

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain



Plan d'Aménagement et de Développement Durables



Vu pour
être annexé
à la
délibération
du

Approuvant
l'élaboration
du PLU de
Saint-
Germain

Le Maire

Un projet d'aménagement global qui respecte les paysages et l'environnement et qui veut stimuler la vie socio-économique locale

Le PADD décline cinq objectifs :

1. préserver l'environnement et les richesses patrimoniales de Saint-Germain

- protéger strictement la zone naturelle du plateau des Gras

Le diagnostic territorial a montré que le caractère parfois exceptionnel de la faune et de la flore du plateau des Gras, recensées et protégées par l'Etat et l'Europe, faisant l'objet d'un classement en zone Natura 2000, et en lien avec un corridor écologique majeur, suffit à justifier une stricte protection. Cette protection implique l'interdiction de construire pour tous, y compris les agriculteurs, à l'exception d'un éventuel équipement public très ponctuel et léger, destiné à servir de belvédère, de point information, au terme d'une promenade.

- confirmer la protection du talus sud

L'Auzon marque une limite naturelle au-delà de laquelle, en allant vers le sud, on ne trouve plus de bâtisses récentes et la constructibilité doit être réservée à la seule activité agricole (en secteur agricole), avec l'objectif d'une intégration paysagère optimale.

- protéger les secteurs bâtis contre les incendies de forêt

Le territoire de la commune de Saint-Germain est soumis à des dispositions particulières au titre de la défense et de la lutte contre l'incendie de forêt (art. L.321-6 et suivants du code forestier). Le PADD, soucieux d'éloigner l'habitation des périmètres boisés, ne préconise pas d'urbanisation nouvelle en direction des deux talus boisés de la vallée de l'Auzon, annule une zone d'urbanisation future aux Serres (voir plus loin), et inclut dans le règlement des règles de déboisement des parcelles les plus exposées.

- confirmer la non-constructibilité du fond de vallée

Le fond de vallée de l'Auzon, très plat, et dans sa majeure partie identifié comme inondable en tant qu'espace de mobilité de la rivière, abritant une zone humide, ne doit pas supporter de construction, y compris agricoles, pour des motifs à la fois paysagers, environnementaux et de sécurité.

Seuls les secteurs échappant à l'inondabilité peuvent accueillir des constructions légères et démontables destinées à la seule activité agricole.

- confirmer les corridors écologiques

Les mesures de protection énoncées ci-dessus confirment le maintien des corridors écologiques présents sur le territoire communal : celui défini par la zone humide le long du cours de l'Auzon et de son affluent, la Claduègne ; celui du plateau des Gras, classé en zone Natura 2000, et qui s'insère dans une vaste continuité allant du massif du Coiron aux gorges de l'Ardèche, ceux définis par les talus qui soulignent ces continuités écologiques ; et enfin deux corridors qui assurent un lien entre les deux talus nord et sud de la commune : en limite ouest de la commune et en limite est du hameau des Chazes. Une étude menée par le SCOT de l'Ardèche méridionale a confirmé et cartographié ces derniers fuseaux.

- ne pas autoriser de construire contre le hameau des Chazes afin de préserver son entité

Les constructions d'habitat individuel récent se sont rapprochées très près du hameau des Chazes, dont il convient de respecter l'unité et l'intégrité, en ne lui accolant pas de nouvelles constructions et en ne permettant pas à la zone pavillonnaire de se rapprocher davantage. Cet objectif est confirmé par l'analyse environnementale qui consacre un corridor écologique à l'est du hameau.

- Protéger l'entrée est du village

L'entrée est du village est aujourd'hui épargnée par les constructions pavillonnaires récentes, et le village ancien se donne à voir directement depuis la route départementale, sans transition entre les espaces cultivés et les bâtisses anciennes. Pour ces raisons il est proposé de maintenir le classement en zone agricole des terrains situés au nord de la RD 103 entre le cimetière et le village, et de déclasser la zone constructible au sud de la RD en zone agricole protégée d'entrée de village, pour 1,2 hectare.

- raccorder les secteurs non desservis

La station d'épuration actuellement en service ne dispose pas d'une capacité suffisante à l'horizon du PLU. Le hameau de Montfleury a été raccordé à la station d'épuration de Lavilledieu. Pour ce qui concerne Cercoul, Cayras et les Chazes, il y a lieu de prévoir la création d'une nouvelle station d'épuration. Le PLU prévoit un emplacement réservé au quartier des Bouysses, conformément au schéma d'assainissement.

2. permettre l'épanouissement de la vie économique

- ne pas réduire les espaces dédiés à l'activité agricole

La viticulture participe à la création de richesses et à l'entretien des paysages. Il est important de ne pas la pénaliser en la privant de terrains, notamment de bonne valeur agronomique.

Les terrains non urbanisés aux franges des zones pavillonnaires sont restitués à l'activité agricole. Des terrains aujourd'hui classés en zone urbaine ou à aménager mais exploités sont restitués à l'activité agricole. **Le PADD propose un gain de 3.42 hectares par rapport au POS en faveur du classement agricole.**

- permettre des implantations à vocation économique le long de la RN102

Au nord de la RN102, un ensemble d'activités, à vocation touristique, est en train de voir le jour autour de la cave coopérative. Le secteur pourrait devenir une vitrine de la région, de Saint-Germain et au-delà du Bas-Vivarais. Il convient d'encourager ce mouvement en favorisant l'implantation d'activités permettant le développement et la

promotion touristique, dont l'hôtellerie et la restauration. La vaste parcelle cultivée à proximité de la cave coopérative doit être confirmée à l'activité agricole, afin de participer de l'image de ce secteur, vitrine de la région viticole.

Ces implantations se feront conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation proposée par le présent PLU, et observeront une certaine densité afin de redonner une image au hameau de Montfleury.

- maîtriser le développement touristique en privilégiant les petites unités d'accueil intégrées

En dehors du hameau de Montfleury, l'activité touristique sera intégrée à la trame bâtie existante : soit en réhabilitation de volumes existants, soit en constructions respectueuses des volumes existants. Ainsi, gîtes, chambres d'hôte, petites unités d'accueil pourront s'implanter. Le camping existant pourra se conforter et s'aménager en compatibilité avec l'OAP proposée par le PLU. Deux propriétés sont repérées afin de permettre le changement de destination en vue de développer un accueil touristique et du logement.

- développer le commerce de proximité en centre bourg

De même que les activités touristiques, les activités commerciales seront intégrées à la trame bâtie existante, soit en investissant des bâtis existants, soit en constructions neuves respectueuses des volumes et de l'aspect de l'environnement bâti. Le commerce ne pourra se développer qu'à l'intérieur des espaces déjà urbanisés : ainsi au hameau de Montfleury pour participer à la définition d'une vitrine de la région en lien avec la cave coopérative, ou au centre du village, pour développer l'offre des commerces de proximité. Un point de vente des produits régionaux sera permis à l'entrée ouest du village pour offrir aux agriculteurs locaux un débouché à leur production en vente directe.

- développer les nouvelles technologies d'information et de communication (NTIC)

La desserte par les NTIC des espaces urbanisés existants et à créer devra être permise.

3. mettre un terme à l'étalement urbain

- annuler le projet d'étalement urbain des Combes (zone 1INAA du POS)

Le POS approuvé le 10 juillet 1986 modifié en 1999 permet la poursuite de l'étalement urbain en direction du nord, sur le talus des Serres, en particulier par le biais d'une zone 1INAA, au lieu-dit des Combes. Etant donné les servitudes liées au risque incendie, la mauvaise qualité du sol, l'absence d'assainissement collectif, et étant donné les priorités affichées par le PLU de se consacrer à des opérations de recentrage et de densification, cette zone 1INAA est supprimée. Sa surface, de 7,7 hectares, est restituée à la zone N.

- ne plus autoriser l'extension des zones d'habitat pavillonnaire du POS de 1999, mais autoriser leur « remplissage » (terrains libres, division de grandes parcelles), là où l'assainissement a été créé.

De même, il ne sera pas procédé à l'extension des zones d'habitat diffus individuel sur le talus des Serres. Leur grande surface inclut encore des terrains vierges, pour 3.45 hectares, qui pourront être construits ; et le règlement, dès lors que l'assainissement collectif est disponible, permettra la densification de ce secteur par le découpage des parcelles existantes. Compte-tenu de la rétention foncière et des rythmes de construction constatés à Saint-Germain (3 à 5 maisons individuelles par an, avec un contexte réglementaire favorable), à l'horizon du PLU (12 ans), ce ne sont pas plus de 30 maisons qui pourraient se construire en secteur pavillonnaire.

Ce chiffre a été vérifié par une « étude de densification » des zones urbanisées, qui recense l'ensemble des terrains constructibles de plus de 500 m² et constate, parcelle par parcelle, la constructibilité effective (accès, orientations, vis-à-vis).

4. proposer des constructions neuves en « greffe de village » de Saint-Germain pour renouveler la population

- permettre environ 65 logements supplémentaires à l'horizon du PLU, soit un gain de 100 à 110 habitants environ en 12 ans (+1% par an)

Le PADD permet 65 logements environ à terme qui se répartissent ainsi :

- 30 logements environ au nord du village à l'ouest de la rue Saint-Pierre (voir ci-dessous)
- 30 maisons individuelles en densification des zones pavillonnaires existantes
- 5 logements en réhabilitation ou occupation du bâti existant

Ces 65 logements environ sont compatibles avec les objectifs du PLH (51 logements en 6 ans) et le gain de 100 à 110 habitants environ avec la capacité des équipements publics existants, dont l'école communale. L'exigence d'un pourcentage de logements locatifs sociaux et de petits logements permettra d'abord de renouveler la population scolaire puis d'éviter la baisse des effectifs par un plus grand renouvellement de l'occupation des logements à la faveur d'un parcours résidentiel plus varié.

- construire les « dents creuses » pour instaurer des continuités bâties et détourner des espaces publics

Le choix est fait de se consacrer à des opérations d'aménagement du cœur de village de Saint-Germain ; ces opérations sont décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation. Leur objectif est d'investir des espaces disponibles en extension immédiate, afin de structurer la trame bâtie et d'attirer de nouveaux habitants à Saint-Germain qui seront en mesure d'animer le village.

- Objectifs chiffrés de consommation de l'espace

Ainsi les consommations d'espaces naturels ou agricoles nécessaires à la mise en œuvre du PADD sont estimées à 12.500 m², pour mettre en œuvre l'OAP « centre village ouest » (terrains classés NA au POS en vigueur).

L'urbanisation des 9.400 m² de terrain nécessaires à la mise en œuvre de l'OAP « Montfleury » (terrains classés NB au POS en vigueur) correspond à une opération de renouvellement qu'à une opération d'étalement, les terrains étant déjà bâtis.

- définir des formes architecturales respectueuses des volumes anciens et des besoins actuels : petits collectifs ou maisons superposées, maisons basses, maisons individuelles groupées

Ces opérations se feront par le biais de constructions de volumes respectueux de ceux du village ; en cherchant à respecter sa trame viaire et bâtie, son parcellaire, son architecture. Le R+1+ attique ou combles sera la hauteur maximale autorisée.

- augmenter la mixité de l'offre en matière de logement en développant du logement intermédiaire, des logements adaptés et en proposant des logements locatifs aidés dans la limite des objectifs du PLH

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Berg-et-Coiron impose à la commune de diversifier son offre en matière de logement, partant d'un constat, exposé dans le rapport de présentation du PLU, d'une très grande majorité de grands logements, en accession à la propriété et sous forme individuelle ; ainsi que du très petit nombre de logements sociaux.

Le PADD introduit de nouveaux produits de construction, en petit collectif et en habitat intermédiaire, en individuel dense (maisons adossées) offrant des logements qui ne soient plus seulement en accession à la propriété et qui proposent une typologie variée. Ainsi de petits logements (type 1 et 2) seront développés de manière à répondre aux nouveaux besoins identifiés (jeunes et personnes âgées, seuls ou en couple, décohabitations), et au moins 12 logements locatifs aidés seront créés dans les 10 années d'horizon du PLU, dont 3 en réhabilitation du parc existant.

- Renforcer les abords nord du village

L'opération de greffe de village est proposée au nord du village, entre la Mairie, dans le prolongement du lotissement du Bourdary, et la rue Saint-Pierre. Cette urbanisation se fera sous la forme de maisons individuelles adossées, de petits collectifs ou habitat intermédiaire, pour environ 30 logements à terme, respectueux des nouvelles réglementations thermiques. 25% de ces logements seront des logements locatifs aidés, et 25% de ces logements seront petits (types 1 et 2) afin de ne pas exclure de Saint-Germain les ménages en début (jeunes) ou en fin (seniors) de parcours résidentiel, ainsi que pour répondre au phénomène des décohabitations.

A l'horizon d'un futur PLU, il pourra être permis la construction d'une résidence, médicalisée ou non, de personnes âgées, accessible depuis la rue Saint-Pierre, pour une trentaine de lits, située à proximité même du Village, de l'école, du commerce et du plateau sportif.

A l'est de la rue Saint-Pierre, une voirie pourra être initiée pour permettre un débouché à terme sur la place du Souvenir, et desservir ainsi les terrains vierges situés entre le cimetière et le terrain de jeux, à l'horizon d'un futur PLU.

5. rendre la commune plus attractive par une politique d'aménagement des espaces publics

- Créer des espaces publics sur les lieux identitaires ou attractifs : le talus nord, les Gras, le tour des Chazes, les rives de l'Auzon, le pont romain

Il convient de mettre en valeur le patrimoine historique et naturel exceptionnel de Saint-Germain par l'aménagement d'espaces publics : espaces de contemplation (point culminant des Gras, pont romain), espaces de détente (les rives de l'Auzon), espaces de promenade. Ces espaces chercheront à se connecter afin d'établir des continuités. Ainsi, l'antique voie romaine, jalonnée par la borne milliaire, pourrait être révélée entre le village et le pont.

- Rénover ou achever la construction des espaces publics centraux : la place de l'église, de l'épicerie, de la mairie, du cimetière

Les espaces publics majeurs et identitaires de la commune doivent être requalifiés afin de permettre leur réappropriation par les habitants. Leur requalification passe des aménagements au sol.

- Développer les liaisons douces, piétonnes et cyclables

Des liaisons sécurisées et à l'écart des routes sont à aménager entre les espaces habités de la commune et le centre village, à destination des secteurs attractifs de la commune (rives de l'Auzon, Pont Romain, Chazes) et au sein du Village lui-même.

De nombreux chemins existants sont à réinvestir, notamment pour créer des liens piétons et cyclables entre le Village et le secteur pavillonnaire des Serres.

Le nouveau secteur d'habitat créé au nord du Village sera relié à l'école par un cheminement continu jusqu'à la rue Saint-Pierre, de sorte qu'il ne sera plus nécessaire de passer par la RD103. La rue Saint-Pierre fait l'objet d'emplacements réservés pour son élargissement afin d'aménager des trottoirs sécurisés autour de l'école.

- Réduire l'impact des circulations automobiles

Afin de maîtriser les vitesses et les nuisances liées à l'automobile, la traversée du Village (RD103) doit faire l'objet d'aménagements contraignants, signalant la présence du piéton et d'une zone habitée.

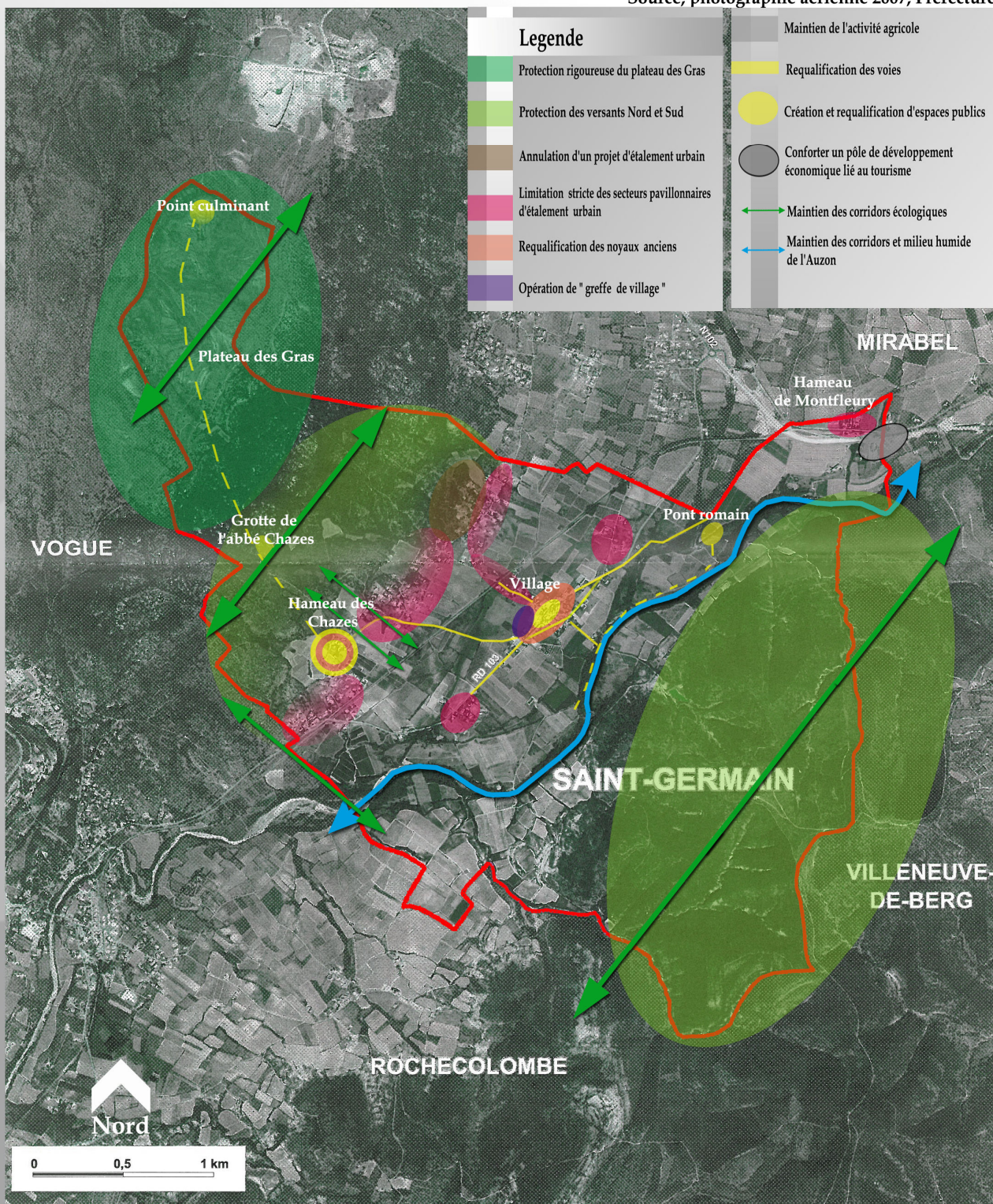
Le PADD renforçant l'habitat autour du Village, les carrefours seront davantage fréquentés et à signaler.

La priorité sera donnée aux transports en commun si une ligne était créée pour desservir le Village.

Les places publiques de stationnement existantes, en nombre suffisant, sont à conserver.

SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD

Source, photographie aérienne 2007, Préfecture



PADD et orientations