

SAINT-GERMAIN-DU-TEIL

MAITRISE D'OEUVRE :

Coriolis
Analyse et gestion de
territoires

48, avenue du 11
novembre
48 000 Mende
04 66 65 31 99

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION :

Arrêté le :

Approuvé le :

Executoire le :

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -

[illegible]

VISA :

date :

Le maire :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3

Principes d'élaboration du PLU de Saint Germain du Teil

Le territoire de la commune se décline en 3 types de situations exigeant un traitement différencié au niveau du PLU :

- **Un territoire rural** composé de hameaux de petite taille qui possèdent souvent un patrimoine de caractère, leurs sites naturels et bucoliques associés à leur facilité de desserte (y compris numérique) les rendent particulièrement attractifs.
- **Un bourg** dont l'extension demande un travail qualitatif sur les espaces publics, l'optimisation des terrains constructibles et qui potentiellement possède une vocation touristique (porte de l'Aubrac sud) très faiblement présente aujourd'hui. Ce développement touristique aurait pour avantage de contribuer à maintenir un tissu commercial et de services sur le bourg dans un contexte délicat.
- **Un secteur stratégique** autour du plan d'eau de Booz, de Badaroux et de Malbousquet. Sur ce secteur, déconnecté du reste du territoire, il faut rendre possible un développement en lien avec l'A75, ce développement devant également être l'occasion de mettre en musique, rendre fonctionnel, optimiser l'aménagement des hameaux existants. L'enjeu majeur étant de ne pas apporter de confusion visuelle et de limiter les conflits d'usage dans ce secteur à vocations multiples (agricole, résidentielle, économique et touristique).

Plus généralement, la commune accuse un retard en terme d'aménagement et doit être vigilante vis à vis de la mono activité dont elle dépend.

Le PADD doit donc préparer et rendre possible l'expression de son fort potentiel et des pistes nombreuses qui s'offrent en perspective (habitat, activité économique tertiaire, touristique.) dans ce qui fait son principal atout à savoir un territoire préservé et de qualité.

L'objectif est en effet de conforter son statut de bourg toujours fragile face à la proximité de l'agglomération Banassac / La Canourgue.

Son grand atout réside dans **un potentiel important** qui tient à sa situation vis à vis de **l'A75**, sa position de **porte de l'Aubrac sud**, son territoire préservé et **bientôt desservis par le très haut débit**.

Traduction dans le projet de PLU

Hameaux : Emplacements réservés de desserte, espaces publics, protection visuelle des bâtiments de caractère pour conserver leur qualité.

Bourg : rechercher des zones d'urbanisation future de densité supérieure pour les dents creuses proches du bourg, conserver une zone artisanale en veillant à ne pas engendrer de conflits d'usage. Rechercher une zone d'accueil touristique attractive et proche du bourg pour profiter à celui-ci (aire de camping-car). Apporter de la variété dans les zones constructibles et leurs conditions d'aménagement pour toucher une population plus étendue et satisfaire aux exigences légales en matière de mixité sociale.

Secteur stratégique autour du plan d'eau de Booz

Dans cette zone, le PLU devra permettre d'améliorer l'existant (desserte, espaces publics si un développement important devait s'envisager) en donnant une véritable identité aux hameaux.

Il devra définir une zone d'enjeux stratégique classée en réserve foncière permettant la conservation de l'occupation du sol afin de se donner le temps d'y mûrir un projet global.

Il devra préserver les différentes vocations.

Espaces agricoles

Le cœur de la commune mais aussi le secteur de Badaroux présentent des parcelles à forte valeur agronomique. Des zones, comme le Pouget et Mascousset sont aussi de grande qualité. L'étude agricole est venue confirmer cet état de fait.

L'importante paysagère et culturelle de l'agriculture est incontestable même si en terme d'activité et d'emploi elle est peu représentée.

Espaces naturels

Si un classement en zone naturelle s'impose pour les boisements, un enjeu de protection fort est celui concernant les corridors écologiques, les zones naturelles combinant intérêt paysager et naturel.

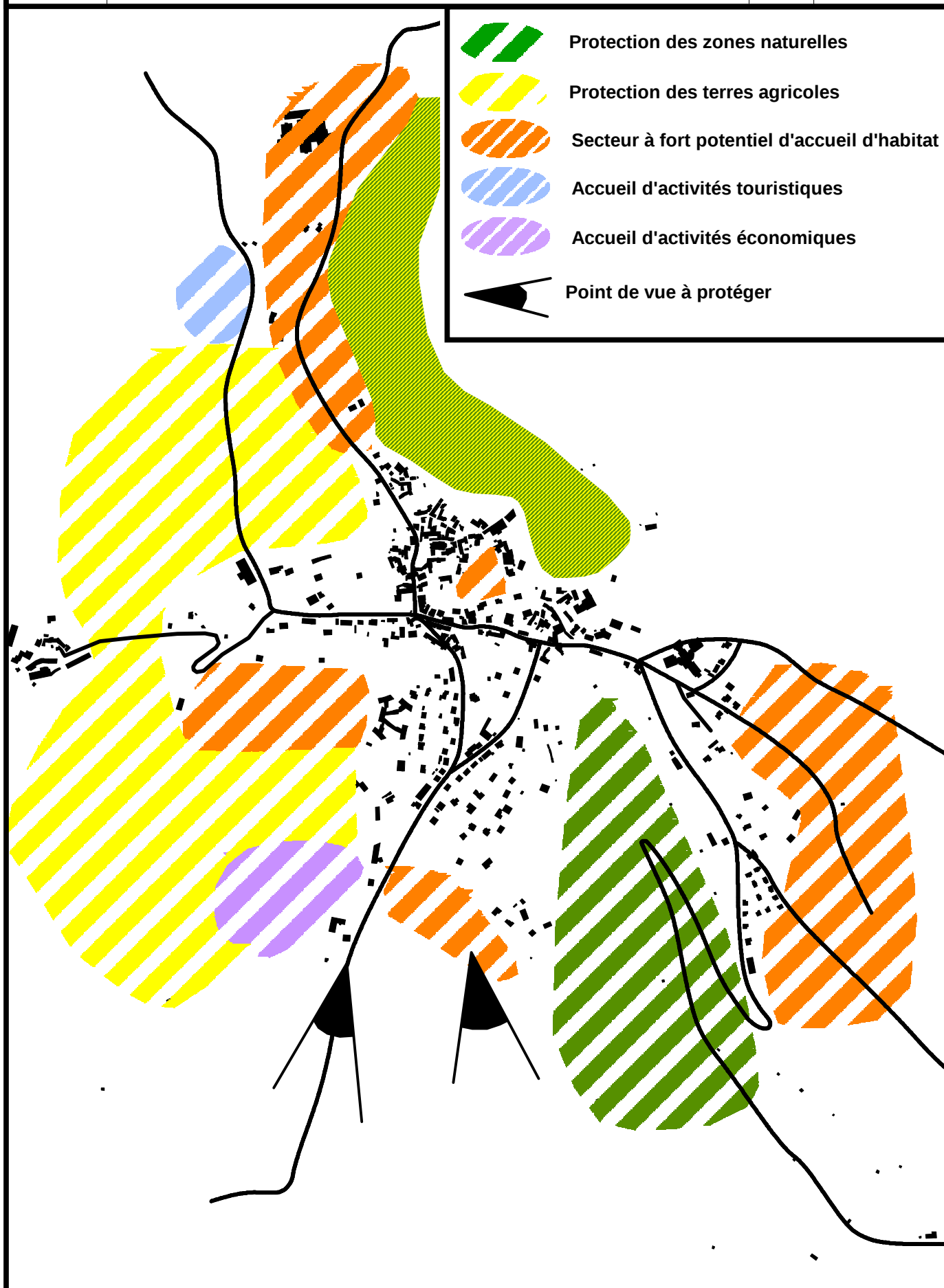
La protection des panoramas remarquables et particulièrement nombreux sont un enjeu important, les larges ouvertures paysagères étant caractéristiques de la commune.

Fort potentiel, faiblesses des contraintes impératives donnent à la commune une certaine latitude pour envisager son développement.

Celui-ci doit se faire dans plusieurs directions puisque la commune possède les caractéristiques pour envisager un développement sur des thèmes variés.

Actuellement très dépendante économiquement des établissements médico-sociaux, Saint-Germain à en effet l'opportunité de permettre et de favoriser la diversification des activités présentes de part le potentiel de son territoire.

Ce développement doit cependant veiller à ne pas compromettre ce qui fait son charme et son histoire à savoir un territoire, un patrimoine bâti de qualité, une agriculture bien présente.



-  Protection des zones naturelles
-  Protection des terres agricoles
-  Corridor écologique
-  Secteur à fort potentiel d'accueil d'habitat
-  Secteur à fort potentiel à réserver
-  Accueil d'activités touristiques
-  Accueil d'activités économiques
-  Protection du bâti dans son écrin paysager, réhabilitation prioritaire
-  Remettre à niveau la fonctionnalité et les infrastructures

