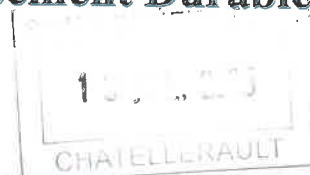


COMMUNE DE ST GENEST D'AMBIERE (Vienne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce II



Jun 2005

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	11-10-2001	22-07-2004	
Modification n°1			
Modification n°2			
Modification n°3			
Révision			

SOMMAIRE

PREAMBULE..... Page 02

**ORIENTATIONS GENERALES
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
VISANT A FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN Page 03**

▪ **Le Développement UrbainPage 03**

**ORIENTATIONS GENERALES
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME VISANT A PRESERVER
LA QUALITE ARCHITECTURALE ET L'ENVIRONNEMENT Page 06**

▪ **La qualité paysagère et environnementalePage 06**

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est élaboré à l'issue de l'analyse de l'état initial et de la définition d'un diagnostic tant urbanistique qu'environnemental.

Il exprime de façon synthétique les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Compte tenu des spécificités du territoire communal, deux orientations majeures ont été arrêtées par le Conseil Municipal.

La première porte sur le renouvellement urbain :

- Favoriser le développement urbain à travers des principes de gestion économe de l'espace, de diversité de l'habitat et de soutien du potentiel économique.

La seconde s'inscrit dans une logique de préservation et de valorisation du cadre architectural et paysager :

- Préserver la qualité paysagère et environnementale.

C'est à partir de ces orientations que le Plan Local d'Urbanisme est construit. Le zonage, le règlement, les outils spécifiques (emplacements réservés, espaces boisés classés) sont définis pour que le développement de St Genest d'Ambière se fasse selon ces priorités arrêtées par le Conseil Municipal.

Ces orientations engagent la gestion de la commune à court terme et moyen terme. Elles constituent un cadre de référence pour interpréter, s'il en est besoin, les autres documents du P.L.U., garantissant ainsi la cohérence de l'action municipale en matière de politiques urbaines.

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le projet de développement urbain conçu par l'équipe municipale prend en compte les caractéristiques du territoire communal, les atouts, les faiblesses, les enjeux et les contraintes extérieures.

Le bourg est l'espace privilégié pour le futur développement urbain, le centre historique autour de l'église mais également aux abords de la RD ; le site de La Renaud.



Autour du centre historique beaucoup de constructions pavillonnaires récentes sont déjà implantées à proximité, le long des routes. Une continuité urbaine s'est progressivement créée avec les hameaux proches : La Boutinière, La Croix Boutet, Bourcanin. Il existe de nombreux espaces interstitiels : jardins, petites parcelles agricoles, friches.

Ce sont ces espaces qui seront urbanisés en priorité. Ils permettent d'envisager une multitude d'opérations, d'initiative privée ou publique, qui pourront se greffer aisément au bourg ancien sur le plan du bâti mais surtout sur le plan social.

Ces opérations sont peu onéreuses car les équipements et réseaux divers sont toujours proches ou aisément réalisables. En fonctionnement, la proximité des services pourra réduire les déplacements automobiles.

Le site de La Renaud - La Meillerie, au pied du coteau, de part et d'autre de la RD725, s'est historiquement développé autour de la voie ferrée et de l'ancienne gare. La desserte routière y favorise la présence d'entreprises. **Les choix d'aménagement vise à renforcer cette fonction économique.**

A l'Est du bourg, le site de Bourcanin peut également être considéré comme un secteur de développement potentiel de l'habitat. Il est possible de densifier l'urbanisation linéaire déjà en place. Ce site peut être concerné par le projet de L.G.V. **Il est nécessaire que ce projet soit précisé avant toute décision.**

Ces principes permettent de renforcer le bourg de St Genest d'Ambière et d'aller dans le sens d'une plus forte cohérence urbaine, au niveau de la commune mais également à l'échelle du réseau local de centres bourg : Lenclôtre, St Genest d'Ambière et Scorbé Clairvaux.

Il est nécessaire que le niveau d'équipement du bourg et les conditions d'utilisation des espaces publics correspondent à ce rôle de centre. Dès à présent, certaines insuffisances sont constatées notamment au niveau des équipements de loisirs. Le site de La Croix Blanche peut devenir un espace central, lieu de loisir et de rencontre, avec des fonctions complémentaires de celles des places de l'Eglise et du 11 Novembre. Le zonage rend possible cette évolution si le développement envisagé se concrétise.

Depuis le bourg de St Genest d'Ambière, les perspectives visuelles sont très ouvertes, les paysages variés. De ce fait, le bourg est très attrayant. Cette richesse doit être préservée.

Les dispositions du zonage permettent d'atteindre cet objectif. Les secteurs des Grands Clos et de La Colonnaire sont classés en espace naturel paysager à protéger. Cette disposition permet de maintenir les échappées visuelles depuis le bourg et son image depuis la RD. La rue Valmeranges Les Mines (RD129), lien entre le bourg et la route de Châtelleraut, est déjà pour partie urbanisée de part et d'autre mais le développement doit y être contenu et des efforts d'intégration paysagère conséquents envisagés.

La partie Ouest du territoire communal est très liée à l'espace urbain de Lencloître par la continuité urbaine, les complémentarités économiques (espace commercial et industriel des Genêts) et les déplacements des habitants de Gironde et La Garenne. C'est une réalité ancienne. La construction de la piscine intercommunale au lieu dit "Pièce du Moulin du Pré" va la renforcer.

Ce secteur n'est pas un espace de développement de l'urbanisation. Les espaces proposés à la construction sont localisés à proximité des sites déjà urbanisés pour tenter d'y introduire plus de cohérence, de remplir les vides et de mieux rentabiliser les équipements.

Le projet de zone de loisirs intercommunale autour de la piscine est également pris en compte dans le zonage du P.L.U. ; le site lui-même mais aussi les accès, les zones de stationnement et les abords du ruisseau.

Au Sud du territoire communal, le village de Les Tessonnières est également défini comme un lieu d'accueil de nouveaux résidents. Cette évolution doit être maîtrisée sur le plan quantitatif et qualitatif. Les zones d'extension proposées sont donc limitées et définies en fonction de contraintes paysagères.

Dans tous les autres villages, le plus souvent de simples écarts, aucun développement urbain n'est envisagé. Ce sont les secteurs de Puygarreau et de la Chinière. A l'Est du territoire communal, les secteurs de Varenne, de Parçay et Bellevue sont concernés par le projet de L.G.V. Ces espaces restent pour l'essentiel naturels, le bâti en place peut évoluer (extension mesurée, changement d'affectation).

Toutefois, conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n° 245 du 8 Août 2000 et n° 2002 D₃ B_{2,4} du 28 Mars 2002, le Préfet peut instituer "un sursis à statuer" sur les actes d'urbanisme situés dans l'emprise retenue.

Un nombre limité de constructions est possible à condition que le bâti envisagé soit intégré à la trame bâtie initiale et respecte le paysage.

LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

A St Genest d'Ambière, il n'y a pas d'enjeu majeur en terme d'environnement ou de paysage. Le Projet d'Aménagement est cependant défini pour préserver, protéger, valoriser la richesse paysagère et environnementale.

La vallée de l'Envigne et tous les bois et bosquets qui constituent le cadre de St Genest d'Ambière sont définis Zone Naturelle.

La construction y est interdite ou limitée selon les clauses évoquées ci-dessus.

Les principales surfaces boisées et les alignements remarquables bénéficient d'un statut d'Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. L'exploitation du bois est possible mais pas le défrichage.

A travers ces mesures, l'enjeu est d'assurer sur le plan environnemental :

- La protection de la vallée de l'Envigne tant en terme de qualité des eaux, de régulation de l'écoulement que de diversité biologique ;
- Le maintien des espaces boisés dont l'existence favorise également la diversité biologique et constitue le cadre de vie des habitants de St Genest d'Ambière.

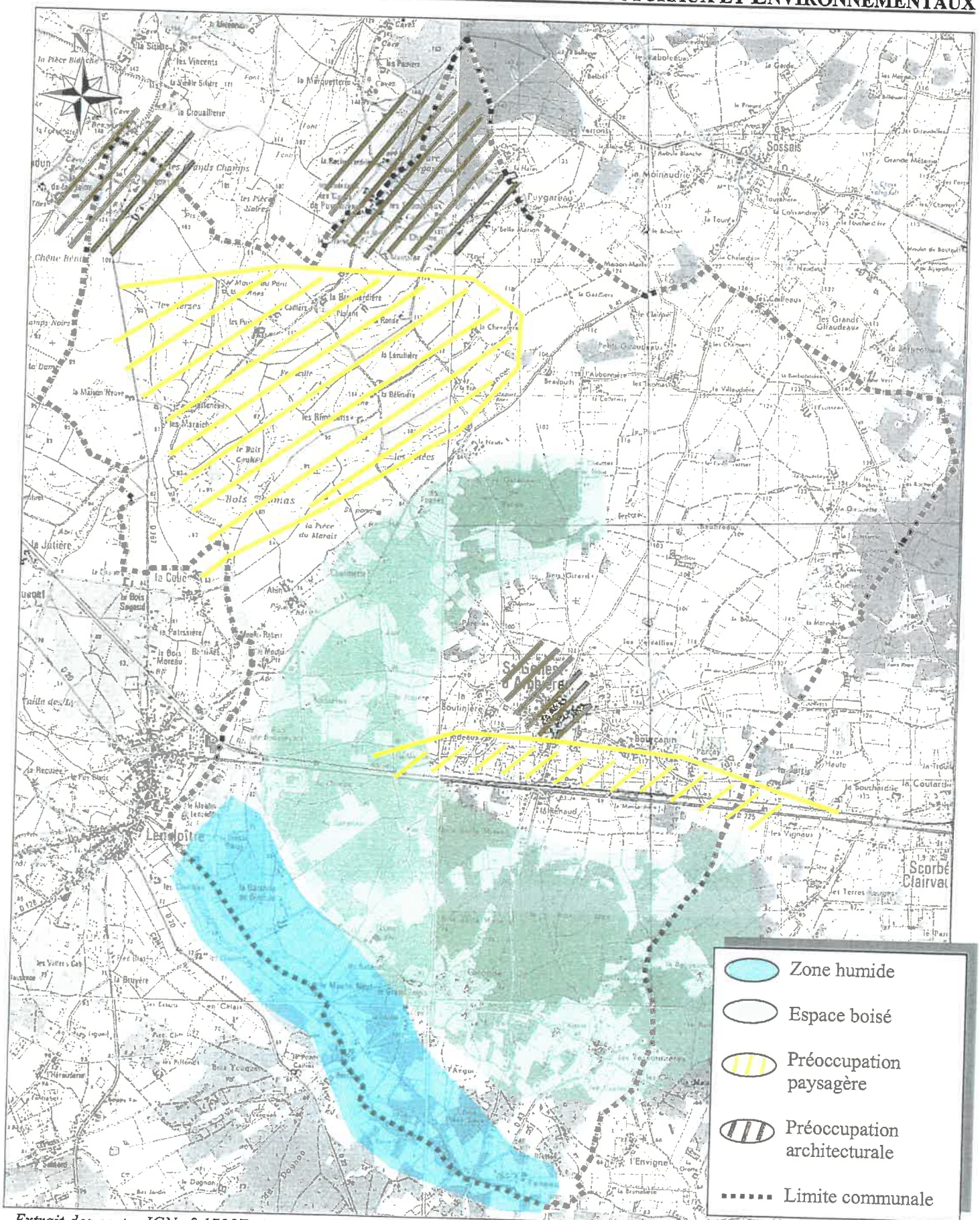


Vallée boisé au Nord de St Genest d'Ambière



Vallée de l'Envigne

LES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX



Extrait des cartes IGN n° 1725E, 1726E, 1825O et 1826O

Echelle approximative : 1 / 40 000