

COMMUNE DE SAINTE-GEMME

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 19 mars 2015, arrêtée le 26 juillet 2018

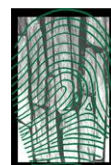
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire

atelierurbanova
urbanisme & architecture



Eric ENON
Paysagiste concepteur

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Sainte Gemme constitue « **le projet politique** » du PLU. À partir des enseignements du diagnostic, il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques des élus pour les 10 prochaines années. Le PADD du PLU a été conçu de façon à répondre aux objectifs énoncés à **l'article 101-2 du code de l'urbanisme** (cf. ci-après) qui s'applique au PLU dans son ensemble et plus spécifiquement aux orientations spécifiées à **l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui concernent le PADD**.

Il s'organise autour de deux grands objectifs non hiérarchisés entre eux:

- **Un territoire rural porteur de projets ambitieux**
- **Un développement communal respectant les spécificités des 80 villages, hameaux, écarts de la Commune**

Le PADD conditionne la révision ou non du PLU. Enfin, le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

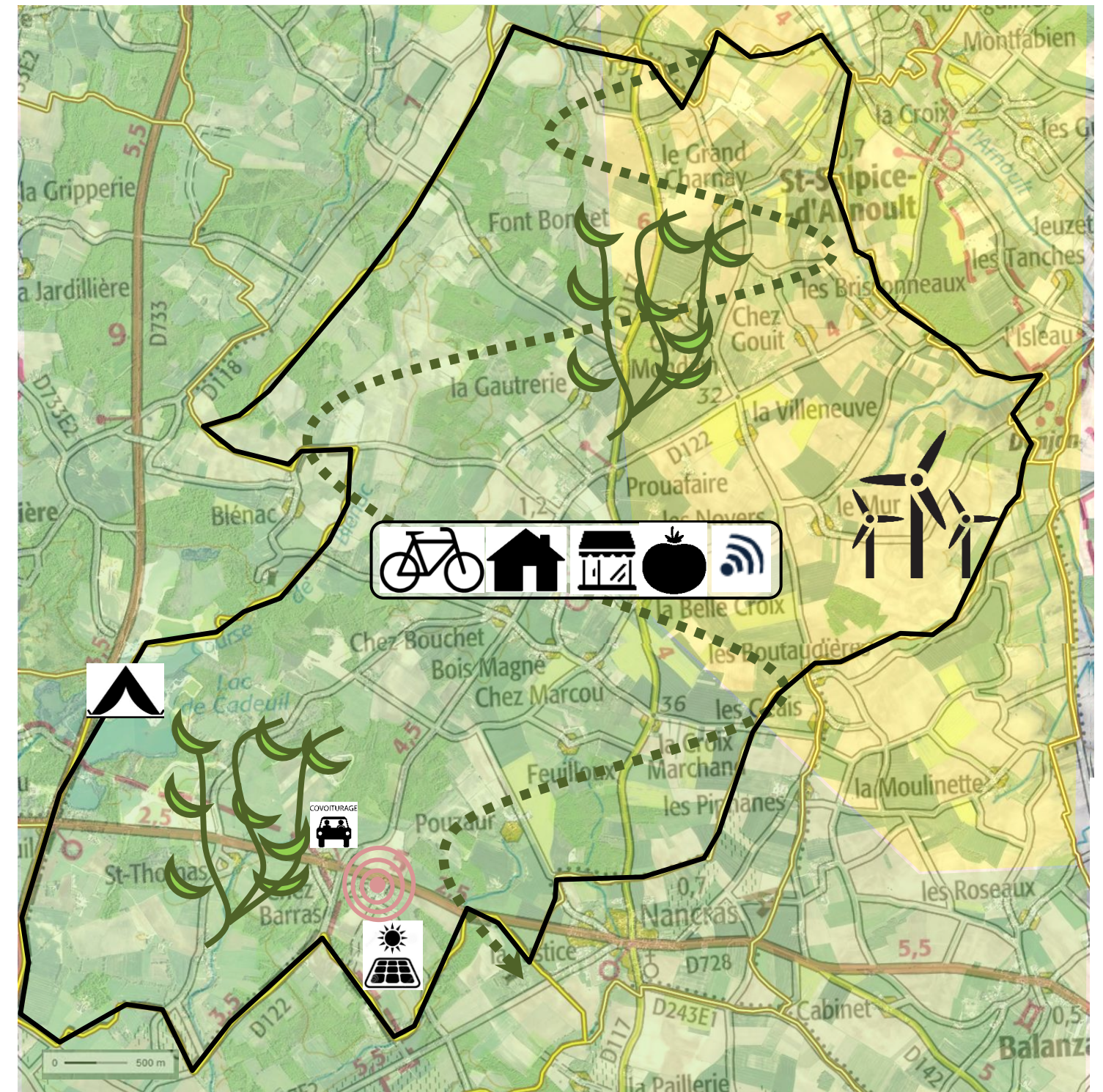
Remarque : Les orientations déclinées dans chaque objectif du PADD ne trouvent pas nécessairement une traduction cartographique lorsqu'elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

En outre, tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif.

UN TERRITOIRE RURAL PORTEUR DE PROJETS AMBITIEUX

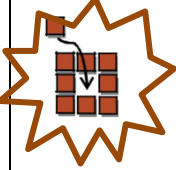
La Commune est riche d'un patrimoine naturel (environnemental et paysager) qu'elle souhaite protéger et qui participe pleinement de son identité rurale. Toutefois, la municipalité porte des projets ambitieux pour la Commune visant à développer son attractivité et son dynamisme. L'objectif est donc à la fois de préserver son identité tout en inscrivant la Commune dans une forme de modernité.

La municipalité souhaite développer un réseau de cheminements doux comme vecteur de découverte du territoire et valoriser le patrimoine végétal communal comme marqueur du paysage rural.		
Une identité rurale		<u>Des itinéraires révélant les spécificités du territoire :</u> ✓ Valoriser et conforter les cheminements doux de loisirs existants ✓ Protéger et valoriser les différents paysages et espaces rencontrés (boisés, agricoles, milieux naturels sensibles)
		<u>Une trame végétale, des qualités paysagères et environnementales :</u> ✓ Conserver les boisements existants ✓ Protéger les arbres isolés ✓ Privilégier les essences végétales locales lors des plantations ✓ Développer le réseau de haies sur les pourtours des bourgs, éléments permettant une bonne intégration des franges bâties et un aménagement qualitatif des entrées : plantation d'essences locales, entretien respectueux du végétal, gestion incluant la notion de replantation si nécessaire... ✓ Veiller à l'insertion paysagère des bâtiments agricoles et d'activités
La municipalité souhaite qu'un certain nombre de projets voient ou revoient le jour sur le territoire. Il s'agit de projets qu'elle souhaite porter en direct car relevant de son champ de compétences, soit de projets issus de l'initiative privée qui seront bénéfiques pour la Commune.		
Des projets valorisants		<u>Des projets publics à porter:</u> ✓ Développer le réseau de cheminements doux utiles et de loisirs ✓ Réaliser des logements locatifs publics ✓ Implanter une aire de covoiturage ✓ Améliorer et anticiper la desserte par les réseaux de communications électroniques pour rendre plus attractif le territoire
		<u>Des projets privés à soutenir:</u> ✓ Développer et valoriser le site touristique de Cadeuil tout en respectant l'environnement : anticiper la réouverture du camping ✓ Construire un parc photovoltaïque à Magné et un parc éolien à l'Est du Mur ✓ Permettre le développement de la Ferme de Magné qui fait face à des demandes de résidents non satisfaites ✓ Soutenir le projet de serres de tomates qui permettra le développement de la Commune ✓ Maintenir les commerces existants



UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL RESPECTANT LES SPECIFICITES DES 80 VILLAGES, HAMEAUX, ECARTS DE LA COMMUNE

Le développement urbain de la Commune sera nécessairement important du fait des différents projets sur le territoire. Toutefois, l'urbanisation de demain devra être plus respectueuse des espaces périurbains souvent agricoles en limitant la consommation d'espace. En outre, un soin particulier sera porté au patrimoine communal jusqu'à présent non protégé.

Il s'agit de penser l'urbanisation de demain en harmonie avec son patrimoine qu'il soit architectural, historique ou lié à des usages. Les élus souhaitent que tous les éléments patrimoniaux soient protégés.		
Une urbanisation qualitative		✓ Œuvrer à une urbanisation plus respectueuse des formes urbaines et réalisée en connexion avec l'existant ✓ Protéger les éléments patrimoniaux qu'il s'agisse de petit patrimoine ou d'éléments remarquables (puits, logis, mottes féodales, querreux....). ✓ Encourager la remise sur le marché des logements vacants et des granges agricoles patrimoniales des hameaux et écarts pour les redynamiser. ✓ Insister pour que la réhabilitation des bâtiments anciens soit qualitative. ✓ Rendre plus cohérentes les enveloppes urbaines en donnant plus de lisibilités aux entrées de bourg. ✓ Lutter contre la ségrégation des fonctions, notamment dans les lotissements, en, autorisant le développement d'activités non nuisibles dans ces secteurs d'habitat. ✓ Favoriser l'architecture contemporaine et l'architecture bioclimatique ✓ Autoriser les dispositifs d'économie d'énergie individuels ✓ Varier les types d'habitat
Il s'agit de penser l'urbanisation de demain plus respectueuse des espaces périurbains souvent agricoles en limitant la consommation d'espace. Il s'agit aussi de renforcer l'équilibre entre résidentiel et projets de développement pour limiter les déplacements pendulaires.		
Une urbanisation moins quantitative		✓ Concentrer l'effort de construction dans les trois villages de la Commune, à savoir le Bourg, le Mur et chez Barras. Construire dans les dents creuses des trois villages et en extension du bourg pour recentrer l'habitat autour du bourg. ✓ Prévoir un rythme de logements, pour 2017-2027, cohérent avec les besoins définis par le SCOT, à savoir 66 logements (Sainte Gemme représentant 2.8% des Communes rurales qui doivent produire dans leur ensemble 2 283 logements). ✓ Adopter une densité moyenne de 14 logements/hectare (densité nette) pour les opérations d'aménagement sur les terrains situés en extension des zones déjà urbanisées. ✓ Diviser par plus de deux, sur la base des consommations d'espace entre 2007 et 2017 (87 863 m²), la consommation d'espace en extension sur les 10 années suivant l'approbation du PLU, à savoir consommer en extension environ 12500 m².

