Commune de GENESTON

Elaboration du

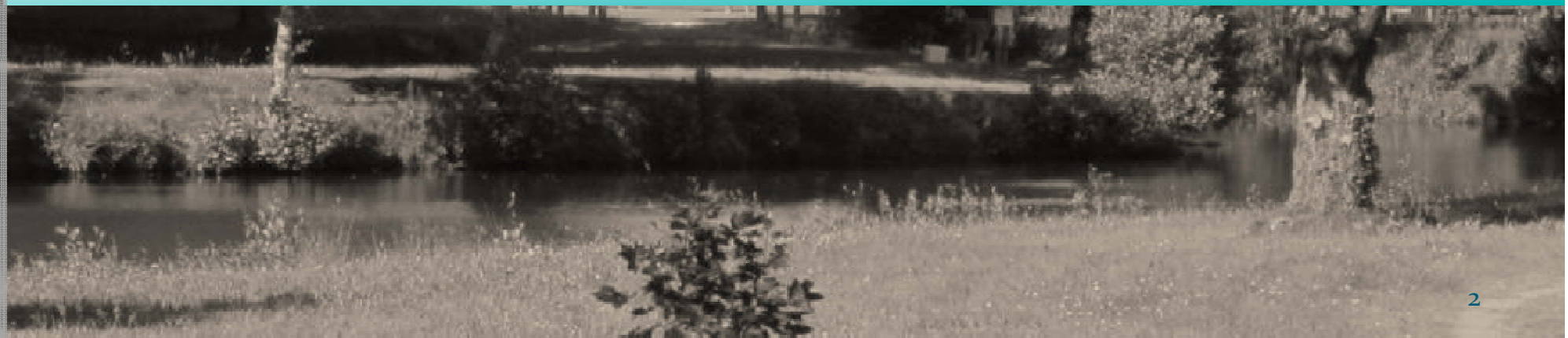
Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

A+B Urbanisme & Environnement
A+B Urbanisme & Environnement
Bel Air - Route du Temple - 44270 Saint-Même-le-Tenu
Tel: 02 40 78 56 65 / Fax: 02 40 02 29 85

Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement



Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement - Préambule

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la loi *littoral*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau, la loi Paysage, la loi ALUR, la loi E.N.E. et le ''Grenelle de l'Environnement'' (1 et 2)*…,
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Geneston répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés ci-après :

Intégration de la population et accès aux logements pour tous :

Le territoire de Geneston bénéficie de la proximité de l'agglomération de Nantes ; ses dynamiques démographique et de constructions en témoignent. Plus d'1/3 de la population a moins de 10 ans de vécu sur la commune. Ce fort excédent migratoire des années '2000' se traduit par une arrivée de jeunes ménages, permettant d'endiguer le vieillissement démographique et générant de nouveaux besoins liés aux écoles (forte natalité). Ce rajeunissement laisse toutefois présager une possible reprise du vieillissement d'ici une dizaine d'années par un glissement générationnel des personnes âgées de 30 à 59 ans.

L'évolution du profil démographique communal soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale, au renouvellement des populations jeunes, au maintien et à l'adaptation des équipements d'intérêt collectif.

Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement - Préambule

Equilibre du développement, complémentarités des centralités, convivialité et vitalité du bourg :

Le territoire communal, comprenant une agglomération principale qui concentre l'essentiel du développement urbain, et quelques hameaux ayant pu favoriser l'accueil de nouvelles constructions, se caractérise par une forte concentration de l'habitat sur le bourg (plus de 9 habitants sur 10 résident au sein de l'agglomération). Ce développement, ayant tendance à favoriser l'étalement de la 'tâche urbaine' de l'agglomération (environ 180 hectares aujourd'hui), pose la question de la place des noyaux historiques de Geneston (centre-bourg, Marboeuf, Le Rouet) au sein d'un vaste et même tissu urbain dominé par l'habitat pavillonnaire : quelles sont les centralités à affirmer, à soutenir ?

Au sein de l'aire urbaine de Nantes, Geneston doit favoriser son développement en profitant de son positionnement au carrefour de deux axes structurants pour afficher sa singularité : pôle commercial majeur, la commune dispose notamment d'un tissu commercial de proximité participant à son attractivité.

La commune est donc confrontée aux enjeux suivants :

Comment faire adhérer la population genestonnaise à la vie locale, favoriser la fréquentation des cœurs de vie, en particulier des commerces et services de Geneston, des écoles, des associations, des équipements publics ?

Comment cultiver l'attractivité communale et préserver le capital agricole de Geneston, valoriser sans les dénaturer les qualités paysagères, patrimoniales, naturelles qui forgent l'identité du territoire ?

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de zones humides et de secteurs à risques, mais également les enjeux d'accessibilité et de déplacements.

Gestion économe du développement :

Entre 1998 et 2012, près de 45 ha. de terrains ont été urbanisés pour satisfaire la construction d'environ 300 logements, l'accueil de nouvelles activités économiques et de nouveaux équipements publics.

L'enveloppe de l'agglomération et de hameaux intègre encore aujourd'hui des espaces non bâtis et des secteurs plutôt délaissés appelant à une (re)valorisation. Le P.A.D.D. doit répondre à cette problématique.

Comment assurer le développement notamment urbain, mais aussi économique, tout en préservant le capital agricole de Geneston et lutter contre l'étalement urbain se réalisant au détriment d'espaces agricoles ou de terrains délaissés face aux pressions foncières ?

P.A.D.D.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

P.A.D.D. – Orientations générales

Favoriser un développement économe et durable

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain
(Fiches 1 à 3)

Assurer des formes d'urbanisation économes et durables
(Fiches 4 et 5)

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques locales
(Fiches 6 et 7)

Offrir aux genestonnais un développement social et convivial

Favoriser l'accès au logement par la diversité et l'adaptation de l'offre
(Fiches 8 et 9)

Améliorer les déplacements et les conditions d'accès aux cœurs de vie
(Fiche 10)

Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'intérêt collectif
(Fiche 11)

Respecter et valoriser le patrimoine et l'environnement genestonnais

Entretenir et valoriser les qualités paysagères et le patrimoine communal
(Fiches 12 et 13)

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles garants de la biodiversité
(Fiche 14 à 16)

Placer l'environnement au cœur des projets de développement, prévenir des risques
(Fiche 17)

P.A.D.D. - Orientations générales

Favoriser un

développement économe et durable

(préparer le développement futur)

FICHE 1

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain

Favoriser un renouvellement démographique en soutien de la vitalité locale

Favoriser l'accroissement démographique et l'apport de nouveaux résidents :

- afin de maintenir la vitalité locale, le tissu associatif et le fonctionnement des équipements publics (en particulier de ses écoles),
- afin de préserver voire d'étoffer le tissu de services et de commerces, et l'offre en équipements sur la commune,
- afin d'atténuer la tendance au desserrement des ménages et de pérenniser la tradition familiale,
- afin de prévenir du risque de vieillissement de la population.

Eu égard à la dynamique des années '2000', la réalisation de logements doit être maîtrisée de telle manière que la population communale résidente avoisinerait le seuil des 4 400 habitants à l'horizon 2024.

Echelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine pour respecter un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et préserver la cohésion sociale de la commune.

Un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population, de perturber trop brutalement l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.

Les choix proposés dans l'offre de logements (cf. fiche 3) et dans la localisation des principales opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain créatrices de logements (*cf. document graphique*) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du centre-bourg et de manière générale pour limiter la consommation d'espace agricole et préserver l'identité de la commune.

FICHE 2

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain

Orienter le développement urbain en priorité sur le bourg

Tabler sur une production moyenne maximum de 30 logements par an de manière à satisfaire l'orientation démographique.

Ce besoin estimé en logements prend notamment en compte le desserrement des ménages.

Privilégier l'urbanisation sur le bourg, affirmer la vitalité du centre-bourg :

- afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles, proches des écoles, des services et des commerces,
- afin de disposer d'une offre en logements adaptés aux séniors, personnes âgées recherchant la proximité du centre-bourg,
- afin d'entretenir par la vitalité démographique du bourg, le tissu commercial et la pérennité des équipements d'intérêt collectif,
- afin d'éviter la dispersion d'habitations sur le territoire, de préserver la qualité des paysages en campagne et de de limiter la consommation d'espace agricole.

Circonscrire en conséquence les possibilités d'implantation en dehors du bourg, dans le respect des exploitations agricoles :

- à des hameaux, pour lesquels la constructibilité reste limitée à la requalification de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, ou à l'urbanisation de parcelles intégrées à l'enveloppe urbaine de ces hameaux (*sauf autorisations à construire accordées dans le cadre du POS en vigueur, préalablement à la validation du PADD)* : ces hameaux à constructibilité limitée sont identifiés au document graphique du P.A.D.D. conformément à sa légende,
- aux seules éventualités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural

Il s'agit de préférer l'accueil d'habitants sur le bourg à leur diffusion en campagne et de permettre ainsi les conditions de maintien et de développement des activités agricoles et de favoriser la conservation du caractère rural et des qualités paysagères de Geneston.

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain

FICHE 3a

Satisfaire les besoins en logements par renouvellement urbain et par des extensions urbaines devant rester limitées

Inciter au renouvellement urbain ou à une densification urbaine adaptée à son contexte, pour accueillir de nouveaux ménages, à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine en centre-bourg ;
- la reconquête - même à long terme - d'îlots bâtis délaissés ou de friches urbaines (anciens sites d'activités…) ;
- la valorisation d'entités végétales intégrées au tissu urbain du bourg et des hameaux identifiés au document graphique du P.A.D.D. conformément à sa légende (leur liste n'est pas exhaustive mais indicative);
- des possibilités de requalification / réhabilitation de bâtiments ;
- des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, y compris en campagne, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.

NOTA.
Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale, le caractère et l'identité de quartiers et la préservation d'îlots "verts" d'intérêt paysager ou identitaire identifiés au document graphique du PADD.

Il est escompté 25 % à 30 % de potentiel à la réalisation de nouveaux logements au sein du tissu urbain du bourg.

Programmer des extensions urbaines limitées sur les franges de l'agglomération (cf. fiche 3b)
pour compléter l'offre en logements

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain

FICHE 3b

Satisfaire les besoins en logements par renouvellement urbain et par des extensions urbaines devant rester limitées

Programmer des extensions urbaines limitées du bourg (environ 10 à 12 hectares sur une dizaine d'années)

Les extensions doivent rester contenues pour maîtriser au mieux le rythme d'apports de nouveaux ménages et donner à la commune les moyens de promouvoir un développement urbain qualitatif.

Les principales extensions urbaines s'orientent de manière générale sur les marges Sud et Est du bourg, et de manière plus limitée au Nord-Ouest – *cf. document graphique du P.A.D.D* .

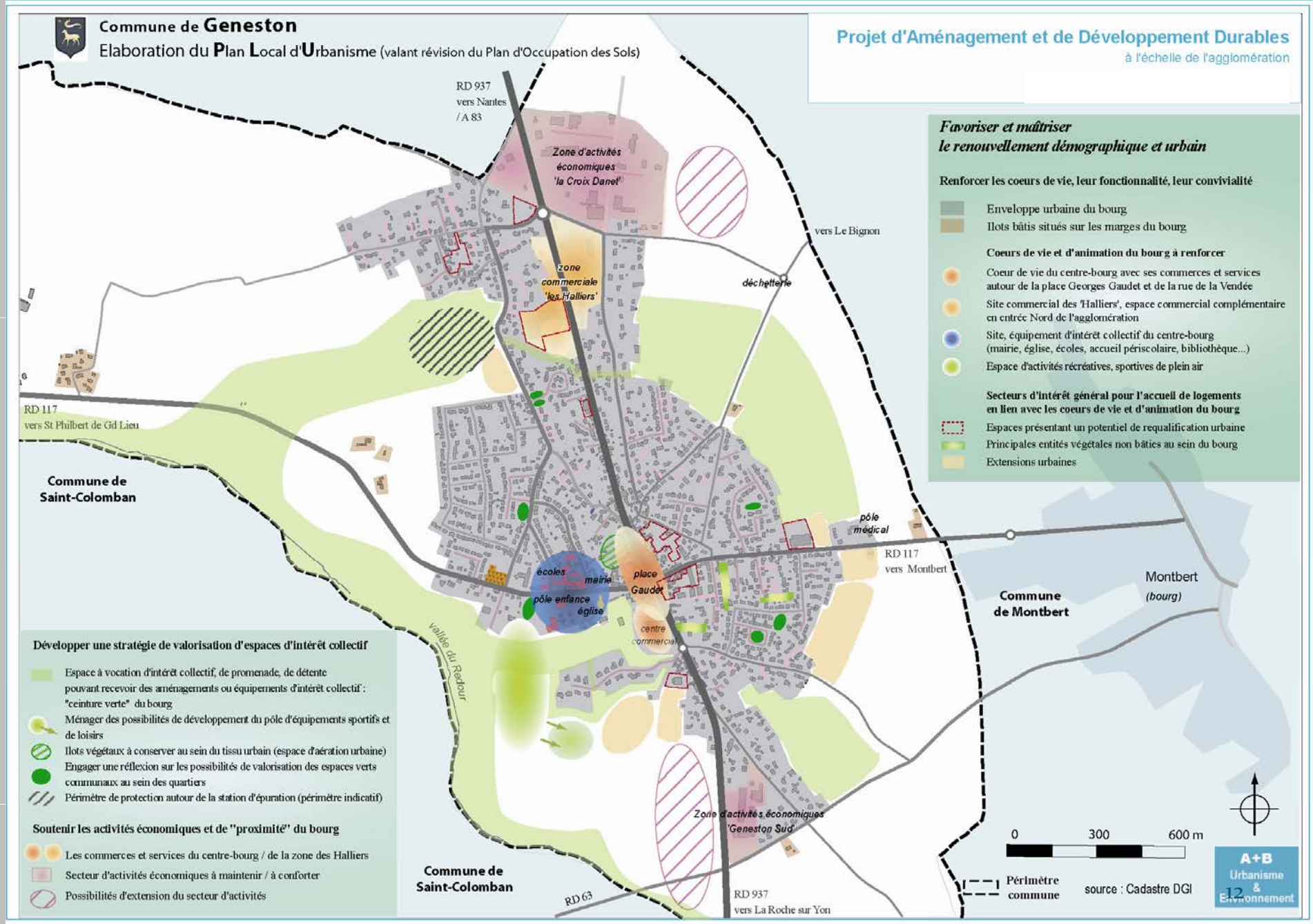
Les extensions urbaines sont définies en prenant en compte :

- les dispositions réglementaires en vigueur (loi SRU, loi ENE, Grenelles de l'environnement…),
- la volonté de limiter la consommation d'espace notamment agricole *(cf. fiche 16)*,
- les espaces naturels à préserver, les zones humides et les "coulées vertes" à prendre en compte,
- la volonté d'assurer aux ménages des conditions d'accessibilité aisées et économes aux cœurs de vie du bourg, notamment aux écoles, équipements publics, aux secteurs de commerces et services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes,
- la proximité de secteurs d'activités économiques,
- la traversée du bourg par les RD 937 et 117 (voies départementales fréquentées respectivement par près de 11 000 et 3 500 véhicules/jour) marquant une contrainte à l'implantation de quartiers d'habitat (gestion des accès directs sur ces voies, émissions sonores liées au trafic, …)
- le zonage d'assainissement (gestion des eaux usées, des eaux pluviales).

Les extensions urbaines doivent enfin être conçues de manière à anticiper et favoriser les conditions du développement local à plus long terme.

FICHE 3

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain



Assurer des formes d'urbanisation économes et durables

FICHE 4

Définir des densités et des formes urbaines de secteurs en rapport avec les centralités urbaines et en cohérence avec leur environnement

Respecter une densité moyenne pour les nouvelles opérations d'urbanisation en compatibilité avec le SCoT, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs :

- densités minimales exigées de 15 logements / hectare pour toute opération réalisée en extension urbaine ;
- densités urbaines supérieures sur les noyaux urbains originels (centre-bourg, Marboeuf, Le Rouet) et sur les opérations de recomposition urbaine au sein du bourg (îlot rue des Ouches, secteur de l'Ile Verte, …) ; soumettre les opérations et projets de constructions réalisés sur ces secteurs à des orientations d'aménagement particulières définissant des densités minimales de logements ou de constructions à dominante de logements (cf. OAP);
- densités inférieures admises sur les hameaux en campagne, en cohérence avec le paysage rural environnant.
- mettre en adéquation les dispositions réglementaires du P.L.U. pour faciliter le renouvellement urbain et une densification urbaine sur les secteurs concernés.

Adapter en conséquence les formes urbaines en rapport avec leur environnement – cf. O.A.P.

- Penser la typologie de logements (collectifs, intermédiaires, individuels) en rapport avec leur contexte urbain ;
- Assurer une production de logements collectifs ou intermédiaires en secteurs de densification urbaine.

Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité…)

- Préserver et pouvoir valoriser la ''trame verte'' identifiée au document graphique du PADD en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou d'intérêt paysager ou identitaire (vallée du Redour, vallée du ruisseau de Millepay, parc du château, îlots de jardins potagers, …) ;
- Penser 'équilibre entre densité urbaine et espaces d'aération urbaine' (espaces extérieurs de détentes, espaces verts, récréatifs ou d'intérêt collectif) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain – cf. O.A.P.

Assurer des formes d'urbanisation économes et durables

FICHE 5

Placer l'environnement au cœur des projets dans une logique de qualité du cadre de vie et d'économie

Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable. Cette ambition, qui s'inscrit dans le cadre de la charte "qualité des nouveaux quartiers" réalisée à l'échelle du Pays pour préserver et valoriser le cadre de vie et l'environnement, doit se traduire par :

- une intégration des problématiques environnementales en amont des études d'urbanisme,
- la prise en compte des 10 thématiques définies ci-après dans le cadre de l'ensemble des phases d'études :

- La mixité urbaine et sociale, - L'impact sur les équipements publics, - Le paysage et la biodiversité, - L'environnement climatique, - Le contexte sonore,	- Les choix énergétiques, - La gestion des déplacements, - La gestion des déchets - La gestion de l'eau - Le choix de matériaux écologiques

Cette ambition doit être poursuivie par la collectivité dans ses propres projets et par les orientations d'aménagement applicables à certains secteurs à enjeux sur le bourg (cf. O.A.P.).

Promouvoir des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).
Favoriser notamment la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers.

Eviter toute nouvelle construction destinée à des tiers, à proximité de secteurs d'activités à source de risque, tels que la zone d'activités de 'Croix-Danet', la station d'épuration ou encore la déchetterie

FICHE 6

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

Conforter les commerces et les services "de proximité", garants de la vitalité et de l'attractivité du bourg de Geneston

'Pôle commercial majeur', Geneston dispose de nombreux commerces et services de proximité. L'offre, diversifiée et complémentaire, se concentre sur le bourg mais se répartie aujourd'hui sur deux pôles principaux (centre-bourg et zone des Halliers en entrée Nord de l'agglomération).
Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée.
Cependant, plusieurs orientations peuvent aider à soutenir le dynamisme des commerces et services de proximité rencontrés sur Geneston.

Préserver des capacités de maintien et d'accueil d'activités commerciales ou de services le long des rues du centre-bourg :

- Favoriser l'accueil et le maintien d'une possible clientèle des commerces et des services existants, notamment du centre-bourg : privilégier l'apport d'habitants sur le bourg, notamment dans le centre-bourg
- Apporter plus d'aisance et de convivialité à l'accès au centre-bourg , adapter les conditions de stationnement, notamment pour les 'deux-roues', optimiser la visibilité des commerces, par une requalification des espaces publics : requalification concernant les rues J-B Legeay, avenue de Bretagne, place G.Gaudet et place de la Madeleine
  (cf. fiche 10 – déplacements et stationnement)
- Améliorer l'accessibilité au centre-bourg par les déplacements 'doux' depuis les secteurs résidentiels périphériques
- Maintenir les locaux commerciaux situés en cœur de bourg en s'opposant à leur changement de destination
- Ménager des possibilités de développement du centre commercial localisé avenue de la Vendée

Privilégier l'accueil de commerces 'de proximité' ou de services complémentaires dans le centre-bourg afin d'en renforcer le tissu commercial : intégrer notamment aux opérations de renouvellement urbain réalisées en centre-bourg la possibilité d'accueillir des commerces de proximité ;

Conforter l'accueil de commerces et de services complémentaires à ceux du centre-bourg sur la zone des 'Halliers', en entrée Nord de l'agglomération.

Ménager des possibilités d'accueillir à long terme de nouvelles activités commerciales ou de services complémentaires à ceux du centre-bourg sur le projet de zone 'des Moulins' au Sud du bourg afin de poursuivre la diversification de l'offre

L'accueil de nouvelles enseignes complémentaires à celles du centre-bourg et des Halliers, pourra favoriser à terme un rééquilibrage des polarités commerciales

FICHE 7

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques et soutenir l'offre d'emplois de proximité

Maintenir le tissu économique local existant sur le bourg ou à proximité du bourg :

- Permettre des travaux contribuant à l'amélioration et au développement des activités industrielles, artisanales et tertiaires existantes, qu'elles soient situées sur la zone d'activités de la Croix-Danet ou sur des sites particuliers, sous réserve qu'elles restent compatibles avec l'habitat avoisinant et l'environnement ;
- Conserver et renforcer le tissu de commerces et de services de proximité (cf. fiche 6);
- Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles, en adoptant une gestion économe de l'espace agricole (cf. fiche 16) ;

Renforcer le tissu économique local et accroître l'offre d'emplois de proximité :

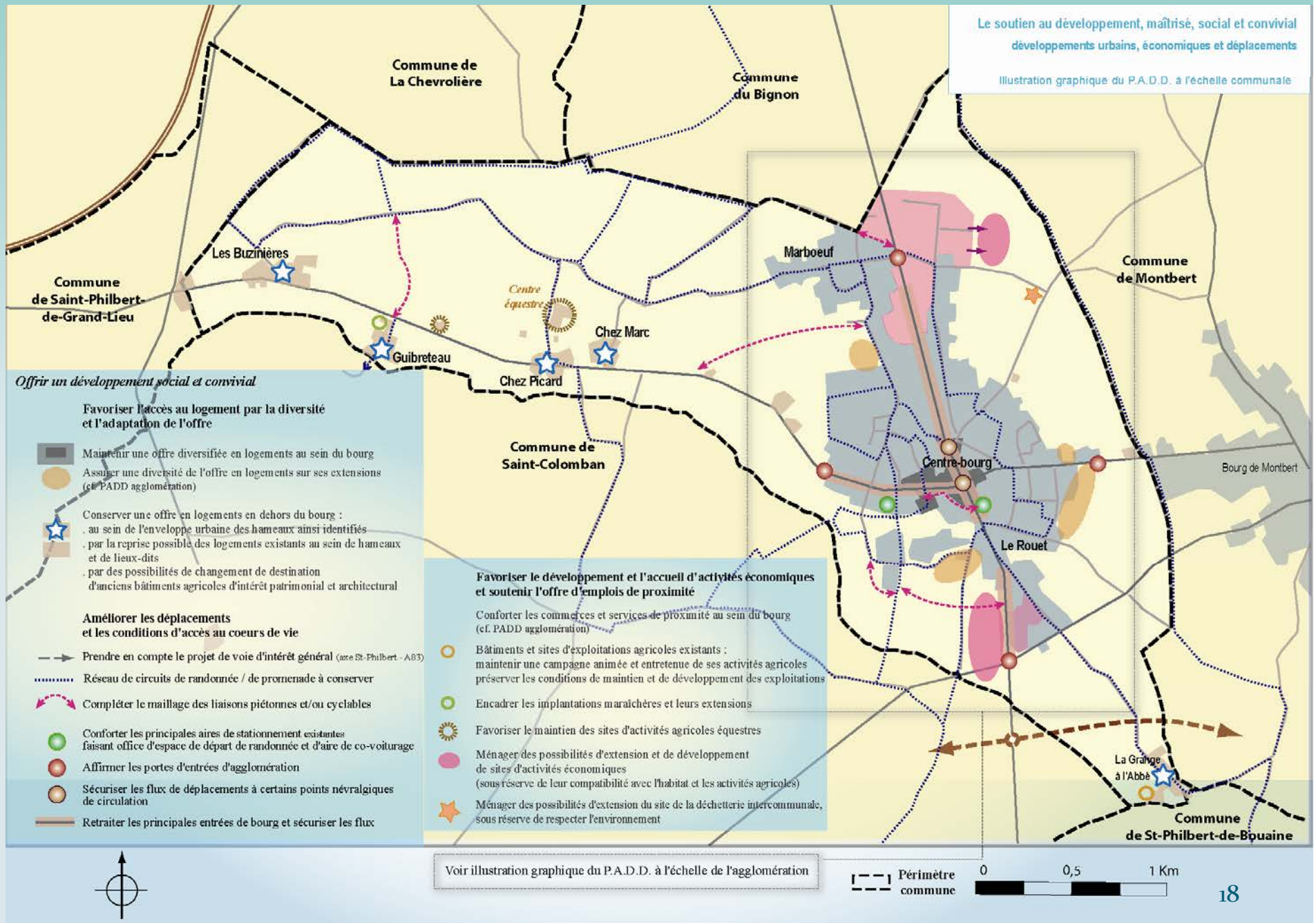
- Prévoir à long terme l'aménagement de la 'zone d'activités des Moulins', au Sud du bourg, sur un espace adapté à l'accueil et au développement d'activités complémentaires (cf. fiche 6) tirant parti des conditions de desserte existante et future du secteur (accès sur la RD 937 et/ou sur la RD 63, et proximité de la future voie de contournement du bourg – liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu – A83) ;
- Prévoir l'extension de la zone d'activités de la Croix Danet (au Nord du bourg) afin de favoriser le développement d'un tissu d'entreprises (à vocation industrielle et artisanale) maintenant des emplois de proximité et participant à la vitalité de la commune et des communes riveraines.

Optimiser les conditions de bon fonctionnement et garantir des perspectives de développement des activités économiques :

- Maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de :
  .. garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage ;
  .. préserver les habitations de risques de nuisances liées aux activités.
- Encourager la desserte en priorité des espaces d'activités économiques par les communications numériques (notamment par la fibre optique) : prévoir au minimum les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Améliorer les conditions de desserte et d'accessibilité des secteurs d'activités économiques, faciliter notamment les accès au projet de 'zone d'activités des Moulins' par liaison "douce" (cf. fiche 10 – déplacements).

Offrir un développement social et convivial

P.A.D.D. – offrir un développement social, convivial



FICHE 8

Favoriser l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée

Diversifier la typologie et la localisation de l'offre en logements ou en terrains à bâtir

Favoriser la mixité de la typologie de nouveaux logements :
logements individuels, intermédiaires, collectifs / en accession et en location, devant comprendre une part de logements sociaux en compatibilité avec les orientations du SCoT. Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir.

Offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole.
L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, mais doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages ou de ménages aux ressources limitées (en réponse notamment au phénomène de desserrement des ménages).

Favoriser une mixité de localisation des logements nouveaux :
Les opérations de renouvellement urbain, de densification urbaine ou d'extension urbaine et les possibilités de construction de ''dents creuses'' doivent offrir des possibilités de se loger :

- en centre-bourg ou sur l'agglomération,
- sur de nouveaux quartiers créés en extension du bourg,
- de manière plus limitée au sein de l'enveloppe urbaine de hameaux (identifiés au document graphique du P.A.D.D.),
- voire par reprise d'anciens bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (cf. ci-dessous).

Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial, *sous réserve qu'il ne gêne pas le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole.*

FICHE 9

Favoriser l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée

Susciter une offre en logements adaptés à l'accueil de jeunes ménages, de personnes à mobilité réduite et au maintien de séniors et de personnes âgées au sein du bourg

Inciter à l'implantation de jeunes ménages et favoriser leur maintien sur la commune par des initiatives communales (vente de lots par la commune, favoriser la mise en place de programmes de logements locatifs et de logements aidés, …) ;

Favoriser une offre de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite (que ce soit en accession ou en locatif), en particulier au sein du centre-bourg (à proximité des services et commerces) ;

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens (notamment ceux libérés par des personnes âgées) ou de logements vacants:
adapter notamment les règles du P.L.U. pour faciliter l'évolution du confort et les mises aux normes de logements anciens, l'amélioration de leurs performances énergétiques.

FICHE 10

Améliorer les déplacements et les conditions d'accès aux cœurs de vie

Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (équipements d'intérêt collectif, commerces et services, …)

Délester le bourg d'une part de flux de transit et gagner en convivialité

Il s'agit de soulager le cœur de bourg, notamment la place G.Gaudet, d'une partie du trafic routier de transit par :

- la réalisation de la nouvelle RD 117 (au Sud du territoire),
- une politique d'incitation aux modes de déplacements ''doux'',

Poursuivre le retraitement des entrées et traversées de bourg, et sécuriser les déplacements

Il convient de :

. **sur les principales artères routières du bourg** (rue Jean-Baptiste Legeay, avenue de Bretagne, rue de Vendée, place G.Gaudet…) : conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables, faciliter les traversées de chaussée par les piétons et cycles, afin notamment d'atténuer la 'césure urbaine' générée par la RD 937

. **sur les points d'entrée de l'agglomération :** affirmer l'entrée de l'agglomération, retraiter les principales intersections, limiter les vitesses.

. **sur des 'petites' voies de quartiers (chemin des 'gîtes') ou de cœurs de villages (Marboeuf):** affirmer des cheminements ''doux'' ou concevoir des voies partagées donnant priorité aux pratiques ''douces'' par rapport aux véhicules.

Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables :

. qui assure l'accessibilité aux cœurs de vie du centre-bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg, depuis Marboeuf et les hameaux les plus proches du bourg,

. facilite les liaisons directes entre la place Gaudet et la place de la Madeleine

. qui desserve et intègre les futures opérations d'aménagement,

. qui soit réalisé autant que ce peut 'en site propre' ou conçu en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adapté aux personnes à mobilité réduite,

. qui assure la liaison entre les cheminements 'urbains' avec le réseau développé en campagne (sentiers de randonnée).

Préserver les sentiers de randonnées (*au titre de l'article L. 123-1-5-6° du Code de l'urbanisme)*–

cf. éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. ,

Prévoir des aires de stationnement ''deux-roues'' à proximité des 'cœurs de vie'

Prévoir des emplacements d'arrêt de bus, notamment pour la desserte des nouveaux quartiers et pour assurer le ramassage scolaire.

FICHE 11

Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'intérêt collectif

Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

Affirmer et maintenir un vaste cœur de vie ancré entre les écoles et l'église:
Ce cœur de vie contribue à entretenir l'animation et la vitalité du bourg, s'appuyant entre autres sur les écoles, la mairie, le foyer logement, le pôle enfance-jeunesse, la bibliothèque, la salle de la Charmille et le secteur de l'église.

Envisager à terme une ouverture et une valorisation de la partie Nord du parc du Château (en relation avec la place de la Madeleine) par l'intégration d'équipements ou d'espaces d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

Préserver des possibilités d'extension de la mairie, des écoles et du pôle enfance-jeunesse ;

Conserver des possibilités de renforcement du pôle d'équipements publics sportifs ou récréatifs au Sud-Ouest du bourg,

Affirmer et poursuivre la valorisation de la "coulée verte" aménagée le long de la vallée du Redour (sentier de promenade le long de la vallée, sentier d'interprétation, …)

Préserver des possibilités d'extension de l'unité de traitement des eaux usées et de la déchetterie de l'Hommeau

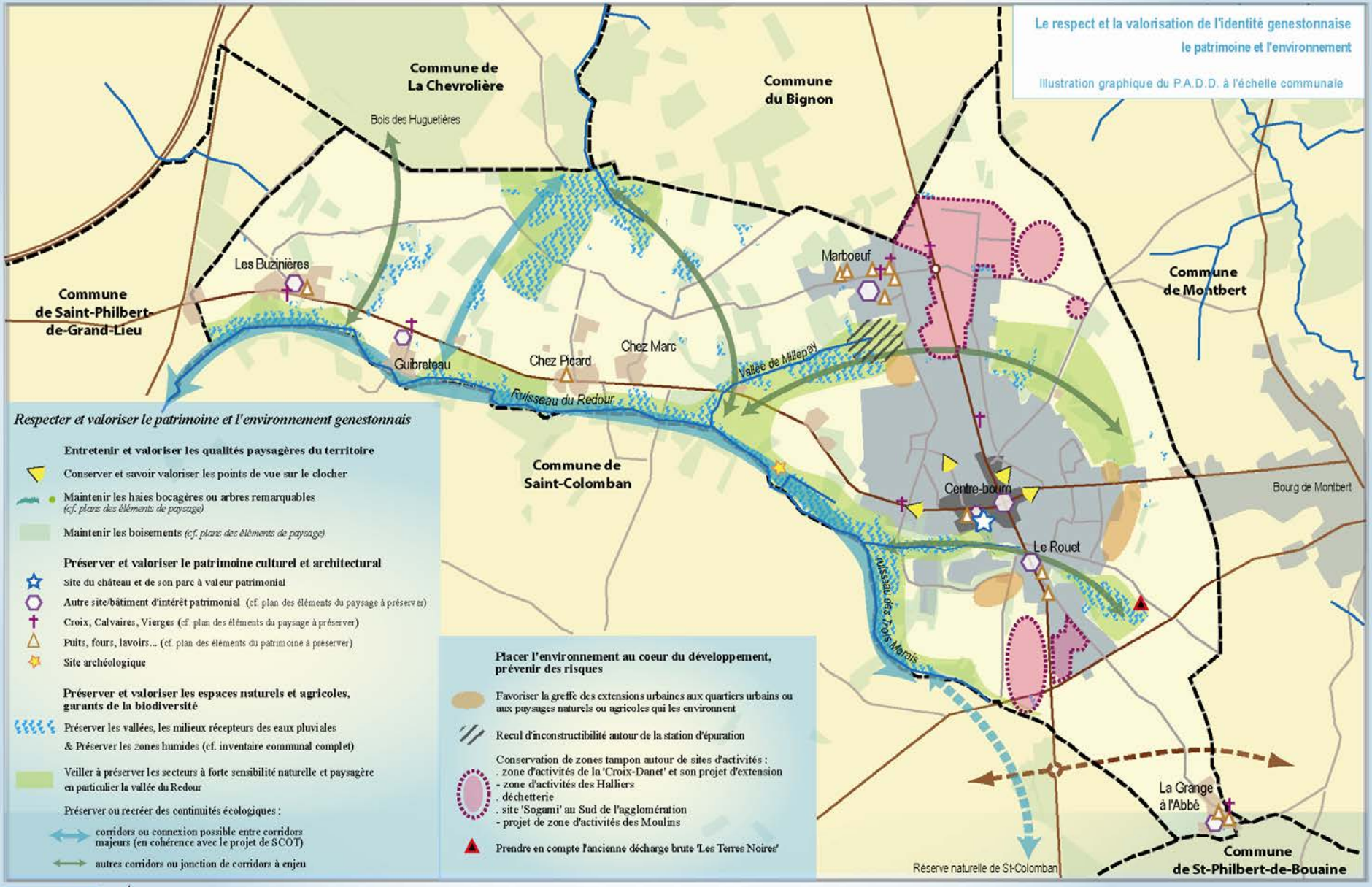
Conforter et permettre des possibilités d'extension du pôle médical en entrée Est du bourg, route de Montbert

Permettre l'accès aux communications numériques pour les habitants : prévoir au minimum la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique dans le cadre d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Respecter et valoriser

le patrimoine et l'environnement genestonnais

P.A.D.D. – offrir un développement social, convivial



FICHE 12

Entretenir et valoriser les qualités paysagères et le patrimoine communal

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages champêtres et naturels

Préserver et pouvoir valoriser les alignements d'arbres, haies de type bocager présentant un intérêt paysager et écologique - inventoriées sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.,
conserver les talus constitutifs de paysage bocager à semi-bocager *(au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme) ;*

Savoir préserver ou recréer des îlots de jardins potagers, des jardins familiaux qui nourrissent l'image champêtre du bourg

Préserver les secteurs de valeur paysagère, renforçant l'écrin paysager de l'agglomération sur les secteurs Nord-Est et Nord-Ouest (vallon de Millepay) du bourg

Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage notamment :
. des cônes de vue à fort intérêt paysager, en particulier des points de vue sur le clocher de l'église (y compris en campagne), des panoramas (notamment sur le bocage),
. l'exposition visuelle de certains secteurs situés sur les franges du bourg et destinés à être urbanisés,
ceci impose :
. une maîtrise de la construction au regard d'intérêt paysagers,
. l'intégration à la conception d'aménagement, de couloirs visuels ou d'espaces verts favorisant l'intégration paysagère des futures constructions, lorsque l'urbanisation est prévue sur ces secteurs concernés par un cône de vue.

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent :
il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).

Entretenir et valoriser les qualités paysagères et le patrimoine communal

FICHE 13

Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel de la commune

Favoriser la préservation et la valorisation des ensembles architecturaux et du ''petit patrimoine'' de la commune, tels qu'ils sont inventoriés sur les documents graphiques :

- Préserver en particulier le caractère architectural du bâti existant, des rues du centre-bourg, et des parties de hameaux et d'anciens lieux-dits agricoles ayant conservé leur valeur patrimoniale,
- Préserver le château et ses abords

Cette préservation du patrimoine communal passe par :

- l'application de règles d'urbanisme : instigation du permis de démolir pour des bâtiments d'intérêt patrimonial, dispositions réglementaires relatives aux travaux réalisés sur des bâtiments anciens et de caractère identifiés sur le plan de zonage du P.L.U.,
- le souhait de préserver les murs ou murets de pierres en clôture et les éléments du ''petit patrimoine'' (croix, calvaires, anciens puits en pierres, fours, lavoirs …) pouvant impliquer la préservation de leur environnement paysager immédiat,
- le respect des règles d'urbanisme et des caractéristiques urbanistiques qui prévalent sur le centre-bourg et les noyaux urbains originels (Marboeuf, Le Rouet).

FICHE 14

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles garants de la biodiversité

Préserver et savoir valoriser des espaces naturels et agricoles inscrits dans les continuités écologiques

Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique de la commune ou représentant de possibles milieux naturels 'récepteurs' hors commune, notamment les zones humides, les vallons ou vallées de cours d'eau, les espaces boisés, en particulier :

- la vallée du Redour (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1),
- les cours d'eau et leurs vallées ou vallons (ruisseau de Millepay, ruisseau des Trois Marais, …) et leur cortège de zones humides,
- les boisements et la trame bocagère,

(cf. secteurs d'intérêt naturel, écologique et paysager *illustrés au document graphique du PADD)*.

Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames "verte" et "bleue" :

- Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
- Préserver et entretenir les boisements et les haies pour leur intérêt écologique ou paysager – *(cf. éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*;
- les valoriser le cas échéant par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (sentiers d'interprétation);

Préserver de manière générale les espaces à valeur agricole, en particulier des secteurs bocagers ou semi-bocagers, (à l'exception de ceux situés sur les marges du bourg destinés à répondre aux besoins de développement urbain), ainsi que des espaces agricoles ou en friches étant à même de participer à des continuités écologiques.

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles garants de la biodiversité

FICHE 15

Maintenir une campagne animée et entretenue de ses activités agricoles :
préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Exclure toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées ;

Avoir un souci constant d'économie des terres nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations agricoles existantes, qui se traduit par une maîtrise du développement urbain (cf. fiches 1 à 4), l'absence d'extensions urbaines en dehors de celles du bourg *(sauf autorisations à construire accordées dans le cadre du POS en vigueur, préalablement à la validation du PADD)*;

Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole (cf. relevé des exploitations agricoles symbolisés par un cercle sur le document graphique du P.A.D.D.) ;

Dans cette logique, il conviendra aussi d'encadrer les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole (cf. fiche 8), ces possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prenant en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles ;

Admettre les potentialités de diversification des activités agricoles permettant de soutenir ces exploitations, dans les conditions fixées au règlement, ou à travers les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes…), dans le respect des règles en vigueur.

Favoriser le maintien et ménager des possibilités de développement de l'activité agricole équestre sur la commune

Encadrer les implantations maraîchères et leurs extensions, au regard de la **protection des milieux naturels et des paysages**.

FICHE 16

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles garants de la biodiversité

Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel

. Préserver les espaces agricoles pérennes *(en compatibilité avec le SCoT)*

· Assurer une gestion économe de l'espace, qui se traduit par :

. la volonté de privilégier autant que ce peut les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain et la construction au sein du tissu urbain existant (cf. fiche 3),

. la volonté d'échelonner dans le temps et de maîtriser les ouvertures à l'urbanisation des secteurs destinés aux extensions urbaines du bourg en fonction des besoins annuels définis (cf. fiches 1 et 2) et de la production de logements réalisés au sein des enveloppes urbaines du bourg et des hameaux constructibles.

. l'absence d'extensions urbaines des hameaux *(sauf autorisations à construire accordées dans le cadre du POS en vigueur, préalablement à la validation du PADD)*; et la limitation des possibilités d'apports de logements en campagne prenant en compte les besoins de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles.

. Réduire **d'au moins 30 %** la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain : l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou 'naturels' est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.

Cet objectif de réduction de la consommation d'espace sera précisé ultérieurement au regard de la traduction réglementaire du P.A.D.D. (élaboration du zonage et du règlement du PLU).

FICHE 17

Placer l'environnement au cœur du développement, prévenir des risques

Préserver l'environnement et l'intégrer au développement

Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes, en particulier :
. ceux et celles pouvant être conservés et participer au traitement paysager dans le cadre d'une opération d'aménagement,
. ceux et celles présentant un intérêt écologique ou paysager ;

Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les zones humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale ;

Favoriser le recours aux énergies renouvelables, encourager des opérations d'aménagement adoptant une démarche respectueuse de l'environnement ;

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées :

. Optimiser le traitement des eaux usées (*cf. zonage d'assainissement de la commune*) :
. Au sein de futurs secteurs à urbaniser, des dispositions pourront être imposées aux particuliers pour participer à la régulation des eaux de ruissellement, le cas échéant favoriser leur récupération pour des usages domestiques limités à l'arrosage d'espaces verts, et en tout état de cause préserver la qualité des milieux récepteurs (*cf. Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial*).

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements ''doux'' (cf. FICHES N° 10 : déplacements), et participer à une maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Prévenir des risques :

Eviter toute nouvelle construction destinée à des tiers, à proximité de secteurs d'activités à source de risque, tels que la zone d'activités de 'Croix-Danet', ou encore la déchetterie

Préserver un espace tampon autour du site de l'unité de traitement des eaux usées, afin d'éviter tout risque de conflit avec le voisinage

Prendre en compte le site de l'ancienne décharge brute localisée au lieu-dit 'Les Terres Noires'

A+B
Urbanisme
&
Environnement