



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 :

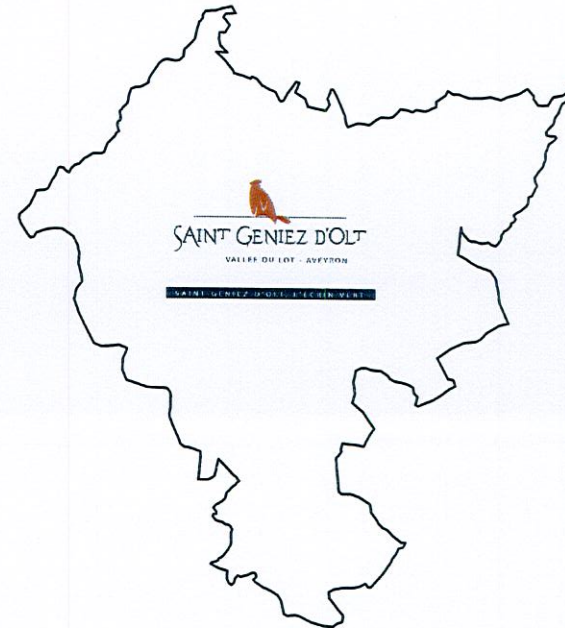
SAINT-GENIEZ-D'OLT

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Délibération du conseil
municipal :

Arrêté préfectoral :



VISA

Date : 19 NOV. 2007

Le Maire,

INTERVENANTS

**Orientations particulières
d'aménagement**

3.1

PREAMBULE

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

La commune de Saint Geniez d'Olt a, conformément à la loi SRU et à son décret d'application en date du 9 juin 2004, établi des orientations particulières d'aménagement un secteur clé pour le devenir urbain de la commune.

Ces orientations permettent d'imaginer, en cohérence avec les orientations générales du PADD, le devenir de la zone de développement au Nord-Ouest du bourg dans les secteurs de la Commanderie et de Plaisance (classé en 1AU), en continuité de la zone résidentielle actuelle de Plaisance.

ORIENTATIONS POUR LE SECTEUR DE LA COMMANDERIE

L'attractivité de Saint Geniez en terme d'accueil résidentiel est lisible au regard du nombre de permis déposés ces dernières années et des demandes de terrains et de locations exprimés auprès des services de la mairie. Elle est liée, d'une part à la position géographique de Saint Geniez, à l'amélioration du réseau routier qui réduit les temps de transports quotidiens et d'autre part, à la qualité du cadre de vie et des services présents sur la commune. Elle ne pourra que se confirmer dans les années à venir.

De ce fait, la commune entend gérer au mieux son développement dans un souci d'équilibre et de développement durable du territoire. Pour cela, la collectivité a programmé l'ouverture de zones à urbaniser en continuité du tissu urbain existant.

Dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation, la collectivité entend prendre les moyens de :

1. maîtriser et organiser le développement de ce secteur par :

- une organisation de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble en cohérence avec les quartiers avoisinants,
- une programmation éventuelle d'habitat à caractère social,
- la programmation des équipements nécessaires à ce développement structuré,
- la constitution de réserves foncières.

2. améliorer ou créer des réseaux et dessertes par :

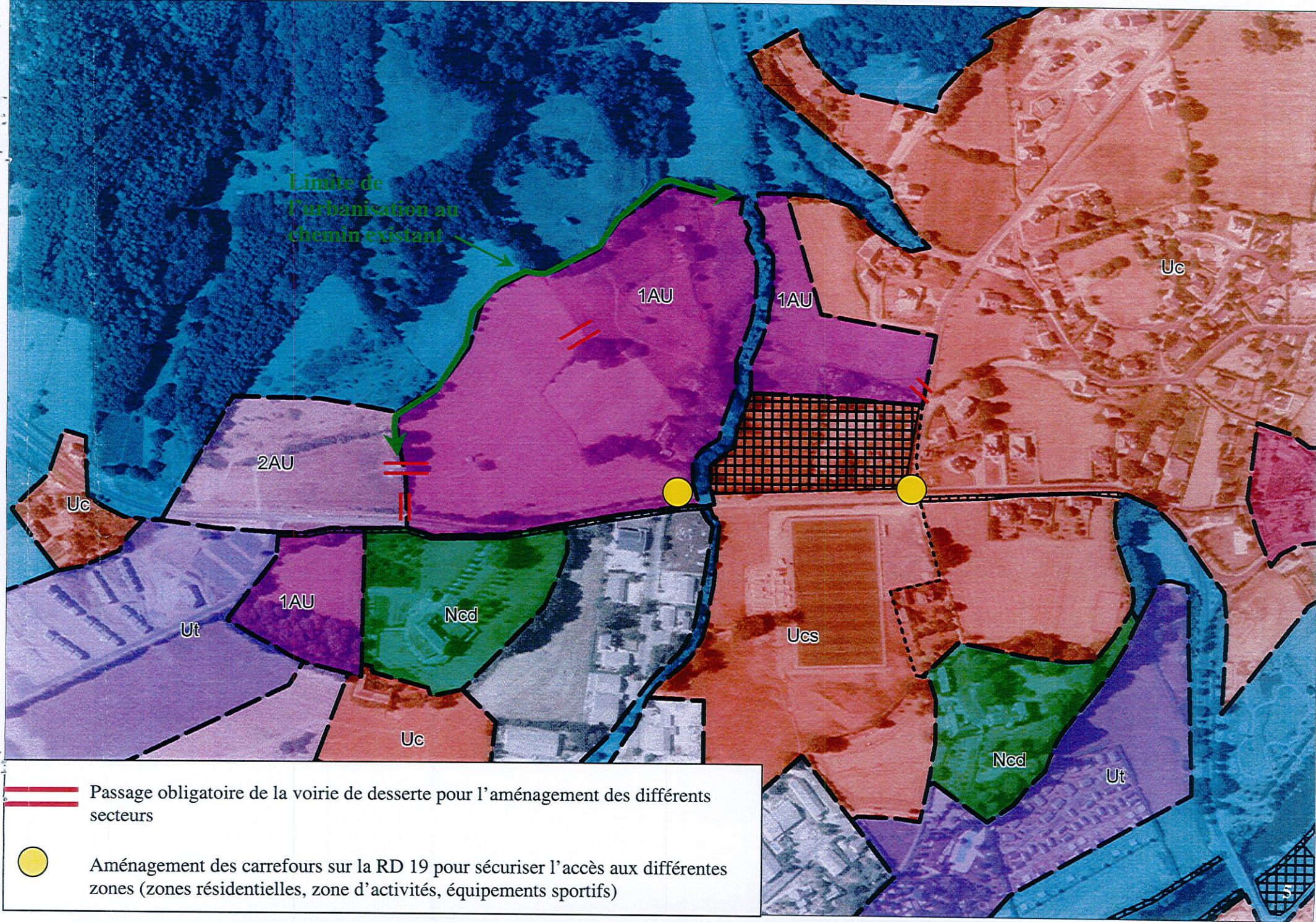
- un schéma d'aménagement de voirie communale destinée à desservir la zone de façon cohérente : seuls sont positionnés les points de passage obligatoire pour desservir les zones, le passage de la voie à l'intérieur de la zone est laissé à l'appréciation de l'aménageur,
- l'amélioration des carrefours sur la RD 19 en vue de sécuriser les accès aux différentes zones,
- une amélioration des liaisons piétonnes avec le bourg, les équipements publics et l'ensemble du secteur touristique, sportif et résidentiel (mise en place d'emplacements réservés).

3. préserver le caractère naturel de la zone par :

- une prise en compte du caractère paysager qualitatif du secteur et une protection du linéaire de ruisseaux (zone N),
- le respect des éléments plantés existants et en particulier les alignements d'arbres à haute tige,
- une réflexion sur l'intégration de l'espace parking avec un projet paysager tirant parti de la pente du terrain, utilisant des matériaux non imperméabilisants et prévoyant des plantations,
- une programmation d'équipements d'assainissement collectifs et pluvial garantissant une meilleure prise en compte de la qualité environnementale,
- une limitation de l'urbanisation dans la pente (limite supérieure de la zone 1AU) pour réduire l'impact visuel de l'urbanisation.

En tout état de cause, et conformément à l'article L.123-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions dans les secteurs 1AU seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation interne des équipements nécessaires à la zone.

Les zones 2AU, réservées à l'urbanisation à plus long terme, seront ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.



Limite de l'urbanisation au chemin existant

1AU

1AU

Uc

2AU

Uc

Ut

1AU

Ncd

Ucs

Uc

Ncd

Ut

Passage obligatoire de la voirie de desserte pour l'aménagement des différents secteurs

Aménagement des carrefours sur la RD 19 pour sécuriser l'accès aux différentes zones (zones résidentielles, zone d'activités, équipements sportifs)