

PLU DE LA GENEYTOUSE



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE





SOMMAIRE

I. ORIENTATIONS GENERALES.....	5
A. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE	5
B. GENERER UNE SOCIABILITE ACCRUE.....	8
C. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE ET CElui DE L'AGRICULTURE	11
D. PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL ET CULTUREL	15
II. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	19

*Le PLU est établi dans les conditions définies par le code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016. Les références aux numéros des articles du code de l'urbanisme sont ceux issus de la **version en vigueur au 31 décembre 2015**.*

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les **orientations générales** s'articulent autour de quatre objectifs majeurs :

- maîtriser la consommation d'espace,
- générer une sociabilité accrue,
- accompagner le développement économique de la sphère présenteielle et celui de l'agriculture,
- protéger les patrimoines naturel et culturel ;

I. ORIENTATIONS GENERALES

A. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

1. Limiter l'emprise spatiale à l'échelle des zones bâties

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain **d'encadrer les zones d'urbanisation future** en :

- **privilégiant les possibilités de construire sur 2 secteurs : le Bourg et Les Allois ;**
- stoppant **l'extension des zones d'urbanisation linéaire** :
 - en limitant les possibilités de construction par la **protection des espaces naturels et agricoles**,
 - en y encourageant, aujourd'hui et demain, **la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien** ou plus généralement du **bâti vacant** ;
- permettant de boucher les « dents creuses » sur la commune et étoffer les zones d'urbanisation linéaire sans les allonger ;
- **menant une politique volontariste** dans le bourg par la définition d'un projet d'intérêt général ;
- rendant les espaces agricoles particulièrement sensibles quasi **inconstructibles y compris pour les exploitants**.



2. Limiter l'emprise spatiale à l'échelle des nouvelles constructions

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose, pour limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, de densifier les noyaux bâtis déjà existants en :

- favorisant les constructions sur des parcelles de petite taille dans le bourg et le cœur des villages résidentiels (*Les Allois, Le Châtain*), et définissant des secteurs à plan de masse sur les unités foncières les plus grandes ;
- **incitant tant que faire se peut les propriétaires** à mettre en place une politique de rénovation et de réhabilitation ;
- encourageant, aujourd'hui et demain, **la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien y compris sous forme d'habitat collectif** ;
- **permettant** le changement d'affectation des bâtiments inutilisés préférentiellement pour une occupation d'hébergement touristique.



Urbanisation sous forme de hameau au Châtain



Urbanisation diffuse au village des Allois

✱ ACTIONS DANS LE PADD :

- Localiser des **zones à urbaniser restreintes** au niveau du bourg et étoffer les zones d'urbanisation existantes : *les Allois, le Châtain et la Croix Ferrée*.
- Permettre un développement à long terme, en particulier autour du bourg et aux *Allois*.
- Autoriser et encourager les activités économiques **compatibles avec le voisinage à s'installer au sein des noyaux bâtis**.
- Autoriser l'existence de la piste pour ULM sans pour autant qu'elle ne soit une contrainte au développement de l'habitat.
- Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel au sein de la commune.

B. GENERER UNE SOCIABILITE ACCRUE

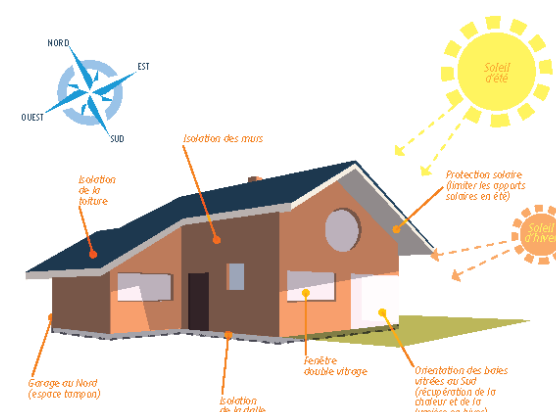
1. La politique de l'habitat, outil de mixité sociale et générationnelle

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **favoriser l'accueil de populations diversifiées** par la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisé de l'habitat orientée vers les objectifs suivants :

- encourager **la réhabilitation des grands volumes en appartements de taille réduite** et combler une offre de logements qui apparaît comme déficitaire dans la catégorie des petits logements locatifs adaptés en particulier à de jeunes actifs ou des personnes âgées seules ;
- **favoriser le développement du logement locatif y compris social ;**
- **promouvoir un habitat à faible poids écologique** et donc aux charges (de chauffage en particulier) moindres.



Source : DGALN, « Réduire vos consommations énergétiques en respectant la RT 2012 ».



2. Une politique volontariste d'aménagement d'espaces publics et d'équipement

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose également d'accentuer les sociabilités en :

- prévoyant d'étoffer et de réaménager les espaces publics dans le *bourg* et au *Châtain* ;
- proposant l'aménagement d'espaces publics aux *Allois* en plus de *la forêt des Allois* ;
- planifiant la construction de futurs équipements communaux (salle polyvalente, garage municipal...) ;
- assurant la sécurité aux entrées d'agglomération (au bourg en particulier), aux carrefours ou accès actuellement dangereux (RD65/RD979) ;
- dessinant **des cheminements doux**.



Le bourg partagé en deux par la RD 979



La place de l'église

 ACTIONS DANS LE PADD :

- **Réinvestir le bâti vacant** (cf A. *Maîtriser strictement la consommation d'espace*).
- **Densifier les noyaux bâtis structurants** en fixant, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des objectifs de **densité minimum**, de **diversité** (types de logements, formes d'habitat, types de populations à accueillir) et d'**espaces publics** aux fonctions déterminées (parcs, aires de jeux...).
- Créer les conditions favorables pour une **densification réussie** en définissant plusieurs secteurs de développement maîtrisé de l'urbanisation dans l'agglomération (zone AU et/ou usage d'outils comme le Droit de Préemption Urbain) afin d'anticiper à long terme **un développement cohérent de celle-ci et de faire face à la rétention foncière**.
- Prévoir un emplacement pour implanter une salle polyvalente.
- Organiser un **maillage de voies douces** au sein de l'agglomération en s'appuyant sur les chemins déjà existants.
- Régler les problèmes de sécurité routière aux carrefours des RD 19 et RD 19a avec la RD 979, en prévoyant des emplacements réservés en concertation avec le Conseil départemental.

C. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE ET CELUI DE L'AGRICULTURE

1. Conforter les activités liées à la sphère présenteielle

La vocation affirmée de la commune pour l'accueil de jeunes ménages résidents et de retraités (éventuellement de touristes) pourrait **stimuler le développement d'activités issues de la sphère présenteielle** liées à la satisfaction de leurs besoins. Contrairement aux entreprises industrielles susceptibles de délocaliser leurs établissements à tout moment, les entreprises locales qui développent une activité de service, artisanale ou touristique participent de manière plus fiable à la richesse économique du territoire. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **conforter ces activités** en :

- privilégiant l'accueil de ces activités, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage, dans le tissu urbain existant, par des opérations de renouvellement urbain et/ou par la densification de l'existant,
- proposant des possibilités de développer l'offre d'hébergement touristique de la commune, notamment en réhabilitant le bâti ancien inutilisé,
- réinvestissant le bâti vacant dans les noyaux bâtis.



Restaurant à la Croix Ferrée



Superette dans le bourg

Les activités présenteielles sont celles qui sont mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

2. Soutien à l'agriculture

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **protéger l'agriculture** en :

- limitant la constructibilité aux secteurs **déjà bâtis** ;
- stoppant le **développement linéaire et diffus de l'urbanisation** ;
- évitant les constructions (y compris de **bâtiments agricoles**) sur les terres agricoles potentiellement les plus fertiles ;
- évitant la construction de bâtiments agricoles à distance des réseaux techniques (notamment eau et électricité) pour permettre aux l'exploitants de construire leur logement à proximité de leurs bâtiments d'exploitation et éviter les renforcements qu'ils sont susceptibles d'induire.



Parcelle en maraichage à la Croix-Ferrée



Vaches limousines



Brebis limousines

 ACTIONS DANS LE PADD :

- Densifier de manière privilégiée l'**urbanisation dans le Bourg** pour inciter les riverains à fréquenter les commerces et services.
- Réoccuper des **bâtiments vacants pour accueillir des activités** commerciales, artisanales et de services par acquisitions foncières et locations et/ou en mobilisant des aides sélectives pour les propriétaires n'ayant pas les moyens suffisants pour assurer les coûts d'une rénovation/réhabilitation de ces bâtiments.
- Anticiper les évolutions souhaitables de l'agriculture en plaçant en zone agricole **les noyaux bâtis à forte vocation agricole** : *le Surzol, le Puy Joubert, la Chassagne...*
- Contribuer à préserver l'outil de travail des exploitants agricoles et faciliter les éventuelles reprises par de jeunes agriculteurs, en **limitant le morcellement des îlots agricoles** par la définition de zones agricoles homogènes.
- Définir au sein des zones destinées à l'agriculture, des **secteurs strictement protégés** pour préserver l'activité agricole et maintenir de bonnes conditions pour un développement touristique.
- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Permettre le développement des activités touristiques en réemployant le bâti qui présente un intérêt architectural et patrimonial.

Réservoirs de populations

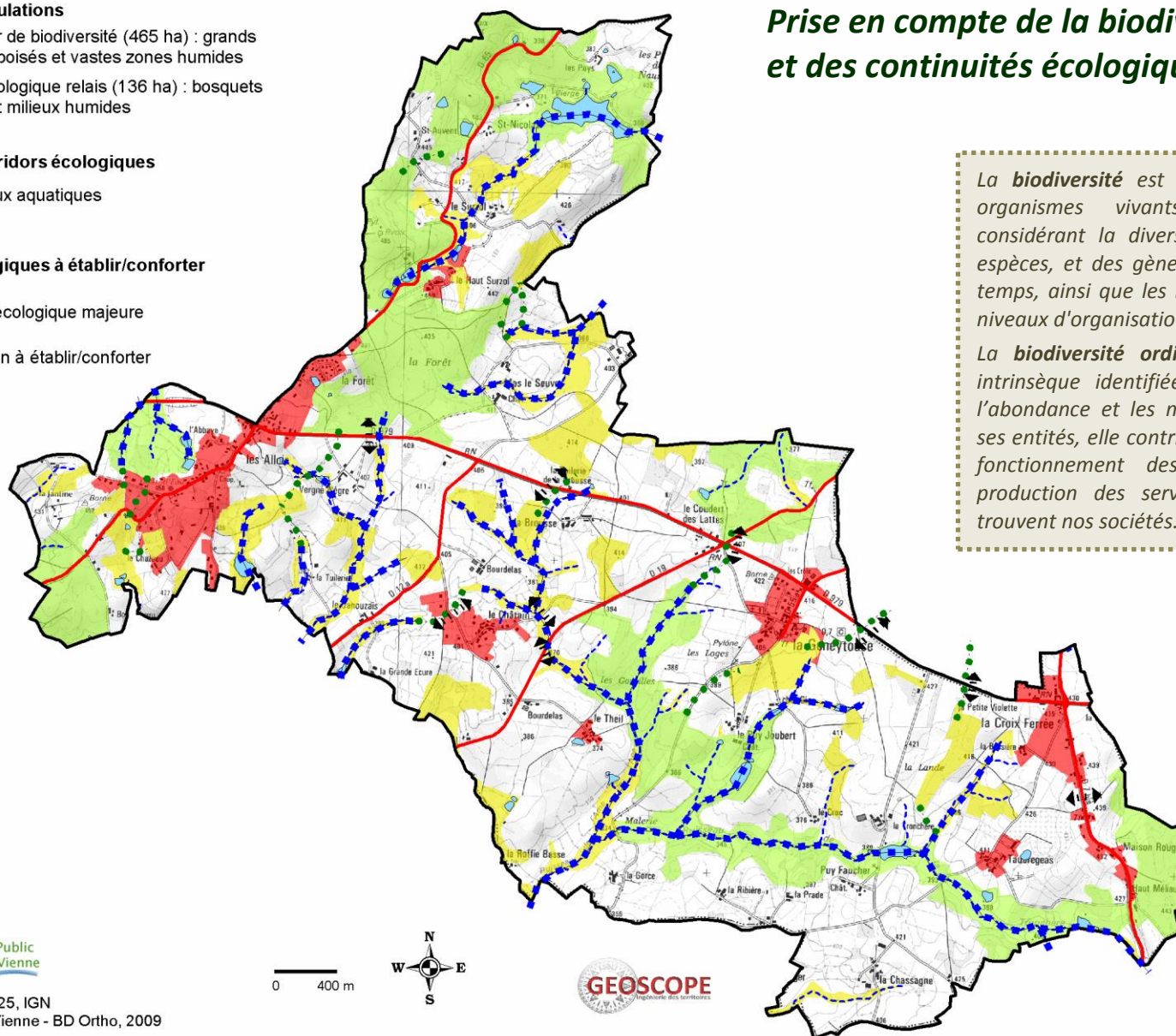
- Réservoir de biodiversité (465 ha) : grands espaces boisés et vastes zones humides
- Milieu écologique relais (136 ha) : bosquets denses et milieux humides

Proposition de corridors écologiques

- des milieux aquatiques
- terrestre

Connexions écologiques à établir/conforter

- Barrière écologique majeure
- Connexion à établir/conforter



Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques

La **biodiversité** est la diversité naturelle des organismes vivants. Elle s'apprécie en considérant la diversité des écosystèmes, des espèces, et des gènes dans l'espace et dans le temps, ainsi que les interactions au sein de ces niveaux d'organisation et entre eux.

La **biodiversité ordinaire** n'a pas de valeur intrinsèque identifiée comme telle mais, par l'abondance et les multiples interactions entre ses entités, elle contribue à des degrés divers au fonctionnement des écosystèmes et à la production des services écosystémiques qu'y trouvent nos sociétés.

D. PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL ET CULTUREL

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de protéger et valoriser les patrimoines naturel et culturel, pour leur qualités intrinsèques autant qu'en termes d'opportunité majeure pour l'**attractivité résidentielle et touristique de la commune**.

1. Prise en compte des milieux naturels

La prise en compte des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité repose sur la définition à l'échelle communale la trame verte et bleue affinée à partir du Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Limousin. Il s'agit ici :

- de protéger les ensembles boisés cohérents largement dominés par des essences de feuillus ;
- de protéger les zones humides ;
- de protéger les haies qui participent à la qualité du bocage et jouent un rôle essentiel dans le développement et le déplacement des diverses faunes ;
- de limiter la destruction et l'imperméabilisation des sols ;
- d'assurer la protection des sols et de l'eau vis-à-vis des pollutions domestiques ou industrielles.





2. Prise en compte du patrimoine culturel

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour protéger le patrimoine culturel de :

- protéger les milieux naturels ordinaires autant que remarquables, en faisant l'inventaire des espaces sensibles non protégés ;
- mettre en valeur le patrimoine architectural et culturel, en faisant l'inventaire des éléments à préserver ;
- maîtriser le développement de l'urbanisation pour qu'elle respecte la qualité du bâti et les paysages (proscrire le mitage et le développement linéaire des noyaux bâtis...) ;
- encourager une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au cœur des noyaux bâtis anciens ;
- préserver la qualité des paysages perçus depuis les chemins de randonnées.



 ACTIONS DANS LE PADD :

- **Contenir l'urbanisation autour des noyaux bâtis existants** en favorisant des formes compactes compatibles avec une gestion économe de l'espace et en stoppant le développement linéaire dans ses limites actuelles.
- Au delà des zones déjà protégées, **préserver les réservoirs de biodiversité ordinaire**, en particulier les ensembles forestiers, les zones humides, le bocage.
- Protéger les plus grands boisements et les secteurs où le bocage est encore bien conservé.
- **Maintenir la continuité des corridors écologiques identifiés sur le territoire** (entraves aux déplacements des espèces) en améliorant la perméabilité des « zones de conflit », barrières entre le réseau qui fragmentent le territoire (routier, urbain...) et les principaux corridors écologiques.
- **Préserver des secteurs pour des raisons écologiques et/ou de régulation hydraulique**, qui permettent de prendre en compte la sensibilité des milieux naturels reconnus comme d'intérêt majeur.
- Renforcer l'urbanisation dans les secteurs dotés de l'assainissement collectif (le Bourg, *les Allois*, *le Châtain*).
- Assurer une bonne **intégration urbaine et architecturale** des nouvelles constructions **dans les secteurs bâtis anciens** qui conservent un bâti rural traditionnel.
- **Protéger les principaux points de vue sur les paysages de qualité de la commune** et les édifices remarquables dans leur paysage d'emprunt.

II. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Entre 2006 et 2017, la taille moyenne des terrains accueillant une nouvelle habitation était de 3700 m². Pour les 10 ans à venir, la municipalité envisage de réduire cette très importante consommation d'espace en se fixant pour objectif une **réduction de 50 % de la taille moyenne des terrains par logement**, soit une moyenne globale autour de **1 850 m²** par nouveau logement répartie ainsi :

- dans **le bourg** : 900 à 1 000 m² en moyenne par nouveau logement,
- au sein des **autres secteurs** : 1 500 à 2 000 m² en moyenne par nouveau logement.

Le projet de SCoT prévoit autour de **70 le nombre de nouveaux habitants attendus** d'ici 2030. Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière et des besoins propres au développement des résidences secondaires (qui représentent 11,1% en 2013 sur la commune), au desserrement des ménages et au renouvellement des logements, la municipalité souhaite offrir entre 60 et 70 nouveaux logements.

Commune à trois têtes (le bourg, la Croix Ferrée et les Allois), la municipalité souhaite prioritairement conforter ces secteurs urbains facilement accessibles par la RD 979. Elle souhaite ainsi :

- accueillir 20 à 30 ménages dans le bourg où se trouvent la quasi-totalité des services et commerces ;
- permettre la densification des Allois, car l'urbanisation au cours des 10 dernières années a produit d'importants espaces interstitiels entre les constructions dont l'intérêt pour l'agriculture et les milieux écologiques s'avère particulièrement faible du fait de leur enclavement. Aussi, la lutte contre l'étalement urbain sera privilégiée et le volume global des espaces libres classés en zone constructible sera contenu dans la fourchette de 20 à 30 logements ;
- poursuivre la densification de la Croix Ferrée en proposant une opération d'aménagement d'ensemble au sein d'une parcelle en dent creuse.

Par ailleurs, la collectivité prévoit la création d'espaces et d'équipements publics dans le bourg, en face de la mairie et de l'école et à côté du stade. Un projet global d'aménagement sera établi pour formaliser ces projets.

Enfin, l'urbanisation liée aux activités agricoles, bien que non quantifiée, est gérée de manière à ne pas créer ex-nihilo de nouveaux espaces bâtis : les nouvelles installations nécessaires aux activités agricoles devront être implantées à proximité des fermes existantes.