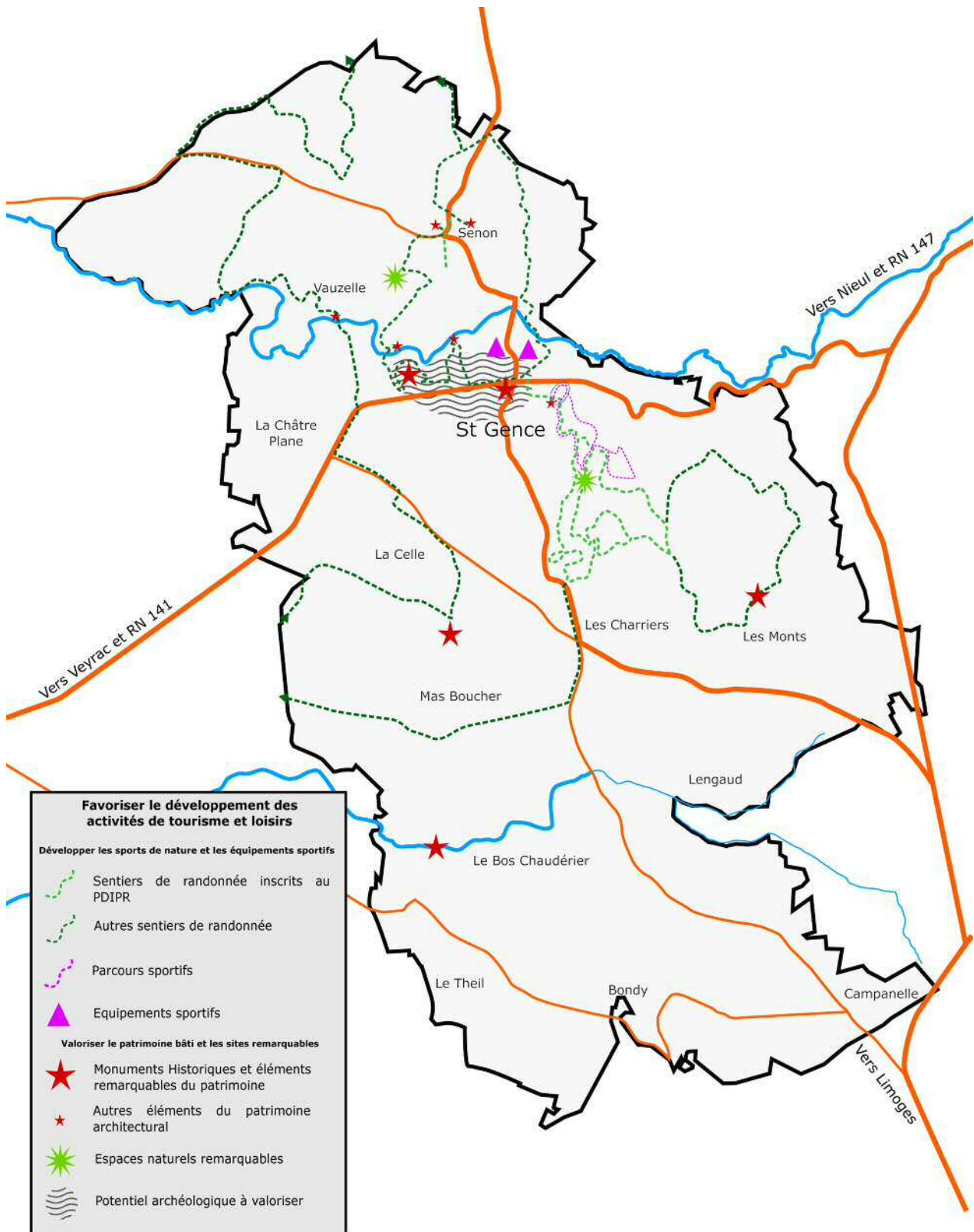
L'objectif retenu est de permettre la construction de 160 nouveaux logements dans les 10 prochaines années, dans le bourg ou aux abords, ou dans les autres villages et groupes bâtis. Pour cela l'objectif de densification retenu prévoit une consommation de l'espace différenciée selon le type de logements (*correspondant aux surfaces artificialisées incluant voiries et espaces verts*) :

- sur la base de 150 m² en moyenne pour des logements collectifs, au bourg ou aux abords de préférence.
- sur la base de 600 m² en moyenne pour des logements individuels groupés, au bourg ou aux abords de préférence.
- - sur la base de 1000 m² en moyenne pour des logements individuels au bourg ou aux abords, lorsqu'ils sont raccordables à un réseau d'assainissement collectif
- sur la base de 1500 m² en moyenne pour des logements individuels dans les autres centralités

b) Veiller à la préservation, à la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti, dans le respect de son caractère architectural, dans les villages et hameaux anciens

c) Veiller à la maîtrise du foncier pour s'assurer d'une gestion économe des sols et limiter la consommation anarchique de l'espace, afin de lutter contre l'étalement urbain. La mise en place du DPU permet la réalisation d'opérations ponctuelles de densification ou de reconquête du bâti vacant.

d) Améliorer les liaisons entre les différents lieux d'habitat, en s'assurant de l'accessibilité aux transports en commun.



Orientation n°3

Permettre le développement des différentes activités économiques, dans le souci d'un développement durable équilibré, assurant le maintien de l'emploi :

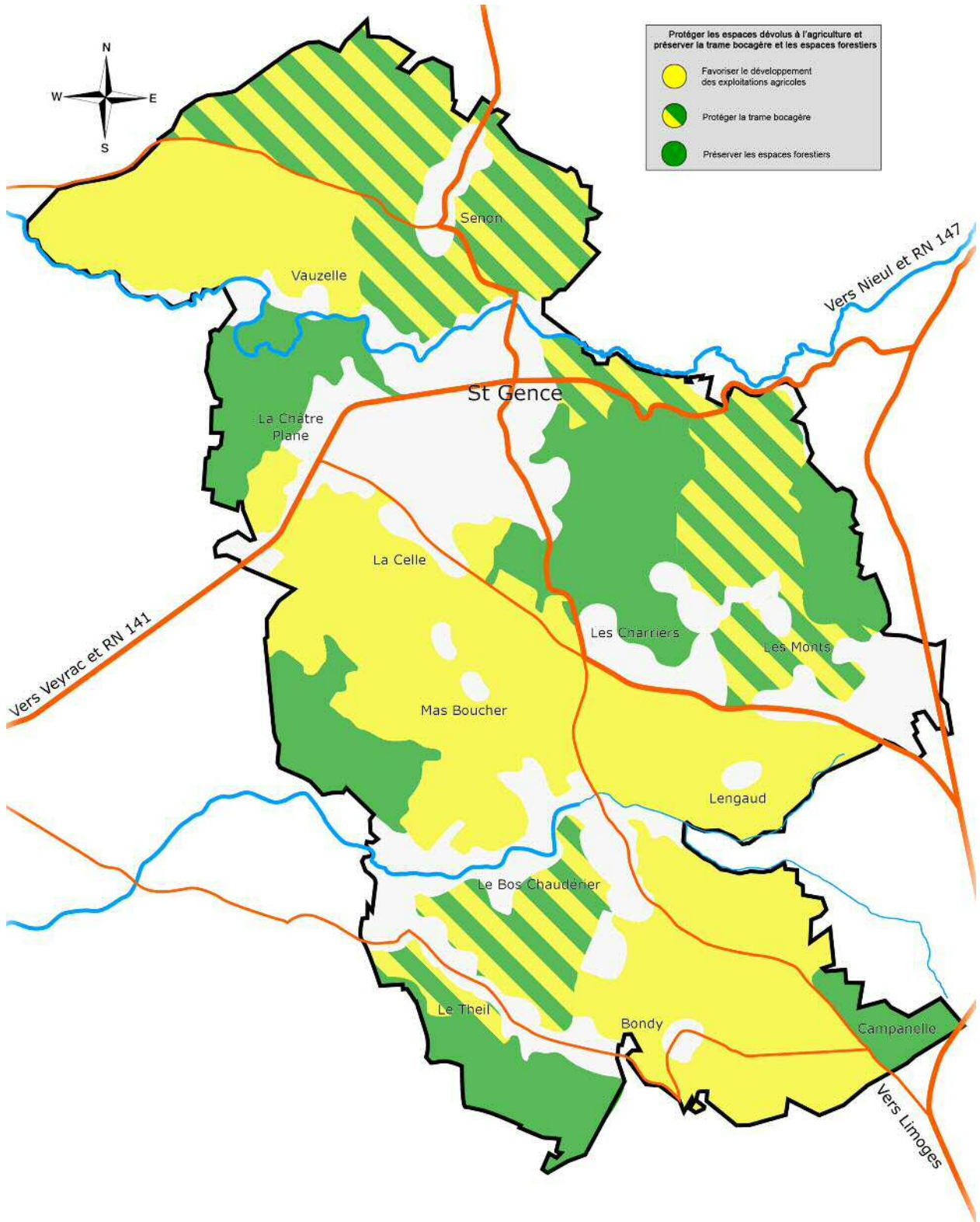
- en prévoyant des possibilités d'évolution des activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- en préservant la diversité commerciale et les services publics
- en favorisant le développement des activités de tourisme et loisirs

a) Permettre un développement des activités économiques et réserver les terrains pour les conforter :

- en privilégiant le développement des activités commerciales en veillant à la conservation des commerces de proximité et au maintien des services publics ou d'intérêt collectif, en centre bourg
- en veillant à préserver les surfaces nécessaires au développement des activités des secteurs secondaires ou tertiaires existantes, en partenariat avec la communauté d'agglomération dans les zones d'activité économique de Limoges Métropole, et en favorisant la réutilisation des bâtiments vacants.

b) Favoriser le développement des activités de tourisme et loisirs, en privilégiant un tourisme respectueux de l'environnement en lien avec les installations existantes,

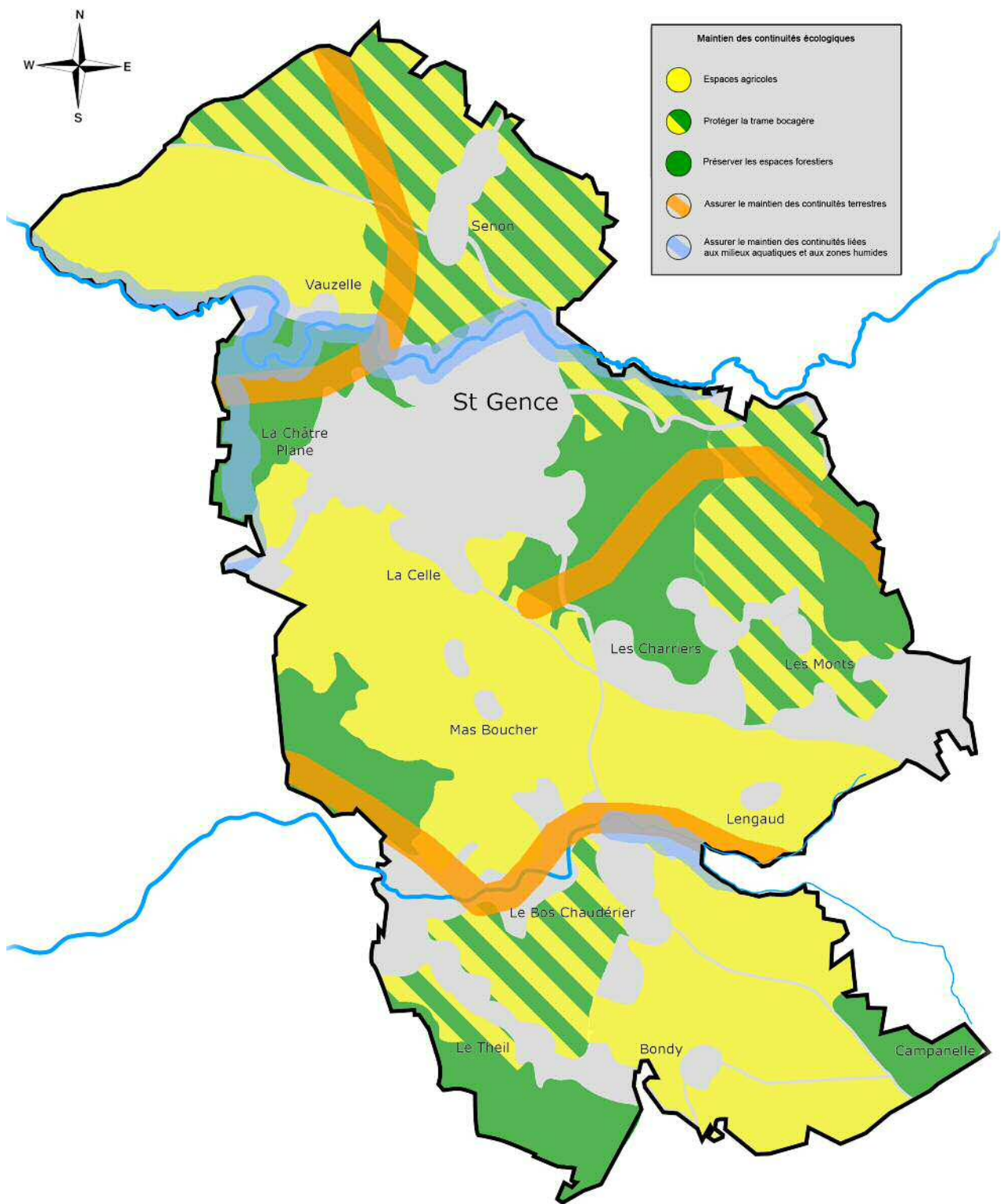
- En permettant le développement des équipements et des espaces de sports et loisirs.
- En aménageant des sentiers de randonnée qui permettent la découverte des milieux naturels, notamment aux abords de la Glane et du Glanet, et qui participent au maillage du territoire communautaire.



Orientation n°4

Protéger les espaces agricoles afin d'assurer le maintien de ces activités et permettre leur développement

- a) Préserver les activités agricoles, en protégeant les installations existantes et les terrains qui leur sont nécessaires, et en étudiant les possibilités de développement de façon à garantir une durabilité de cette activité.
- b) Conserver des structures agricoles viables afin de s'assurer de l'entretien du cadre de vie, dans les secteurs les plus sensibles notamment dans la vallée de la Glane.
- c) Favoriser le maintien des cultures traditionnelles et permettre le développement de nouvelles formes de culture, le maraichage, les productions bio...
- d) Permettre le développement de l'agro-tourisme : vente directe, ferme-auberge, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, camping à la ferme...



Orientation n°5

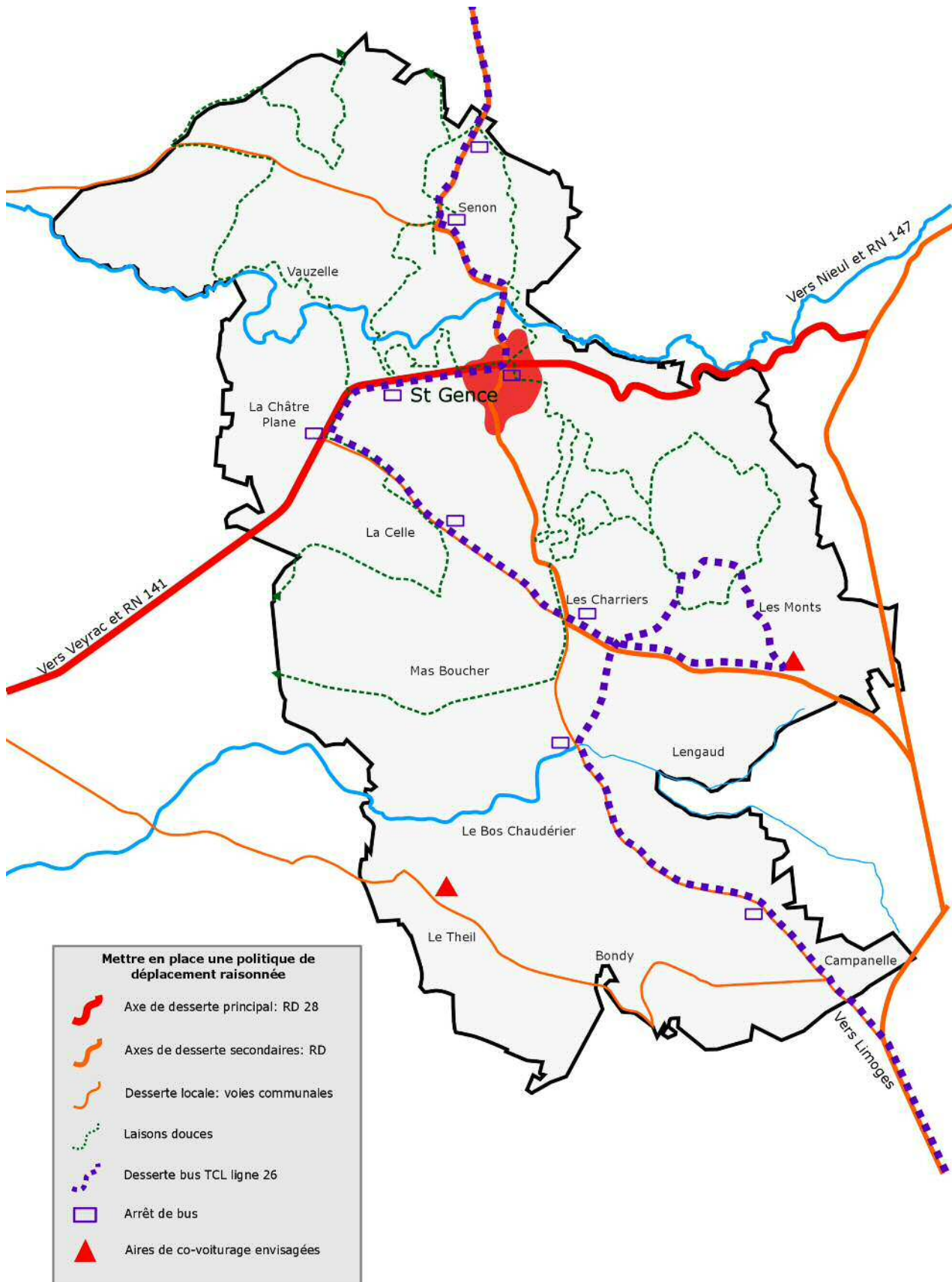
Veiller à la préservation du cadre de vie et de la santé, et à la protection de l'environnement en respectant la qualité paysagère et écologique des espaces naturels urbains et périurbains.

- a) Protéger les éléments environnementaux et paysagers importants de la commune :
 - la trame bocagère encore présente aux abords du bourg et la ripisylve en bordure de la Glane et du Glanet
 - les bois et forêts situés en plateaux et sur les versants des vallées de la Glane, du Glanet et de leurs affluents.
 - le réseau de zones humides accompagnant la Glane, le Glanet et leurs affluents.

- b) Mettre en œuvre des actions destinées à assurer la protection des milieux naturels :
 - préserver des continuités écologiques existantes.
 - travailler à la constitution de nouvelles continuités (exemple : dans le secteur agricole au nord de la Glane, entre les boisements situés au nord des Monts et la vallée du Glanet, ...).
 - Préserver des milieux présentant une valeur patrimoniale (zones humides, ZNIEFF, ...)

- c) Favoriser l'utilisation d'équipements de production d'énergies renouvelables (solaire, petit éolien) tout en veillant à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

- d) Veiller à la préservation du cadre de vie et de la santé et favoriser le développement dans des secteurs ne présentant ni risques naturels (risque d'inondation, risque de mouvements de terrains, risque sismique) ni risques technologiques (risques liés aux installations classées situées dans la commune risques résultant de la rupture de chaussées d'étangs), ni nuisances
 - en prenant en compte l'existence de sites potentiellement pollués, en signalant leur existence afin d'inciter à la réalisation d'une évaluation de l'état de pollution des sols de ces sites en cas de changement d'affectation de ces terrains.
 - en prenant les dispositions nécessaires pour s'assurer de la préservation de la ressource en eau en lien avec Limoges Métropole : gestion de la consommation de l'eau, gestion des eaux pluviales, traitement des eaux usées, ceci afin de veiller au maintien à la qualité des eaux de surface et souterraines.
 - en prenant en compte les nuisances sonores générées par l'aéroport et les servitudes liées à ses zones de dégagement.



Orientation n°6

Faciliter les accès à Saint Gence et mettre en place une politique de déplacement raisonnée

- a) En veillant à l'amélioration des liaisons avec l'autoroute A20, la RN 147, la RN 141 et le réseau routier structurant du département avec l'aménagement de la RD 28 et de la RD 128, en partenariat avec le département et la communauté d'agglomération.

- b) En mettant en œuvre des actions visant à la maîtrise des déplacements :
 - privilégier l'utilisation des transports en commun,
 - développer l'intermodalité
 - favoriser le co-voiturage,
 - développer les liaisons douces,
 - faciliter l'utilisation des deux roues.

- c) En assurant la continuité des actions visant à la sécurisation et à la mise en valeur des entrées de Saint Gence, et de l'aménagement de sa traversée et à la sécurisation de la traversée des villages de La Châtre et Senon.

- d) En organisant et hiérarchisant les espaces publics en affirmant la place des piétons et des cyclistes pour améliorer leur qualité de vie et leur sécurité, en délimitant les stationnements et les circulations automobiles, et en mettant en place des liaisons douces entre le bourg, les différents lotissements et les autres villages et groupes bâtis.

- e) En assurant la protection des sentiers de randonnées, avec leur inscription au PDIPR.

Orientation n°7

Favoriser le développement des communications numériques, en partenariat avec la communauté d'agglomération et le département.

a) en améliorant la desserte en Haut Débit et en tenant compte des conditions de connexion aux réseaux électroniques dans le choix des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation.

b) en développant l'utilisation des communications numériques pour faciliter les démarches administratives municipales et pour diffuser l'information contribuant à l'animation de la vie locale, afin de limiter les déplacements.

Orientation n°8

Maitriser les consommations d'énergies fossiles et développer les énergies renouvelables.

- a) En mettant en œuvre un réseau de chaleur pour les équipements publics (écoles, gymnase,...).
- b) En favorisant la création d'un habitat économe en énergie, en relation avec le contexte historique, culturel et esthétique, en privilégiant les secteurs bénéficiant d'une bonne exposition, en permettant le recours à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, par la promotion de l'utilisation de solutions techniques de Haute Qualité Environnementale.
- c) En accompagnant les administrés par rapport aux démarches pour le financement (prêt à taux zéro, aides...) et mettre en place un guichet unique.