

Rappel des objectifs arrêtés du PADD



"Assurer un développement réaliste et mesuré"

"Le village rajeunit, il faut en tenir compte"

- 1) Réaliser autour de l'Etang et du parc une base de loisirs,
- 2) Développer ce pôle loisirs « en greffe » par rapport à l'urbanisation existante.

"Développer les atouts touristiques de la commune

- 1) Réaliser autour de l'Etang et du parc une base de loisirs,
- 2) Développer ce pôle loisirs « en greffe » par rapport à l'urbanisation existante.

II. Prendre en compte le cadre de vie rural de la commune dans les choix de développement

- 1) Maintenir le caractère rural du village, des paysages et hameaux,
- 2) Considérer le rajeunissement du village comme une priorité,

- Assurer un développement mesuré du bourg, avec deux possibilités d'extension, soit le long de la rue de la mairie, jusqu'au secteur limité par la ligne de haute tension, soit le long de la route de Pamproux. Les autres possibilités, comme le secteur compris entre le parc de l'étang et la route de Menigoute semblent devoir être préservées.

3) Assurer un développement réaliste et mesuré, tout en modérant la consommation d'espace.

- 4) Assurer un développement équilibré entre le bourg et les hameaux, (notamment les Touches, la Boulinière, la Boucherie, la Groie, Cousay et le Chareuil).

"Équilibrer l'évolution du bourg et des hameaux"

- 1) Valoriser un **paysage bosager** en préservant les haies, les mares et les zones humides,
- 2) Maintenir et préserver une architecture caractéristique du pays gâtinal,

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES PROPOSITIONS

Concertations

Depuis la dernière réunion publique du 28 Novembre dernier, le projet a évolué sur deux points :

- les discussions avec l'Etat et le pays de gâtine (structure ayant approuvé le SCOT),

1 Première réunion de concertation le 25 Avril 2015

- Deuxième réunion de concertation le 30 Mai 2015

2 Troisième réunion de concertation le 28 Nov 2015

- Troisième réunion de concertation le 28 Nov 2015

3 Deuxième réunion de concertation le 30 Mai 2015

- Deuxième réunion de concertation le 30 Mai 2015

4 Avis de l'Etat

- Avis de l'Etat

"Document de travail à l'attention de Saint Germainiens"

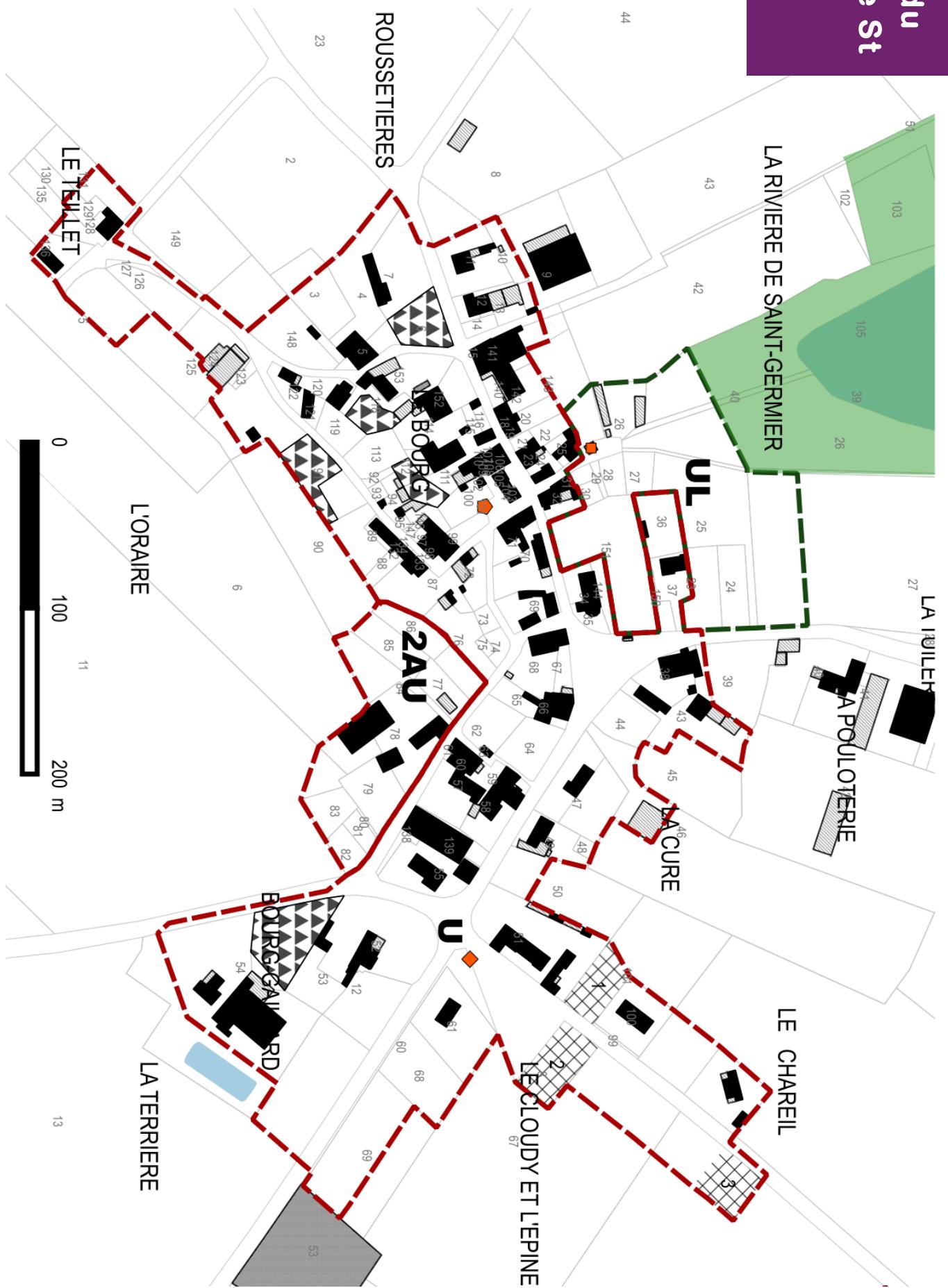
PLU 4ème réunion de concertation Plan Local d'Urbanisme

Samedi 9 Avril 2016
à 10h30 à la Salle des fêtes

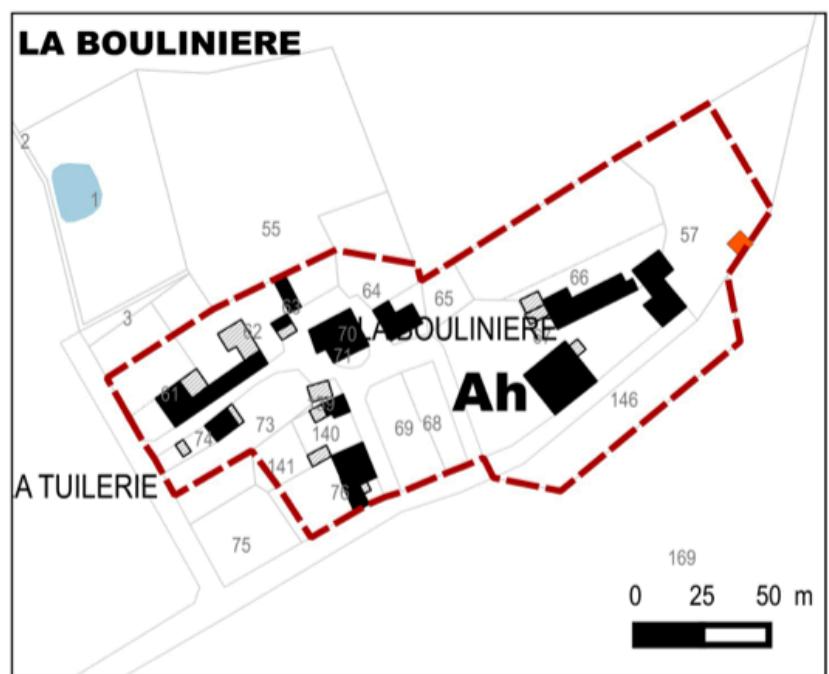
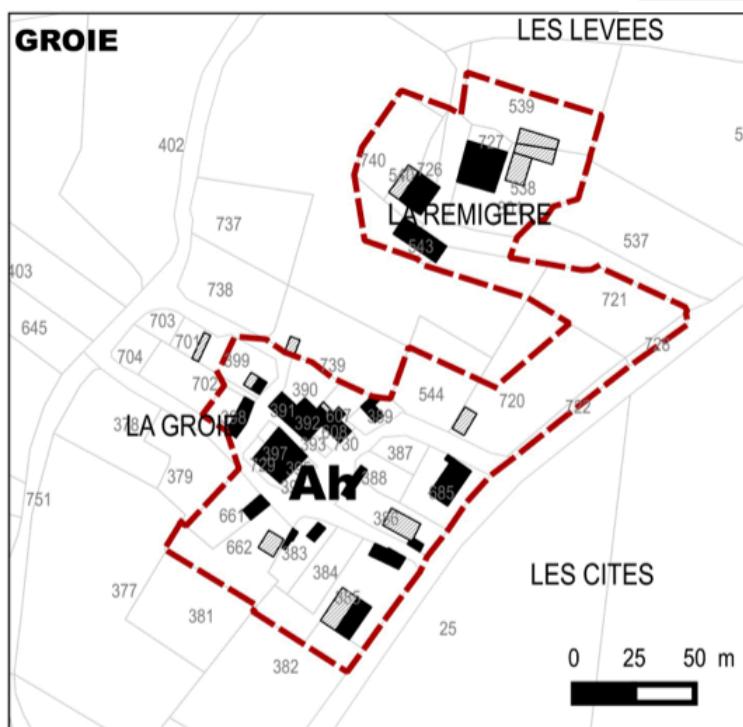
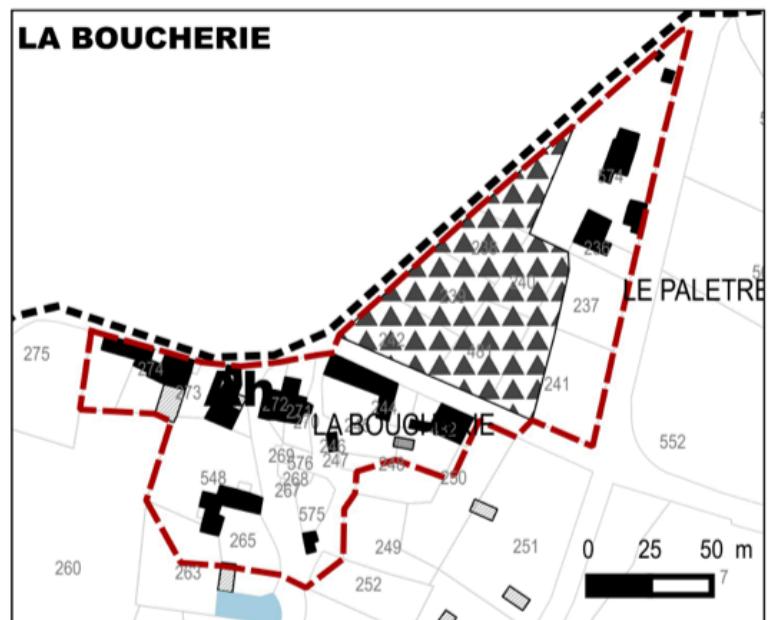
- Depuis la dernière réunion publique du 28 Novembre dernier, le projet a évolué sur deux points :
- les discussions avec l'Etat et le pays de gâtine (structure ayant approuvé le SCOT),
- Pour ce qui concerne les discussions avec l'Etat, il a fallu prendre en compte d'une manière très restrictive les contraintes de consommation d'espace édictées par le SCOT. À savoir pour une croissance urbaine estimée à 20 logements sur 10 ans, la détermination d'un maximum de surface constructible correspondant à environ 4 ha. Ceci correspond à une très forte régression par rapport à l'ancienne carte communale, moyennant une diminution d'environ 11 ha des surfaces constructibles. L'une des difficultés tient au fait que ces surfaces doivent être individualisées et correspondre essentiellement à des dents creuses ou des extensions de village très limitées. Si le SCOT approuve notre démarche, l'avis de l'Etat est nettement plus réservé concernant la croissance de 5 hameaux qu'il faudra justifier.
- Ceci étant, le nouveau plan de zonage est très proche de celui présenté en Novembre, une différence essentielle tenant en la préservation d'un certain nombre de jardins, vergers ou potagers dans le bourg et les hameaux.
- Par ailleurs, les nouvelles plantations sont protégées et l'élargissement du chemin de remembrement ainsi que celui des Touches à la Viciaire sont prévus.
- Par ailleurs le projet de règlement tend à maintenir les caractéristiques de l'architecture locale :
- hauteur des bâtiments limitée à rez de chaussée + 1 étage + combles,
 - toiture en tuile (pas de toiture terrasse ou de châssis assis),
 - ouvertures en bois ou pvc de couleur,
 - encadrement d'ouverture en pierre de taille ou enduit lisse clair.
- Les autres dispositions du PADD sont naturellement maintenues (parc de l'étang en zone de loisirs, protection d'éléments forts des paysages (lavoir, four à pain, mares, etc) seront prévues, ainsi que l'élargissement de certains chemins ruraux).

- Depuis la dernière réunion publique du 28 Novembre dernier, le projet a évolué sur deux points :
- les discussions avec l'Etat et le pays de gâtine (structure ayant approuvé le SCOT),
- Pour ce qui concerne les discussions avec l'Etat, il a fallu prendre en compte d'une manière très restrictive les contraintes de consommation d'espace édictées par le SCOT. À savoir pour une croissance urbaine estimée à 20 logements sur 10 ans, la détermination d'un maximum de surface constructible correspondant à environ 4 ha. Ceci correspond à une très forte régression par rapport à l'ancienne carte communale, moyennant une diminution d'environ 11 ha des surfaces constructibles. L'une des difficultés tient au fait que ces surfaces doivent être individualisées et correspondre essentiellement à des dents creuses ou des extensions de village très limitées. Si le SCOT approuve notre démarche, l'avis de l'Etat est nettement plus réservé concernant la croissance de 5 hameaux qu'il faudra justifier.
- Ceci étant, le nouveau plan de zonage est très proche de celui présenté en Novembre, une différence essentielle tenant en la préservation d'un certain nombre de jardins, vergers ou potagers dans le bourg et les hameaux.
- Par ailleurs, les nouvelles plantations sont protégées et l'élargissement du chemin de remembrement ainsi que celui des Touches à la Viciaire sont prévus.
- Par ailleurs le projet de règlement tend à maintenir les caractéristiques de l'architecture locale :
- hauteur des bâtiments limitée à rez de chaussée + 1 étage + combles,
 - toiture en tuile (pas de toiture terrasse ou de châssis assis),
 - ouvertures en bois ou pvc de couleur,
 - encadrement d'ouverture en pierre de taille ou enduit lisse clair.
- Les autres dispositions du PADD sont naturellement maintenues (parc de l'étang en zone de loisirs, protection d'éléments forts des paysages (lavoir, four à pain, mares, etc) seront prévues, ainsi que l'élargissement de certains chemins ruraux).

Plan de zonage du bourg de St Germier



Plan de zonage des hameaux de St Germier



Plan de zonage des hameaux de St Germier

