



Habitat & Développement 12
Carrefour de l'Agriculture
12 026 Rodez Cedex 9
Tel. 05 65 73 65 65

PREFECTURE DE L'AVEYRON

COMMUNE DE

SAINT GENIEZ D'OLT

PRÉFECTURE DE L'AVEYRON

21 NOV. 2007

ARRIVÉE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



ELABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISA

Date: 19 NOV. 2007

Le Maire,

Modifications – Révisions partielles – Mises à jour

INTERVENANTS

P.A.D.D

3.0

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I. LES PERSPECTIVES ET LES BESOINS (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION).....	4
II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	9
1. ASSURE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	10
2. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ET LA VITALITE TOURISTIQUE ET ECONOMIQUE	10
3. PERENNISER UNE BONNE ARMATURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	11
4. AMELIORER ET REGULER LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENT	12
5. VALORISER LE PAYSAGE URBAIN.....	13
6. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES	14
7. INTEGRER ET PREVENIR LES RISQUES D'INONDATION	15
III. SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE SAINT GENIEZ D'OLT	16
IV. DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL.....	17

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint Geniez d'Olt a décidé de réviser son plan d'occupation des sols (POS) et de le transformer en plan local d'urbanisme (PLU). Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de la commune, de se pencher sur les problématiques rencontrées à Saint Geniez et sur les atouts et opportunités à saisir pour leur cité. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours d'un projet de territoire qui mêle réalisme et volonté de développement en proposant des aménagements à court, moyen et long terme.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) alors que son contenu est explicité à l'article R.123-3.

La PADD de Saint Geniez d'Olt précise donc le respect des principes formalisés aux articles L.110 et L.121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée d'un côté, et la préservation des espaces et des paysages naturels et agricoles de l'autre,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine et la gestion voire la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune de Saint Geniez.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts du territoire afin de conforter la position de Saint Geniez dans l'armature urbaine départementale tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le moyen et long terme dans un espace sensible, contraint dans l'espace.

I. LES PERSPECTIVES ET LES BESOINS (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

	DIAGNOSTIC		ENJEUX	PROSPECTIVE
	ATOUPS	POINTS FAIBLES		
1a. Les habitants	<p>Population en hausse après une chute continue jusqu'en 1999</p> <p>Un solde migratoire positif ces dernières années qui contrebalance le solde naturel négatif</p> <p>Effectifs scolaires en hausses qui montrent une arrivée de jeunes couples avec enfants ces dernières années</p>	<p>Une population à tendance vieillissante qui nécessite des équipements particuliers</p> <p>Un solde naturel encore très négatif</p>	<p>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)</p> <p>Privilégier l'urbanisation des zones constructibles du POS en vigueur en diminuant la rétention foncière</p> <p>Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation en continuité de l'existant afin de minimiser les coûts pour la collectivité</p>	<p>La municipalité souhaite pouvoir accueillir 7 à 8 constructions neuves en résidences principales chaque année et encourager la réhabilitation.</p>
1b. L'habitat	<p>Nombre de logements en augmentation</p> <p>Réduction de la vacance ces dernières années par la mise en place d'opération spécifique de réhabilitation</p> <p>Environ 15% de logements sociaux (HLM et logements conventionnés)</p> <p>Commune fortement résidentielle à l'année et de façon saisonnière</p> <p>65% des résidences principales sont des maisons individuelles</p> <p>64% des habitants sont propriétaires de leur résidences principales</p>	<p>Des demandes en logements locatifs sociaux à satisfaire</p>	<p>Densifier l'habitat urbain</p> <p>Permettre aux nouveaux arrivants de se loger selon leurs moyens (location ou accession à la propriété)</p>	<p>Besoin de logements neufs ou réhabilités pour accueillir la nouvelle population projetée.</p> <p>Une étude poussée sur l'habitat est programmée fin 2006 pour la mise en place d'opérations spécifiques sur le Pays du Haut Rouergue.</p> <p>Projet de création de logements sociaux (pavillons HLM).</p>

	DIAGNOSTIC		ENJEUX	PROSPECTIVE
	ATOUPS	POINTS FAIBLES		
2. Les activités	<p>Taux d'activité fort et en hausse constante</p> <p>Taux de chômage faible et en diminution (quasi plein emploi selon les données du point relais ANPE)</p> <p>En 1999, 79% des actifs travaillent sur Saint Geniez</p> <p>Un grand nombre d'emplois sur la commune dans le secteur de l'artisanat, des professions libérales et des commerçants</p> <p>Offre riche en commerces</p> <p>Les services sont très développés, en particulier les services de santé</p> <p>1 zones d'activité communale avec plus de 30 artisans, 1 zone d'activité intercommunale à Pierrefiche.</p> <p>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</p>	<p>Les nouveaux arrivant travaillent de plus en plus en dehors de la commune</p> <p>Nette diminution du secteur agricole (chute du nombre d'exploitation et de la surface agricole utilisée)</p> <p>Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée sont transformés en garage</p>	<p>Renforcer et diversifier l'offre</p> <p>Renforcer l'attraction commerciale du centre-ville</p> <p>Interdire la transformation des rez-de-chaussée en garage en centre ville</p> <p>Mettre en place le droit de préemption sur des baux commerciaux pour assurer la pérennité de commerces</p> <p>Maintenir la zone d'activités sur Saint Geniez avec délocalisation des activités importantes sur la zone intercommunale de Pierrefiche</p> <p>Poursuivre une politique en faveur du développement touristique de la commune</p> <p>Proposer des secteurs pour le développement d'activités et de services à la population</p>	<p>Horizon 2009 : 3 exploitations avec une succession incertaine ou inexistante</p> <p>Les zones d'activité communale et intercommunale sont en cours de remplissage : il convient d'orienter les installations en fonction du type d'activité</p> <p>Extension de certains projets touristiques</p> <p>Ouverture de zone commerciale, artisanale et de services de proximité à la population</p>

	DIAGNOSTIC		ENJEUX	PROSPECTIVE
	ATOUPS	POINTS FAIBLES		
3. Equipements et services	<p>De nombreuses écoles (maternelles, primaires et collèges) publiques et privées</p> <p>Des équipements socio-culturels riches (antenne ANPE, centre social, antenne GRETA, bibliothèque, cinéma)</p> <p>Une infrastructure de santé très développée (maison de</p>	<p>Une faiblesse en infrastructure d'accueil petite enfance</p>	<p>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</p>	<p>Création d'une salle des sports (gymnase, dojo, salle de musculation)</p> <p>Création d'un centre équestre,</p> <p>Projet de création de la piscine (mise en emplacements réservés)</p> <p>Projet d'une unité</p>

	<p>retraite, hôpital, 3 médecins, 2 pharmacies, 2 centres de soins, 1 infirmier libéral, 2 kiné..)</p> <p>Des équipements sportifs et touristiques au cœur de la ville</p> <p>Des activités sportives très nombreuses (randonnées, canoë, pêche, tennis, piscine, parc aventure..)</p> <p>Des animations culturelles variées (fête de l'estive, festival de musique et de danse, marché des producteurs de pays...)</p> <p>Gendarmerie, centre de secours, subdivision de l'équipement...</p>			<p>alzheimer</p> <p>Projet d'accueil de surface commerciale et de services de proximité</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------

	DIAGNOSTIC			
	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE
<p>4. Modes de déplacements et sécurité</p>	<p>Un réseau viaire développé : de nombreuses départementales desservent le territoire de Saint Geniez (RD988, RD95, RD19, RD2..)</p> <p>Un réseau secondaire qui dessert l'ensemble des hameaux</p> <p>Un grand nombre de sentiers et chemins inscrits au Plan Départemental de Randonnée Pédestre</p> <p>Quelques pistes cyclables en centre-ville</p> <p>Un nombre important de places de parking en centre-ville</p>	<p>Une omniprésence de la voiture qui banalise le centre</p> <p>Des difficultés de stationnement en période estivale</p> <p>Un réseau de routes départementales qui convergent vers le centre ancien de Saint Geniez</p> <p>Un manque de repère dans la différenciation des espaces en centre-ville</p> <p>Des points où la sécurité mérite d'être améliorée</p> <p>Traversée de Saint Geniez par la RD988 classée à grande circulation</p>	<p>Améliorer la qualité de vie des habitants et des touristes en poursuivant les cheminement piéton et cycles</p> <p>Améliorer la desserte et le stationnement</p> <p>Sécuriser les points les plus dangereux par l'aménagement de carrefours et l'élargissement de voies</p>	<p>Etude en cours sur l'aménagement des places et des rues du centre</p> <p>Projet de réorganiser la circulation en centre-ville</p> <p>Projet de traitement au sol des différents espaces (chaussée, trottoir, stationnement...)</p>

	DIAGNOSTIC			
	ATOUPS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE
5. Paysage urbain	<p>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...)</p> <p>Un patrimoine bâti entretenu et mis en valeur (OPAH, Opération Façades, illumination de places et d'immeubles remarquables, des espaces fleuris et aménagés)</p> <p>Un grand nombre de sentiers et chemins inscrits au Plan Départemental de Randonnée Pédestre</p> <p>Une lecture aisée du paysage urbain : quartiers anciens, quartiers résidentiels, zone d'activité, zones touristiques, complexe hospitalier...</p>	<p>Une omniprésence de la voiture qui banalise le centre</p> <p>Des panneaux publicitaires trop nombreux qui affaiblissent la qualité visuelle</p> <p>Une circulation difficile</p> <p>Des rez-de-chaussée transformés en garages, ce qui appauvrit la richesse du centre (devantures et enseignes remplacées par des panneaux d'interdiction)</p>	<p>Poursuivre le travail de mise en valeur du patrimoine bâti de Saint Geniez</p> <p>Améliorer la qualité de vie des habitants et des touristes</p> <p>Réduire la vacance et contribuer à la vie du centre-ancien comme quartier agréable à vivre</p>	<p>Etude en cours sur un programme d'habitat</p> <p>Projet d'amélioration du réseau d'assainissement des quais et de recalibrage des berges</p> <p>Projet de traitement au sol des différents espaces (chaussée, trottoir, stationnement...)</p>

	DIAGNOSTIC			
	ATOUPS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE
6. Espaces naturels et agricoles	<p>Un patrimoine naturel exceptionnel : une partie importante de la commune est classée en Znieff de type 2, la vallée du Lot est recensée comme site d'intérêt communautaire</p> <p>Des paysages magnifiques engendrés par le relief varié (points de vue et vallées) et le réseau hydrographique dense</p> <p>Un grand nombre de sentiers et chemins inscrits au Plan Départemental de Randonnée Pédestre qui permettent aux usagers de découvrir le territoire communal</p> <p>Une bonne qualité des eaux (Lot classé catégorie de type 2 par la DIREN), sans pollution aux nitrate ni</p>	<p>Une chute du nombre d'exploitation agricole et de la surface agricole utilisée</p> <p>De nombreux hameaux ne sont pas desservis par l'eau potable (source privée)</p>	<p>Protéger l'activité agricole garante de la qualité des paysages en recensement les exploitations, et la vocation des hameaux</p> <p>La territoire de Saint Geniez est classé en zone de montagne : le document d'urbanisme devra respecter les dispositions de cette loi</p> <p>Réfléchir à la possibilité de changement de destination de bâtis agricoles anciens ayant un patrimoine architectural important</p>	<p>Tenir compte des espaces naturels répertoriés par les services de l'environnement</p> <p>Prendre en compte les conclusions du diagnostic agricole en matière de vocation des hameaux</p>

	<p>sensible à l'eutrophisation. Bonne qualité pour la pêche</p> <p>Une activité agricole qui permet le maintien de paysages ouverts sur le territoire</p> <p>Une richesse architecturale au sein de certains hameaux, notamment celui de Vieilles-Vignes</p> <p>Un territoire ponctué par du bâti agricole (maisons de vignes et fraiseraias)</p> <p>Cohérence de l'espace agricole, les hameaux s'y sont disséminés, mais l'extension de l'urbanisation n'a pas mité le territoire.</p>		<p>Préserver la qualité architecturale du hameau de Vieilles-Vignes</p> <p>Préserver les sites archéologiques recensés par la DRAC</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	DIAGNOSTIC		ENJEUX	PROSPECTIVE
	ATOUTS	POINTS FAIBLES		
7. Risques naturels	<p>Traversée de la ville de Saint Geniez par le Lot ce qui lui confère son attrait particulier</p> <p>Présence d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)</p>	<p>Un risque important d'inondation comme en décembre 2003</p>	<p>Améliorer la sécurité et la qualité de vie des habitants de Saint Geniez, en particulier les riverains du Lot</p>	<p>Projet de travaux importants sur le volume des quais.</p> <p>Réfection de l'assainissement des quais.</p> <p>Réduire les obstacles à l'écoulement des eaux.</p> <p>Projet de création d'un ouvrage de décharge sur le pont neuf.</p>

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint Geniez est en partie basé sur les conclusions du diagnostic territorial, qui a fait un état des lieux de la commune et mis en avant ses atouts et ses faiblesses.

La stratégie de développement durable de la ville s'articule autour de sept grandes orientations qui sont les suivantes :



SAINT GENIEZ D'OLT, L'ÉCRIN VERT

Axe 1. Assurer un développement urbain maîtrisé

Axe 2. Conforter l'attractivité et la vitalité économique et touristique

Axe 3. Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services

Axe 4. Améliorer et réguler les différents modes de déplacements

Axe 5. Valoriser le paysage urbain

Axe 6. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

Axe 7. Intégrer et prévenir les risques d'inondation

1. Assuré un développement urbain maîtrisé

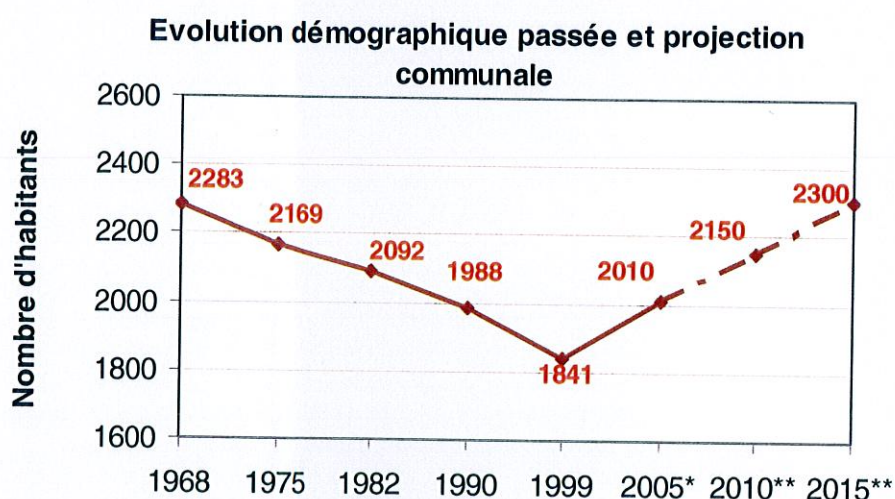
⇒ Proposer des zones urbaines en cohérence avec les objectifs de développement de la commune d'accueillir 7 à 8 constructions neuves par an et d'encourager la réhabilitation

⇒ Anticiper l'urbanisation à venir en localisant les zones à urbaniser à plus long terme (zones 1AU et 2AU)

⇒ Poursuivre la politique d'acquisition foncière

⇒ Favoriser la mixité sociale par des opérations communales en partenariat avec l'office HLM

⇒ Réduire la rétention foncière en fiscalisant de la manière plus forte les terrains en zone urbaine et non construits



2. Conforter l'attractivité et la vitalité touristique et économique

⇒ Adapter la zone artisanale en lien avec la communauté de communes (zone d'activité intercommunale sur Pierrefiche)

⇒ Localiser les grandes entités agricoles et protéger l'activité

- prise en compte des périmètres de protection générés par les bâtis d'élevage
- définition au plus juste des zones d'urbanisation future

⇒ **Pérenniser les commerces et services de centre-ville**

- interdiction de changer l'affectation de vitrines commerciales en garage, au rez-de-chaussée dans le centre ancien
- réflexion sur la possibilité d'acquisition par la municipalité de différents fonds de commerces
- créer des secteurs spécifiques dédiés aux commerces, services et petit artisanat

⇒ **Affirmer l'image de Saint Geniez comme pôle touristique d'importance**

- réalisation de sentiers « pêche et randonnée » avec le syndicat mixte de la haute vallée du Lot
- réalisation d'aménagement pour le développement de la filière kayak sur la commune
- réflexion sur la mise en place de support de communication pour promouvoir l'image de Saint Geniez à l'extérieur

3. Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services

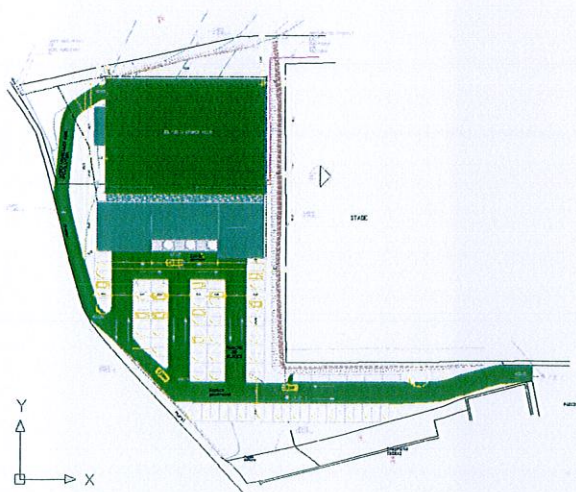
⇒ **Valoriser les équipements sportifs**

- création d'une salle des sports (gymnase, dojo, salle de musculation)
- réalisation d'une piscine
- d'un centre équestre

⇒ **Affirmer le pôle de santé**

⇒ **Valoriser les équipements sportifs**

⇒ **Réfléchir à l'accueil petite enfance, au centre de loisir, au développement des équipements culturels et au soutien au milieu associatif**



4. Améliorer et réguler les différents modes de déplacement

⇒ **Améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant la sécurité et en redonnant la place aux circulations dites douces**

- organisation du cheminement cyclo/piéton de l'entrée de ville jusqu'aux quais
- sécurisation de différents carrefours

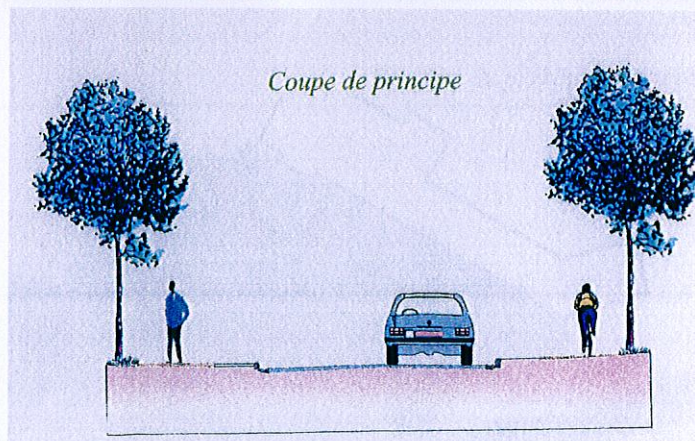
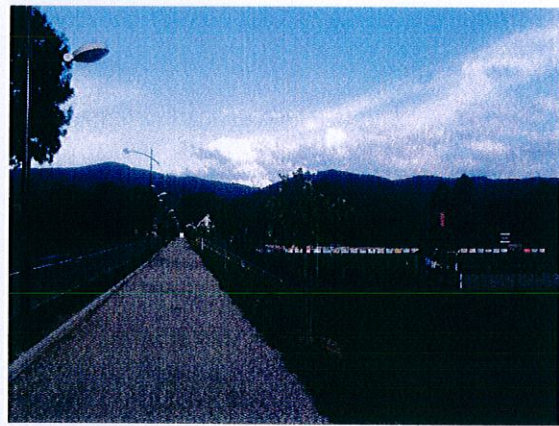
⇒ **Optimiser les possibilités de stationnement afin de garantir une bonne desserte des équipements**

⇒ **Organiser la circulation dans les nouveaux quartiers et aménager les accès**

- réflexion sur les accès des nouvelles zones ouverts à l'urbanisation
- projet d'un giratoire pour sécuriser les accès aux différents zones (artisanales, résidentielles, sportives)

⇒ **Réfléchir à la problématique de la surfréquentation du centre-ville en période estivale**

- réflexion et réorganisation des sens de circulation en centre ancien



5. Valoriser le paysage urbain

⇒ Conforter et valoriser le cœur de ville

⇒ Reconquérir les places et les rues afin de mettre en valeur la richesse du patrimoine architectural

- requalification des voies, places et ruelles
- redéfinition de l'espace public, mise en valeur des relations rue/venelle/rivière

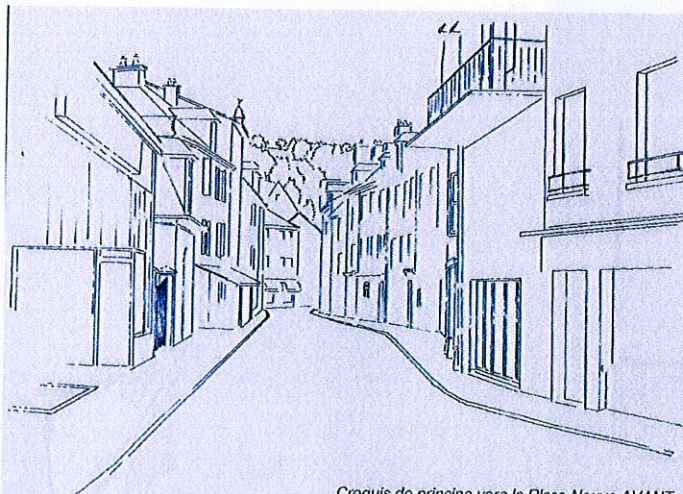
⇒ Poursuivre les opérations de réhabilitation (OPAH, opération façades..) d'immeubles anciens du bourg et favoriser la remise en état des logements et commerces vacants

⇒ Améliorer l'image des entrées de ville

⇒ 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

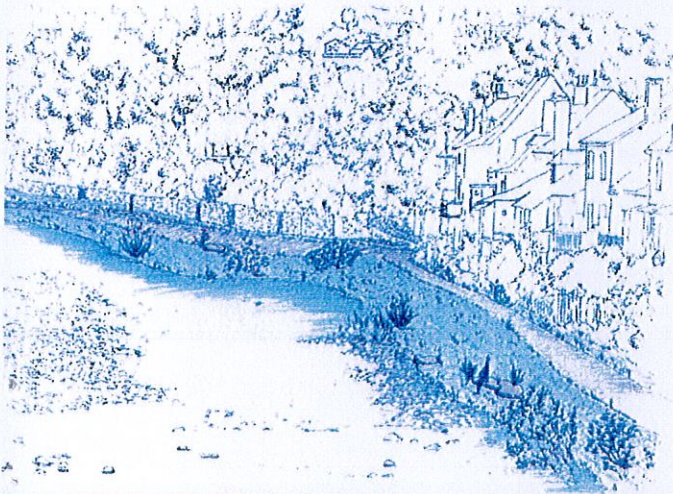
⇒ Requalifier les espaces linéaires des berges du Lot et réaliser des travaux d'assainissement des quais



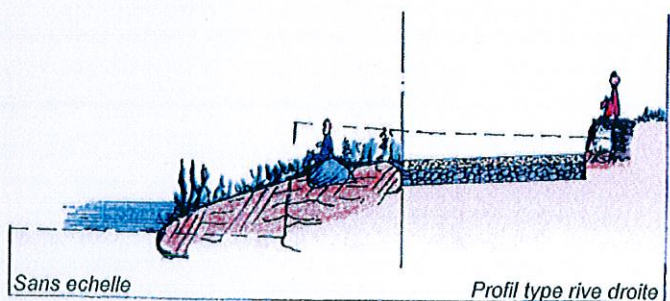
Croquis de principe vers la Place Neuve AVANT



Croquis de principe vers la Place Neuve APRES



Croquis de principe projeté sur la rive droite



Sans échelle

Profil type rive droite

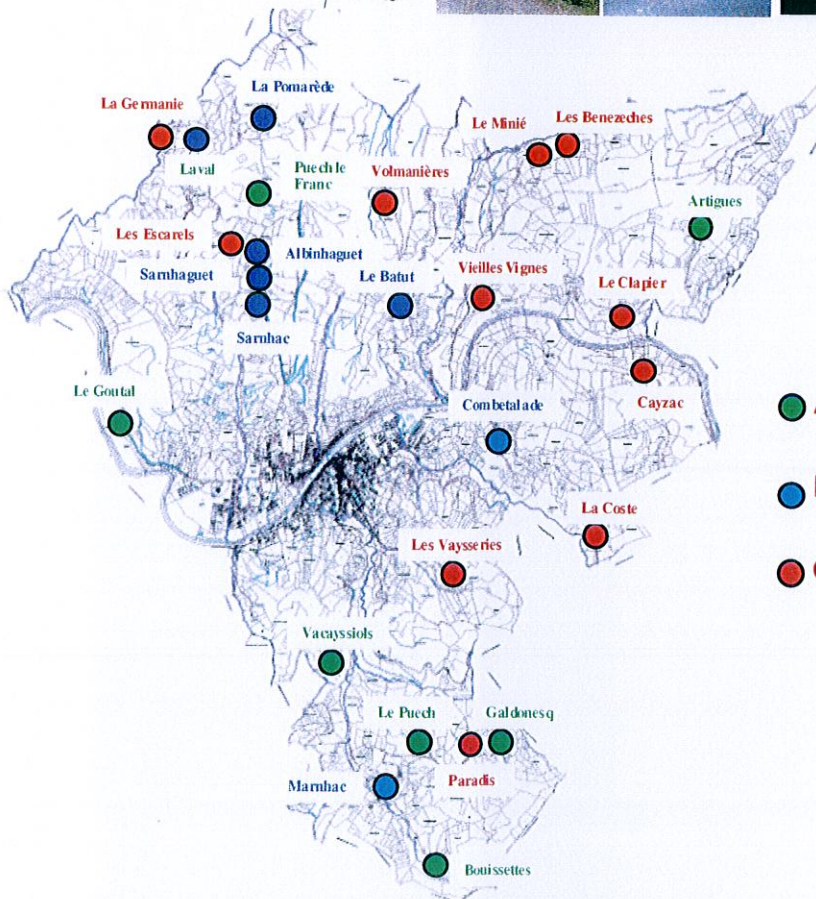
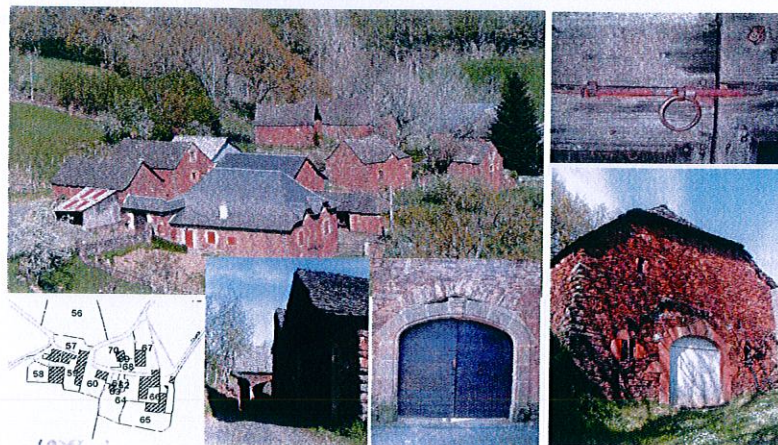
6. Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles

⇒ Protéger l'activité agricole, garante de la qualité des paysages, et organiser le développement de certains hameaux en fonction de leur vocation agricole et de la qualité architecturale

⇒ Autoriser le changement de destination des bâtis agricoles anciens en fonction de l'activité agricole, des accès et des réseaux

⇒ Encourager l'entretien des maisons des vignes ou fraiseraies sans changement de destination

⇒ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels par un classement en zone N (espaces boisés, linéaires de ruisseaux, ZNIEFF)



- A. Hameau agricole ou à dominante agricole
- B. Hameau mixte à dominante agricole
- C. Hameau où l'activité agricole est inexistante

7. Intégrer et prévenir les risques d'inondation

- ⇒ Prendre en compte l'étude menée par le syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la haute vallée du Lot pour réduire l'impact des crues
- ⇒ Mener la réflexion sur la création d'un ouvrage de décharge sur la rive droite du pont neuf
- ⇒ Réduire les obstacles et favoriser l'étalement des eaux en périodes de crue, aménager des parking inondables
- ⇒ Prendre en compte le PPRi afin d'adapter le zonage aux risques d'inondation (mise en zone N des secteurs les plus touchés) et reporter la trame du PPRi sur les documents de zonage

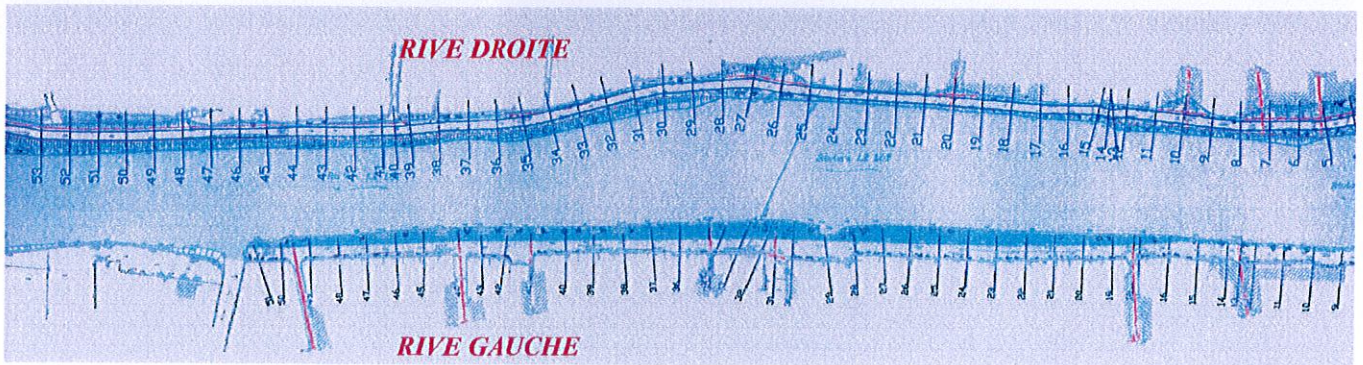
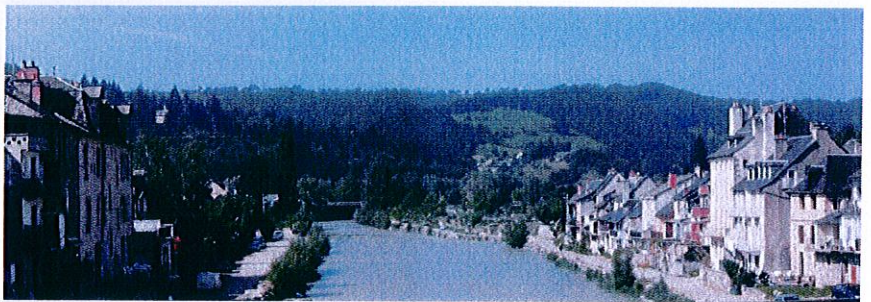




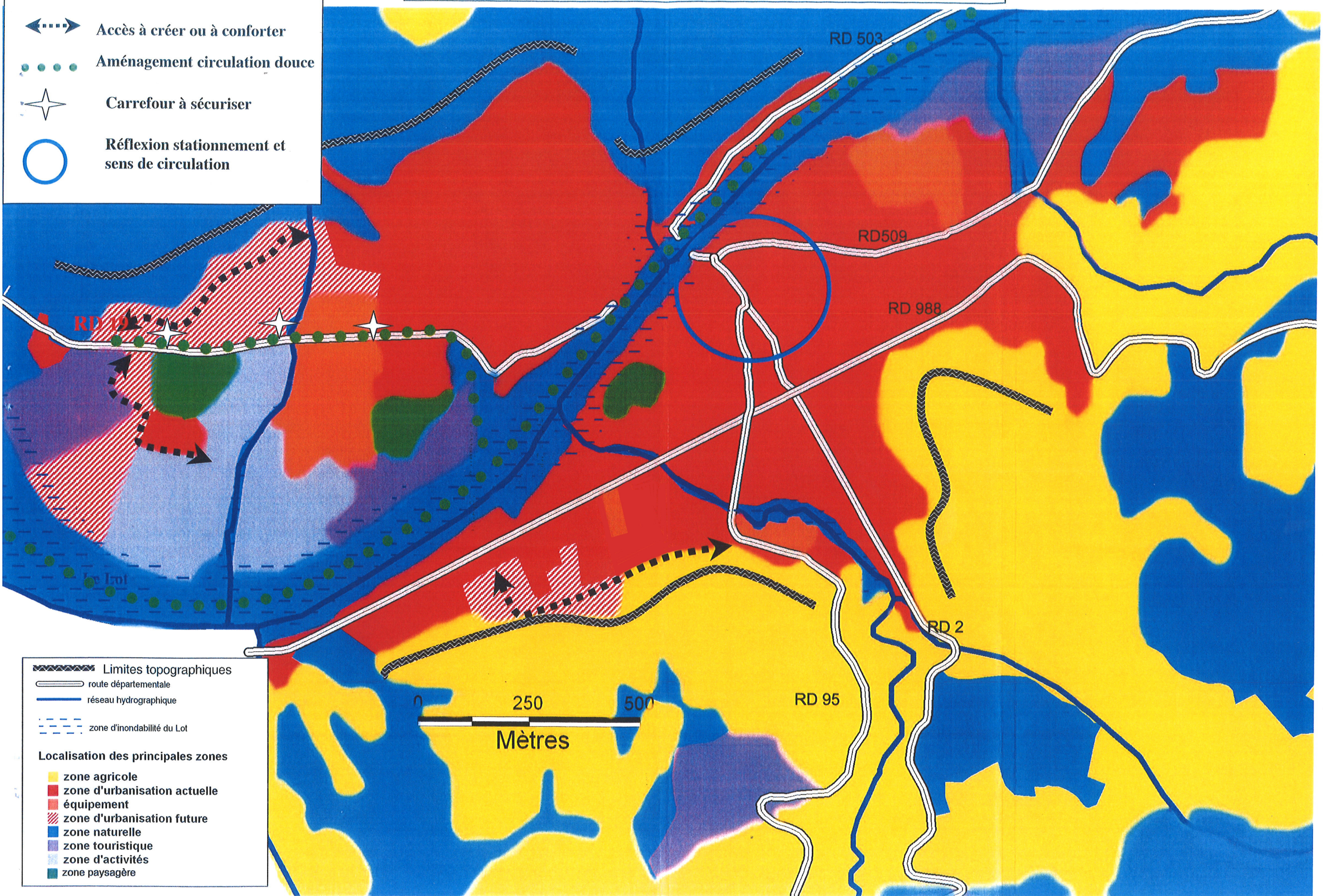

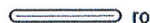




Schéma global d'aménagement et de développement durable de Saint Geniez d'Olt

-  Accès à créer ou à conforter
-  Aménagement circulation douce
-  Carrefour à sécuriser
-  Réflexion stationnement et sens de circulation



-  Limites topographiques
-  route départementale
-  réseau hydrographique
-  zone d'inondabilité du Lot

Localisation des principales zones

-  zone agricole
-  zone d'urbanisation actuelle
-  équipement
-  zone d'urbanisation future
-  zone naturelle
-  zone touristique
-  zone d'activités
-  zone paysagère

IV. DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL

Le projet d'aménagement et de développement durable a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal en date du 20 février 2006. Le PADD a été présenté au cours d'un diaporama à l'ensemble des élus qui ont ensuite discuté sur les grandes orientations de développement de la commune.

Le débat porte plus particulièrement sur la question de la rétention foncière importante de certains particuliers, ce qui a pour effet de bloquer l'urbanisation de Saint Geniez dans des secteurs où les réseaux et les dessertes sont présents. Le conseil municipal, au vu de cette spéculation et de cette rétention foncière, a pris la décision d'étudier dans le détail la possibilité d'augmenter la pression fiscale sur ces parcelles afin de libérer ce foncier potentiellement constructible, à moindre frais pour la collectivité.

Le débat s'engage également sur la protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles. La volonté des élus est de porter une attention particulière aux différents hameaux en fonction de leur activité agricole et de déterminer lesquels pourront accueillir une urbanisation future.

Ce PADD a fait l'objet d'une exposition publique tout au long du mois de juin 2006 afin de présenter à la population les orientations prises pour le développement du territoire pour les années à venir.