

# COMMUNE DE ST GENEST D'AMBIERE (Vienne)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Orientations d'Aménagement

#### Pièce III



Jun 2005

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	11-10-2001	22-07-2004	20.06.2005
Modification n°1			
Modification n°2			
Modification n°3			
Révision			

## PREAMBULE

Ce dossier d'Orientations d'Aménagement, conformément à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, permet de spécifier certaines orientations d'aménagement prises par le Conseil Municipal et qui justifient la mise en œuvre d'outils spécifiques au Règlement du P.L.U. (notamment des Emplacements Réservés).

Ces orientations d'aménagement s'imposent en terme de gestion du territoire communal. Sur les secteurs considérés, les opérations d'urbanisme devront être conformes à ces principes, que l'initiative soit publique ou privée.

Le devenir du bourg fait l'objet d'approches spécifiques. Le développement de nouveaux quartiers doit être bien articulé avec le centre ancien.

L'aménagement des abords de la RD 725 fait également l'objet de principes d'aménagement. Sécurité routière, bruit, architecture et paysage, doivent être pris en compte de façon spécifique.

Enfin, certains écarts font également l'objet de recommandations d'aménagement pour garantir une évolution cohérente pour eux-mêmes et à l'échelle du territoire.

## SOMMAIRE

- **L'Urbanisation du Bourg**.....Page 02
  - A l'Ouest du bourg .....Page 04
  - Le respect du paysage .....Page 07
  - Le renforcement des fonctions "urbaines" .....Page 09
  - L'accueil d'entreprises sur le site de la Renaud .....Page 11
  
- **La Cohérence de l'Organisation du bâti dans les écarts** .....Page 13

## L'URBANISATION DU BOURG

L'équipe municipale a réalisé un travail de composition urbaine. Pour chaque secteur est proposé un parti d'aménagement. L'objectif est de créer un tissu urbain harmonieux qui réponde à l'attente des résidents. Commerces et services pourront s'y maintenir et même s'y développer. Les déplacements entre le centre ancien et les quartiers neufs et entre chaque quartier seront aisés.

Le renforcement du réseau de voirie de desserte interne est une nécessité absolue. C'est une démarche d'intérêt collectif qui est engagée par la commune. C'est un réseau minimum qui est défini. Il est articulé avec les rues et ruelles existantes. Son dessin permet de guider chaque opérateurs publics ou privés pour un projet individuel ou une opération groupée.

Les voies envisagées sont pour la plupart accessibles aux automobiles pour la desserte des constructions mais leur largeur est limitée et le tracé et le traitement des abords imposent une vitesse réduite ; priorité est donnée aux cheminements piétons.



*Dessin d'après la photo Vue B - Voirie envisagée entre La Croix Boutet et La Faverie*



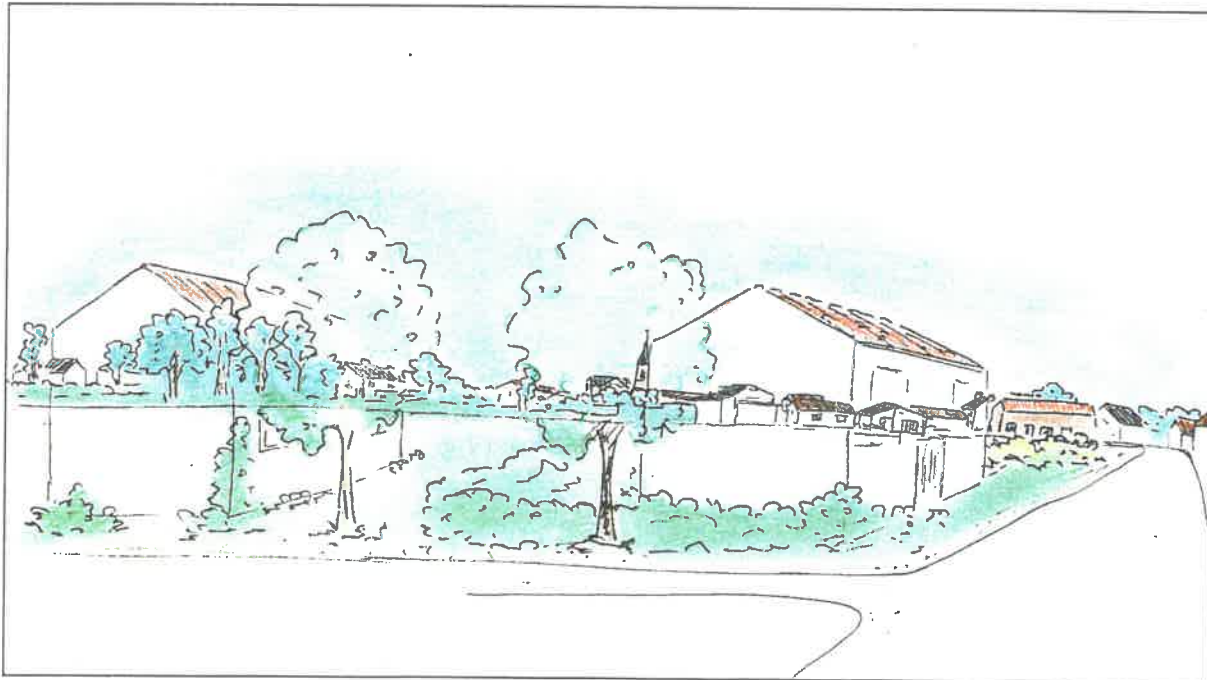
## ■ A L'OUEST DU BOURG

A l'Ouest du bourg, le secteur de la Croix Boutet, la Faverie, et à l'Est, le secteur de la Croix Blanche sont les zones de développement privilégiées de l'urbanisation. Beaucoup de constructions neuves y sont déjà implantées, le plus souvent le long des voiries existantes. Les espaces vides au cœur des îlots doivent être investis.

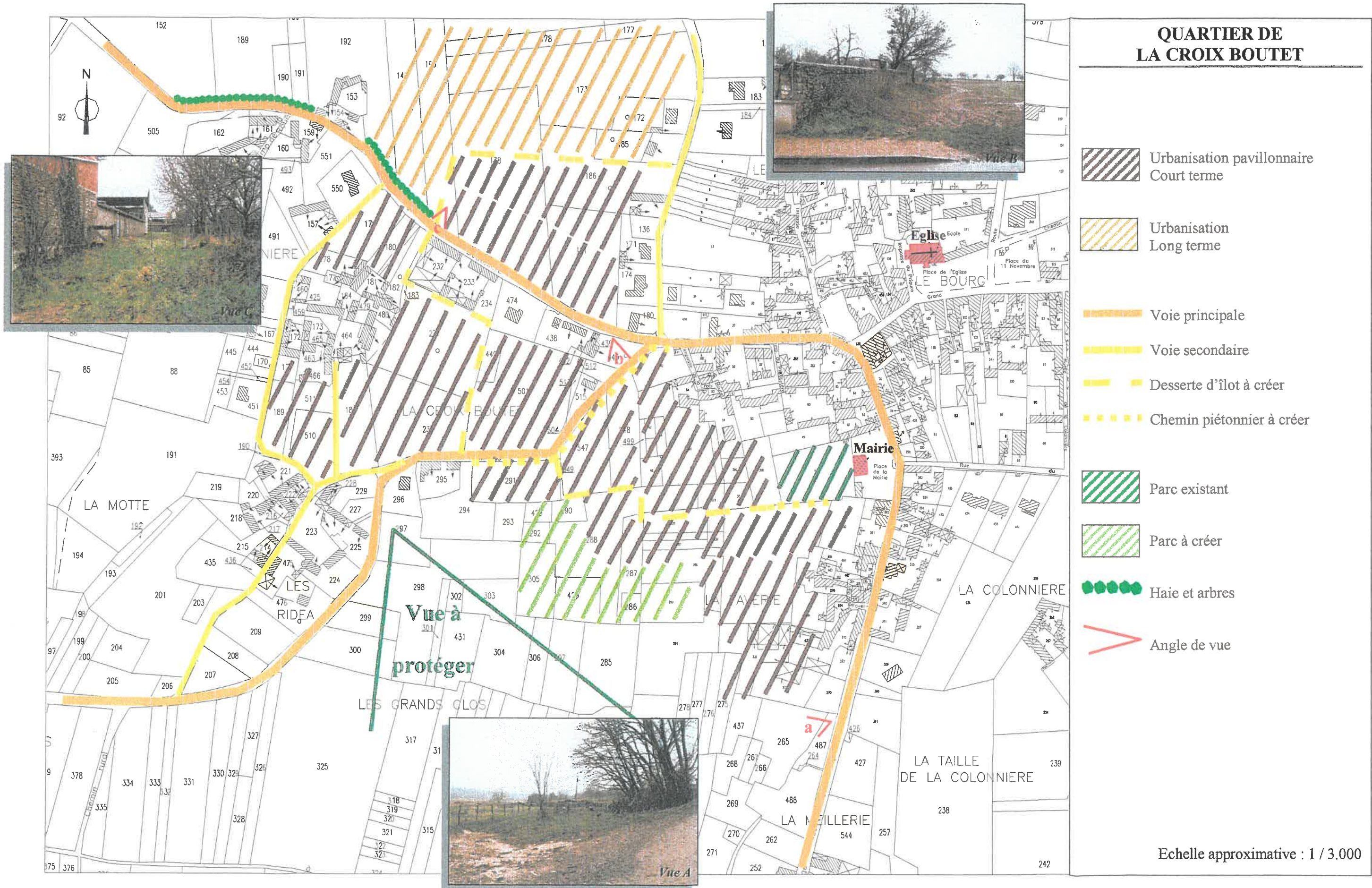
Aux abords immédiats du bourg, notamment à l'Ouest, c'est un habitat assez dense qui est préconisé à travers le zonage et le règlement. Un espace urbain, minéral est à créer. Les maisons sont implantées en mitoyenneté et plutôt le long des rues. Une continuité minérale est créée.

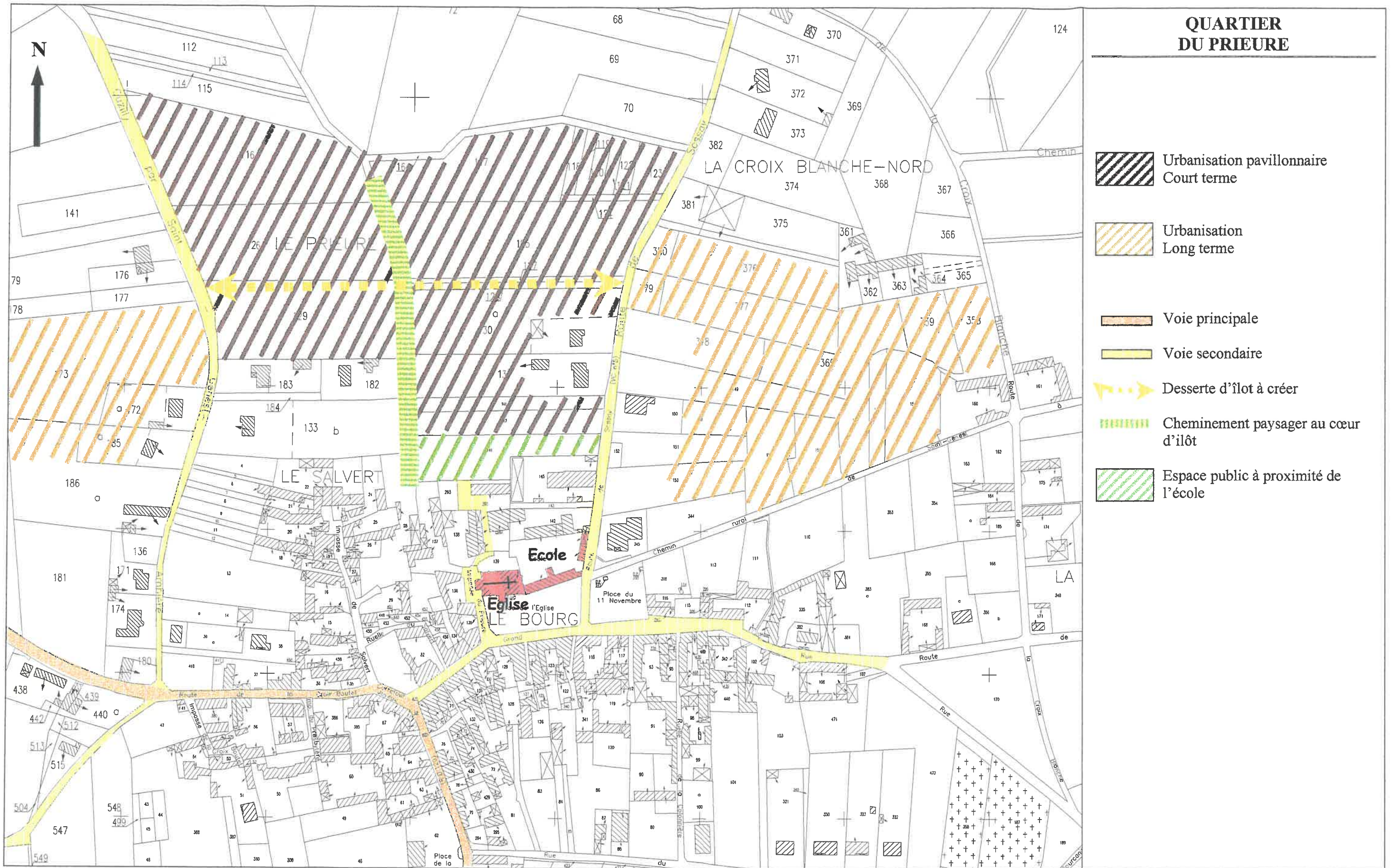
Ce type d'habitat dense répond aux besoins de personnes qui recherchent des appartements ou des maisons avec peu ou pas de terrain et donc peu de charges de fonctionnement : personnes âgées, jeunes ménages, résidences de loisir. Ces personnes représentent une part significative de la demande.

Pour des sites plus éloignés du centre bourg, aux abords des anciens villages agricoles, c'est un habitat plus ordinaire qui est proposé. Une trame bâtie plus diffuse sera en continuité avec ce qui a déjà été construit.







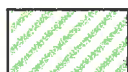


*Depuis la Boutinière - Un nouveau quartier proche du bourg*





**QUARTIER  
DU PRIEURÉ**

-  Urbanisation pavillonnaire  
Court terme
-  Urbanisation  
Long terme
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Desserte d'îlot à créer
-  Cheminement paysager au cœur  
d'îlot
-  Espace public à proximité de  
l'école

## ■ LE RESPECT DU PAYSAGE

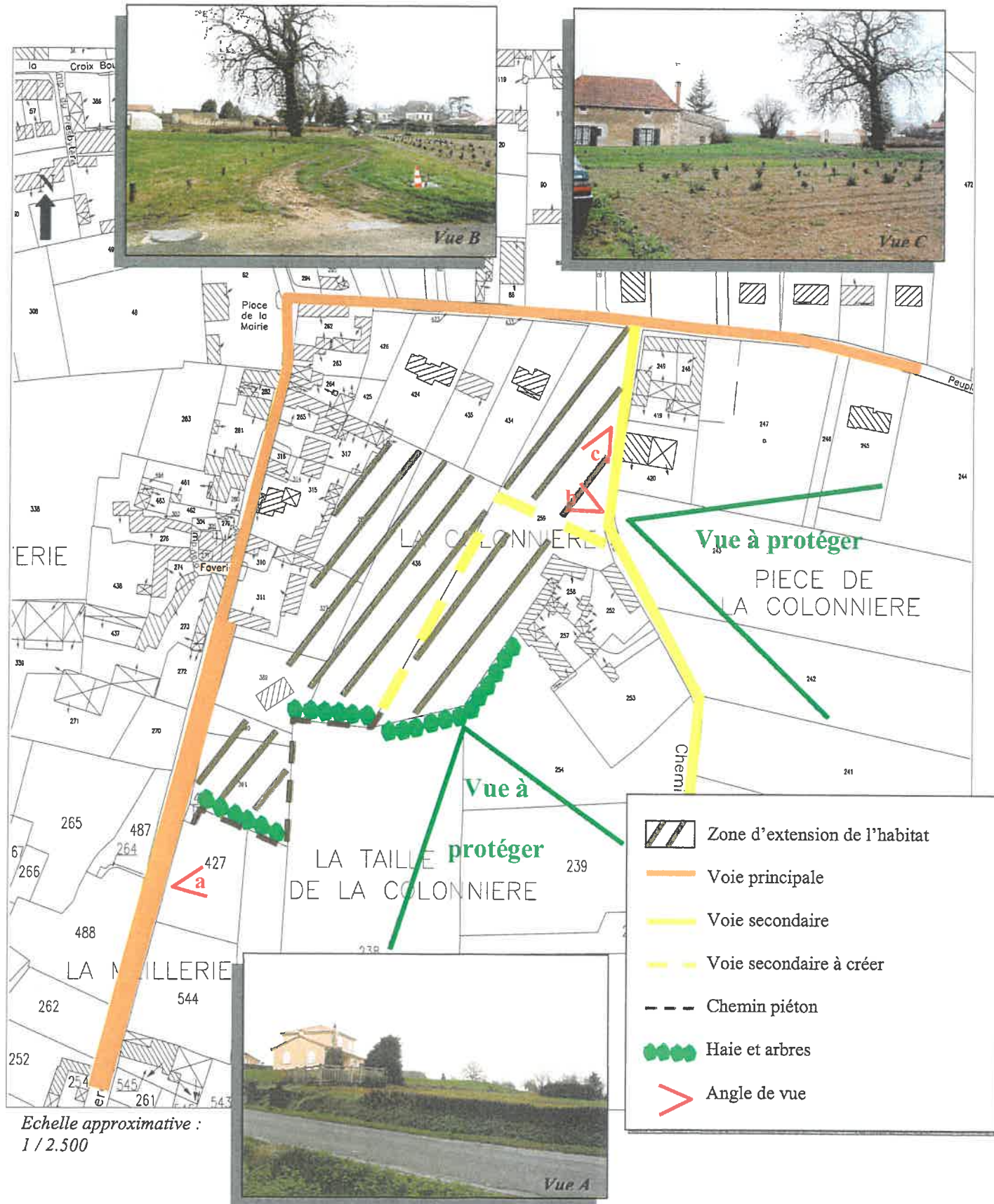
L'attrait du bourg de St Genest d'Ambière est en partie lié à la qualité des perspectives paysagères. Le développement de l'urbanisation intègre cet élément. Le zonage permet de protéger les perspectives les plus intéressantes sur les sites de la Croix Boutet et de la Colonnaire.

Ces perspectives doivent rester accessibles et ne pas être confisquées pour l'usage de quelques-uns. L'aménagement piéton et les plantations paysagères qui sont envisagés à la Colonnaire sont conçus dans cet objectif.



*En quittant St Genest d'Ambière vers Lenclôtre  
Vue depuis Les Grands Clos*

**La Colonnère**



## ■ LE RENFORCEMENT DES FONCTIONS "URBAINES"

Le potentiel d'évolution du bourg de St Genest d'Ambière nécessite que soit posée la question du niveau d'équipements et de services proposés aux habitants.

Le Conseil Municipal intègre cette nécessaire évolution à travers les dispositions du P.L.U. La mixité des usages des espaces et des constructions est établie à travers le règlement. Commerce, services et même petit artisanat peuvent s'y implanter, que l'initiative soit publique ou privée.

A terme, la nécessité de renforcer les équipements communaux sur le plan ludique et socio-éducatif est également prise en compte, notamment sur le site de la Croix Blanche. C'est une recomposition urbaine qui est envisagée à partir d'un espace actuellement peu structuré entre le cimetière et les terrains de football. Ce projet urbain est simplement esquissé à travers le P.L.U. La mise en œuvre dépendra de l'évolution des besoins. Quelques principes directeurs peuvent cependant déjà être donnés.

La hiérarchie de la desserte routière doit être définie pour renforcer le caractère urbain, améliorer et clarifier l'usage de l'espace.

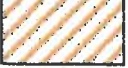
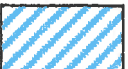
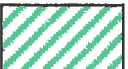

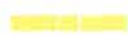






La fonction sportive et ludique est renforcée et réorganisée. Un équipement socio-éducatif est envisagé en position centrale. Des liens fonctionnels sont à trouver avec l'espace sportif tout proche, notamment, en terme d'organisation du stationnement. De l'autre côté, un espace arboré, sorte de mail, peut être envisagé en lien avec le cimetière, c'est un espace urbain de détente et de rencontre.

La fonction habitation doit aussi être confortée tout autour de cet espace d'intérêt collectif. Le caractère urbain du site sera renforcé. Les habitants bénéficient de la proximité des équipements.





**LA CROIX BLANCHE**

-  Zone d'extension de l'habitat
-  Spectacle, sport et loisir
-  Parc urbain
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Voie secondaire à créer
-  Chemin piétonnier à créer
-  Carrefour paysager
-  Angle de vue
-  Equipement socioculturel
-  Equipement sportif

Echelle approximative : 1 / 3.000

## **L'ACCUEIL D'ENTREPRISES SUR LE SITE DE LA RENAUD**

Sur ce site, au pied du bourg, au Sud de la RD725, sont implantées quelques entreprises : garagiste, marchand de bois, grossiste en fruit et légumes, comptable,...La vocation économique du site est confirmée au P.L.U., notamment dans le cadre des orientations générales.

Des dispositions particulières doivent cependant être envisagées au-delà du zonage et du règlement. La RD725 est classée route à grande circulation, ses abords non urbanisés (75 m de part et d'autre de l'axe) sont soumis à des restrictions de constructibilité en l'absence d'un schéma d'aménagement cohérent qui intègre les enjeux de sécurité routière, de contraintes acoustiques, de qualité architecturale et paysagère.

### **Sécurité Routière**

Le carrefour entre la RD 725 et la RD 129 est sécurisé et permet tous les mouvements de desserte du secteur. C'est ce carrefour qui doit être le point de contact entre la RD et l'espace d'activités.

L'accès à la RD 725 depuis le chemin du Moulin Neuf (n° 133) doit être interdit. Seuls les mouvements depuis la RD 725 peuvent être maintenus.

L'accès au garage par le chemin de Bourcanin (n° 137) est maintenu dans les dispositions actuelles. Toute la desserte de cet espace d'accueil doit être conçue par la desserte principale. Un emplacement réservé est défini à cet effet pour permettre la création d'une voirie adaptée.

### **Bruit**

Un certain nombre d'entreprises est déjà en place sur le site de la Renaud. Toutefois, certaines habitations risquent de subir des gênes si des activités génèrent des nuisances en s'implantant trop près. Un recul de 30 m par rapport aux voiries est imposé (cf. schéma ci-après) pour donner le recul nécessaire.

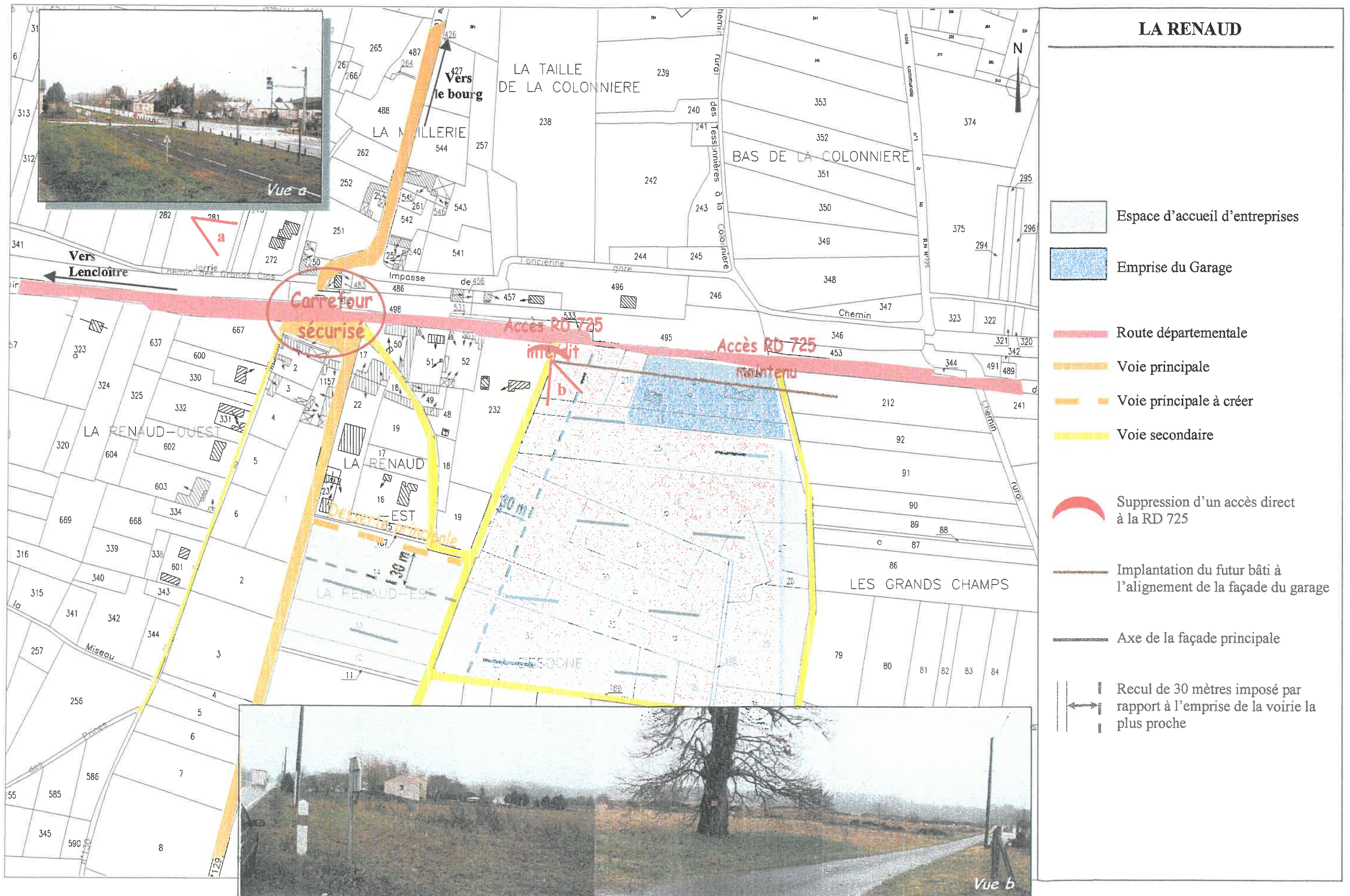
### **Paysage et qualité architecturale**

Le site ne présente pas d'intérêt paysager spécifique. Toutefois, dans l'esprit de la Loi Barnier, l'enjeu porte sur la cohérence du parti urbain aux abords de l'ouvrage routier.










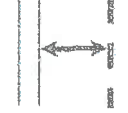
Aux abords immédiats de la RD 725, les constructions éventuelles auront leur façade sur le même alignement que le garage actuellement en place.

A l'arrière sur l'ensemble de la zone d'entreprises correspondant au lieu-dit "La Besogne", toutes les constructions auront leur façade principale parallèle à la RD 725.

Enfin, sur la partie la Renaud Est, dans la même logique, le bâti sera implanté avec pignon sur la RD 129.



**LA RENAUD**

-  Espace d'accueil d'entreprises
-  Emprise du Garage
-  Route départementale
-  Voie principale
-  Voie principale à créer
-  Voie secondaire
-  Suppression d'un accès direct à la RD 725
-  Implantation du futur bâti à l'alignement de la façade du garage
-  Axe de la façade principale
-  Recul de 30 mètres imposé par rapport à l'emprise de la voirie la plus proche

## LA COHÉRENCE DE L'ORGANISATION DU BÂTI DANS LES ECARTS

C'est une volonté communale exprimée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour les sites de Gironde, la Garenne de Gironde et les Tessonnières.

Une attention particulière doit être portée sur le site **de Gironde**. La dispersion de l'habitat y est très forte, au hasard des opportunités foncières. Un réseau de chemins assez dense favorise encore cet état de fait.

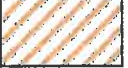



Pour ce site, le zonage limite la constructibilité et impose des opérations d'ensemble pour utiliser la capacité d'accueil de façon optimale ainsi que les réseaux déjà mis en place. La cohérence du réseau de voirie doit être renforcée à travers ces opérations d'ensemble. Sur le plan paysager, il est utile de préserver la perspective sur la butte de la Mitauderie. Enfin, la perméabilité des sols est localement réduite. Des contraintes d'assainissement devront être prises en compte.

A terme, cet espace peut devenir un vrai village. La question de la création d'un espace commun, lieu de rencontre entre les habitants, devra aussi être posée en fonction du développement réel de l'habitat.



Perspective paysagère  
à préserver

**GIRONDE**

-  Espace bâti à densifier
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Caractéristique paysagère

Echelle approximative : 1 / 3.000