

COMMUNE DE SAINT GEYRAC (24)

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Elaboration prescrite le 25 Janvier 2006

Arrêt du projet en date du 3 novembre 2010

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 15 DEC. 2011

1 : Les orientations générales du PADD

1.1 - Objectifs de la commune

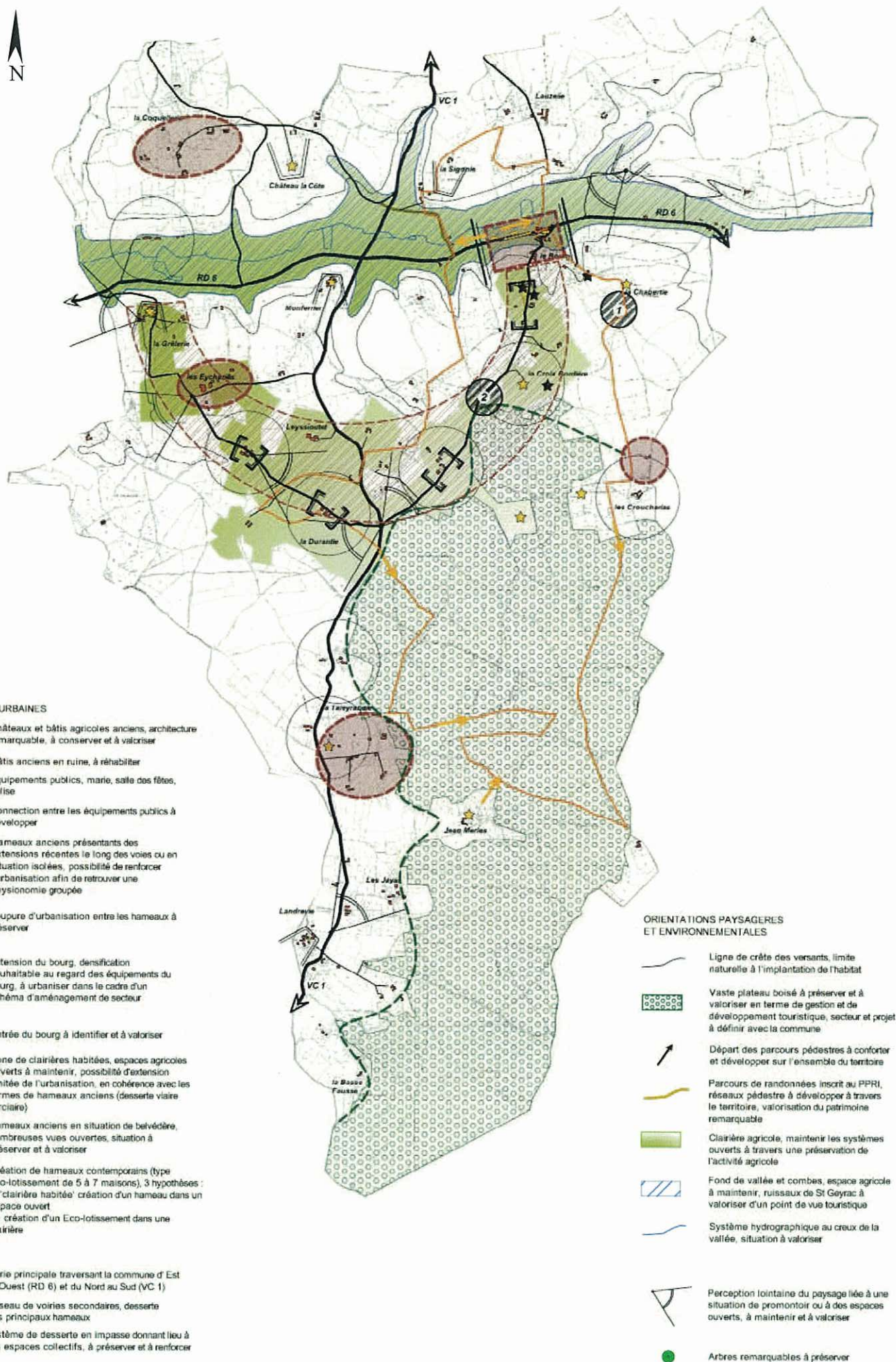
- Orientations de développement urbain
- Orientations paysagères

1.2- Les principes de fonctionnement

1.3- Les principes de développement et de renouvellement urbain

1.4 - Les principes de protection et de mise en valeur paysagère

CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



La commune souhaite développer un projet d'aménagement et de développement durable fondé sur l'identité rurale, patrimoniale mais également contemporaine au travers de quatre objectifs principaux :

- **préserver son cadre environnemental** et paysager au travers de:
 - o la valorisation de l'espace agricole et forestier
 - o la préservation de l'identité rurale de la commune

- **conforter la vie locale** de la commune au travers :
 - de la création d'un multiple rural,
 - de la mise en réseau de l'ensemble des équipements (mairie, multiple rural, salle des fêtes, bourg)

- **limiter et maîtriser le développement de l'urbanisation** :
 - en privilégiant les opérations d'ensembles et inciter au développement d'alternatives énergétiques dans le bâtiment
 - en protégeant le bâti remarquable sur la commune

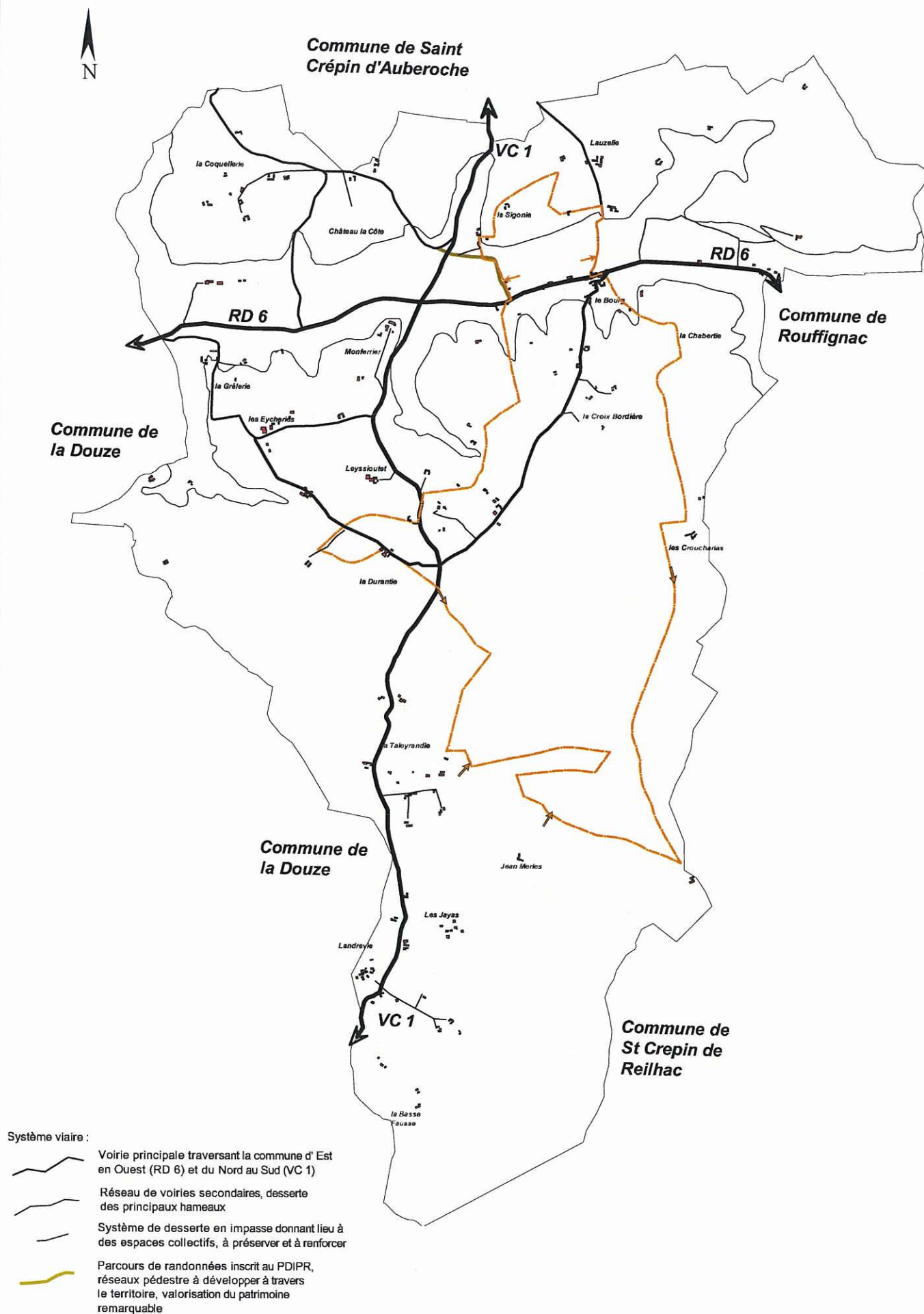
- **maintenir une population équilibrée** dans sa structure démographique et sociologique

Ces objectifs se déclinent par :

- les principes de fonctionnement du territoire,
- les principes de développement et renouvellement urbain
- les principes de protection et de mise en valeur paysagère

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune est proposée sous la forme d'un schéma d'organisation du territoire.

CARTE DES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT



- Restructurer et hiérarchiser le réseau de voirie :

La hiérarchie du réseau viaire constitue un fondement essentiel de la lisibilité communale au travers de :

- **la fonction d'échange à l'échelle intercommunale** repose sur deux axes majeurs (Nord-Sud et Est-Ouest) ne pouvant devenir support à l'urbanisation :

- la RD 6, route du fond de vallée du St Geyrac
- le chemin communal N°1 (axe historique N/S) reliant

les deux plateaux

- la fonction de desserte des hameaux constituant un maillage du territoire (les voies «secondaires»)

- préserver un système de desserte tertiaire public sous la forme de chemins en impasses plantées.

- **Maîtriser l'impact des flux de transit** automobile dans le bourg le long de la RD 6, au travers d'une meilleure lisibilité des entrées de bourg et d'un aménagement spécifique au droit de la mairie et du multiservice (parvis, stationnement, terrasse du café...)

- Valoriser les modes de déplacements alternatifs :

- dans le bourg afin de lier le « pôle » services et équipements publics au bourg doyen (église),

- à l'échelle du territoire afin de renforcer les modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) à l'échelle du bourg et du territoire communal (renforcement du maillage de chemins de randonnée départementaux existants)

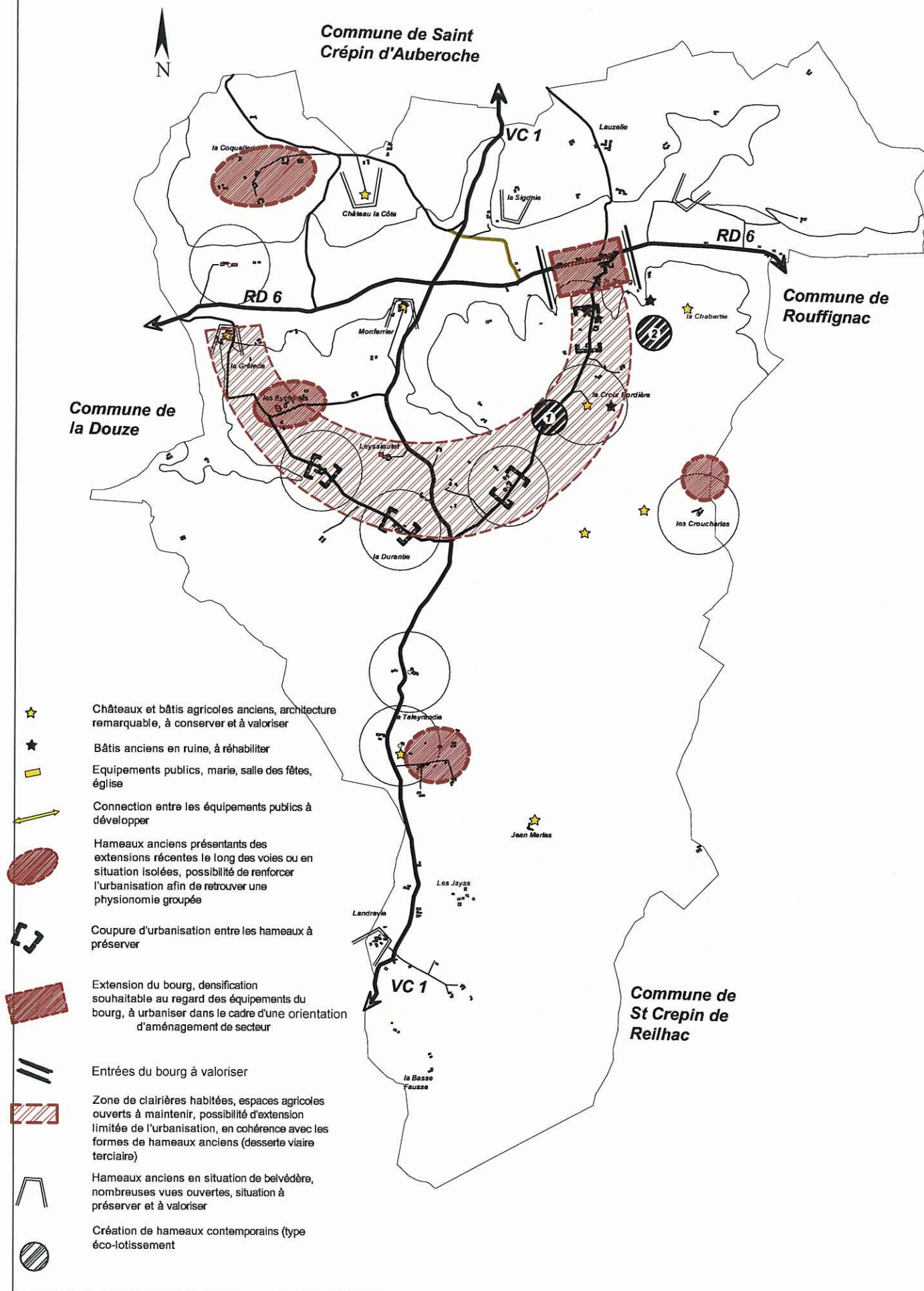
- **Organiser le développement urbain** en tenant compte de l'état actuel des réseaux et des équipements publics existants (ou en cours de réalisation) :

- système d'assainissement collectif pour le bourg et individuel pour le reste du territoire

- création du multiple rural

- aménagement de l'entrée de bourg

CARTE DES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Compte-tenu de la pression foncière constatée ces dernières années, la commune souhaite maîtriser son développement urbain en limitant l'urbanisation future à quatre principes :

La maîtrise et l'organisation du développement urbain sur le territoire, s'articule autour de plusieurs objectifs :

- La définition de secteurs d'urbanisation et coupures d'urbanisation entre les différents hameaux;
- La préservation d'ensembles paysagers comme la vallée du St Geyrac ou le plateau forestier
- La possibilité d'extension spatiale en épaisseur ou comblement des dents creuses plutôt qu'une urbanisation linéaire
- Une urbanisation principalement orientée sur des opérations d'ensemble encadrées, plutôt qu'un développement urbain sous la forme de lot libre

Agrandir et valoriser le centre bourg

Le projet d'extension du centre bourg repose sur quatre principaux objectifs :

- renforcer la centralité du bourg par un doublement de l'urbanisation existante dans la continuité de l'identité architecturale, urbaine et paysagère du secteur
- assurer le renouvellement de la population et la vie du bourg en relation avec les équipements existants et en projet
- « rationaliser » les équipements, les services existants et futurs (assainissement et équipements publics)
- développer la mixité des fonctions et de l'habitat (assumer une forme urbaine dense peu consommatrice d'espace)
- inclure un pourcentage significatif de logements sociaux et ou d'accessions sociales à la propriété afin de répondre à l'objectif de mixité sociale.

- Création d'éco-hameau en situation de clairière

La création de deux éco-hameaux s'inscrit dans une logique d'urbanisation contemporaine détachée de toute urbanisation existante. Il s'agit de hameaux contemporains avec l'exigence :

- d'un projet d'ensemble (schéma d'aménagement de secteur)
- une architecture contemporaine prenant en compte une réflexion sur les choix énergétiques du bâtiment
- une gestion des eaux pluviales aérienne
- une gestion de l'assainissement collectif dans la mesure du possible

- Extension limitée et mesurée des hameaux existants :

L'extension de l'urbanisation des hameaux s'inscrit dans des situations prenant appui sur le paysage existant (lisière, vigne...). Ces extensions limitées dans l'espace visent à consolider des situations construites récemment ou simplement conforter une urbanisation ancienne :

- Les Echeyries
- La Taleyrandie
- La Coquellerie
- Le Sardin

- Inciter à la réhabilitation et autoriser le changement de destination pour les bâtiments agricoles dont la configuration n'est plus adaptée aux besoins actuels de l'agriculture.



Les valeurs paysagères et environnementales de la commune reposent avant tout sur des paysages façonnés par une agriculture agro-pastorale. La mise en valeur des paysages passe avant tout par :

- **Une protection des espaces agricoles** afin d'assurer la pérennité d'un paysage ouvert :

- Vallée du St Geyrac
- Clairière agricole du versant Nord
- Maîtrise des espaces ouverts (limiter les dynamiques d'enfrichement)

- **La protection des boisements et des espaces naturels :**

- lutte contre l'érosion des sols, écran contre le vent, régulation du régime des eaux et réserve/refuge pour la faune sauvage.

- **Espaces boisés Classés :**

- **Inscription des boisements les plus remarquables**
- **Inscription des structures végétales nécessaires au maintien de l'identité paysagère** (protection des structures végétales en appui à une urbanisation existante ou en projet).

- **Valorisation des paysages et des éléments patrimoniaux caractéristiques au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

... « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou qualifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection »...

- Protection des structures d'alignements en situation d'entrée de hameaux
- Protection des arbres isolés remarquables
- Maintien des fenêtres visuelles sur le grand paysage depuis les situations de belvédère
- Protection de la source et du lavoir à la naissance du St Geyrac
- Protection du patrimoine bâti traditionnel menacé de disparition ou en ruine

- **Prise en compte de l'impact du paysage bâti à différentes échelles**

- Implantation et intégration du bâti dans le site (prise en compte du relief, des structures végétales, perceptions proches et lointaines)
- prise en compte d'un nuancier communal (façades, volets, huisseries...),
- prise en compte des principes de clôtures, des plantations de haies ...