

Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON

P A D D

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Reçu à la Sous-Préfecture
d'Issoire, le

13 MAR. 2008



Récapitulatif des Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement du PADD	3
1- Affirmer la position de Saint Germain Lembron en tant que bourg centre du secteur jouant un rôle économique important	6
2- Mettre en place une politique d'aménagement de l'espace dynamique	8
3- Préserver et mettre en valeur l'environnement et le paysage	11
3- Conforter l'équilibre social de l'habitat	13
4- Optimiser les modes de Transports	15
5- Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation, les équipements et les services	17

Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON

P A D D

SOMMAIRE

Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON

P A D D

Récapitulatif des Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement du PADD

Affirmer la position de Saint Germain Lembron en tant que bourg-centre du secteur jouant un rôle économique important

Le rôle économique de Saint Germain Lembron sera conforté par le développement de la zone d'activités des Coustilles destinée aux activités artisanales et commerciales, tout en permettant le développement des commerces de proximité situés dans le bourg.

L'attractivité urbaine de Saint Germain Lembron sera confortée par la mise en place d'une démarche de développement touristique à l'échelle de la communauté de communes du Pays du Lembron, offrant ainsi un caractère d'accueil aussi bien pour les habitants que pour les visiteurs.

Le projet de développement et de développement durable de Saint Germain Lembron s'inscrit donc dans différentes échelles territoriales dans un souci de compatibilité avec les différentes politiques publiques d'aménagement, notamment dans le cadre du Pays d'Issoire.

Mettre en place une politique d'aménagement de l'espace dynamique

Le projet de développement de Saint Germain Lembron passe par la requalification du centre-bourg, dans l'optique d'améliorer le cadre de vie local : aménagement des espaces publics, restructuration des îlots en ruine ou en mauvais état, mise en place de programmes de logements locatifs.

La recherche d'un équilibre entre le développement de l'urbanisation dans certains secteurs, la limitation de l'urbanisation dans d'autres et la préservation des espaces naturels constitue par ailleurs une orientation d'urbanisme et d'aménagement stratégique du PLU :

- développer l'urbanisation d'une manière organisée dans les secteurs de Fontaboue et de la Plagne afin de rendre cohérente la forme urbaine des quartiers périphériques par rapport au centre-bourg
- limiter le développement de l'urbanisation au Nord de la Couze afin de recentrer le développement autour du centre-bourg et de conserver son caractère à la vallée de la Couze, véritable coulée verte ponctuant le territoire communal

Préserver et mettre en valeur l'environnement et le paysage

Le paysage de Saint Germain Lembron est constitué de diverses entités à protéger ou à mettre en valeur :

- mettre en valeur la traverse du bourg
- requalifier les entrées de bourg
- préserver certains points de vue
- mettre en valeur le petit patrimoine

Le cadre environnemental de la commune constitue un enjeu majeur à préserver :

- préserver les espaces naturels, vallée de la Couze, côte de Paulet
- préserver l'activité et l'espace agricole
- trouver un équilibre entre le développement de l'urbanisation et la ressource en eau potable

Conforter l'équilibre social de l'habitat

Permettre la mise en place d'opérations de logements de différents types dans la continuité des démarches déjà engagées :

- locatif
- social
- accession à la propriété
- pavillonnaire
- maisons de bourg

Le développement de l'offre de logements se fera en relation avec le développement économique et la confortation des services et équipements.

Optimiser les modes de transport

Recentrer l'urbanisation en direction du centre-bourg afin d'éviter la dispersion de l'urbanisation tout en favorisant les liaisons piétonnes inter-quartiers.

Développer les itinéraires de promenade facteurs d'amélioration du cadre de vie.

Intégrer les projets de déviation du bourg dans la mise en place des projets d'aménagement de l'urbanisation.

Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation et les équipements et services

Développer l'équipement scolaire existant.

Développer les équipements culturels, sportifs et touristiques.

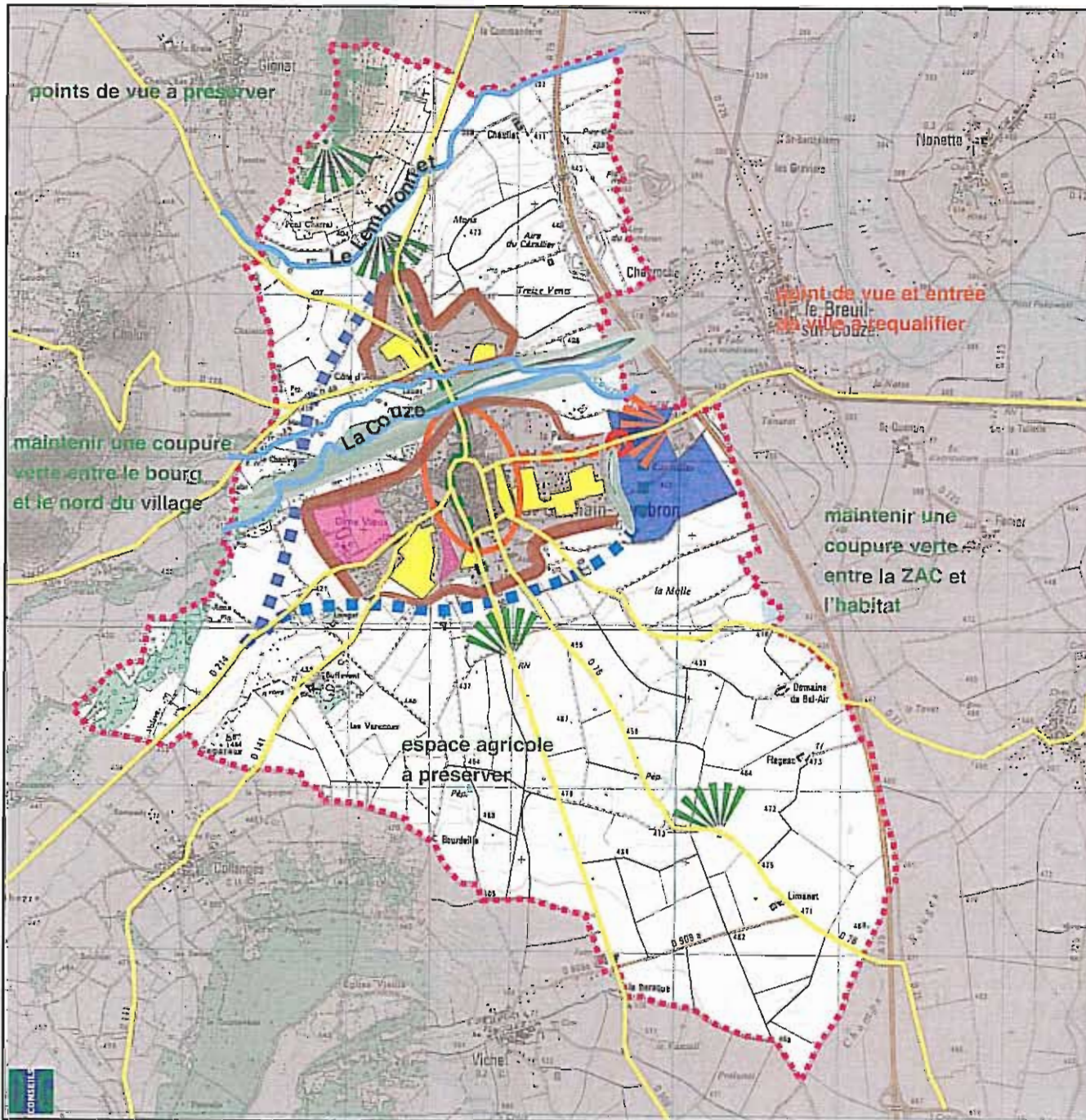
Développer les équipements médicaux et paramédicaux.

Mettre en place un réseau d'eau potable compatible avec le développement de l'urbanisation prévu.

**Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON**

P A D D

Récapitulatif des orientations d'urbanisme et d'aménagement du PADD



Elaboration du PLU SAINT GERMAIN LEMBRON

PADD Orientations d'urbanisme et d'aménagement

- Affirmer la position de Saint Germain Lembron en tant que bourg-centre du secteur jouant un rôle économique important
- Le rôle économique de Saint Germain Lembron sera conforté par le développement de la zone d'activités des Coustilles destinée aux activités artisanales et commerciales, tout en permettant le développement des commerces de proximité situés dans le bourg.
- L'attractivité urbaine de Saint Germain Lembron sera confortée par la mise en place d'une démarche de développement touristique à l'échelle de la communauté de communes du Pays du Lembron, offrant ainsi un caractère d'accueil aussi bien pour les habitants que pour les visiteurs.
- Le projet de développement et de développement durable de Saint Germain Lembron s'inscrit donc dans différentes échelles territoriales dans un souci de compatibilité avec les différentes politiques publiques d'aménagement, notamment dans le cadre du Pays d'Issoire.
- Mettre en place une politique d'aménagement de l'espace dynamique
- Le projet de développement de Saint Germain Lembron passe par la requalification du centre-bourg, dans l'optique d'améliorer le cadre de vie local : aménagement des espaces publics, restructuration des îlots en ruine ou en mauvais état, mise en place de programmes de logements locaux.
- La recherche d'un équilibre entre le développement de l'urbanisation dans certains secteurs, la limitation de l'urbanisation dans d'autres et la préservation des espaces naturels constitue par ailleurs une orientation d'urbanisme et d'aménagement stratégique du PLU :
- développer l'urbanisation d'une manière organisée dans les secteurs de Fontabou et de la Plagne afin de rendre cohérente la forme urbaine des quartiers périphériques par rapport au centre-bourg
- limiter le développement de l'urbanisation au Nord de la Couze afin de recentrer le développement autour du centre-bourg et de conserver son caractère à la vallée de la Couze, véritable caudée verte ponctuant le territoire communal
- Préserver et mettre en valeur l'environnement et le paysage
- Le paysage de Saint Germain Lembron est constitué de diverses ontilités à protéger ou à mettre en valeur :
 - mettre en valeur la traversée du bourg
 - requalifier les entrées de bourg
 - préserver certains points de vue
 - mettre en valeur le patrimoine
- Le cadre environnemental de la commune constitue un enjeu majeur à préserver :
 - préserver les espaces naturels, vallée de la Couze, côte de Pauliat
 - préserver l'activité et l'espace agricole
 - trouver un équilibre entre le développement de l'urbanisation et la ressource en eau potable
- Conforter l'équilibre social de l'habitat
- Permettre la mise en place d'opérations de logements de différents types dans la continuité des démarches déjà engagées :
 - local
 - social
 - accession à la propriété
 - pavillonnaire
 - maisons de bourg
- La développement de l'offre de logements se fera en relation avec le développement économique et la confortation des services et équipements.
- Optimiser les modes de transport
- Recentrer l'urbanisation en direction du centre-bourg afin d'éviter la dispersion de l'urbanisation tout en favorisant les liaisons piétonnes inter-quartiers.
- Développer les itinéraires de promenade et facteurs d'amélioration du cadre de vie.
- Intégrer les projets de déviation du bourg dans la mise en place des projets d'aménagement de l'urbanisation.
- Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation et les équipements et services
- Développer l'équipement scolaire existant.
- Développer les équipements culturels, sportifs et touristiques.
- Développer les équipements médicaux et paramédicaux.
- Mettre en place un réseau d'eau potable compatible avec le développement de l'urbanisation prévu.

1- Affirmer la position de
Saint Germain Lembron en
tant que bourg centre du sec-
teur jouant un rôle économi-
que important

Affirmer la position de Saint Germain Lembron en tant que bourg centre du secteur jouant un rôle économique important

Développer les activités économiques destinées à l'artisanat et au commerce grâce à l'aménagement de la zone des Coustilles...

Le programme de développement de la zone des Coustilles décrit dans le dossier de ZAC correspond à la volonté d'offrir pour le secteur du Lembronnais une zone d'activités artisanales et commerciale correspondant aux besoins locaux.

Le développement de la zone des Coustilles doit se faire en limitant les problèmes de liaison routière avec le bourg de Saint Germain par un aménagement cohérent de la Route Départementale. De plus il sera nécessaire de maintenir une coupure verte entre les activités économiques et les secteurs d'habitat en cours de développement à Fontaboue.

Le projet de développement des Coustilles devra prendre en compte l'hypothèse d'un futur tracé de déviation Sud du Bourg de Saint Germain afin de permettre la réalisation d'un tel équipement dans le futur.

L'impact paysager de Domagri devra être pris en compte. Aujourd'hui la végétation existante crée un masque naturel végétal qu'il faudra conserver dans tout projet d'aménagement.

Marquer l'entrée de bourg en concertation avec l'aménagement de la zone d'activité.

...Tout en préservant et en développant le commerce de proximité au coeur du bourg

Le développement de l'activité commerciale de la zone des Coustilles ne doit pas avoir un impact négatif sur le commerce de proximité du centre-bourg. La surface commerciale doit donc être limitée dans cette zone afin d'éviter le phénomène de diffusion de la clientèle sur un espace commercial trop important.

La diversité commerciale du centre-bourg doit être maintenue afin de garantir l'attractivité urbaine.

Développer l'offre touristique en se positionnant à une échelle intercommunale

point info, accueil touristique

camping existant sur Nonette. Il n'y a donc pas de camping à saint Germain Lembron car l'ancien camping à été transformé en parc

chambres d'hôtes existantes : Marie-Camille 5 ch + gîte 3 épis dans le bourg
camping à la ferme

Affirmer ainsi l'attractivité urbaine de Saint Germain...

grâce à l'objectif d'équilibre entre le développement de l'offre en matière d'habitat, les activités économiques locales et l'amélioration du cadre de vie

Le développement économique générera des besoins en matière de logements que

le PLU prend en compte en décrivant les possibilités de développement de différentes formes d'habitat.

Affirmer la position de Saint Germain Lembron dans un réseau d'échanges à différentes échelles de territoire

Le développement de Saint Germain s'inscrit dans la perspective intercommunale du Pays du Lembronnais mais également de la région d'Issoire et de Clermont-Ferrand.

La proximité du diffuseur autoroutier de l'A75 permet de faciliter les échanges automobiles et de transport de marchandises en relation avec le développement de la zone d'activité des Coustilles notamment.

Le développement de la zone d'activité des Coustilles peut permettre une limitation de la diffusion de la population active en dehors du territoire communal, mais également bénéficier aux communes voisines dont les habitants pourront profiter du développement de l'activité économique localement.

Extension et réaménagement de la maison de retraite EPAD qui devrait ouvrir ses portes dans le courant de l'année 2009 et créer une cinquantaine d'emploi.

**Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON**

P A D D

1- Affirmer la position de Saint Germain Lembron en tant que bourg centre du secteur jouant un rôle

- L'aménagement de la zone des Coustilles devra marquer l'entrée de bourg, offrir une zone d'activité au secteur du Lembronnais, maintenir une coupure verte entre les secteurs d'habitats et domagri, organiser les liaisons routières avec le bourg de Saint Germain
- Maintenir la diversité et la proximité des commerces du centre bourg
- Développer l'habitat en liaison avec le commerce et les activités
- Le développement de la zone d'activité doit permettre de limiter la diffusion de la population active en dehors du Lembronnais

**2- Mettre en place
une politique
d'aménagement
de l'espace dy-
namique**

Requalifier le centre-bourg

AMENAGER LES ESPACES PUBLICS

- Place de la Motte
les rénovations ont été faites

- Place Saint Jean
Fontaine remise en eau

- Place des Jardiniers
Fontaine remise en eau
Dans le cadre de l'aménagement urbain acquisition de la maison "serre" par la mairie qui sera démolie afin d'aménager la place des jardiniers

- Bâtiments de caractère à mettre en valeur
*Eglise (non classée) travaux de toiture en cours réalisés sur plusieurs années
*Mairie

- Espaces à valoriser
Bâtiment d'Arc : cantine scolaire, centre loisirs
Salle polyvalente

RESTRUCTURER LES ILOTS EN RUINE

Confirmation de la politique de réhabilitation et de restauration en cours depuis une dizaine d'année.

- Réhabilitation
Achat de ruines ou bâtiments en mauvais état voire rénovables permettant des aménagements

DEFINIR DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS LOCATIFS

- Logement social
Opération Auvergne Habitat au SE du bourg
Opération OPAC
Application du DPU dans la zone UD

- Compétence logement social
1 logement ==> commune
2 logements ==> communauté de communes



Elaboration du PLU SAINT GERMAIN LEMBRON

P A D D

Mettre en place une politique d'aménagement de l'espace dynamique

- Le renouvellement urbain doit permettre d'améliorer le cadre de vie des Lembronnais et d'accueillir de nouvelles populations

Trouver un équilibre entre le développement de l'urbanisation dans certains secteurs, la limitation de l'urbanisation dans d'autres, et la préservation des espaces naturels

Développement de l'urbanisation dans certains secteurs

Ce développement devra se faire d'une manière cohérente, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les principes décrits dans les Orientations d'Aménagement du PLU

• FONTABOUE

Composer un quartier à l'intérieur des espaces actuellement urbanisés afin de limiter l'étalement urbain au Sud du Bourg principalement.

Permettre ainsi la liaison de l'urbanisation entre le bourg ancien et les espaces récents de développement de l'urbanisation dans le secteur de Fontaboue afin d'offrir une cohérence urbaine et de limiter les déplacements automobiles.

• LA PLAGNE

Permettre le bouclage de l'urbanisation dans la partie Sud-Ouest du centre-bourg, afin de limiter l'étalement urbain et de mettre en cohérence le développement de l'urbanisation et l'offre communale en matière d'espaces de loisirs avec le développement des activités sportives existantes.

Limiter le développement dans certains secteurs

Ne pas réaliser de liaison de l'urbanisation entre le bourg et le Nord du village en préservant la vallée de la Couze.

Affirmer ainsi la coupure verte et les possibilités limitées de développement de l'urbanisation dans l'enveloppe actuellement urbanisée de la partie Nord du Bourg.



**Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON**

P A D D

Mettre en place une politique d'aménagement de l'espace dynamique

- Organiser l'urbanisation des secteurs de Fontaboue et de la Plagne sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
- Affirmer la coupure verte au nord du Bourg

3- Préserver et mettre en valeur l'environnement et le paysage

Préserver et mettre en valeur l'environnement et le paysage

METTRE EN VALEUR LA TRAVERSE DU BOURG

d'après l'étude réalisée en juillet 2006 les principes d'aménagements de la traverse du bourg sont:

réduire l'emprise de la bande roulante et élargir les trottoirs

dévier autant que possible la circulation des poids lourds du centre bourg en créant une déviation

Adapter les plantations aux paysages

Gérer les eaux de ruissellement

REQUALIFIER LES ENTREES DE BOURG

• ROUTE DU BREUIL

en cohérence avec le projet des Cous-tilles

giratoire prévu sur RD214

entrée défavorisée aujourd'hui

Impact domagri à gérer

• ROUTE D'ARDES

Traitement léger car secteur en majorité rural

• ROUTE d'ISSOIRE

secteur Nord du bourg à mettre en valeur

PRESERVER CERTAINS POINTS DE VUE

Sud du bourg route de Brioude

Depuis le Puy au Nord

METTRE EN VALEUR LE PETIT PATRIMOINE

à voir

PRESERVER LES ESPACES NATURELS

Côtes de Paulet (Natura 2000) et ses orchidées

Vallée de la Couze

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Mettre en valeur l'espace agricole au Sud et au Nord du Bourg

Permettre le développement des exploitations agricoles par la mise en place d'un règlement spécifique

TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA RESSOURCE EN EAU

Prendre en compte les capacités d'alimentation en eau potable des équipements existants par rapport au développement de l'urbanisation souhaité.

Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON

P A D D

Préserver et mettre
en valeur l'environ-
nement et le paysage

- Trouver un équilibre entre le développement de la commune à travers les activités et l'habitat et la préservation des espaces naturels (côtes de Paulet et la vallée de la Couze) et agricoles.

3- Conforter l'équilibre social de l'habitat

Conforter l'équilibre social de l'habitat

Le manque de logement est relativement important :

les logements sociaux

plusieurs projets de construction ou dans le cadre de réhabilitation vont voir le jour au cours de l'année 2007

Ces logements sont situés dans le bourg de Saint Germain Lembron.

De plus en plus de demande se font vers du logement social de type pavillonnaire avec un jardin privatif. Aujourd'hui aucun projet de ce type n'est en cours mais c'est il devrait voir le jour prochainement

La politique communale en faveur du logement locatif

instauration d'une taxe sur les logements vacants de plus de 5 ans pour encourager les propriétaires privés à mettre leur logement sur le marché soit du locatif soit à la vente. ?

Les politiques en faveur de la réhabilitation

Ils est possible d'obtenir plusieurs subventions notamment dans le cadre de travaux de façade. Le conseil général et la communauté de communes du Val d'Allier subventionnent respectivement 10 % du montant des travaux.



Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON

P A D D

Conforter l'équilibre
social de l'habitat

• vers une politique sociale

4- Optimiser les modes de Transports

Optimiser les modes de transports

Recentrer l'urbanisation en direction du centre-bourg

Afin de limiter les déplacements automobiles internes au bourg de Saint-Germain, le développement de l'urbanisation se fera sans dépasser les actuelles limites de l'urbanisation, notamment au Sud du Bourg.

Cette volonté s'inscrit par ailleurs dans le cadre des économies d'énergies non renouvelables qui permettront d'atteindre un projet de développement durable

Favoriser les liaisons piétonnes interquartiers

La mise en cohérence de l'urbanisation en développement à Fontlaboue et à la Plagne se doublera du développement des liaisons piétonnes et cycles entre les différents quartier du centre-bourg afin de limiter les déplacements automobiles.

Développer les itinéraires de promenade

Ce développement s'inscrit dans le cadre de l'attractivité de Saint Germain pour les habitants actuels et futurs, mais également pour le rayonnement de la commune au niveau régional et national.

Intégrer les projets de déviation du centre-bourg

Les hypothèses de tracés des déviations du bourg de Saint Germain sont intégrées au PADD afin d'éviter que certains secteurs ne s'urbanisent et empêchent un jour la création de ces infrastructures routières.

Les échéances à long terme de la création de ces équipements ne doivent pas pour autant freiner le développement de l'urbanisation de la commune



Elaboration du PLU SAINT GERMAIN LEMBRON

P A D D

Optimiser les modes de Transports

- Organiser l'urbanisation pour limiter les transports et inscrire la ville dans un projet de développement durable :
- liaisons piétonnes
- limiter l'extension du bourg
- Développer les itinéraires de promenade
- Intégrer les projets de déviation

**5- Mettre en co-
hérence le déve-
loppement de
l'urbanisation,
les équipements
et les services**

Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation, les équipements et les services

Développer l'équipement scolaire

équipement actuel un peu en sous capacité mais nouvelle organisation interne

Développer les équipements culturels et sportifs

développer les activités dans le secteur du stade. En particulier projet d'un tennis couvert récemment réalisé

développement d'une aire de loisirs dans le secteurs de philipote

Développer les équipements touristiques

aire d'accueil touristique et de camping cars en projet

Développer les équipements para-médicaux

Création d'un foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés dans le secteur de philipote



**Elaboration du PLU
SAINT GERMAIN LEMBRON**

P A D D

Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation, les équipements et les services

- Le développement des équipements et services doit permettre de stabiliser la population sur la commune et de mettre en cohérence les besoins des populations et les services offerts.