

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Congénies

Département du Gard



2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Approbation du P.O.S. : DCM du 17 avril 1987

Révision n°1 : DCM du 9 mai 2000

Modification n°1 : DCM du 30 août 2001

Modification n°2 : DCM du 12 mars 2003

Modification n°3 : DCM du 27 mai 2004

Modification n°4 : DCM du 19 juillet 2005

Prescription de la révision du P.O.S. et d'élaboration du P.L.U. : DCM du 17 décembre 2009

Arrêt du projet de PLU : DCM du 28 juin 2012

Approbation du PLU : DCM du 29 mai 2013

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE
SFI
urbanisme

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
OBJET DU PADD	6
CONTENU DU PADD	6
PORTEE DU PADD	6
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	9
I. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	12
I.1 Assurer une croissance démographique raisonnée	12
I.2 Restructurer le tissu urbain existant	12
I.3 Maîtriser les futurs secteurs du développement résidentiel.....	13
I.4 Adapter l'offre en logements au vu des besoins générationnels et diversifier les formes urbaines	14
II. UN CADRE DE VIE VALORISE.....	16
II.1 Redynamiser la centralité urbaine du Fort et l'étendre jusqu'à la Place des Arènes	16
II.2 Anticiper les besoins en équipements et services	16
II.3 Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement et développer les modes de déplacements doux	17
II.4 Soutenir et équilibrer l'activité économique entre le centre du village et la zone « Côté Gare »	18
III. UN ENVIRONNEMENT PRESERVE	19
III.1 Préserver le cadre environnemental et paysager.....	19
III.2 Protéger les espaces agricoles.....	19
III.3 Valoriser le cadre urbain, paysager et le patrimoine bâti.....	21
SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD	22

AVANT-PROPOS

OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des **lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat)** et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », **un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Ainsi, pour l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires.

Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

CONTENU DU PADD

Suite à la **Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010**, l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 durables 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. »

L'Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise également que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et de principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (...) ».

PORTEE DU PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties

opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Les orientations fixées dans le PADD constituent « l'économie générale du document ». Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faut engager une procédure de révision.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CONTEXTE

Située sur l'axe Nîmes-Sommières, entre le Sommiérois et la Vaunage, la commune de Congénies connaît depuis le milieu des années 1980 une forte croissance démographique puisque sa population a presque triplé en l'espace de 25 ans. En 2010, il est recensé 1567 habitants. Cette dynamique démographique s'explique notamment par sa position géographique à proximité du bassin Nîmois et Montpelliérain mais également par son identité environnementale et agricole qui procure un cadre de vie agréable pour les habitants.

Néanmoins, le développement urbain de Congénies s'est réalisé de façon hiérarchique autour du centre ancien ainsi que dans les collines boisées au nord-ouest du village engendrant, de ce fait, un étalement urbain assez important (conséquence du règlement du POS dans certains secteurs). Durant la dernière décennie, la commune s'est ensuite principalement développée sous forme de lotissements pavillonnaires.

Aujourd'hui, au vu des priorités environnementales édictées dans les récentes lois (Grenelle 2 notamment), la commune de Congénies souhaite favoriser une croissance démographique et urbaine « maîtrisée ». Elle doit également prendre en compte les principes et objectifs énoncés dans les documents supracommunaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Gard ou encore le Plan Local d'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté de Communes du Pays de Sommières qui fixe un nombre minimal de logements à réaliser sur la commune.

Cette croissance nécessite, et c'est aussi l'objet du présent PADD, de prendre en compte et d'adapter la capacité des équipements et infrastructures aux futurs besoins induits.

Par ailleurs, la commune de Congénies souhaite définir une urbanisation respectueuse de l'environnement afin, notamment, de maintenir et préserver son identité « villageoise », garante d'un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Ainsi, les réflexions et constats préalables ont permis de dégager les trois grandes orientations générales qui seront déclinées au travers du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

- **I. Un développement urbain maîtrisé**
- **II. Un cadre de vie valorisé**
- **III. Un environnement préservé**

I. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

L'accroissement de la population depuis le milieu des années 1980 a entraîné sur la commune de Congénies une urbanisation qui a consommé une part importante de foncier.

Aujourd'hui, la commune a décidé, pour la décennie à venir, de mettre en œuvre un développement raisonné et maîtrisé tant au niveau démographique qu'urbain. Ce parti pris répondant, notamment, aux « objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » fixés dans les textes en vigueur.

I.1 ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE

- **Envisager d'atteindre une population d'environ 1900 habitants à l'horizon 2020 (soit 340 habitants supplémentaires)**

La définition de ce seuil de population se veut d'être modérée afin de pérenniser le mode de vie « villageois ». En effet, cette objectif conduira à une faible évolution de l'enveloppe urbaine (dents creuses encore importantes) et permettra ainsi de conserver le sentiment de proximité et de solidarité.

Cette évolution démographique sera régulée dans le temps afin d'adapter la capacité de fonctionnement des équipements (sanitaires, scolaires,...).

I.2 RESTRUCTURER LE TISSU URBAIN EXISTANT

- **Développer une politique en faveur du logement dans le centre du village**

L'habitat ancien dégradé devra faire l'objet d'un réinvestissement qui passera notamment par la mise en place d'actions de réhabilitation et de mise en valeur de l'habitat ancien, menées dans un cadre intercommunal.



Bâti centre ancien rénové (La Promenade)



Bâti centre ancien non rénové (Avenue de la Malle Poste)

- **Comblers les « dents creuses » réparties dans le tissu urbain existant en veillant à respecter l'identité architecturale et urbaine environnante**

Le développement urbain de la commune devra prioritairement se faire par le comblement des « dents creuses ». Leur urbanisation veillera à ne pas dénaturer leur environnement existant (identité architecturale, urbanistique, ...).

- **Limiter la densification des secteurs d'habitat où la capacité des réseaux ou des équipements est insuffisante**

Les secteurs d'habitat desservis par un assainissement autonome ou connaissant des difficultés d'accès ne devront pas se densifier davantage (Le Montadou, l'Aiguillon, le Nord d'Encombe, ...).

▪ **Maîtriser les sites potentiels de renouvellement urbain à enjeux**

Plusieurs sites, de par leur localisation ou leur superficie ont été identifiés comme sites potentiels de renouvellement urbain. Ils représentent pour la commune, des secteurs à enjeux dans le tissu urbain. Leur potentiel renouvellement ou changement de destination doit donc être maîtrisé afin d'éviter tout aménagement ou opération qui pourrait nuire à leur qualité ou à leur voisinage. Ces sites se localisent au sein et en périphérie immédiate du centre ancien.

I.3 MAÎTRISER LES FUTURS SECTEURS DU DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL

En complément du processus de densification libre de l'existant, deux nouvelles zones d'urbanisation, déjà identifiées dans le POS, sont programmées dans le temps dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble : l'une au centre du village (« Sous le Cours et la Fontaine »), et l'autre en continuité Est du tissu urbain existant (« Saintignières et Condamine »).

L'objectif principal étant de maîtriser le développement démographique, au regard notamment des orientations 2007-2015 du SCOT Sud Gard, pour ne pas engendrer de difficultés liées à une trop forte croissance de la population.

▪ **Urbaniser la « dent creuse » dit « Sous le Cours et la Fontaine », secteur stratégique en cœur de village**

Le secteur « Sous le Cours et la Fontaine » est un secteur à enjeux, dont la localisation stratégique à proximité immédiate du cœur de village (commerces, équipements, réseaux, ...), viendra en conforter la centralité notamment en lien avec la Place des Arènes.

Compte tenu de sa situation, le programme d'aménagement et de construction envisagé devra être de qualité en termes urbanistique et architectural et devra également favoriser la mixité sociale.

Pour toutes ces raisons, son développement devra se réaliser dans le cadre d'un aménagement global et cohérent sur l'ensemble du secteur.



Dent creuse « Sous le Cours et la Fontaine »

▪ **Ouvrir à l'urbanisation, en fonction des besoins, le secteur de « Saintignières et Condamine » à l'Est du village dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble phasée dans le temps.**

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation en fonction des besoins en apport de population et des éventuels équipements à réaliser. En outre, son développement sera vraisemblablement lié à la nécessité d'aménager un carrefour sécurisé sur la RD40.

Il s'agira ainsi de la seule autre zone d'extension urbaine à l'échéance du PLU, en sus de celle dite « Sous le Cours et la Fontaine », à réaliser également dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de qualité afin :

- de garantir une cohérence globale ;
- d'assurer une « greffe » réussie avec le tissu urbain existant (accès, liaisons ...)
- de favoriser la mixité sociale, urbaine et architecturale.



Extension urbaine de « Saintignières et Condamine »

▪ **Poursuivre l'aménagement d'espaces de rétention des eaux pluviales**

Pour assurer l'écoulement des eaux pluviales et ainsi limiter le risque de ruissellement dans le village, la commune souhaite poursuivre la mise en œuvre d'actions d'aménagement et de recalibrage des fossés et ruisseaux au sein du village.

Pour cela, la mise à jour du Schéma Directeur Pluvial engagé en 2011 par la commune permettra notamment d'identifier les secteurs touchés par les écoulements des eaux pluviales et de définir ainsi les équipements nécessaires pour assurer leur gestion.

Notamment, le programme d'aménagement des futures zones d'urbanisation devra prévoir le recalibrage et /ou réalisation de fossés et bassins de rétention pour assurer un bon écoulement des eaux pluviales et, si possible, améliorer la situation sur les secteurs voisins rencontrant des difficultés.



Bassin de rétention paysager lotissement de Laubre

I.4 ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS AU VU DES BESOINS GENERATIONNELS ET DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES

D'après les prévisions démographiques attendues à l'horizon 2020, la commune de Congénies devra prévoir la réalisation d'une centaine de logements. Constitué, aujourd'hui, principalement d'habitat individuel, le parc de logement se doit d'évoluer pour proposer une offre qui soit adaptée aux nouveaux besoins et qui réponde également aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté de Communes du Pays de Sommières.

▪ **Atteindre les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Sommières**

Approuvé le 29 avril 2010, le PLHI fixe pour Congénies un objectif de production de 54 logements d'ici 2016 dont 14 logements locatifs sociaux. La commune envisage d'atteindre cet objectif en mobilisant notamment les « dents creuses » au sein du tissu urbain, dont celle de « Sous le Cours et la Fontaine », et en encourageant les opérations de réhabilitation des logements vacants.

▪ Développer de nouvelles formes urbaines

Dans un contexte aujourd'hui très homogène de la forme urbaine congénoise et compte tenu des objectifs législatifs de limitation de la consommation de l'espace, la commune doit promouvoir de nouvelles formes urbaines (petit collectif, individuel groupé, ...) notamment dans les nouvelles zones d'urbanisation.

L'implantation et la qualité architecturales des constructions sur ces secteurs ne devront toutefois pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (en particulier dans le cadre de développement de production d'énergie par modes renouvelables). La volonté de préservation des espaces naturels et agricoles est au cœur de cette orientation.

▪ Diversifier les types d'habitat pour assurer la mixité sociale et générationnelle

Au vu des évolutions sociétales et des besoins, le parc de logements de Congénies doit :

- *se diversifier pour développer l'offre locative en complément à l'offre en accession,*
- *apporter des réponses aux multiples étapes du parcours résidentiel (jeune couple, couple avec enfants, retraités, personnes âgées)*
- *prévoir des logements de tailles et de prestations différentes.*

La production de logements sociaux sera notamment favorisée en tissu ancien comme en opérations nouvelles. Dans ces dernières, la réalisation de 20% de logements sociaux sera en particulier un objectif à atteindre.



Bâti Rue du Temple



Lotissement de Laubre

II. UN CADRE DE VIE VALORISE

Malgré la rapide croissance démographique enregistrée ces dernières décennies et le développement urbain qui en a découlé, Congénies reste encore aujourd'hui un « village de proximité ». A ce titre, les lieux de vie et d'activités doivent être confortés et revalorisés afin de renforcer la proximité et le lien social mais également soutenir l'activité économique locale (commerce, artisanat, agriculture ...).

II.1 REORGANISER LA CENTRALITE URBAINE DU FORT JUSQU'A LA PLACE DES ARENES

Accueillant la majorité des commerces et services (mairie, foyer communal, marché, ...) du centre du village, le Fort correspond aujourd'hui à la centralité urbaine congénoise. Sa redynamisation reste donc indispensable pour maintenir et renforcer son rôle de vecteur social au sein de la commune. Cela passe notamment par le réaménagement du Peyron, de la Promenade et de la Place du Jeu de Paume, principaux espaces publics de Congénies, qui redonnerait la primauté du piéton et réduirait celle de la voiture.

Le réaménagement de la Place des Arènes (amélioration de la lisibilité piéton / automobile, accueil de nouveaux commerces et/ou services, ...) permettra, à terme, d'étendre la centralité urbaine et ainsi rendre plus valorisant le centre du village.



Place du Jeu de Paume



Le Peyron



Place des Arènes

II.2 ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

- **Préserver les équipements, infrastructures et services existants**

La commune de Congénies dispose aujourd'hui d'un niveau d'équipements satisfaisant qui permet de répondre aux besoins des habitants (équipements sportifs, école, espaces de loisirs, ...). Leur pérennisation reste indispensable pour le maintien de la vie sociale.

- **Envisager la création de nouveaux équipements et services au vu des besoins générationnels actuels et de l'accroissement de la population**

La croissance démographique dans les années à venir va engendrer de nouveaux besoins en équipements et services auxquels la commune devra répondre. Il conviendra donc d'anticiper ces besoins selon les apports de population mais également selon l'évolution des modes de vie. L'utilisation d'énergies renouvelables dans le cadre de ces nouveaux projets sera favorisée. Une attention particulière sera portée sur l'adéquation ressources/besoins en assainissement et les modalités associées mises en œuvre sur la commune, qu'il s'agisse d'équipements collectifs, semi-collectifs ou individuels. La capacité de la station d'épuration devra notamment être adaptée à l'évolution démographique attendue.

- **Améliorer et sécuriser les accès aux équipements et à leurs abords**

Afin d'assurer l'utilisation optimale des équipements, il reste indispensable de favoriser leur bonne desserte. Les équipements accusant de problèmes d'accès et de sécurisation devront, à ce titre, être réaménagés.



Salle des sports



Ecole



La Poste

- **Permettre le développement des modes de production d'énergie renouvelable**

La commune de Congénies ne dispose aujourd'hui d'aucune installation de production d'énergie par mode renouvelable. Le nouveau projet communal s'attache à favoriser le développement de tels projets, essentiellement au niveau des équipements individuels (petit photovoltaïque, éolienne domestique,...).

II.3 AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENT ET DE STATIONNEMENT ET DEVELOPPER LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

- **Restructurer le maillage viaire en prenant en compte l'évolution urbaine**

Compte tenu de l'évolution urbaine possible dans les années à venir (densification, nouvelle extension urbaine, ...), la commune souhaite hiérarchiser et aménager son réseau viaire afin d'améliorer et fluidifier la circulation (cycles, piétons, voitures) au sein du village (mise en place de sens unique, élargissement de voiries, ...). Cela pouvant conduire à la mise en place d'un plan de circulation.

De plus, le réaménagement du carrefour entre le Chemin des Condamines, l'Avenue des Quakers et la RD40, qui représente l'entrée de ville Sud-Est de la commune, sera notamment à prévoir afin de le sécuriser.

- **Mettre en place un réseau de déplacements doux reliant les secteurs stratégiques**

Au vu de la prédominance de la voiture individuelle, la commune a décidé d'améliorer le réseau de déplacements doux pour relier les secteurs « stratégiques » du village (écoles, centre du village, arrêts de bus, équipements sportifs, voie verte, zone « Coté Gare », ...), en s'appuyant notamment sur certains cheminements existants.

- **Enrayer les difficultés de stationnement**

Pour faciliter le stationnement sur Congénies, la commune envisage de poursuivre la mise en place de programmes de construction de garages ainsi que de parkings pour libérer de la voiture les rues et espaces publics du village. Les nouvelles zones d'urbanisation future devront ainsi notamment prévoir des poches de stationnement adéquates.



Voie verte



Garages Chemin de Nègue Saume



Rue de l'Aiguillon

II.4 SOUTENIR ET EQUILIBRER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ENTRE LE CENTRE DU VILLAGE ET LA ZONE « COTE GARE »

▪ Conforter et développer les commerces et services du centre du village

Congénies souhaite maintenir, valoriser et développer les commerces et services dans le centre du village afin de garantir son attractivité. Il pourra éventuellement être réservé des zones qui leur seront exclusivement dédiées.

▪ Conforter et poursuivre le développement des zones économiques « Tourel », « Côté Gare » et cave coopérative

Les zones économiques en bordure de la RD40 (« Tourel », « Côté Gare » et cave coopérative) participent aujourd'hui activement à l'économie communale. Leur maintien et leur développement reste donc un enjeu important. L'aménagement des espaces encore libres devra être réfléchi et optimisé du fait qu'aucune autre nouvelle extension et/ ou création de zones d'activités n'est envisagée sur la commune. La densification, notamment, devra être favorisée.

▪ Améliorer la liaison entre la zone « Côté Gare » et les commerces du centre du village

La commune souhaite améliorer le cheminement entre la zone « Côté Gare » et le centre du village afin de renforcer leur fréquentation et leur complémentarité économique. Pour cela, l'Avenue de la Gare et l'Avenue de la Fontaine seront réaménagées en vue, notamment, de faciliter et sécuriser les cheminements doux (cyclables et piétons).



Centre commercial « Côté Gare »



Boulangerie en centre ancien



Cave coopérative

III. UN ENVIRONNEMENT PRESERVE

Établie dans la plaine de la Vauvage, Congénies se compose d'une vaste plaine agricole ceinturée au Nord, au Sud et à l'Ouest par des collines boisées. Ce cadre environnemental possède une valeur patrimoniale certaine qu'il faut préserver afin de pérenniser l'identité communale et garantir la qualité de vie sur Congénies.

III.1 PRESERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- **Protéger les collines boisées du territoire communal**

Au vu de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, les collines boisées du Nord, du Sud et de l'Ouest doivent continuer à être protégées. De plus, elles jouent un rôle de coupure de l'urbanisation, au sud avec Aubais mais également de limite de l'urbanisation congénoise au Nord. Les activités de plein air y sont favorisées, à condition de respecter les autres besoins d'usage du sol.

- **Prendre en compte les risques naturels**

L'ensemble des collines boisées sur Congénies sont soumises au risque incendie feux de forêts. Il reste impératif de prendre en compte ce risque afin de garantir la sécurité des biens et des personnes et de préserver le patrimoine forestier, écologique et paysager de la commune. En particulier, le devenir des Espaces Boisés Classés (EBC) sera abordé afin de leur redonner leur véritable utilité, tout en permettant une gestion et une protection accrue des milieux forestiers sensibles.

Le projet communal veillera de façon générale à n'aggraver aucun des risques présents sur la commune, en évitant de permettre la création de nouvelles zones d'habitations à proximité de zones d'aléas élevées. La mise à jour du Schéma Directeur Pluvial permettra notamment d'analyser les risques et de définir les équipements nécessaires.

- **Prendre en compte les nuisances**

L'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement devra veiller à préserver la situation existante vis-à-vis des principales nuisances. Ainsi, le projet communal tendra à ne pas aggraver la situation de zones qualifiées de bruyantes, en particulier à proximité de la RD 40, et à préserver la situation de calme existante sur la majorité du territoire communal.

De même, une attention particulière sera apportée vis-à-vis de toute demande d'implantation nouvelle d'activités potentiellement polluantes. Enfin, la commune assure son soutien au SPANC dans le cadre de sa participation aux atteintes du bon état préconisé par le SDAGE.

- **Gérer les interfaces entre urbanisation et espaces naturels ou agricoles**

Les interfaces entre urbanisation et espaces naturels ou agricoles seront traitées de manière qualitative (haies, espaces verts paysagés, alignements d'arbres, ...) pour éviter toute vision de « rupture » et ainsi créer une continuité. Les grandes continuités écologiques identifiées seront également préservées au moyen d'un règlement adapté.

- **Préserver les continuités écologiques**

Les grandes continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées seront préservées au moyen d'un règlement adapté, qui anticipera les préconisations liés au futur Schéma Régional des Continuités Écologiques (SRCE).

Seront notamment préservés :

- Le corridor boisé au Nord,
- Le corridor boisé au Sud, avec une attention particulière à apporter au traitement de la fragilité représentée par la RD249 entre Aubais et Congénies,
- Les liaisons Nord-Sud permises par les corridors humides que sont le valat de Saintignières et le ruisseau de Tourelle.



Plaine agricole des Clapiers



Collines boisées au Nord



Interface espace agricole / collines boisées

III.2 PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES

- **Protéger les terres et les activités agricoles (Le Pesquier, Franchon, Sous la Roque, Clapiers ...).**

Les terres agricoles (qui sont véritablement de qualité notamment dans la plaine) doivent être préservées afin de pérenniser l'activité agricole et donc soutenir ce pan de l'économie locale. Ceci d'autant plus que les espaces agricoles sont également la garantie du maintien de la qualité des paysages et du cadre de vie.

- **Préserver la zone agricole de toute possibilité de « mitage » et encadrer la réalisation des constructions.**

Représentant une part conséquente du territoire communal, la zone agricole doit être protégée de telle sorte que toute possibilité de mitage soit enrayée.



Plaine agricole des Clapiers

III.3 VALORISER LE CADRE URBAIN, PAYSAGER ET LE PATRIMOINE BATI

- **Sauvegarder les « poumons verts » urbains en y limitant la construction**

La commune souhaite sauvegarder les espaces boisés composés d'arbres remarquables et représentant, à ce titre, un intérêt paysager et un rôle de « poumon vert » reconnus. La densité devra donc être limitée dans ces lieux de respiration pour préserver au maximum la qualité paysagère. Les activités de plein air y sont favorisées, à condition de respecter les autres besoins d'usage du sol.

- **Préserver les arbres remarquables disséminés au sein du tissu urbain**

Les arbres représentant un intérêt certain (alignement de platanes,...) dans le paysage communal devront être préservés et pourront participer à la définition d'une trame verte.

- **Favoriser la présence d'éléments végétaux, y compris dans les futures zones d'urbanisation**

Certains espaces libres de toute urbanisation devront être végétalisés et les futures zones d'urbanisation devront accueillir des espaces verts. Dans cette optique, les espaces de rétention des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, paysagés (noues, bassins,...) et pourront, par exemple, jouer le rôle d'aires de jeux.

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti**

Congénies possède un patrimoine bâti dont il serait intéressant de tirer parti pour développer notamment le tourisme et les loisirs mais également pour participer à la dynamique intercommunale (voie verte, circuits pédestres, ...).



Parc de l'Aiguillon

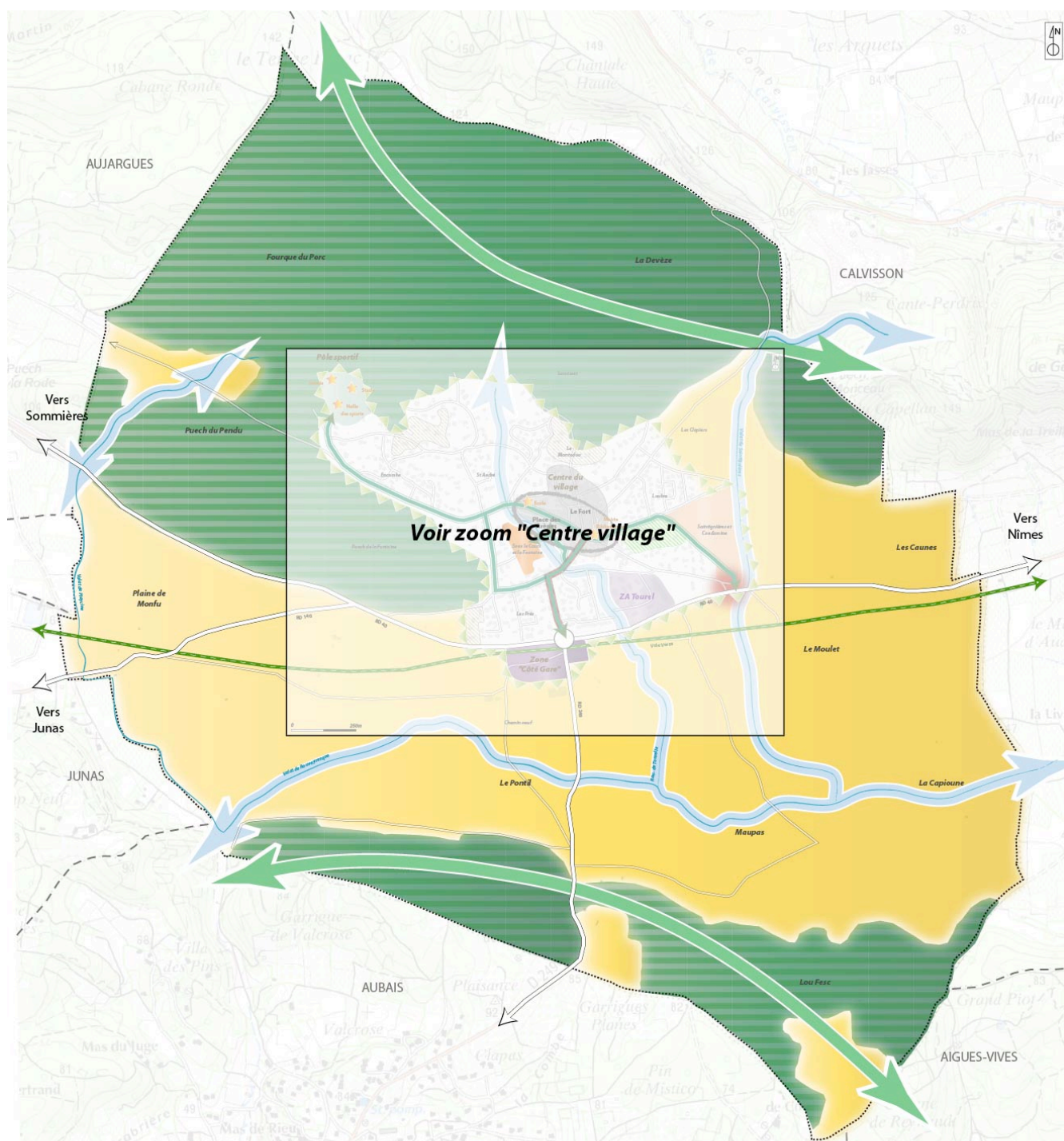


Eglise



Noue (Rue de l'Aiguillon)

SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



I. Un développement urbain maîtrisé

- Réinvestir le centre ancien
- Limiter la densification des secteurs d'habitat où la capacité des réseaux ou équipements est insuffisante
- Urbaniser le secteur dit " Sous le Cours et la Fontaine "
- Ouvrir à l'urbanisation le secteur de "Saintignières et Condomine" à l'Est du village

II. Un cadre de vie valorisé

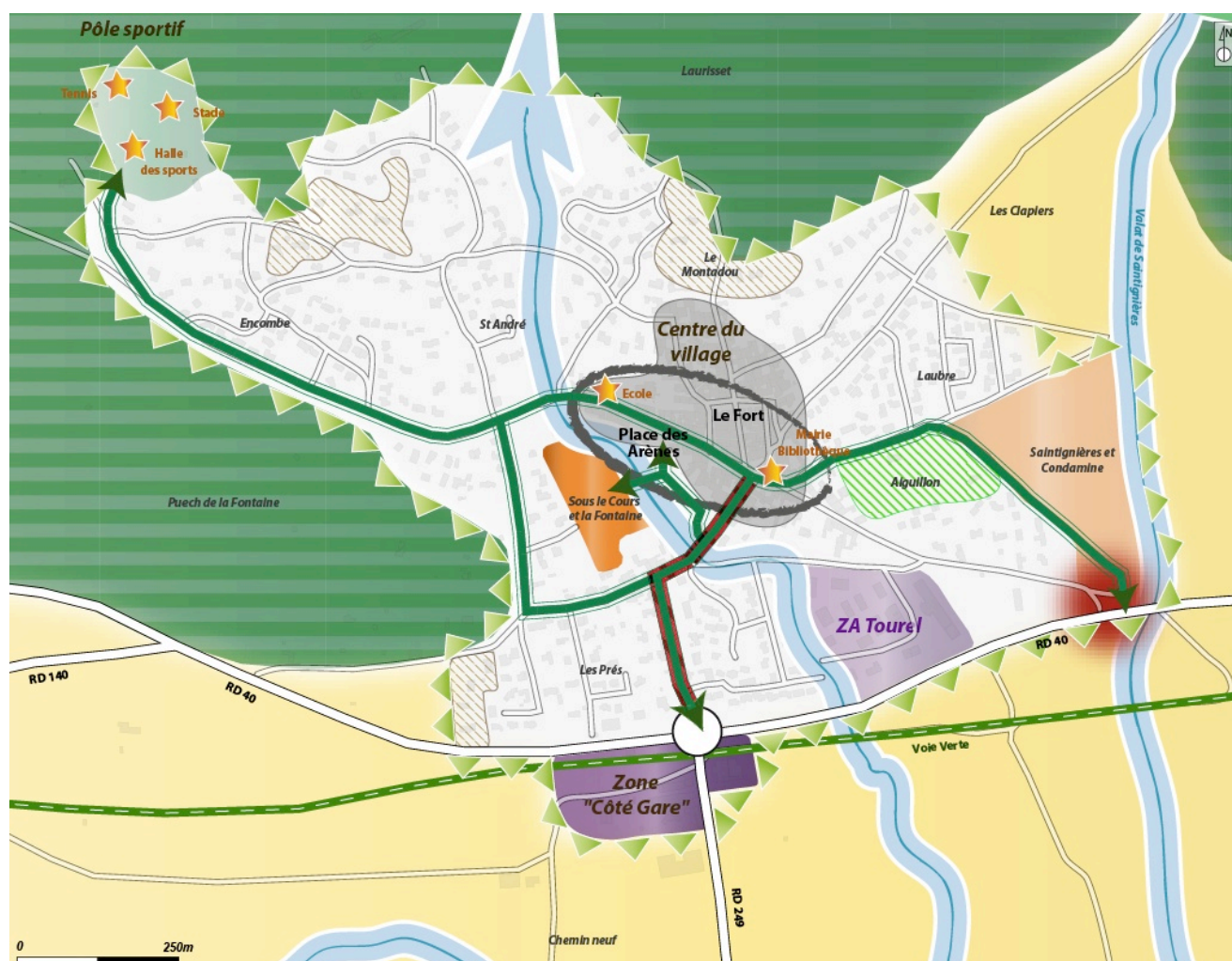
- Redynamiser la centralité urbaine du "Fort" et l'étendre jusqu'à la Place des Arènes
- Conforter et renforcer les équipements et services
- Sécuriser le carrefour d'entrée de ville Sud-Est
- Mettre en place un réseau de déplacements doux reliant les secteurs stratégiques
- Conforter et poursuivre le développement de la zone "Côté Gare"
- Améliorer la liaison entre la zone "Côté Gare" et les commerces du centre du village.

III. Un environnement préservé

- Protéger les collines boisées Nord et Sud
- Gérer les interfaces entre urbanisation et espaces agricoles et naturels
- Protéger les terres et les activités agricoles
- Prendre en compte le risque feux de forêts
- Sauvegarder les "poumons verts" urbains en y limitant la construction
- Préserver les continuités écologiques

0 500m

Zoom « Centre Village »



I. Un développement urbain maîtrisé

- Réinvestir le centre ancien
- Limiter la densification des secteurs d'habitat où la capacité des réseaux ou équipements est insuffisante
- Urbaniser le secteur dit "Sous le Cours et la Fontaine"
- Ouvrir à l'urbanisation le secteur de "Saintignières et Condamine" à l'Est du village

II. Un cadre de vie valorisé

- Redynamiser la centralité urbaine du "Fort" et l'étendre jusqu'à la Place des Arènes
- Conforter et renforcer les équipements et services
- Sécuriser le carrefour d'entrée de ville Sud-Est
- Mettre en place un réseau de déplacements doux reliant les secteurs stratégiques
- Conforter et poursuivre le développement de la zone "Côté Gare"
- Améliorer la liaison entre la zone "Côté Gare" et les commerces du centre du village.

III. Un environnement préservé

- Protéger les collines boisées Nord et Sud
- Gérer les interfaces entre urbanisation et espaces agricoles et naturels
- Protéger les terres et les activités agricoles
- Prendre en compte le risque feux de forêts
- Sauvegarder les "poumons verts" urbains en y limitant la construction
- Préserver les continuités écologiques

Les schémas ci-après illustrent les orientations générales du PADD. Ils représentent donc de manière schématique et indicative les grandes intentions et les principaux principes exposés précédemment et ne sauraient, en aucun cas, constituer un zonage ou une localisation précise de ceux-ci.