

# SCP BONNET BURGUIERE

## **BONNET Maurice**

Géomètre-Expert Foncier DPLG - Diplômé de l'Institut de topométrie

## **BURGUIERE Delphine**

Géomètre-Expert Foncier - Diplômée de l'Ecole Supérieure des Géomètres Topographes

### **Les Corniches de Bourran**

**8, Rue de Vienne**

**12000 RODEZ**

**Tél. : 05.65.68.95.88**

**Fax : 05.65.68.95.90**

E-mail : [bonnetburquiere@geometre-expert.fr](mailto:bonnetburquiere@geometre-expert.fr)

### **Permanences :**

**Centre Ccial Marcel Mazars**

**12210 LAGUIOLE**

**Tél. : 05.65.48.11.53**

**Mercredi 9h-12h/14h-17h**

**1, rue du Colombier**

**12310 LAISSAC**

**Tél. : 06.80.99.13.40**

**Mardi 9h-12h/13h30-17h**



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

N°inscription : 23001

SIRET : 444 904 890 000 19

APE : 7112 A

N TVA : FR 17444904890

Département de l'AVEYRON

Commune de SAINT GENIEZ D'OLT ET D'AUBRAC

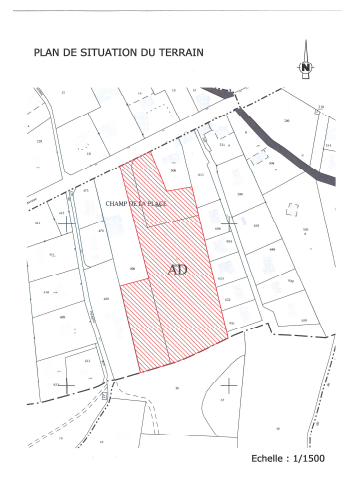
Commune déléguée de Saint Geniez d'Olt

# DOSSIER D'EXAMEN CONJOINT

## **Objet de l'opération :**

L'opération objet du présent dossier consiste à réaliser une déclaration de projet pour **mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Geniez d'Olt avec la réalisation d'un lotissement d'habitation** au lieu-dit Champ de la place, parcelles répertoriées sur le cadastre de la commune section AD n°682, 683 et 406 pour partie.

Pour cela, il conviendrait de modifier le zonage actuel du PLU de Ucc en zone Uc.



## **Motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général :**

La parcelle répertoriée sur le cadastre de la commune de SAINT GENIEZ d'OLT, section AD n° 683, considérée a fait l'objet d'un permis d'aménager numéro PA 012 224 12 C3001 accordé le 26 mars 2012.

Ce permis consistait à aménager un lotissement commercial composé de maximum cinq (5) lots à usage de commerces, de services, d'activités artisanales de petite importance et les logements liés à ces activités.

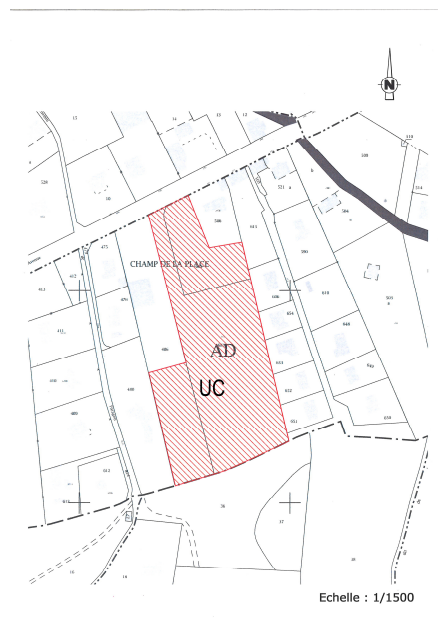
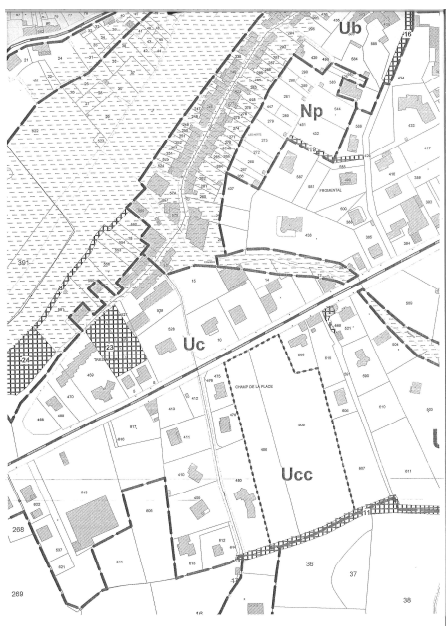
Le projet avait reçu un accueil mitigé des riverains propriétaires de maisons d'habitations.

Or depuis mars 2012, aucun de ces lots n'a été vendu. Une zone d'activités, dite ZA de La Falque, existe déjà sur la commune proposant des lots constructibles à la sortie Nord – Ouest du village de Saint Geniez d'Olt.

En parallèle, la Commune reçoit plusieurs demandes de couples qui souhaitent construire leur résidence principale dans le village de Saint Geniez d'Olt. La commune ne dispose pas de réserve foncière à cet usage puisque la presque totalité des trente-deux (32) lots réalisés dans le cadre du lotissement La Commanderie en 2009 a été vendue.

Il n'y a pas de projets de lotissement privé en cours d'étude sur la commune.

Pour répondre aux cinq (5) demandes concrètes d'administrés, la commune souhaite modifier le zonage des parcelles AD n° 682, 683 et 406 pour partie. Afin de pouvoir réaliser des maisons d'habitations, la commune souhaite modifier la zone actuelle du PLU en zone Uc.



La situation géographique du terrain est idéale puisqu'il se trouve dans le village entre le lotissement existant du Champ de la Place et le lotissement de Patagou, deux quartiers résidentiels dont il assure la liaison urbaine. Ce quartier est proche de tous les services, des commerces et des écoles.

Le terrain s'inscrit dans un environnement résidentiel et son aménagement en lotissement d'habitation ne créera aucune nuisances sonores pour le voisinage.

### **Dispositions proposées :**

#### Analyse des incidences sur le site Natura 2000 - FR7300874 - Haute vallée du Lot entre Espalion et Saint-Laurentd'Olt et gorges de la Truyère, basse vallée du Lot et le Goul

Le projet de la Commune de changer le zonage Ucc en zone Uc n'a aucune incidence sur la zone Natura 2000. Au contraire, ce nouveau zonage permettra d'avoir moins de surfaces imperméabilisées, et plus d'espaces verts dans les lots.

#### Le changement de zone :

Le règlement de la zone Uc permettra de créer sur le terrain un lotissement à usage d'habitation et non plus uniquement à usage de commerces, de services, et d'activités artisanales de petite importance avec les logements liés à ces activités.

#### Parti d'aménagement :

Le changement de zone permettra de réaliser un lotissement de sept (7) à huit (8) lots à usage d'habitation.

Chaque lot sera desservi par les réseaux et par une voie créée depuis l'Avenue d'Espalion.  
Un espace vert commun sera créé dans ce lotissement, il représentera 10% de la surface totale de la parcelle aménagée.

### **Caractéristiques principales des aménagements :**

Le lotissement d'habitation aménagé permettra de répondre à la demande des personnes intéressées en offrant des lots de 500 à 1100 m<sup>2</sup>.

Chaque lot sera desservi par les réseaux d'eau potable, eaux pluviales, eaux usées, France Télécom et électricité. Un espace vert représentant 10 % de la surface du lotissement aménagé sera créé.

La voie interne du lotissement sera réalisée à partir de l'Avenue d'Espalion pour desservir l'ensemble des lots créés. Elle se terminera en impasse et présentera une voie circulée de 5,00 mètres de large longée d'une zone piétonne de 1,50 m de large et d'une bande verte de 2,50 mètres de large. La voie circulée sera revêtue de bi-couche et la bande piétonne de bi-couche calcaire.

### **Appréciation sommaire des dépenses :**

L'aménagement des 7 à 8 premiers terrains constructibles représentera pour la collectivité un coût d'environ 215.000 € HT.

=0=0=0=0=