

**PIECE N°2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES  
(PADD)**

*Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme, d'aménagement et d'organisation du territoire. Clef de voûte du P.L.U., il traduit la position de la commune vis-à-vis de son évolution future. Ce document fondamental n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais ses grandes orientations sont traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables.*

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 01/12/2017  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire, Jean-François LHERMITTE

## **I. Développer les atouts touristiques de la commune**

1. Réaliser autour de l'Étang et du parc de l'Étang une **base de loisirs** pour les jeunes et les touristes comportant notamment un certain nombre de services et d'équipements (jeux, parcours de santé, équipements sportifs couverts, restauration, etc).

### **2. Développer ce pôle loisirs « en greffe » par rapport à l'urbanisation existante**

Sur cet espace de plus de 3 ha, il conviendra d'ouvrir ce parc d'une part vers le centre du bourg, coté rue de l'église en valorisant le lavoir et veillant à déplacer si possible l'aire de fourniture d'eau gratuite pour les agriculteurs, d'autre part vers l'entrée située route de Ménigoute en créant un espace de vie donnant à la fois sur cette artère et sur le parc et assurant la transition entre espace urbain et espace naturel., espace de vie qui comportera équipements sportifs, collectifs, services et restauration, à l'exclusion de tout habitat permanent .

## **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 des hameaux, en favorisant la création de potagers, vergers, pâtures, et dépendances de tous ordres, en liaison directe avec l'habitat
2. Maintenir les **caractéristiques d'un paysage gâtinais**, en conservant la porosité nécessaire entre habitat et agriculture, paysage urbain et paysage rural, c'est-à-dire en maintenant au coeur des villages des espaces agricoles vergers, potagers, espaces pour basse cour, chevaux, petits troupeaux de moutons, etc.
2. Considérer le **rajeunissement du village** comme une priorité absolue
3. Assurer un **développement réaliste et mesuré du village** sous forme d'une quinzaine de résidences principales et d'une demi douzaine de résidences secondaires permettant le développement touristique de Saint Germier.
  - Se baser sur un taux de croissance de la population cohérente avec la taille de la commune et les évolutions démographiques récentes, soit entre + 22 et +44 habitants
  - Prendre en compte les réaffectations de logements, le taux de vacance et le desserrement des ménages dans l'estimation des besoins en logements, soit un besoin établi à + 15 logements auquel il convient d'ajouter la croissance de l'habitat secondaire évalué à 5 logements.
4. **Modérer la consommation d'espace** en prenant en compte le potentiel du tissu bâti, en identifiant les quelques dents creuses et en répartissant les espaces constructibles d'une manière cohérente :

Le projet communal représente d'un coté un accroissement brut d'espace constructible, avec les annexes, de l'ordre de 2,5 ha réparti environ pour moitié dans les hameaux et pour moitié dans le bourg. Toutefois, il convient de noter que par rapport à la carte communale, plus de 15 hectares actuellement constructibles ne le seront plus, de sorte que l'accroissement net sera largement négatif. **L'objectif de réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier, tel que défini à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme sera ainsi largement atteint.**

### **5. Assurer un développement équilibré entre le bourg et les hameaux**

Les perspectives démographiques ainsi que le développement touristique justifient dans une hypothèse raisonnable, la création d'une vingtaine de logements. La répartition entre le bourg et les autres villages de manière équilibrée est largement justifiée :

- Par le fait que le bourg ne représente aujourd'hui qu'environ 40% de la population, qui n'y

dispose en fait d'aucun service, activité, transport en commun ; son attractivité est actuellement assez faible, et ne pourra réellement s'améliorer qu'avec la mise en valeur du parc et la réalisation d'équipements structurants, ce qui n'est envisageable qu'à moyen terme.

- Par le fait que les autres villages bénéficient pour la plupart d'une vie propre (avec des fêtes locales) et aussi de la présence importante de résidences secondaires (sur les 27 résidences touristiques, seules 3 se situent dans le bourg) et parfois d'une vie économique spécifique forte (comme le hameau de la Boulinière tourné sur l'agro tourisme).
- Par le fait que les hameaux contribuent largement à maintenir une trame bocagère essentielle. Leur affaiblissement ou leur disparition entrainerait inmanquablement la dilution du bocage. Il existe un lien évident entre le caractère bocager et la présence de ces nombreux hameaux. Le bourg ne joue, de ce seul point de vue, aucun rôle dans ce domaine, dépourvu qu'il est totalement de haies et de mares.

Sur la quinzaine d'hameaux de la commune, seuls 5 ont été retenus pour des extensions mesurées de 1 à 5 habitations, car ils constituaient déjà des ensembles conséquents : la Boucherie, la Groie, Coussay, les Touches et la Boulinière.

Les autres hameaux, de dimension plus restreintes, n'ont pas été retenus.

### **III. Préserver les atouts naturels et paysagers de la commune**

Malgré l'absence de caractéristiques contraignantes en terme d'environnement (pas de zone Natura 2000, ZNIEFF, ZPS, ZSC, ZICO, etc), il convient tout particulièrement de:

1. Valoriser un **paysage bocager** en préservant les haies, les mares et les zones humides, et en favorisant la création de nouvelles haies et en protégeant les zones urbanisées des nuisances visuelles liées au futur parc éolien.
2. Maintenir et préserver une **architecture caractéristique du pays gatinais**, tel que défini dans le rapport sur l'état des lieux, tout en autorisant l'architecture contemporaine, lorsqu'elle utilise des matériaux locaux et s'inscrit dans une perspective économe en énergie.
3. Valoriser et protéger les **éléments remarquables du patrimoine et du paysage** (arbres remarquables, lavoirs, fours à pain, haies, etc) en utilisant notamment les possibilités offertes par les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
4. **Préserver l'agriculture** en réduisant la consommation d'espace, et en prévoyant l'élargissement de certains chemins ruraux inadaptés au machinisme moderne.

## Cartographie schématique des grands orientations du P.A.D.D. :

