



Ville de  
Saint-Genest  
sur Roselle

# PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de St-Genest-sur-Roselle



Septembre 2018



ECO  
SAVE



# SOMMAIRE

- **Préambule** ***p 3 à 5***
  - Qu'est-ce que le PADD ? *p 3 - 4*
  - Le constat *p 5*
  
- **Les orientations générales du PADD** ***p 6 à 14***
  - Axe 1 : Promouvoir un développement démographique maîtrisé et raisonné en prenant appui sur l'existant *p 7 à 11*
  - Axe 2 : Prendre en compte le territoire de Saint-Genest-sur-Roselle dans sa dimension agricole et naturelle *p 12 à 14*
  
- **Carte de synthèse** ***p 15***

# PRÉAMBULE

## QU'EST-CE QU'UN PADD ?

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet sur lequel la Commune de Saint-Genest-sur-Roselle souhaite s'engager pour les années à venir.**

**Clef de voûte du PLU, il vise à projeter le développement attendu du territoire communal à l'horizon 2030.**



Le PADD introduit une démarche de projet communal dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial.

Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Grenelle de l'Environnement, issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 Juillet 2010, a renforcé le champ d'intervention du PADD, en matière de développement durable notamment.

Ne se limitant plus à définir les orientations générales d'aménagement de la commune, le PADD doit, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

- Définir les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Définir les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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,
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## QU'EST-CE QU'UN PADD ?



Le PADD, de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle intègre les deux principes fondamentaux introduits par la Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2001 conformément aux articles L101 et L101-2 du Code de l'Urbanisme :

### → L'équilibre

- Entre d'une part, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural, et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.

- Au niveau géographique entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile.

Cet équilibre sera maintenu en ayant une utilisation économe de l'espace et en préservant l'environnement dans son acception la plus large (ressources naturelles, sites et paysages, patrimoine bâti, risques et nuisances, etc.).

### → La satisfaction des besoins

- En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques des logements.

- En matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

**Elaborer une politique d'urbanisation qui respecte l'environnement et qui, dans le même temps favorise l'activité économique et l'équilibre social.**

**Les impératifs du PADD sont en plein cœur de la thématique du développement durable (DD).**



## LE CONSTAT

**Avec pour objectif de protéger la biodiversité, de valoriser les espaces agricoles et naturels et de prendre en compte la dimension patrimoniale du territoire, le PADD de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle garantit la cohérence d'un cadre de vie de qualité.**

La réalisation du diagnostic a mis en lumière plusieurs interrogations :

- ❖ **Quelle évolution démographique à l'horizon 10-15 ans ?**
- ❖ **Comment attirer et maintenir les actifs et notamment les moins de 45 ans ?**
- ❖ **Comment répondre au vieillissement de la population ?**
- ❖ **Mener une réflexion sur les équilibres en matière d'habitat : quelle typologie de logement favorisé et où ?**
- ❖ **Comment avoir une gestion raisonnée de la consommation des surfaces ?**
- ❖ **Comment agir sur la vacance ?**
- ❖ **Existe-t-il un centre bourg ?**
- ❖ **Comment soutenir l'activité agricole ?**

Ces questionnements interpellent non seulement la qualité de vie locale et l'évolution du cadre de chaque secteur de la commune mais impliquent également une vision à court, moyen et long terme.

Compte tenu des spécificités propres à Saint-Genest-sur-Roselle et afin de répondre aux défis d'aujourd'hui de limitation de l'étalement urbain, les élus de la commune ont fait le choix de recentrer les enjeux sur des secteurs satellites au centre-bourg.

Le projet communal fait le choix de préserver les espaces agricoles et naturels, les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, ainsi que les éléments patrimoniaux remarquables, valorisant ainsi le cadre naturel et historique du territoire.

Le projet spatial de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle propose un fonctionnement plus équilibré entre espaces naturels - agricoles et espaces urbanisés. Il s'appuie sur la densification maîtrisée et adaptée aux caractéristiques des tissus concernés du centre bourg et de secteurs satellites.



# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DE SAINT GENEST SUR ROSELLE SOUS 2 AXES

Axe 1 : Promouvoir un développement démographique maîtrisé et raisonné en prenant appui sur l'existant

Axe 2 : Prendre en compte le territoire de Saint-Genest-sur-Roselle dans sa dimension agricole et naturelle

# AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MAITRISE ET RAISONNE EN PRENANT APPUI SUR L'EXISTANT

Depuis l'élaboration de la carte communale approuvée en 2009 la commune mène une politique volontariste de maîtrise de la consommation de l'espace. Les élus souhaitent poursuivre cette volonté de maîtriser l'urbanisation et la gestion économe du territoire communal en inscrivant leur démarche dans un Plan Local d'Urbanisme.

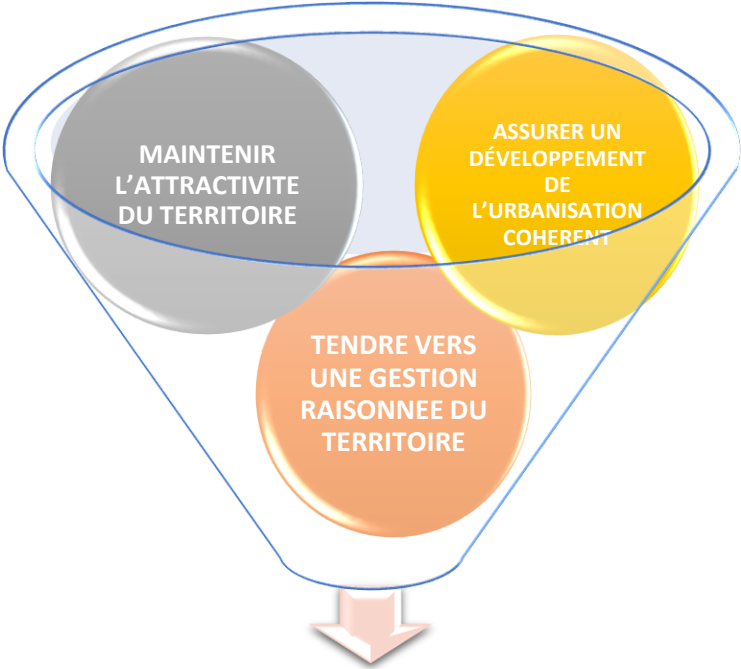
## OBJECTIF

Afin de maintenir l'évolution de la population actuelle, les élus souhaitent développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace. Il convient donc d'envisager une planification du développement urbain en tenant compte de l'existant.

**Le projet communal s'articulera autour du renforcement du centre-bourg. Compte tenu de la typologie des villages du territoire et des priorités voulues par les élus, les secteurs qui participeront au renforcement du centre-bourg seront les secteurs satellites actuels du bourg à savoir les Peyrichoux et les Maisons Neuves. Les villages importants au Nord, Virolle et Teignac, seront préservés en raison de la présence d'une activité agricole et de la qualité architecturale du bâti. Eu égard de ces contraintes, les élus ont également choisi de développer 2 ou 3 secteurs supplémentaires.**

## ENJEUX

Il convient de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement cohérent, maîtrisé mais également respectueux de l'identité communale.



**SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE  
EN 2030**

Les élus ont fait le choix de retenir une évolution démographique de +1,9% d'ici l'horizon 2030, une enveloppe foncière d'environ 11 hectares doit être libérée. Ce processus implique de :

- ❖ **Programmer une évolution démographique annuelle maîtrisée et conforme aux objectifs retenus par la commune**, et donc d'ouvrir à l'urbanisation des terrains rapidement cessibles
- ❖ **Prendre en compte la remise sur le marché du bâti vacant occasionnel**

Le développement urbain autour du centre-bourg de Saint-Genest-sur-Roselle ne peut se faire sans la prise en compte de ses limites structurelles et techniques existantes : présence de zones humides, traversées de corridors écologiques (voie verte), forte présence de l'activité agricole, etc.

**Le projet de la commune se doit d'urbaniser en priorité les secteurs qui répondent à une logique d'urbanisation immédiate et qui ne sont pas confrontés aux limites structurelles du territoire.**

Ces limites structurelles ont créées des poches d'urbanisation satellites au centre-bourg et qui participent pleinement à la dynamique de celui-ci : les Maisons Neuves en est un exemple concret. A ce titre, les élus souhaitent **cibler un développement durable en priorité autour du bourg, sur les secteurs satellites**, tels que Les Maisons Neuves, les Bouiges et les Gannes.

En plus du renforcement du centre de la commune, les élus souhaitent également permettre le développement de **secteurs structurants**, comme par exemple le village des Peyrichoux.

Ce village n'est pas, comme de nombreux autres, occupé par l'activité agricole et ne présente pas de contraintes physiques à leur développement éventuel.

Sur le reste du territoire, les élus souhaitent :

- ❖ Préserver les activités économiques en place dans les villages : activité agricole mais également activités artisanales;
- ❖ Privilégier la reprise du bâti vacant
- ❖ Maintenir une cohérence architecturale





# Répondre à la diversité de la demande en logements et veiller à la qualité urbaine

Les chiffres de l'INSEE de 2014 ont révélé que 99% logements étaient du type maisons individuelles. Ainsi le P.L.U. de Saint-Genest-sur-Roselle doit promouvoir une offre en logements diversifiée qui puisse répondre à toutes les demandes. Pour répondre à ce constat, la commune souhaite **permettre la production de logements qui répondent à une demande diversifiée**, notamment liée au phénomène de croissance démographique soutenue couplé au desserrement des ménages, à la fois en termes de typologies (logements collectifs, habitat groupé, maisons individuelles), de surfaces (du T1 au T5 et plus), de modes d'occupation (location, primo accession, etc...)

Les élus souhaitent également :

- ❖ **Favoriser la réhabilitation du bâti existant ainsi que la reconquête du bâti vacant.**
- ❖ **Veiller à la qualité urbaine**, que ce soit dans les nouveaux quartiers ou les opérations de renouvellement urbain qui doivent notamment s'inscrire dans le contexte bâti et paysager, et prendre en compte les formes urbaines et architecturales
- ❖ **Promouvoir les quartiers durables**
- ❖ **Permettre les changements de destination de certains bâtiments en zone agricole et naturelle** lorsque les réseaux existants le permettent.



## Assurer un développement économique respectueux de l'environnement

La commune de Saint-Genest-sur-Roselle possède une zone d'activité économique sur son territoire portée par la communauté de communes Briance Sud Haute Vienne.

La commune s'engage, à travers son projet d'aménagement et développement durable à :

- ❖ **Veiller à conforter les activités économiques sur son territoire.** Elle s'assurera de l'adéquation entre développement urbain et disponibilité des réseaux
- ❖ **Soutenir et étendre cette zone économique.**

Saint-Genest-sur-Roselle souhaite offrir une image et un cadre de vie de qualité. Cela passe par le développement d'un tourisme intégré. Il s'agit pour cela de :

- ❖ **Promouvoir un développement touristique durable,** respectueux des milieux et basé sur la qualité du territoire
- ❖ **Favoriser la diversification des hébergements touristiques** (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, gîtes écoresponsables, etc...)



## Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Au travers son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint-Genest-sur-Roselle souhaite modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en construisant un projet visant à :

**Favoriser l'utilisation des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine existante** afin d'optimiser leur potentiel et réaliser des logements là où se trouvent les équipements publics, les réseaux et les services,

Sur la période 2007-2017, la consommation d'espaces dédiés à l'habitat a représenté 7 hectares, pour 41 maisons supplémentaires soit une consommation annuelle de 0,7 hectare pour l'accueil de 4 maisons.

La densité moyenne sur cette période est d'environ 6 logements/ha.

A l'horizon 2030, l'hypothèse d'évolution démographique retenue est une hypothèse de croissance estimée à +1,9% par an. Cela conduit à une production de logements comprise entre 71 et 77 logements, soit entre 4 et 5 logements par an, ce qui se traduit par une consommation d'espace évaluée à environ 11 hectares.

S'agissant de la lutte contre l'étalement urbain, les orientations du PADD visent à maîtriser cette problématique afin de conserver le caractère rural de la commune. **L'objectif est donc de «consommer mieux pour consommer moins».**

La commune de Saint-Genest-sur-Roselle s'est développée selon un mode d'urbanisation groupée autour de noyaux villageois. Ce mode d'urbanisation renforce les qualités paysagères du territoire et doit être maintenu.

C'est pour cela qu'un des objectifs des élus est de tendre vers un urbanisme durable.

Pour ce faire, la priorité du développement urbain est concentrée sur le quartier des Maisons neuves dans le centre-bourg et ses secteurs satellites, ainsi que sur les villages des Peyrichoux, en privilégiant une consommation foncière raisonnée de l'ordre de 800m<sup>2</sup> de taille moyenne de parcelle dans le bourg et 1000-1200m<sup>2</sup> dans les villages.

Les élus souhaitent également, à travers la mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation, travailler sur les franges urbaines, espaces de transition entre urbanisation et zone naturelle.



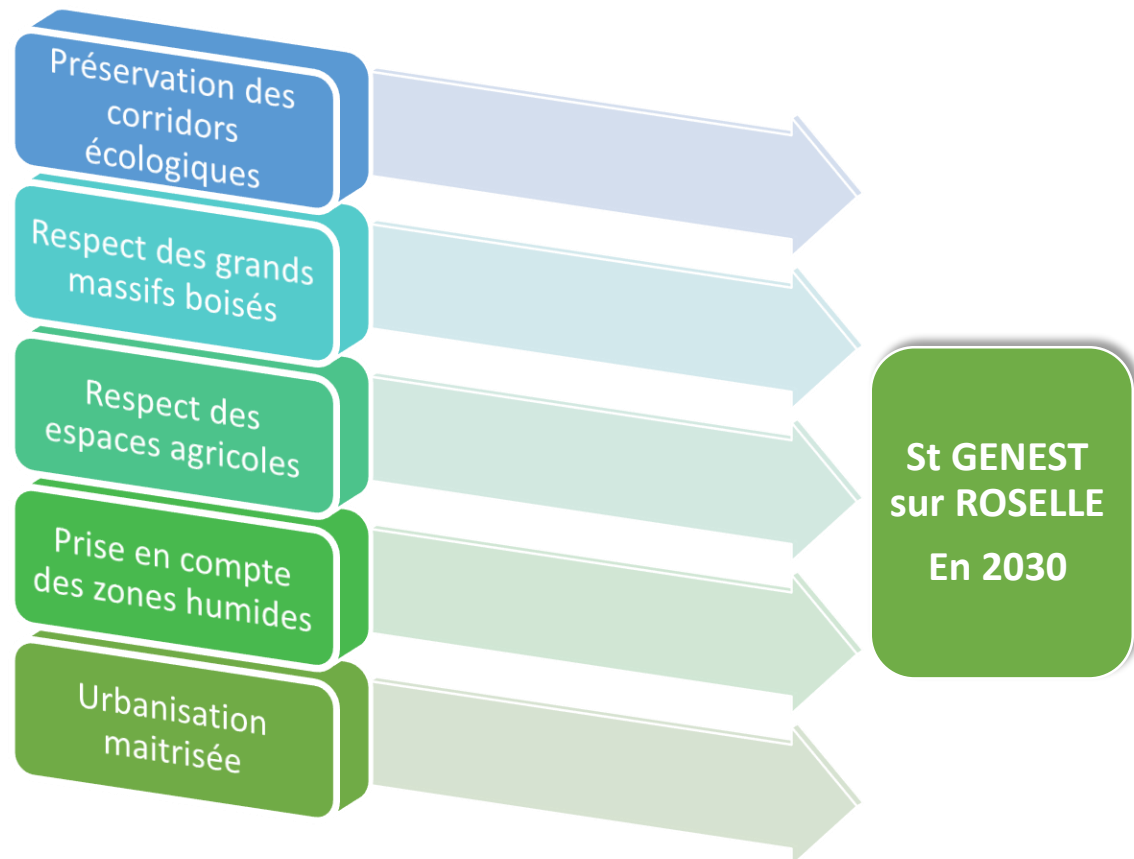
## AXE 2 : PRENDRE EN COMPTE LE TERRITOIRE DE ST GENEST SUR ROSELLE DANS SA DIMENSION AGRICOLE ET NATURELLE

### OBJECTIF

Nature et agriculture sont deux éléments représentatifs du territoire de Saint-Genest-sur-Roselle. Ils participent à la qualité du cadre de vie. Leur protection et valorisation passent par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et la gestion des déplacements. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion économe et durable des territoires.

### ENJEUX

La protection d'une agriculture durable, outre son inscription dans le tissu économique local, joue également en faveur de l'intérêt général du fait de l'entretien des paysages et de la préservation d'un certain cadre de vie.



La commune de Saint-Genest-sur-Roselle est un territoire au caractère naturel affirmé : Vallée de la Briance, Vallée de la Roselle, les espaces boisés, etc. Ces espaces, de par leur nature, leur emplacement, apportent une contribution significative à la biodiversité et au corridor écologique.

Ainsi, au-delà du patrimoine remarquable protégé réglementairement, d'autres milieux, plus ordinaires, jouent également un rôle dans le maintien de la biodiversité.

Afin de maintenir cette caractéristique qui est l'atout majeur du territoire, les élus souhaitent mettre en place les actions suivantes :

- ❖ **Assurer la préservation des paysages et des espaces naturels**

- ❖ **Préserver les zones humides et la qualité des eaux superficielles**

- ❖ **Préserver les continuités écologiques fonctionnelles en limitant l'urbanisation dans ces secteurs.**

Un certain nombre de continuités écologiques fonctionnelles ont été identifiées sur le territoire communal :

- ⇒ Celles liées aux boisements de pente dans les vallées de la Briance et de la Roselle.
- ⇒ Des continuités terrestres liées zones humides et à la trame bocagère dans les parties ouest et est de la commune.

- ❖ **Définir des villages structurants et favoriser le développement dans leurs périmètres proches.**

- ❖ **Assurer une gestion environnementale du développement urbain**

- ❖ **Fixer des limites à l'avancée de l'urbanisation dans le centre bourg**



L'activité agricole joue un rôle important dans l'activité économique du territoire et dans l'entretien des paysages, le maintien de la biodiversité, l'utilisation des sols.

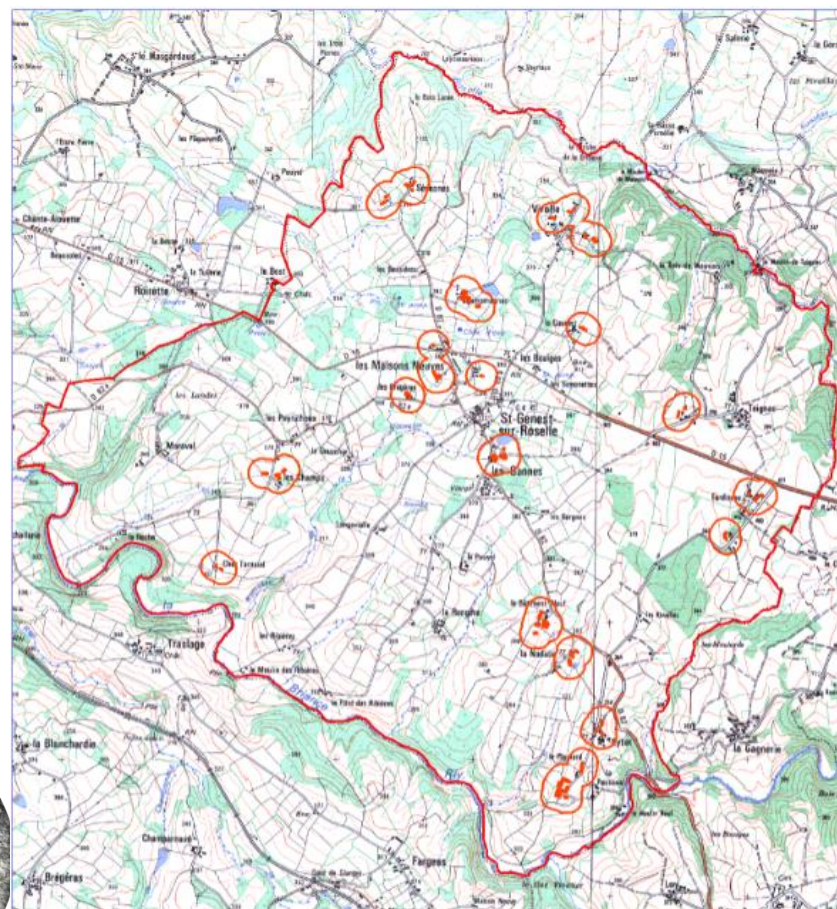
Cette activité est encore bien présente sur le territoire.

Les objectifs poursuivis à travers le projet d'aménagement et de développement durable de la commune sont d'en assurer la pérennité en soutenant les projets.

Les espaces de transition entre développement de l'urbanisation et activités agricoles seront gérés aux mieux afin de limiter les conflits d'usage.

## ❖ Préserver l'activité agricole

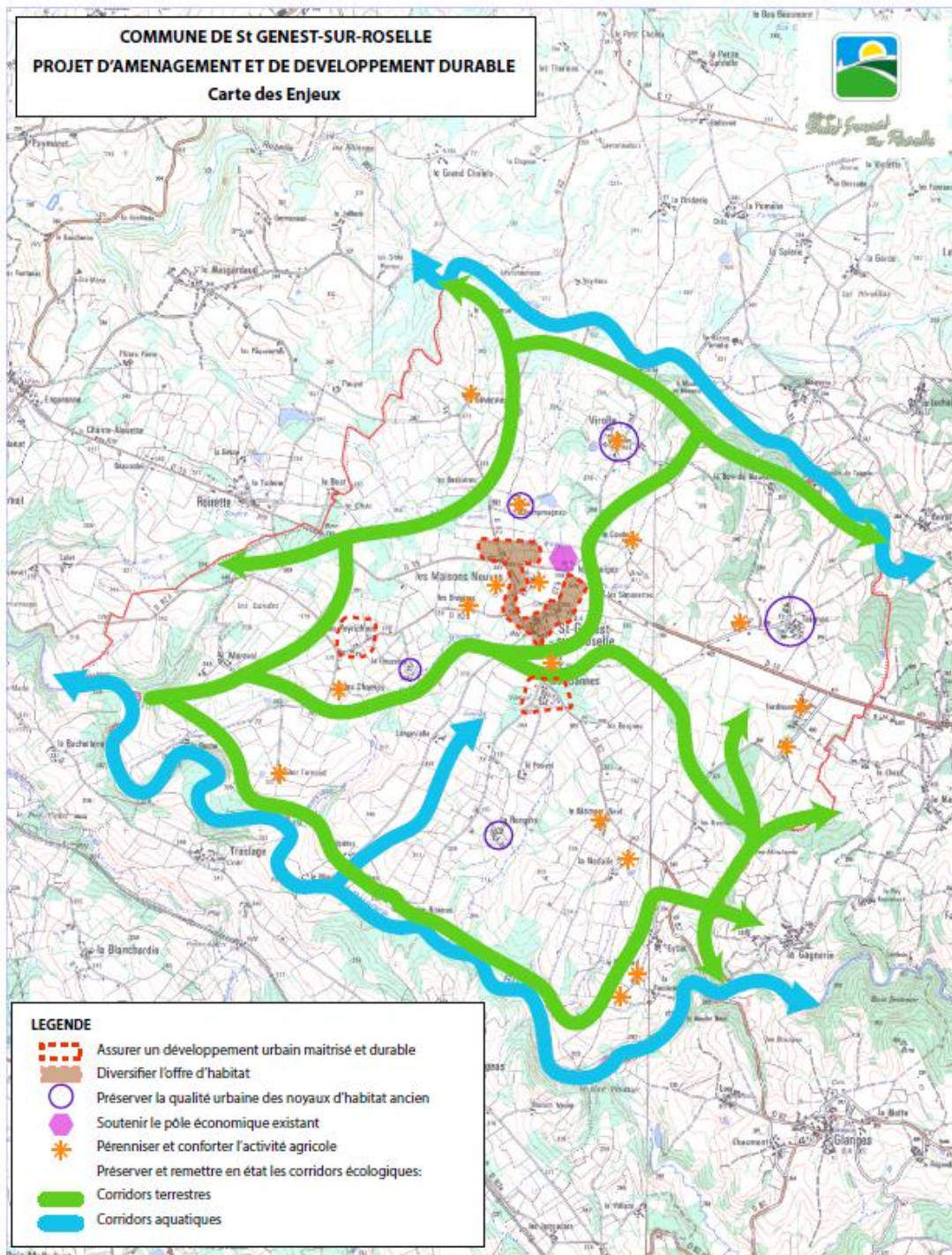
- Assurer la pérennité de l'activité agricole sur le territoire
- Gérer les espaces de transition
- Considérer l'évolution du bâti diffus
- Permettre la transformation de grange en maison d'habitation



Carte extraite du diagnostic territorial – localisation des exploitations agricoles, 2018.



COMMUNE DE St GENEST-SUR-ROSELLE  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE  
Carte des Enjeux



Carte de synthèse des orientations générales du PADD de Saint-Genest-sur-Roselle

Rappel : la carte de synthèse des orientations du PADD, présentée ci-contre, exprime et localise ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.