















## 2. Les espaces viticoles

La commune se caractérise par des espaces viticoles préservés qui participe au cadre de vie du village.

Plusieurs secteurs ont été recensés avec un potentiel agronomique élevé : le secteur du Mont Pégueirol et les terres autour de la colline de la State.

Le Mont Pégueirol offre également des perspectives remarquables sur les massifs environnants (dentelles de Montmirail, Mont-Ventoux, etc.), le Rhône et le patrimoine avoisinant (château de Montfaucon, la Tour de Châteauneuf-du-Pape).



Les terres agricoles en contrebas de la Montagne de Saint Geniès jusqu'aux bâtiments de la carrière représentent également un enjeu paysager important qui mérite une protection spécifique.



La commune entend prémunir l'ensemble des secteurs précités de toutes constructions y compris agricoles.

## PRESERVER LA RICHESSE NATURELLE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE

Renforcer l'attractivité du territoire communal nécessite la protection et la mise en valeur de l'environnement afin de maintenir un cadre de vie agréable et promouvoir le développement économique et touristique.

### 1. La montagne de Saint-Geniès

Cette barrière rocheuse et la colline de la State faisant la jonction avec le village constituent un enjeu paysager et écologique et doivent être préservées au titre des trames vertes.

A cet effet, la municipalité souhaite contenir l'exploitation de la carrière dans le périmètre d'exploitation actuel autorisé par le Préfet.



### 2. Les cours d'eau

Il s'agit de protéger la richesse naturelle des bords de ces cours d'eau y compris en milieu urbain :

- maintien du recul des constructions par rapport aux berges,
- préservation et aménagement d'une continuité des cheminements piétons le long du ruisseau du Galet.

Les abords de ces espaces naturels sont propices à l'aménagement d'espaces de respiration et de détente au sein ou à proximité de la zone urbaine (espaces verts, aire de loisirs, etc.) et constituent de véritables corridors écologiques.

L'aménagement de cheminements piétons en bordure de cours d'eau doit s'accompagner d'une bande enherbée (tampon) entre ces deux linéaires.



### 3. La trame végétale

Sur la plaine agricole, les haies et talus végétalisés viennent structurer le paysage. Ils sont disséminés sur l'ensemble du territoire. Ces éléments paysagers concourent à la qualité du cadre de vie de la commune et méritent à ce titre d'être préservés.



## PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

Consciente du risque inondation que représente le débordement des deux ruisseaux présents sur son territoire, la commune a lancé parallèlement à l'élaboration du PLU une étude des zones inondables qui sera retranscrite réglementairement dans le document d'urbanisme.

### 1. Le ruisseau du Galet

Il traverse le territoire dans un axe globalement Nord/Sud et passe par la zone agglomérée. Le débordement de ce cours d'eau a provoqué des dégâts matériels importants lors de différents événements pluvieux notamment ceux de 2002.

La commune s'engage donc à limiter l'urbanisation le long du ruisseau du Galet. A ce titre, la zone INA route de Saint-Laurent-des-Arbres est restituée à la zone naturelle dans laquelle une vocation d'espaces de détente et de loisirs (aménagement légers) pourrait être envisagée à long terme dans le prolongement de ceux existants.

### 2. Le ruisseau du Nizon

Il longe la limite communale au Nord-Ouest. Le projet de zone d'activités pour laquelle il paraît important de définir une vocation devra prendre en compte la zone inondable liée au débordement du Nizon. Les parties impactées par le risque inondation seront traitées au niveau paysager en accompagnement de l'aménagement de la zone d'activités (notamment le long de la RN580).

## **ORIENTATION N°2 : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

La nouvelle enveloppe urbaine est constituée en prenant en compte les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles posés par la loi "Grenelle de l'environnement II". A ce titre, la priorité est de finaliser l'urbanisation des espaces libres dans le tissu urbain. Cet objectif de centralité autour du noyau villageois repose sur la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels, garant de l'image et de la qualité de vie du village.

### **POURUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE**

La commune de Saint-Geniès-de-Comolas connaît une croissance démographique depuis ces dernières décennies. Elle souhaite poursuivre cette dynamique avec comme perspective une population de 2300 habitants environ à l'horizon 2020 (400 habitants supplémentaires environ) afin de répondre aux préoccupations suivantes :

#### **1. Maintenir une population jeune, garante d'une bonne croissance démographique**

Il s'agit de permettre aux jeunes de Saint-Geniès-de-Comolas ou des communes voisines quittant le domicile familial de s'installer sur la commune, d'offrir des possibilités à des jeunes ménages en quête d'une première accession dans des conditions financières abordables.

Le PLU et les actions complémentaires de la municipalité en matière d'habitat devront permettre la mise en œuvre d'opérations favorisant la mixité sociale.

#### **2. Poursuivre les efforts engagés en faveur d'une offre de logements diversifiée**

La réalisation de logements sociaux devrait répondre à la demande d'habitants locaux à revenus modérés (personnes âgées, jeunes partant du domicile familial, jeunes familles à revenus modestes).

La réalisation d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs devrait faciliter le maintien ou l'accueil de jeunes sur la commune.

Enfin, l'offre de terrains à bâtir devrait répondre aux nombreuses demandes en logements sur le secteur.



### **UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET HARMONIEUX**

#### **1. Comblen en priorité les espaces libres dans le tissu urbain**

L'objectif de la municipalité est de limiter l'étalement urbain et de rompre avec l'urbanisation linéaire que la commune a connu principalement le long de la RD 980 (en direction de Bagnols-sur-Cèze).

Le tissu urbain existant (zones UC et IINA principalement) présentent d'une part un potentiel constructible ou de possibilité de renouveau urbain et d'autre part une tendance à la sous-utilisation de la densité.

Le PLU doit intégrer ces problématiques tout en favorisant la mixité sociale avec une part appropriée, qualitative et quantitative des espaces libres et équipements publics.

## 2. Structurer les nouveaux quartiers

La commune souhaite développer deux nouveaux quartiers :

- la zone IINAb (route de Roquemaure) créée lors de la révision simplifiée approuvée en 2009,
- un secteur à proximité de la future crèche et de la salle polyvalente. Le développement d'un quartier d'habitat permettra de développer une nouvelle centralité autour de ce pôle d'équipements publics.



Ils seront classés en zone à urbaniser et feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui proposeront des principes en matière de :

- forme urbaine (densité, typologie de bâti, etc.),
- accès et liaisons douces pour obtenir des liens avec les quartiers voisins,
- équipements collectifs (place, bassin de rétention paysager, ilots de stationnement, etc.).

L'urbanisation de ces deux secteurs se fera par phase afin de permettre d'adapter les équipements en fonction des besoins générés par les nouveaux habitants.

## 3. Encourager le végétal en milieu urbain

Les espaces verts et les jardins font partie intégrante du paysage urbain. Il joue un rôle croissant dans le cadre de vie des quartiers. L'accompagnement paysager des voies et espaces publics est garant d'un cadre de vie agréable.

Il s'agit également de conforter les structures arborées présentes afin de les intégrer pleinement à l'aménagement des quartiers.

Enfin, la silhouette du village doit être préservée par un traitement des franges urbaines ce qui passe par des règles architecturales et paysagères pour les fronts bâtis disposés en lisière des espaces agricoles.

## **ORIENTATION N°3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### **SOUTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITE AU COEUR DU VILLAGE**

La pérennité des commerces de proximité passe notamment par une meilleure attractivité du centre ancien. La commune s'engage à poursuivre ses efforts en faveur de la requalification des espaces publics, le réaménagement des traversées du village (RD 101 et RD 980), la promotion des déplacements doux (cheminements piétonniers reliant les différents quartiers) et l'amélioration des possibilités de stationnement.

Enfin, le développement économique prévue au Nord du village devra s'organiser en synergie avec les commerces présents au coeur du village.

### **POSITIONNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU NORD DU VILLAGE**

La commune souhaite conforter la zone IVNA à vocation d'activités au Nord du village entre la RN 580 et la RD 980. L'objectif est de permettre le développement d'une zone d'activités économiques (tertiaire, services, artisanat, commerce) en lien avec le village dont l'accès se fera depuis la RD 980.

Elle devra être aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble prenant en considération :

- le risque inondation liée au débordement du Nizon et le risque de ruissellement pluvial,
- le recul des constructions par rapport à la RN 580 ainsi que le projet de 2x2 voies,
- le traitement paysager des espaces libres (bassin de rétention, espaces tampons le long des axes de communication, etc.).

Les cheminements doux devront être pris en compte pour faire le lien avec le village par la RD 980 ou par les chemins agricoles au Sud de la zone.

La zone IVNA route de Roquemaure est restituée aux espaces agricole et naturel, celle-ci étant déconnectée totalement du village, la commune ayant décidé de privilégier le développement économique route de Bagnols-sur-Cèze.

Enfin, la communauté de communes Rhône-Cèze-Languedoc réfléchit à la restructuration et au développement du pôle d'activités de Laudun-L'Ardoise pour assurer un redéploiement économique ambitieux.

Le territoire de Saint-Geniès-de-Comolas serait alors concerné avec la création d'un parc régional d'activités économiques (à vocation de services et l'accueil de PME) en lien avec le pôle multimodal sur Laudun.

Ce projet étant en phase de pré-étude, la commune a décidé de ne pas l'inscrire réglementairement et graphiquement dans le PLU, ce dernier pourra faire l'objet d'une intégration au document d'urbanisme par une procédure appropriée, au moment opportun.

## ORIENTATION N°4 : METTRE A NIVEAU LES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'augmentation de la population et le développement économique envisagés par la commune va engendrer des changements dans le fonctionnement urbain du village. La commune doit anticiper les nouveaux besoins qui seront engendrés par ce développement notamment en terme d'équipements publics, de déplacement, etc.

### RENFORCER LE POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (SECTEUR DE L'ECOLE)

La commune dispose d'un ensemble avec l'école maternelle et primaire et le stade qu'elle souhaite renforcer. Une crèche et une salle polyvalente sont prévues sur les terrains situés derrière l'équipement sportif.

Ce nouveau pôle d'équipements publics demande à réaménager le chemin d'Avignon avec la prise en compte des déplacements doux en lien avec le centre ancien et les quartiers avoisinants.



### ORGANISER LES DEPLACEMENTS

- Traiter les entrées de village

Le projet communal veillera à la qualité des entrées de village notamment la route de Saint Laurent des Arbres (RD 101) qui sera requalifiée pour prendre en compte les déplacements doux (la liaison piétons-cycles avec le centre commercial sur Saint-Laurent-des-Arbres devra être réalisée à terme), l'aménagement du carrefour avec le chemin d'Avignon, et la possibilité de structurer du bâti en front de rue au niveau de l'aire de jeux actuel.

Le requalification de l'entrée de ville route de Bagnols-sur-Cèze se fera en lien avec le développement de la zone d'activités économiques.

De manière générale, il s'agit d'améliorer la lisibilité des entrées dans le village par des aménagements urbains et paysagers, un revêtement particulier de la route aux points stratégiques, des espaces dédiés aux circulations douces notamment au coeur du village.

- Promouvoir les modes de déplacements doux

L'objectif est d'aboutir à un meilleur partage de la voirie, une utilisation commune et équitable du réseau viaire mais aussi d'assurer les liaisons entre les différents quartiers. En effet, il s'agit d'assurer des liaisons douces entre et au sein des différents quartiers existants et futurs dans le but de promouvoir un maillage inter quartiers.

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il faudra réaliser des aménagements spécifiques, favorables aux déplacements doux (piétons, cycles).

De plus, les nouveaux quartiers devront intégrer des espaces publics permettant de sécuriser les conditions de déplacements de ces modes doux (cour urbaine, esplanade, etc.).

- Poursuivre la politique de stationnement

La commune dispose d'aires de stationnement en périphérie du centre ancien. La volonté communale est de poursuivre cette action en proposant de nouveaux ilots de stationnement dont un notamment à proximité du cimetière.



### **AMELIORER LE DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

La station d'épuration intercommunale (Saint-Geniès-de-Comolas, Lirac, Saint-Laurent-des-Arbres) a une capacité résiduelle de 600 eq/hab sur le plan hydraulique selon la synthèse de l'autosurveillance effectuée en 2010.

Un schéma directeur d'assainissement va être étudié prochainement afin de déterminer les travaux à réaliser sur le réseau pour limiter l'intrusion d'eaux pluviales et éventuellement les scénarii d'évolution de la station d'épuration en fonction des projets des 3 communes (agrandissement, construction d'une nouvelle station d'épuration).

DOCUMENT PROVISOIRE

## CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD

