PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU n°1
NOTICE EXPLICATIVE

1- utilisation du bois en façades pour la construction, rénovation extension en zone U

La commune de Saint-Geniez d'Olt est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 novembre 2007.
Ce document d'urbanisme découpe la commune en zone avec un règlement spécifique à chaque zone.
Saint-Geniez est donc découpé en 3 grandes zones :

- zone A : zone agricole
- zone N : zone naturelle
- zone U : zone urbaine.

PREFECTURE DE L'AVEYRON
09 DEC. 2010
DEPOSE

C'est sur cette dernière que porte le projet **de modification simplifiée du PLU n°1,** en effet depuis la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés la modification simplifiée codifiée à l'article L-123-13 du Code de l'Urbanisme.
Cette procédure est applicable sur des points précis et notamment :
« supprimer des règles qui auraient pour objet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façades bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ; ».

Le souhait de la collectivité étant de permettre dans la zone UC, l'utilisation du bois en façades pour de la construction, de la rénovation et de l'extension, en effet plusieurs projets n'ont pas pu voir le jour en raison du règlement du PLU dans cette zone.

Toutefois, la collectivité ne souhaite pas supprimer cette règle dans la zone du centre ancien(Ua) et de sa périphérie (Ub) afin de préserver l'harmonie architecturale du centre-bourg.

2- Suppression de l' emplacement réservé n°2

La collectivité a un projet d'installation d'un foyer de vie sur la commune, cette structure va s'implanter dans la continuité de l 'hôpital local et de l'unité Alzheimer.
Cet emplacement avait été réservé afin de créer une voie de 8 m et du stationnement, cette réserve n'a plus lieu d'être compte tenu que ces parcelles sont directement concernées par la création de cette structure.

Habitat et Développement 12
Carrefour de l'Agriculture
12 026 RODEZ Cedex 9
Tél. : 05 65 73 65 65

Préfecture de l'Aveyron
Commune de :

SAINT-GENIEZ-D'OLT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PRÉFECTURE DE L'AVEYRON
21 NOV. 2007
ARRIVÉE

ELABORATION

Délibération du conseil municipal :

Arrêté préfectoral :

VISA

Date : 19 NOV. 2007

Le Maire,

INTERVENANTS

Rapport de Présentation

2

SOMMAIRE

PREAMBULE **1**

INTRODUCTION **2**

- TITRE I - BILAN DE L'EXISTANT **6**

ANALYSE DES BESOINS **6**

I.1 POPULATION 7

I.1.1 Evolution générale de la population communale *7*

I.1.2 Evolution de la population par tranche d'âge *9*

I.2 HABITAT 10

I.2.1 Structure et caractéristiques du parc de logements *10*

I.2.2 Caractéristiques des résidences principales *13*

I.2.3 Programmes de restauration du bâti et des espaces publics *14*

I.2.4 Demande de construction et urbanisation : marché immobilier *17*

I.3 ACTIVITES ECONOMIQUES 20

I.3.1 Population active et emploi *20*

I.3.2 Une présence commerciale et artisanale très forte *21*

I.3.3 Un secteur touristique en pleine expansion *22*

I.3.4 L'agriculture *23*

I.4 SERVICES ET INFRASTRUCTURES 28

I.4.1 Services et équipements *28*

I.4.2 Infrastructures de déplacement *30*

I.4.3 Réseau d'alimentation en eau potable *32*

I.4.4 Réseau d'assainissement : état actuel et futur *33*

I.5 BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION 35

I.5.1 Analyse de l'ancien document d'urbanisme *35*

I.5.2 Synthèse de la première partie du diagnostic *37*

I.5.3 Les perspectives d'évolution : les objectifs du Plan Local d'Urbanisme *37*

- TITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **38**

II.1 LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL 39
II.1.1 Géologie *39*
II.1.2 Hydrographie *40*
II.1.3 Géomorphologie et relief *42*
II.2 LES UNITES PAYSAGERES 43
II.2.1 Unité paysagère n°1 : les landes et terres agricoles *43*
II.2.2 Unité paysagère n°2 : la forêt sur les versants *43*
II.2.3 Unité paysagère n°3 : la vallée du Lot *43*
II.3 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL 44
II.3.1 Les éléments d'histoire et d'urbanisation *44*
II.3.2 Patrimoine bâti *45*
II.4 MILIEUX NATURELS : UNE RICHESSE EXCEPTIONNELLE QUI MERITE D'ETRE PROTEGEE 48
II.4.1 ZNIEFF *48*
II.4.2 PSIC *49*
II.4.3 Schéma de carrière et rapport de la DRIRE *50*

- TITRE III - DISPOSITIONS DU PLU ET PROJET D'AMENAGEMENT 51

III.1 RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 52
III.2 PRESENTATION DES ORIENTATIONS PAR THEME : JUSTIFICATION DU ZONAGE, EVOLUTION PAR RAPPORT AU POS 60
III.2.1 Présentation des zones urbaines *60*
III.2.2 Présentation des zones à urbaniser *69*
III.2.3 Présentation des zones agricoles *76*
III.2.4 Les zones naturelles ou forestières *78*
III.3 LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU 86
III.3.1 Les emplacements réservés *86*
III.3.2 Les espaces boisés classés *88*
III.3.3 Les éléments remarquables du paysage *90*
III.4 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE 92
III.4.1 Dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement *92*
III.4.2 Dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique *93*
III.4.3 Prescriptions communales ou intercommunales *93*

- TITRE IV - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR 94

IV.1 LA GESTION ECONOME DE L'ESPACE 95
IV.2 L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE 95
IV.3 LE PAYSAGE 96
IV.4 LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL 96
IV.4.1 Les sites archéologiques 118
IV.4.2 Les monuments historiques et sites classés 118
IV.4.3 Les espaces boisés classés 118
IV.5 L'EAU/ASSAINISSEMENT/DECHETS 119
IV.5.1 L'eau potable 119
IV.5.2 L'assainissement des eaux usées 119
IV.5.3 L'assainissement des eaux pluviales 120
IV.5.4 Les déchets 120
IV.6 LES ESPACES AGRICOLES 120
IV.7 LES GRANDES INFRASTRUCTURES 121
IV.7.1 Les nuisances sonores 121
IV.7.2 Les entrées de ville 121
IV.8 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 122
IV.8.1 Les risques naturels 122
IV.8.2 Les risques technologiques 122
IV.8.3 La sécurité routière 123

- TITRE V - LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS 124

V.1 LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS : IMPACT SUR L'AGRICULTURE 125
V.1.1 Impact sur l'Agriculture 125
V.2 SUPERFICIES DES ZONES POS/PLU 126

PREAMBULE

Par délibération en date du 20 septembre 2004, le conseil municipal de Saint Geniez d'Olt a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme ou « PLU », (ex POS) qui couvre l'ensemble du territoire communal (POS approuvé par le Conseil Municipal le 15 novembre 1999).

Plusieurs motifs justifient cette révision :

- depuis 1999, l'urbanisation s'est développée de façon importante sur Saint Geniez, tant sur le secteur résidentiel que sur le secteur touristique. La municipalité désire intégrer la notion de croissance équilibrée pour un développement harmonieux de la commune pour la décennie à venir, afin de poursuivre l'activité touristique et l'accueil de population sur son territoire,
- la commune rencontre des problématiques environnementales qui sont des enjeux pour le développement futur notamment en matière de risque d'inondation. La municipalité souhaite donc intégrer à la réflexion les différents enjeux sur la problématique environnementale.

L'étude visant à la confection de ce document s'est organisée en plusieurs étapes successives : l'analyse de l'existant et le constat des besoins, la définition du projet urbain puis l'élaboration du PLU en tant que tel.

Le présent dossier constitue le rapport de présentation du PLU, qui expose le diagnostic de la commune, analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. Il expose les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. Enfin, il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et sa en valeur, conformément aux articles L.123-1 et R.123-2 du Code de l'urbanisme.

INTRODUCTION

Situation

Contexte d'élaboration du PLU pour la Commune de Saint Geniez

Saint-Geniez-d'Olt est située en bordure du Lot, à mi-chemin entre deux région naturelles : les Causses au Sud et le plateau de l'Aubrac au Nord. La commune a emprunté à cette rivière le nom primitif celtique d'Olt.

Située à 46 km au Nord-Est de Rodez et à 15 minutes de l'A75, Saint-Geniez est une vaste commune de 3549 ha appartenant au canton du même nom et dont la population est de 2010 habitants selon l'estimation communale de 2005.

L'origine du bourg a pris la forme d'un fortin, puis d'un château féodal au début du XIe siècle au pied duquel s'établit la « vieille ville » sur la rive droite du Lot, traversé par un premier pont en bois.

Au XIVe siècle, les moines établissent la « ville neuve » en créant le couvent des Augustins. Le développement de la ville s'accélère au XVIe siècle avec le tannage des peaux qui constituaient des quartiers entiers le long des affluents du Lot, tel le quartier de Barribès. L'accès à l'eau est primordial pour la fabrication des peaux et leur situation excentrée par rapport au centre du bourg est due aux désagréments engendrés par les nuisances olfactives.

La ville était particulièrement active au XVIII° siècle avec ses quarante tanneries, ses clouteries et ses fabriques de draps dont les produits étaient transportés jusqu'en Amérique.

La ville a compté jusqu'à 5 000 habitants et était alors la seconde ville du Rouergue. La Révolution a stoppé l'expansion de Saint-Geniez, avec la concurrence et la modernisation d'autres draperies.

La commune est constituée d'une architecture de qualité qui témoigne des richesses passées et lui confère une recherche esthétique typiquement urbaine.

Saint-Geniez-d'Olt se compose également de paysages exceptionnels, de nombreux sentiers de randonnées pédestres et équestres…

Confrontés à la multiplication des demandes en matière de construction et soucieux du développement de la commune, les élus de la municipalité ont décidé de mener une réflexion de fond sur l'avenir de l'espace communal en élaborant un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Dans un contexte géographique particulier - urbanisation localisée principalement sur le bourg de Saint-Geniez – ils ont souhaité proposer un zonage qui permette d'accueillir de nouveaux arrivants tout en préservant l'activité agricole et le patrimoine paysager et architectural exceptionnel de la commune.

Contexte administratif de la Commune

◆ Le Canton

Source : http://www.haut-rouergue.com

Le canton de Saint Geniez est constitué de 6 communes : Aurelle-Verlac, Pierrefiche, Pomayrols, Prades d'Aubrac, Sainte Eulalie d'Olt et Saint Geniez d'Olt, chef lieu du canton.

◆ La Communauté de Communes

Saint-Geniez-d'olt appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Olt et d'Aubrac qui est composée de 5 communes : Saint Geniez d'Olt, Prades d'Aubrac, Sainte Eulalie d'Olt, Pierrefiche et Aurelle Verlac. Cette appartenance est un atout majeur pour la commune, puisqu'elle permet la mutualisation de moyens et la réalisation de projets à l'échelle du territoire et dans un souci de cohérence entre les différentes communes. Il est également important de noter les compétences qui ont été transférées à la communauté de communes et qui ne sont plus du ressort de la seule municipalité de Saint Geniez. Les statuts de la communauté de communes ont été modifiés récemment par délibération du conseil communautaire en juillet 2006.

La communauté de communes exerce pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences suivantes :

➢ GROUPE DE COMPETENCES OBLIGATOIRES

✧ Aménagement de l'espace

-Opérations d'aménagement de l'espace destinées à favoriser l'accueil, le développement et le maintien d'activités économiques et touristiques

-Création et réalisation de lotissements et de Zones d'Aménagement Concerté dans le cadre de la création et l'aménagement de zones d'activités communautaires.

✧ Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté

-Promotion touristique de la communauté:
- Prise en charge du personnel du « point accueil tourisme » de Ste Eulalie d'Olt,
- Mise en œuvre du « tourisme vert »,
- subvention accordée à l'Office de Tourisme Intercantonnal St Geniez/Campagnac.

-Achat, construction et gestion de nouveaux bâtiments relais,

-Création et gestion de nouvelles zones artisanales ou d'extension de zones artisanales existantes.

La communauté de communes adhère au syndicat Mixte de la Haute Vallée du Lot, au SIVOM du Lac de Castelnau Lassouts-Lous, au Syndicat Mixte de l'Aubrac Aveyronnais et pourra adhérer à tout autre structure intercommunale porteuse d'un projet de développement.

➢ GROUPE DE COMPÉTENCES OPTIONNELLES

✧ Politique du logement et du cadre de vie

Élaboration et animation des programmes locaux d'habitat et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

✧ Protection et mise en valeur de l'environnement :

Collecte et traitement des ordures ménagères et autres déchets :
-Création et gestion de déchetteries.
-Adhésion au SYDOM de l'Aveyron

✧ Création, aménagement et entretien de la voirie et des réseaux

A - Voirie d'intérêt communautaire (fonctionnement et investissement)

a - la voirie rejoignant les routes départementales et la voirie de liaison de commune à commune

b -la voirie communale "intra-muros" des villages de moins de 1000 habitants :
-le village de Prades d'Aubrac,
-le village de Ste Eulalie d'Olt,
-le village de Pierrefiche d'Olt,
-le village de Verlac.

B - Chemins de randonnée inscrits au plan départemental de randonnées et déneigement

C - Eclairage public

- extension et grosses réparations des réseaux jusqu'au 31/12/2006.
- enfouissement des réseaux télécoms et EDF :
  - uniquement dans le cadre d'opérations "Coeur de Village" jusqu'au 31/12/2006.

- sur l'ensemble du périmètre communautaire à compter du 01/01/2007

✧ Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'équipement de l'enseignement préélémentaire et élémentaire

Culture :

- Réalisation et gestion d'équipements culturels (sont exclues le cinéma, les salles polyvalentes, les salles des fêtes à l'exception de la salle de Prades d'Aubrac construite et gérée par la communauté),

- Aides aux associations à caractère social et culturel qui présentent un intérêt communautaire (dont le champ d'action/d'intervention intéresse les 5 communes membres),

- Construction et gestion de la bibliothèque intercommunale.

Sport :

-Construction et gestion d'équipements sportifs réalisés depuis le 1er janvier 1999 et des futurs équipements,
- Construction et gestion de la piscine intercommunale.

Enseignement :

- Réalisation des investissements et fonctionnement des écoles maternelles et primaires publiques,
- Aides aux associations scolaires,
- Participation aux frais de fonctionnement des écoles privées dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- Transports scolaires : sous réserve des compétences propres d'autres collectivités ou établissements publics.

✧ Aménagement de bourgs

- Réalisation d'opérations " Cœur de Villages " et de travaux d'embellissement des villages de Prades d'Aubrac, de Ste Eulalie d'Olt, de Pierrefiche d'Olt, de Verlac.

✧ Autres Compétences

La communauté de communes pourra réaliser des prestations de services dans le cadre de ses compétences statutaires (gestion de la voirie enclavée, affaires scolaires, déchets ménagers…) pour le compte de communes non membres de la communauté situées en périphérie de cette dernière.

La communauté de communes pourra réaliser des opérations de mandat pour le compte de ses communes membres.

- TITRE I - BILAN DE L'EXISTANT ANALYSE DES BESOINS

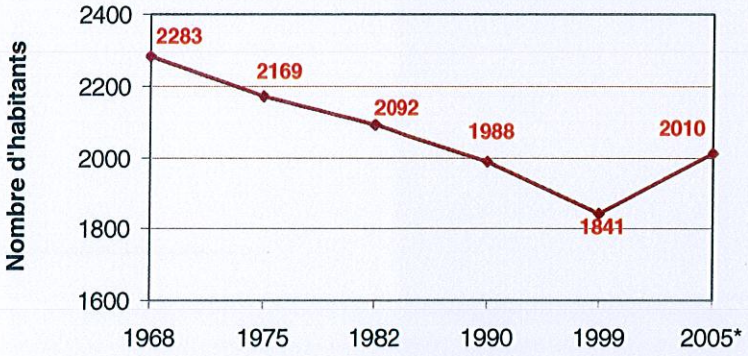
I.1 POPULATION

I.1.1 Evolution générale de la population communale

a) Evolution générale de la population

L'analyse de l'évolution de la population est un élément important du diagnostic communal : en effet, cela permet à la commune de définir sa volonté en matière d'accueil de nouveaux habitants. C'est de cet objectif que va découler la philosophie du plan local d'urbanisme, traduite au sein du zonage en fonction de différents vecteurs.

Evolution de la population (1968 - estimation 2005)

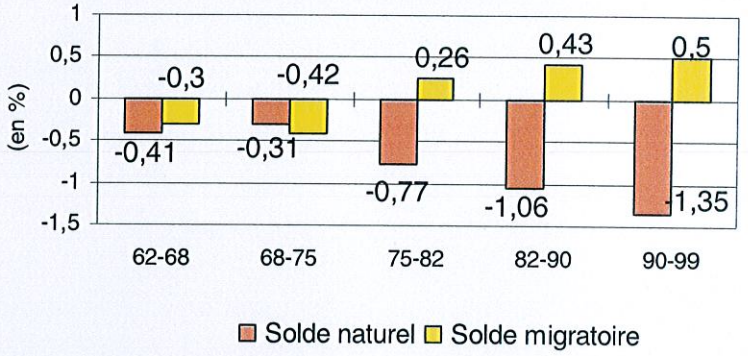


La commune compte 2010 **habitants selon l'estimation communale de 2005 (1841 habitants au dernier recensement général en 1999).**

La commune de Saint-Geniez-d'Olt connaît actuellement un renouveau démographique, après de nombreuses années de diminution (-442 habitants en 31 ans, soit une perte de 20% de la population). Ce regain démographique est récent, puisqu'au recensement de 1999, la perte de population se poursuivait encore.

Ne disposant pas de plus amples informations sur la composition de la population en 2005, les données ci-dessous se réfèrent au dernier recensement de l'INSEE disponible (RGP 1999) : même si de nouvelles tendances sont perceptibles, celles-ci ne sont pas encore chiffrées.

Composantes du taux de variation (Taux annuel moyen)



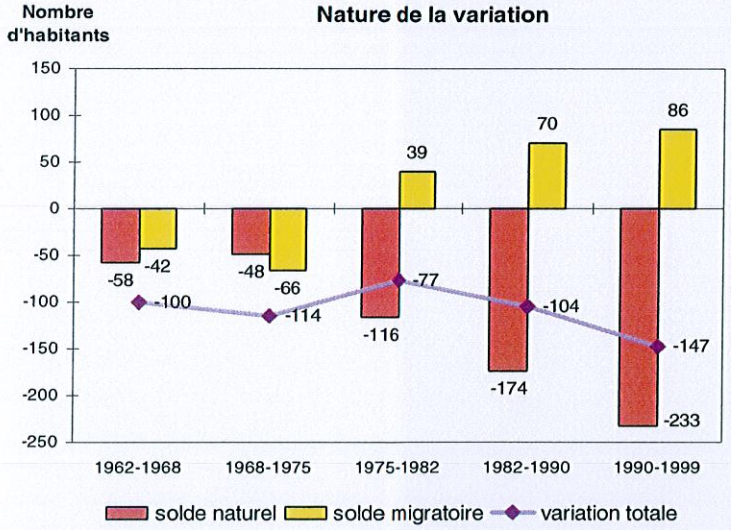
b) Causes de l'évolution : migrations

Cette évolution démographique peut s'interpréter grâce à l'analyse des composantes des taux de variation.

- **période 62-75 :** baisse de la population due à un solde migratoire et un solde naturel négatifs.

- **période 75-99** : le solde migratoire devient positif, mais dans le même temps, le solde naturel est devenu de plus en plus déficitaire : malgré le fait que la commune a attiré de nouveaux habitants qui sont venus s'installer, ces arrivées n'ont pas pu compenser le déficit des naissances sur les décès.
Il faut cependant mettre en corrélation l'augmentation du nombre de décès avec le développement de l'hôpital, qui accueille des personnes en fin de vie (sa capacité est aujourd'hui de 228 lits).

Le point le plus bas de la population communale a été atteint en 1999 avec 1841 habitants.

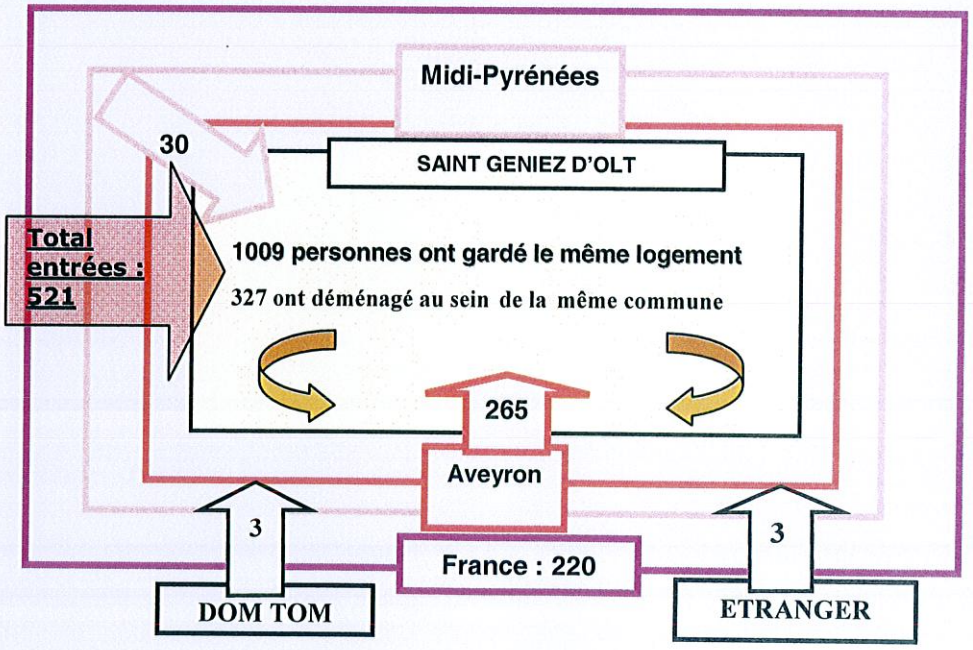


Depuis 1999, la commune a recensé 189 décès et 100 naissances, ce qui représente une perte naturelle de 89 habitants. La commune estime donc la population actuelle à 2010 habitants, ce qui correspondrait à une arrivée de 250 personnes entre 1999 et 2005. Ces nouveaux arrivants sont principalement une population jeune (entre 25 et 30 ans) et une population de retraités se rapprochant des commerces et services de la commune.

Entre 1990 et 1999, 521 personnes sont venues s'installer à Saint-Geniez-d'Olt, alors que le solde migratoire est de + 86 habitants, ce qui veut dire que sur la même période, 435 personnes ont quitté la commune.

Sur ces 521 personnes qui se sont installées, une majorité proviennent d'autres communes de l'Aveyron (265 soit 51%) et de communes hors région Midi-Pyrénées (220 personnes). Ce phénomène s'explique par la présence de jeunes retraités qui reviennent dans la commune, mais aussi par l'arrivée d'une population en recherche d'une lieu de vie agréable.

Graphique : Les migrations résidentielles de Saint-Geniez d'Olt entre 1990 et 1999

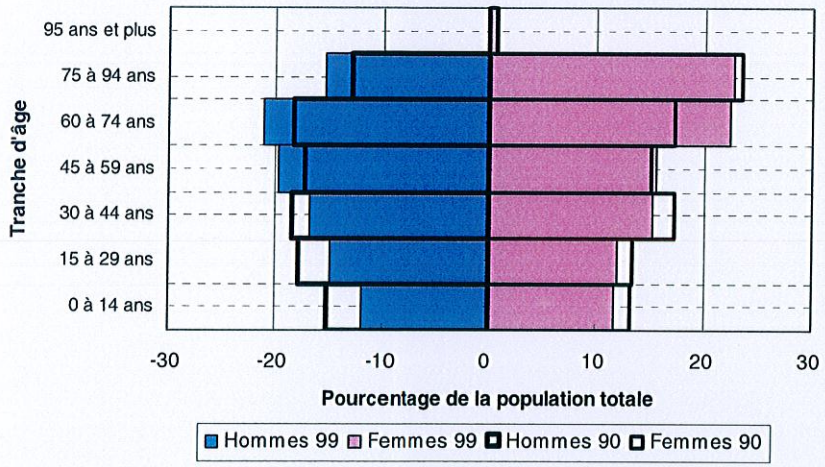


I.1.2 Evolution de la population par tranche d'âge

a) Pyramide des âges

L'analyse de la pyramide des âges de la commune, et de son évolution entre 1990 et 1999 permet de mieux comprendre l'évolution du nombre total d'habitants.

Pyramide des âges de Saint-Geniez-d'Olt entre 1990 et 1999 (source : INSEE)

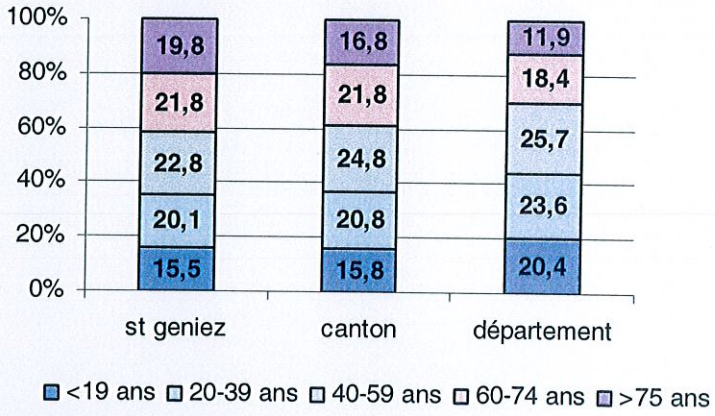


En effet, il apparaît clairement que la population est vieillissante (pyramide resserrée à la base) et que cette tendance s'est accentuée entre 1990 et 1999. Par exemple, les plus de 60 ans représentaient 36% de la population totale en 1990 contre 41% en 1999. Dans le même temps, la part des moins de 14 ans est passée de 14,2% en 1990 à 11,7% en 1999.

Cette proportion de personnes âgées habitant la commune est plus importante que la moyenne cantonale et départementale, ce qui s'explique par la présence de l'hôpital et de tous les commerces et services dont ont besoin les populations les plus âgées.

Cette proportion de personnes de plus de 60 ans qui augmente régulièrement dans la commune est à prendre en compte dans les orientations d'aménagement, afin de tenir compte des besoins spécifiques, notamment en matière d'équipements, de cette tranche d'âge.

Répartition de la population par classe d'âge (1999)

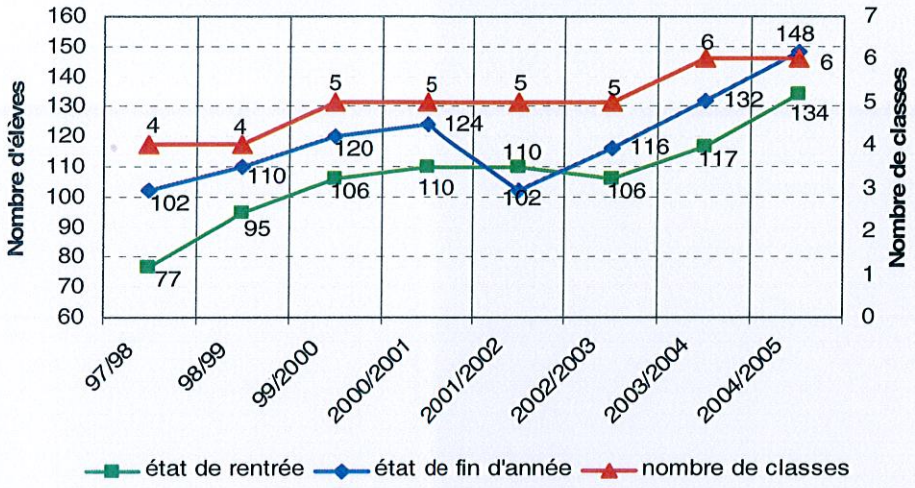


b) Evolution des effectifs scolaires

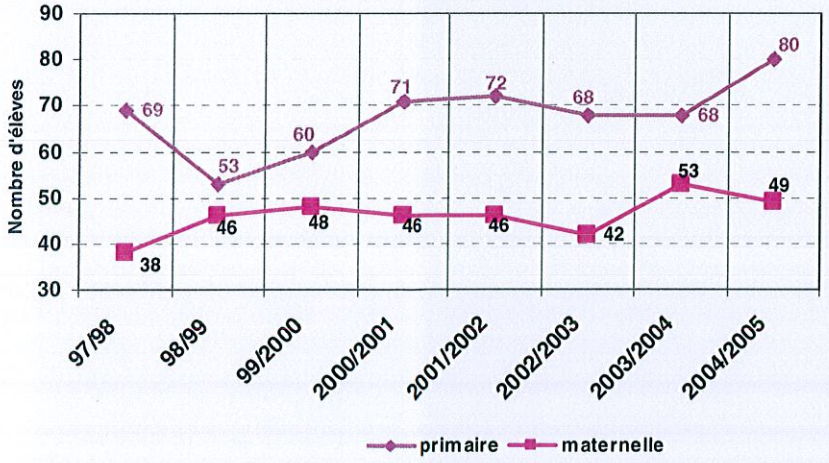
L'évolution des effectifs scolaire permet de modérer cette tendance au vieillissement de la commune. Le nombre d'élèves en primaire et maternelle était de 209 élèves en 1997/1998 (public et privé) pour atteindre 277 élèves pour l'année 2004/2005. On assiste donc à une augmentation régulière des effectifs, obligeant même à ouvrir de nouvelles classes (4 classes entre 1997 et 1999 et 6 classes depuis

2003/2004). Il semble donc que les personnes s'étant installées après 1999 soient des jeunes couples avec enfants.

Effectifs scolaires de l'école publique (1997-2005)



Effectifs scolaires de l'école privée (état de rentrée 1997-2004)



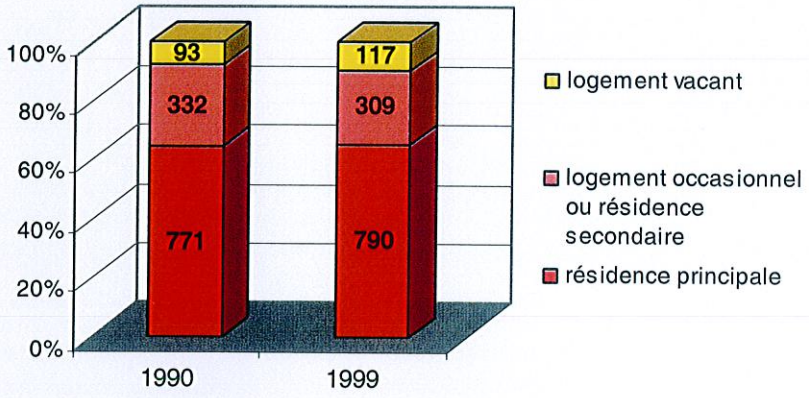
I.2 HABITAT

L'analyse du parc de logements de la commune est un élément intéressant qui donne les grandes lignes du développement et de l'urbanisation des dernières décennies.

I.2.1 Structure et caractéristiques du parc de logements

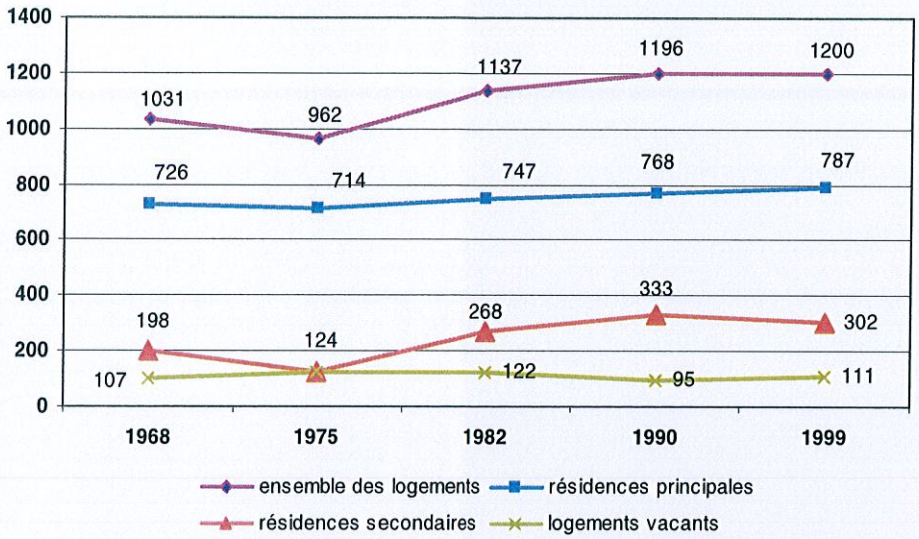
a) Structure du parc de logements :

Evolution du parc de logement par catégorie



b) RS/RP/vacant et évolution

Evolution du parc de logements entre 1968 et 1999



La commune de Saint-Geniez est une commune résidentielle : à l'année ou de façon saisonnière.

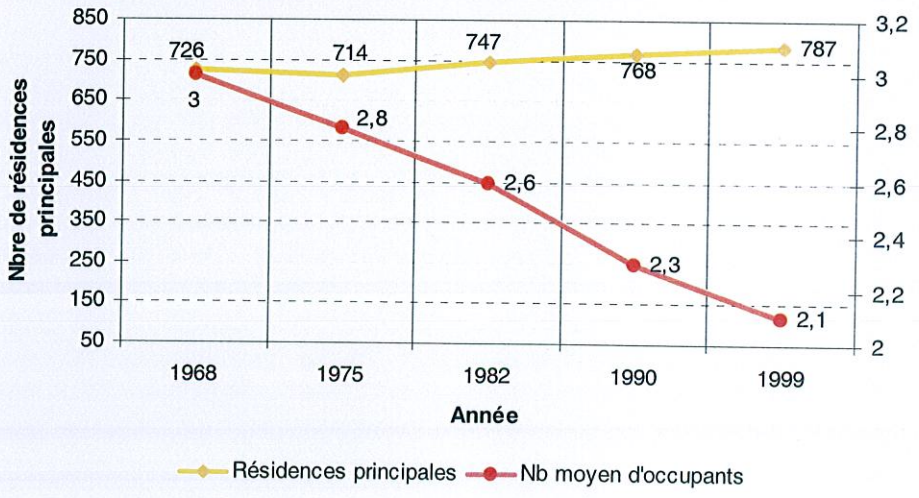
Le nombre total de logements tend à stagner depuis 1990, mais il semblerait qu'une nette reprise se soit opérée après 1999. L'évolution du parc de logements de la commune nous montre l'attrait de Saint-Geniez avec une forte progression de résidences secondaires entre 1975 et 1990, puis une diminution entre 1990 et 1999 (de 333 logements à 309 logements).

Le nombre de logements vacants a augmenté de 24 logements sur la période 1990/1999. Ces logements vacants sont pour la plupart inadaptés aux demandes contemporaines (peu de lumière, pas de jardin et de parking, proximité de routes…).

Aujourd'hui, cette vacance est moins importante que ce que montrent les dernières statistiques (analyse communale grâce à la taxe d'habitation), car l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a permis de remettre sur la marché 44 logements vacants en 99.

Le taux de vacance est faible mais peut être réduit par des opérations de réhabilitation (OPAH, PIG, PST). Cependant, si la commune souhaite remplir ses objectifs en terme d'accueil de nouvelle population, elle devra se tourner vers la construction neuve pour accueillir de nouveaux résidents. Ce constat incite donc la municipalité à réfléchir à l'intégration de terrains vierges disponibles à la construction au sein du zonage, afin d'atteindre les objectifs de population qu'elle se sera fixée.

Résidences principales et nombre moyen d'occupants



En dépit des variations démographiques, on constate une progression continue du nombre de résidence principale, ce qui est à mettre en corrélation avec la baisse du nombre moyen d'occupants par logement.

c) Logements locatifs/sociaux

L'office départemental HLM possède un parc de 51 logements :

- la boissière (20 logements)
- Centre social (3 logements)
- la boissière 2 (17 logements)
- le levant (3 logements)
- Avenue de la Gare (8 logements)

Il y a actuellement 7 pavillons en construction (environ 6% du parc des résidences principales).

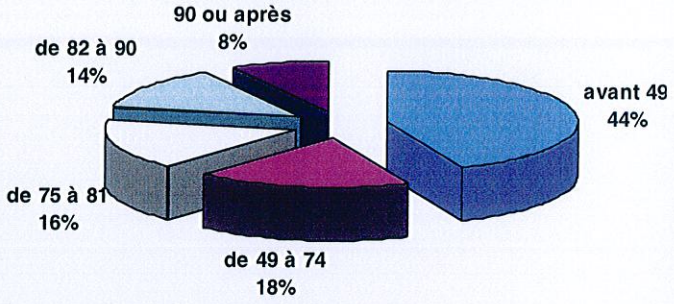
La commune possède par ailleurs 56 logements conventionnés privés (au 01/01/2004, source DDE).

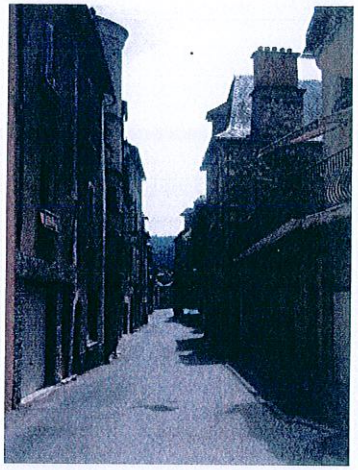
Avec l'ensemble de ces logements sociaux, Saint Geniez apparaît comme une ville avec une réelle mixité sociale, où l'ensemble du parcours résidentiel est possible (de la location à l'accession à la propriété).

d) Epoque d'achèvement des logements

L'analyse de l'époque d'achèvement des logements fait apparaître un parc où l'ancien est fortement représenté, puisque 44% des logements ont été construits avant 1949 (inférieur à la moyenne départementale). Les constructions entre 1990 et 1999 représentent 8% du parc total.

Epoque d'achèvement des logements





La part des constructions réalisées après 1999 va augmenter de façon sensible au prochain recensement, car de nombreuses constructions neuves ont vu le jour au sein des différents lotissements de la commune (lotissement Plaisance, Les Planhes, Le Levant, Les Plantiers…). Cette tendance va s'accentuer dans les prochaines années, l'accueil de nouvelle population se faisant essentiellement par le biais de ces constructions neuves.

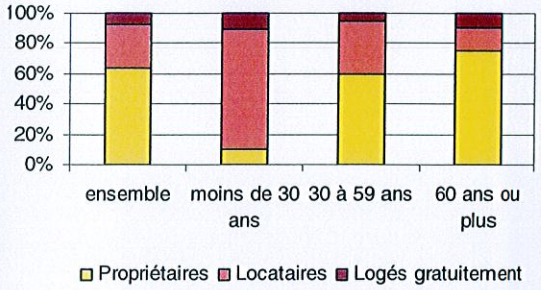
Lotissement Le Levant, août 2006

I.2.2 Caractéristiques des résidences principales

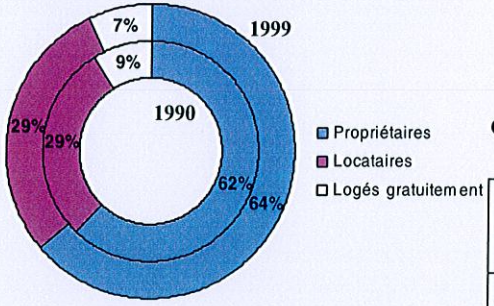
a) Le statut d'occupation

Une majorité de la population est propriétaire de sa résidence principale. Il est intéressant de noter que la part des propriétaires de résidences principales est équivalente à la moyenne départementale qui est de 65.6% en 1999. Les habitants de Saint-Geniez sont donc pour l'essentiel des propriétaires qui viennent s'installer sur un territoire qui offre des caractéristiques attractives en termes de coût, de proximité du bassin d'emploi et de cadre de vie.

Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence (1999)
(Résidences principales)



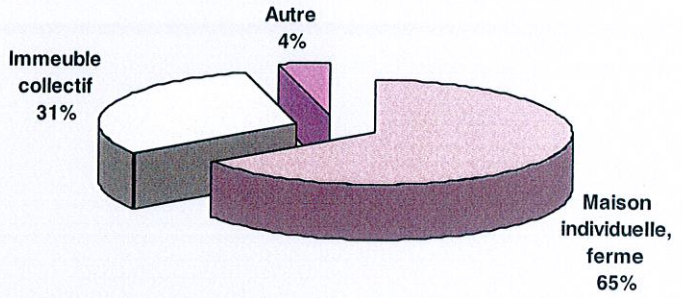
Statut d'occupation des résidences principales



b) Typologie des résidences principales

On constate que sur la commune de Saint Geniez, la résidence principale est très souvent une maison individuelle (65%) mais que 31 % des logements de la commune se situent dans un immeuble collectifs.

Résidence principale par type



c) Taille des résidences principales

	Nombre de résidences principales (1999)	Pourcentage
1 pièce	25	3,2
2 pièces	105	13,3
3 pièces	161	20,4
4 pièces et plus	499	63,2

Sur les 790 résidences principales de la commune, 500 comportent plus de 4 pièces (soit 63%), les logements sont donc de grande taille.

I.2.3 Programmes de restauration du bâti et des espaces publics

a) OPAH

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place sur le secteur de l'Est-Aveyron durant la période 1997-1999. Cette opération a permis la réhabilitation de nombreux logements et la remise sur le marché de logements vacants :

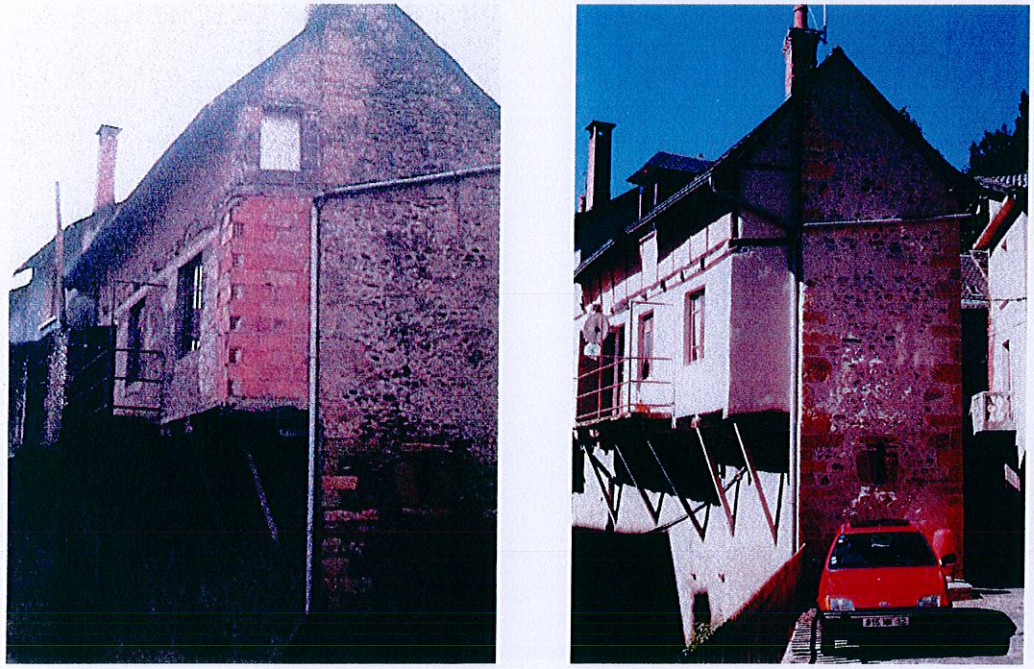
- 46 logements locatifs réhabilités dont 44 étaient vacants (tous loués actuellement),
- 33 logements propriétaires occupants.

Rives du Lot au milieu du XIXe siècle

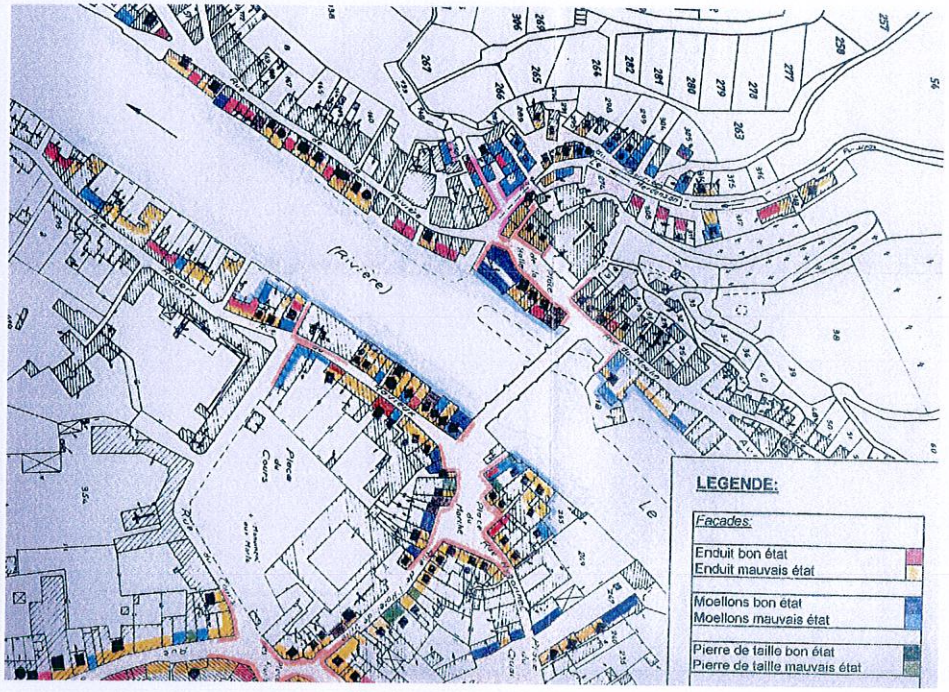
Vue panoramique sur les rives du Lot en 2006

b) Opération façade - Cœur de village…

Une opération façade a été lancée dans la commune en 1997 : le périmètre de l'opération couvrait les rues parallèles au Lot ainsi que certaines rues du cœur ancien du bourg. Environ 70 façades ont été refaites dans le cadre de ce programme, ce qui a engendré une nette amélioration du cadre de vie des habitants et une valorisation du patrimoine de la commune.



Exemple de réfection de façades, avant et après l'opération façade de 1997

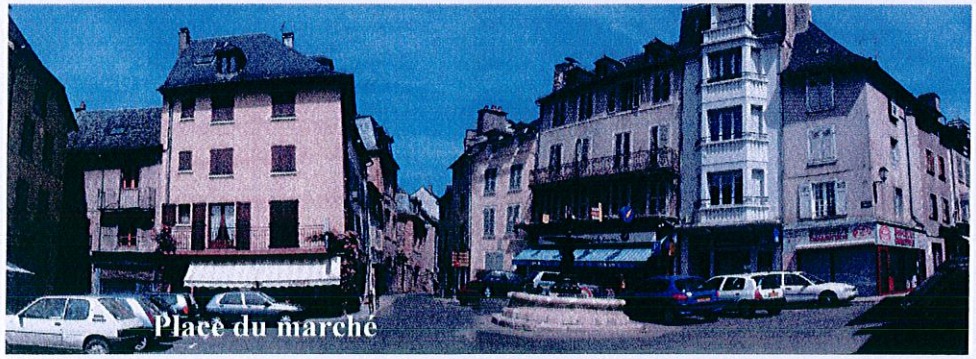


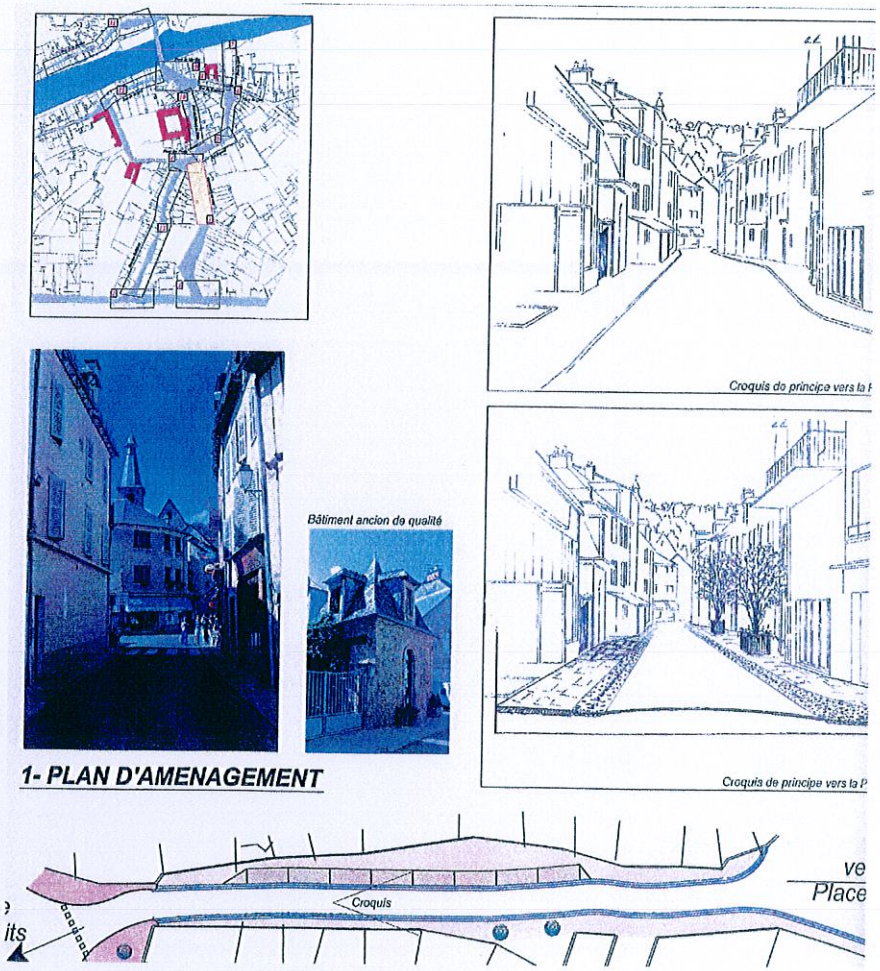
Périmètre de l'opération façades de 1997

c) Etude centre-bourg

La hausse de la fréquentation du centre ville a poussé les élus à mener une réflexion sur l'organisation de l'espace. La volonté de réaménager le centre-bourg est passé par une étude préconisant différents objectifs qui seront à mettre en place progressivement :

- une reconquête des places et des rues par des traitements paysagers,
- une réorganisation du plan de circulation,
- la création d'aire de stationnement.





1- PLAN D'AMENAGEMENT

Etude SEM 12 et Atelier des paysages

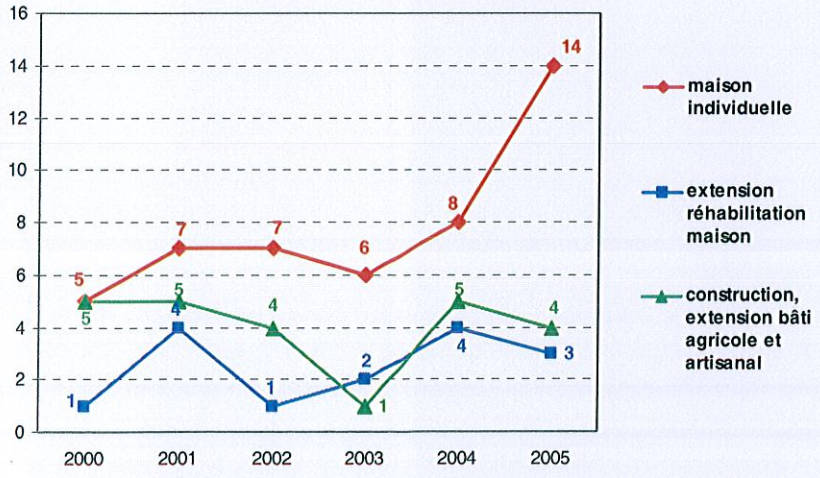
I.2.4 Demande de construction et urbanisation : marché immobilier

L'analyse du registre communal des permis de construire permet de compléter les données issues du recensement de la population de 1999. Elle permet d'estimer la moyenne des demandes de permis et leur situation géographique sur le territoire. La municipalité peut alors s'appuyer sur ces constats pour définir le rythme d'accueil de nouveaux habitants qu'elle souhaite pour son développement futur.

a) Evolution de la demande

La commune fait face aujourd'hui à une demande soutenue de permis de construire, une demande qui a explosé en 2005 avec 14 demandes de permis de construire enregistrées pour des maisons individuelles. Cette demande s'explique par la réalisation des derniers lotissements du Levant et des Plantiers.

Demandes permis de construire

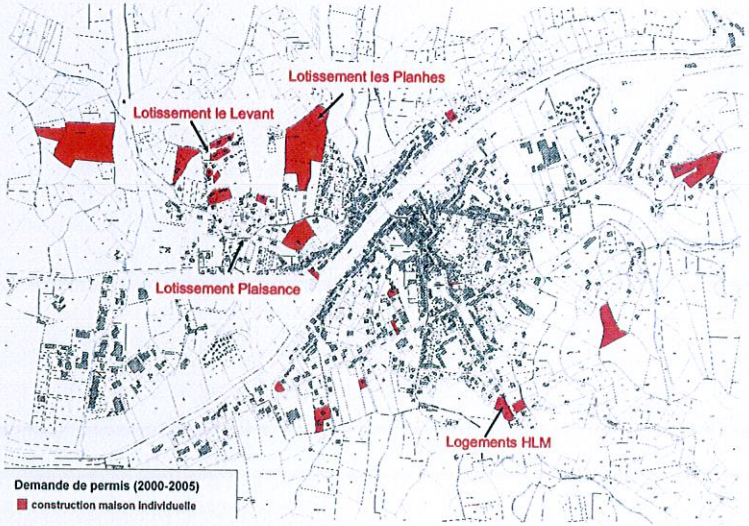


En 5 ans (2000 à 2005), le nombre de permis de construire pour construction de maison individuelle a été de 47, soit une moyenne de 8 à 9 logements par an, avec un pic de 14 constructions en 2005.

Afin de ne pas perturber l'équilibre et le développement actuel de la commune, la municipalité a souhaité poursuivre cette tendance d'environ 8 permis par an en construction neuve, type résidence principal : cela constitue une orientation importante dans l'élaboration du plan local d'urbanisme, les terrains disponibles à la construction au sein du zonage devront permettre de répondre à cette volonté.

b) Localisation de la demande de logements

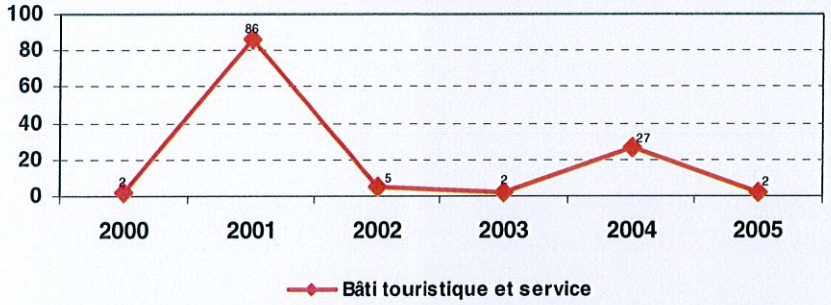
Cette demande a été satisfaite en partie par la création de nombreux lotissements autour du bourg de Saint Geniez : les lotissements « le levant », « les plantiers », « les planhes » et « plaisance » sur la rive droite. Des logements HLM ont été construits sur la rive gauche, ainsi que des maisons individuelles des deux côtés du Lot.

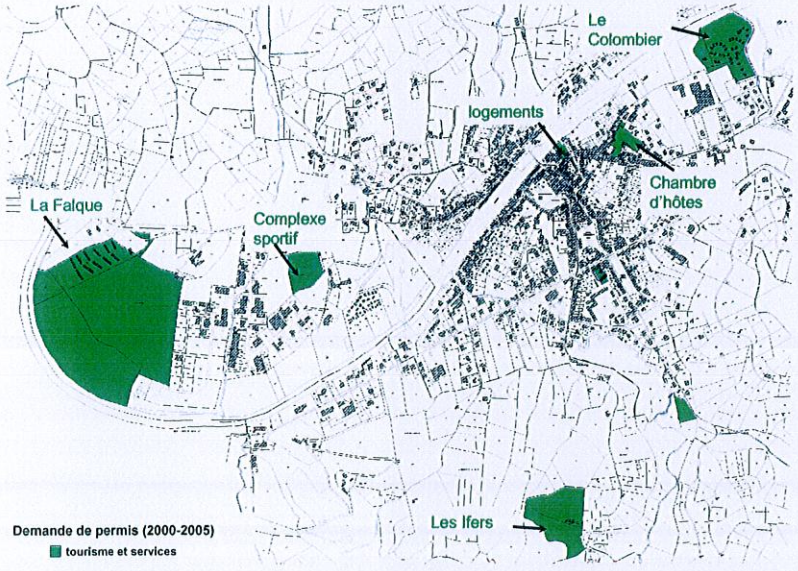


c) Constructions d'équipements de tourisme et de service

Il existe une réelle dynamique en matière de création d'équipements de service et de tourisme à Saint-Geniez d'Olt. Différents permis ont été déposé ou sont en cours pour l'extension des complexes touristiques, notamment à goëlia et au village-vacances des Clédel.

Bâti touristique et service





Vue sur le village-vacances Goëlia

d) Occupation de l'espace des constructions récentes

L'urbanisation récente de Saint Geniez s'est faite de manière organisée (lotissement communal) mais également de manière diffuse. Le découpage parcellaire et les modes de vie actuels ont contribué à la construction d'habitations implantées au centre d'une vaste surface et à la consommation importante de terrain constructible. Soucieux d'une gestion économe de l'espace, la commune a déjà réalisé diverses opérations groupées par le biais de lotissements communaux et souhaite poursuivre cette stratégie afin de permettre l'accession à la propriété de couples désireux de s'installer à Saint Geniez tout en étant attentive aux désirs des particuliers de posséder un espace de vie appréciable autour de leur habitation.

	1999	2000	2001	2002	2003
Nombre de logements autorisés	14	7	5	7	12
dont logement individuel	10	7	5	7	5
dont logements collectifs	4	0	0	0	7
Surface totale (en m²)	18 628	35 317	9 729	19 623	58 520
Surface moyenne par logement (m²)	1 331	5 045	1 946	2 803	4 877

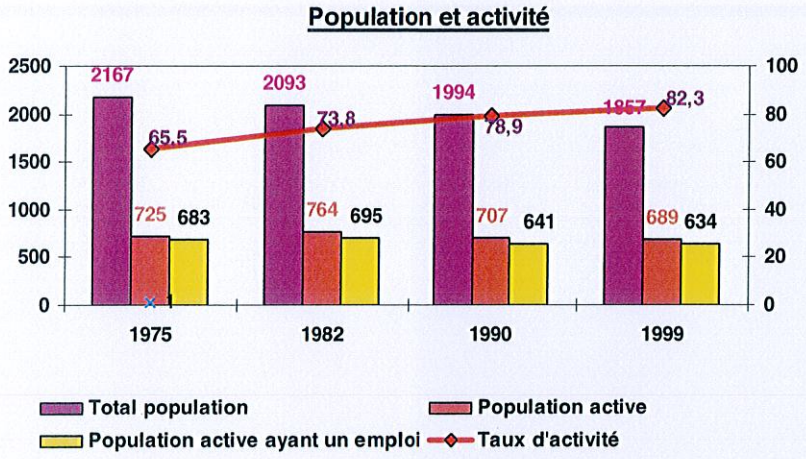
Extrait des données DRE, de 1999 à 2003

Il est intéressant de remarquer que la surface moyenne consommée par chaque logement neuf est très importante, mais que cette tendance pourrait diminuer dans les années à venir notamment grâce à une limitation de la surface des lots des lotissements et la politique souhaitée par la municipalité de réduire les espaces vierges au sein du bourg en appliquant une taxe sur le foncier non-bâti au-delà d'une certaine superficie.

I.3 ACTIVITES ECONOMIQUES

I.3.1 Population active et emploi

a) Evolution population active et taux de chômage

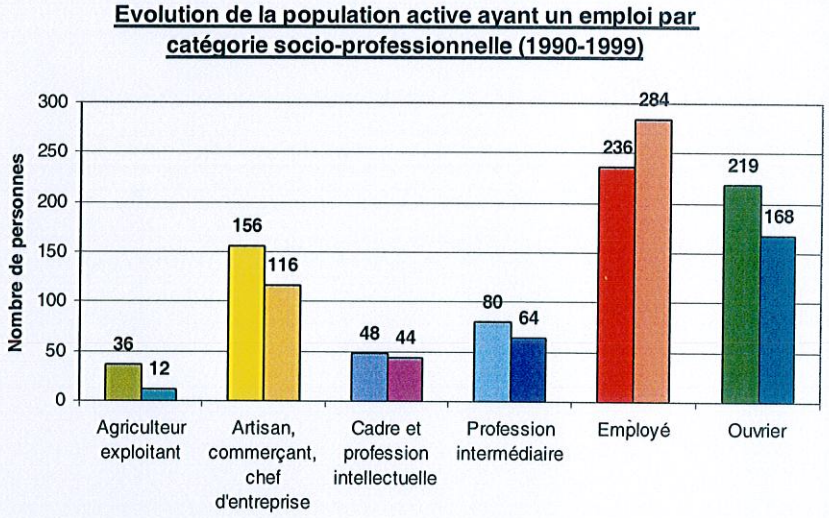


L'évolution de la population active montre une croissance continue du taux d'activité des 20-59 ans entre 1975 et 1999. Cette augmentation s'explique en grande partie par la part de plus en plus importante de ménages de doubles actifs.

Le taux de chômage, proche de 8% en 1999, est quant à lui descendu à 2% de la population active. En effet, au 1er trimestre 2005, 13 hommes et 23 femmes sont au chômage (source ANPE), ce qui correspond à un taux de chômage très faible (quasi plein-emploi).

b) Catégories socio-professionnelles

La catégorie socio-professionnelle la plus importante est celle des employés qui augmente entre 1990 et 1999 au détriment des autres catégories socio-professionnelles, notamment l'agriculture (12 personnes en 1999 contre 36 en 1990), des artisans commerçants, des professions intermédiaires et des ouvriers.

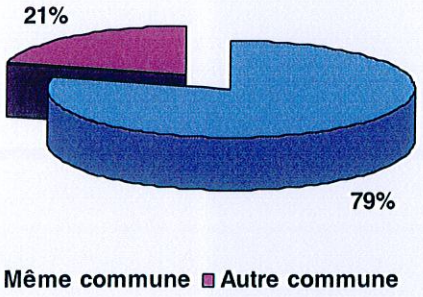


c) Les migrations quotidiennes

Une grande majorité des actifs de Saint-Geniez travaillent dans les entreprises, commerces et services de la commune (79% des actifs en 1999).

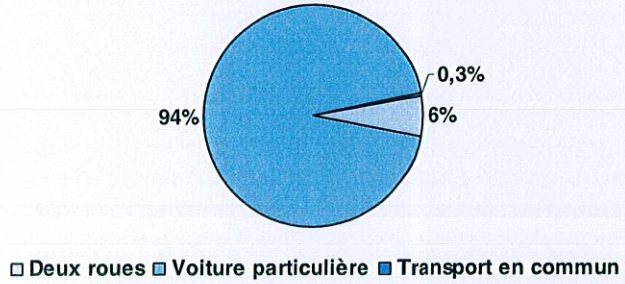
Par contre, il est à noter que la plupart des gens arrivés depuis 1999 travaillent à l'extérieur de la commune.

Lieu de travail - lieu de résidence



Le mode de transport des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail est la voiture particulière (94%), mais les deux roues représentent tout de même 6 %.

Modes de transport des actifs avec emploi

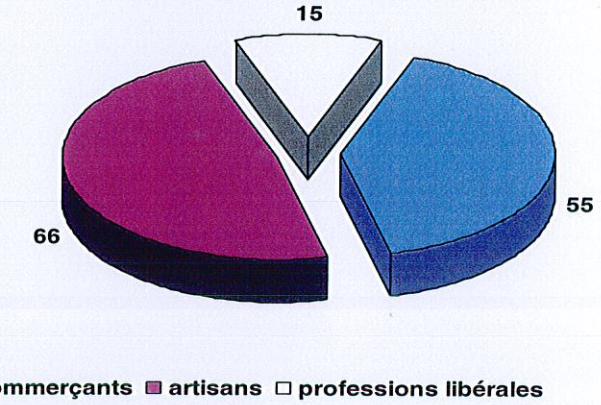


I.3.2 Une présence commerciale et artisanale très forte

Saint Geniez d'Olt est le centre d'activités des environs. La commune comporte tous les services, commerces et activités nécessaires aux habitants à l'année et aux personnes de passage. Les données récentes fournies par la commune font état de 66 artisans, 15 professions libérales et 55 commerçants.

Cette présence commerciale et artisanale est un atout pour la centralité du bourg et les échanges avec la population locale : elle mérite une attention particulière en évitant par exemple la transformation des devantures commerciales en garages.

Les emplois dans le service à St Geniez (données communales)



I.3.3 Un secteur touristique en pleine expansion

La commune dispose d'environ 3 913 lits touristiques marchands, et la population estivale quadruple en période estivale. En effet, la commune dispose d'atouts touristiques très attractifs :

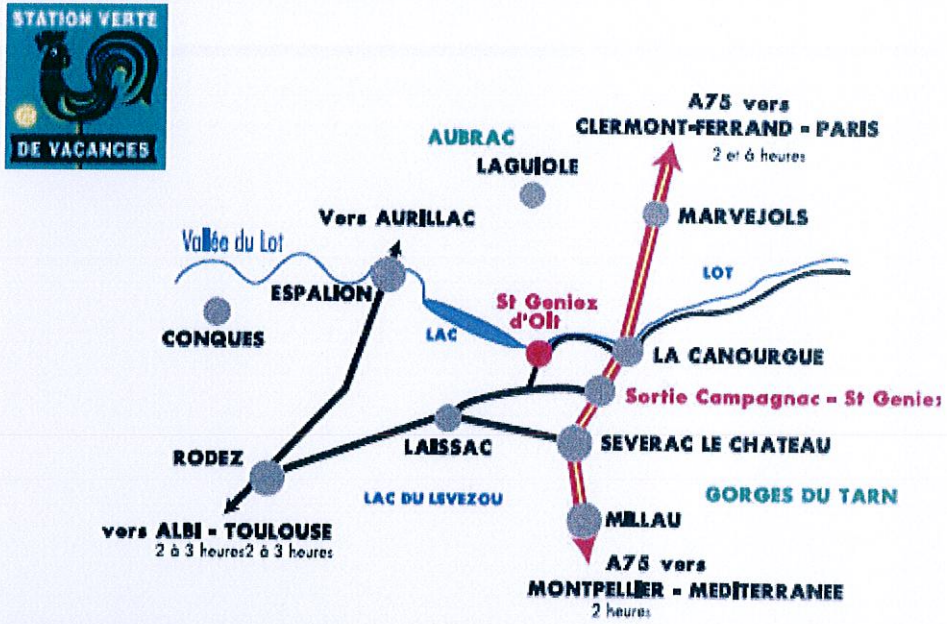
➢ **un cadre très agréable :**
- en bordure du Lot
- entre deux régions naturelles recherchées :
  - les Causses au sud
  - le Plateau de l'Aubrac au nord

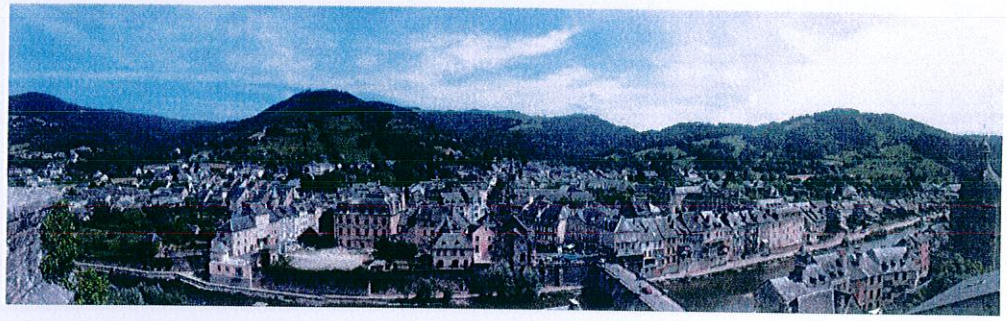
➢ **un accès facile :**
- Autoroute A75 est à 15 min, (Clermont Ferrand et côte méditerranéenne à deux heures environ)
- Aéroport de Rodez est à 1 heure (liaison Paris-Rodez, Londres-Rodez)

➢ **un bourg attractif :**
- par la qualité des aménagements des espaces publics
- par une politique d'animation culturelle très importante
- par une structure commerciale et de services très développée
- par une capacité d'accueil touristique très importante et diversifiée

L'implantation des équipements touristiques de Saint Geniez présente des atouts non négligeables en terme de retombées économiques pour la ville : « accrochés » directement au bourg, ils garantissent un impact social et économique sur les activités commerciales et de service de Saint Geniez.

Ces espaces et ces équipements répondent aux attentes de la population touristique et pourront être confortés dans l'avenir. La municipalité souhaite poursuivre cette politique de renforcement de l'activité touristique qui contribue pour une part importante à la vitalité du centre-bourg de Saint Geniez.



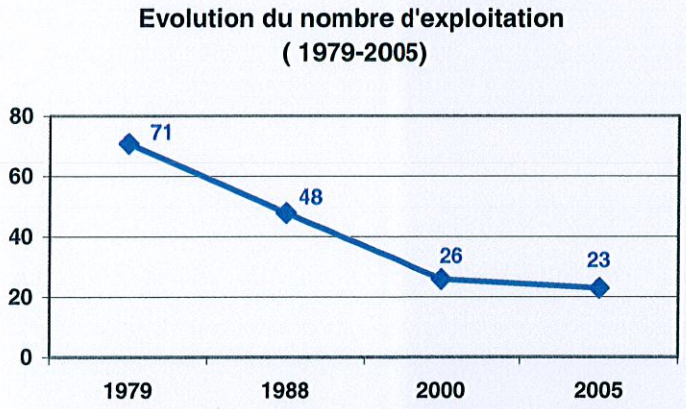


I.3.4 L'agriculture

Les chiffres du diagnostic agricole proviennent du Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, complétés de l'enquête agricole réalisée auprès de chacun des agriculteurs de la commune de Saint Geniez.

a) Les exploitations

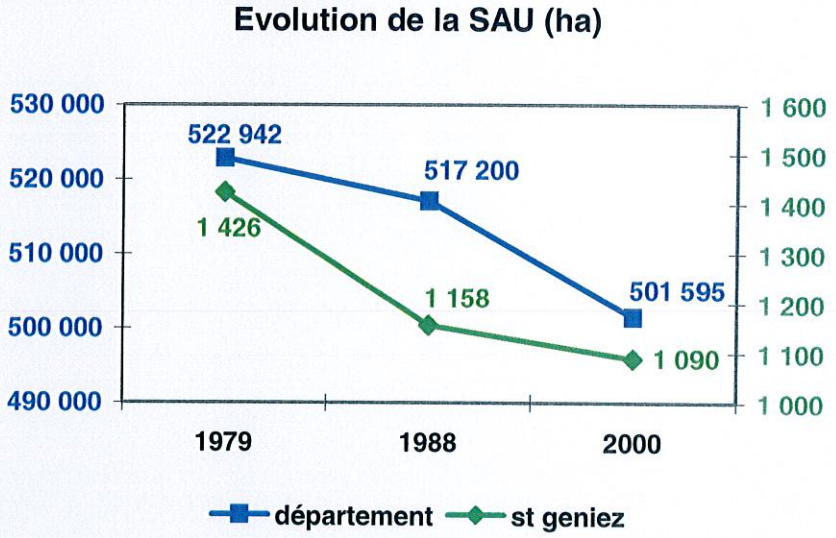
➢ Evolution du nombre d'exploitation



En 26 ans, 48 exploitations de la commune ont disparu, soit 67.6% des exploitations. Cette tendance est plus forte que celle enregistrée par le département (perte de la moitié de ses exploitations dans le même temps).

➢ Evolution des surfaces cultivées

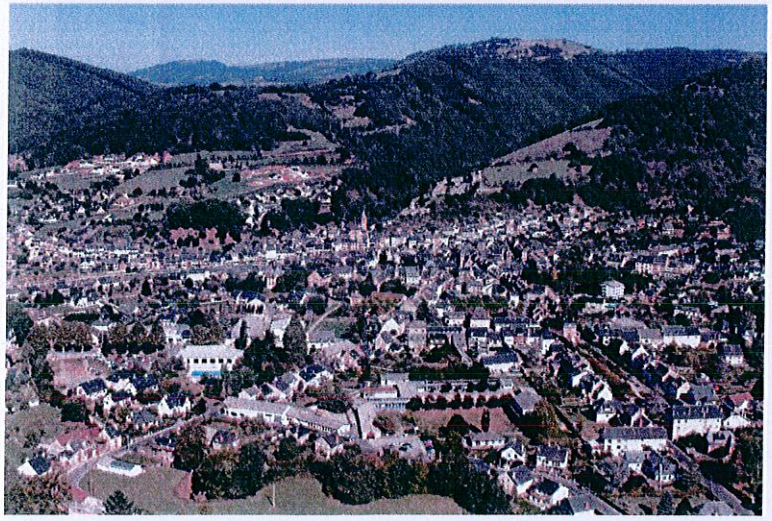
La surface agricole couvre en 2000 près de 29.6 % du territoire communal (3549 ha). Cette faible proportion s'explique par l'importance de la forêt. En 20 ans, la SAU communale a diminué de 23.56%, alors que cette diminution n'est que de 4 % au niveau du département.



La diminution du nombre d'exploitation et de la surface agricole utilisée (SAU) entraîne un changement de destination des terres agricoles les moins intéressantes (souvent très pentues ou difficiles d'accès) en landes, friches qui évoluent très vites en milieu fermé (forêts). Le pourcentage de forêts sur la commune de St Geniez est déjà important, et cette déprise agricole entraîne un appauvrissement du paysage.

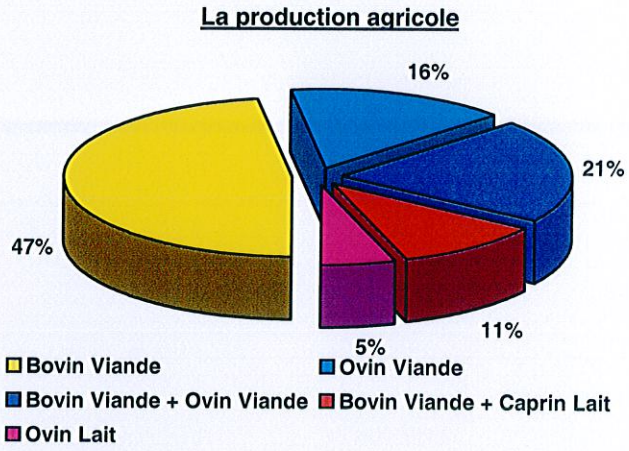
Les photos ci-dessous montrent clairement qu'il est possible de corréler la diminution de la surface agricole utilisée communale avec l'augmentation des landes sur le territoire et le gain des surfaces boisées.

Vue sur Saint Geniez aux environs de 1938



Vue sur Saint Geniez en 2006

➢ **Les productions agricoles**



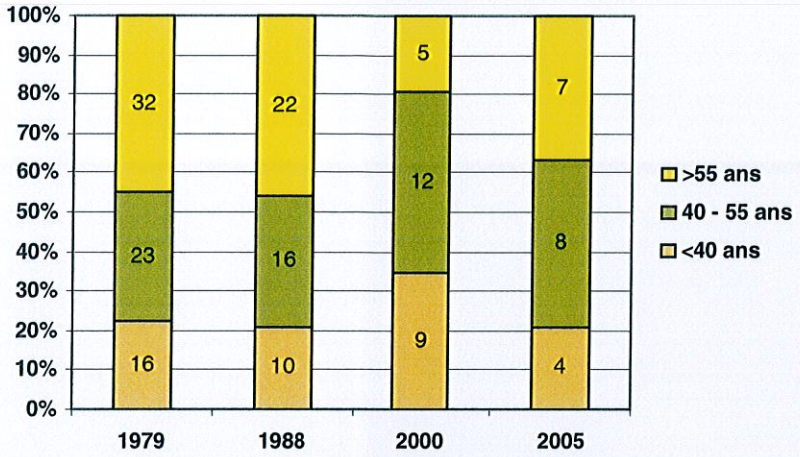
La production « bovins viandes » constitue le seul revenu sur plus de la moitié des structures. La production « ovins viandes » représente le seul revenu pour 16% des exploitations, et 7% des exploitations sont exclusivement productrices « d'ovins lait ».

b) Les exploitants

➢ **Age des chefs d'exploitation**

Les moins de 40 ans sont en nette diminution, depuis 2000. Cette proportion est inférieure la moyenne départementale (17.5%). La représentativité des plus de 55 ans est au contraire supérieure à celle du département (22%).

Moyenne d'âge des chefs d'exploitation



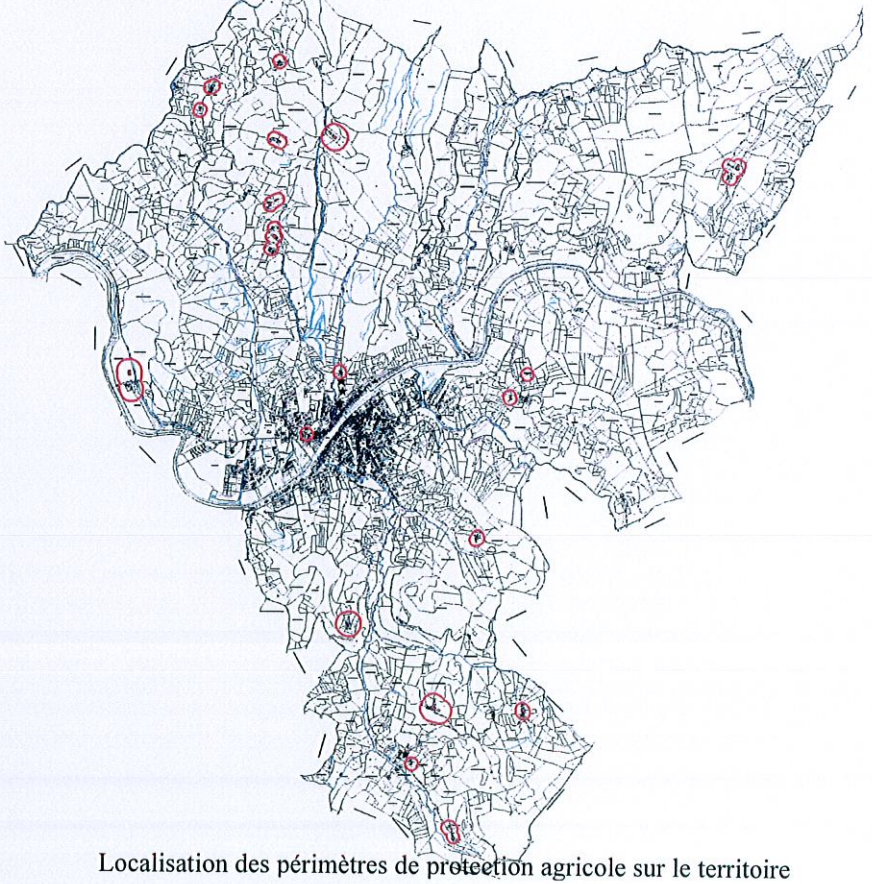
➢ **Perspectives d'évolution (succession et projets)**

Les agriculteurs de plus de 55 ans actuellement en exercice et ayant leur siège sur la commune sont au nombre de 7:

-4 ont une succession assurée,
-1 a une succession incertaine,
-2 n'ont pas de succession.

c) Contraintes dues aux bâtiments d'élevage

L'étude agricole a permis de déterminer les bâtis d'élevage générant des périmètres de protection autour d'eux. La grande majorité des exploitations relèvent du règlement sanitaire départemental, engendrant un périmètre de protection de 50m autour du bâti d'élevage. Seulement 4 exploitations génèrent un périmètre de protection de 100m, relevant de la législation sur les installations classées.



Localisation des périmètres de protection agricole sur le territoire

d) Vocation des hameaux

Sur la commune de Saint Geniez d'Olt, 27 bourgs ou hameaux ont été identifiés. Est considéré comme hameau, un groupe de 3 habitations occupées ou vacantes formant un ensemble urbanisé.

3 types de hameaux ont été définis

➢ Hameau agricole

Hameau occupé par un ou plusieurs agriculteurs et totalement englobé dans des périmètres de protection (installations classées ou règlement sanitaire départemental). Dans ces hameaux, aucun tiers n'est recensé.

Il s'agit des hameaux suivants : Artigues, Bouissettes, Puech le Franc, Le Goutal, Vacayssiols, Le Puech, Le Galdonesq.

➢ Hameau mixte

Hameau occupé par un ou plusieurs agriculteurs, partiellement englobé dans des périmètres de protection. Dans ces hameaux, des habitations de tiers sont présentes.

Il s'agit des hameaux suivants : Albinhaguet, Sarnhaguet, Sarnhac, la Pomarède, Laval, Marnhac, Combetalade, Saint Geniez, Le Batut.

➢ Hameau où l'activité agricole est inexistante

Hameau où il n'existe plus de bâtiment d'élevage.

Il s'agit des hameaux suivants : La Germanie, Les Escarels, Volmanières, Le Minié, Les Benezeches, Vieilles-Vignes, Le Clapier, Cayzac, La Coste, Les Vaysseries, Paradis.

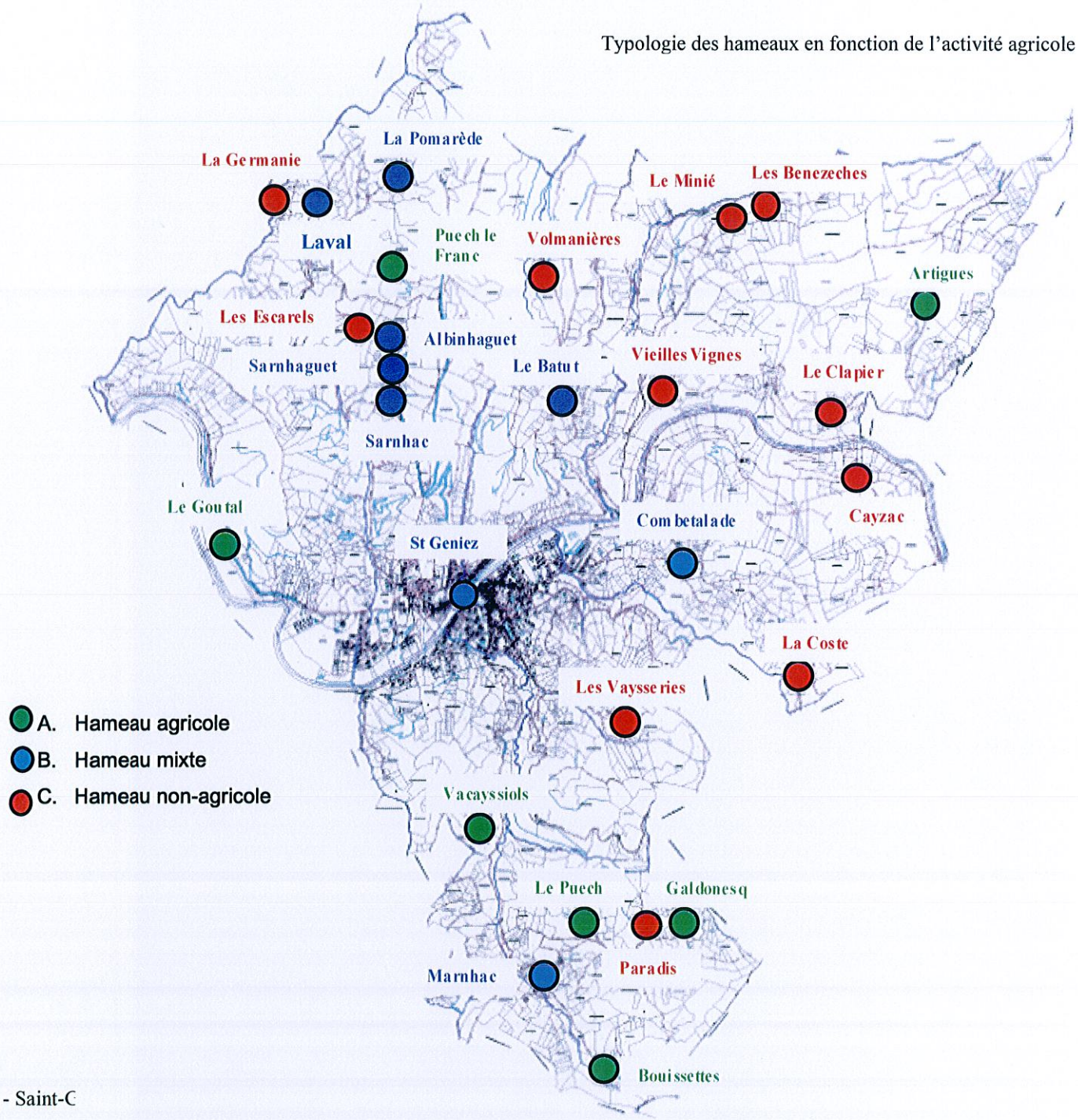
e) Conclusions

L'étude agricole de la commune révèle :

- une baisse du nombre d'exploitation plus importante que la tendance départementale,
- une bonne représentativité de la tranche d'âge 40-55 ans,
- des exploitations axées bovins viandes et ovins viandes.

La détermination de la vocation agricole des hameaux est très importante : en effet, elle va permettre d'orienter le zonage du PLU sur les différents hameaux. Les hameaux à vocation agricole, dans lesquels il n'y a aucun tiers de recensé, seront classés en zone A. Pour les autres hameaux, le zonage dépendra de l'activité agricole qui demeure, ainsi que d'autres facteurs permettant ou non un développement de l'urbanisation (accès, eau potable..).

Typologie des hameaux en fonction de l'activité agricole



I.4 SERVICES ET INFRASTRUCTURES

I.4.1 Services et équipements

La commune a engagé ces dernières années d'importants programmes de valorisation ou de création d'équipements. Le bourg se caractérise aujourd'hui par un très bon niveau d'équipements, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

a) Les équipements et services

L'infrastructure sociale de Saint Geniez est bien développée avec l'existence d'un centre social, d'un point relais emploi (antenne de l'ANPE), d'une antenne du GRETA d'une bibliothèque et d'un cinéma. La commune dispose également d'un centre de secours, d'une gendarmerie et d'un bureau de la subdivision de l'équipement.

b) Une offre scolaire allant de la maternelle au collège

La commune de Saint Geniez possède un bon niveau d'équipement scolaire avec la présence d'une halte-garderie, de deux écoles maternelles et primaires ((public et privé) et également de deux collèges (public/privé).

c) Les équipements d'actions sociales et de santé

Les équipements de santé de Saint Geniez bénéficie d'une implantation intéressante, puisque la maison de retraite jouxte l'hôpital. Des projets d'extension et de création d'une unité alzheimer sont en cours, ce qui contribuera à la poursuite du rayonnement des équipements de santé bien au-delà des limites communales. On recense également 3 docteurs, 2 dentistes, 2 pharmacies, 2 centres de soins, 1 infirmier libéral, 2 kinésithérapeutes sur la commune.

Ces équipements sont des pôles d'accueil et de service mais également une source d'emplois pour la commune. Ils participent à la mixité sociale et sont porteur d'une image accueillante de la ville pour tous.

d) Les équipements culturels et sportifs au cœur de la ville

Le bourg de Saint Geniez est marqué par la présence d'équipements structurants au cœur même de l'urbanisation. Le complexe sportif, les cheminements piétons et vélos ainsi que les espaces verts jouent un rôle très important dans l'ossature urbaine, entre le noyau ancien et les quartiers plus récents. Consciente de cet atout, la municipalité souhaite poursuivre la valorisation des équipements sportifs et culturels en créant de véritables pôles dédiés à ces différentes activités.

De nombreuses associations culturelles et sportives témoignent de la vitalité de la commune et un nombre important d'activités sont possibles : randonnées pédestres, parc de loisirs "Aventure dans les arbres Les Ifers", tennis, pêche, randonnées VTT ou équestres, canoë kayak…

De nombreux chemins de randonnée, inscrits au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres de Randonnées (PDIPR) sillonnent le territoire de St Geniez et permettent de faire découvrir le cadre de Saint Geniez d'une autre façon.

Mais Saint Geniez, c'est également une multitude de fêtes, de manifestations traditionnelles, culturelles et artistiques proposées tout au long de l'année à l'ensemble de la population, locale comme saisonnière…

- Fête de l'estive
- Festival « Tango y Latino »
- Festival folklorique international du Rouergue
- Festival de musique de chambre en pays d'Olt
- Marché des producteurs de pays…
- Cyclosportive « la Marmotte d'Olt »

Ces équipements répondent aux attentes d'une population touristique toujours plus nombreuse à venir découvrir Saint Geniez et les environs. La collectivité souhaite poursuivre cette politique et renforcer son attractivité touristique en s'appuyant sur la présence de ces équipements qui contribuent à l'image dynamique de la commune.

I.4.2 Infrastructures de déplacement

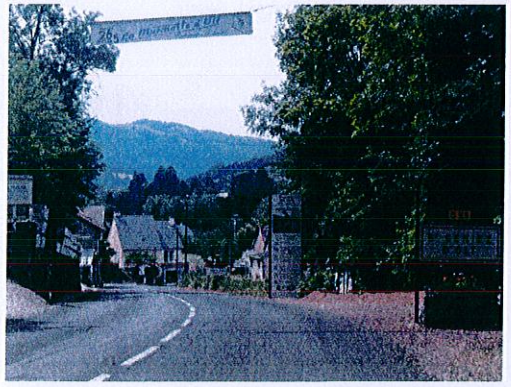
a) Trame viaire

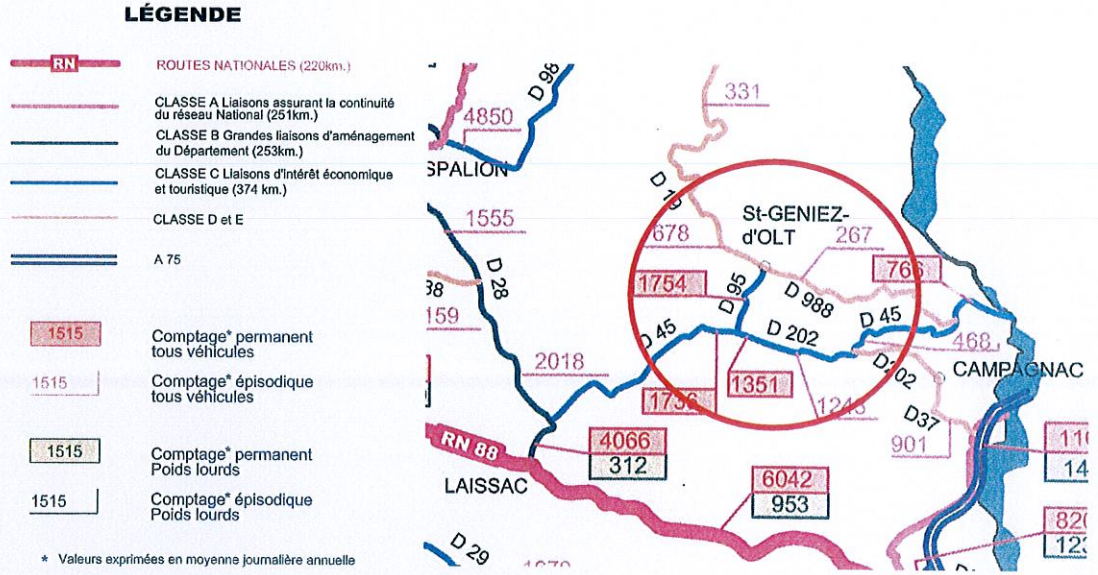
➢ Les liaisons intercommunales

Saint Geniez est traversée par un réseau important de routes départementales, qui convergent toutes au centre ville. L'axe le plus fréquenté, la RD 95 en direction de Laissac et Rodez, comptabilise 1 754 véhicules par jour en moyenne annuelle.

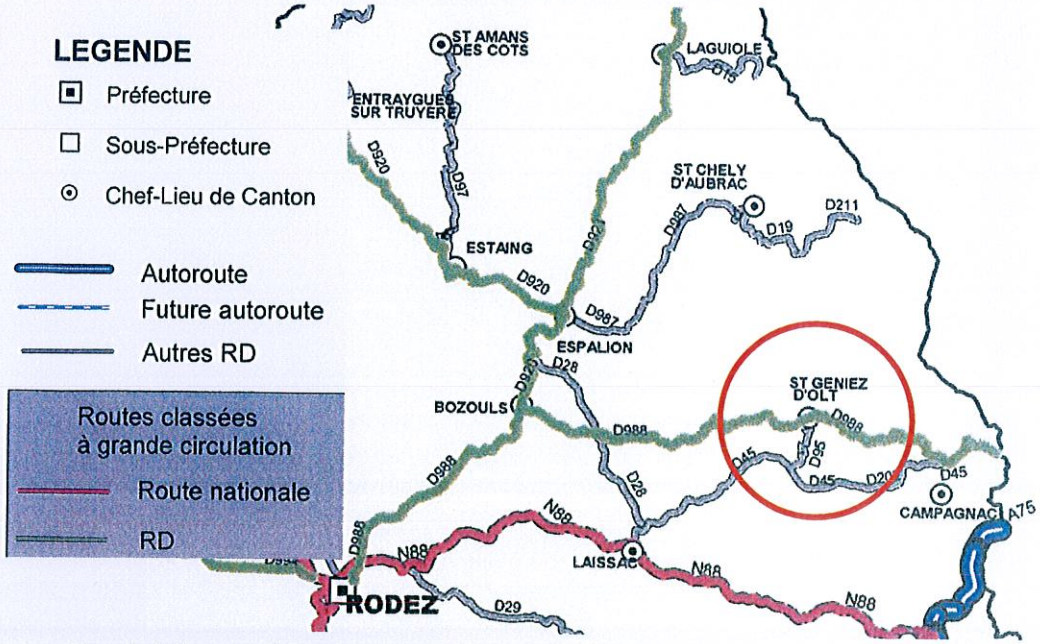
Les deux axes secondaires de la ville sont la RD 19 reliant Saint Geniez à Saint Chély d'Aubrac, qui comptabilise 768 véhicules par jour et la D 988 avec 267 véhicules par jour. **Cette dernière est classée route à grande circulation depuis 1972,** c'est-à-dire qu'une distance de recul de 75m de l'axe s'impose pour les constructions hors agglomération.

Sur cette trame viaire intercommunale viennent se greffer des liaisons de moindre importance qui desservent les hameaux de la commune.

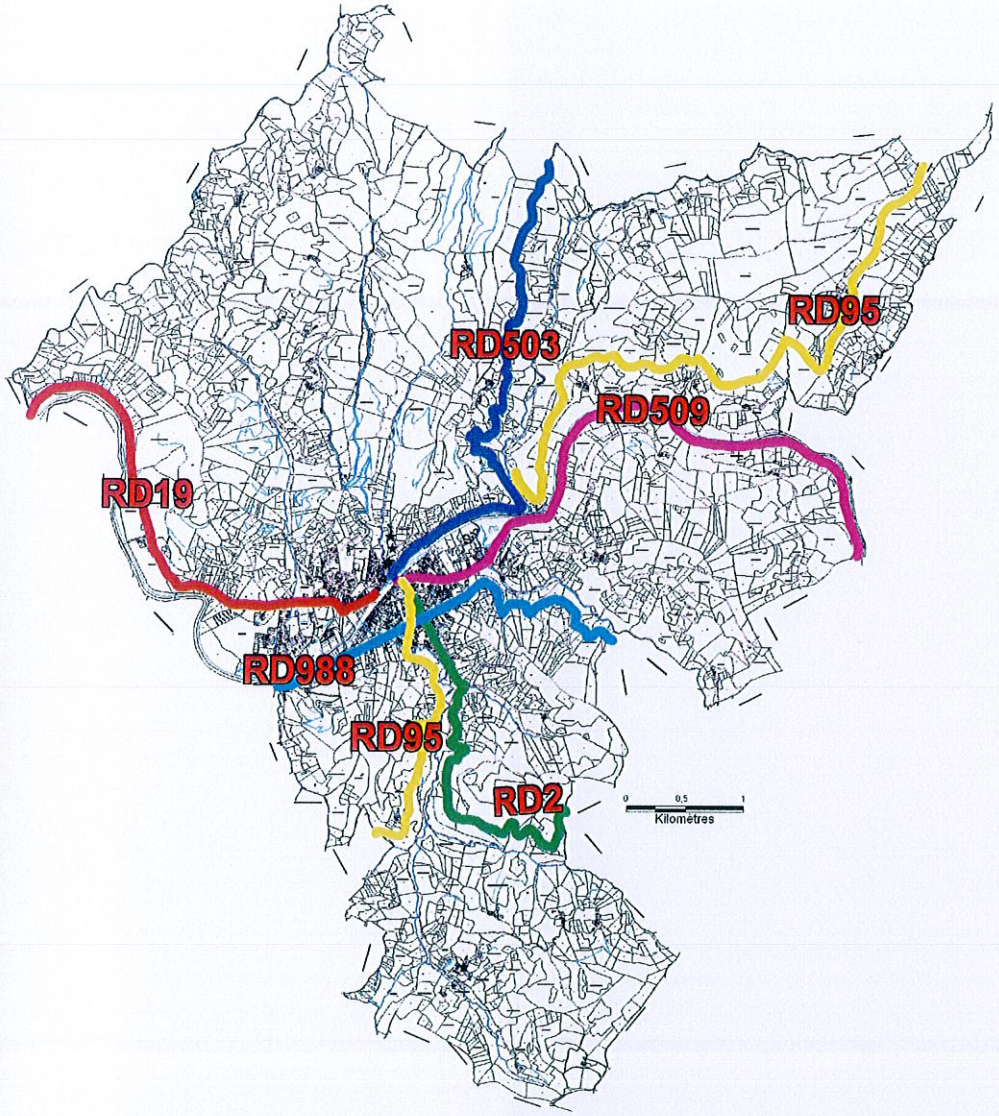




Comptage DDE - 2004



Extrait de la carte des routes à grande circulation – Conseil Général, DRI – février 2004



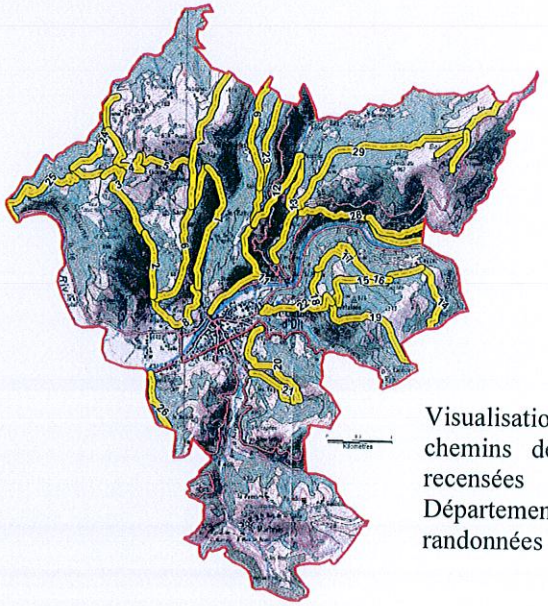
Visualisation des routes départementales parcourant Saint Geniez

➢ Les liaisons secondaires

Moins importantes que les liaisons intercommunales en terme de trafic routier, les voies communales constituent néanmoins un maillage vital pour la commune puisqu'elles permettent de desservir l'ensemble des hameaux environnants, et donc de désenclaver le territoire communal.

➢ Les chemins ruraux et sentiers de randonnée

Ils partent des bourgs et s'éloignent pour rejoindre des champs, des près… uniquement piétonniers et revêtus de terre, ces chemins ruraux sont le reflet et la mémoire de la commune. Un nombre assez important de ces chemins sont classés au plan départemental des itinéraires de randonnées pédestres (voir annexe) et permettent aux marcheurs de découvrir les multiples paysages de la commune.



Visualisation des chemins de randonnées recensées au Plan Départemental des randonnées

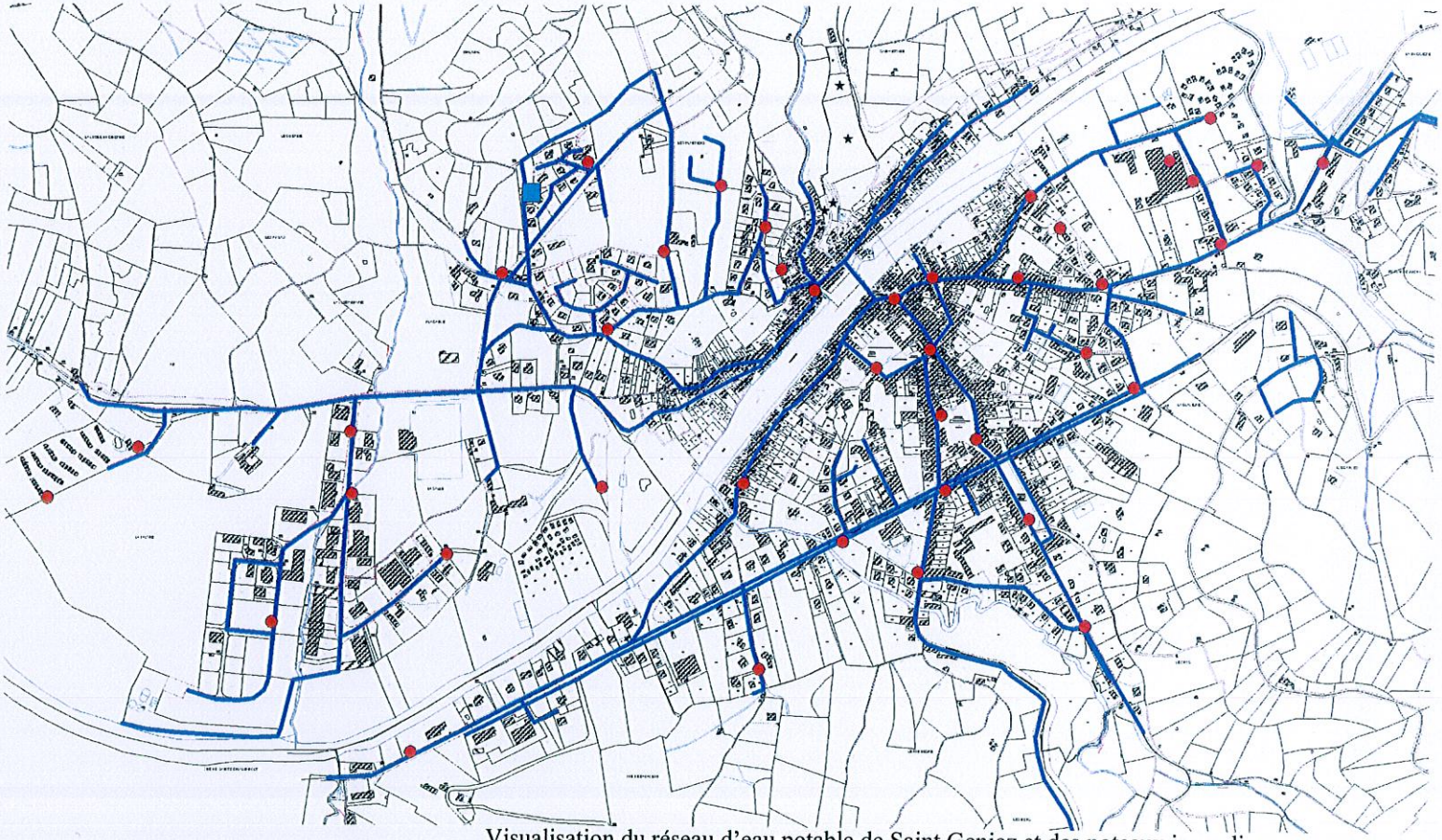
I.4.3 Réseau d'alimentation en eau potable

L'eau de St Geniez est captée à la source de la Soult au lieu-dit Puech de Raynal, à 2 km au Nord Est de l'agglomération. Une autre source d'alimentation est utilisée, par prélèvement du ruisseau de Mardonenque (traitement réalisé au réservoir principal).

Les hameaux de Marnhac, Le Puech, Paradis et Galdonesq sont alimentés grâce au syndicat de la Serre.

Le secteur de Combetalade a son réseau d'alimentation en eau potable indépendant.

Les autres hameaux, tous desservis, sont alimentés par des sources privées.



Visualisation du réseau d'eau potable de Saint Geniez et des poteaux incendie

Ce constat est important dans la politique qui sera mise en place pour l'urbanisation future de la commune de Saint Geniez.

I.4.4 Réseau d'assainissement : état actuel et futur

a) Réseau d'assainissement

Le bourg de Saint Geniez d'Olt dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif pour la majeure partie de l'agglomération, où seules encore quelques rues ne sont équipées que d'un système unitaire.

La station d'épuration (STEP) est calibrée pour 3600 équivalents habitants (EqHab). Actuellement, 1800 EqHab sont raccordés. La STEP avait été construite pour recevoir les eaux usées de Ste Eulalie, qui n'a jamais été raccordée. Une analyse récente des rejets de la station effectuée par la SATESE affiche des résultats corrects.

Concernant le traitement des boues de la STEP, un plan d'épandage est en cours d'étude.
Les autres hameaux et villages de la commune de Saint Geniez d'Olt ne disposent d'aucun système d'assainissement collectif, l'assainissement se fait de manière autonome, à l'aide d'installation dont les caractéristiques techniques dépendent de la nature du sol. Ces caractéristiques sont évaluées dans le schéma communal d'assainissement approuvé le 18 octobre 2002.

b) Dispositions du schéma communal d'assainissement

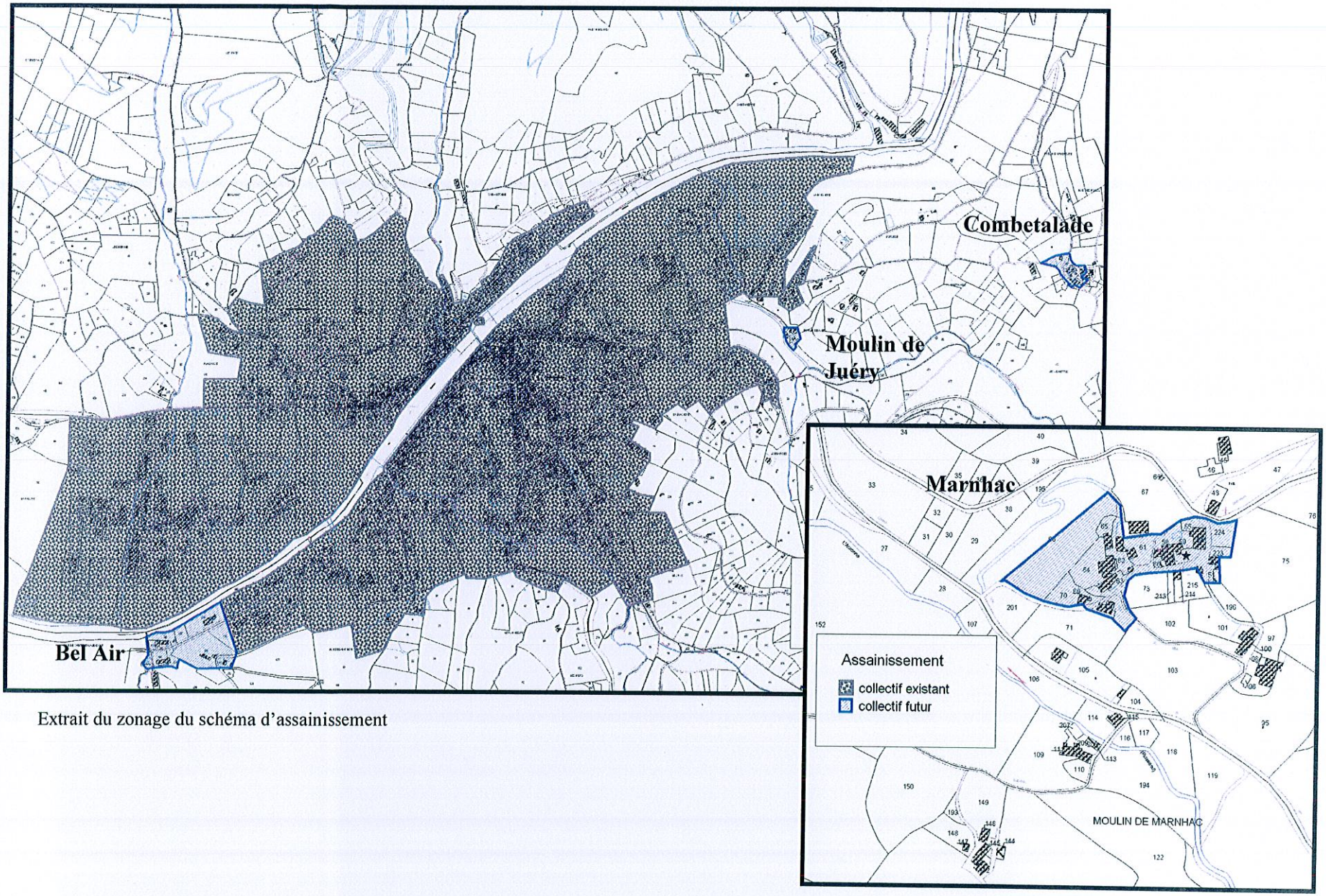
Le schéma communal d'assainissement dresse les priorités d'intervention en matière de réalisation de travaux d'assainissement. Plusieurs tranches ont été ou sont en cours de réalisation comme l'assainissement des quais rives gauches et droites du Lot, la mise en place de l'assainissement à La Boissière et la réalisation du réseau dans le quartier Saint Pierre (courant automne 2006).

Priorité N°1 : réhabilitation du réseau existant et restructuration de la station d'épuration du bourg de Saint Geniez.

Priorité N°2 :
- avenue de Saint Pierre : possibilité d'assainissement collectif séparatif,
- secteur de Bel-Air : possibilité d'assainissement séparatif.

Priorité N°3 :
- Moulin de Juéry : possibilité d'assainissement collectif séparatif,
- Secteur de Combetalade : possibilité d'assainissement collectif séparatif,
- Secteur de Marnhac : possibilité d'assainissement collectif séparatif.

Les autres hameaux et lieux-dits font l'objet d'un maintien de l'assainissement individuel. Les dispositifs mis en œuvre doivent être cohérents avec la nature des sols (voir la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement) et des relevés doivent être réalisés à la parcelle avant toute mise en place d'une filière autonome.



Extrait du zonage du schéma d'assainissement

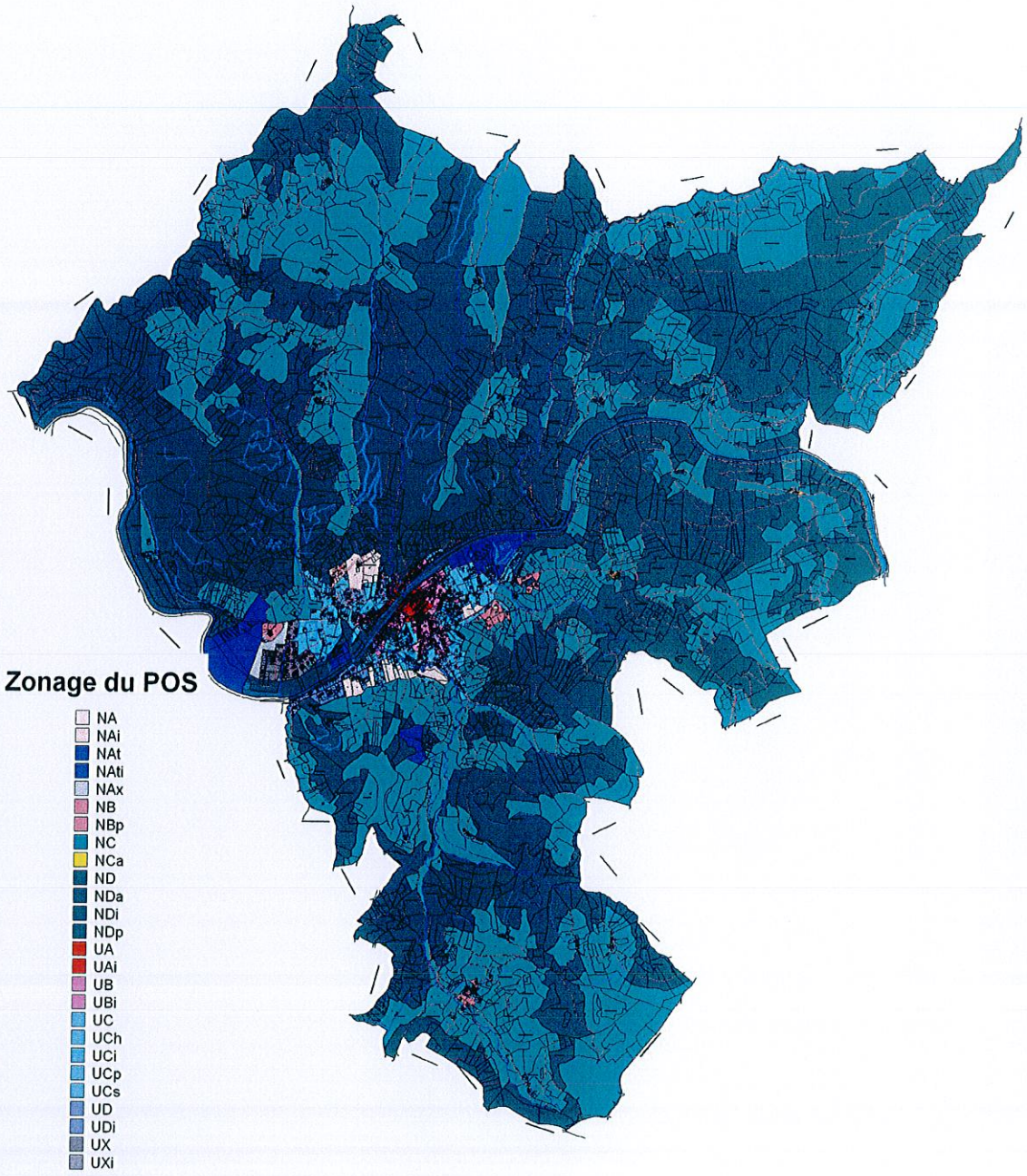
I.5 BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

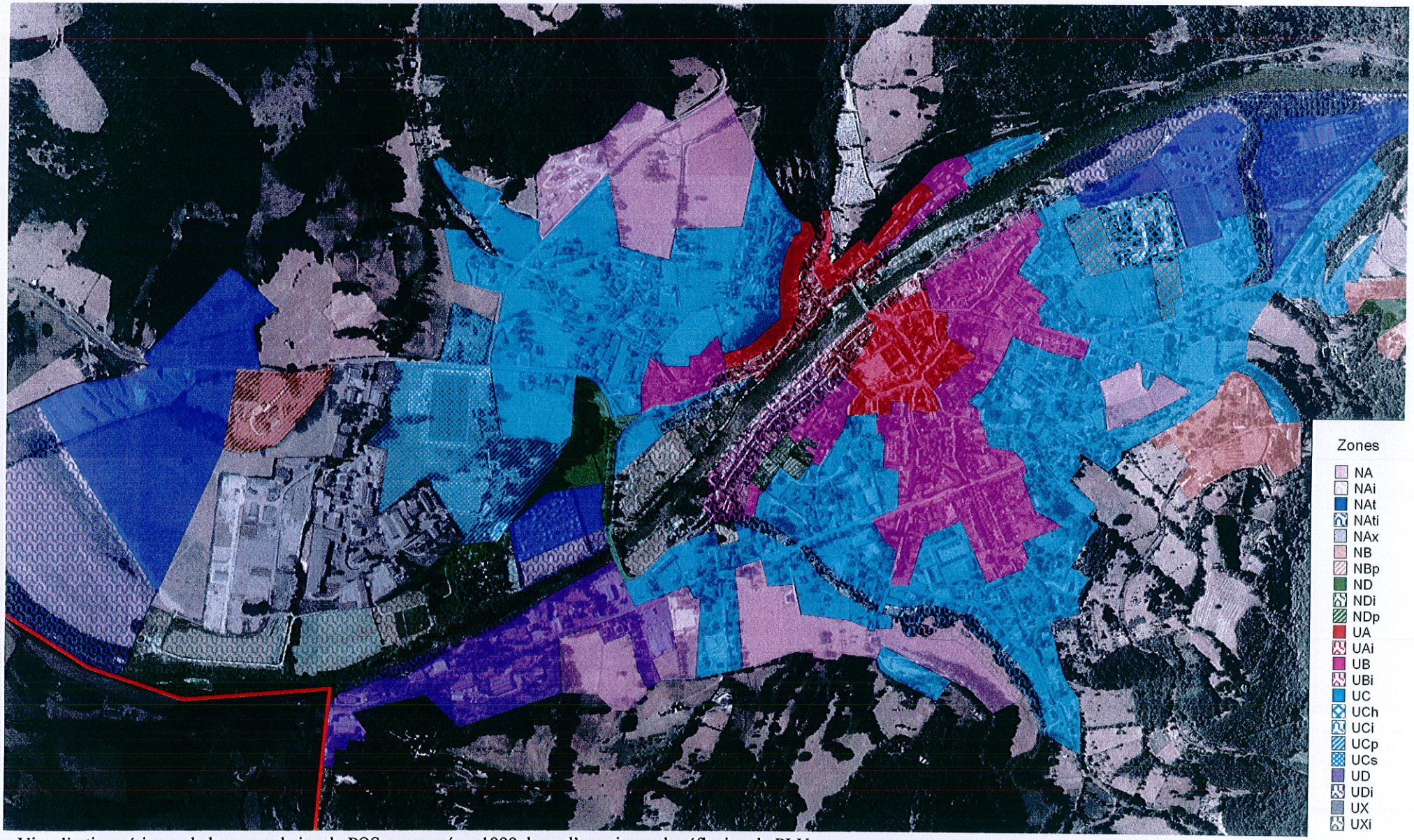
I.5.1 Analyse de l'ancien document d'urbanisme

La commune de St Geniez dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 novembre 1999. Ce POS a été modifié par à plusieurs reprises, notamment pour permettre l'accueil touristique aux Ifers ainsi que pour modifier les emplacements réservés notamment au regard des zones de stationnement en centre ville.

Le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur les orientations et le zonage définis au niveau du POS et en tire les points positifs et les points à améliorer.

Le diagnostic communal a permis de mettre en avant la forte rétention foncière de zones constructibles au sein du POS au cœur de Saint Geniez. Ce constat a débouché sur une réflexion approfondie de la municipalité quant aux solutions à adopter pour urbaniser ces terrains qui disposent de tous les équipements. Cela permettrait également de limiter la consommation des terres agricoles et le coût d'amenée des réseaux et de création de voies pour la collectivité.





Visualisation aérienne de la zone urbaine du POS approuvé en 1999, base d'appui pour la réflexion du PLU

I.5.2 Synthèse de la première partie du diagnostic

- **Les points faibles :**

– une tendance au vieillissement de la population : il faut poursuivre l'accueil de jeunes afin de préserver un renouvellement des populations,

– une absence, au niveau des équipements publics, d'infrastructure pour jeunes enfants (halte garderie, crèche),

– une baisse du nombre d'exploitations agricoles s'accompagnant d'une réduction de la surface agricole utile. (mais le nombre d'exploitations ne devrait pas diminuer fortement les prochaines années, seules trois ayant un avenir incertain),

– un centre-ville où la voiture est omniprésente, ce qui banalise le centre, pourtant riche en éléments architecturaux.

- **Les points forts :**

– un solde migratoire positif, et un renversement de la tendance démographique : la population de St Geniez dépasse à nouveau le seuil des 2000 habitants,

– des infrastructures et équipements publics importants témoignant de la vitalité du bourg,

– une construction principalement composée de type habitat individuel, avec une diminution du parc de logements vacants

– une diversité des services, marchands, non-marchands (médicaux, para-médicaux et sociaux),

– un patrimoine architectural riche et bien conservé, dans un site remarquable le long de la vallée du Lot, entre Aubrac et Causse,

– une activité touristique très développée, avec une forte capacité d'hébergement : St Geniez s'impose comme un pôle touristique fort.

I.5.3 Les perspectives d'évolution : les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

- poursuite d'un accueil de population avec 7/8 constructions neuves par an, et encouragement de la réhabilitation,
- maintien des services et amélioration du cadre de vie des habitants et des touristes (accueil, commerces, infrastructures),
- réflexion sur la zone artisanale et la délocalisation éventuelle d'activités à Pierrefiche, mise en place de secteurs dédiés à certains équipements ou activités,
- réappropriation du centre-bourg, avec aménagement de la voirie et des espaces et création de parc de stationnement de dissuasion,
- poursuite du développement de l'activité touristique,
- protection du patrimoine paysager du territoire, et valorisation de l'activité agricole.

- TITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

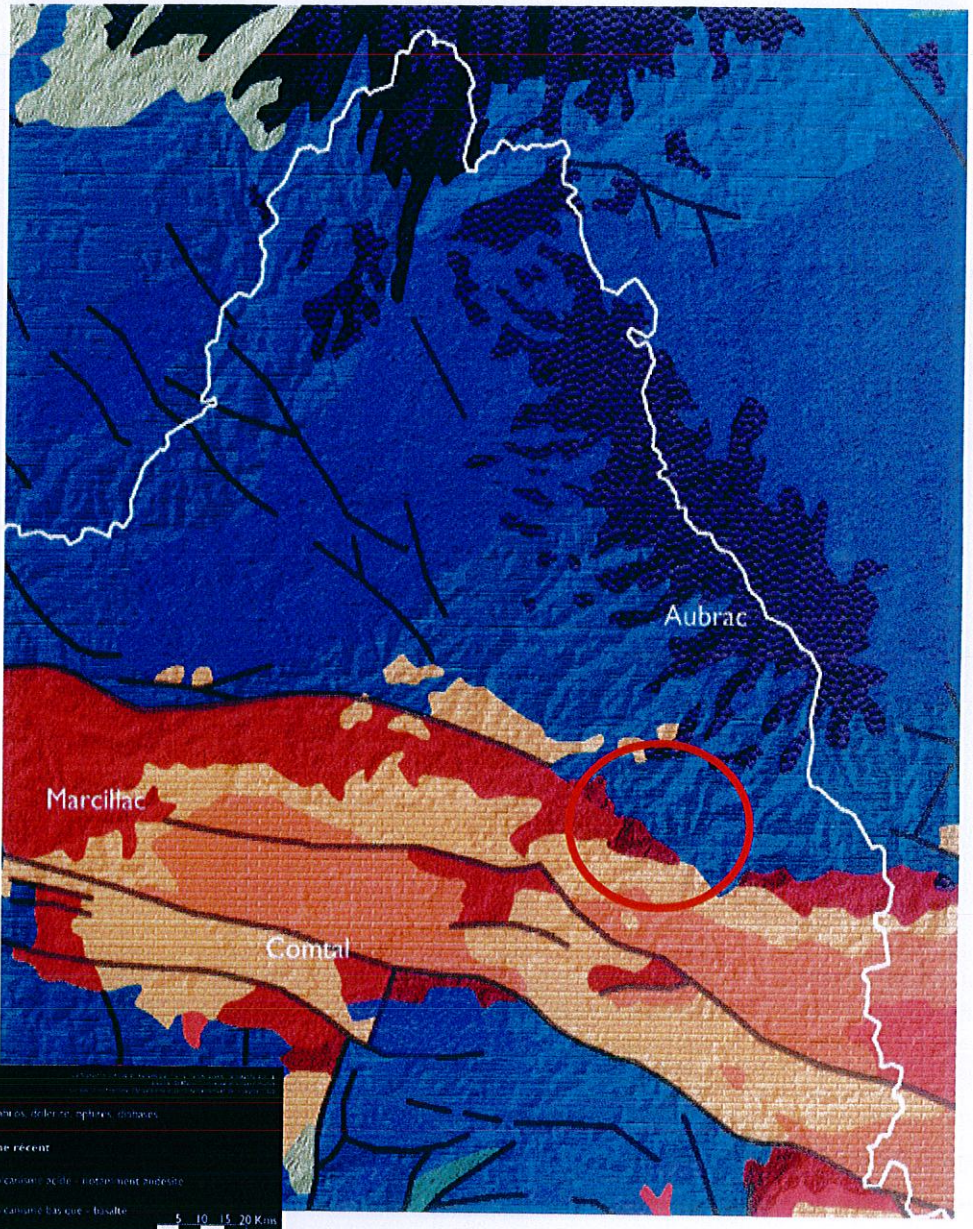
II.1.1 Géologie

La commune se situe à un carrefour géologique de l'Aveyron, entre les contreforts méridionaux du massif central dans lequel s'insère, à l'Est, le plateau sédentaire des causses du détroit de Rodez.

La vallée du Lot se déploie au milieu de ces deux massifs et souligne sur le canton la rupture Nord/Sud entre le plateau des causses de Séverac et les hauts plateaux cristallins et volcaniques de l'Aubrac. Les méandres liés à une érosion différentielle des roches ouvrent dans les gorges abruptes du Lot la petite vallée alluviale encaissée qui accueille les villages de Saint-Geniez et de Sainte-Eulalie d'Olt.

Rive droite, le Lot collecte l'eau de l'Aubrac par les profondes saignées des boraldes (vallées encaissées perpendiculaires au Lot) qui entaillent profondément le plateau en long lambeaux.

Le cadre géologique résulte d'une stratification : dépôts sédimentaires calcaires sur un socle cristallin (schiste, micaschiste, gneiss, granite) avec superposition d'écoulements de roches volcaniques (basaltes). Les phénomènes d'érosion révèlent ces strates géologiques et en découvrent les couches possédant une orientation générale Est/Ouest.



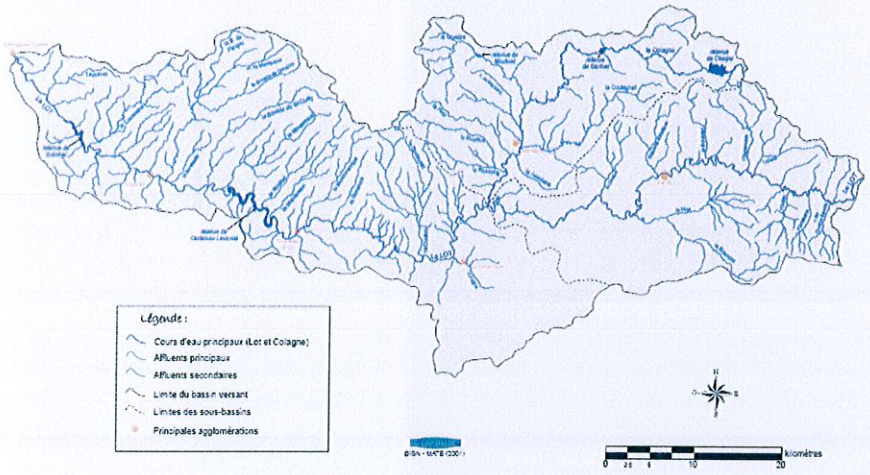
II.1.2 Hydrographie

a) Le réseau hydrographique

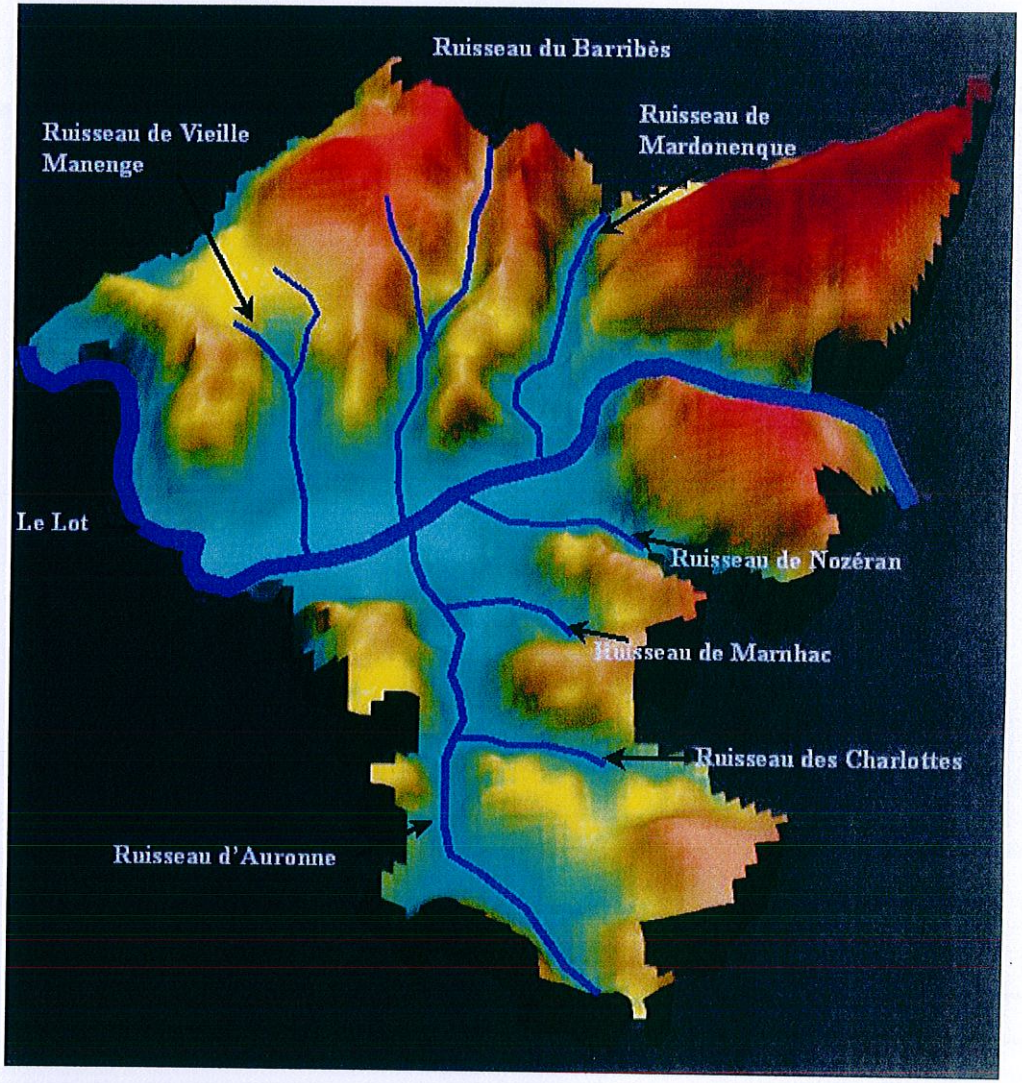
La commune de Saint Geniez est traversée en son centre par le Lot. Saint-Geniez fait partie du bassin versant du Lot Amont. Le Lot prend sa source au Mont Lozère, à 1449m d'altitude et se jette à Aiguillon dans la Garonne. Dès son entrée en Aveyron, à Estables, jusqu'au Barrage de Castelnau-Lassouts-Lous, le Lot traverse le " Pays d'Olt ", d'après l'ancienne appellation de la rivière " Oltis ", d'origine celte ou latine.

Le territoire communal présente, outre l'entaille principale du Lot, des dévasements secondaires qui correspondent aux débouchés des plusieurs affluents drainant les eaux du causse et du plateau de l'Aubrac.

Le réseau hydrographique du Lot Amont



Ces ruisseaux possèdent un rôle paysager essentiel puisqu'il fragmentent le territoire en de petites vallées perpendiculaires à l'entaille principale du Lot et façonnent le relief, ce qui permet des vues exceptionnelles sur vallons et vallées.

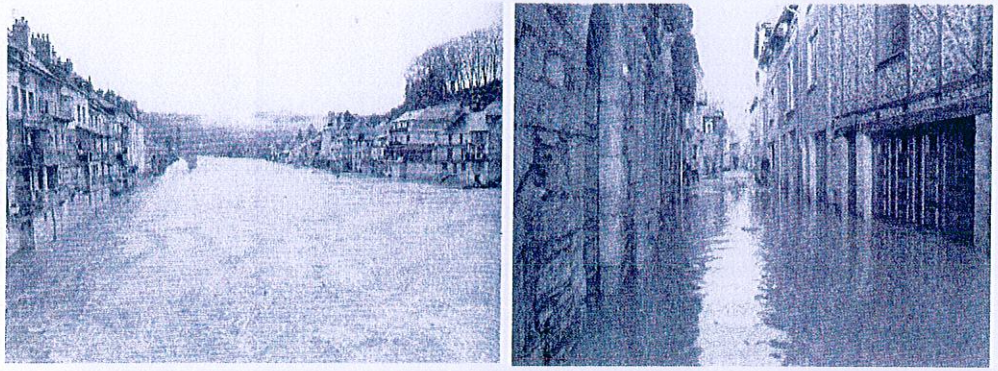


b) Les risques d'inondation

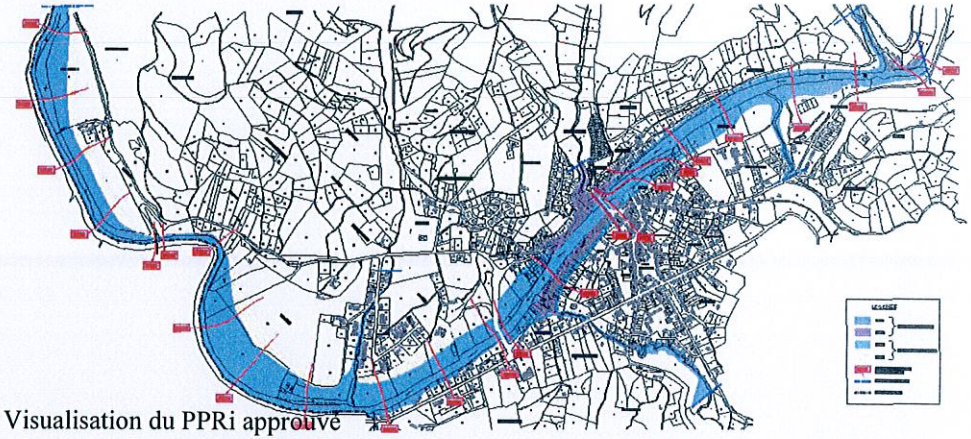
Si Saint Geniez bénéficie de la proximité du lot qui lui confère une image particulière, la ville subit également les caprices de la rivière et les inondations ne sont pas rares. La dernière inondation importante remonte aux 3 et 4 décembre 2003. **Face à ce risque, la municipalité a souhaité faire de la protection contre les inondations un élément primordial du document d'urbanisme.**

La commune de St Geniez est soumise au Plan de Prévention des Risques d'inondation du Lot, approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2001.

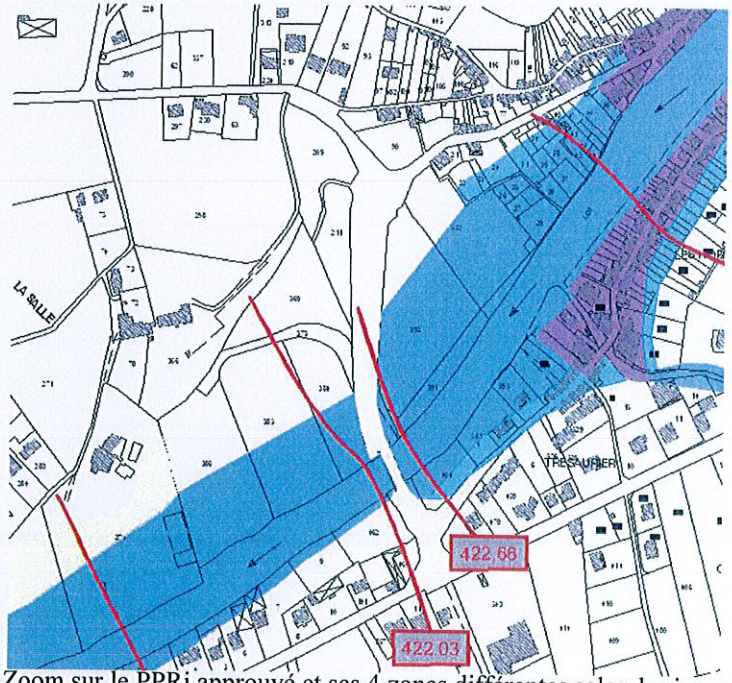
La partie inondable du territoire communal a été subdivisé en 4 zones en fonction de la nature de l'aléa, de l'urbanisation et de la nécessaire préservation des zones inondables. Elle sont définies dans le règlement du PPRi. Le PPRi est une servitude qui s'impose au PLU.



Images de crue : décembre 2003, photos D. Ortalda



Visualisation du PPRi approuvé

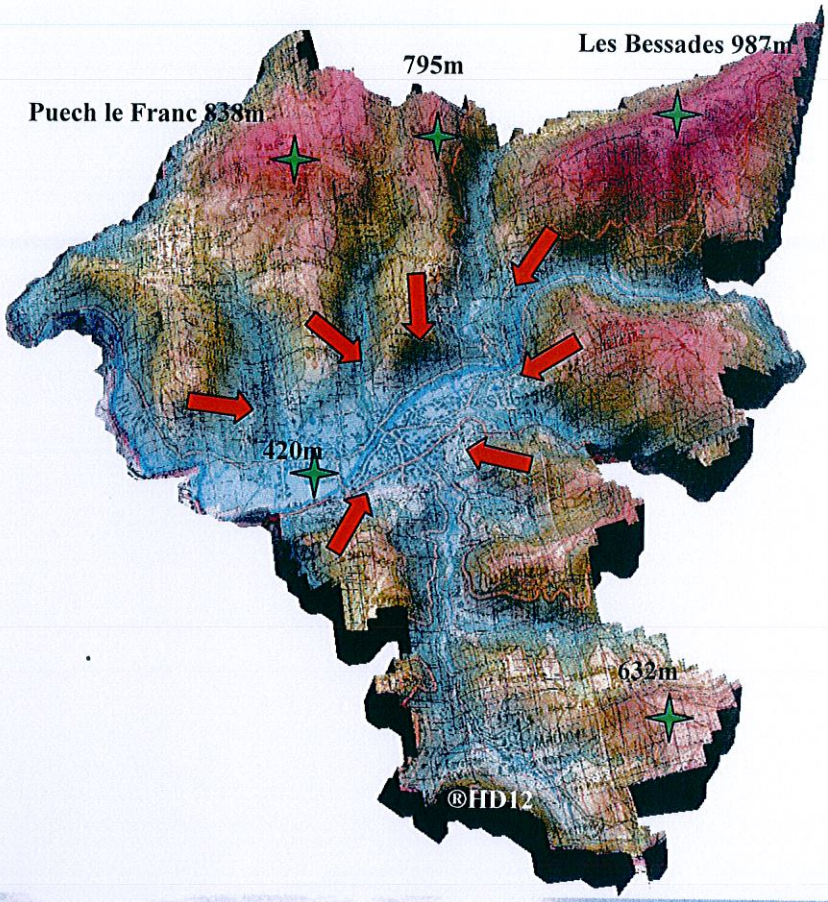


Zoom sur le PPRi approuvé et ses 4 zones différentes selon le risque

II.1.3 Géomorphologie et relief

a) Relief

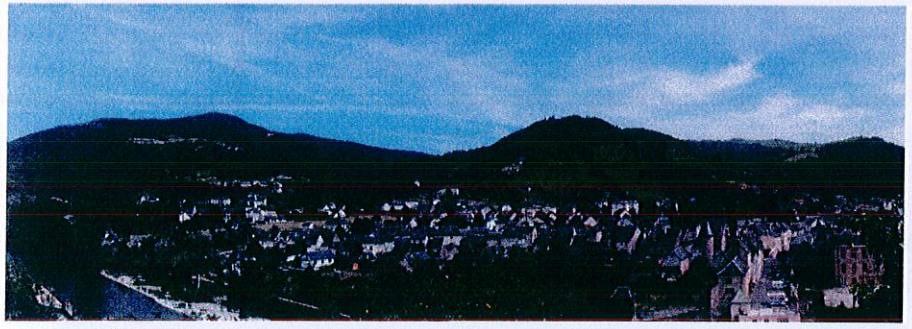
Des hauts plateaux de l'Aubrac, perchés jusqu'à 1448m, l'altimétrie chute par paliers pour arrivée au point culminant de Saint Geniez au lieu-dit les Bessades (987m) jusqu'au lit du Lot à 420m, pour se rehausser rive gauche à 632m. La commune de Saint Geniez est classée en zone de montagne et est soumise à la loi montagne.
Les fortes pentes autour des zones bâties entraînent **un risque de chute de blocs,** en ce sens le maintien du couvert boisé est utile.



b) Lignes de force du paysage

Le relevé des courbes de niveau permet de visualiser les lignes de forces du paysage. Le relief marqué, oscillant comme nous l'avons vu entre 420m et 987m, créé des limites visuelles d'ordres morphologiques. La perception des différentes unités paysagères est directement liée à la géologie et au réseau hydrographique du territoire qui ont façonné le relief communal.

Le relief dégage de magnifiques points de vue qui convergent vers la vallée du Lot et la ville de St Geniez.



Vue sur Saint Geniez depuis Talabot

Vue sur Saint Geniez depuis Beausoleil

II.2 LES UNITES PAYSAGERES

Ainsi, à l'échelle de la commune, trois entités se dessinent :

- les zones de landes, que nous trouvons au Nord de la commune. Elle sont généralement recouvertes de genêts, de fougères, de pelouse et de bruyères et permettent des vues intéressantes sur la vallée du Lot,
- les zones de forêt qui occupent la quasi-totalité des pentes,
- la vallée du Lot, fortement marquée par la présence de l'homme puisque c'est le lieu d'urbanisation principal du territoire. La végétation est très présente, avec platanes et tilleuls le long des réseaux routiers et des berges du lot, ainsi que les espaces verts communaux et les jardins privés.

La superficie totale de la commune est de 3549ha, 1363ha sont recouverts de forêts (38.4%), la surface agricole utilisée communale est de 1052ha (29.6%) et la surface urbanisée de moins de 200ha (5.6%).

II.2.1 Unité paysagère n°1 : les landes et terres agricoles

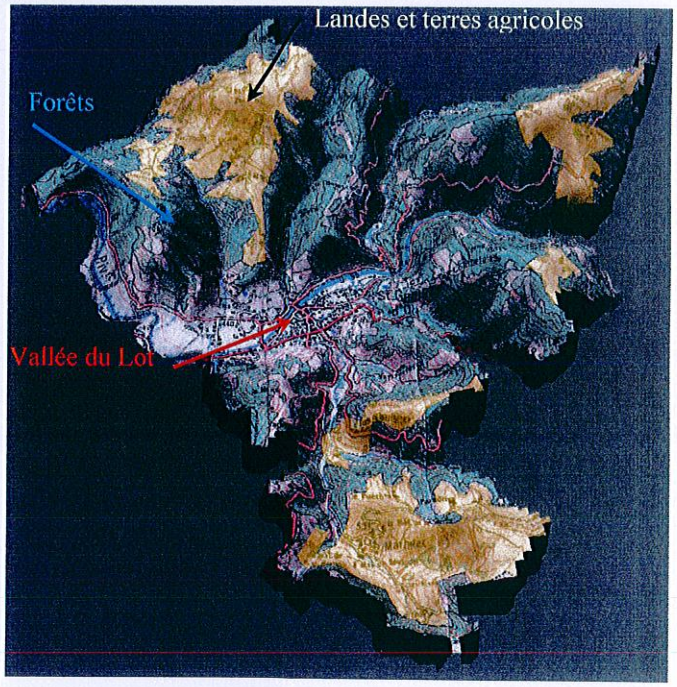
Les zones de landes, situées sur les reliefs de la commune, (Puech le Franc, Puy Monbiau, les Bessades au Nord) sont généralement recouvertes de genêts, de fougères, de pelouses et de bruyères. Cette végétation offre aux promeneurs des vues grandioses sur la vallée du Lot et la ville de St Geniez. Développée et entretenue par les feux allumés pour favoriser la repousse de l'herbe de pâture, l'élevage a façonné et maintenu jusqu'à aujourd'hui l'aspect ouvert de ce milieu.

II.2.2 Unité paysagère n°2 : la forêt sur les versants

Les zones de forêts s'étendent sur la quasi-totalité des terrains en pente du territoire communal. C'est un élément fondamental du paysage de St Geniez puisque ces forêts en constituent la toile de fond.

II.2.3 Unité paysagère n°3 : la vallée du Lot

Sculptée par la présence du Lot, la vallée de St Geniez d'Olt, avec une altitude moyenne de 400m, est le lieu principal de l'urbanisation de la commune.



II.3 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

II.3.1 Les éléments d'histoire et d'urbanisation

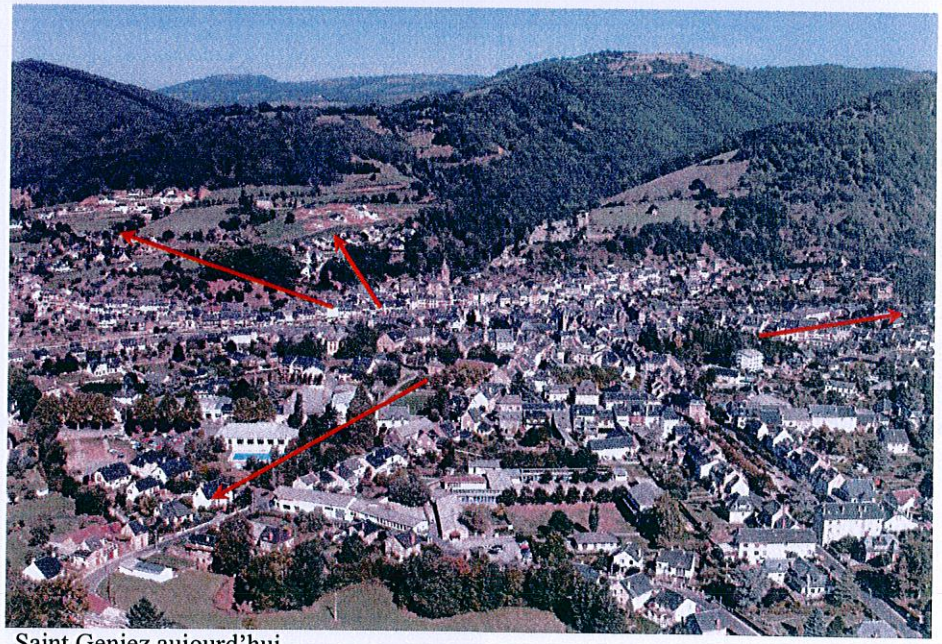
L'urbanisation de Saint Geniez s'est effectuée en plusieurs étapes. Il est possible de remonter jusqu'aux Celtes qui établirent un fortin au niveau du monument actuel de Talabot. La vieille ville se développe du Xième au XIIième siècle sur la rive droite du Lot. La « ville neuve » est créée au XIVième siècle avec le couvent des Augustins. Au XVIième et XVIIième siècles, l'activité de tannerie se développe de façon très importante sur la rive droite.

La ville était particulièrement active au XVIII° siècle avec ses tanneries, ses clouteries et ses fabriques de draps. Les produits étaient transportés jusqu'en Amérique. Forte de 5 000 habitants, Saint-Geniez était la seconde ville du Rouergue. La Révolution mit un premier coup d'arrêt à l'expansion de Saint-Geniez.

A partir de la fin du XIXième siècle, on constate une légère densification du bourg mais surtout une urbanisation qui opère un glissement vers les voies de communications principales (RD988, RD95 et RD2).

Aujourd'hui, l'urbanisation de la ville se fait essentiellement par le biais de nouveaux lotissements, sur les coteaux autrefois recouverts de fraisiers et de vignes.

Vue sur Saint Geniez aux environs de 1938


Saint Geniez aujourd'hui

II.3.2 Patrimoine bâti

a) Patrimoine archéologique

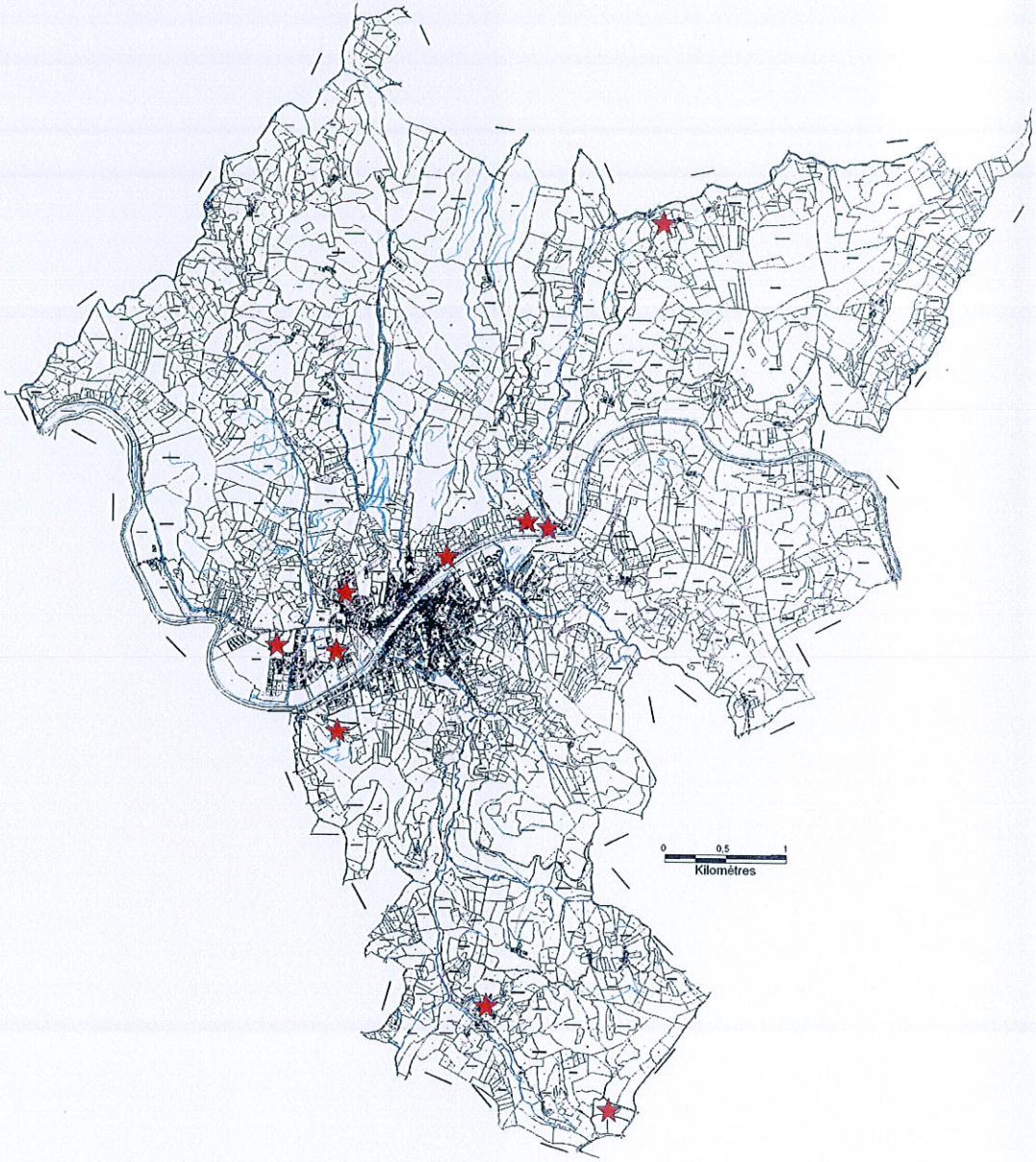
La DRAC demande que soit classés en zone ND du POS :

- l'église de Marnhac et ses abords immédiats en raison de leur importance dans l'histoire de la commune (siège de la plus ancienne paroisse de St Geniez)

- la chapelle St Pierre de Mardon et sa parcelle renfermant cet édifice pré-roman.

Liste récapitulative des sites archéologiques (état des connaissances février 1996)

12.224.101 : ensemble de la vieille ville rive droite, église, emplacement du château
12.224.102 : ensemble de la vieille ville rive gauche, établissement religieux
12.224.103 : église de Marnhac
12.224.104 : chapelle Saint Antoine
12.224.105 : chapelle des Buis
12.224.106 : la Falque
12.224.107 : Bel Air
12.224.108 : le Vialaret
12.224.109 : chapelle St Pierre de Mardon
12.224.110 : le Minié Bas, le Minié Haut
12.224.111 : le cimetière des Pauvres
12.224.112 : la Salle



Visualisation des sites archéologiques sur le territoire de Saint Geniez d'Olt

II.4 MILIEUX NATURELS : UNE RICHESSE EXCEPTIONNELLE QUI MERITE D'ETRE PROTEGEE

II.4.1 ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles à Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) couvre l'ensemble du territoire national.

Deux types de ZNIEFF sont répertoriés :

- les ZNIEFF de type I, caractérisées par leur intérêt biologique remarquable et qui abritent des espèces rares ;
- les ZNIEFF de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, aux potentialités biologiques importantes.

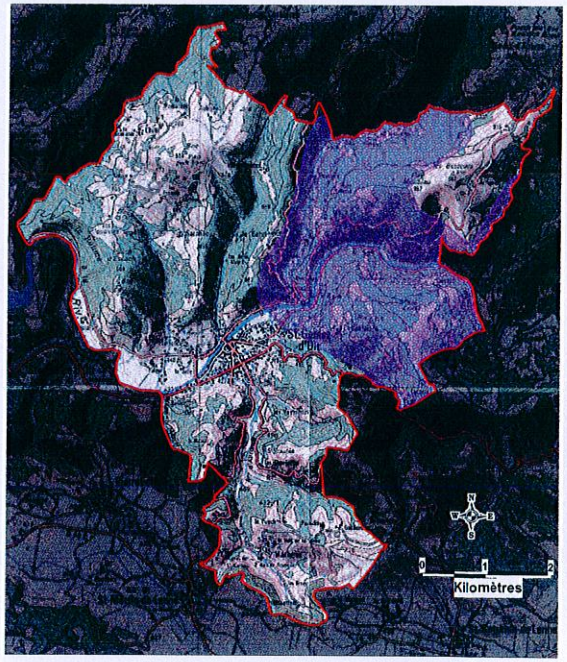
L'inventaire de la flore et de la faune de ces zones est une base de connaissance utiles pour améliorer la prise en compte de l'espace naturel. Réalisé par des spécialistes et actualisé en permanence, il est disponible dans chaque région à la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement). Pour la région Midi-Pyrénées, les données sont consultables sur le site à l'adresse suivante : http://www.midi-pyrenees.environnement.gouv.fr).

L'inventaire des ZNIEFF est destiné à éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Simple outil de connaissance, il n'a pas de valeur juridique directe. Par contre, la prise en compte de l'existence d'une ZNIEFF est indispensable lors de l'élaboration de tout projet.

La partie Est de la Commune est classée ZNIEFF de type I depuis 1991. Il s'agit de la ZNIEFF de la Haute Vallée du Lot (entre Saint-Geniez-d'Olt et Saint-Laurent-d'Olt), elle couvre une surface totale de 3 286 ha répartis sur 5 communes.

L'intérêt de la ZNIEFF est faunistique :

- présence probable de loutre, espèce rarissime en France, menacée de disparition et protégée,
- présence du cerf, du chevreuil, du sanglier,
- grande diversité d'oiseaux, notamment des rapaces (Circaète, Milan royal, Milan noir, Autour, Epervier).



Localisation de la Znieff sur le territoire

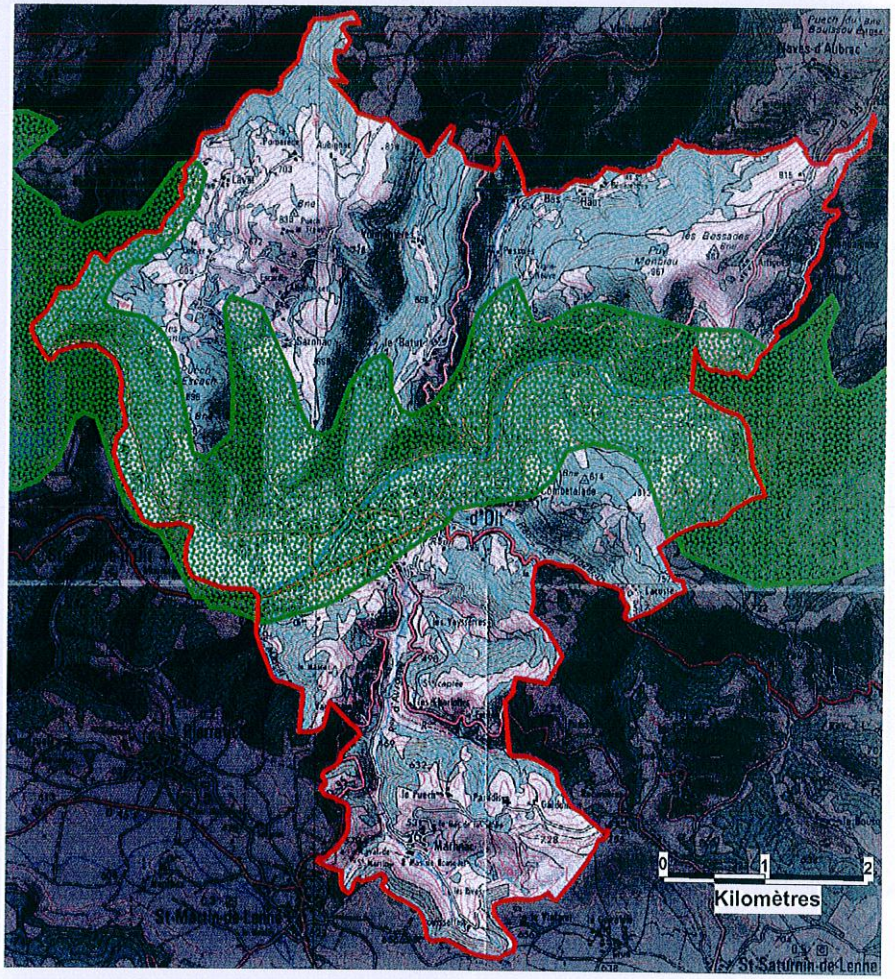
Milan royal

Loutre

II.4.2 PSIC

La directive européenne n° 92/43 du 21 mai 92 dite " directive habitat " vise à contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et flore sauvage sur le territoire européen. Elle engage chacun des Etats membres. L'objectif final est la constitution et la préservation d'un réseau européen cohérent de sites naturels dénommé " Natura 2000 " afin de conserver ou rétablir les habitats et les espèces d'intérêt communautaire dans leur aire de répartition naturelle. Le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces énumérées par la directive doit se faire au travers de la mise en place de mesure de protection ou de gestion des zones concernées, en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et des particularités locales, afin de contribuer au développement durable. En Midi-Pyrénées, les sites ont été inventoriés et ont fait l'objet d'une validation nationale. A l'issue de la concertation régionale, 94 sites inscrits à l'inventaire ont été proposés sur la région. Ils sont identifiés en tant que **PSIC (proposition de site d'intérêt communautaire).** Chaque site qui sera désigné pour faire partie du réseau sera doté d'un document d'objectifs (DOCOB). Ce document - cadre, établi en concertation avec les acteurs locaux intéressés, doit fixer les orientations de gestion et les moyens financiers d'accompagnement. Il sera le document de référence au plan régional comme au plan européen pour une gestion équilibrée des territoires mais aussi pour l'obtention des cofinancements nationaux, européens et locaux mis en place pour sa gestion.

Un secteur de Saint Geniez d'Olt a été proposé en PSIC depuis 1998 : il s'agit de la haute vallée du Lot entre Espalion et Saint Laurent d'Olt et les gorges de la Truyère, ainsi que la basse vallée du Lot et du Goul. Le DOCOB n'a pas encore été engagé sur le territoire.



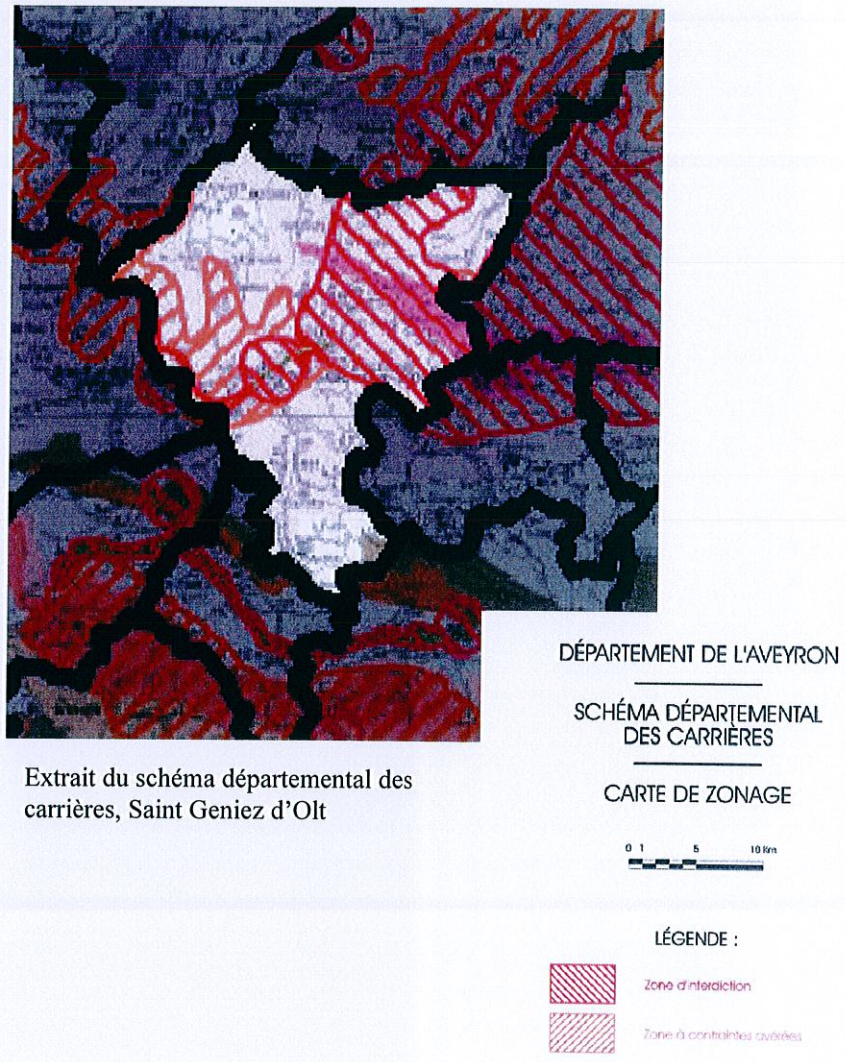
Visualisation de la PSIC sur Saint Geniez d'Olt

II.4.3 Schéma de carrière et rapport de la DRIRE

Le rapport de la DRIRE, transmis au sein du porter à connaissance, fait état des faits suivants à prendre en compte au sein du PLU :

- aucun établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation n'est implanté sur St Geniez d'Olt,
- la commune n'est concernée par aucune mine en exploitation,
- la commune est concernée par une ancienne concession minière : concession de St Geniez (plomb, zinc, cuivre, pyrite et substances connexes) dont le titre minier est échu,
- la commune n'est concernée par aucun permis de recherche,
- la commune n'est concernée par aucune carrière,
- il existe sur le territoire des cavités issues d'anciennes carrières souterraines dont l'activité est abandonnée,
- la commune n'est concernée par aucun stockage souterrain,
- ne sont recensées aucune exploitation de source minérale,
- il n'existe aucun dépôt d'explosifs sur la commune,
- la commune n'est concernée par aucune canalisation de transport de matières dangereuses,
- la commune n'est concernée par aucune ligne de transport de production électrique,
- il existe sur la commune une concession hydroélectrique,
- il n'existe aucune installation nucléaire sur la commune.

Un schéma départemental des carrières qui donne des orientations sur les zones d'interdiction d'ouvrir des carrières ou sur les zones de contraintes a été approuvé le 11.07.01, même si non opposable au document d'urbanisme, il est intéressant de le prendre en compte dans l'établissement du PLU.



Extrait du schéma départemental des carrières, Saint Geniez d'Olt

- TITRE III - DISPOSITIONS DU PLU ET PROJET D'AMENAGEMENT

III.1 RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'ancien POS datant de 1999, une révision du document d'urbanisme a été prescrite le 20 septembre 2004.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les prospectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

Les tableaux ci-après reprennent les différents points exposés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint Geniez d'Olt.

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	**POINTS FAIBLES**	**ENJEUX**	**PROSPECTIVE**	**ORIENTATION DU PADD**
1a. Les habitants	Population en hausse après une chute continue jusqu'en 1999 Un solde migratoire positif ces dernières années qui contrebalance le solde naturel négatif Effectifs scolaires en hausses qui montrent une arrivée de jeunes couples avec enfants ces dernières années	Une population à tendance vieillissante qui nécessite des équipements particuliers Un solde naturel encore très négatif	Continuer à accueillir de jeunes ménages en travaillant à une offre qualitative et quantitative et à la mixité sociale (location et accession à la propriété) Privilégier l'urbanisation des zones constructibles du POS en vigueur en diminuant la rétention foncière Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation en continuité de l'existant afin de minimiser les coûts pour la collectivité	La municipalité souhaite pouvoir accueillir 7 à 8 constructions neuves en résidence principale chaque année et encourager la réhabilitation.	**ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE** proposer des zones urbaines en cohérence avec les objectifs de développement anticiper l'urbanisation en localisant les zones à urbaniser à moyen terme (1AU) et à long terme (2AU) poursuivre la politique d'acquisition foncière réduire la rétention foncière en fiscalisant de manière plus forte les terrains constructibles non-construits afin d'établir une gestion économe de l'espace
1b. L'habitat	Nombre de logements en augmentation Réduction de la vacance ces dernières années par la mise en place d'opération spécifique de réhabilitation Environ 15% de logements sociaux (HLM et logements conventionnés) Commune fortement résidentielle à l'année et de façon saisonnière 65% des résidences principales sont des maisons individuelles 64% des habitants sont propriétaires de leur résidences principales	Des demandes en logements locatifs sociaux à satisfaire	Densifier l'habitat urbain Permettre aux nouveaux arrivants de se loger selon leurs moyens (location ou accession à la propriété)	Besoin de logements neufs ou réhabilités pour accueillir la nouvelle population projetée. Une étude poussée sur l'habitat est programmée fin 2006 pour la mise en place d'opérations spécifiques sur le Pays du Haut Rouergue. Projet de création de logements sociaux (pavillons HLM).	**PERMETTRE UNE URBANISATION EQUILIBREE** **La diversification de l'offre en logements est un objectif primordial :** développer la mixité sociale et assurer le renouvellement de population de la commune par des opérations (HLM, lotissements).

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	**POINTS FAIBLES**	**ENJEUX**	**PROSPECTIVE**	**ORIENTATION DU PADD**
2. Les activités	Taux d'activité fort et en hausse constante Taux de chômage faible et en diminution (quasi plein emploi selon les données du point relais ANPE) En 1999, 79% des actifs travaillent sur Saint Geniez Un grand nombre d'emplois sur la commune dans le secteur de l'artisanat, des professions libérales et des commerçants Offre riche en commerces Les services sont très développés, en particulier les services de santé 1 zones d'activité communale avec plus de 30 artisans, 1 zone d'activité intercommunale à Pierrefiche Une capacité d'accueil touristique en pleine expansion (villages vacances, camping, centre touristique…) et 3913 lits touristiques marchands. Des infrastructures proposant un grand nombre d'activités	Les nouveaux arrivant travaillent de plus en plus en dehors de la commune Nette diminution du secteur agricole (chute du nombre d'exploitation et de la surface agricole utilisée) Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée sont transformés en garage	Renforcer et diversifier l'offre Renforcer l'attraction commerciale du centre-ville Interdire la transformation des rez-de-chaussée en garage en centre ville Mettre en place le droit de préemption sur des baux commerciaux pour assurer la pérennité de commerces Maintenir la zone d'activités sur Saint Geniez avec délocalisation des activités importantes sur la zone intercommunale de Pierrefiche Poursuivre une politique en faveur du développement touristique de la commune Proposer des secteurs pour le développement d'activités et de services à la population	Les zones d'activité communale et intercommunale sont en cours de remplissage : il convient d'orienter les installations en fonction du type d'activité Extension de certains projets touristiques Ouverture de zone commerciale, artisanale et de services de proximité à la population	**CONFORTER L'ATTRACTIVITE ET LA VITALITE ECONOMIQUE** **Maintenir l'activité agricole** favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage. **Permettre l'accueil d'activités tertiaires et artisanales** -Adaptation de la zone d'activité communale, en lien avec la zone intercommunale de Pierrefiche -Secteurs dédiés aux activités commerciales et de services en zone Uc **Renforcer l'attractivité du centre ville** Pérenniser les commerces et services en interdisant la transformation des locaux en garages **Affirmer la vocation de Saint Geniez comme pôle touristique majeur** amélioration de l'offre qualitative et quantitative poursuite de la politique d'animation estivale réflexion sur la réalisation de support de communication de promotion de l'image de Saint Geniez

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	**POINTS FAIBLES**	**ENJEUX**	**PROSPECTIVE**	**ORIENTATION DU PADD**
3. Equipements et services	De nombreuses écoles (maternelles, primaires et collèges) publiques et privées Des équipements socio-culturels riches (antenne ANPE, centre social, antenne GRETA, bibliothèque, cinéma) Une infrastructure de santé très développée (maison de retraite, hôpital, 3 médecins, 2 pharmacies, 2 centres de soins, 1 infirmier libéral, 2 kiné..) Des équipements sportifs et touristiques au cœur de la ville Des activités sportives très nombreuses (randonnées, canoë, pêche, tennis, piscine, parc aventure..) Des animations culturelles variées (fête de l'estive, festival de musique et de danse, marché des producteurs de pays…) Gendarmerie, centre de secours, subdivision de l'équipement…	Une faiblesse en infrastructure d'accueil petite enfance	Conforter les espaces dédiés aux équipements (complexe sportif, pôle santé zone d'activité, secteur touristique, secteur commercial et de service) en leur permettant une extension adaptée aux objectifs	Création d'une salle des sports (gymnase, dojo, salle de musculation) Création d'un centre équestre, Projet de création de la piscine (mise en emplacements réservés) Projet d'une unité alzheimer Projet d'accueil de surface commerciale et de services de proximité	**PERENNISER UNE BONNE ARMATURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES** **Valoriser les équipements sportifs** **Affirmer et conforter le pôle de santé de Saint Geniez** Création d'une unité spécial Alzheimer au sein de l'hôpital **Réfléchir à l'accueil petite enfance** **Développer les équipements culturels et soutenir activement le milieu associatif**

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	**POINTS FAIBLES**	**ENJEUX**	**PROSPECTIVE**	**ORIENTATION DU PADD**
4. Modes de déplacements et sécurité	Un réseau viaire développé : de nombreuses départementales desservent le territoire de Saint Geniez (RD988, RD95, RD19, RD2..) Un réseau secondaire qui dessert l'ensemble des hameaux Un grand nombre de sentiers et chemins inscrits au Plan Départemental de Randonnée Pédestre Quelques pistes cyclables en centre-ville Un nombre important de places de parking en centre-ville	Une omniprésence de la voiture qui banalise le centre Des difficultés de stationnement en période estivale Un réseau de routes départementales qui convergent vers le centre ancien de Saint Geniez Un manque de repère dans la différenciation des espaces en centre-ville Des points où la sécurité mérite d'être améliorer Traversée de Saint Geniez par la RD988 classée à grande circulation	Améliorer la qualité de vie des habitants et des touristes en poursuivant les cheminement piéton et cycles Améliorer la desserte et le stationnement Sécuriser les points les plus dangereux par l'aménagement de carrefours et l'élargissement de voies	Etude en cours sur l'aménagement des places et des rues du centre Projet de réorganiser la circulation en centre-ville Projet de traitement au sol des différents espaces (chaussée, trottoir, stationnement…)	**AMELIORER ET REGULER LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS** **Améliorer la qualité de vie des habitants** Renforcement de la sécurité (sécurisation des différents carrefours) Aménagement de circulations douces, cheminements cyclo/piétons de l'entrée de ville jusqu'aux quais **Optimiser les possibilités de stationnement afin de garantir une bonne desserte des équipements** Mise en place d'emplacements réservés à cet effet **Organiser la circulation dans les nouveaux quartiers (accès)** Mise en place d'emplacements réservés à cet effet

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	**POINTS FAIBLES**	**ENJEUX**	**PROSPECTIVE**	**ORIENTATION DU PADD**
5. Paysage urbain	Un centre ancien de grande qualité, avec un patrimoine bâti riche (nombreux monuments historiques classés et inscrits, sites inscrits des rives gauche et droite du Lot, de nombreux hôtels particuliers…) Un patrimoine bâti entretenu et mis en valeur (OPAH, Opération Façades, illumination de places et d'immeubles remarquables, des espaces fleuris et aménagés) Un grand nombre de sentiers et chemins inscrits au Plan Départemental de Randonnée Pédestre Une lecture aisée du paysage urbain : quartiers anciens, quartiers résidentiels, zone d'activité, zones touristiques, complexe hospitalier…	Une omniprésence de la voiture qui banalise le centre Des panneaux publicitaires trop nombreux qui affaiblissent la qualité visuelle Une circulation difficile Des rez-de-chaussée transformés en garages, ce qui appauvrit la richesse du centre (devantures et enseignes remplacées par des panneaux d'interdiction)	Poursuivre le travail de mise en valeur du patrimoine bâti de Saint Geniez Améliorer la qualité de vie des habitants et des touristes Réduire la vacance et contribuer à la vie du centre-ancien comme quartier agréable à vivre	Etude en cours sur un programme d'habitat Projet d'amélioration du réseau d'assainissement des quais et de recalibrage des berges Projet de traitement au sol des différents espaces (chaussée, trottoir, stationnement…)	**VALORISER LE PAYSAGE URBAIN** **Affirmer la mixité des fonctions urbaines** **Reconquérir les places et les rues pour mettre en valeur le patrimoine architectural** **Requalifier les espaces linéaires des berges du Lot** **Protéger et conserver les haies et arbres remarquables d'intérêt paysager** Mise en EBC des arbres autour des châteaux Création de secteurs protégés autour des châteaux Localisation des éléments paysagers à conserver

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	**POINTS FAIBLES**	**ENJEUX**	**PROSPECTIVE**	**ORIENTATION DU PADD**
6. Espaces naturels et agricoles	Un patrimoine naturel exceptionnel : une partie importante de la commune est classée en Znieff de type 1, la vallée du Lot est recensée comme site d'intérêt communautaire Des paysages magnifiques engendrés par le relief varié (points de vue et vallées) et le réseau hydrographique dense Un grand nombre de sentiers et chemins inscrits au Plan Départemental de Randonnée Pédestre qui permettent aux usagers de découvrir le territoire communal Une bonne qualité des eaux (Lot classé catégorie de type 2 par la DIREN), sans pollution aux nitrate ni sensible à l'eutrophisation. Bonne qualité pour la pêche Une activité agricole qui permet le maintien de paysages ouverts sur le territoire Une richesse architecturale au sein de certains hameaux, notamment celui de Vieilles-Vignes Un territoire ponctué par du bâti agricole (maisons de vignes et fraiseraies) Cohérence de l'espace agricole, les hameaux s'y sont disséminés, mais l'extension de l'urbanisation n'a pas mité le territoire.	Une chute du nombre d'exploitation agricole et de la surface agricole utilisée De nombreux hameaux ne sont pas desservis par l'eau potable (source privée)	Protéger l'activité agricole garante de la qualité des paysages en recensement les exploitations, et la vocation des hameaux La territoire de Saint Geniez est classé en zone de montagne : le document d'urbanisme devra respecter les dispositions de cette loi Réfléchir à la possibilité de changement de destination de bâtis agricoles anciens ayant un patrimoine architectural important Préserver la qualité architecturale du hameau de Vieilles-Vignes Préserver les sites archéologiques recensés par la DRAC	Tenir compte des espaces naturels répertoriés par les services de l'environnement Prendre en compte les conclusions du diagnostic agricole en matière de vocation des hameaux	**PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES** **Protéger l'activité agricole** Organiser le développement de certains hameaux en fonction de leur vocation agricole **Autoriser le changement de destination de certains bâtis agricoles de caractères** **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels (fonds de vallée, Znieff, secteur archéologique)** **Encourager l'entretien des maisons de vignes et de fraiseraies sans changement de destination** **Permettre la construction d'habitation de façon ponctuelle dans les hameaux sans gêne agricole et desservi par l'eau potable** **Mettre en valeur la promenade le long du Lot et prévoir un aménagement**

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	**POINTS FAIBLES**	**ENJEUX**	**PROSPECTIVE**	**ORIENTATION DU PADD**
7. Risques naturels	Traversée de la ville de Saint Geniez par le Lot ce qui lui confère son attrait particulier Présence d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)	Un risque important d'inondation comme en décembre 2003	Améliorer la sécurité et la qualité de vie des habitants de Saint Geniez, en particulier les riverains du Lot	Projet de travaux importants sur le volume des quais. Réfection de l'assainissement des quais. Réduire les obstacles à l'écoulement des eaux. Projet de création d'un ouvrage de décharge sur le pont neuf.	**INTEGRER ET PREVENIR LES RISQUES D'INONDATIONS** **Améliorer la sécurité et la qualité de vie des habitants** **Réduire au maximum l'impact des crues** **Intégrer le PPRi dans le zonage du PLU, réduire les zones urbanisées et touristiques inondables**

III.2 PRESENTATION DES ORIENTATIONS PAR THEME : JUSTIFICATION DU ZONAGE, EVOLUTION PAR RAPPORT AU POS

III.2.1 Présentation des zones urbaines

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine :

- **Les secteurs déjà urbanisés ;**
- **Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Elles sont représentées sur Saint Geniez par les zones **Ua, Ub, Uc, Ut et Ux.**

- **Secteur Ua** : il correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Il s'agit du centre ancien de Saint Geniez.

- **Secteur Ub** : il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Il couvre les formes urbaines périphériques du centre ancien.

- **Secteur Uc** : il correspond à un type d'urbanisation de densité moins importante, en ordre discontinu. Il couvre les formes urbaines périphériques, pour l'essentiel constituées de lotissements.

- **La zone Ux est destinée à accueillir des activités à caractère** industriel, **artisanal, commercial, et tertiaire,** dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

- **Secteur Ut** : il correspond au secteur dédié aux activités touristiques.

Les secteurs anciennement identifiés 1NA au POS et ayant été urbanisés depuis ont reçus un zonage Uc correspondant à la réalité de l'occupation du sol.

Il a également été procédé à une simplification de zonage : les zones UC et UD sont devenues les zones Uc dans le PLU. De la même façon, les zones NB disparaissent du PLU pour devenir des zones Uc ou Uc1 (sous-secteur spécial puisqu'ils sont en assainissement autonome).

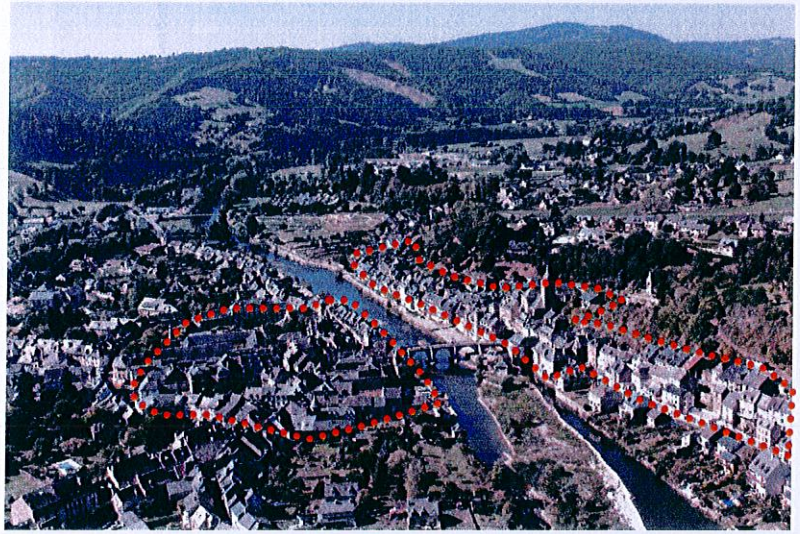
- Le centre ancien de Saint Geniez d'Olt :

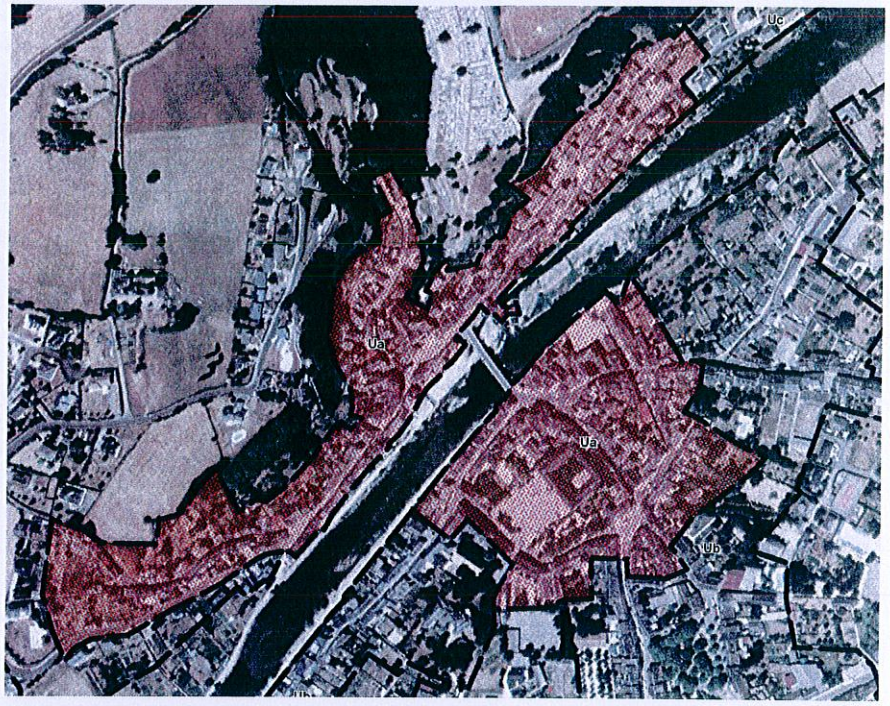
Le zonage spécifique **Ua** du centre traditionnel de Saint Geniez est maintenu au P.L.U. Il correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Ce secteur organisé autour du noyau historique, recouvre une superficie de **10,70** hectares.

Le règlement du secteur assure l'unité de cette forme urbaine en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les

volumes construits (constructions devant s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques ou bien dans le prolongement des constructions existantes, clôtures harmonisées avec l'existant, hauteur maximale au faîtage, etc…), de façon à respecter l'harmonie du patrimoine architectural existant.

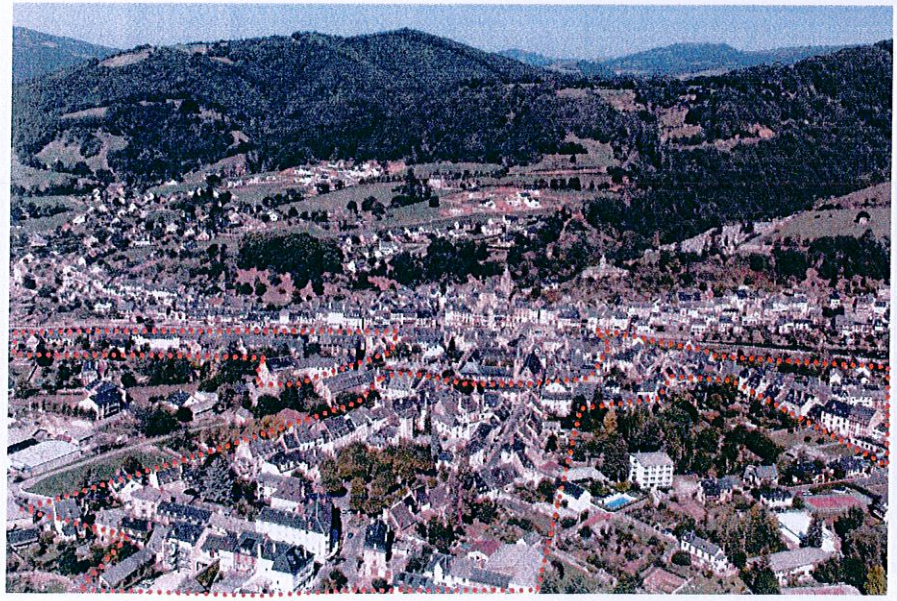


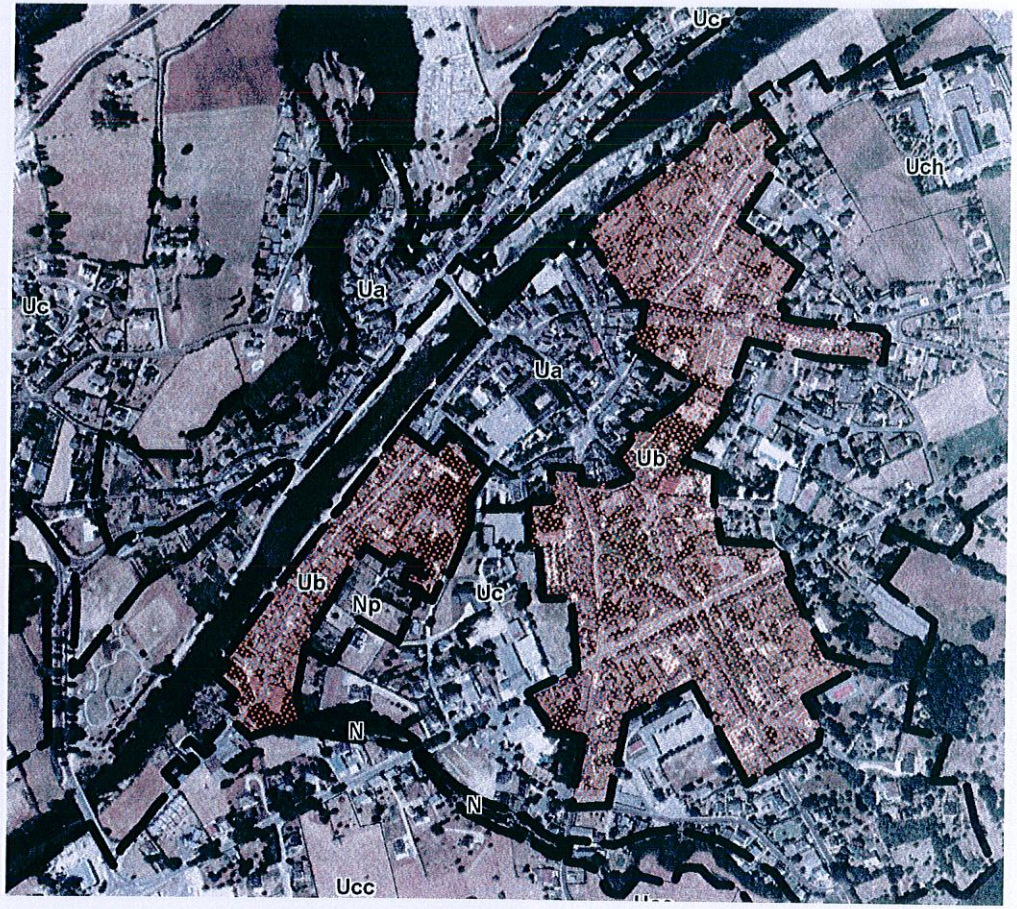


- *Les extensions plus récentes du centre-bourg :*

Il s'agit des formes urbaines périphériques du centre ancien, qui ont reçues un zonage adapté **Ub**.

Le zonage Ub correspond à une urbanisation moyennement dense, en ordre discontinu ou continu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur recouvre une superficie d'environ **16** hectares.





- *Les extensions récentes de l'agglomération :*

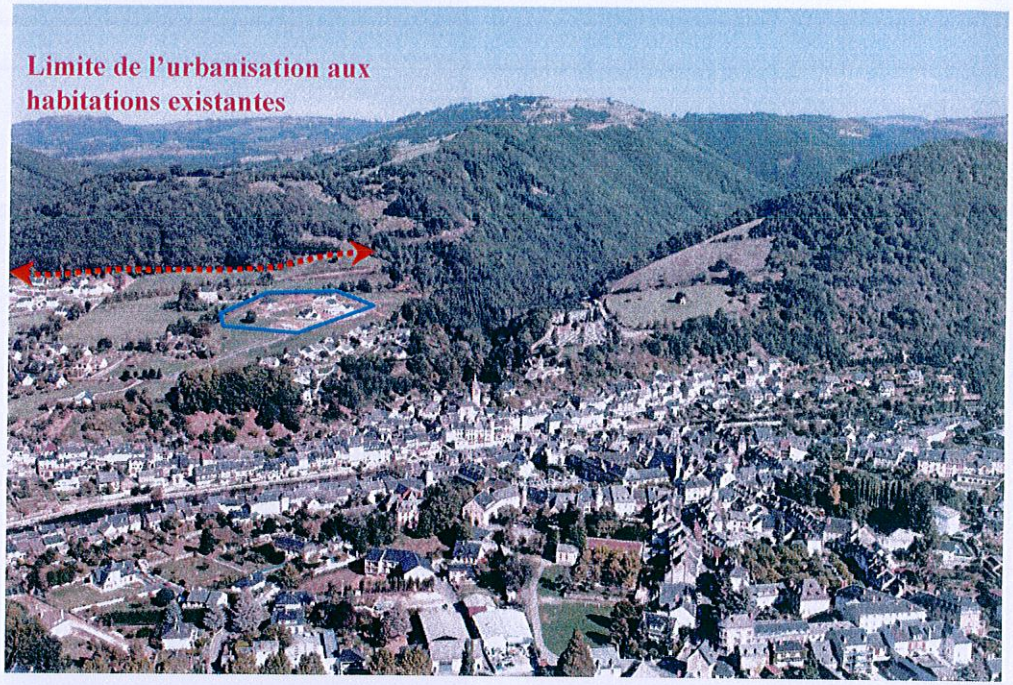
Il s'agit des formes urbaines les plus récentes, qui ont reçues un zonage adapté **Uc**.

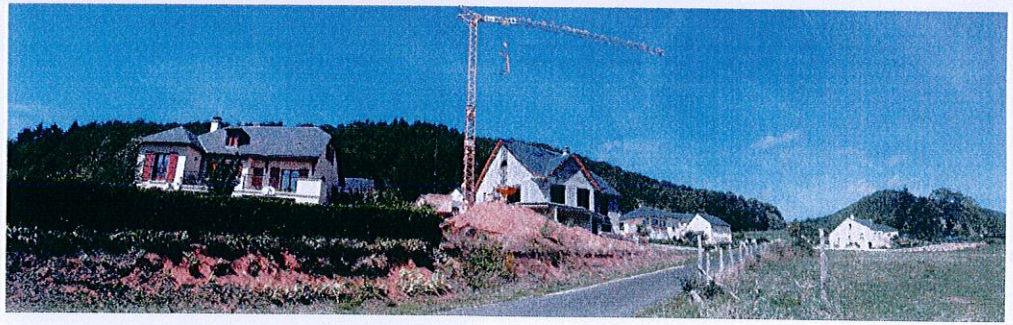
Le zonage Uc correspond à une urbanisation moyennement à peu dense, en ordre discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone recouvre une superficie d'environ **115** hectares. Ce secteur correspond aux zones résidentielles récentes, aux opérations d'aménagement (lotissement) et aux activités commerciales, de services et de petit artisanat.

Ce secteur est divisé en plusieurs sous-secteurs qui correspondent à des zones spécifiques dédiées à la réalisation de certains équipements ou activités :

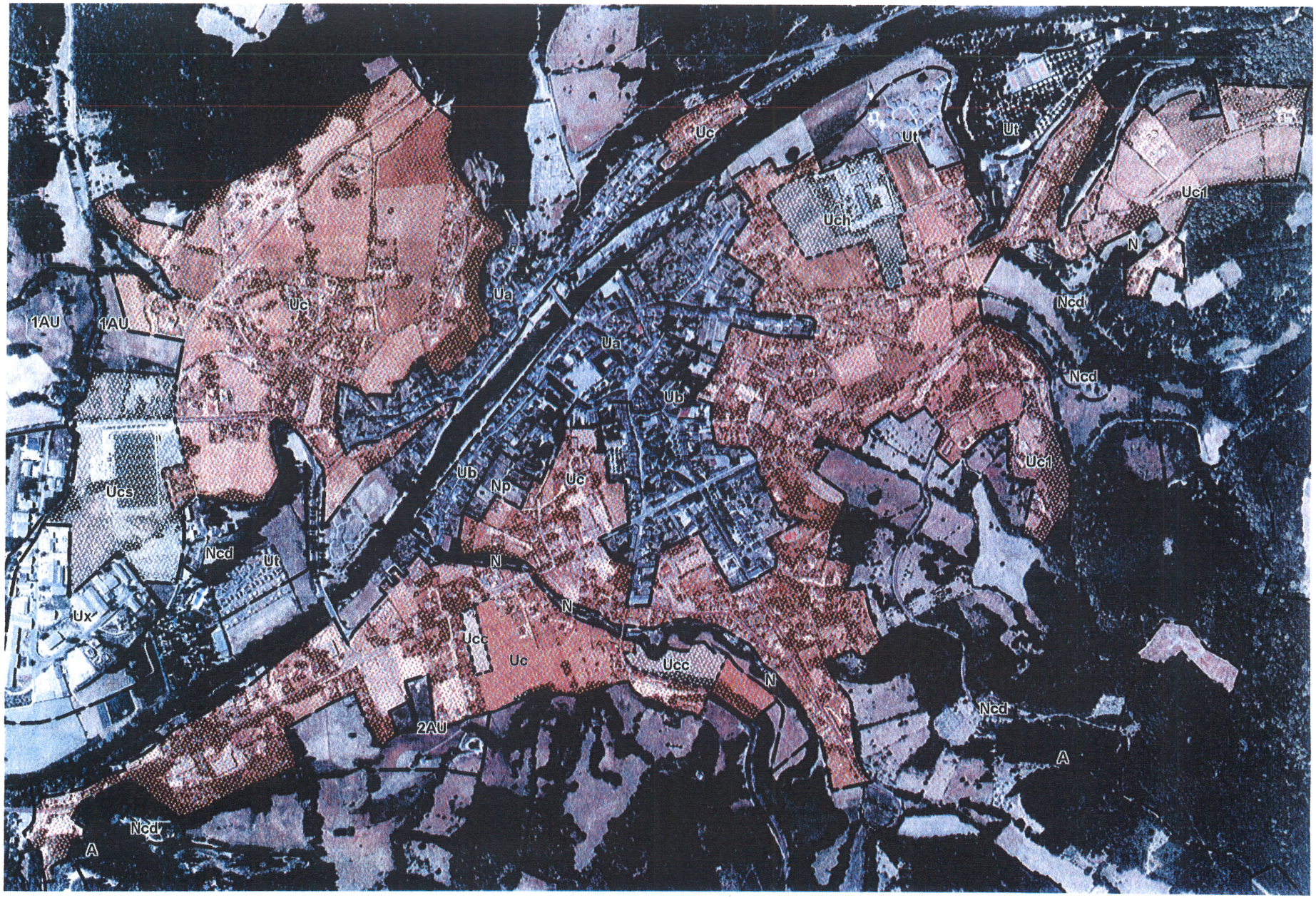
- ◆ sous-secteur Ucs : pôle d'équipements sportifs,
- ◆ sous-secteur Uch : pôle dédié aux équipements de santé,
- ◆sous-secteurs Ucc : pôles dédiés aux activités de commerce et de services.

Les anciens secteurs classés en 1NA au POS et dont les lotissements sont en cours de réalisation sont intégrés à la zone Uc.





Lotissement du levant – août 2006

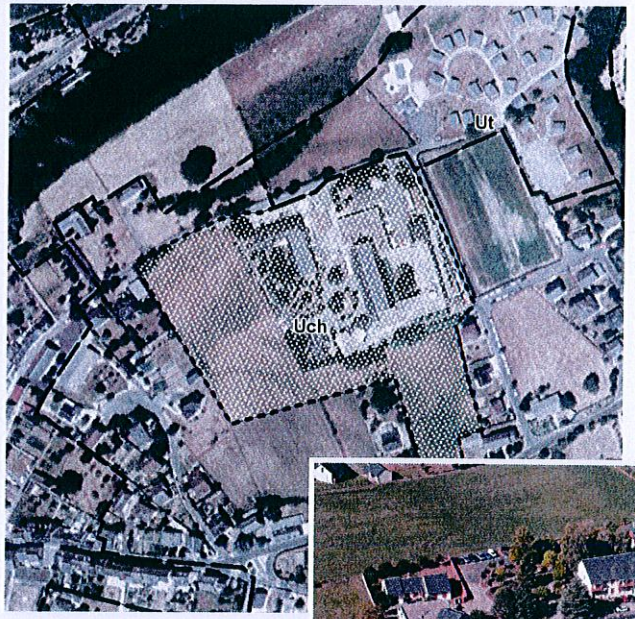

Uc
Ut
Ut
Uch
Uc1
N
Ncd
Ua
Uc
1AU
1AU
Ua
Ncd
Ub
Ucs
Ub
Np
Uc
Uc1
Ncd
Ut
N
N
Ux
Ucc
Uc
Ucc
N
Ncd
2AU
A
Ncd
A

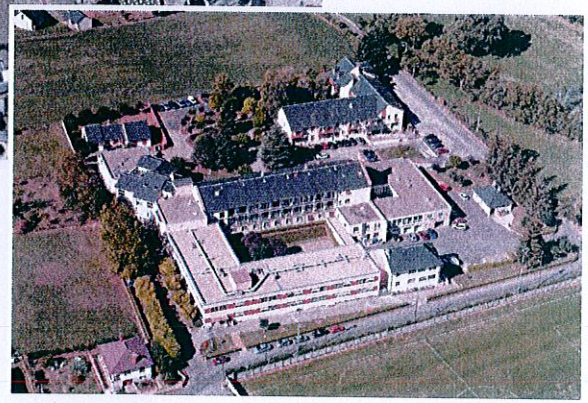
◆ sous-secteur Ucs : pôle d'équipements sportifs

La municipalité de Saint Geniez affirme sa volonté de posséder un pôle d'équipements sportifs structurant : elle a donc souhaité instaurer une zone cohérente, spécifique et unique pour ces activités, dans l'objectif d'y accueillir de nouveaux équipements (gymnase, piscine, dojo…), pour une surface d'environ 7ha.

◆ sous-secteur Uch : pôle dédié aux équipements de santé

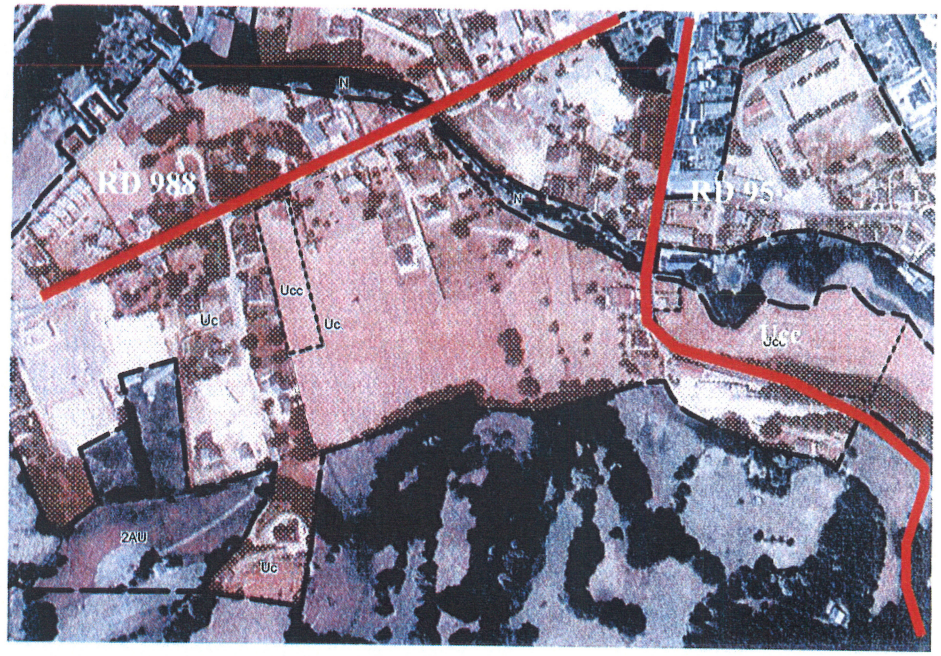
La municipalité de Saint Geniez souhaite affirmer son rôle de commune repère en matière de service à la population notamment en matière d'équipements de santé. Soucieuse de chaque catégorie de sa population, elle a souhaité instaurer une zone cohérente, spécifique et unique pour les infrastructures de santé, dans l'objectif d'y accueillir de nouveaux équipements comme le projet du centre Alzeihmer, pour une surface d'environ 3.5 ha.

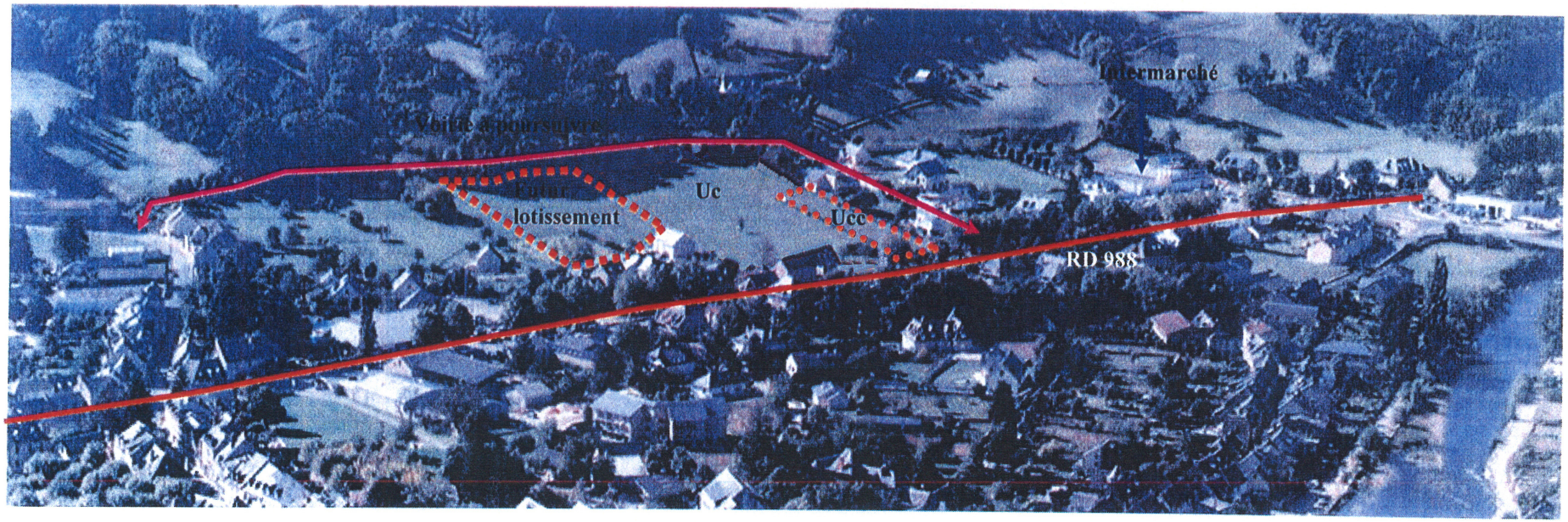




◆ sous-secteur Ucc : pôle de commerces et de services

Deux zones spécifiquement dédiées à la réalisation de commerces, de services et de petit artisanat sont créées au sein de la zone Uc. La localisation de ces zones Ucc, aux abords d'axes routiers fréquentés mais en agglomération, l'une à proximité de la RD 988 et l'autre en entrée de ville sur la RD95, permettra ainsi aux activités de disposer d'une vitrine commerciale intéressante au cœur de Saint Geniez. La mise en place de ce secteur s'explique par la volonté de la commune d'accompagner le développement économique, commercial et de service dans un secteur urbain où la réalisation de constructions à usage d'habitation domine. Ces deux zones s'intégreront au tissu urbain résidentiel à proximité de la même manière que s'est intégrée la zone commerciale de l'intermarché autour des quartiers résidentiels. Cela permettra également de créer de véritables services de proximité à la population.

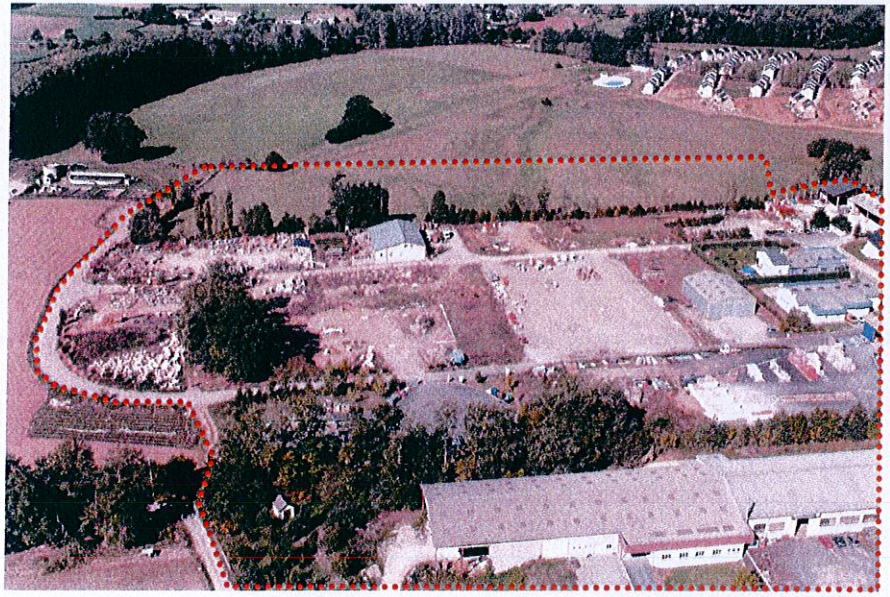


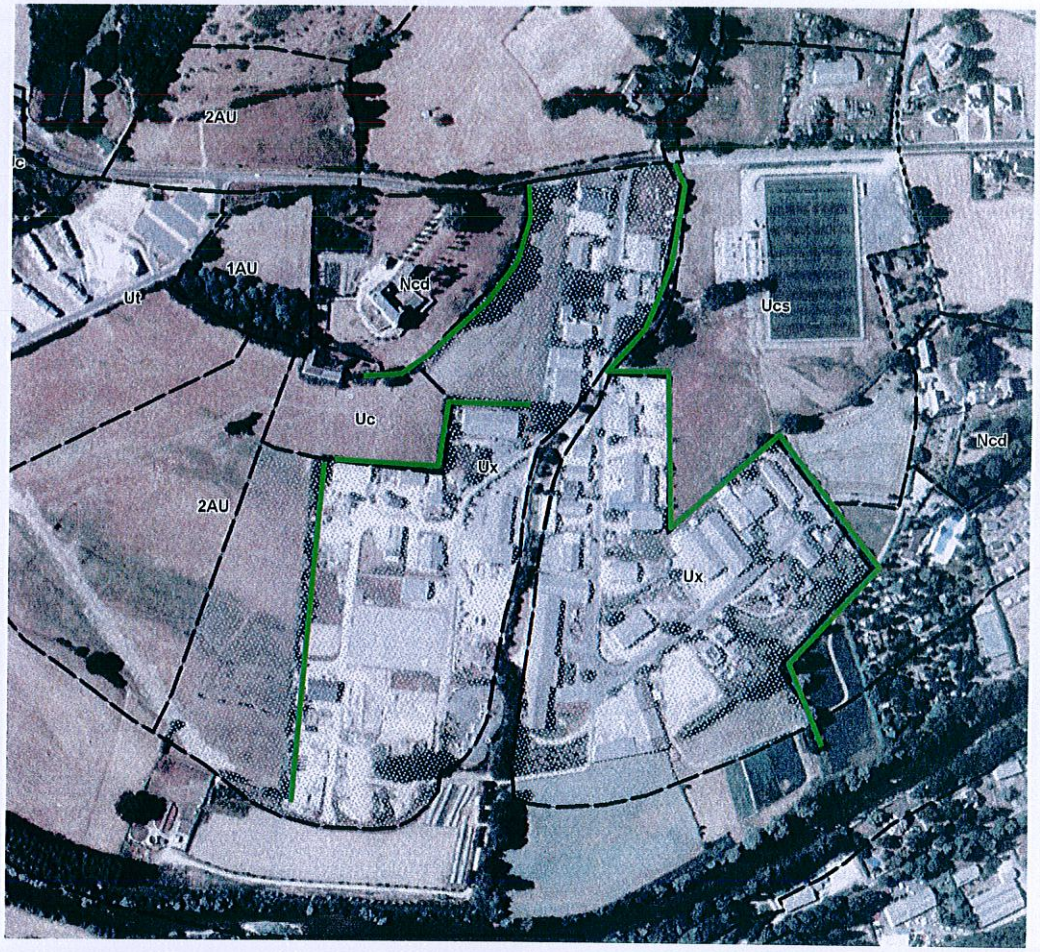


- *La zone artisanale de la Salle :*

La zone artisanale de La Salle a reçu un zonage **Ux**, elle est **destinée à accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial, et tertiaire,** dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Etendue par rapport à l'ancien POS (12.6ha), elle permettra d'accueillir des activités qui ont besoin d'une relative faible emprise : les activités plus conséquentes (et plus polluantes) seront délocalisées vers la zone intercommunale de Pierrefiche. Elle recouvre une surface d'environ **17** hectares.

Cette zone d'activités, bordée d'autres zones à différentes vocations (touristiques, résidentielles) est bien délimitée par une trame arborée limitant les nuisances visuelles. Cette trame devra être conservée lors de la poursuite de l'aménagement de la zone.



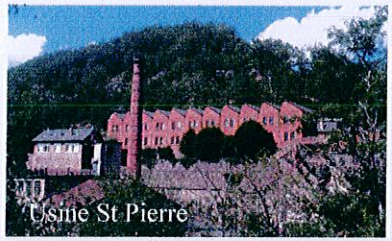


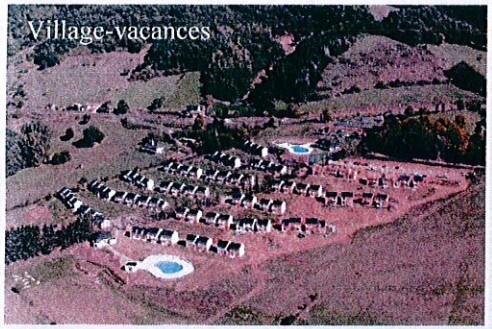
Visualisation de la trame arborée sur la zone d'activités

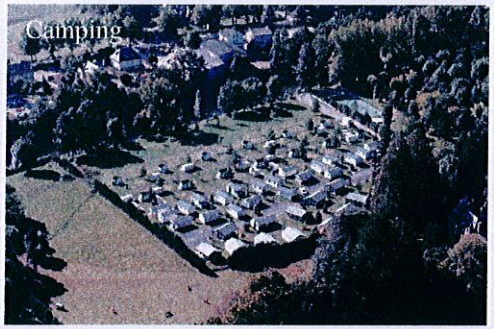
- *La zone dédiée aux activités touristiques :*

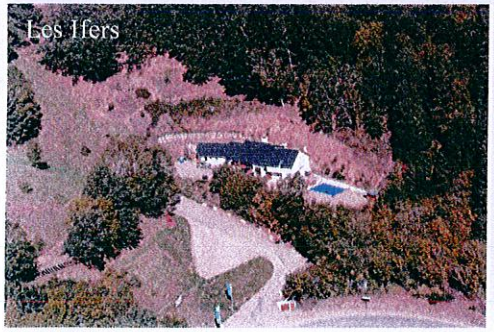
Plusieurs zones Ut sont répertoriées sur le territoire de Saint Geniez : elles correspondent aux secteurs dédiés aux activités et aux équipements touristiques, pour une surface d'environ 18 hectares.

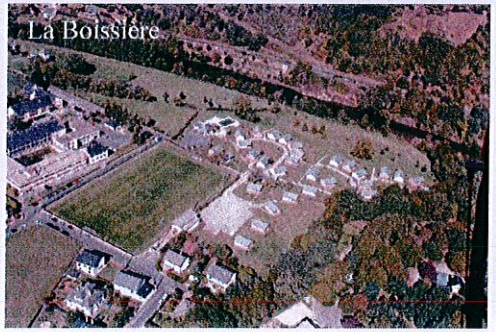
- Unité touristique de la Boissière
- Unité touristique du village-vacances
- Unité touristique du camping
- Usine Saint Pierre
- Les Ifers

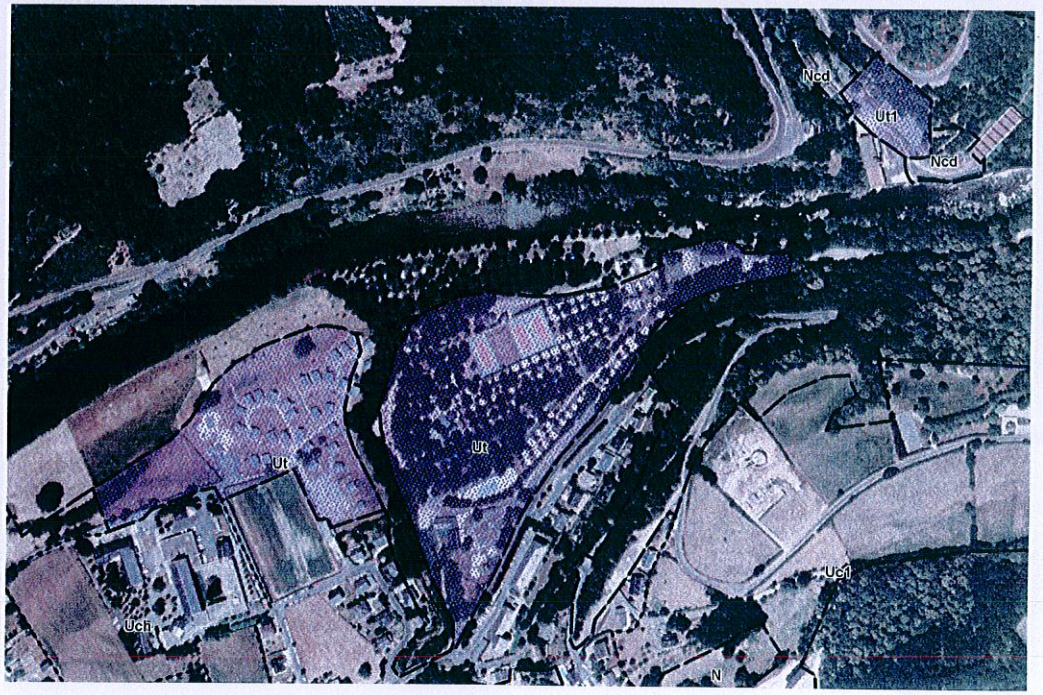












III.2.2 Présentation des zones à urbaniser

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.**

- **des secteurs 1AU réglementés,** opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement,

- **des secteurs 2AU** qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU. Dans l'attente, ces terrains sont inconstructibles.

Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation :

- **zones d'urbanisation à court et moyen terme** : il s'agit des zones **1AU.**
- **zones d'urbanisation à long terme** (réserves foncières) : il s'agit des zones **2AU.**

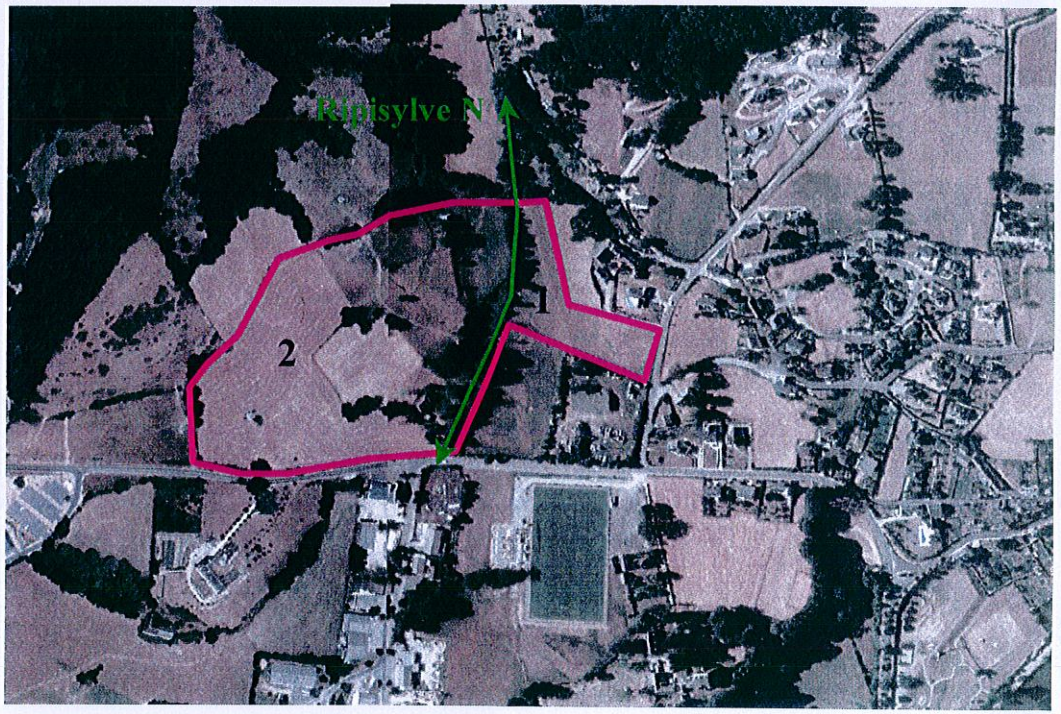
Plusieurs secteurs ont ainsi été identifiés :

-Zone 1AU au lieu-dit Plaisance (N°1),
-Zone 1AU au lieu-dit La Commanderie (N°2),
-Zone 1AU à proximité du château de la Salle (N°3),

-Zone 2AU en continuité de la zone 1AU de la commanderie (N°1),
-Zone 2AU entre le complexe touristique et la zone artisanale (N°2),
-Zone 2AU derrière l'intermarché (N°3).

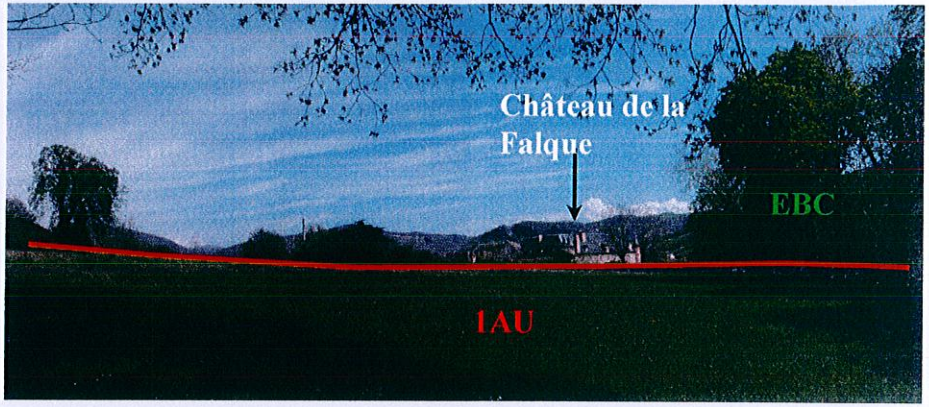
Secteurs de Plaisance et La commanderie : zones 1AU n°1 et 2 :

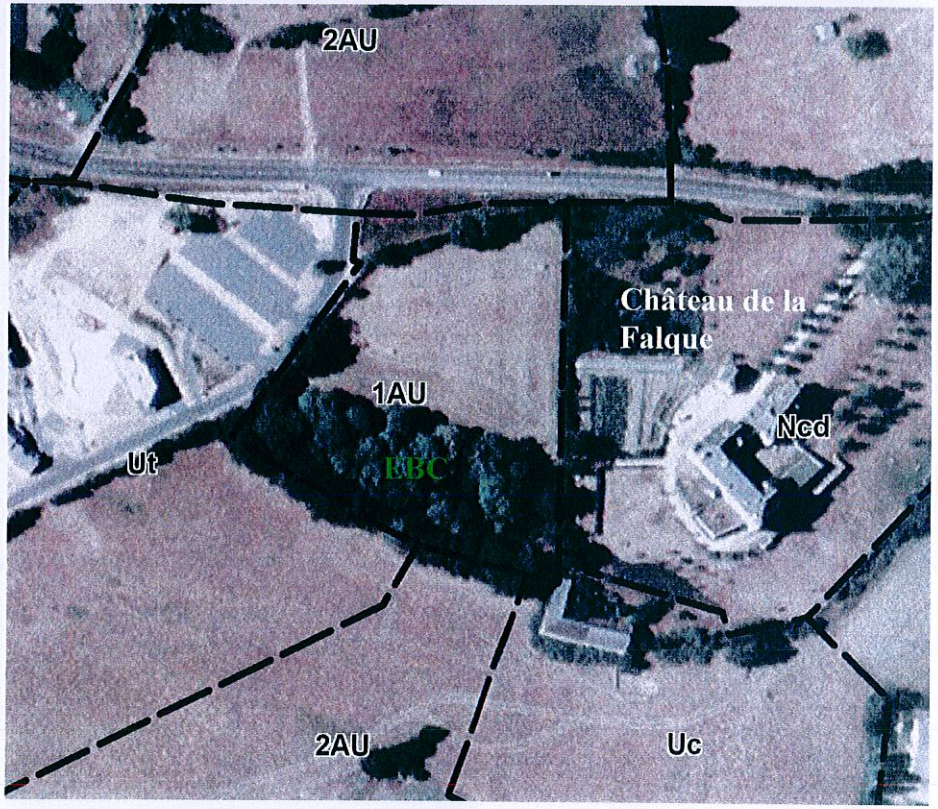
Critères	Justifications
Classement POS	NC
Vocation de la zone et référence au PADD	Ces zones 1AU répondent à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'extension en continuité de l'agglomération, dans un secteur qui n'a plus de vocation agricole à long terme.
Situation par rapport au bâti existant	D'une superficie de 1.4 et 6.5 hectares, elles constituent un potentiel pour le développement de lotissements en continuité des lotissements actuels.
Desserte par les réseaux	Le réseau d'eau potable n'est pas suffisant pour desservir l'ensemble de ces zones, les accès sont présents mais sont à améliorer.
Principes d'aménagement	Un schéma d'aménagement est prévu pour l'amélioration des dessertes et la création d'un giratoire qui permettrait de marquer l'entrée de l'agglomération et de sécuriser les accès aux zones 1AU et aux autres secteurs d'activités.
Impact sur l'environnement et le paysage	Ces zones sont situées sur le versant de la vallée du Lot et offrent un panorama sur le bourg de Saint Geniez et de la zone rurale alentour. Elles sont également très visibles depuis plusieurs secteurs de la commune. La volonté de la municipalité est d'éviter une urbanisation qui serait située trop haut dans la pente et nuirait à la qualité du paysage.
Impact sur l'agriculture	Les terres de ces secteurs sont exploitées par l'agriculture, mais aucune exploitation n'est encore en activité sur le secteur qui était compris au POS entre une zone à vocation touristique NAt à l'Ouest et une zone résidentielle à l'Est (NA).



Secteur près du château de la Falque : zones 1AU n°3.

Critères	Justifications
Classement POS	NAt
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone 1AU répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'extension en continuité de l'agglomération.
Situation par rapport au bâti existant	Ce secteur s'insère dans un tissu urbain déjà existant entre la zone dédiée aux activités touristiques et le château de la Salle. D'une superficie de 1.1 hectares, il constitue une extension limitée et réalisera une coupure entre la zone touristique et la route départementale 19 en entrée de ville.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité, assainissement collectif…).
Principes d'aménagement	L'accès à la zone 1AU se fera de manière à éviter toute sortie directe sur la RD19.
Impact sur l'environnement et le paysage	Cette zone est située à proximité de l'entrée sur Saint Geniez par la départementale 19. Un aménagement paysager en bordure de route sera nécessaire afin d'éviter les contraintes visuelles et sonores engendrer par l'infrastructure de transport.
Impact sur l'agriculture	Aucun impact sur l'agriculture, cette zone était déjà dédiée à une activité autre que l'activité agricole au sein du POS.





Zone 2AU, secteur de la commanderie, n°1

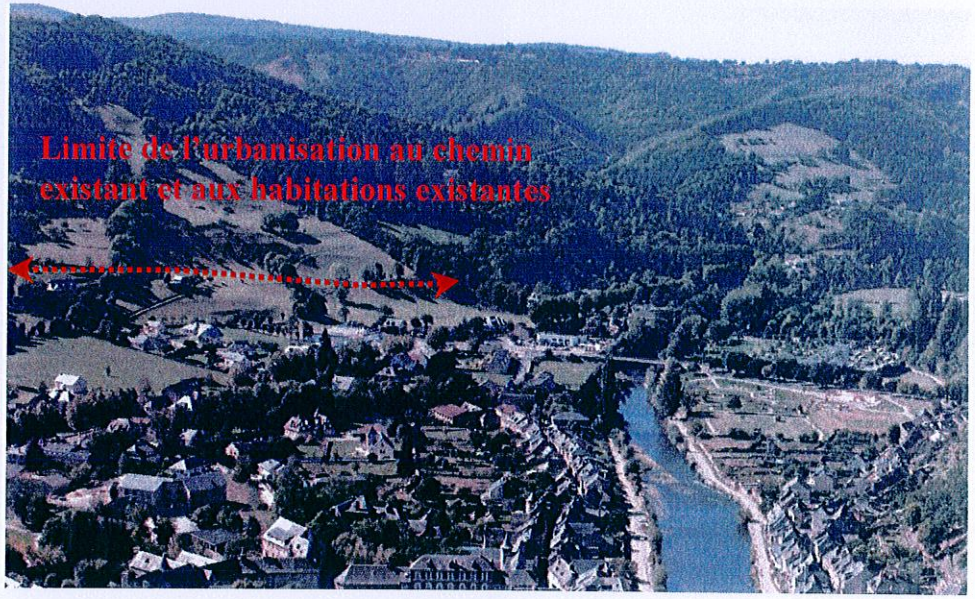
Critères	Justifications
Classement POS	NAt
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone 2AU répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'extension en continuité de l'agglomération.
Situation par rapport au bâti existant	D'une superficie de 2.1 hectares, ce secteur vient en extension de la zone 1AU de la commanderie à vocation résidentielle.
Desserte par les réseaux	Les réseaux d'eau potable et accès sont à réaliser.
Principes d'aménagement	Ils seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Néanmoins, un schéma d'aménagement global est prévu pour réaliser un aménagement cohérent avec la zone 1AU à proximité.
Impact sur l'environnement et le paysage	Aucun en l'absence d'ouverture à l'urbanisation.
Impact sur l'agriculture	Cette zone, déjà vouée à une urbanisation touristique dans le POS, ne remet pas en cause la protection de l'agriculture.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	La zone 2AU proposée n'est pas la zone NAt prévue au sein du POS : en effet, l'urbanisation future sera limitée pour éviter l'impact négatif d'implantation située trop haut dans la pente.

Zone 2AU, secteur entre la zone touristique et la zone artisanale, n°2

Critères	Justifications
Classement POS	NAt
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone 2AU répond à la volonté politique décrite dans le PADD de conforter l'activité économique de Saint Geniez. La finalité de la zone sera à définir en fonction des besoins : extension de la zone touristique et/ou extension de la zone artisanale.
Situation par rapport au bâti existant	D'une superficie de 4.64 hectares, ce secteur vient en extension de la zone Ut à l'Ouest et de la zone Ux à l'Est.
Desserte par les réseaux	Les réseaux d'eau potable et accès sont à réaliser ou à conforter.
Principes d'aménagement	Ils seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
Impact sur l'environnement et le paysage	Aucun en l'absence d'ouverture à l'urbanisation.
Impact sur l'agriculture	Cette zone, déjà vouée à une urbanisation touristique dans le POS, ne remet pas en cause la protection de l'agriculture.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Zone 2AU, secteur derrière intermarché, n°2 :

Critères	Justifications
Classement POS	NA et NC
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone 2AU répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'extension en continuité de l'agglomération.
Situation par rapport au bâti existant	D'une superficie de 3.3 hectares, ce secteur vient en extension d'un secteur déjà à vocation résidentielle. Il y a déjà une construction d'habitation existante.
Desserte par les réseaux	Les réseaux d'eau potable et accès sont à réaliser ou à conforter.
Principes d'aménagement	Ils seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation de la voirie dans le secteur.
Impact sur l'environnement et le paysage	Aucun en l'absence d'ouverture à l'urbanisation.
Impact sur l'agriculture	Cette zone ne remet pas en cause la protection de l'agriculture (présence d'une urbanisation existante).
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. L'urbanisation ne dépassera pas la limite fixée par la maison existante, notamment en raison de la perception paysagère du secteur.



Les secteurs 1AU (urbanisation à court ou moyen terme) se trouvent donc tous en continuité de l'urbanisation existante, dans des secteurs desservis (ou desservables) par les réseaux et les accès, en fonction des contraintes naturelles (topographie et zones inondables).

Les secteurs 2AU (urbanisation à long terme) sont encore insuffisamment desservis en voirie et en réseaux, et constituent des réserves foncières pour la commune. Ils compléteront l'urbanisation dans ses limites naturelles ou artificielles.

Le présent projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prévoit donc au total environ 20 ha à vocation d'habitat à moyen et long terme, ce qui est cohérent avec l'hypothèse de développement retenue par la commune pour établir le P.A.D.D.

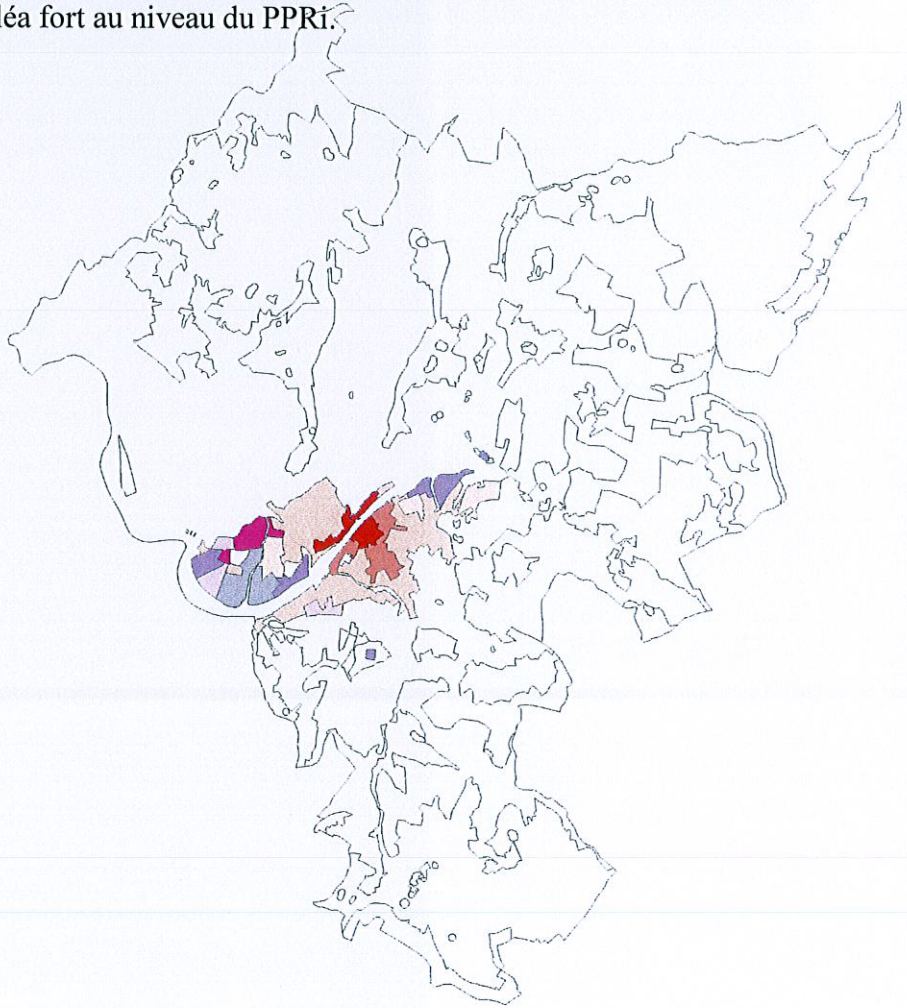
Une croissance maîtrisée permettra à Saint Geniez de garder sa spécificité : qualité du cadre de vie, proximité des divers équipements publics, des services et commerces,…

La prospective de développement permet donc d'imaginer que la commune comptera environ 2300 habitants à l'horizon 2015.

L'accueil de la nouvelle population pourra se faire principalement sur les terrains qui avaient été classés en réserve foncière pour la construction, dans le POS précédent (zones NA) et pour les nouvelles zones Uc et 1AU. La municipalité a affirmé sa volonté de réduire la rétention foncière des zones déjà classées en constructibles et qui permettraient d'accueillir de nombreuses constructions.

Les élus ont fait le choix de réserver 9 hectares pour le moyen terme (zones 1AU), et également **de doter la commune de réserve foncière** à plus longue échéance : **c'est ainsi que 10.50 hectares sont classées en zone 2AU**.

La totalité des zones destinées à l'urbanisation occupe une surface d'environ 195 ha au sein du PLU (soit environ 5.5% de la surface communale). Cette surface était d'environ 193 ha au sein de l'ancien POS : la faible augmentation des zones vouées à l'urbanisation est à mettre en corrélation avec la mise en zone N des terrains situés en aléa fort au niveau du PPRi.



III.2.3 Présentation des zones agricoles

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A**.

Art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003 :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure une activité encore relativement importante. Le territoire de Saint Geniez est soumis à la loi montagne, les dispositions du PLU doivent protéger les outils nécessaires à l'exploitation des terres.

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, notamment sa partie sud, par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet plus aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée. Au niveau de ces villages qui ne comptent plus de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage en activité, des opportunités pour rénover les anciennes maisons d'habitation, voire de changer l'affectation des anciens bâtiments agricoles en habitation, peuvent exister. De telles possibilités sont permises grâce à un zonage adapté (Ncd ou Nh selon le cas) ; l'objectif étant de valoriser le patrimoine ancien sans augmenter de façon trop importante la population de ces villages ruraux.

L'EVOLUTION DU BATI EN ZONE AGRICOLE

Bien que consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole et d'empêcher que toute contrainte supplémentaire vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune de Saint Geniez d'Olt a cependant été attentive à la situation des « tiers » propriétaires d'une maison d'habitation en zone rurale. Pour

cette raison elle a fait le choix d'instaurer un secteur spécifique « Ncd », pour permettre l'amélioration de l'habitat existant, dans des proportions limitées (extension, réhabilitation, changement de destination dans un périmètre de 25m).

L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), aucune **nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs. De plus, par respect pour la loi montagne, aucune urbanisation neuve n'est possible en dehors des hameaux ou de groupes de constructions, les hameaux qui recevront une nouvelle urbanisation de façon ponctuelle sont ceux qui ne possèdent pas de contrainte agricole et n'ont pas de problème d'eau potable.

La zone agricole sur le territoire de Saint Geniez occupe une surface de 1520 ha sur 3549ha, soit près de 43% de la surface communale, contre 1274.34 ha de zone NC dans l'ancien POS, soit une augmentation de l'ordre de 20% de la zone agricole. Cette augmentation est due à l'adaptation du zonage au plus près de la réalité pour les terres utilisées par l'agriculture (travail à l'aide de la photo aérienne).

Le diagnostic agricole a permis de définir les hameaux à vocation agricole. Ces derniers sont donc inclus en totalité dans la zone A : c'est le cas d'Artigues, Bouissettes, Le Galdonesq, Le Goutal, Le Puech de Saint Geniez, Puy le Franc, Vacayssiols.

III.2.4 Les zones naturelles ou forestières

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ncd, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, les extensions mesurées, le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes. Ce secteur comprend un sous secteur Ncdp pour une protection patrimoniale renforcée.

- un secteur Nt, qui permet sous certaines conditions, les installations légères de jeux, de sports et de loisirs. ;

- un secteur Nh dans lequel la construction neuve est autorisée ;

- un secteur Np qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et patrimoniale des jardins potagers et des abris de jardin correspondant.

Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique et / ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

Les zones naturelles représentent :

- **1822.60 ha** du territoire communal en N, **soit près de 51.35 %** du territoire communal,
- 2.82 ha en zone Ncd**,** dont 2.65ha en Ncdp (p=patrimoine)
- 1.45 ha en zone Nh,
- 6.25 ha en en zone Nt,
- 0.80 ha en zone Np

Pour l'ensemble des zones naturelles, cela représente un total de 1834.2 hectares, soit près de 51.7% de la superficie communale (3549 ha). Il est important de remarquer la diminution de l'ordre de 12% de la zone naturelle d'avec l'ancien POS qui comptait 2081.86 ha de zone ND. Cette diminution de la zone N est à mettre en corrélation avec l'augmentation de surface de la zone agricole A.

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

À travers ces zones N, il s'agit :

- de préserver l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques,
- de protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées, espaces boisés...

a) Les secteurs naturels stricts

Il s'agit :

➢ **de protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs boisés en y interdisant les constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements (zone N).** Sont ainsi classés en zone N les secteurs suivants :

- la vallée et les zones boisées le long du Lot et des ruisseaux,
- les zones boisées du territoire.

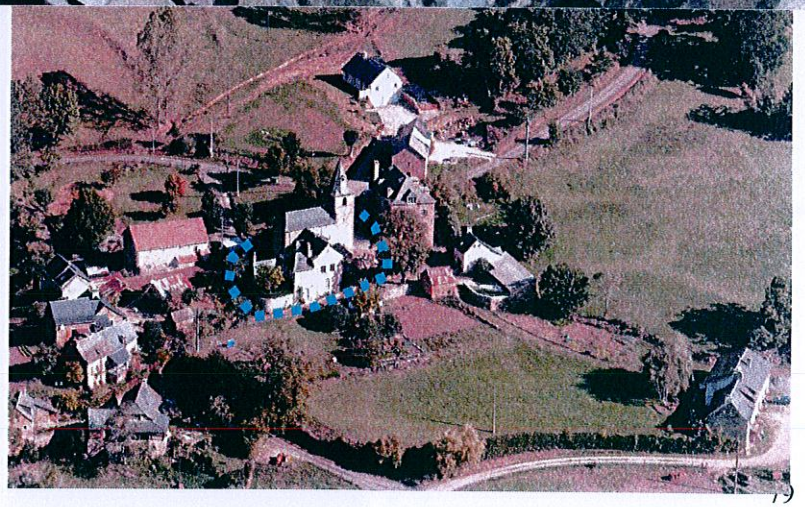
Les fonds des vallées et vallons s'accompagnent de prairies humides, qui ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues.

➢ **de rappeler la présence d'un type d'occupation des sols nécessitant une certaine vigilance :**

La présence de sites archéologiques :

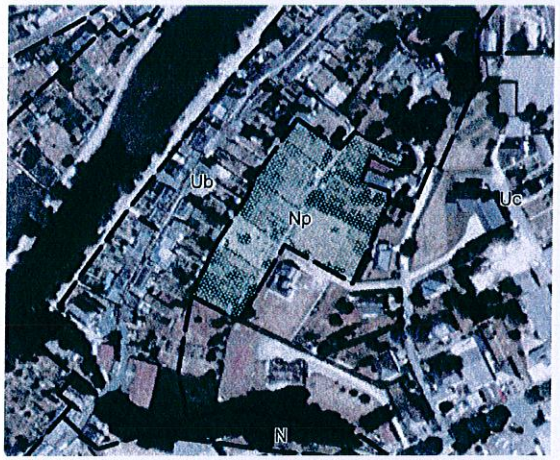
- l'église de Marnhac et ses abords immédiats en raison de leur importance dans l'histoire de la commune (siège de la plus ancienne paroisse de St Geniez),
- la chapelle St Pierre de Mardon et sa parcelle renfermant cet édifice pré-roman.

La plupart de ces secteurs naturels sont d'ailleurs en partie inclus dans les périmètres des zones de protection écologiques (NATURA 2000, ZNIEFF) ou des périmètres de risques d'inondation.



b) Les secteurs de protection du paysage urbain

Les secteurs qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et patrimoniale : des jardins potagers et des abris de jardin correspondant dénommés zone Np.



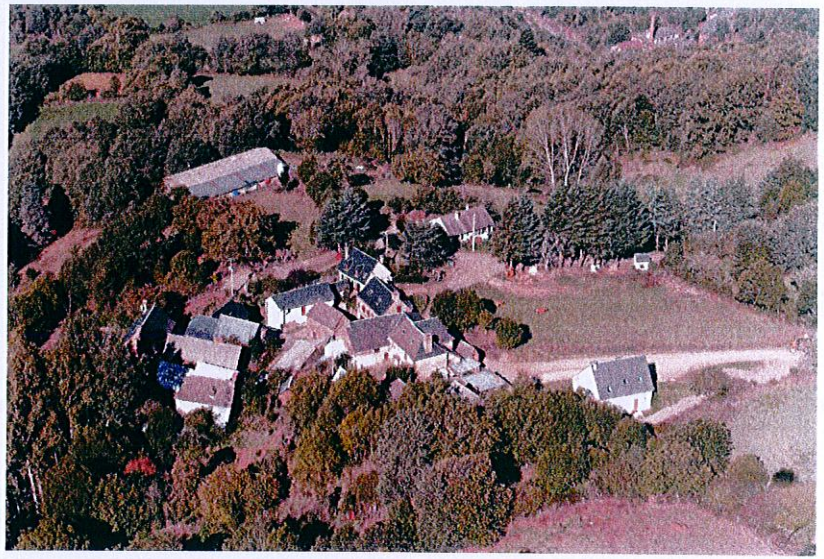
c) Les secteurs particuliers de protection du bâti

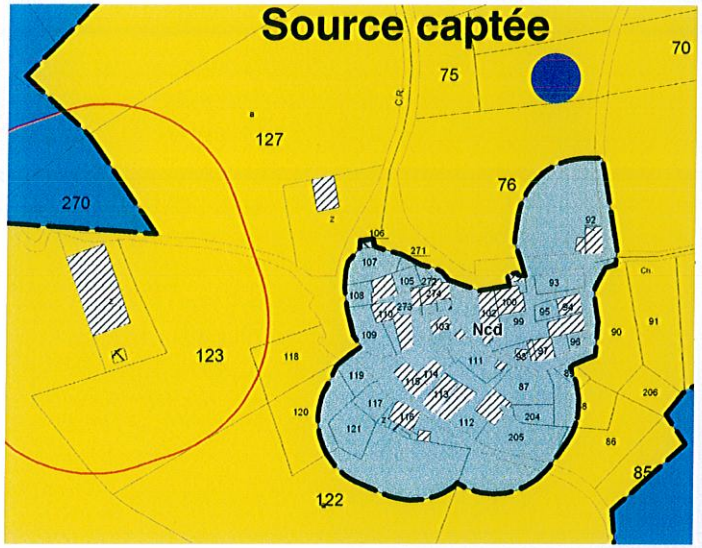
Les secteurs naturels, situés en zone rurale agricole, pouvant recevoir des aménagements, des extensions limitées des habitations isolées et de changement de destination des constructions existantes sont dénommés zone Ncd. Cette zone Ncd est située en dehors des périmètres de protection des bâtis d'élevage d'exploitation agricole, de manière à ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

Un sous-secteur spécifique Ncdp est instauré sur le hameau de Vieilles-Vignes et sur le domaine de la Salle en raison de leur qualité architecturale.

Ont été classés en zone Ncd les hameaux qui comportaient des difficultés d'approvisionnement en eau (source privée), les constructions d'habitations isolées ainsi que les « tiers » vis-à-vis d'exploitations agricoles. Les zones Ncd sont basées sur un périmètre de 25 m autour de la construction pour permettre les extensions et créations d'annexes, ce périmètre de 25 m étant adapté aux contraintes topographiques, naturelles et routières.

➢ **Conditions particulières au hameau de Combetalade :**



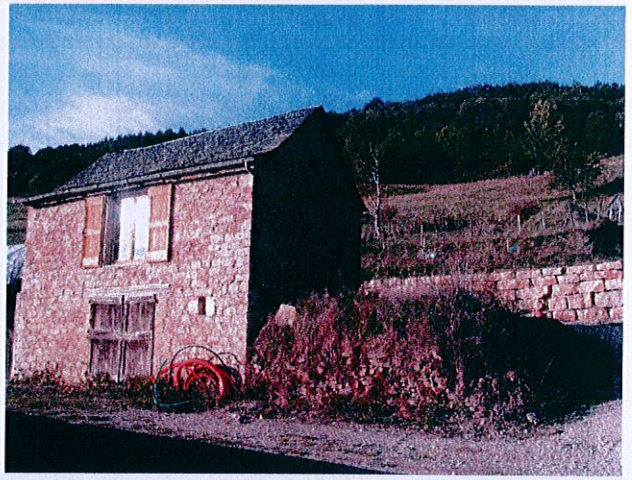


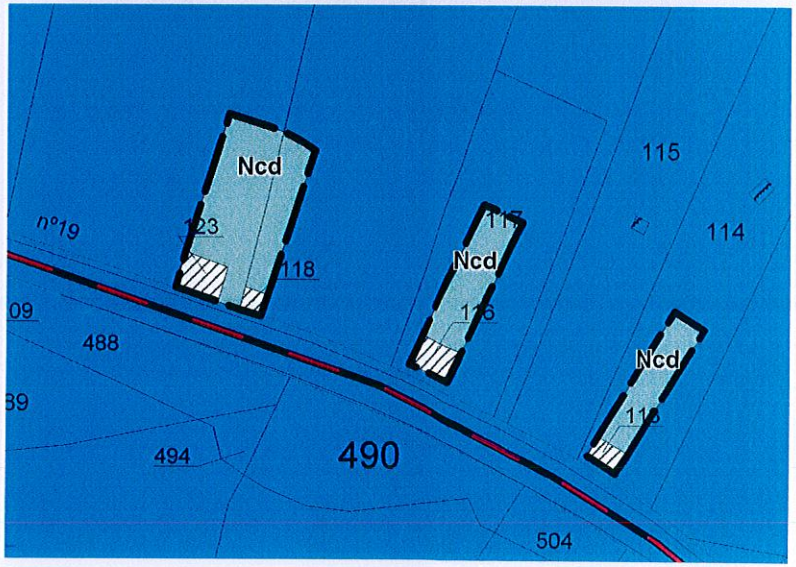
Le hameau de Combetalade est un hameau mixte à dominante non-agricole : un nombre important de tiers y sont présents. Or une source est captée pour l'alimentation en eau potable, et est en cours de protection par la DDASS. La configuration du hameau, le respect du périmètre de protection agricole ainsi que la prise en compte du captage ont conduit la municipalité à instaurer une zone Ncd sur le bâti existant du hameau (pas de possibilité de construction neuve).

➢ Cas spécial des maisons de vignes en entrée Ouest de Saint Geniez, au bord de la RD 988 :

Les élus ont souhaité permettre le changement de destination aux trois maisons de vignes situées en entrée de Saint Geniez sur la RD

19. Cependant, le périmètre des 25m de la zone Ncd, instauré sur chacune des 3 maisons de vignes, est limité uniquement à la profondeur. En effet, afin de ne pas modifier l'aspect de la façade donnant sur la route, seules les extensions vers l'arrière sont autorisées, ce qui explique la configuration du zonage.





Visualisation du zonage sur les maisons de vignes en entrée de Saint Geniez

d) Les secteurs où la construction neuve est autorisée

Les secteurs naturels, situés en zone rurale agricole, pouvant recevoir des aménagements, des extensions limitées des habitations isolées et de changement de destination des constructions existantes ainsi que de la construction neuve sont dénommés zone Nh. Cette zone Nh est située en dehors des périmètres de protection des bâtis d'élevage d'exploitation agricole, de manière à ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

Un sous-secteur spécifique Nhp est instaurée sur le hameau de Vieilles-Vignes en raison de sa qualité architecturale.

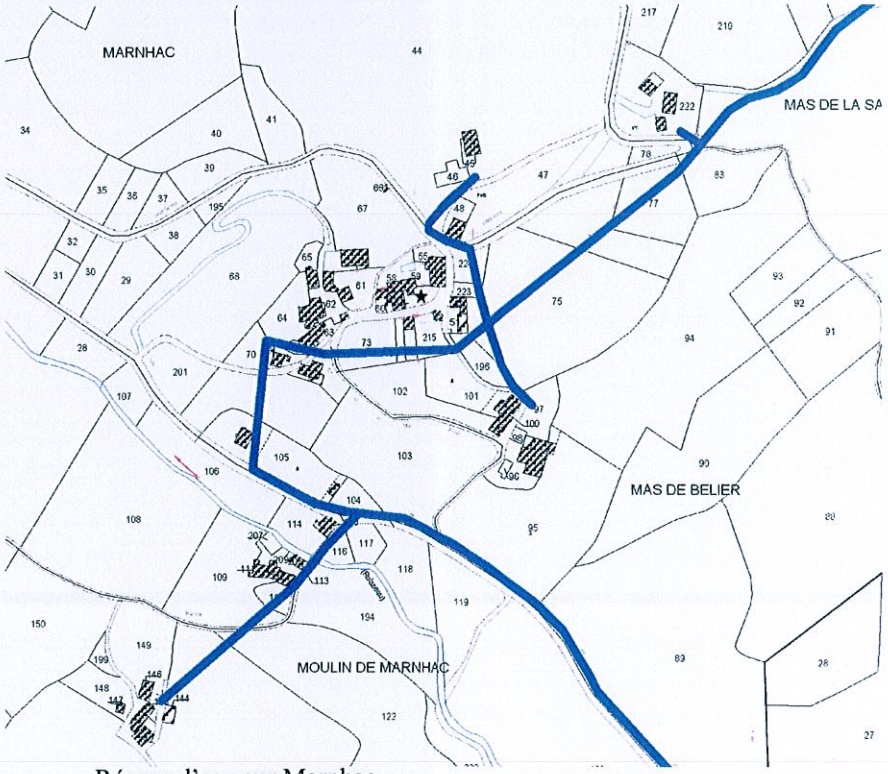
Il n'y a en fait que 2 hameaux sur le territoire de Saint Geniez à bénéficier d'une possibilité d'accueillir quelques constructions neuves : c'est le cas du hameau de Marnhac et du hameau de Vieilles-Vignes, celui-ci sous conditions particulières.

➢ Marnhac

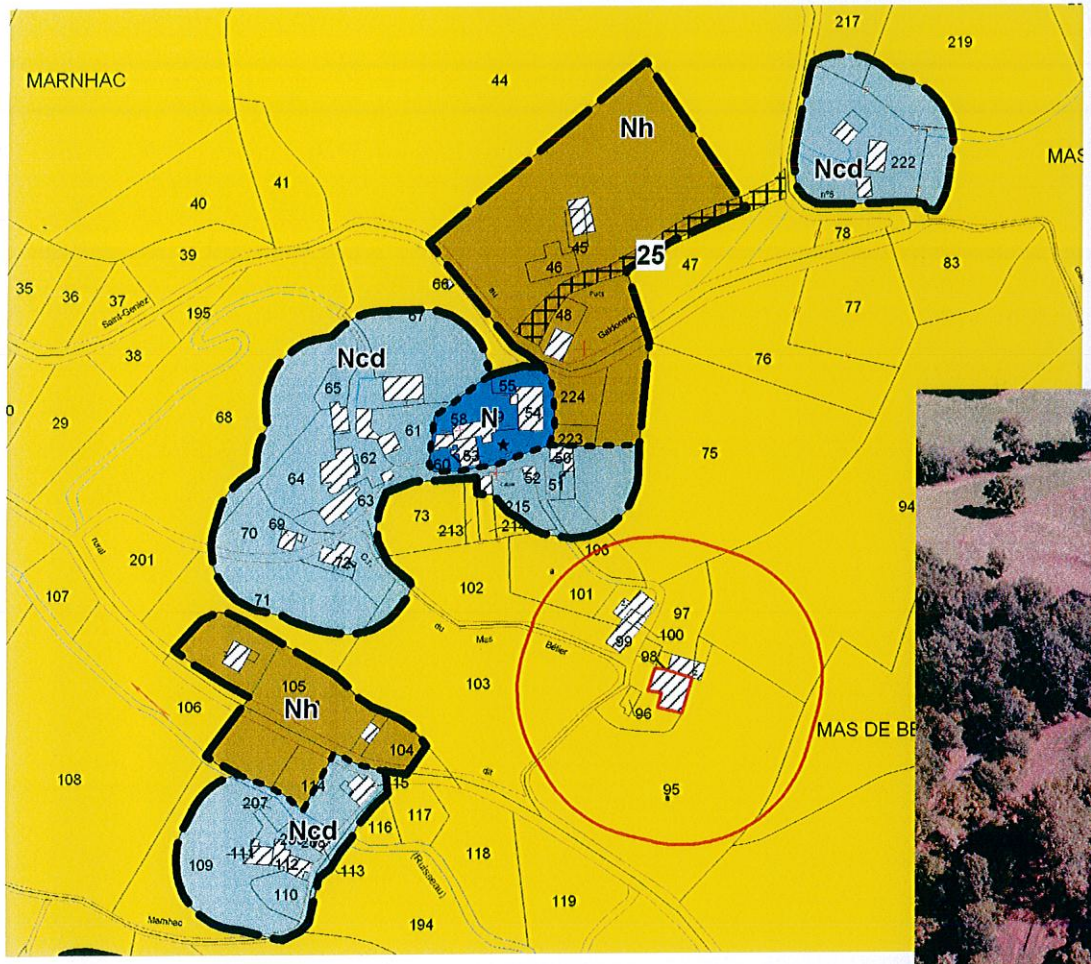
Le hameau de Marnhac est zoné de différentes façons :

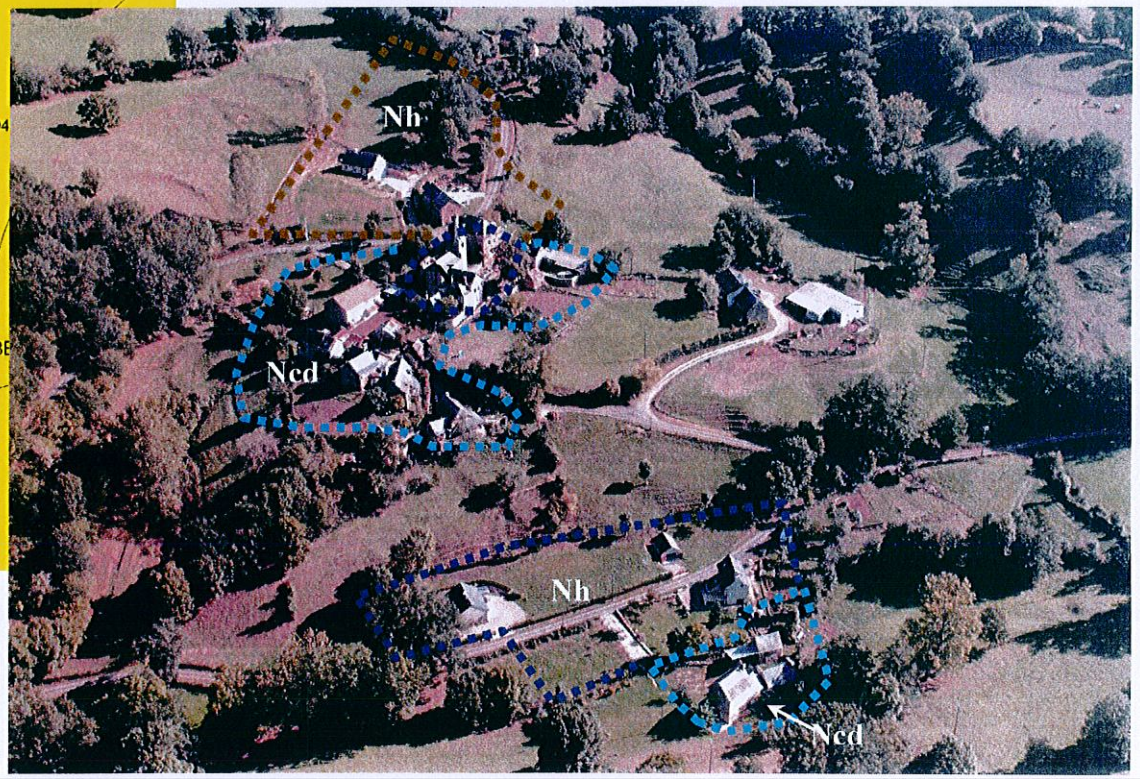
- une partie en zone agricole A au niveau de l'exploitation agricole,
- une zone N autour de l'Eglise, protection demandée par la DRAC,
- quelques zones Ncd pour permettre l'extension, réhabilitation, changement de destination et création d'annexes,
- deux zones Nh prévues à proximité de maisons déjà récentes, disposant des accès, instituées en fonction des contraintes agricoles et de la topographie.

Le hameau de Marnhac est desservi par le réseau d'eau potable : les nouvelles maisons pourront donc être raccordées à ce réseau. Actuellement en assainissement autonome, un assainissement collectif est prévu sur le hameau de Marnhac. Les maisons devront donc être assainies de façon autonome jusqu'à la réalisation des travaux d'assainissement collectif.



Réseau d'eau sur Marnhac





Visualisation du zonage sur le hameau de Marnhac

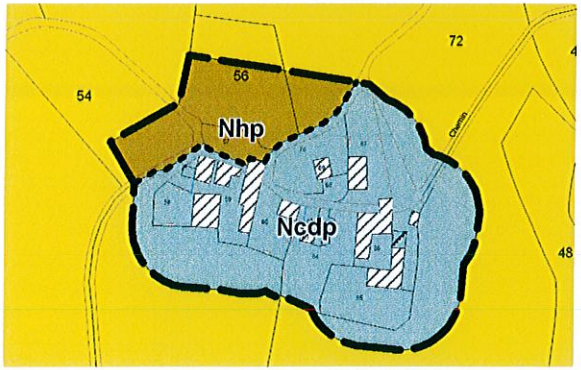
➢ Vieilles-Vignes

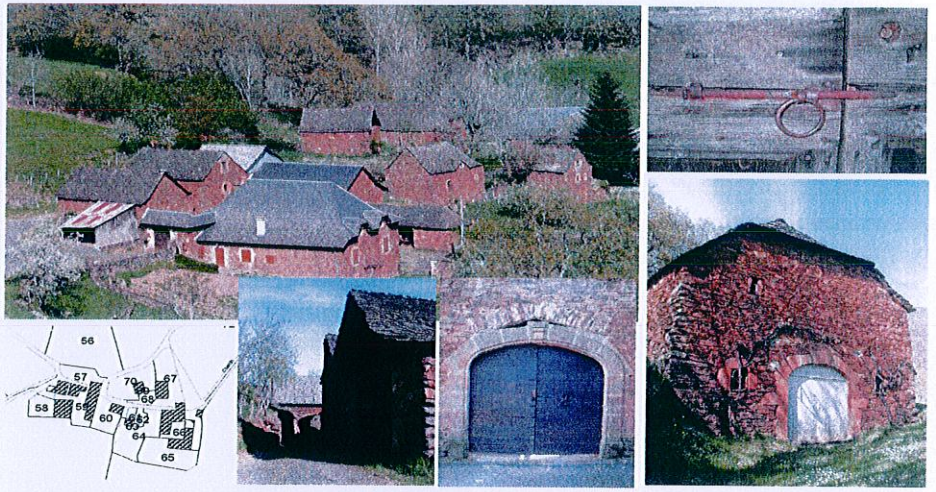
Le hameau de Vieilles-Vignes est un hameau typique par ses caractéristiques architecturales. Très bien conservé, il méritait une attention particulière que les élus ont souhaité inscrire au sein du zonage et du règlement du PLU. Ainsi, la municipalité a souhaité instaurer deux zones spécialement pour lui :

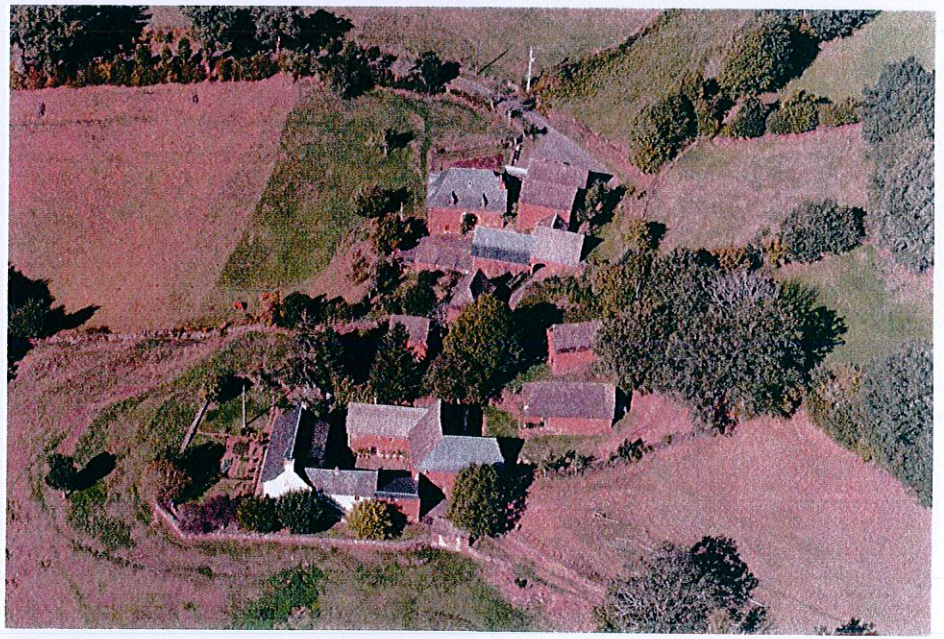
- une zone Ncdp, dans laquelle l'extension, la réhabilitation, le changement de destination et la création d'annexes sont autorisés à conditions de respecter les caractéristiques architecturales,
- une zone Nhp qui autorise la construction neuve, mais de façon très limitée, avec des caractéristiques architecturales très précises, ceci afin de conserver l'identité du hameau.

Le règlement du PLU fixe les conditions de hauteur et d'aspect extérieur spécifiques au hameau de Vieilles-Vignes, en fonction des caractéristiques du bâti.

Le hameau de Vieilles-Vignes est assaini de façon autonome, les filières d'assainissement prévues devront être réalisées en fonction de la nature des sols à l'épuration. De plus, le hameau n'est pas desservi par le réseau d'eau potable, mais compte-tenu de la faible importance de la zone Nhp autorisant les constructions neuves, ces maisons pourront être rattachées à la ressource en eau locale.







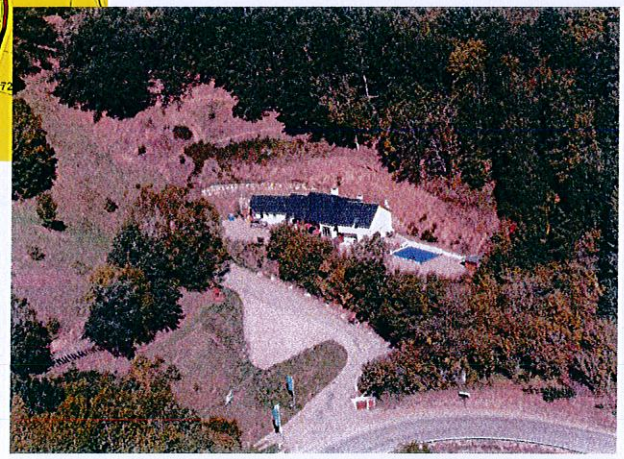
Vue sur la hameau de Vieilles-Vignes

e) Les secteurs à vocation touristique

Les secteurs naturels, situés en zone rurale agricole, pouvant recevoir des aménagements liés à une activité touristique sont dénommés zone Nt.

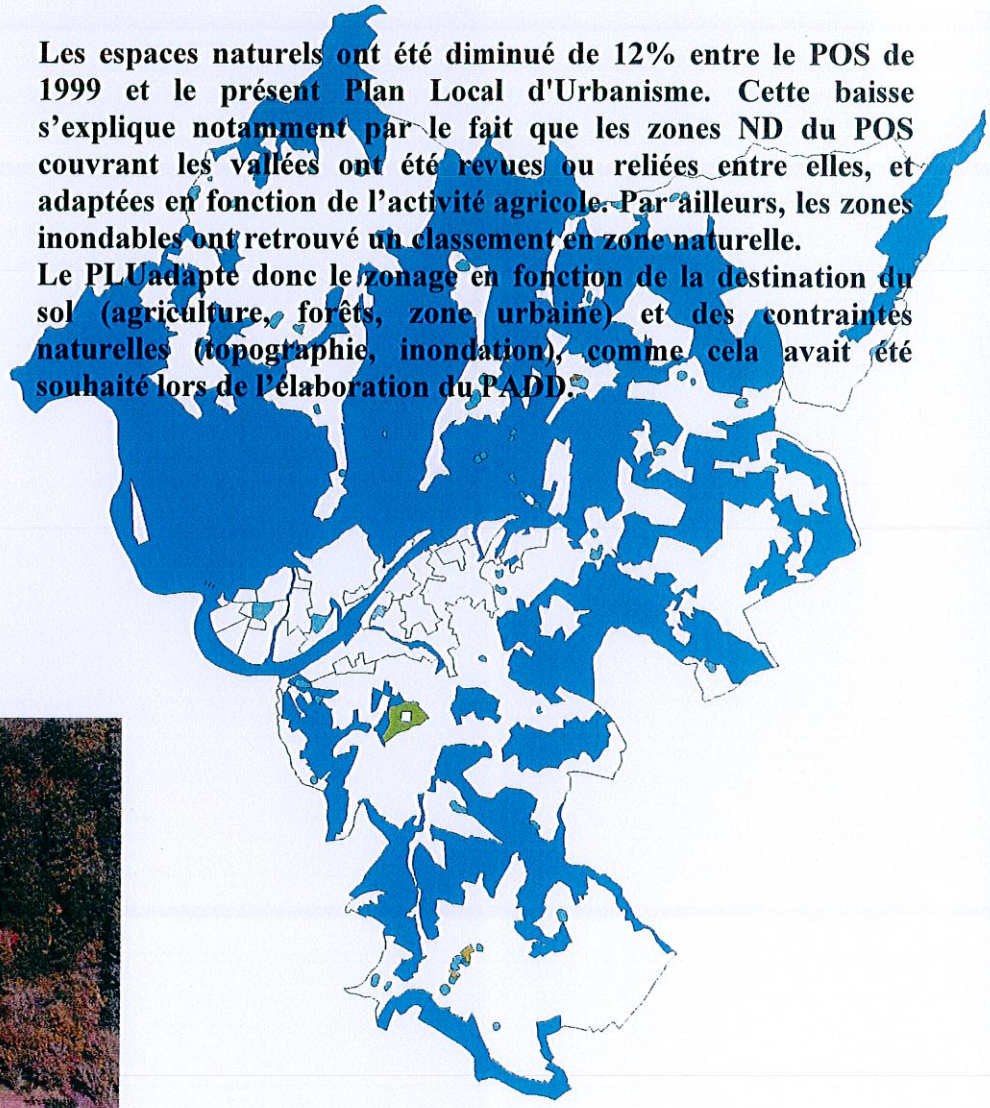
Sur Saint Geniez, une seule zone Nt a été instaurée : elle se situe à proximité du parc de loisirs des Ifers, afin de permettre à cette activité de poursuivre son développement.

Visualisation du zonage sur les Ifers



Conclusion

Les espaces naturels ont été diminué de 12% entre le POS de 1999 et le présent Plan Local d'Urbanisme. Cette baisse s'explique notamment par le fait que les zones ND du POS couvrant les vallées ont été revues ou reliées entre elles, et adaptées en fonction de l'activité agricole. Par ailleurs, les zones inondables ont retrouvé un classement en zone naturelle.
Le PLU adapte donc le zonage en fonction de la destination du sol (agriculture, forêts, zone urbaine) et des contraintes naturelles (topographie, inondation), comme cela avait été souhaité lors de l'élaboration du PADD.



III.3 LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

III.3.1 Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

La commune a le souhait de réaliser différents équipements et d'améliorer ou d'aménager la desserte de certains secteurs (sécurisation, amélioration du cadre de vie, etc.). Pour se faire, elle a instauré différents emplacements réservés au bénéfice de la commune. Ces emplacements réservés ont donc des objectifs variés :

- création d'équipements structurants pour la commune : création de stationnement (ER N°1 et N°24), création d'un complexe sportif (ER N°12), station de traitement (ER N°15), poste de refoulement des eaux usées (ER N°20), extension de la gendarmerie (ER N°23)
- élargissement/création de voiries et d'accès, amélioration de la sécurité : ER N°2, 5, 6, 7, 11, 16, 19, 21, 22 et 25
- aménagement des berges du Lot, amélioration du cadre de vie : ER N°3, 4, 8, 9, 10, 17, 18 et 21.

N°	BENEFICIAIRE	LOCALISATION	DESTINATION + largeur de la plate-forme	SURFACE approximative
1	Commune	Le long de la rue Rivié au lieu dit Le Lac	Création de stationnement de 10 m	8 a 80 ca
2	Commune	En continuité avec l'hôpital et la maison de retraite	Création d'une voie de 8 m et de stationnement	13 a 04 ca
3	Commune	Entre le Lot et le CD 503	Création d'un chemin d'environ 4 m et mise en valeur des berges du Lot	70 a
4	Commune	Le long du Lot au lieu dit Le Colombier	Création d'un chemin d'environ 4 m	8 a 91 a
5	Commune	Chemin du séminaire	Elargissement de la voirie	1 a 30 ca
6	Commune	Rue Sannié	Amélioration du carrefour	3 a 40 ca
7	Commune	Champ de la Place, parcelle AD 569	Aménagement et sécurisation de l'accès au futur lotissement	1 a 53 ca
8	Commune	Le long du Lot au lieu Le Trésaurier	Création d'un chemin d'environ 4 m	8 a
9	Commune	Le long du Lot au lieu dit Chemin Royal	Création d'un chemin d'environ 4 m	25 a 26 ca
10	Commune	Le long du lot du lieu dit La Salle au lieu dit La Falque	Création d'un chemin d'environ 4 m et mise en valeur des berges du Lot	65 ha 15 ca
11	Commune	Secteur de la Carrieirette, chemin de La Combe	Création et élargissement de voie	23a 32 ca
12	Commune	Route des Prades	Création d'un complexe sportif	1 ha 34 a
13	Commune	Le long du Lot du lieu dit le Goutal au lieu dit	Création d'un chemin d'environ 4 m	1 ha 28

		Barrage de Castelnau		
14	Commune	En prolongement du cimetière existant	Démolition des bâtis pour l'extension du cimetière	56 a 64 ca
15	Commune	Parcelles n°147 et 153 au lieu dit Combetalade	Projet de construction de la future station de traitement de l'eau	74 a 20 ca
16	Commune	Entre la place du Cours et le lieu dit le Fromental	Création d'un chemin d'environ 4 m	6 a 70 a
17	Commune	Le long du lot de l'usine Saint-Pierre jusqu'à la limite communale	Mise en valeur des berges du lot sur une profondeur de 15 m	3 ha 90 a
18	Commune	Le long du Lot du lieu dit la Boissière jusqu'à la limite communale	Mise en valeur des berges du lot sur une profondeur de 15 m	5 ha 67 a
19	Commune	Parcelle n°432 jusqu'au chemin de Fromental	Création d'un chemin d'environ 4 m	3 a 30 ca
20	Commune	Parcelle Didier Mas, AB 102, Avenue de St Pierre	Création d'un poste de refoulement des eaux usées	1 a 53 ca
21	Commune	Le long de la route des Prades	Poursuite de la voie piétonne et cheminement des écoliers pour rejoindre le complexe sportif	18 a 90 ca
22	Commune	Le long de la rue Nationale	Sécurisation de l'accès au complexe scolaire	4 a 75 ca
23	Commune	A coté de la gendarmerie	Extension de la gendarmerie	20 a 90 ca
24	Commune	En bord de Lot, à proximité de la gendarmerie	Aménagement d'un parking inondable	20 a 30 ca
25	Commune	Marnhac	Amélioration de l'accès	80 a

III.3.2 Les espaces boisés classés

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions à la nécessité de demander une autorisation de défrichement s'appliquent dans les cas suivants :

- boisement de moins de 2,5 ha d'un seul tenant (délibération du conseil général),
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC).** Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée…),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association…

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Quelques boisements ont été classés en EBC :

- les marronniers de l'ancienne promenade des sœurs près du château de la Falque : cet espacé boisé fait transition entre une zone à vocation résidentielle et la zone touristique (N°1),

- les espaces boisés près du château de la Salle (N°2) et de la Falque (N°3) : ces bois réalisent un écran végétal qui protègent les différents châteaux et les isolent des zones touristiques et artisanales alentours.

EBC N°1 et N°3

EBC N°2 château de la Salle

EBC N°1 de la promenade des soeurs

III.3.3 Les éléments remarquables du paysage

Rappels législatifs

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7).

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le territoire de Saint Geniez possède des **éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel**.

La réflexion sur la prise en compte et la préservation des "éléments remarquables du paysage" a été faite :

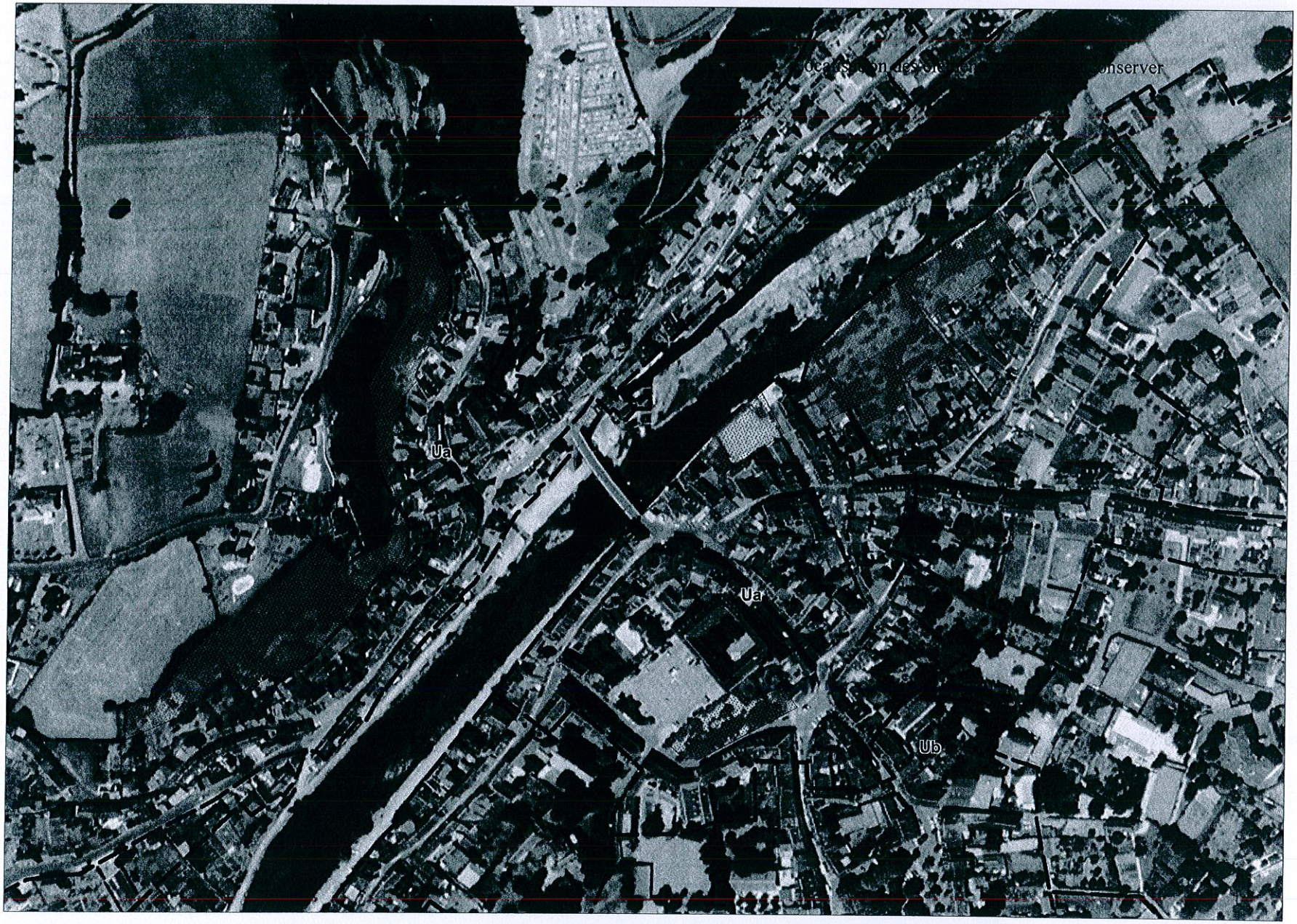
• **Au travers de la définition des zonages** : par exemple, les vallées (fonds humides + versants boisés) et les boisements ont été classées en zone N afin de préserver tant les paysages que la ressource en eau,

• **Au travers de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement** du Plan Local d'Urbanisme (en particulier dans les articles 9, 11 et 13). Ainsi, des règles précises ont été définies pour l'aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les hauteurs… de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune,

• **Par le permis de démolir** demandé pour l'ensemble des zones urbaines à l'exception des zones Ut et Ux.

• **Par le repérage des éléments de patrimoine naturel** (talus bocagers, haies remarquables) et matérialisés sur le document graphique par une trame représentant les éléments paysagers à préserver.

Conformément à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil". Ces éléments du paysage seront soumis à une autorisation d'urbanisme avant toute destruction : autorisation au titre des installations et travaux divers (I.T.D).


Ua
Ua
Ub

III.4 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Le porter à connaissance transmis par la préfecture rappelle les différentes lois et servitudes qui s'appliquent au territoire de Saint Geniez d'Olt.

III.4.1 Dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement

➢ loi Montagne N°85.30 du 9 janvier 1985 pose les principes d'aménagement :

- préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et forestières,
- préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
- réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs et villages existants,
- protéger les plan d'eau d'une superficie inférieure à 1000ha sur une bande de 300m par rapport à la rive.

➢ loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

➢ loi Barnier du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement

➢ loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

Le PLU doit prendre en compte la préservation des paysages en édictant des règles permettant de maîtriser l'évolution des paysages et d'identifier ceux qui méritent d'être préservés et les moyens de la faire. Par ailleurs, la commune est soumise à la protection des entrées de ville et à l'application de l'article L.111.1.4 (amendement Dupont) du code de l'urbanisme. Conformément à cet article, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes. En cas d'extension, une implantation à l'alignement de la construction existante pourra être autorisée dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Les dispositions des alinéas précédents concernant les reculs par rapport à la RD988 classée à grande circulation ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune de Saint Geniez est concernée par cet article le long de la RD988, le règlement du PLU a intégré cette réglementation dans les zones concernées qui sont en dehors de l'agglomération.

➢ loi solidarité et de renouvellement urbain du 13 décembre 2000 dite loi SRU

➢ loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 dite loi UH.

Ces lois ont pour objectifs majeurs de réaliser la planification urbaine en maîtrisant l'expansion urbaine et les déplacements, en favorisant la mixité sociale, en pratiquant le renouvellement urbain, en assurant une gestion équilibrée du territoire dans le respect du développement durable.

III.4.2 Dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique

Différents servitudes sont applicables sur le territoire de Saint-Geniez-d'Olt :

- **Servitude AC01 c : monuments historiques classés** (Hôtel Ravieux, Chapelle de l'ancien Hospice de Saint-Geniez-d'Olt, façade de la chapelle des pénitents, façade de l'église de Saint-Geniez-d'Olt et église de Sainte-Eulalie-d'Olt).

- **Servitude AC1 i : monuments historiques inscrits** (Hôtel Ricard, église paroissiale de Saint-Geniez-d'Olt, chapelle des pénitents, château de Sainte-Eulalie-d'Olt).

- **Servitude AC2 i :protection des sites : site inscrit** (Rives du Lot à Saint Geniez-d'Olt).

- **Servitude PT1 : télécommunications** – protection contre les perturbations électro-magnétiques (centre radio-électrique de Saint-Geniez-d'Olt – Belair).

- **Servitude PT2 : télécommunications** – protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception : exploités par l'Etat (centre radio-électrique de Saint-Geniez-d'Olt – Belair et liaison hertzienne Rodez/ Saint-Geniez-d'Olt).

III.4.3 Prescriptions communales ou intercommunales

➢ compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territorial (SCOT) : il n'existe pas de schéma de cohérence territorial qui concerne la commune de Saint Geniez d'Olt.

➢ compatibilité du PLU avec le programme de l'habitat : il n'existe pas de PLH qui concerne la commune de Saint Geniez d'Olt.

➢ compatibilité du PLU avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la mer : la commune de Saint Geniez d'Olt n'est pas concernée par un PSMVM

➢ compatibilité du PLU avec le plan de déplacements urbains : il n'existe pas de PDU qui concerne la commune de Saint Geniez d'Olt.

- TITRE IV - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR

IV.1 LA GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Rappels législatifs

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

(...)

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune de Saint Geniez, le PLU s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels en :

- ne proposant pas de mettre en place de très grandes surfaces de terrains à urbaniser,
- limitant les extensions de l'urbanisation uniquement aux agglomérations et villages existants (pas de création de hameaux nouveaux),
- réservant un territoire relativement vaste aux activités agricoles très présentes sur la commune,
- préservant néanmoins, les zones naturelles liées aux vallées, espaces boisés et zones humides.

IV.2 L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

Rappels

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins. L'évaluation doit être menée de préférence à une échelle intercommunale et en partenariat avec les organismes HLM et les travailleurs sociaux concernés.

La **loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** fixe un objectif de mixité sociale affichée à 20% en 20 ans pour les communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1er janvier 2001.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Saint Geniez d'Olt n'est pas concernée par cette obligation concernant la réalisation de 20% de logements sociaux.
Cependant, la municipalité souhaite poursuivre la politique réalisée ces dernières années dans la création de logements HLM en partenariat avec l'office départemental. Ainsi, plusieurs logements à loyer modérés sont en cours de réalisation.

IV.3 LE PAYSAGE

Rappels législatifs

L'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.

De plus, les zones 1AU et 2AU ont été établies en fonction de l'impact de l'urbanisation sur l'image de Saint Geniez : le zonage traduit la volonté des élus de limiter l'urbanisation future de Saint Geniez sur les coteaux.

Les éléments paysagers d'importance ont été répertoriés sur les documents graphiques au titre des «éléments de patrimoine à conserver» en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent en effet à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et permettent de maintenir un cadre de vie agréable. Ils marquent l'espace, forment des frontières naturelles entre différentes zones urbaines, et donnent des limites physiques et visuelles au développement de l'urbanisation.

IV.4 LE PATRIMOINE NATUREL

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000…).

La partie Est de la Commune est classée ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I depuis 1991. Il s'agit de la ZNIEFF de la Haute Vallée du Lot (entre Saint-Geniez-d'Olt et Saint-Laurent-d'Olt) qui couvre une surface totale de 3 286 ha réparties sur 5 communes.

Un secteur de Saint Geniez d'Olt a été proposé en PSIC depuis 1998 : il s'agit de la haute vallée du Lot entre Espalion et Saint Laurent d'Olt et les gorges de la Truyère, ainsi que la basse vallée du Lot et du Goul.

Incidences et mesures prises dans le PLU sur le site NATURA 2000

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

La prise en compte des espèces protégées est obligatoire et ce depuis la loi du 10 juillet 1976. L'Union Européenne a choisi d'agir pour la conservation de la biodiversité en s'appuyant sur un réseau cohérent d'espaces désignés pour leur richesse particulière. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Sa spécificité consiste dans la recherche collective d'une gestion équilibrée et durable des milieux naturels en tenant compte des préoccupations économiques et sociales.

Le réseau Natura 2000 est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes «Oiseaux» de 1979 et «Habitats» de 1992. Il est donc composé de deux types de sites :

- Sites éligibles au titre de la Directive Oiseaux (CEE/79/409) : Zones de Protection Spéciale **(ZPS)**
- Sites éligibles au titre de la Directive Habitats (CEE/92/43) : Site d'Intérêt Communautaire **(SIC)**

En France, chaque site doit faire l'objet d'un document d'objectif (DOCOB), document cadre, non opposable aux tiers, qui définit l'état initial du site, les orientations de gestion et de conservation, les modalités de leur mise en oeuvre et l'estimation des coûts induits. L'objectif est d'atteindre un équilibre entre la préservation de la biodiversité et les activités humaines.

L'intégration d'un site au sein du réseau NATURA 2000 n'entraîne pas la limitation des activités, pour autant qu'elles demeurent compatibles avec le maintien de l'environnement et n'affectent pas l'intégrité de la zone, des habitats naturels ou les objectifs de conservation des espèces. Les projets susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels et les espèces présents sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences.

Il s'agit de prévenir d'éventuels dommages causés à ces sites et ainsi de :

- s'inscrire dans une gestion équilibrée et durable des territoires,
- conserver et promouvoir une activité économique et sociale dans le périmètre d'un site Natura 2000.

N'étant pas figé, ce territoire repose sur un équilibre entre nature et activité humaine. L'évaluation des incidences est l'outil qui assure l'équilibre entre préservation de la biodiversité et activités humaines.

Le contexte réglementaire dans les PLU

La transposition en droit français de la directive européenne 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement modifie le code de l'environnement et celui de l'urbanisme pour l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.

Le **décret 2005-608 du 27 mai 2005** modifie le code de l'urbanisme en imposant une évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme dans les conditions portées à **l'article R121-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

L'évaluation environnementale est obligatoire pour les PLU qui rentrent dans les critères suivants :

- les PLU dont la superficie du territoire auquel ils s'appliquent est égale ou supérieure à 5000 hectares et qui comprennent une population supérieure ou égale à 10 000 habitants,
- les PLU qui prévoient en secteur agricole ou naturel la création de zones U ou AU (zones urbaines ou à urbaniser) d'une superficie totale de plus de 200 ha,
- les PLU des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordinateur de massif,
- les PLU des communes littorales qui prévoient la création, dans les secteurs agricoles ou naturels, de zone U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha.

Le PLU de Saint Geniez d'Olt n'est concerné par aucun de ces critères.

L'évaluation environnementale est obligatoire notamment pour les « plans locaux d'urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagement mentionnés à l'article L414-4 du Code de l'Environnement», article qui mentionne les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements soumis au régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000.

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU, qui intervient sur l'ensemble du territoire communal, est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. L'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). Le PLU en lui-même, s'il est raisonnablement conduit, peut contribuer au contraire à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

La présente étude à pour but de faire l'analyse des impacts potentiels du PLU de Saint Geniez sur l'environnement, notamment au regard du site Natura 2000, afin de déterminer s'il y a lieu de réaliser une évaluation environnementale.

LE SITE NATURA 2000 ET LES ZONAGES EXISTANTS CONCERNES

Le Site Natura 2000 sur la commune

Le Site d'Importance Communautaire (SIC) concerné par la présente étude est celui recensé sous l'appellation Haute vallée du Lot entre Espalion et Saint-Laurent-d'Olt et les gorges de la Truyère, la basse vallée du Lot et le Goul (FR7300874).

Il est important de rappeler que le DOCOB pour ce site n'a pas encore été engagé.

➢ **Description du site** (informations extraites du site de la DIREN Midi-Pyrénées)

La région biogéographique du site est considérée comme continentale. Ce site est caractérisé par un réseau hydrographique dense (une partie de la vallée du Lot ainsi que deux de ses affluents : la Truyère et le Goul) formant des vallées encaissées et boisées. Le Lot fait la limite entre les entités paysagères Viadène et plateau de l'Aubrac au Nord et le Causse de Séverac, le Causse Comtal et le Ségala au sud. Le secteur présente de nombreuses failles et les terrains géologiques traversés sont très variés (terrains datés du primaire au quaternaire, avec une composition variant des roches plutoniques aux roches métamorphiques). L'intérêt principal du site est reconnu pour les populations de loutres **(Lutra lutra)**. Le site a également un intérêt pour la restauration à long terme du réseau poissons migrateurs (Petromyzon marinus et Salmo salar).

➢ **Composition du site**

Forêts caducifoliées	33 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	18 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	16 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	8 %
Prairies ameliorées	8 %
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	8 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	8 %
Autres terres arables	1 %

➢ **Habitats naturels**

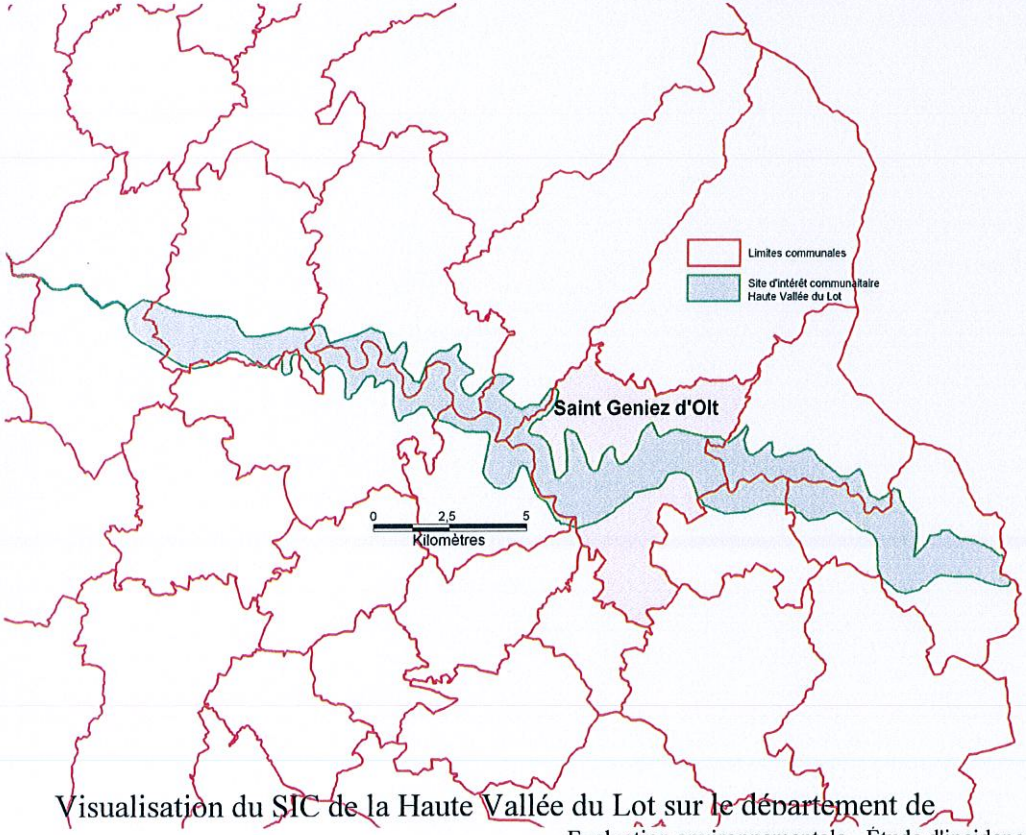
	% couv.	SR(1)
Landes sèches européennes	6 %	C
Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	3 %	C
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	2 %	C
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	1 %	C
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	1 %	C

(1) Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

➢ **Espèces végétales et animales présentes**

	(PR)²
Loutre (Lutra lutra)	C
	(PR)²
Chabot (Cottus Gobio)	C

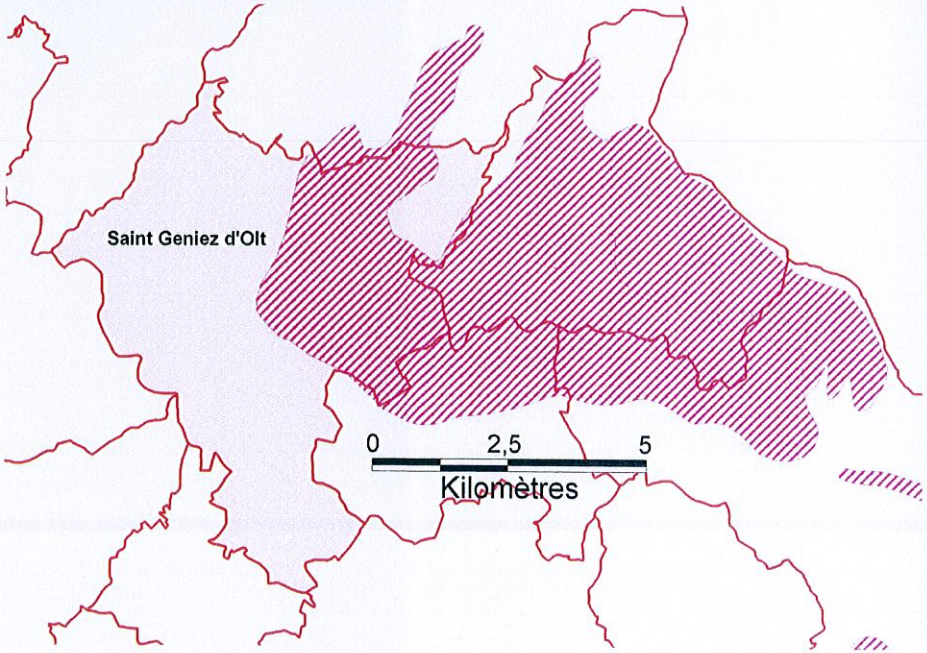
(2) Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative



Visualisation du SIC de la Haute Vallée du Lot sur le département de

ZNIEFF de type I Haute Vallée du Lot

La commune de Saint Geniez d'Olt est également concernée par une ZNIEFF de type 1 : Haute Vallée du Lot (entre Saint Laurent d'Olt et Saint Geniez d'Olt) (730014490), avec pour intérêt faunistique les mammifères et la présence probable de la Loutre, espèce rarissime en France, menacée de disparition et protégée (piégeage d'un individu à St Laurent d'Olt vers 1980). Sont également recensés le Cerf, le Chevreuil, le Sanglier. Le site présente également une grande diversité d'oiseaux, notamment des Rapaces (Circaète, Milan royal, Milan noir, Autour, Epervier).



Visualisation de la ZNIEFF de la Haute Vallée du Lot, entre Saint Laurent d'Olt et Saint Geniez d'Olt

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

➢ Contexte de la commune de Saint-Geniez d'Olt

La commune de Saint-Geniez d'Olt est une commune classée en zone de montagne au titre de l'urbanisme. Située en bordure de la vallée du Lot, elle présente une urbanisation assez développée mais localisée dans la vallée. Le patrimoine environnemental de la commune est remarquable du fait de la proximité de la vallée du Lot et des vallons boisés. L'activité agricole y est encore bien représentée même si le milieu s'est refermée ces dernières années avec l'abandon des zones les moins favorables.

Le territoire communal est concerné par un zonage Natura 2000 : le SIC de la Haute Vallée du Lot entre Espalion et Saint Laurent d'Olt et Gorges de la Truyère, basse vallée du Lot et le Goul.

La commune, d'une superficie inférieure à 5000 ha (3549 ha), présentait en 1999 une population de 1841 habitants (<10 000 hab). Les zones constructibles U et AU prévues et créées au détriment de la zone agricole au PLU ne représentent qu'une vingtaine d'hectares (« 200 ha). La commune n'entre donc pas dans les paramètres prévus au paragraphe II 2° de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation d'une étude environnementale.

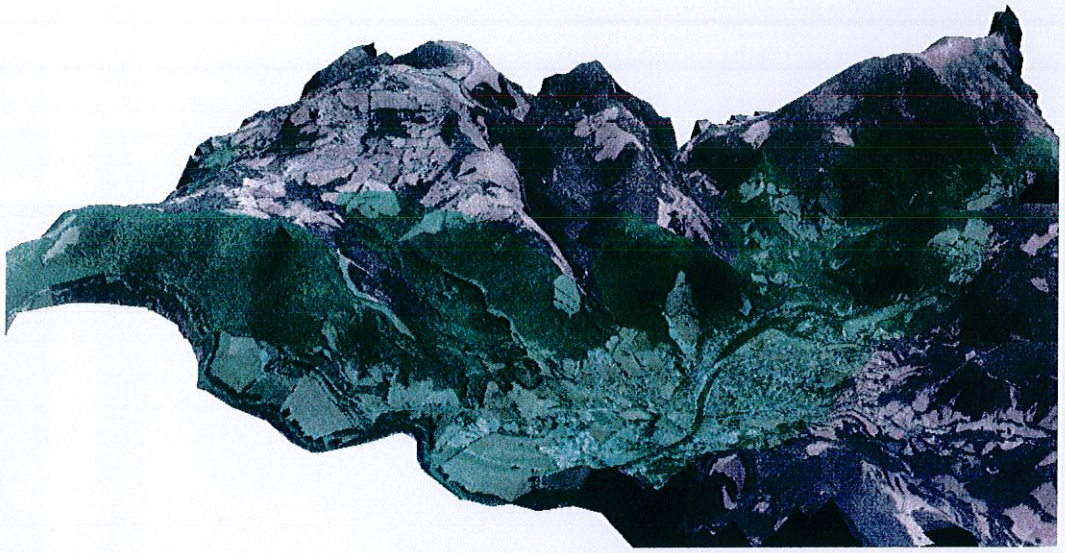
Par contre en vertu du paragraphe II 1° du même article, la présence d'un site NATURA 2000 pourrait nécessiter de faire une analyse environnementale sur la commune si l'incidence du PLU sur le site NATURA 2000 était jugée **notable.**

L'objet de la présente étude est d'analyser cette incidence.

Le SIC de la Haute Vallée du Lot a une surface totale de 5597 hectares. La partie qui concerne la commune de Saint Geniez d'Olt occupe une superficie d'environ 1170 ha, ce qui représente près de 21% de la surface totale du SIC et 33% de la commune (la superficie communale est de 3549ha).

La vallée du Lot est le lieu d'urbanisation historique du bourg de Saint Geniez : le développement s'est donc poursuivi en fonction des contraintes topographiques du site, le long du Lot. Les limites du SIC (cf. carte de localisation ci-dessous) incluent donc une superficie très importante de la commune, dont une grande partie en rive droite du Lot. La quasi-totalité des zones urbaines de Saint Geniez sont englobées dans le site Natura 2000.

Il n'y a pas de document supra-communal tel qu'un SCOT sur la commune de Saint Geniez d'Olt.



Visualisation du relief et de la localisation du SIC sur photo aérienne

Dans un premier temps, nous allons analyser la situation actuelle ainsi que les évolutions apportées par le PLU par rapport au POS actuel.

➢ **Occupation du sol à l'échelle de la commune** :

A l'heure actuelle, les surfaces relatives au POS en vigueur représentent :

- 193 ha de zones construites et constructibles (5.5% du territoire) dont 16.5 ha en zones d'activités,
- 2082 ha de surfaces naturelles, soit 58.66% du territoire,
- 1275 ha de surfaces naturelles, soit 36% du territoire.

Au sein du POS, les zones urbaines représentent donc environ 17% du territoire du site Natura 2000 sur la commune (1170 ha) et 3.45% du site total Natura 2000 de la Haute Vallée du Lot (5597 ha).

Les zones naturelles correspondent aux surfaces boisées. Les pratiques agricoles sur le secteur concerné par le SIC sont utilisées pour la culture ou la prairie. Autrefois, la vallée était un lieu de maraîchage et la culture de la fraise y était répandue. On recense quelques bâtis d'élevage (bovins viandes) dans la zone Natura 2000.

➢ **Localisation de l'habitat des principales espèces protégées au sein du SIC : la loutre**

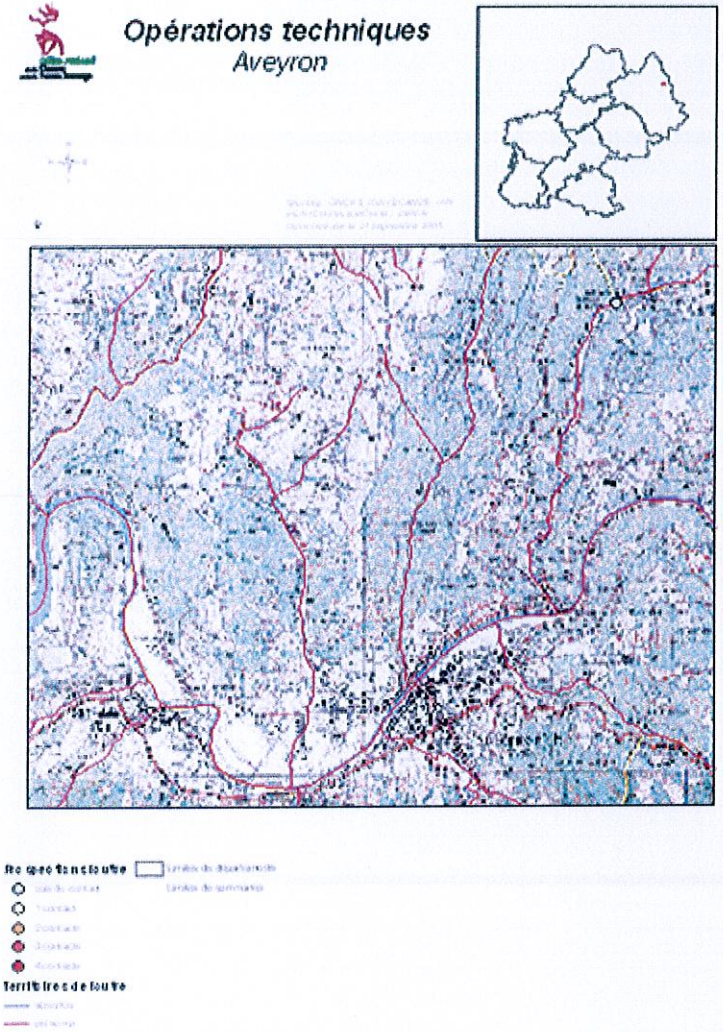
Protocole d'échantillonnage de terrain appliqué lors du suivi de la loutre d'Europe Lutra lutra en Midi-Pyrénées 2003-2005 *

C'est un protocole adapté (Rosoux & de Bellefroid comm. pers.) d'après la méthodologie standard d'échantillonnage préconisée par le groupe Loutre International de l'Union Internationale pour la conservation de la Nature (IUCN/OSG – Reuther et al. 2000).

Le protocole prévoit 3 répliquats dans l'année (janvier, avril et novembre) afin de caractériser la présence temporaire ou permanente de l'espèce en phase de recolonisation et afin de maximiser le taux de détection des indices de présence aux périodes les plus favorables.

La répartition des points d'échantillonnage a été réalisée par carte IGN au 1/25000. Sur chacune des cartes IGN un minimum de 12 points ont été choisis de façon à couvrir l'ensemble du réseau hydrographique (cours d'eau principaux et affluents).
Ces points ont été positionnés sur les cours d'eau de façon éthologiquement favorable par rapport aux dépôts d'indices de présence.

Sur chaque point une prospection a été réalisée sur 150m en aval et en amont sur les deux rives du cours d'eau.



Carte extraite du document suivant :
Defos du Rau P., Cano S., Gomes R., Doukhan G., Gonzales E. & Lacout P. – 2005.
Contribution à l'actualisation des connaissances sur la répartition de la loutre d'Europe en Midi-Pyrénées pp. 63-70/in/ Jacques H., Leblanc F. & Moutou F./ Conservation de la Loutre/ Société Française pour l'Etude et la Protection des

<u>Visite du site (plaine de la Falque, ruisseau de vieille Manenge, Plaisance) du jeudi 12 avril 2007 (R.GOMES – ONCFS).</u>

La plaine alluviale de la Falque en elle même ne présente que peu d'intérêt pour la loutre. La ripisylve existante d'une quinzaine de mètres de largeur bien que trop claire pour la loutre ne doit en aucun cas être dégradée.

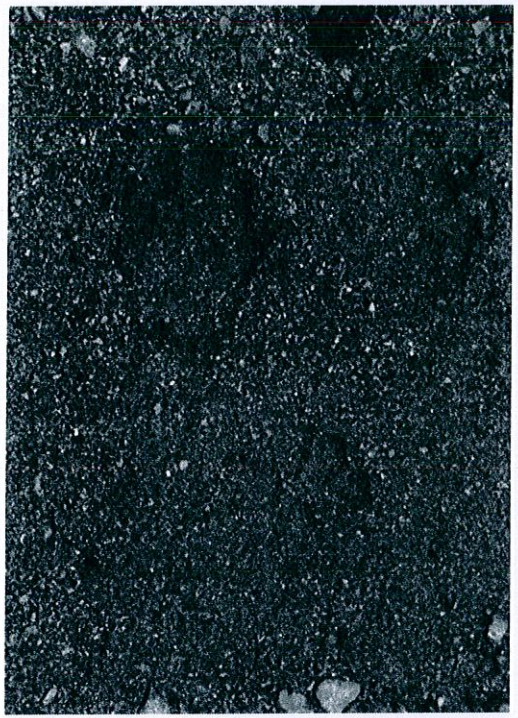
Le ruisseau de vieille Manenge, est un cours d'eau régulièrement utilisé par la loutre. Nous y avons d'ailleurs trouvé des épreintes récentes tout le long le 12/04/07, ainsi que les traces d'une loutre laissées dans la nuit à la confluence du ruisseau avec le Lot. (cf Photographie). Bien que ce ruisseau ait été en partie rectifié au niveau de la ZA de la Falque jusqu'à la route D19 et qu'aucune ripisylve n'ait été gardée sur ce site (entreprises implantées au ras du ruisseau), la loutre traverse cette zone artisanale pour se rendre plus en amont.

Nous pouvons trouver en amont quelques zones humides (étang et prairies humides à reproduction d'anoures) connexes au ruisseau que la loutre doit visiter régulièrement notamment en hiver et au printemps.

Il serait souhaitable contrairement à ce qu'il a été réalisé en dessous de la route, de laisser un couloir naturel de chaque côté du cours d'eau d'une dizaine de mètres de largeur. Sur ces couloirs il serait nécessaire de prévoir une ripisylve arbustive épaisse et continue afin d'éviter le dérangement (de 2 à 3 mètres) sur les zones constructibles.

Les loutres possèdent des domaines vitaux très vastes et leurs exigences biologiques font que pour les atteintes à leur milieu, il ne faut pas réfléchir sur des petits secteurs comme c'est le cas ici mais à plus grande échelle. La

gestion des cours d'eau et leurs aménagements pour la loutre sont des problématiques à mettre en oeuvre sur des secteurs bien plus grands comme les sous-bassins versants au minimum.



Traces de loutre -Ruisseau de vieille Manenge
Saint-Geniez d'Olt le 12/04/07
Photo : Régis GOMES

LES ORIENTATIONS DU PLU

L'étude d'incidence NATURA 2000 doit permettre de juger des impacts directs (emprises des infrastructures, perte de zones naturelles, constructions envisagées sur une zone prioritaire pour la conservation d'une espèce...) mais aussi indirects du PLU. Ces derniers peuvent consister en une modification des écoulements (alimentation d'une zone humide), une modification dans la fréquentation du site et de manière plus générale en une modification de la fonctionnalité du site NATURA 2000. L'étude de l'incidence NATURA 2000 du PLU doit donc être conduite à deux échelles :

- à l'échelle du PLU (analyse globale/impacts indirects des infrastructures en bordure de site) pour juger de la cohérence du zonage du PLU par rapport au fonctionnement reconnu des sites NATURA 2000,

- à l'échelle de chaque zone du PLU et de chaque emplacement réservé en interaction directe avec le site NATURA 2000. Cette analyse sera conduite à l'échelle locale en fonction des sensibilités du site en question et de l'orientation prévue pour la zone dans le PLU.

Analyse globale

La surface totale de la commune est de 3549 ha. Les zones protégées (Zone A et N) représentent au niveau du PLU 3354 ha, soit 94.5 % du territoire de la commune. Les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) sont concentrées autour du bourg et des lotissements existants, elles représentent environ 195 ha (5.5% du territoire communal) dont 16.9 ha sont situées en ZA.

Sans rentrer dans les détails pour chaque type de zone du PLU, la comparaison avec le POS antérieur montre :

- une augmentation globale de 2 ha des surfaces ouvertes à la construction pour l'habitat, (on passe de 193 ha de zones à vocation urbaines au sein du POS à 195 ha au sein du PLU). L'augmentation de la surface de la zone d'activités est inférieure à 1 ha. Il est important de noter que les activités nuisantes ou polluantes sont délocalisées vers la zone intercommunale de Pierrefiche,

- la création de 18 ha constructibles non inscrits précédemment au POS pour l'habitat et pris sur le domaine agricole,

- la mise en place d'emplacements réservés pour l'amélioration et l'aménagement d'une circulation douce pour se rendre en cœur de bourg,

- la remise en zone naturelle des secteurs inondables, c'est-à-dire une partie importante des berges du Lot ainsi que le maintien de la ripisylve le long des ruisseaux traversant le bourg,

- la création de différents Espaces Boisés Classés.

Le PLU concentre les secteurs constructibles autour du bourg principal de Saint-Geniez. Les secteurs choisis pour l'extension future du bourg ont tenu compte de la topographie du milieu (limitation des zones constructibles dans la pente) et des contraintes d'inondation : les secteurs inondables ainsi que trop pentus et constructibles au sein du POS on été reclassés en zone N au sein du PLU.

Classification des zones concernées par le site Natura 2000

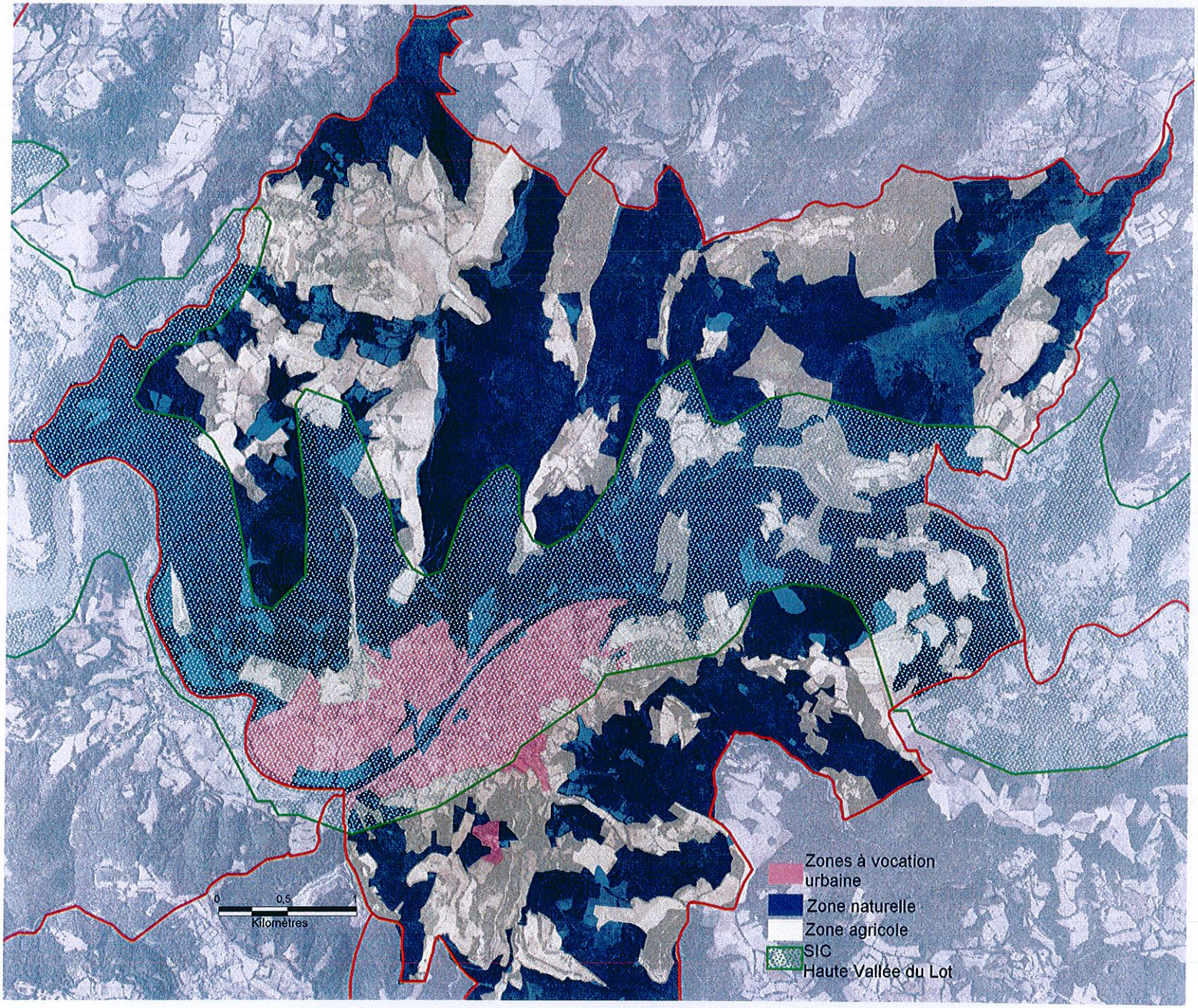
Au sein des limites du SIC, on observe que :

- l'essentiel de la zone urbaine du territoire communal est classé en zone Natura 2000 : cela représente environ 16% de la surface de la zone Natura 2000 sur la commune de Saint Geniez (env.190 ha de zone urbaine pour 1170 ha de SIC communal),

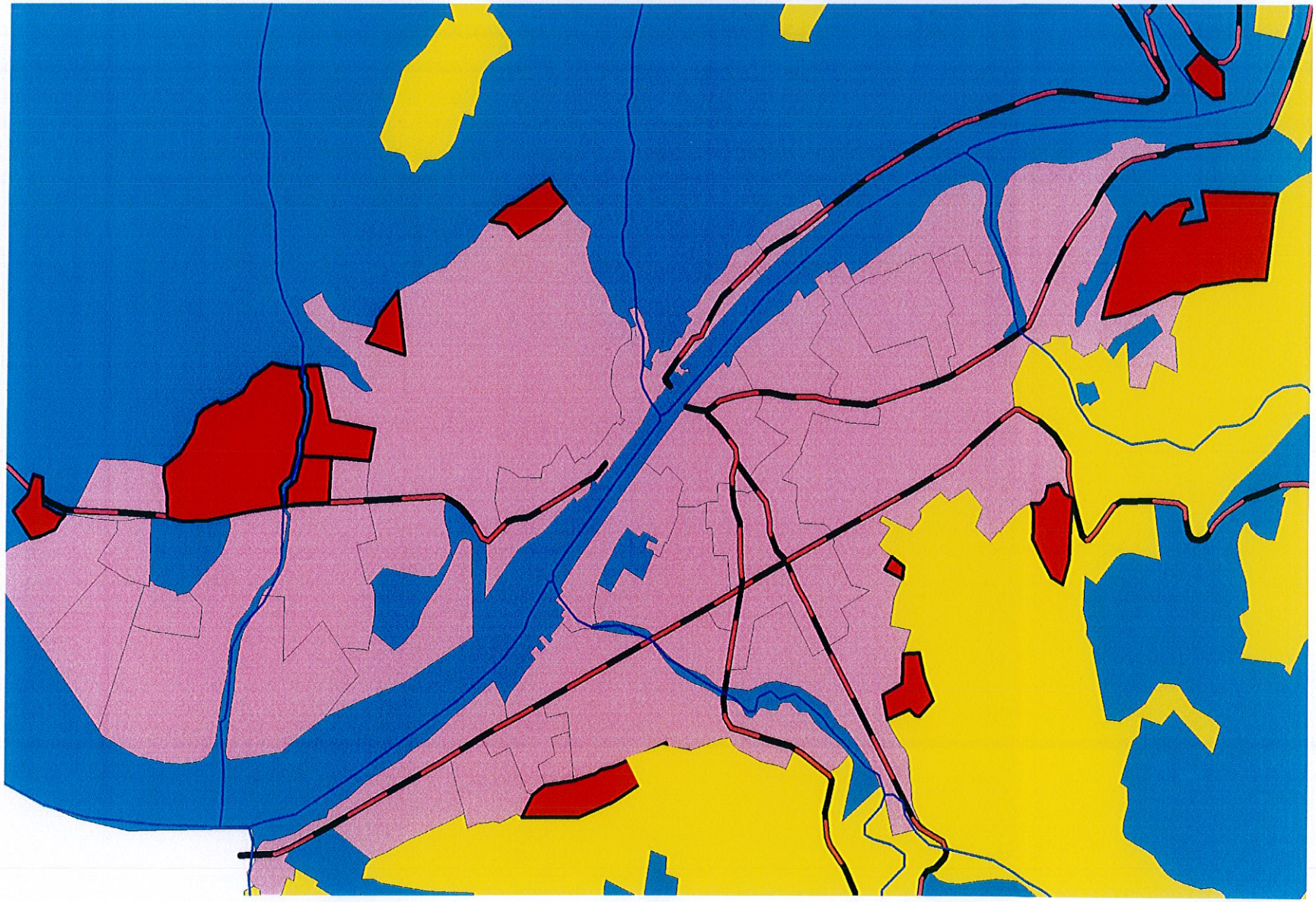
- environ 15 ha de zones anciennement constructibles ne le sont plus et ont été déclassées en zone N, dont environ 10 ha en bordure de Lot.

Les zonages du nouveau PLU apparaissent beaucoup plus cohérents.
- Les parcelles constructibles sont concentrées autour du bourg principal, les secteurs prévus pour l'extension urbaine sont directement contigus aux zones déjà urbanisées,.
- Les surfaces constructibles diminuent au niveau du Lot pour rendre à la zone N les berges et les secteurs inondables autour des ruisseaux.

Visualisation des grandes orientations de zonage du POS de Saint Geniez d'Olt en vigueur

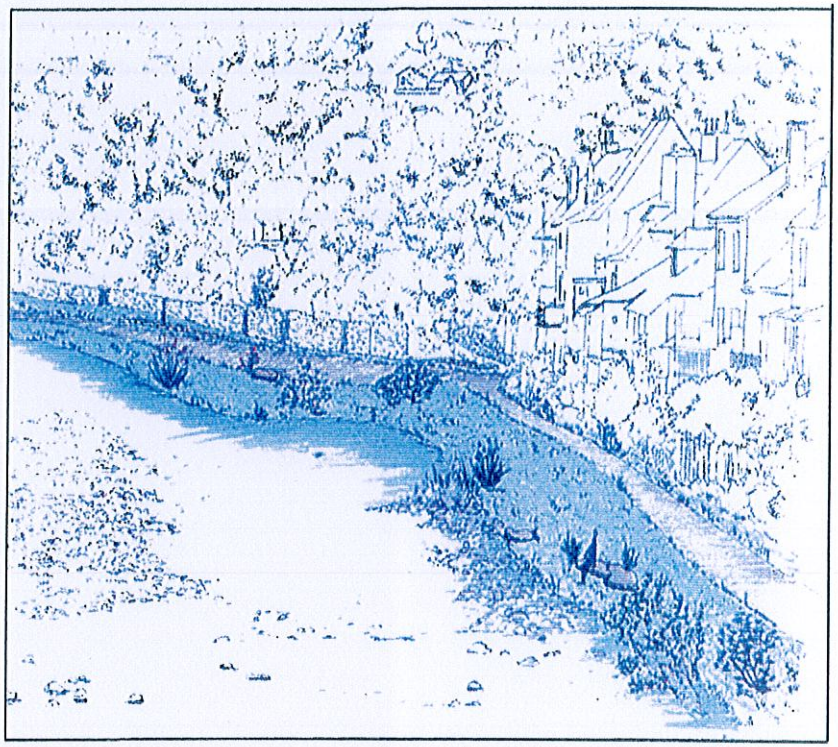


Zones urbaines prises sur les zones agricoles et naturelles visualisées en rouge



EFFETS POTENTIELS DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 – ANALYSE DES IMPACTS

La commune a fait l'objet d'un parcours de terrain pour évaluer et déterminer les zones principales d'habitat des espèces protégées et l'incidence potentielle des dispositions prévues dans le PLU vis-à-vis du site NATURA 2000 concerné, notamment aux abords du Lot et du ruisseau de Vieille Manenge traversant la zone urbaine de Saint Geniez. Le parcours du terrain par réalisé par un Correspondant Technique Départemental de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage a permis de mettre en avant les mesures à prendre en compte à l'échelle de la commune : il serait souhaitable de laisser un couloir naturel de chaque côté du cours d'eau d'une dizaine de mètres de largeur. Sur ces couloirs il serait nécessaire de prévoir une ripisylve arbustive épaisse et continue afin d'éviter le dérangement (de 2 à 3 mètres) sur les zones constructibles.



Croquis de principe projeté sur la rive doite

Le PLU arrêté va dans ce sens puisqu'il va permettre :

➢ **protection des berges**
- une remise en zone N des berges et zones inondables
- une protection des ripisylves, proscription du déboisement des berges
- un réaménagement doux des berges

➢ **limitation du mitage**
- une extension raisonnée aux meilleurs endroits
- une valorisation de la réduction de rétention foncière

Les orientations du PLU par secteur

Les évolutions prévues dans le PLU et pouvant avoir un impact à terme sont :

- l'extension de la zone d'activités,
- la création de nouveaux secteurs destinés à l'urbanisation résidentielle.

◆ Zone d'activités

La zone artisanale de La Salle a reçu un zonage **Ux**, elle est **destinée à accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial et tertiaire,** dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Etendue par rapport à l'ancien POS, elle permettra d'accueillir des activités qui ont besoin d'une relative faible emprise : les activités plus conséquentes (et plus polluantes) seront délocalisées vers la zone intercommunale de Pierrefiche. Elle recouvre une surface d'environ **17** hectares.

Cette zone d'activités, bordée d'autres zones à différentes vocations (touristiques, résidentielles) est bien délimitée par une trame arborée limitant les nuisances visuelles. **Cette trame devra être conservée lors de la poursuite de l'aménagement de la zone.**

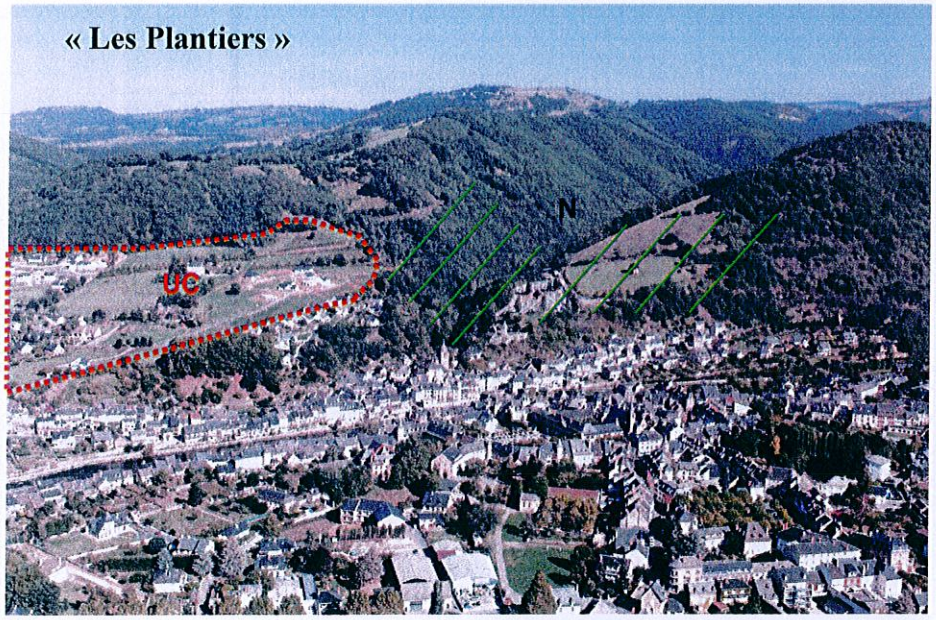
Le passage du ruisseau au sein de la zone d'activités est bien marqué au sein du PLU : il est sorti de la zone Ux et restitué à la zone naturelle N. La ripisylve de ce ruisseau devra faire l'objet d'une attention particulière.

« Larsède »

Visualisation de la trame arborée sur la zone d'activités

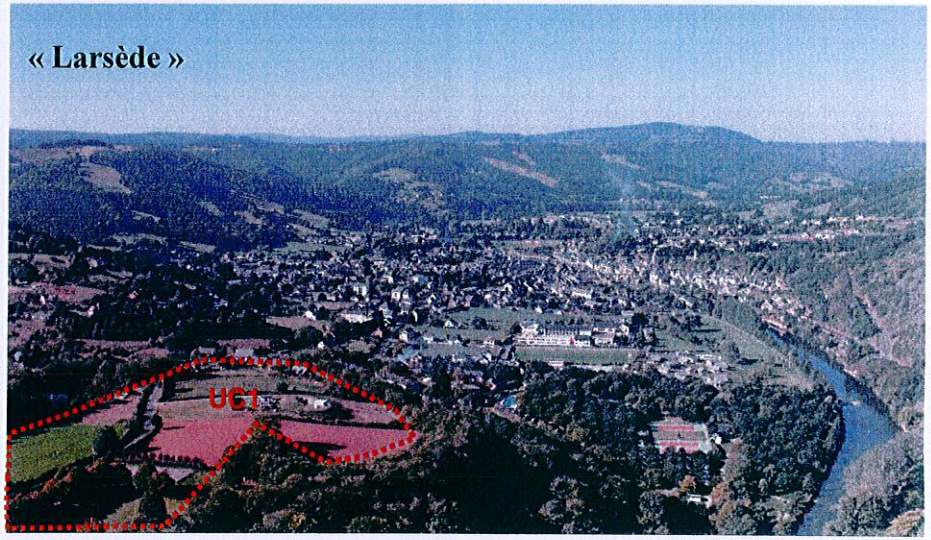
◆ **Les différents secteurs d'extension de l'urbanisation résidentielle**

-Les zones UC



La zone UC des Plantiers, déjà classée constructible au sein du POS, est située en rive droite du Lot. Cette zone est partiellement urbanisée par le biais d'opérations de lotissements communaux. Le zonage prévu au sein du PLU n'empiète pas sur les zones boisées visibles sur la photo. L'aménagement de l'ensemble de la zone va donc se poursuivre de manière cohérente, l'ensemble des constructions sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

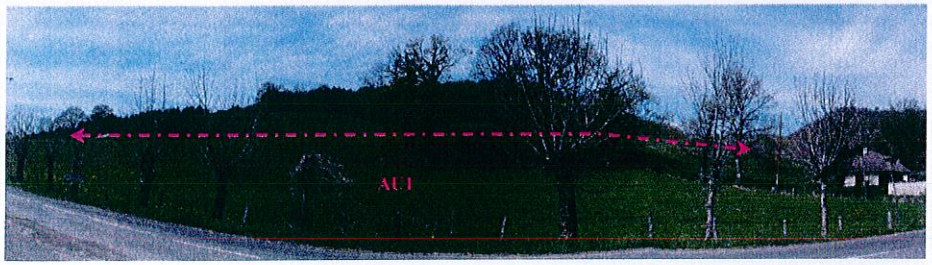
La zone UC1 prévue au niveau de « Larsède », en partie urbanisée, est éloignée des zones d'habitats et de présence de la loutre. L'assainissement y sera réalisé de manière autonome, de façon à respecter les préconisations du schéma communal d'assainissement : l'impact du PLU sur la qualité environnementale sur ce secteur sera négligeable.

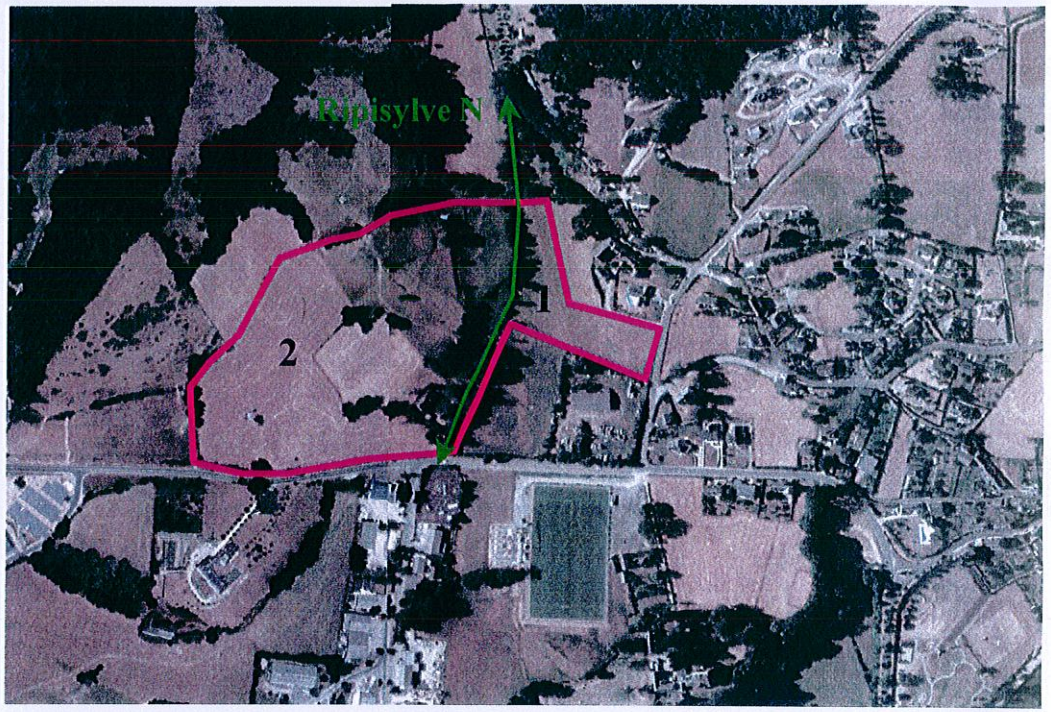


-Les zones futures d'urbanisation (1AU et 2AU)

+ Les zones 1AU du secteur de La Commanderie

Ces zones 1AU répondent à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'extension en continuité de l'agglomération, dans un secteur qui n'a plus de vocation agricole à long terme. D'une superficie de 1.4 et 6.5 hectares, elles constituent un potentiel pour le développement de lotissements en continuité des lotissements actuels. Ces zones sont situées sur le versant de la vallée du Lot et offrent un panorama sur le bourg de Saint Geniez et de la zone rurale alentour. Elles sont également très visibles depuis plusieurs secteurs de la commune. La volonté de la municipalité est d'éviter une urbanisation qui serait située trop haut dans la pente et nuirait à la qualité du paysage. Les terres de ces secteurs sont exploitées par l'agriculture, mais aucune exploitation n'est encore en activité sur le secteur qui était compris au POS entre une zone à vocation touristique NAt à l'Ouest et une zone résidentielle à l'Est (NA). **Les abords du ruisseau de Vieille Manenge sont classés en zone N et sont donc inconstructibles. La ripisylve le long de ce ruisseau ainsi que les haies présentes feront l'objet d'une attention particulière lors de l'aménagement de la zone afin de préserver les habitats et zones de refuge de la loutre.** De plus, la municipalité est en cours d'acquisition des terrains pour permettre de veiller au respect des préconisations environnementales lors de l'aménagement futur de la zone.

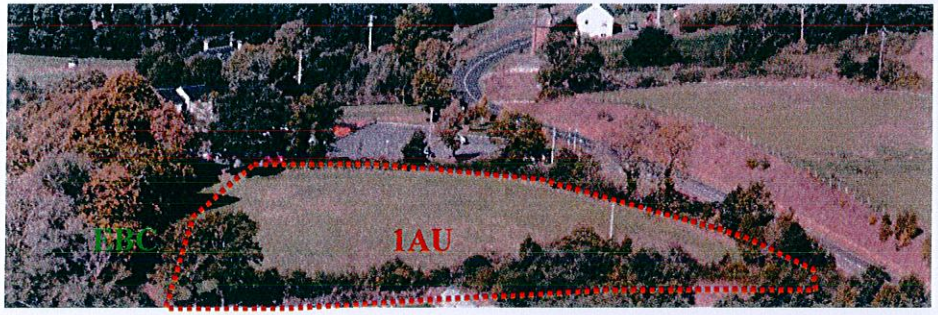


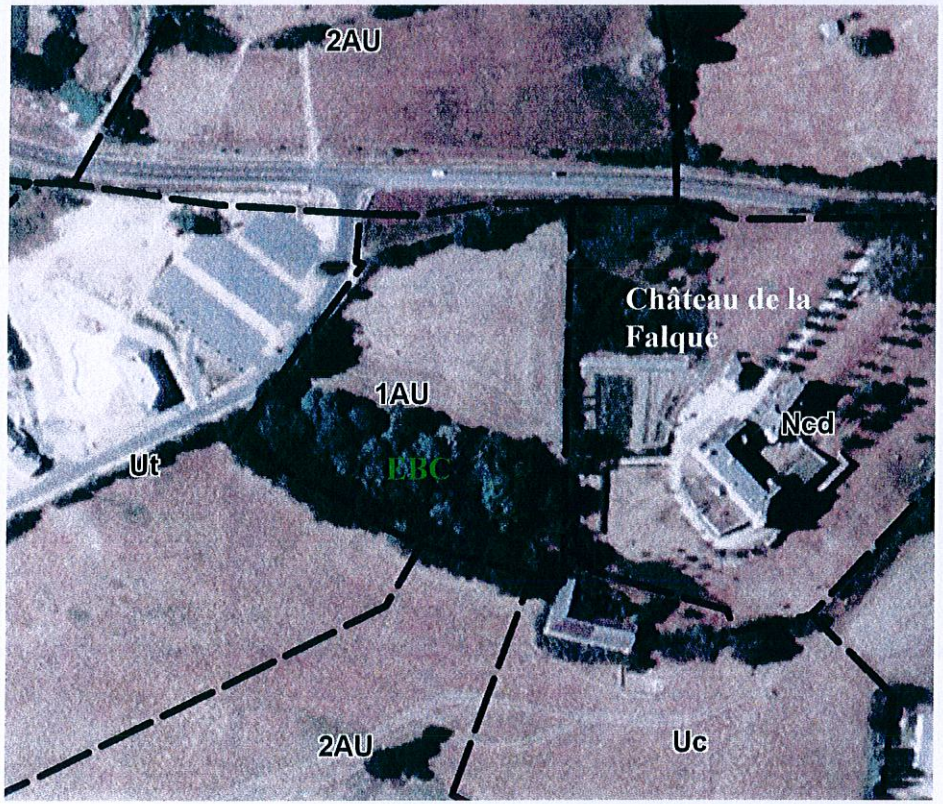


+ La zone 1AU près du château de la Falque

Ce secteur s'insère dans un tissu urbain déjà existant entre la zone dédiée aux activités touristiques et le château de la Falque D'une superficie de 1.1 hectares, il constitue une extension limitée et réalisera une coupure entre la zone touristique et la route départementale 19 en entrée de ville. Un aménagement paysager en bordure de route sera nécessaire afin d'éviter les contraintes visuelles et sonores engendrer par l'infrastructure de transport.

Les espaces arborés présents seront maintenus : les marronniers présents au Sud de la parcelle sont classés en EBC.





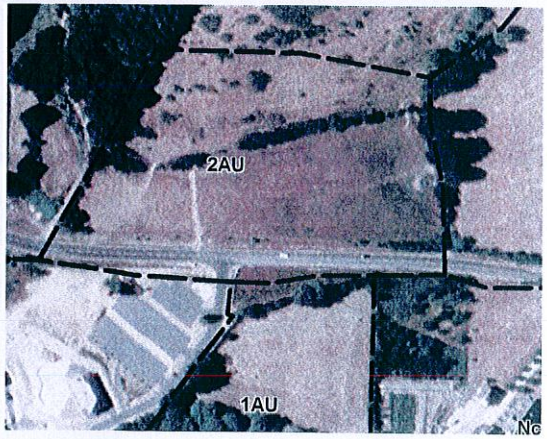
Visualisation sur photo aérienne du zonage du PLU

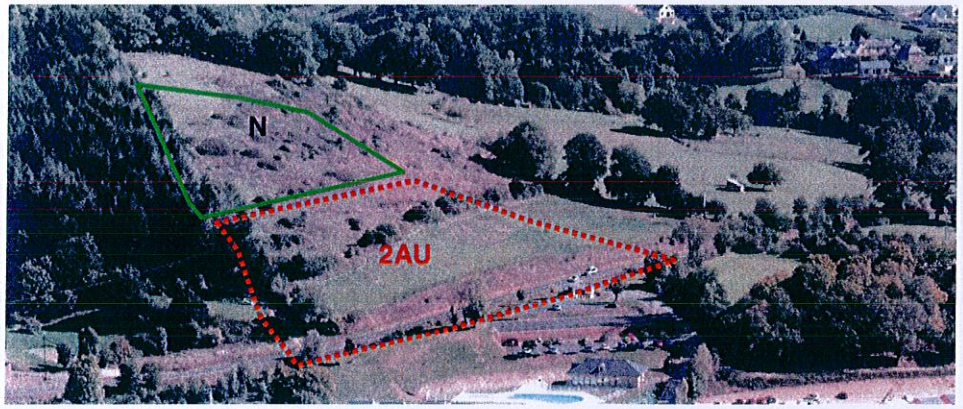
-Parcelles surfaces naturelles « en attente de construction » zone 2AU

Ces parcelles resteront non-construites jusqu'à une modification ou une révision du PLU. Cependant, dans un souci de lisibilité ces parcelles sont d'ores et déjà indiquées comme potentiellement constructibles. Ces parcelles sont situées dans le zonage du site Natura 2000. Elles se trouvent en continuité de zones à vocation résidentielle, touristique ou d'activités.

+ La zone 2AU du secteur de la Commanderie

Cette zone 2AU répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'extension en continuité de l'agglomération. D'une superficie de 2.1 hectares, ce secteur vient en extension de la zone 1AU de la Commanderie à vocation résidentielle. La zone 2AU proposée n'est pas la zone NAt qui était prévue au sein du POS : en effet, le PLU propose une diminution de la surface potentiellement constructible pour éviter l'impact négatif d'une urbanisation située trop haut dans la pente (voir photo ci-dessous du retour en zone N d'une partie de la zone par rapport au POS). Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après la mise en place et la validation d'un schéma d'aménagement respectueux de l'environnement, après modification ou révision du PLU.





Visualisation de la zone 2AU de la Commanderie, et de la zone déclassée en zone N

+ La zone 2AU entre la zone touristique et la zone d'activités

Cette zone 2AU répond à la volonté politique décrite dans le PADD de conforter l'activité économique de Saint Geniez. La finalité de la zone sera à définir en fonction des besoins : extension de la zone touristique et/ou extension de la zone artisanale. D'une superficie de 4.64 hectares, ce secteur vient en extension de la zone Ut à l'Ouest et de la zone Ux à l'Est. Les zones inondables situées en bordures du Lot, au sud de cette zone 2AU, sont inconstructibles et classées en zone naturelle N, conformément aux préconisations émises pour la préservation de l'habitat de la loutre.

Visualisation des différentes zones du PLU aux abords du Lot

+ La zone 2AU du secteur derrière « intermarché »

D'une superficie de 3.3 hectares, ce secteur vient en extension d'un secteur déjà à vocation résidentielle. Il y a déjà une construction d'habitation existante. L'urbanisation ne dépassera pas la limite fixée par la maison existante, notamment en raison de la perception paysagère du secteur. Située en rive gauche du Lot et séparée du cours d'eau par une urbanisation déjà très présente, elle n'est elle-même traversée par aucun ruisseau : son aménagement sera sans impact sur l'habitat de la loutre. L'assainissement des parcelles se fera de manière collective : il n' y aura pas d'impact sur la qualité des eaux du Lot.

Limitation de l'urbanisation au chemin existant et aux habitations déjà présentes

Visualisation du secteur d'extension prévu à long terme derrière l'intermarché

Les secteurs 1AU (urbanisation à court ou moyen terme) se trouvent donc tous en continuité de l'urbanisation existante, dans des secteurs desservis (ou desservables) par les réseaux et les accès, en fonction des contraintes naturelles (topographie et zones inondables).

Les secteurs 2AU (urbanisation à long terme) sont encore insuffisamment desservis en voirie et en réseaux, et constituent les secteurs d'urbanisation de la commune à plus longue échéance. Ils compléteront l'urbanisation dans ses limites naturelles ou artificielles.

Le présent projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prévoit donc au total environ 20 ha à vocation d'habitat à moyen et long terme, ce qui est cohérent avec l'hypothèse de développement retenue par la commune pour établir le P.A.D.D.

Une croissance maîtrisée permettra à Saint Geniez de garder sa spécificité : qualité du cadre de vie, proximité des divers équipements publics, des services et commerces.
L'accueil de la nouvelle population pourra se faire principalement sur les terrains qui avaient été classés en réserve foncière pour la construction, dans le POS précédent (zones NA) et pour les

nouvelles zones Uc et 1AU. La municipalité a affirmé sa volonté de réduire la rétention foncière des zones déjà classées en constructibles et qui permettraient d'accueillir de nombreuses constructions.

Les élus ont fait le choix de réserver 9 hectares pour le moyen terme (zones 1AU), et également **de doter la commune de réserve foncière** à plus longue échéance : **c'est ainsi que 10.50 hectares sont classées en zone 2AU**.

Dans un souci de cohérence de l'urbanisation, ces différentes zones sont localisées en continuité de l'urbanisation existante. Elles tiennent compte des différentes contraintes du territoire, notamment des zones inondables et des contraintes topographiques. Dans la mesure du possible, la commune souhaite procéder à des acquisitions foncières pour la réalisation d'aménagement : cela permettra une prise en compte plus globale de l'environnement.

Les modifications d'occupation du sol au sein de la zone Natura 2000

Au sein du SIC, seules les parcelles constructibles présentées viendront modifier l'occupation du sol. Cela ne représente, en terme de surface, qu'environ 0.36% du SIC de la Haute Vallée du Lot. Nous soulignons ici **l'évolution favorable du PLU par rapport au POS actuel** notamment au niveau des berges du Lot et des abords des ruisseaux (diminution de 15 ha de parcelles constructibles dans ces zones).

Les parcelles libérées sont importantes pour la fonctionnalité du site NATURA 2000 notamment au regard de l'espèce protégée de la Loutre dont l'habitat principal est localisé en bord de cours d'eau.

Les zones à vocation urbaine seront réalisées dans un souci de protection de l'environnement notamment au regard des écoulements : raccord au tout à l'égout pour l'assainissement, récupération des écoulements de surface, maintien des haies et ripisylve.

CONCLUSIONS DES INCIDENCES DU PLU SUR LA ZONE NATURA 2000

L'étude d'incidence avait pour objectif de mesurer la compatibilité entre les aménagements prévus au PLU et le maintien des Habitats et des populations d'espèces ayant conduit à la désignation des sites NATURA 2000.

Le parcours des zones concernées par des aménagements susceptibles d'interagir avec le site NATURA 2000 a montré que :

- ces zones sont concentrées autour du bourg et de secteurs déjà urbanisés ce qui évite le mitage et minimise les interactions potentielles avec la faune,

- le retour en zone N des berges du Lot et des abords du ruisseau ainsi que préservation des lisières, haies, bordures de végétation naturelle et de la ripisylve notamment au niveau du ruisseau de Vieille Manenge, a été établi de façon à ne pas fragmenter les habitats et de maintenir les lieux de refuge pour l'espèce protégée qu'est la loutre,

- il n'y a pas de destruction de zones humides,

- il n'y pas de bétonnage des berges prévus, mais au contraire un réaménagement doux des espaces le long des berges situées en zone urbaine.

Les zones constructibles prévues au PLU ne sont pas en mesure d'avoir une incidence majeure sur la fonctionnalité du site NATURA 2000 et la conservation des habitats.

La délocalisation des activités les plus nuisibles pour l'environnement sur la zone moins sensible de Pierrefiche est important pour le maintien de la qualité de l'eau et la préservation des espèces.

Les orientations du PLU par rapport au POS actuel nous semblent favorables par rapport au SIC et en accord avec les objectifs de protection des espèces.

Bâti et patrimoine remarquable non classé

Au niveau du patrimoine bâti remarquable et non-classé, le zonage des châteaux de la Falque (Ncd) et de la Salle (Ncdp) est favorable à leur préservation. Le zonage des jardins potagers en zone Np permet également de conserver ce patrimoine au sein de la zone urbaine de Saint Geniez.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Vieilles-Vignes, un zonage spécifique ainsi qu'un règlement adapté ont été préconisés au sein du PLU.

IV.4.1 Les sites archéologiques

Rappels

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU). Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Deux sites archéologiques de degré 2 sont recensés sur la commune :

- l'église de Marnhac et ses abords immédiats en raison de leur importance dans l'histoire de la commune (siège de la plus ancienne paroisse de St Geniez),
- la chapelle St Pierre de Mardon et sa parcelle renfermant cet édifice pré-roman.

Ces sites ont fait l'objet d'un classement en zone N au sein du PLU.

IV.4.2 Les monuments historiques et sites classés

Rappels

La commune est concernée par différents monuments historiques et sites inscrits :

- Façade de l'Église : Monument Historique classé (02.10.31)
- Ancien Couvent des Pénitents :
  - Façade de la chapelle : MHC (02.10.31)
  - Chapelle et son cloître : MHI (02.12.26)
- Hôtel du Ravieux : MHC (05.07.79)
- Chapelle de l'ancien Hospice : MHC (23.04.79)
- Hôtel de Ricard : MHI (23.02.96)
- Église : Monument Historique Inscrit (03.05.90)
- Site des Rives du Lot en aval du Pont : Site Inscrit 19.03.44)
- Maison du XVIIIè rue Hygonnet : en instance de protection
- Château de la Salle : en instance de protection

La quasi-totalité de ces monuments ou sites sont intégrés à la zone urbaine de Saint Geniez. Il n'y a pas de dispositions particulières au sein du PLU, hormis le règlement qui permet de conserver une homogénéité de l'urbanisation autour de ces bâtiments. L'ensemble des permis déposés dans les périmètres de protection est visé par l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui contribue à la protection et la mise en valeur des sites. **Seul le château de la Salle, en instance de protection, a fait l'objet d'un classement en zone Ncdp afin d'éviter toute construction neuve qui pourrait nuire au caractère de l'ensemble du bâti.**

IV.4.3 Les espaces boisés classés

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 hectares d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135 1 du Code forestier).

Les élus ont choisi de classer quelques éléments boisés de la commune importants par leur position, leur valeur paysagère et historique.

Ainsi, sont classés en EBC les marronniers de la promenade des sœurs qui créés une barrière naturelle entre le village vacances et une future zone résidentielle, les espaces boisés autour des châteaux de la Falque et de la Salle puisqu'ils permettent une protection visuelle et une mise en valeur des sites.

IV.5 L'EAU/ASSAINISSEMENT/DECHETS

IV.5.1 L'eau potable

Le PLU a pris en compte l'existence de la prise d'eau de Combetalade, en instance de protection. Aucune zone d'urbanisation n'est prévue autour du captage de la source afin de préservée la qualité des eaux captées.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU autre que celles qui consistent :

- à vérifier que toutes les zones U ou AU sont ou pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable,
- que la capacité de production et d'alimentation était suffisante,
- et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.

En ce qui concerne les hameaux non raccordées actuellement au réseau public, une étude est en cours part l'agence technique départementale 12 pour définir les périmètres de protection sanitaires des captages privés.

IV.5.2 L'assainissement des eaux usées

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux,
- les zones d'assainissement individuel où elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome.

La commune a réalisé son schéma d'assainissement en 2002 sur la base du Plan d'Occupation des Sols.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La majorité des zones d'urbanisation actuelle et future sont prévues pour être raccordées à l'assainissement collectif, sauf les secteurs mentionnés en Uc1 et Ut1 pour lesquels l'assainissement se fera de

manière autonome. Les autres secteurs seront assainis de façon autonome, à l'aide de techniques respectant l'aptitude des sols à l'épuration.

IV.5.3 L'assainissement des eaux pluviales

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- des zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune a pris en compte l'impact négatif de l'augmentation du ruissellement en cas d'urbanisation et d'imperméabilisation massive. Des travaux de réfection de l'assainissement des quais et de collecte des eaux pluviales sont en cours, ainsi que des différents projets pour limiter l'impact des inondations (ouvrage de décharge, traitement des berges du Lot..). Elle a délibérément choisi de ne pas accroître les possibilités d'urbanisation de façon trop importante sur des surfaces prises aux zones naturelles et agricoles, mais d'urbaniser les dents creuses déjà constructibles au sein du POS, conformément aux objectifs du PADD.

IV.5.4 Les déchets

Rappels

La communauté de Communes du Pays d'Olt et d'Aubrac dispose d'une déchetterie contrôlée sur la zone artisanale de la Falque. Les ordures ménagères de la commune de Saint Geniez d'Olt sont collectées trois fois par semaines, évacuées et traitées par une société sur la commune de Sainte-Radegonde.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU en matière de gestion des déchets.

IV.6 Les espaces agricoles

Rappels législatifs

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doivent être respectées. Il s'agit en particulier du respect :

- du périmètre d'éloignement des exploitations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental,
- du périmètre de protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV),
- du périmètre d'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les terres agricoles ont été classées en zone agricole A, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs en activité.

La surface totale des zones A a été augmenté afin de tenir compte au mieux de l'usage des sols.

Les hameaux à vocation agricole ont été protégés, seuls les tiers à proximité d'exploitation disposent d'une zone Ncd pour leur permettre un usage normal de leur habitation.

Aucune zone constructible nouvelle et déconnectée de l'urbanisation existante n'a été créée sur le territoire.

IV.7 LES GRANDES INFRASTRUCTURES

IV.7.1 Les nuisances sonores

Rappels

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune de Saint Geniez, aucune route départementale n'a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

IV.7.2 Les entrées de ville

Rappels

Dans son article 52, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances,

de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Saint Geniez est traversée par une route départementale classée à grande circulation : la RD 988.

Aussi, conformément aux dispositions de la loi 'Barnier', les constructions et installations sont interdites sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, en dehors de la zone agglomérée.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs déjà urbanisés : c'est ainsi qu'il a été considéré au sein du PLU qu'elles ne s'appliquaient pas aux secteurs urbanisés situés en agglomération le long de cette voie et bordés de part et d'autre de constructions (zone Uc notamment).

Ces dispositions s'appliquent en revanche sur les zones N et A qui bordent l'axe routier, hors agglomération : les règles de recul sont reprises au sein du règlement aux articles A.6 et N.6.

IV.8 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

IV.8.1 Les risques naturels

Rappels législatifs

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation.

La commune de Saint Geniez d'Olt est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la rivière Lot approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2001.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte cette servitude au sein du zonage en réalisant une trame indiquant qu'il est nécessaire de se reporter à la servitude du PPRi et à son règlement pour les zones concernées.

Comme il l'a été indiqué au sein du PADD, la prise en compte des risques d'inondation a été un élément fondateur pour le zonage du PLU : en effet, des étendues importantes soumises aux risques d'inondation on été déclassées en zone N.

Enfin, le zonage du PPRI est mis dans les annexes servitudes d'utilité publique du présent dossier de PLU.

IV.8.2 Les risques technologiques

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Aucune entreprise classée SEVESO qu'elle soit de seuil haut ou de seuil bas n'est présente sur la commune de Saint Geniez d'Olt. La zone industrielle est développée en dehors des zones d'habitat.

IV.8.3 La sécurité routière

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Elle a été prise en compte pour les routes départementales principalement sur les zones 1AU. Les accès groupés sont privilégiés dans le cadre de l'aménagement des zones à Urbaniser au niveau des orientations d'aménagement.

- TITRE V - LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

V.1 LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS : IMPACT SUR L'AGRICULTURE

V.1.1 Impact sur l'Agriculture

Les élus ont appliqué strictement **les principes de réciprocité** sur l'ensemble du territoire communal, **afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux exploitations en place**.

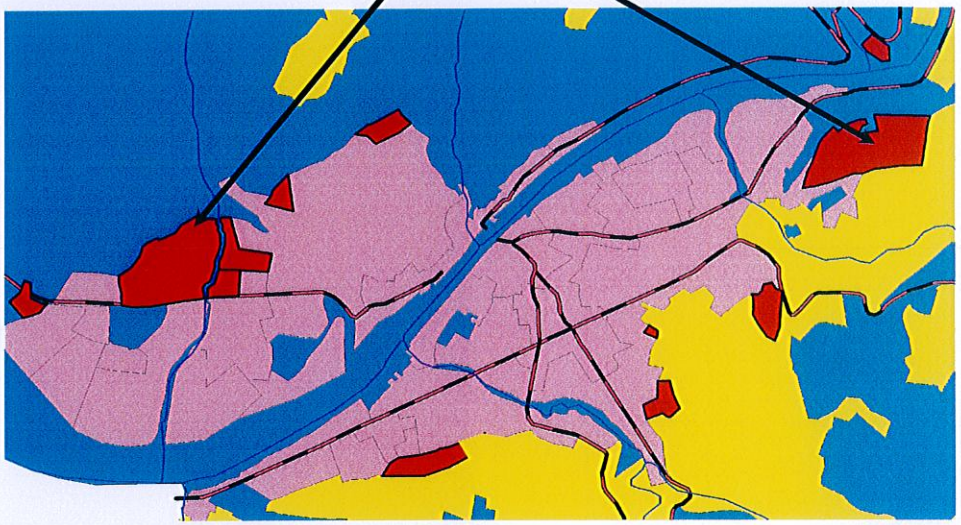
Les terrains à ouvrir à l'urbanisation sont tous situés en extension de l'agglomération et constituent donc une contrainte moindre sur le domaine agricole.

Les zones constructibles nouvelles par rapport **au Plan d'Occupation des Sols précédent, se situent :**

- au nord de Saint Geniez, dans un secteur à vocation résidentielle, où se développent de nouveaux lotissements,
- au sud de Saint Geniez, dans un secteur où ne subsiste plus d'exploitation agricole en activité et où quelques constructions sont déjà présentes,
- à l'ouest de Saint Geniez, dans un secteur déjà utilisé par quelques constructions.

Une surface importante des zones à urbaniser du PLU étaient déjà à vocation non-agricole au sein du POS.
La surface totale des zones à vocation urbaines prises au détriment des zones N et A est de l'ordre de 18 ha. Par ailleurs, une surface importante a été déclassée en zone N du fait des risques d'inondation.

Zone urbaine prise sur les zones agricoles et naturelles



V.2 SUPERFICIES DES ZONES POS/PLU

La révision du PLU de Saint Geniez d'Olt a pris en compte la préservation de l'environnement (risques d'inondation) et de la ressource en eau (prise d'eau potable) ainsi que l'utilisation des terres agricoles. A ces zones s'ajoutent des secteurs classés en zone N mais correspondant à des secteurs naturels plus ou moins urbanisés : les zones Ncd et Nh qui sont apparus dans le PLU.

Malgré une augmentation de la superficie des zones destinées à l'urbanisation, la zone agricole a augmenté d'environ 245 ha. Au total, la superficie de zones destinées à l'urbanisation n'a augmenté que de 2ha par rapport au POS, cela est du à la remise en zone N d'un grand nombre de terrains qui étaient classés à vocation résidentielle ou touristique au sein du POS.

Les surfaces de zones urbaines ont augmenté essentiellement par l'urbanisation des anciennes zones NA du POS. Quelques sous-secteurs réservés aux utilisations et occupations du sol liées aux sports, loisirs, équipements hospitaliers et secteurs commerciaux et de services ont été créés par rapport au POS afin de bien matérialiser certains pôles urbains réservés à ces types d'activités.

Les zones à urbaniser du POS ont diminué par rapport au PLU passant d'environ 21.5 ha dans le POS (zone NA) à environ 20 ha dans le PLU, ce qui permet néanmoins un développement conséquent de la population : la municipalité compte sur la diminution de la rétention foncière de terrains déjà constructibles pour poursuivre et compléter l'accueil de population désirée.

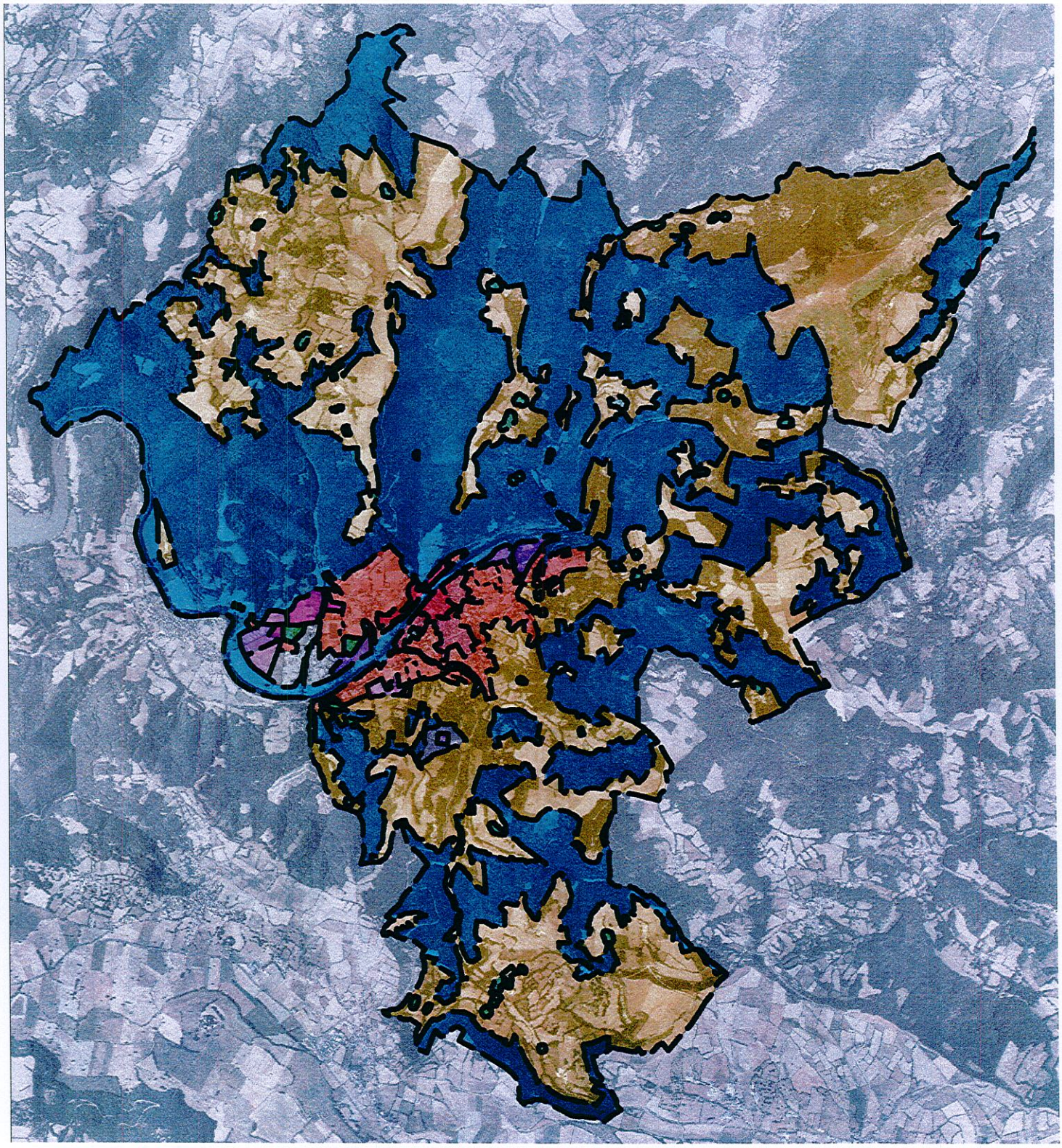
ZONES	POS
UA	7 ha 76 a
UB	20 ha 22 a
UC	70 ha 30 a
UD	8 ha 53 a
UX	12 ha 62 a
NA	21 ha 38 a
NAt	40 ha 26 a
Nax	3 ha 90 a
NB	7 ha 83 a
NC	1274 ha 34 a
ND	2081 ha 86 a
surface totale	3 549 ha

ZONES	PLU
Ua	10 ha 70 a
Ub	16 ha
Uc	102 ha 73 a
Ucc	1 ha 22 a
Ucs	6 ha 85 a
Uch	3 ha 45 a
Ux	16 ha 90 a
Ut	17 ha 95 a
AU1	9 ha
AU2	10 ha
A	1520 ha
N	1822 ha 60a
Nt	6 ha 25 a
Np	0 ha 80 a
Ncd	3 ha 10 a
Nh	1 ha 45 a
surface totale	3 549 ha

	POS (ha)	% communal	PLU (ha)	% communal
Zones Urbaines	193	5,44%	195	5,49%
Zones Naturelles	2082	58,66%	1834	51,68%
Zones Agricoles	1274	35,90%	1520	42,83%

Les zones UA et UB ont été redéfinies, notamment côté rives droites du Lot. Une partie des zones NA construites ont été intégrées à la zone UC et les zones UD et NB ont été intégrées à la zone UC.
La zone NAt dédiée aux activités touristiques est devenue la zone Ut, la diminution importante de la surface est due au déclassement des parcelles inondables en zone N. Malgré tout, la zone N a diminué au profit de la zone A.

Visualisation du zonage, partie urbaine de Saint Geniez, sur photo aérienne



Visualisation du zonage sur l'ensemble du territoire de Saint Geniez, sur photo aérienne