

3ème réunion de concertation

Prochaine réunion publique sur le
Plan Local d'Urbanisme

**Samedi 28 Novembre 2015
à 10h00 à la Salle des fêtes**

Document de travail à
l'attention
des St Germariens

Le projet de règlement comporte un certain nombre de préconisations selon 5 types de zones recensés

I. ZN ou Zones Naturelles

(limitées au bois de Soudan, quelques fonds de thalweg du St Germier et le parc de l'étang).

Seuls sont autorisés :

- les constructions agricoles, non closes de tout coté, destinées à l'accueil des animaux, d'une emprise au sol \leq à 30 m².

II. ZA ou Zones Agricoles

(les hameaux isolés tels la Chauvinière, l'Audouinière, les Ors, la Fonclouse, le Breuil...).

Seuls sont autorisés :

- les constructions agricoles,
- l'extension des bâtiments existants limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire,
- les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, piscine...), d'une emprise au sol \leq à 50m²,
- les éoliennes (à une distance entre 150 et 300 m de l'A10).

Sont interdits : les centrales photovoltaïques.

III. ZU ou Zones U (bourg et hameaux des Touches, la Boulinière, la Boucherie, Coussay et la Groie)

- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravane, ainsi que pour le stationnement des caravanes,

Sont seuls autorisés :

- les constructions à usage commercial, artisanal, de service et de bureaux et les entrepôts à destination agricole,

Sont interdits :

- les locaux d'habitation,
- les piscines,
- les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre,
- les abris de jardin, garages, annexes aux habitations.

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, et d'entrepôt (sauf ceux liés à une activité agricole),
- les carrières,
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets de toutes sortes,

Sont seuls autorisés :

- les constructions à usage industriel, artisanal, de services ou d'allottement de bétail,
- les centrales photovoltaïques.

V. ZUI ou Zone UI (parc de l'étang).

Sont seuls autorisés :

- équipements publics collectifs à caractère sportif, culturel ou de loisirs d'une emprise \leq à 200 m².
- activité commerciale de restauration d'une emprise au sol \leq à 200 m².

Concertations

1 Première réunion de concertation le 25 Avril 2015

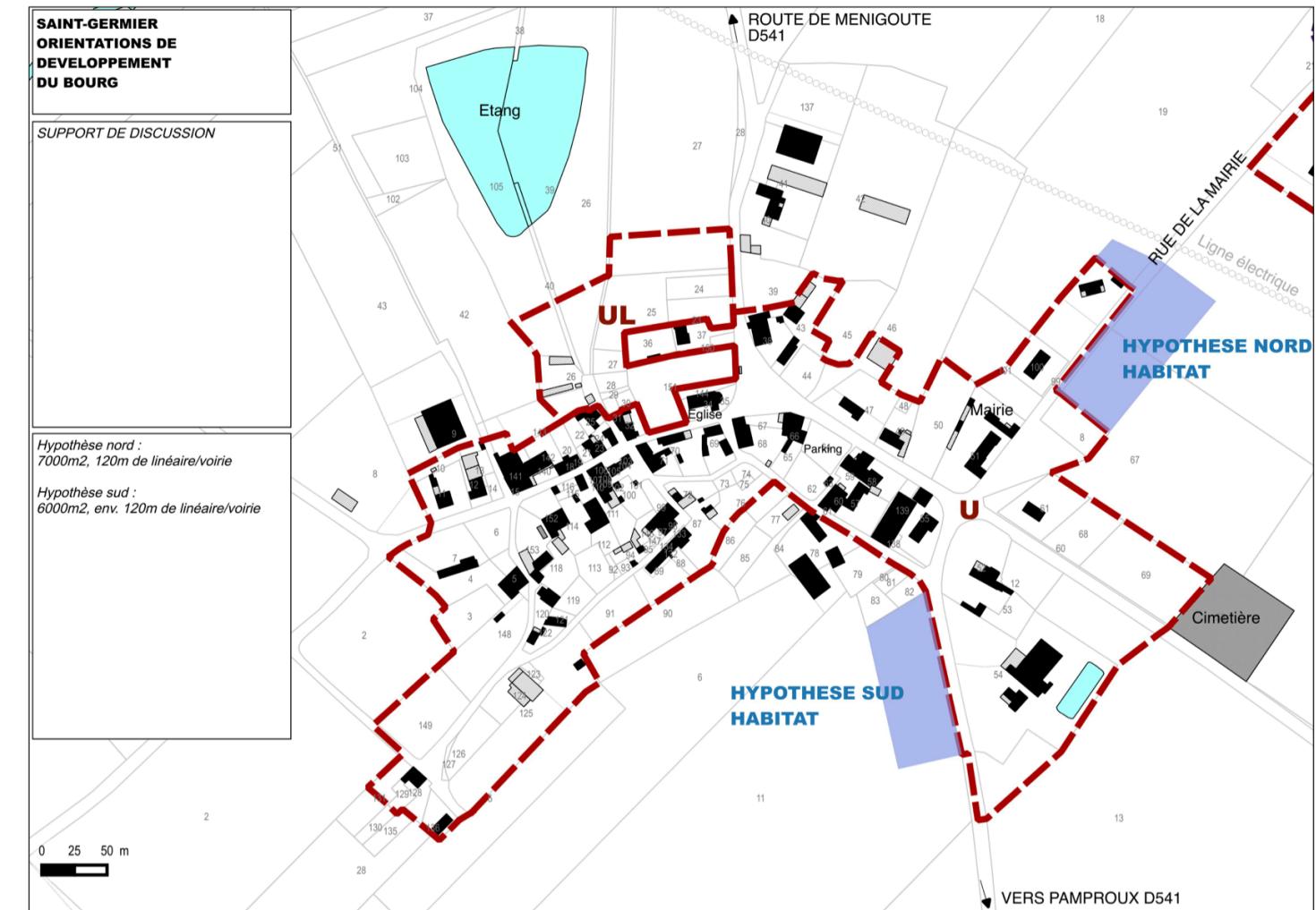
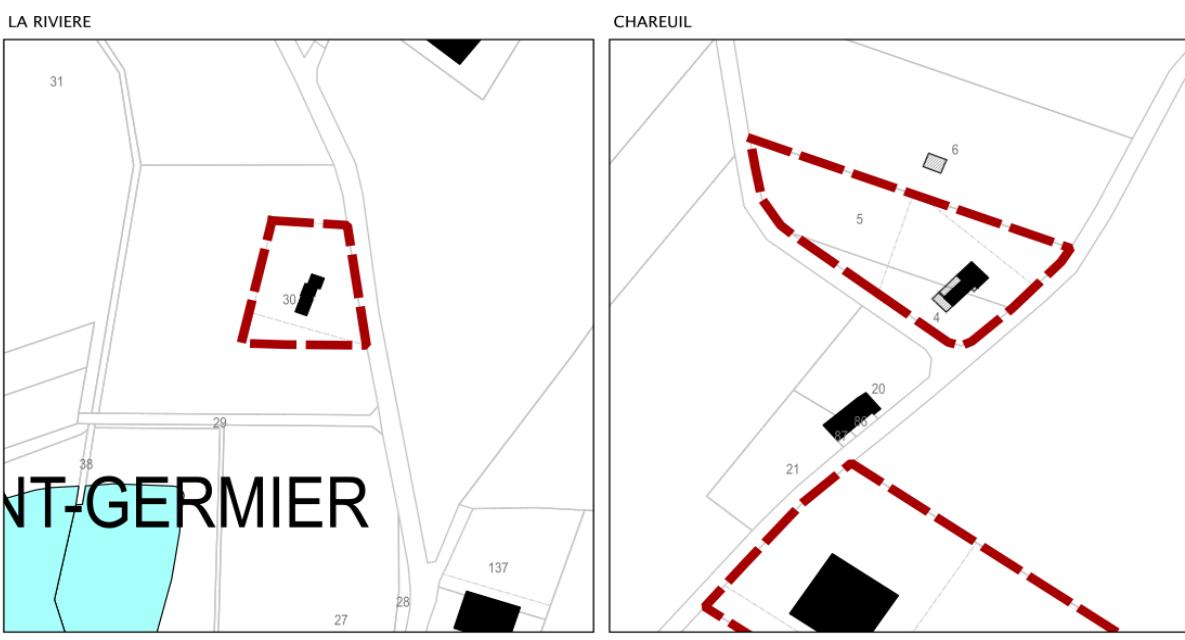
2 Deuxième réunion de concertation le 30 Mai 2015.

3 Troisième réunion de concertation le 28 Nov 2015.

Tous les habitants sont conviés à débattre des propositions de zonage et d'options présentées dans ce document.

Ceci étant, il est bien évident que chacun peut d'ores et déjà faire part à la mairie de ses propres souhaits et observations.

A l'issue de cette réunion, le projet de PLU sera présenté à la fin de l'année 2015 aux personnes publiques associées (Etat, région, département, chambres d'agriculture, de commerce et d'industrie, des métiers, etc) pour avis et observations. L'objectif est d'aboutir à un projet définitif durant l'été 2016 pour aboutir à une enquête publique en automne et une adoption définitive avant fin 2016.



Les objectifs arrêtés du PADD

"Assurer un développement réaliste et mesuré"

"Le village rajeunit, il faut en tenir compte"

"Équilibrer l'évolution du bourg et des hameaux"

"Valoriser nos atouts ruraux et préserver l'agriculture"

Suite aux travaux des deux précédentes commissions publiques, le Conseil Municipal a approuvé le 21 Août dernier le PADD (Plan d'Aménagement Durable et de Développement) qui peut être résumé ainsi, sachant que le texte intégral figure au PV de ce conseil à lire sur www.saintgermier79.com.

I. 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,
- 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, Coussay et le Chareuil).

III. Préserver les atouts naturels et paysagers de la commune

- 1) Valoriser un **paysage bocager** en préservant les haies, les mares et les zones humides,
- 2) Maintenir et préserver une **architecture caractéristique du pays gâtinais**,
- 3) Valoriser et protéger les **éléments remarquables du patrimoine et du paysage**,
- 4) **Préserver l'agriculture**.



RÉSUMÉ DES PRINCIPALES PROPOSITIONS

- 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 Pamprox. Les autres possibilités, comme le secteur compris entre le parc de l'étang et la route de Ménigoute semblent devoir être préservées.

- Permettre une extension limitée des principaux hameaux (Boulinière, Boucherie, Coussay, la Groie et dans une certaine mesure aux Touches).

- Autoriser les annexes aux habitations et les extensions d'habitation dans les autres hameaux.

- Autoriser des équipements collectifs et de la restauration dans le parc de l'étang.

D'autres mesures de protection d'éléments forts des paysages (lavoir, four à pain, mares, etc) seront prévues, ainsi que l'élargissement de certains chemins ruraux.

Le projet de zonage découle de quatre données :

- 1) les orientations définies après concertation par notre PADD,
- 2) les souhaits d'ores et déjà exprimés par les uns et les autres,
- 3) la nécessaire régularisation découlant de permis accordés en zone non constructible (Chareuil et La Rivière),
- 4) les impératifs de l'article L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme, tel qu'il résulte de la loi ALUR, le PLU doit présenter "une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation".

Zonage et propositions de règlement

"Les propositions de Règlement d'Urbanisme sont, dans les faits, ce qui est autorisé et interdit."



Hameaux concernés par le Zonage U 1/2500e