

PADD : LA DEMARCHE

Le PADD de SAINT GENCE a été élaboré en fonction des orientations retenues par la commune, à partir du diagnostic territorial comprenant principalement :

Une analyse des données statistiques (population, activités, constructions) débouchant sur une estimation des besoins.

Une étude paysagère faisant apparaître les secteurs de forte sensibilité :

- la vallée de la Glane et la vallée du Glanet
- le massif forestier du Mas Boucher et les bois du secteur les Monts-les Charriers
- les plateaux agricoles au paysage ouvert
- les espaces semi-ouverts dans lesquels s'insèrent les hameaux anciens
- le bourg organisé autour de son église

et posant les principes de leur préservation ou de leur valorisation

Un recensement des activités présentes sur la commune en évaluant leurs perspectives de développement (activités commerciales, artisanales, services, activités agricoles...) ces dernières ont fait l'objet d'une approche spécifique afin d'évaluer les espaces nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles présentes sur la commune : Toutes les installations agricoles ont été répertoriées en évaluant leur impact sur l'environnement et leurs perspectives de développement.

Un recensement des contraintes environnementales et patrimoniales a permis de localiser les secteurs présentant une sensibilité particulière et nécessitant des études plus approfondies (sites archéologiques).

Une approche particulière du bourg, des principaux villages, de leurs abords immédiats et des secteurs de développement urbain est venue compléter la démarche. Elle fait apparaître les actions à entreprendre répondant aux objectifs de la collectivité locale.

- renforcer la fonction résidentielle du bourg et l'étoffer,
- densifier les villages et certains secteurs d'urbanisation récents
- affirmer la fonction commerciale et de service
- permettre le développement des autres activités, plus réparties sur le territoire communal
- mettre en œuvre des actions destinées à favoriser le développement des sports et des loisirs : prolonger les aménagements existants (équipements sportifs, chemins de randonnées pédestres, cyclables, parcours de santé,...) et valoriser les éléments remarquables du patrimoine bâti et des paysages.

Il a fait apparaître les spécificités du territoire étudié : cette commune périurbaine est soumise à une forte pression de l'urbanisation sur ses espaces agricoles et naturels. Les problématiques rencontrées ont déjà été soulevées lors de l'étude des documents d'urbanismes antérieurs : le mitage des espaces naturels, l'urbanisation linéaire le long des principales voies de desserte...

LES ORIENTATIONS RETENUES

Confronté à une certaine pression à l'urbanisation, le Conseil Municipal de SAINT GENCE a délibéré le 27 mars 2002 pour engager la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme destiné à remplacer le P.O.S.

Il souhaite orienter la commune vers une logique permettant

- **L'accueil de nouveaux habitants.**
- **Le renforcement de l'attractivité de la commune et la densification de certaines zones bâties,**
- **Le maintien et le développement des activités économiques.**

Pour cela, les axes suivants sont retenus

Développer l'urbanisation tout en veillant au respect du caractère architectural et paysager et à la préservation du patrimoine archéologique

- En organisant de nouveaux secteurs d'urbanisation pour répondre à une demande croissante de maisons individuelles, en veillant à une diversification de l'offre (logements locatifs, logements en accession à la propriété...)
- En privilégiant une urbanisation maîtrisée autour du bourg et des villages, en évitant une urbanisation continue, notamment le long des voies communales et départementales.
- En travaillant à l'amélioration du cadre de vie et à la valorisation du centre-bourg et des villages en engageant des actions de rénovation des constructions anciennes et des équipements publics en lien avec l'aménagement des espaces publics.
- En encourageant l'implantation de commerces et services au bourg ou à proximité.

Réserver des terrains pour créer une petite zone d'activité à l'échelle de la commune, afin de maintenir sur son territoire les activités existantes qui veulent se développer et permettre à de nouvelles entreprises artisanales de s'implanter à proximité du bourg (secteur de la Gagnerie).

Veiller à la qualité de vie des habitants

- En protégeant l'environnement et les paysages et en préservant les espaces agricoles, les massifs forestiers et les espaces naturels,
- En veillant à la mise en œuvre des dispositions du schéma d'assainissement.
- En augmentant l'offre en matière de sports et loisirs, par le développement des équipements publics dans la commune (installations sportives, chemins piétonniers aux abords du bourg et en direction des villages) et dans le cadre la coopération intercommunale assurant déjà un certain nombre de services (collège, maison de retraite, halte-garderie, centre aéré, transports, service de maintien à domicile des personnes âgées, collecte des ordures ménagères...)

LE CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de continuer son action destinée à conforter le Bourg, la commune de Saint Gence envisage :

- L'urbanisation de nouvelles parcelles en continuité du bourg, en direction de l'ouest (la Châtre Plane), du sud (la Gagnerie) et du nord-ouest (plateau du Rabaud).
- L'aménagement d'espaces publics et la création de voies structurantes facilitant la desserte interne des quartiers;
- La réhabilitation du bâti :
 - o Encouragement à la réhabilitation du bâti privé.
 - o Incitation à la création de logements locatifs.

Parallèlement, elle souhaite conforter les nouveaux secteurs d'urbanisation par une maîtrise de leur extension et une organisation en îlots (regroupement d'accès, densification, maîtrise des coûts d'équipement) :

- La Croix des Charriers
- Partie amont des Charriers
- Abords de Senon
- Secteur de la Lande
- Le Boschaudérier
- Abords du Theil
- Secteur de Campanelle

Actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation de villages ou de quartiers

- Les villages et hameaux anciens font l'objet d'une approche spécifique veillant à préserver leur identité par le respect des silhouettes et des formes urbaines, tout en permettant leur réhabilitation. Elle définit les extensions urbaines nouvelles dans le respect des silhouettes et de l'identité architecturale des villages et hameaux auxquels elles se rattachent, grâce à un règlement fixant les conditions de construction .

Il s'agit d'encourager la réhabilitation des habitations anciennes, la reconversion en vue de l'habitat de bâtiments agricoles désaffectés qui ont souvent conservé leur caractère architectural, la remise en état de constructions annexes (puits, fournils, murets...) ;

Une attention particulière est portée à l'aménagement d'espaces publics au cœur de ces villages.

- Il est prévu d'améliorer la desserte des villages et hameaux en matière de voirie et réseaux. Le traitement des voies et espaces publics, l'aménagement de carrefours (les Cireigeaux, ont pour but d'améliorer la sécurité, en précisant la place réservée aux piétons, aux circulations automobiles et au stationnement, tout en soulignant les différents accès.

- Une action vise également à la promotion des circuits de randonnée : protection des chemins déjà balisés, créations de liaisons entre ces chemins et les quartiers résidentiels proches du bourg, recherche de continuité d'itinéraires avec les communes voisines.

Actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et le développement des activités économiques

Des actions spécifiques sont prévues pour favoriser le développement économique et l'animation de la vie sociale. Des outils destinés à la maîtrise du foncier seront mis en place : droit de Préemption Urbain sur les quartiers centraux et les quartiers d'urbanisation future, de façon à engager les actions citées précédemment :

- Création de logements locatifs en partenariat avec des opérateurs publics (sociétés d'H.L.M.) ou privés.
- Développement des équipements et des bâtiments publics de façon à contribuer à l'animation de la vie locale, au cœur même des quartiers.
- Réutilisation des commerces et locaux vacants, avec éventuellement mise en place d'opération de type atelier-relais

Aménagement des entrées de ville

La commune de Saint Gence n'est pas concernée par l'application de l'article L 111-1-4, néanmoins une attention particulière sera portée sur

- le traitement des entrées du bourg (entrée sud en direction de Limoges, entrée ouest en direction de la Châtre Plane et entrée est en direction de Nieul)
- Les conditions de desserte de la zone d'activité prévue à La Gagnerie et les conditions d'implantation des bâtiments à usage d'activité,

Mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le PADD prévoit de préserver de larges espaces naturels et forestiers, notamment sur les versants de la vallée de la Glane et du ruisseau du Glanet, particulièrement sensibles au niveau environnemental, ainsi qu'au sud-est du bourg dans le secteur de la forêt Lenfant.

Sont également mis en place des protections pour la préservation d'écrans de végétation destinés à maintenir des coupures vertes entre les différents espaces bâtis et à favoriser l'intégration au paysage des constructions.

Mais c'est aussi par le maintien d'exploitations agricoles viables que s'organise la préservation des paysages ; en effet, ce sont elles qui permettent l'entretien des espaces ouverts, et qui assurent la lutte contre l'enfrichement.

Enfin, le projet veille à la prise en compte des risques naturels en évitant toute l'urbanisation toute modification topographique, dans les vallées et en veillant au maintien de la trame végétale.

LES ACTIONS COMPRISES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Par rapport aux orientations de départ déterminées dans une volonté de développement urbain, le projet de Développement durable établi sur l'ensemble de la commune reprend plus largement toutes les orientations mises en œuvre depuis 20 ans, à travers les différents documents d'urbanisme qui se sont succédé.

1- Favoriser le maintien de la population communale et permettre l'accueil de nouveaux habitants.

- a) prévoir des secteurs d'urbanisation suffisants, recentrés sur le bourg, les villages et les secteurs bâtis existants, en permettant des formes d'urbanisation différentes :

Ø secteurs d'habitat diffus, tout en limitant le mitage

Ø secteurs d'habitat groupé, sous la forme de lotissement ou de logements collectifs, au bourg de préférence, dans un souci de mixité sociale,

en tenant compte des nombreuses contraintes :

- contraintes induites par l'importance des sites archéologiques
- contraintes paysagères.
- contraintes liées aux potentialités d'extensions des réseaux.
- contraintes induites par la nature même des terrains et de leur capacité à recevoir un assainissement individuel.

- b) Orienter la commune vers une certaine forme urbaine mieux équilibrée au niveau des fonctions, en recherchant un certain développement harmonieux du bourg et des quartiers nouveaux.
- c) Organiser et hiérarchiser les espaces publics en affirmant la place des piétons pour améliorer leur qualité de vie et leur sécurité, en délimitant les stationnements et les circulations automobiles, dans les différents groupes bâtis.
- d) Améliorer les voies publiques et assurer la sécurité : carrefours des Charriers
- e) Améliorer les liaisons entre les différents lieux d'habitat, pour les piétons (et les cyclistes)

2- Développer et rentabiliser les équipements publics existants, dans le souci d'une bonne gestion des différents réseaux et services.

Développer les équipements publics : création de placettes et d'espaces de jeux...

Les nouvelles zones à urbaniser doivent être reliables aux réseaux d'infrastructure (station d'épuration, lagunage, ...) dans les villages de Senon, La Châtre Plane, les Charriers, le Boschaudrier, le Theil et au bourg, et respecter les dispositions du zonage d'assainissement.

3- Soutenir et développer les activités économiques

- a) **activités artisanales et petites industries**, en envisageant la création d'une zone d'activité proche du bourg à la Gagnerie, et en mettant en œuvre des actions favorisant l'accueil de nouvelles entreprises (création d'ateliers-relais)
- b) **sylviculture et agriculture**, en protégeant les installations existantes et en étudiant les possibilités de développement de façon à garantir une durabilité de ces activités.
- c) **commerce traditionnel et services** à conforter dans le centre bourg

4- Préserver les paysages et le cadre naturel de cette commune rurale aux portes de l'agglomération de LIMOGES, qui contribuent largement à son attractivité.

- a) en préservant la trame végétale plus ou moins dense entre les différents villages et secteurs d'habitat,
- b) en protégeant les espaces boisés situés sur les versants de la vallée de la Glane, du Glanet et de leurs affluents ;
- c) en protégeant le fond des vallées : plaines inondables et végétations spécifiques.
- d) en préservant les espaces naturels en plateau, de façon à maintenir des unités agricoles homogènes.
- e) en veillant à la conservation des principaux points de vue.

5- Conserver le caractère original des hameaux et des villages

pour certains relativement bien préservés, en veillant à une extension maîtrisée.

6- Prendre en compte les risques naturels et technologiques

- Risque d'inondation qui concerne les vallées assez étroites et peu bâties

7- Profiter des opportunités offertes par les multiples installations de loisirs existantes

- Renforcer leur fréquentation et conforter ces installations, par le développement de chemins de randonnée (piétons, vélos).
- Valoriser les sites (abords du bourg, abords du village des Monts,...) et les différents points de vue (en direction de la vallée de la Glane, ou des monts de Blond...)