AMURE S.A.R.L.
Urbanisme, environnement et paysage
38 rue Dunois
75647 Paris cedex 13

Tel: 01.53.79.14.54
Email : amure.sarl@wanadoo.fr

COMMUNE DE SAINTE GEMME

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du
07 Juin 2012
portant approbation de révision simplifiée

MAIRIE de SAINTE-GEMME

Le Maire,
Marinette CHAMPENOIS

Notice de présentation
additif au rapport de présentation
Compléments thématiques environnementales
Diagnostic Environnemental

SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE

Introduction p. 3

Modification du zonage p. 4

Projet d'écocentre p. 4

Modifications légères en faveur de l'habitat et de l'activité p. 10

Surfaces intéressées par la modification du zonage p. 13

Suppression d'un emplacement réservé p. 14

Modification du règlement p. 16

Modification de la liste des emplacements réservés p. 17

Évolution de l'environnement entraînée par la révision simplifiée p. 17

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Diagnostic p. 18

Prescriptions p. 23

Éléments de programmation p. 27

ANNEXES p. 28

NOTICE EXPLICATIVE

Par une délibération en date du 30 Juin 2010, le conseil municipal de Sainte Gemme a décidé de procéder à une révision simplifiée de son Plan Local d' Urbanisme, approuvée le 11 Décembre 2003.

La procédure spécifique de révision simplifiée a été introduite par la loi Urbanisme et Habitat. Elle est définie par l'alinéa de l'article L123-13 du code de l'Urbanisme
Elle peut être uniquement mise en œuvre pour :
- « la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune,
- un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

L'évolution proposée par la commune de Sainte Gemme par le biais de cette procédure de révision simplifiée du PLU doit permettre
• la réalisation :
  - d'une quinzaine de maisons d'habitation (dans le projet d'écocentre et disséminées dans le tissu urbain), apportant de nouveaux habitants,
  - d'un projet à caractère touristique, entraînant une diversification des activités communales, allant dans le sens des objectifs du PNR de la Brenne,
• le maintien sur place d'un des deux entrepreneurs de la commune, en assurant l'agrandissement de ses locaux.
Ces projets à caractère privé ont un intérêt public puisqu'ils œuvrent dans le sens d'un développement démographique et économique dont la commune a grand besoin.

En effet, la population de Sainte Gemme a beaucoup diminué au cours du 20e siècle : 631 habitants en 1906[1], 272 en 1999, et ce mouvement a tendance à se poursuivre : 264 habitants en 2008 (soit une diminution de 3 % par rapport à 1999). Elle présente un pourcentage important de personnes âgées : 34,8 % d'habitants de plus de 60 ans contre 21,6 % au niveau national et 29,3 % au niveau départemental.
Le mouvement de construction est faible : 8 bâtiments nouveaux sur 10 ans. Les logements vacants ont beaucoup diminué depuis 1975 : il n'en restait que 18 en 2009.
C'est pourquoi la commune est favorable à toute opération permettant l'installation de nouveaux habitants.

Par ailleurs, la commune appartient au Parc Naturel Régional de la Brenne créé en 1989. L'objectif principal de celui-ci est de protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager de cette région humide remarquable. Il désire également que s'y développent des expériences intéressantes du point de vue écologique et des techniques nouvelles moins impactantes sur l'environnement naturel.

[1] Le maximum de la population a été atteint en 1836 avec 674 habitants

Modification du zonage

• Projet d'écocentre

Contexte

Pour permettre un projet d'écocentre (projet novateur alliant habitat et activités et utilisant des techniques nouvelles) au Sud-est du bourg, le plan de zonage du PLU doit être modifié.
Ce projet se situe sur 10 parcelles :

- la parcelle 83, classée dans le PLU de 2004 en Ub (zone urbaine - urbanisation diffuse),
- les parcelles 84, 85 et 86, classées pour partie en Ub et pour partie en A (agricole),
- les parcelles 81, 82, 87, 88, 89 et ZN28, classées en A.

Le projet comprend trois zones distinctes

- au Nord-Ouest, une douzaine de maisons individuelles groupées par 2 ou 3 et une maison commune,
- au centre, un centre d'information, de démonstration et de formation des techniques et pratiques écologiques dans le domaine du bâtiment, de l'énergie, de l'eau et du paysage, comprenant en particulier un bâtiment d'accueil (boutique, exposition, salle de conférence…), 10 à 12 modules de démonstration,
- au sud-Est, un secteur appelé jardin et destiné à des activités liées à la nature (jardin potager, verger, rucher, camping…).

Les constructions prévues ne sont pas possibles dans l'état actuel du zonage et du règlement.

Par ailleurs, l'ensemble de la commune, dont le secteur intéressé par le projet, appartient à une zone Natura 2000 :

- au titre de la directive « Habitats », Zone Spéciale de Conservation nommée « Grande Brenne » (FR2400534),
- au titre de la directive « Oiseaux », Zone de Protection Spéciale nommée « Brenne » (FR2410003).

C'est pourquoi une étude d'incidence du projet sur la zone Natura 2000 a été réalisée conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme.
Elle a démontré la présence :

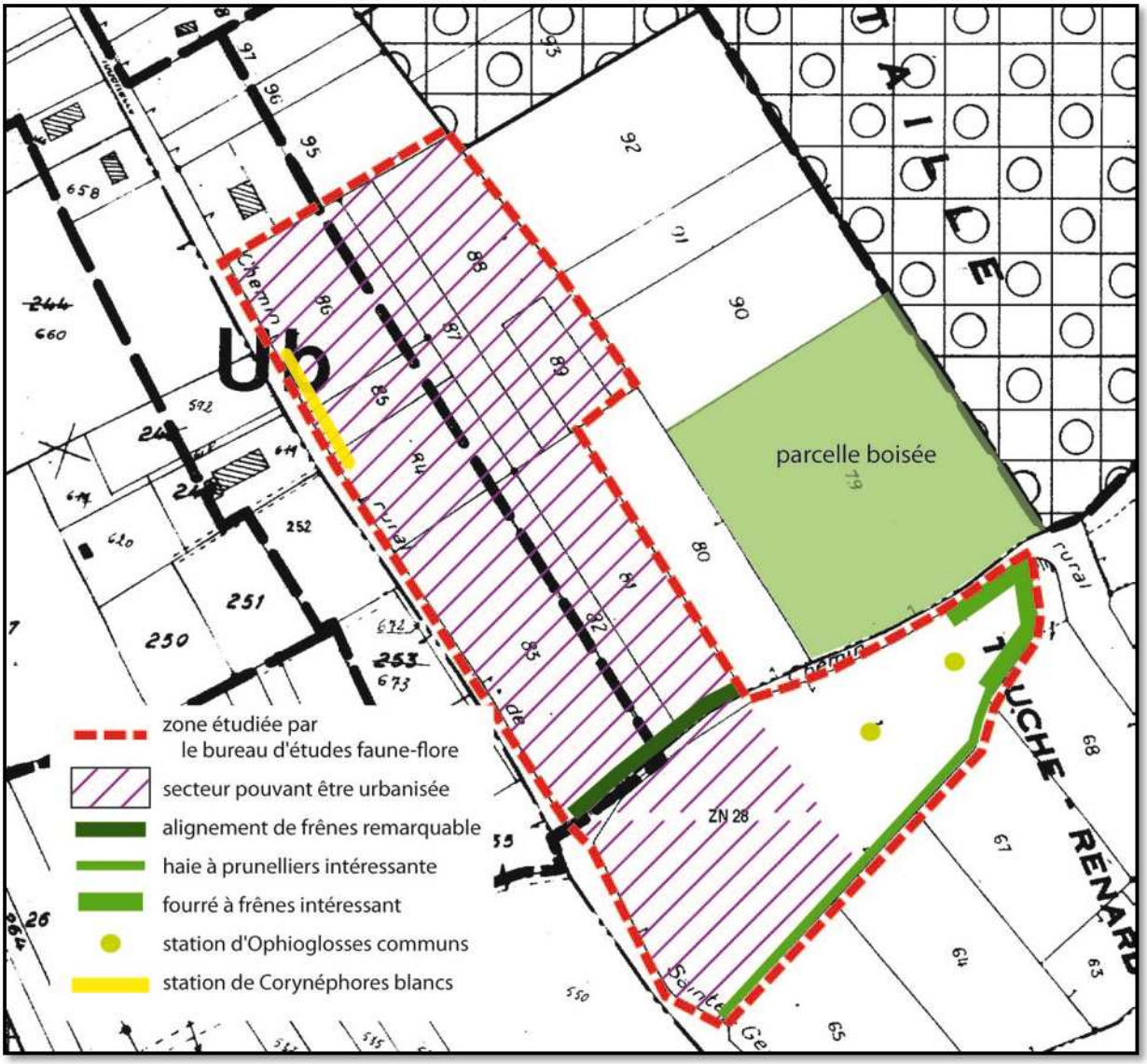
- d'une fougère protégée au niveau régional, l'Ophioglosse commun (Ophioglossum vulgarum), au Nord de la partie Est,
- d'un élément majeur au plan du fonctionnement écologique : l'alignement de grands frênes au centre de zone (il abrite en particulier des Grands Capricornes, insectes xylophages, et des Pics épeiches, il fait une jonction entre les boisements du Nord et du Sud),
- d'une haie intéressante en tant que refuge et corridor écologique, à l'Est du secteur.

Cette étude conclut à la possibilité d'urbaniser

- la partie Ouest de la zone à condition de conserver l'alignement de Frênes,
- le Sud de la parcelle ZN28.

Au Nord de cette parcelle, tout devra être mis en œuvre pour protéger les deux stations d'Ophioglosse commun situées au Nord de la parcelle ZN 28.

Par ailleurs, le PNR a remarqué, le long de la haie qui borde le chemin rural au niveau des parcelles 86, 85 et 84, une graminée d'intérêt européen, le Corynéphore blanc, qu'il conviendra également de ne pas détruire.



Consistance de la modification et explications de celle-ci

(cf page 7)

Suivant ainsi les recommandations de l'étude faune-flore, les parcelles 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 et 89 et la partie Sud de la parcelle ZN28 sont classées pouvant être urbanisée, soit en zone AU, zone d'urbanisation future, dont l'aménagement se fera, de façon cohérente, à condition que les réseaux soient réalisés et d'un schéma d'aménagement d'ensemble est été établi. Son aménagement pourra cependant se faire par phase et s'étaler dans le temps
L'indice « e » marque la volonté de la commune d'en faire un projet exemplaire guidé par un principe d'engagement écologique.

Les parcelles non urbanisables au Nord et à l'Est de la zone AU sont inscrites en zone N (naturelle) au lieu de A (agricole), car elles n'ont plus vraiment vocation à être agricoles : il s'agit surtout de friches avec un boisement sur la parcelle 79, ces terrains ne sont pas déclarés à la PAC. Le classement en N correspond donc mieux à l'occupation actuelle.

La haie de frêne sera mise en espace boisé classé, pour lui procurer une protection maximum. Ce classement interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement et une obligation de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.



Une zone non-aedificandi est instituée en bordure de la voie communale dans la partie Nord-Ouest de la zone AUe : elle est destinée à protéger les Corynéphores blancs, à faire reculer les bâtiments afin qu'ils ne soient pas plus proches de la route que la maison située en parcelle 95, et à prévoir un aménagement paysager qui permettra une meilleure intégration des nouvelles constructions dans l'environnement.
Une autre zone non-aedificandi recouvre la moitié Nord de la parcelle ZN 28, suivant les prescriptions de l'étude faune-flore (pour une protection maximum des 2 stations d'Ophioglosses communs).

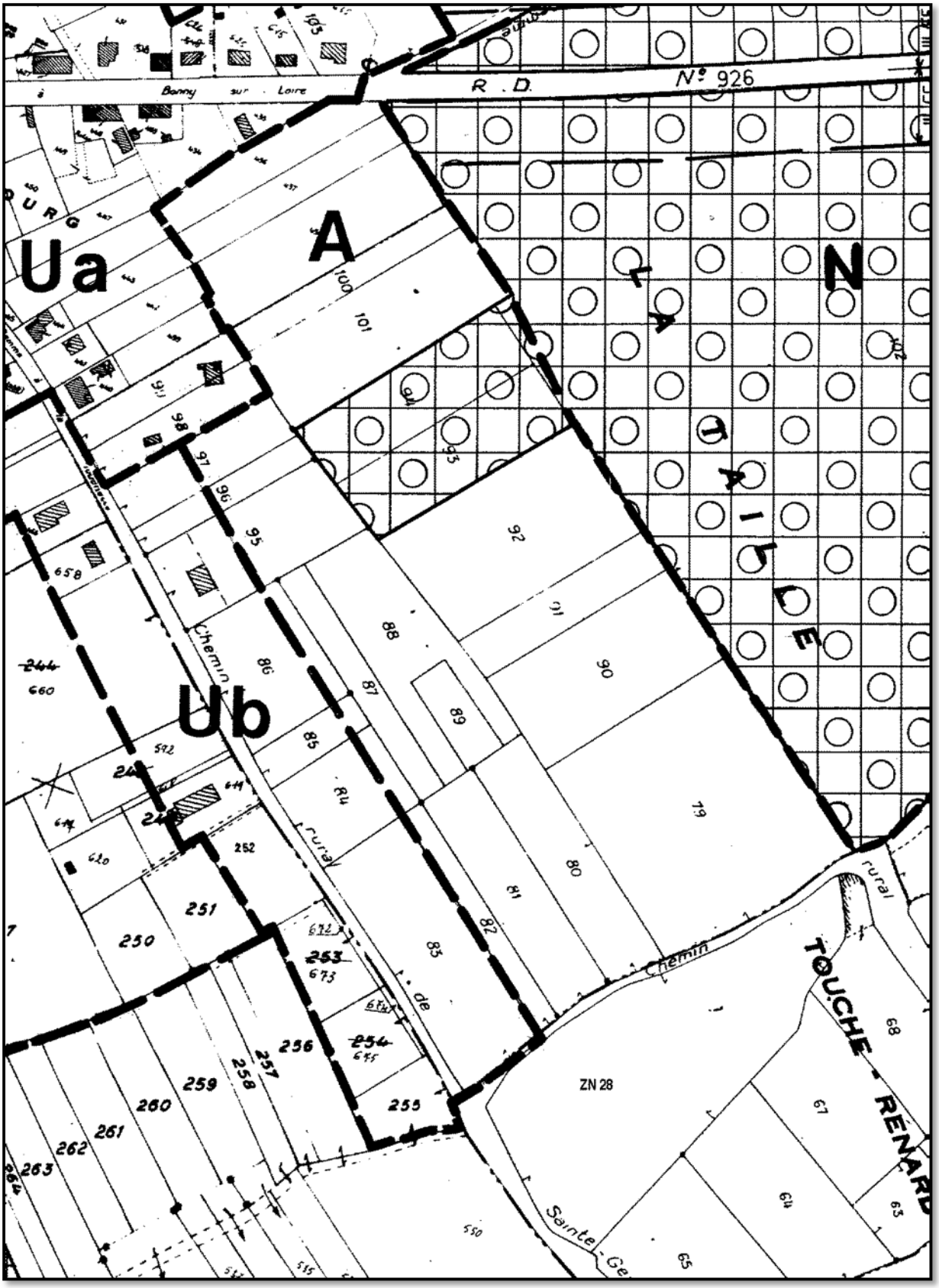
Le fond des parcelles 95, 96 et 97 est mis en Ub au lieu de A, pour une meilleure cohérence du point de vue unité foncière. Les habitations principales devront obligatoirement être implantées dans la zone hachurée, pour éviter l'édification de plusieurs maisons sur une même parcelle, mais des cabanes de jardin pourront être édifiées en fond de parcelle.

Enfin, la municipalité a décidé que certains éléments du paysage devaient être protégés au titre de l'article L 123-1-5 7^{e} du Code de l'Urbanisme : « le règlement peut … Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».
Il s'agit de :

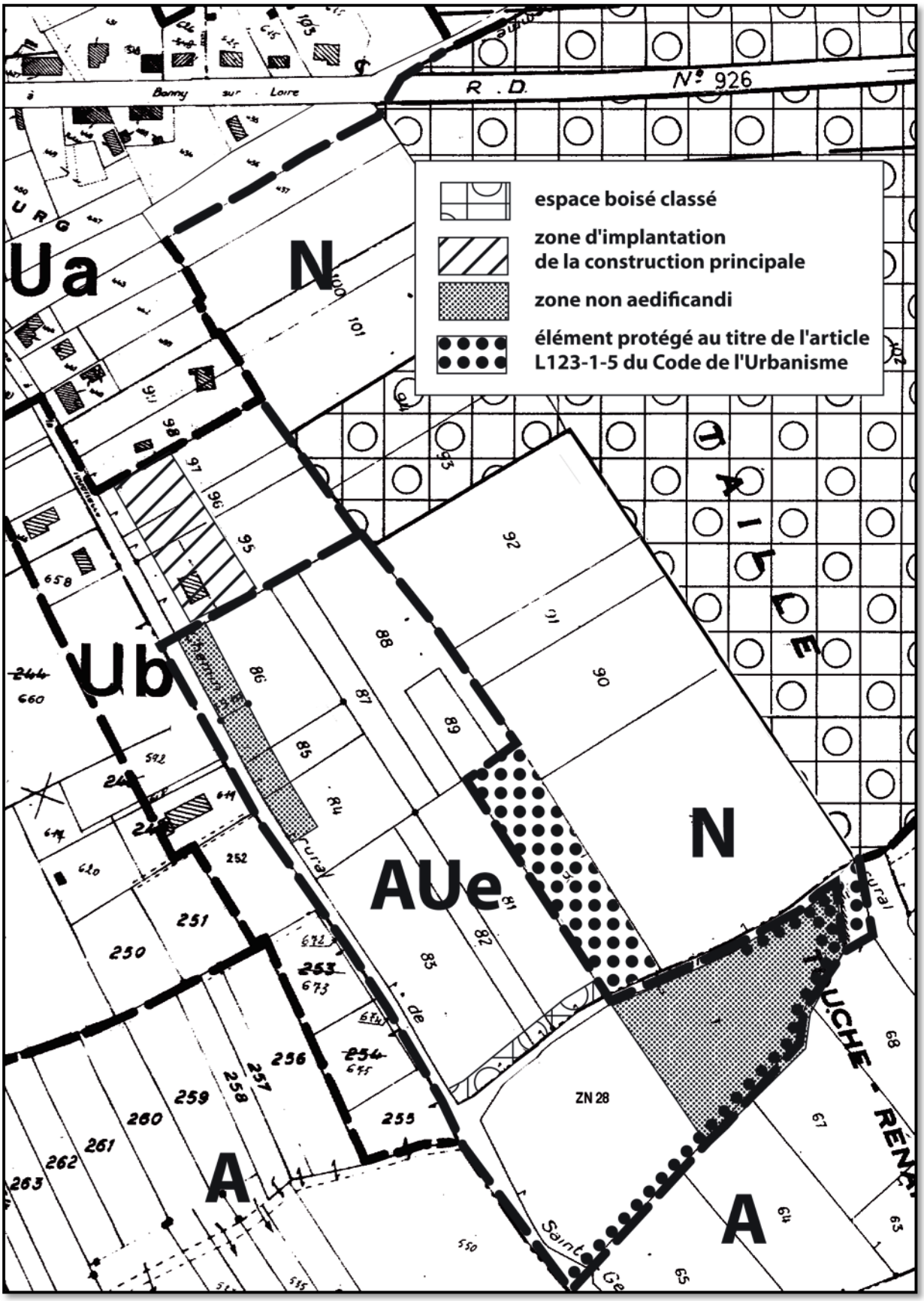
- la haie à l'Est et le petit boisement au Nord de la parcelle ZN 28,
- la mare au Nord de la même parcelle,
- le verger de la parcelle 80.

Modification du zonage

Avant



Après



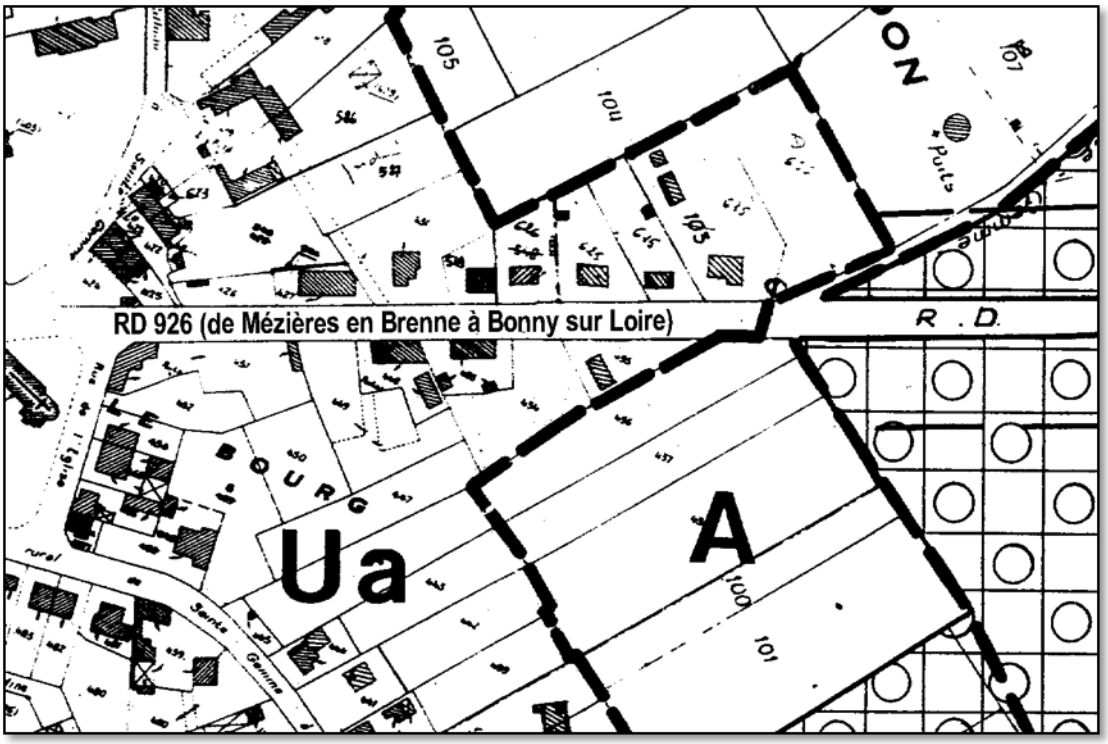
NB : cette zone AUe fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement en fin de dossier.

• Modifications légères du plan de zonage en faveur de l'habitat et des activités

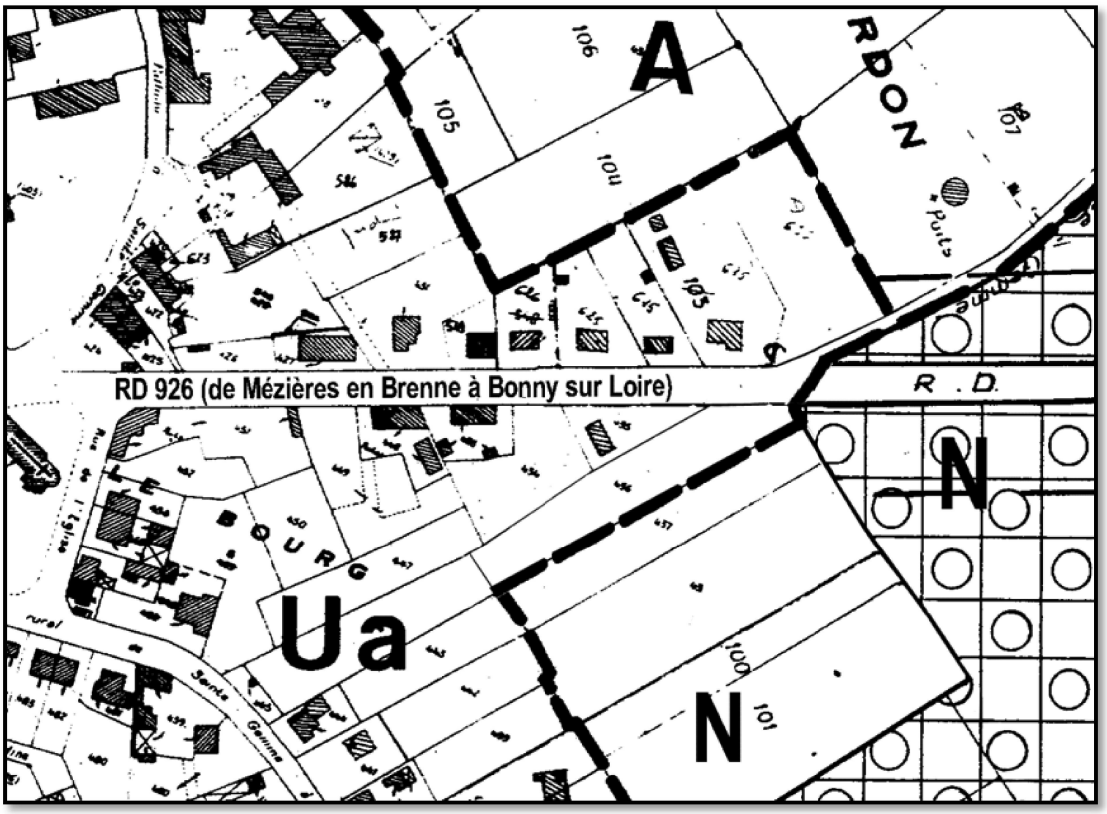
Adaptation des limites de la zone U

A l'Est du bourg (RD 926 de Mézières à Bonny sur Loire) :

la parcelle 436 passe de A en Ua.



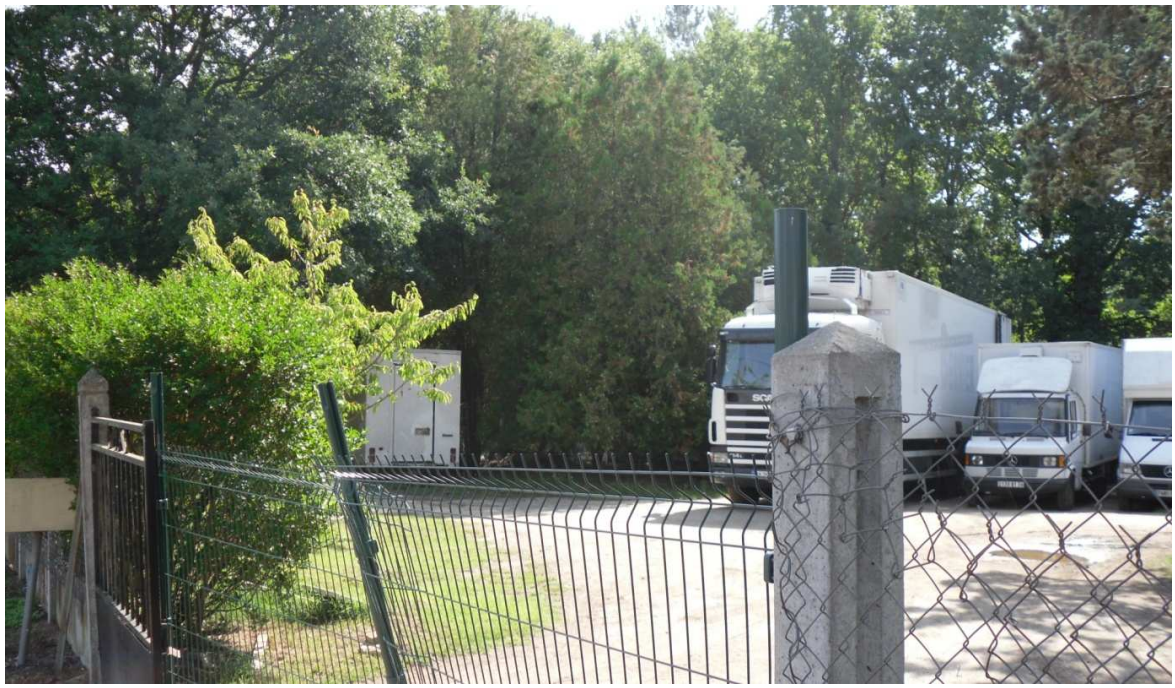
Avant



Après

En effet, le propriétaire de cette parcelle (également propriétaire de la parcelle voisine, n°435) voudrait pouvoir construire des bâtiments li és à son activité, et, ainsi, maintenir son implantation sur la commune.

La parcelle 436 jouxte la zone urbanisée. Par ailleurs, encastrée entre le bourg et le bois de la Fresnaye, elle ne présente plus d'intérêt pour l'agriculture. Elle est en partie artificialisée car le propriétaire y gare en partie ces camions. Le changement de zonage n'entraîne donc d'impact ni sur le milieu agricole ni sur le milieu natureL ;

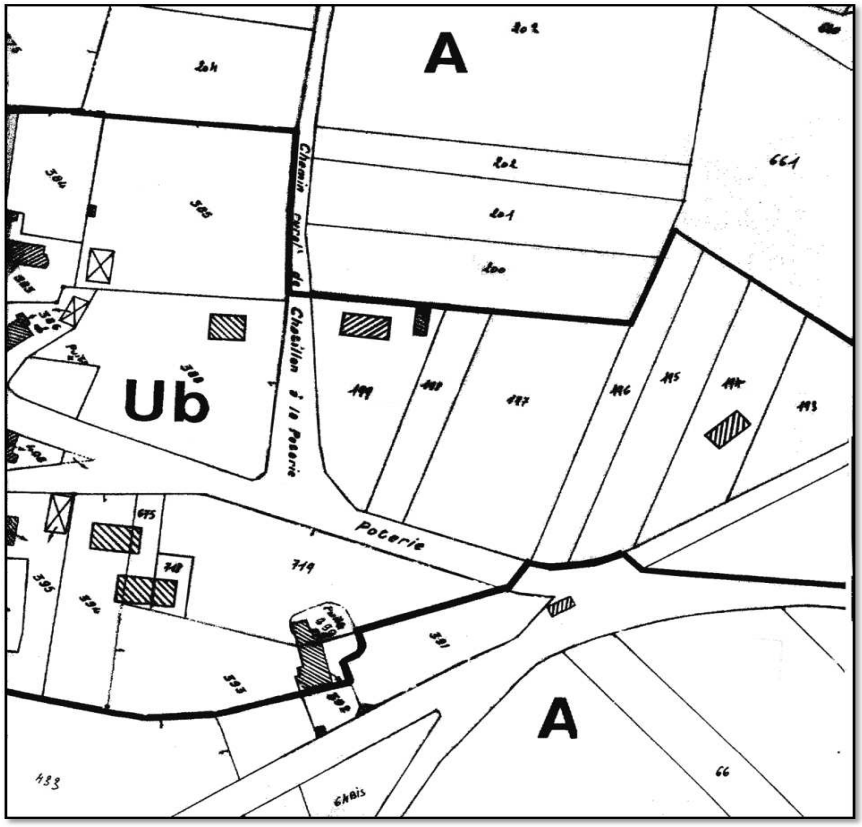


Vue de la parcelle n°435 sur laquelle l'entrepreneur gare ses véhicules dans l'attente de les protéger par une construction. La parcelle n°436 se situe derrière les camions.

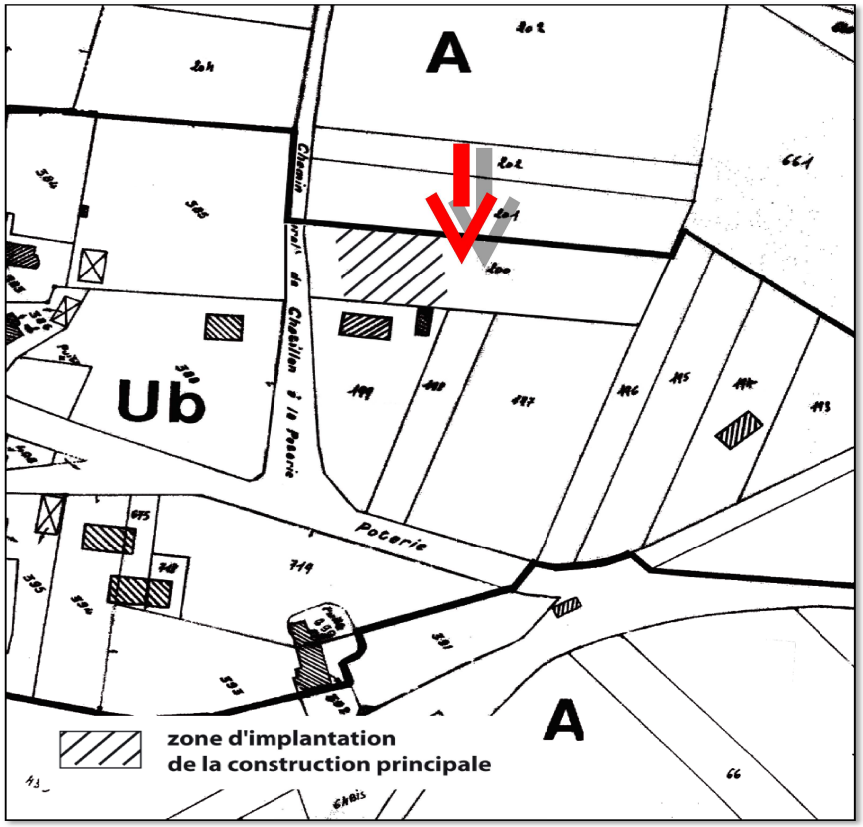
<u>Nota bene</u> : le passage de la zone A à la zone N des terrains situés au Sud de la parcelle 436 est expliqué au chapitre précédent : enclavés entre bois et urbanisation, ils n'ont plus vraiment vocation à être agricoles et ne sont pas déclarés à la PAC.

Au hameau de la Poterie
le long du chemin rural de Chatillon à la Poterie ;
la parcelle n°200 passe de A en Ub.

Avant



Après



Il s'agit d'une parcelle attenante à la zone construite, desservie par la voirie et les réseaux d'eau et d'électricité. En revanche, la Poterie n'étant pas équipée d'un réseau collectif d'assainissement, un système autonome devra être prévu.

Le changement de zonage peut permettre la construction d'une habitation et l'arrivée de nouveaux habitants.

Ce n'est pas une zone humide, et son intérêt pour l'agriculture n'est pas fondamental.

Une zone d'implantation obligatoire pour la construction principale est inscrite au plan ; elle est destiné à créer une cohérence avec le tissu urbain existant : les maisons sont en général implantées non loin de la voie, et non au fond de la parcelle.



La parcelle n°200

• Surfaces intéressées par la modification

Secteur de l'écocentre

1,1 ha passent de Ub à AU
2,6 ha passent de A à AU
4,3 ha passent de A à N

A l'Est du bourg

0,2 ha passe de A en Ua

Au hameau de La Poterie

0,25 ha passe de A en Ub

Soit au total :

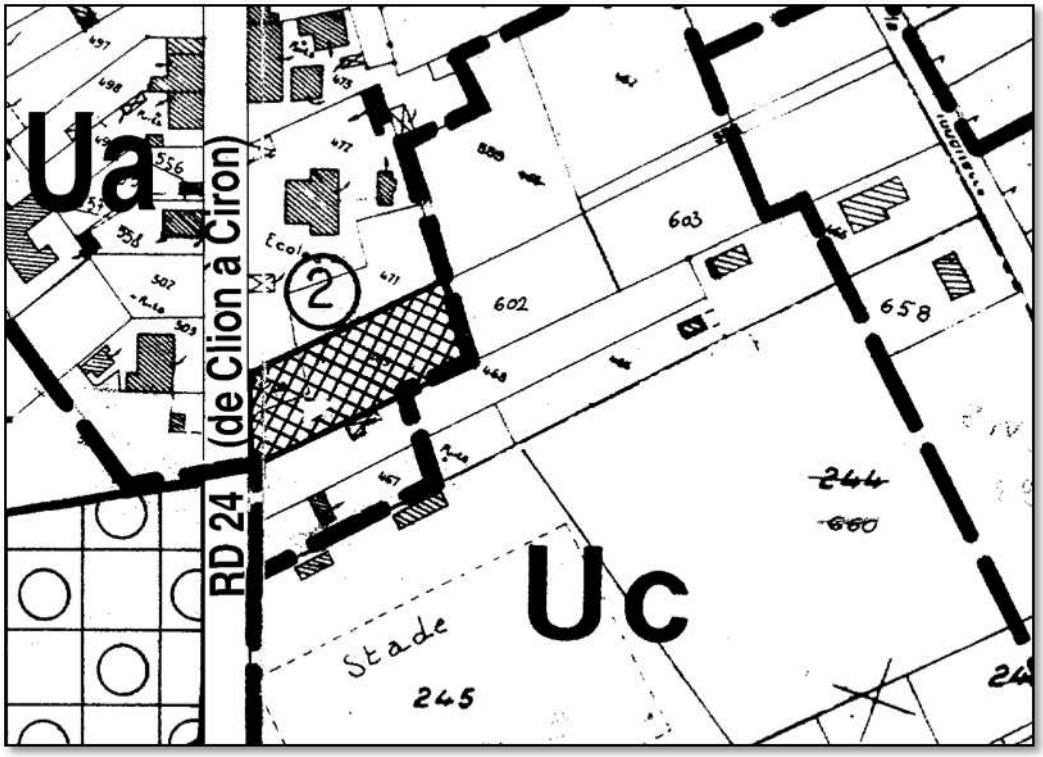
- une augmentation de 0,45 ha de la zone U,
- la création d'environ 3,7 ha de zone AUe,

le tout étant pris

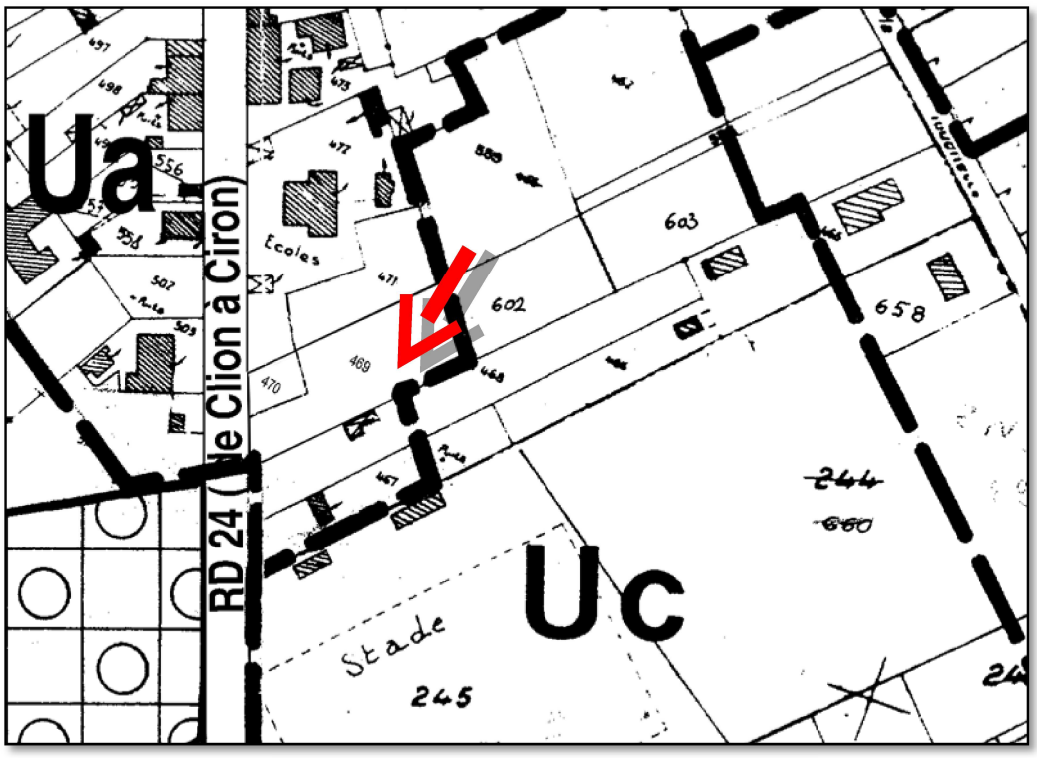
- pour 1,1 ha sur la zone Ub et
- pour 3 ha sur la zone A.

Suppression d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n°2, situé le long de la RD 2 4, est supprimé.



Avant



Après

Lors de la réalisation du PLU en 2004, un espace public avait été prévu au Sud de la salle des fêtes sur les parcelles 469 et 470. Pour en permettre la réalisation, un emplacement réservé, portant le n°2, avait été porté au plan de zonage.

Ce projet est aujourd'hui abandonné et la municipalité préfèrerait qu'à cet endroit une habitation vienne conforter le tissu urbain existant du centre bourg.

L'emplacement réservé est donc supprimé.



Les parcelles 469 et 470 qui étaient grevées par un emplacement réservé

Modification du règlement

Le règlement de la zone destinée à l'écocentre peut s'insérer dans le règlement des zones AU, puisqu'il s'agit d'« une zone naturelle destinée à l'urbanisation future et au développement du bourg ». En revanche, un indice « e » marque la volonté communale d'un aménagement guidé par une forte volonté écologique.

C'est pourquoi pour un certain nombre d'articles, des alinéas allant dans ce sens ont été ajoutés au règlement primitif (en rouge dans le texte). Ils doivent permettre, si le présent porteur de projet n'aménage pas la zone, de ne pas assister à une réalisation tout à fait différente de ce qui est prévu.

- dans le chapeau, explication de ce qu'est la zone AUe,
- article 1 : il est précisé qu'il existe une Orientation d'Aménagement sur la zone AUe et que l'urbanisation de celle-ci doit lui être conforme,
- article 2 : ce qui est autorisé dans chaque partie de la AUe est clairement défini,
- article 4 :
  • le système d'assainissement collectif de la commune est trop loin pour que le projet y soit raccordé, il devra donc être prévu un assainissement autonome, il devra être écologique pour répondre au principe guidant l'aménagement,
  • de même pour garantir la caractéristique écologique du projet,
  - les eaux pluviales ne seront pas rejetées à l'extérieur,
  - le stockage des déchets non compostés et compostés devra être prévu et la collecte simplifiée,
- article 8 : le projet correspondant à une expérience novatrice de construction en commun, avec un certain nombre de bâtiments contigus, dont l'implantation sera guidée par l'orientation vis à vis du soleil, aucune règle de distance ne s'appliquera aux constructions,
- article 11 : une recherche de cohérence est demandée pour les constructions qui pourraient être très disparates étant donné le large éventail de matériaux pouvant être utilisé et la possibilité d'auto-construction,
- article 12 : en raison du caractère écologique du projet,
  une limitation de la place de voiture est recherchée,
  des aires de stationnement pour les 2 roues sont prévues,
- article13 : les éléments végétaux les plus intéressants seront conservés pour conserver la biodiversité du secteur et protéger des éléments qui se font rares.

- ***Voir en annexe :***

  « Le règlement de la zone « AUe »,

  « L'annexe aux Articles 11 ».

Modification de la liste des emplacements réservés

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Extension du cimetière	Commune	1120 m2
~~2~~	~~Aménagement d'un espace public~~	~~Commune~~	~~1475 m²~~
3	Création d'une contre-allée	Commune	2070 m²

Évolution de l'environnement

La révision simplifiée entraîne la mise en zone AU de plus de 3 hectares de friches, donc d'espaces actuellement naturels. Mais :

- l'intégralité de la zone ne sera pas construite,
- son aménagement sera guidé par des principes écologiques,
- il s'agit d'une opération expérimentale permettant de démontrer l'intérêt de du bio-climatisme et de l'éco-construction et de servir d'exemple.

La protection de l'environnement a été recherchée dans ses différents aspects :

- conservation de la faune et de la flore la plus intéressante, déterminée par l'étude biologique et par le PNR,
- utilisation de systèmes d'assainissement de l'eau et de traitement des déchets dont l'impact sur le milieu est limité,
- occupation d'un espace sans qualité paysagère exceptionnelle, en prolongement du tissu urbain existant, préservation d'éléments du paysage permettant une bonne intégration du projet…

- ***Voir le dossier de l'évaluation joint en annexe :***

  « Diagnostic Environnemental »,

  « Compléments thématiques environnementales ».

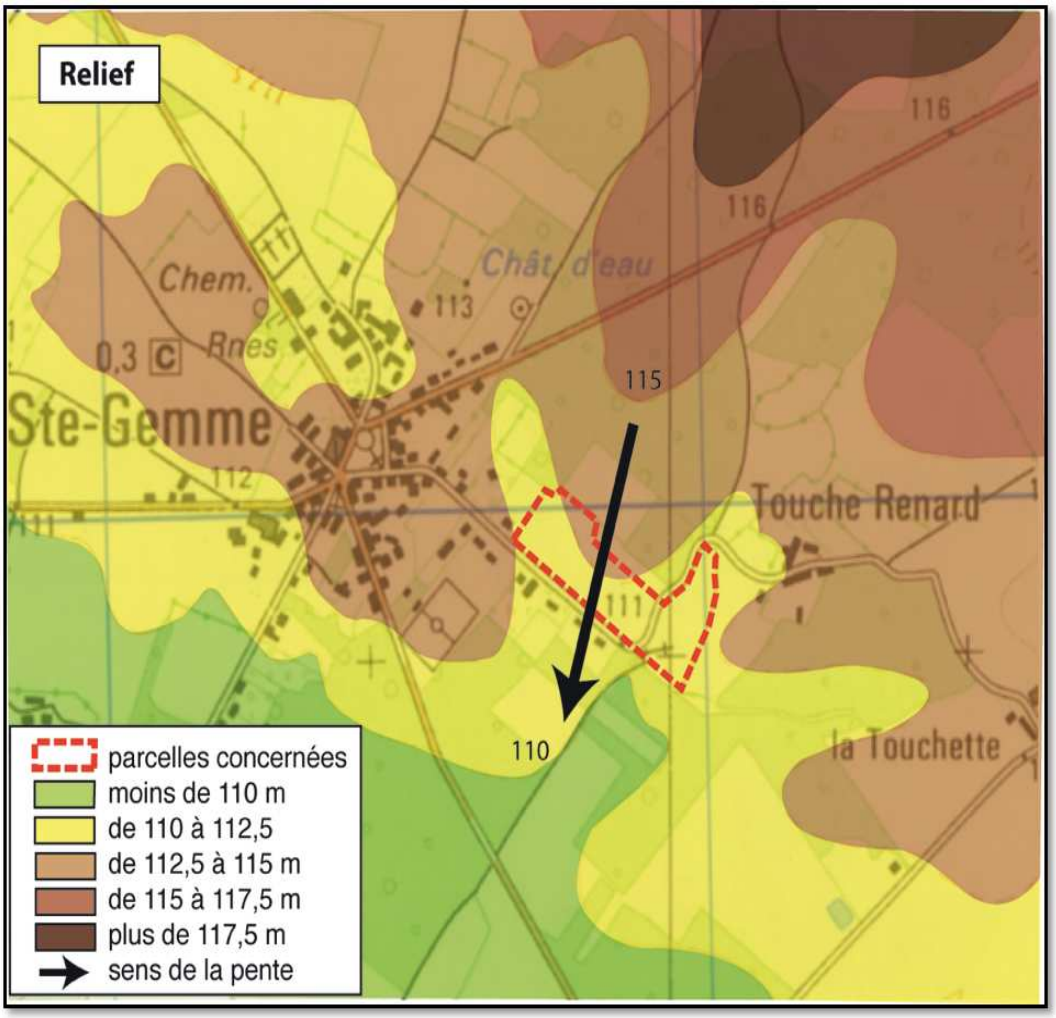
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

L'Orientation d'Aménagement porte sur la zone AUe, destinée à recevoir un écocentre comprenant de douzaine de maisons d'habitation, un centre d'information, de démonstration et de formation des techniques et pratiques écologiques dans le domaine du bâtiment, de l'énergie, de l'eau et du paysage et un secteur destiné à des activités liées à la nature (jardin potager, verger, rucher, camping…).

Diagnostic

Relief et hydrologie

Le secteur pressenti pour le projet présente un relief peu marqué. La pente, globalement Nord-Sud, est de l'ordre de 1%.



Les eaux de ruissellement sont entraînées vers le chemin rural.

Occupation des sols et milieux naturels

Aujourd'hui le terrain se compose

- d'une prairie en voie d'enfrichement à l'Ouest
- d'une pelouse calcaire semi-aride avec un fourré de pins sylvestres en son centre et trois petites parcelles cultivées (jardins) séparée par des haies de frênes.

Il n'est plus utilisé par l'agriculture.

Le terrain est divisé en deux parties par un chemin rural qui permet l'accès au hameau de Touche Renard ; cette voie est bordée au centre par une haie de vieux frênes traités en têtard. A l'Est une haie arbustive présentant principalement des pruneliers sépare le terrain de la zone cultivée.

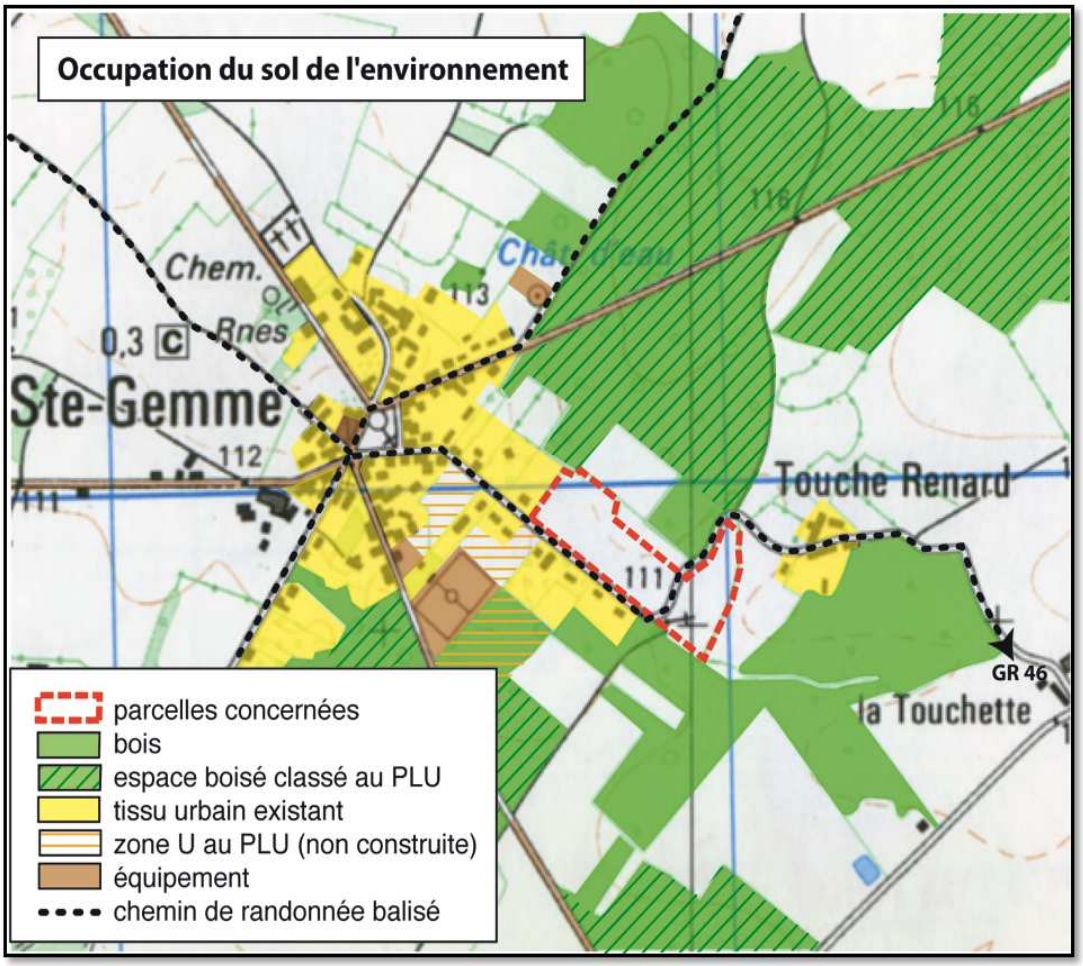
La bordure Nord de la partie Est est constituée d'un fourré comportant de nombreux frênes, alors que rien ne vient séparer la partie Ouest des prairies ou vergers situés au Nord.

(Pour de plus amples renseignements se reporter à l'étude biologique.)

Le secteur considéré est entouré :

- au Nord et au Sud-Est par des massifs boisés relativement importants,
- à l'Ouest et au Sud-Ouest par le tissu urbain du bourg.

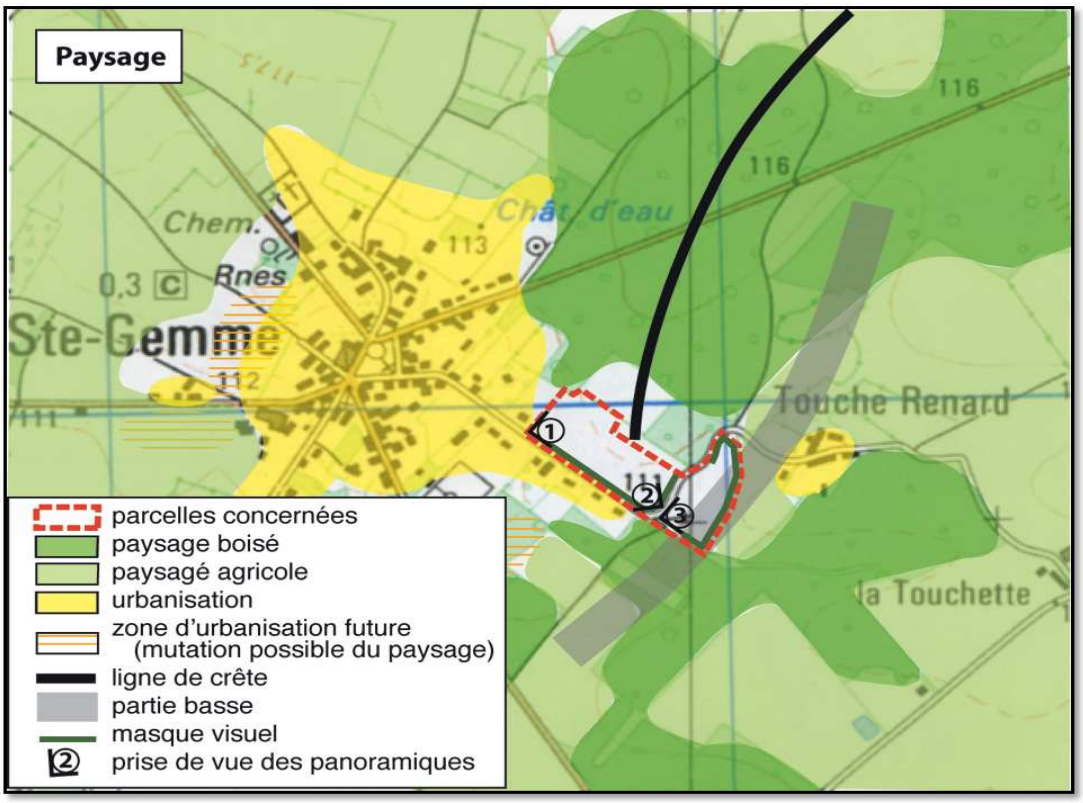
Il est donc en continuité avec l'urbanisation et protégé des terres agricoles par des boisements.



Un chemin de Petite Randonnée passe en bordure du terrain ; il rejoint d'autres sentiers balisés ainsi que le chemin de Grande Randonnée 46 qui relie l'Indre et Loire au Tarn à travers 6 départements. Il peut être un atout pour faire connaître des activités de loisirs situées dans la nouvelle zone.

Paysage et patrimoine

Le terrain est peu perceptible depuis l'extérieur : bois, constructions et végétation des jardins le masquent.



Même le long de son chemin d'accès (chemin de Touche Renard), l'intérieur du terrain n'est visible qu'à partir d'ouvertures dans la végétation qui le borde.



Panoramique 1 : la partie Ouest du terrain concerné ;
à droite le roncier qui le masque depuis le chemin rural



Panoramique 2 : la partie Ouest à travers la haie de frênes qui la borde à l'Est

La partie Est du terrain se découvre plus facilement, tout au moins au Sud.



Panoramique 3 : la partie Est vue depuis le chemin rural
lorsque celui-ci fait un virage à angle droit pour se diriger vers Touche Renard

Il n'y a donc pas de perspectives lointaines sur le terrain ou depuis celui-ci et les perspectives rapprochées sont réduites.

Les haies autour du terrain, intéressantes du point de vue écologique, sont également importantes pour le paysage. Elles permettent une meilleure insertion du projet dans son environnement et constituent une jonction douce avec l'espace agricole. Elles sont à conserver dans la mesure du possible ou à recréer.
Quelques beaux arbres, situés le plus souvent dans les haies, doivent être préservés.

Voirie

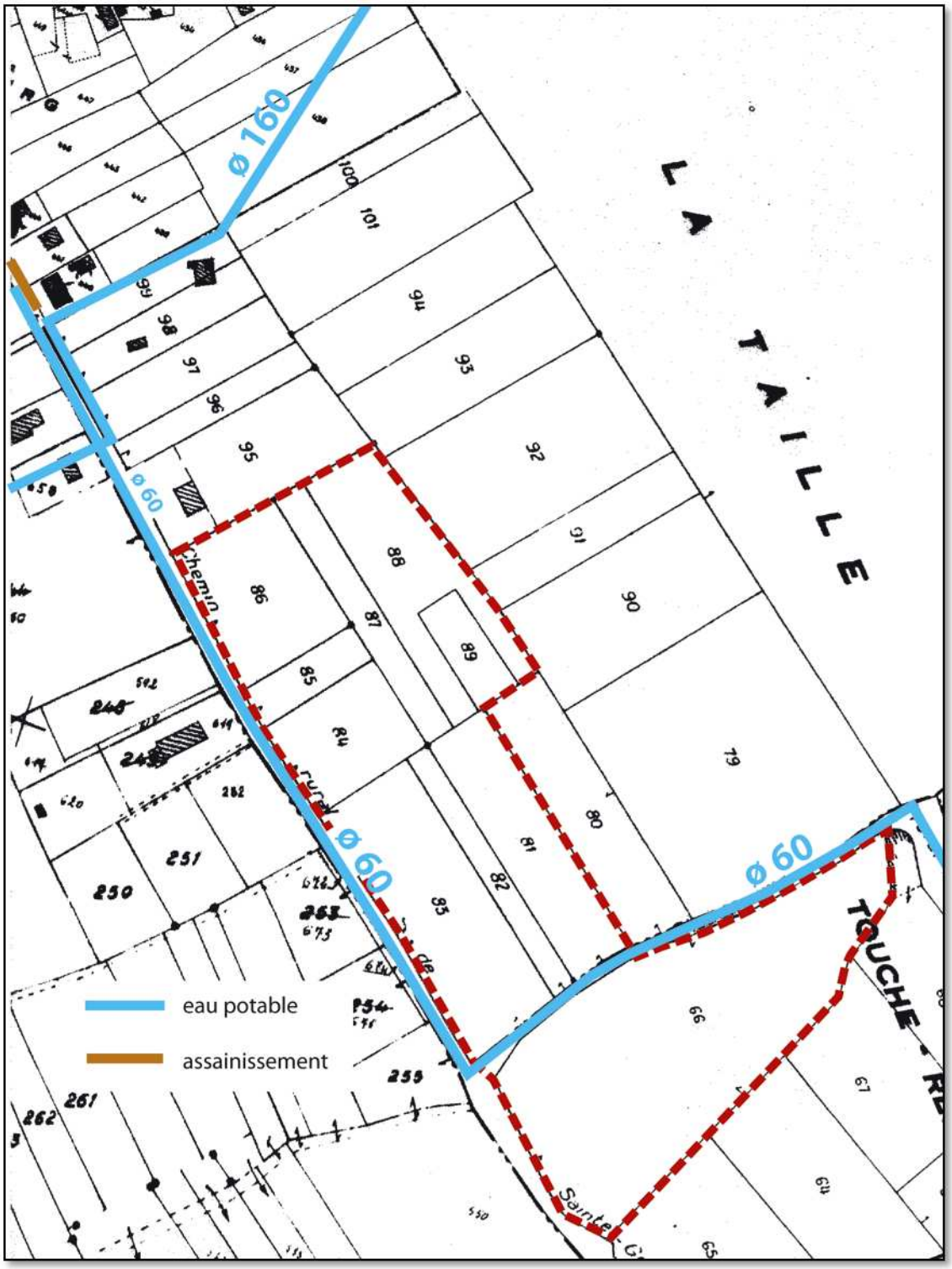
Le chemin de Touche Renard est étroit : environ 2,5 m de large. Il ne permet pas le croisement de deux véhicules. Il est bitumé et présente des bas-côtés enherbés sur lesquels les voitures peuvent se garer, bordés d'un fossé.





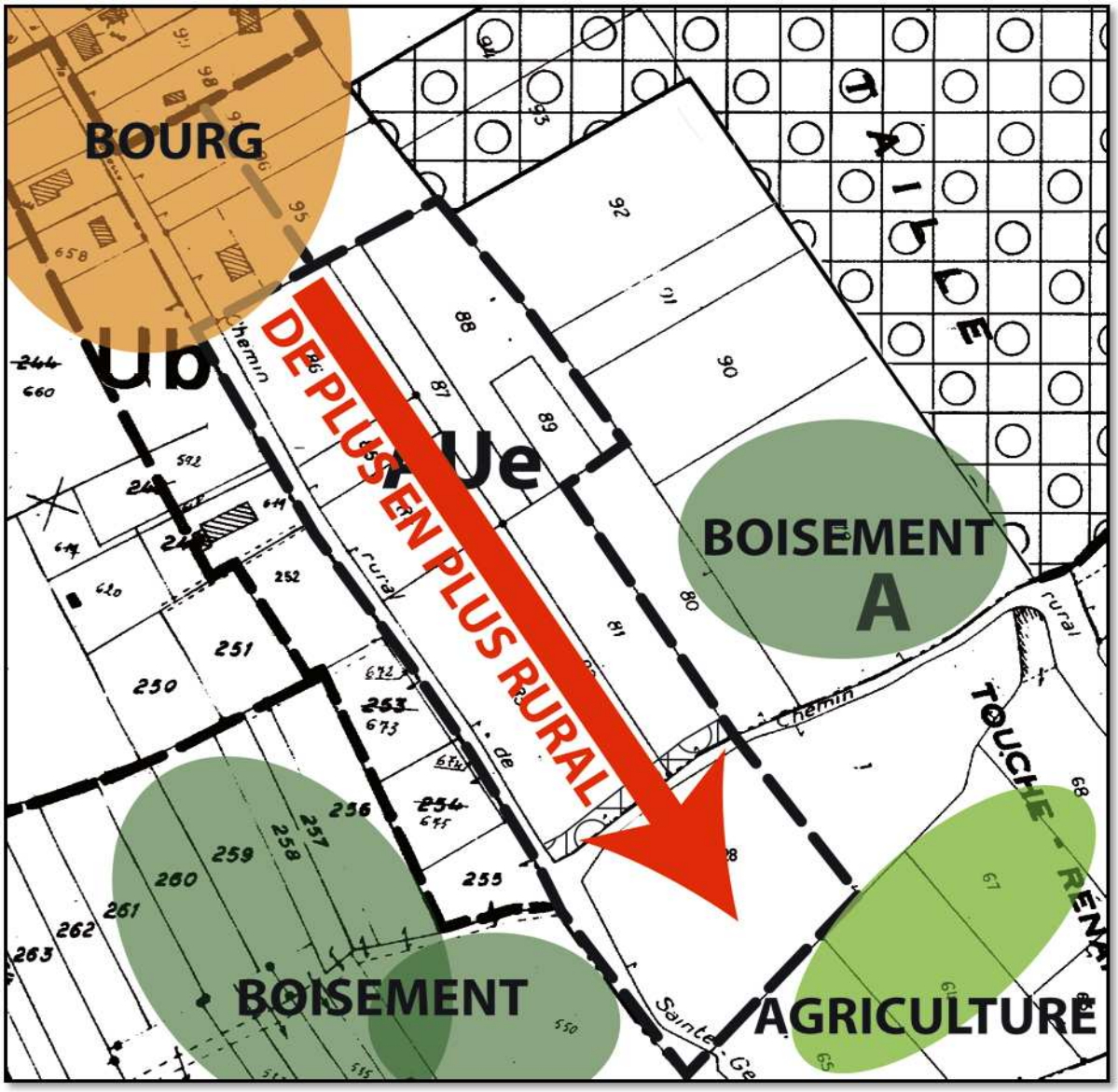
Réseaux

Le secteur étudié est desservi par l'eau (une canalisation de diamètre 160 mm passe au Nord, une de 60 mm emprunte le chemin rural) et l'électricité. En revanche l'assainissement collectif s'arrête à distance.



Prescriptions

Le projet utilise un espace non exploité entre le bourg et l'agriculture. Il doit être de plus en plus rural à mesure que l'on s'éloigne de l'urbanisation (les maisons d'habitation se situant en limite de celui-ci), afin de constituer une jonction douce entre l'urbanisation et espace rural.



Le projet doit mettre en œuvre des techniques respectant l'environnement, économes en énergie et en eau et utilisant les ressources locales. L'ensemble des constructions devront donc répondre à des critères de basse consommation, voire de consommation passive.

En particulier,

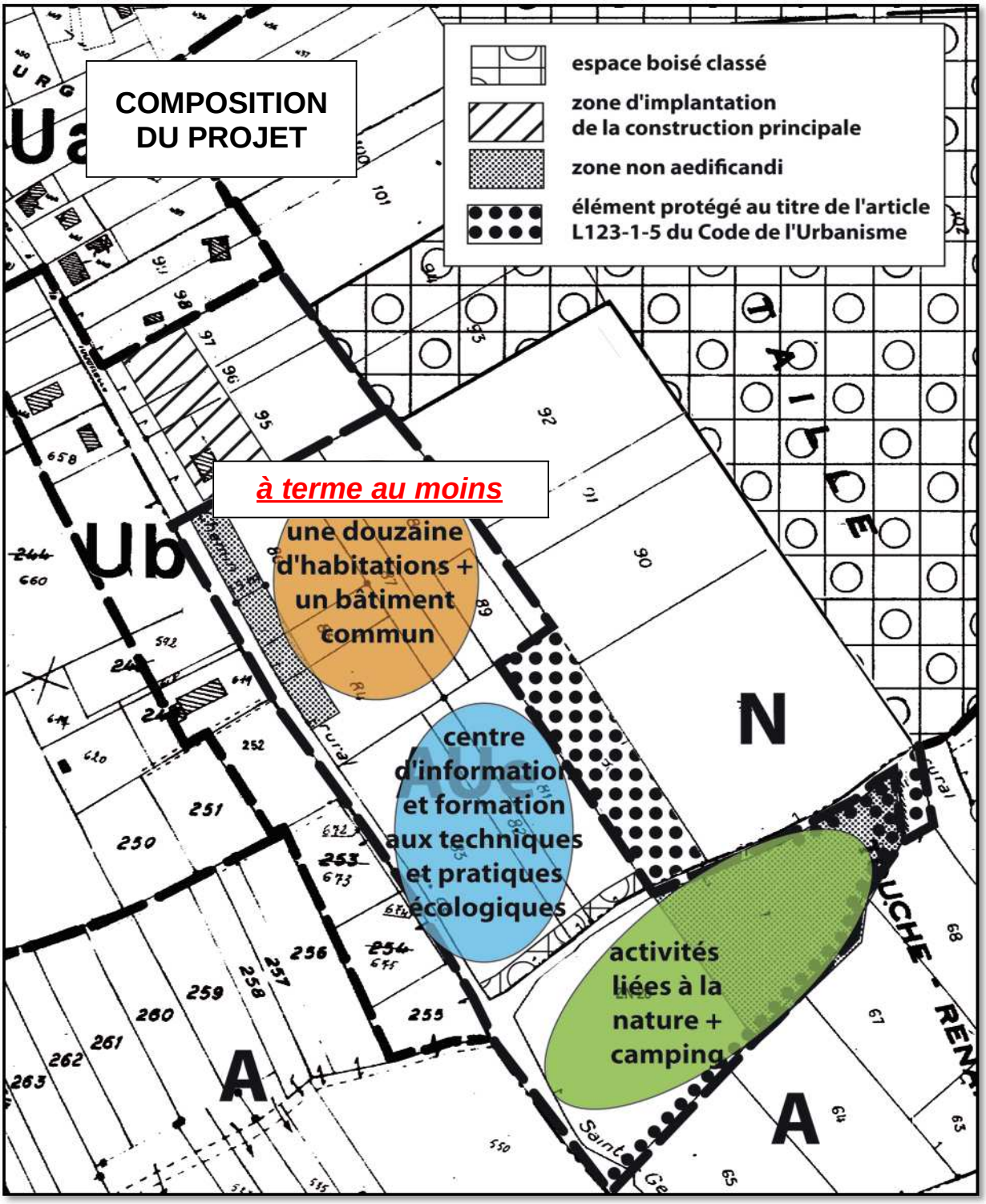
- **au niveau des milieux naturels :**
  - conservation des plus beaux sujets arbustifs,
  - conservation et gestion des stations d'Ophioglosses communs, ainsi que de celles des Corynéphores blancs,
  - conservation ou reconstitution des haies avec l'extérieur ;

- **au niveau des réseaux**
  - récupération ou infiltration et non rejet des eaux pluviales vers l'extérieur,
  - traitement des eaux usées dans une station autonome réalisée pour le projet (système de traitement écologique),
  - réalisation de locaux communs, facilement accessibles aux camions de ramassage, et de dimensions suffisantes pour permettre le tri sélectif des déchets,
  - mise en place de secteurs de compostage pour les déchets fermentescibles.
- **au niveau des voies et de parkings**
  - réduction de la place de la voiture
  - revêtements des parkings absorbants
- **au niveau de la construction**
  - groupement des maisons d'habitation par 2 ou 3 (réduction de l'emprise au sol et amélioration des performances en matière de chauffage)
  - mutualisation de certains services dans une maison commune (grande télévision, machines à laver, installation pour sécher le linge…)
  - orientation sud des habitations et de la maison commune
  - recherche d'une compacité des constructions
  - constructions bio-climatiques, à haute performance énergétique
  - choix de matériaux naturels de proximité
  - recherche d'une cohérence esthétique de l'architecture et une continuité avec l'existant pour les constructions les plus vues depuis le chemin de Touche Renard, plus de liberté pour les constructions situées à l'arrière,
  - utilisation d'énergies renouvelables pour l'eau chaude et le chauffage
  - installation de systèmes d'économie de l'eau potable, de cuves de récupération de l'eau de pluie, de systèmes électriques basse consommation.

La composition du projet doit être conforme au schéma page suivante :

- au Nord-Ouest (sur environ 1 hectare), un lieu de vie comprenant
  - à terme au moins une douzaine d'habitations,
  - une maison commune (services communs et lieu de vie),
  - une aire de jeux,
  - un jardin commun,
  - des espaces verts ;
- au centre (sur environ 1,4 ha), un lieu d'accueil, de séjour, d'échanges et de formations sur les techniques et pratiques écologiques dans le domaine du bâtiment, de l'énergie, de l'eau…, lieu orienté vers l'écotourisme et destiné à améliorer l'attractivité de la commune comprenant en particulier
  - un bâtiment regroupant un accueil, des salles polyvalentes (ateliers, réunions…) et un réfectoire,
  - une douzaine de modules (pouvant servir d'hébergement temporaire) construits avec différentes techniques « écologiques »,
  - un espace d'hébergement léger (camping et petits bungalows, soit une dizaine d'emplacements au total),
  - un bâtiment de stockage ;
- au Sud-Est (sur environ 1,6 ha), un espace jardin comprenant
  - une zone de culture (potager, verger, rucher, maraîchage…),
  - un espace d'hébergement léger (camping et petits bungalows, soit une dizaine d'emplacements au total),
  - un bâtiment pour le stockage du matériel nécessaire à la culture et les sanitaires ;

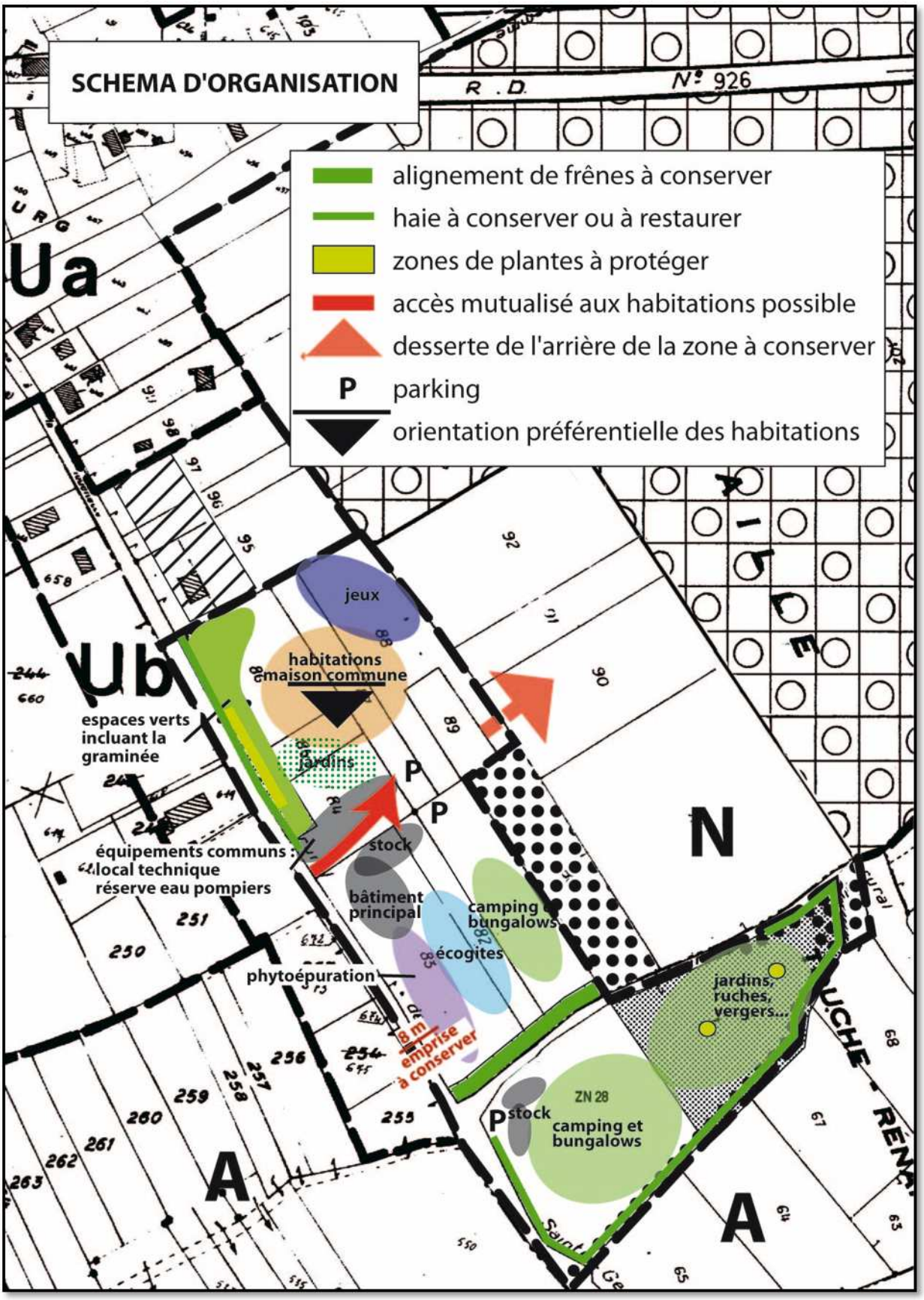
  l'espace d'hébergement léger ne pourra être aménagé et le bâtiment construit que si la partie centrale du projet est réalisée.



Nota *: Les schémas d'aménagement d'ensemble qui permettront l'ouverture à l'urbanisation de la zone « AUe », outre qu'ils doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement, pourront aussi s'inspirer et s'appuyer sur la "Fiche conseil" réalisée par le Parc Naturel Régional de la Brenne.*

Cette fiche, conçue comme un outil pédagogique et d'aide pour l'aménagement et l'équipement propose en effet des éléments de réflexion sur l'implantation, l'orientation, la mitoyenneté, la densification, des constructions, l'adoption dans les constructions de systèmes et procédés à économies d'énergie, la gestion et le traitement des eaux, le stationnement, …

Elle évoque aussi des pistes sur la cohérence à trouver et créer entre le centre bourg et l'urbanisation récente et linéaire du chemin, entre la zone pavillonnaire et le « l'écocentre » (bande végétalisée, ouvrages techniques liés à la gestion de l'eau, …).


SCHEMA D'ORGANISATION
alignement de frênes à conserver
haie à conserver ou à restaurer
zones de plantes à protéger
accès mutualisé aux habitations possible
desserte de l'arrière de la zone à conserver
P parking
orientation préférentielle des habitations
R . D. N° 926
Ua
Ub
A
N
jeux
habitations
maison commune
espaces verts
incluant la
graminée
jardins
P
P
stock
équipements communs :
local technique
réserve eau pompiers
bâtiment
principal
camping et
bungalows
écogites
phytoépuration
8 m
emprise
à conserver
jardins,
ruches,
vergers...
ZN 28
P stock
camping et
bungalows

Éléments de programmation

L’opération sera phasée.

L’ouverture à l’urbanisation se fera par tranches successives en fonction de la présence et de la capacité des réseaux à répondre aux besoins des constructions, mais également de la réalisation effective du projet, et notamment de la première tranche, située au plus près du bourg, et qui correspond à la partie destinée à la réalisation des habitations.
L’ouverture à l’urbanisation en totalité ou partielle, de la partie centrale projet et de celle située au Sud-Est, relèvera d'une décision et d'un choix communal.

La construction de plusieurs habitations devrait débuter en premier, ainsi que celle de la première partie du bâtiment principal du centre écologique (salles polyvalentes - ateliers, salles de réunion, réfectoire, douches, toilettes et cuisine). Le centre pourra ainsi fonctionner.
L’accueil, le bureau de l’association et la matériauthèque seront bâtis dans un second temps.

L’aménagement du jardin se poursuivra plusieurs années en corrélation avec les autres parties du projet.

ANNEXES

« Le règlement de la zone « AUe »,

« L'annexe aux Articles 11 ».

« Diagnostic Environnemental »,

« Compléments thématiques environnementales ».

Approuvé par la délibération du 07 Juin 2012

CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU *: Zone naturelle destinée à l'urbanisation future et au développement du bourg et qui sera ouverte à la construction de préférence sous forme d'opérations d'ensemble dans le respect d'un aménagement cohérent global.*

Si les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celles-ci sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle comprend :

- ***un secteur AUa*** *destiné principalement à l'habitat et prolongeant la zone centrale du bourg,*
- ***un secteur AUb*** *destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,*
- ***un secteur AUe*** *destiné à recevoir des habitations et des activités régies par un principe d'engagement écologique, économe en énergie et respectueux des ressources locales ;* ***il a fait l'objet d'une « orientation d'aménagement »****. Il sera composé :*
  - *au Nord-Ouest (sur environ 1 hectare), un lieu de vie :*
    à terme au moins *une douzaine d'habitations,*
    une maison commune, un local technique, une aire de jeux, un jardin commun, des espaces verts…
  - *au Centre (sur environ 1,4 ha), un lieu d'accueil, de séjour, d'échanges et de formations sur les techniques et pratiques écologiques dans le domaine du bâtiment, de l'énergie, de l'eau… : bâtiment d'accueil, salles polyvalentes et réfectoire, une douzaine de modules construits avec différentes techniques « écologiques » et pouvant servir d'hébergement, espace d'hébergements légers, bâtiment de stockage…*
  - *au Sud-Est (sur environ 1,6 ha), un espace jardin : zone de culture, espace d'hébergements légers, bâtiment de stockage…*

L'ensemble des constructions devront répondre à des critères de basse consommation, voire de consommation passive.

~~***Le projet pourra être construit par phase, les constructions de la partie la plus à l'est ne pouvant être édifiées que lorsque la partie centrale sera achevée.***~~

L'ouverture à l'urbanisation se fera par tranches successives en fonction de la présence et de la capacité des réseaux à répondre aux besoins des constructions, mais également de la réalisation effective du projet, et notamment de la première tranche, située au plus près du bourg, et qui correspond à la partie destinée à la réalisation des habitations.

L'ouverture à l'urbanisation en totalité ou partielle, de la partie centrale projet et de celle située au Sud-Est, relèvera d'une décision et d'un choix communal.

ARTICLE AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone :

Toute occupation ou d'utilisation du sol non compatible avec le caractère de la zone.

- Les constructions et installations liées à une exploitation agricole
- Les installations et travaux divers suivants :
  . parcs d'attraction installés à titre permanent
  . affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie
- Les caravanes isolées régies par l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les piscines, couvertes ou non, non liées à une construction existante
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage et les abris d'étang

Dans le secteur AUa :

- Les constructions et installations à destination industrielle
- Les constructions et installations à destination de commerce, de service et d'artisanat qui peuvent compromettre le caractère urbain de la zone
- Les installations et travaux divers suivants :
  . garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules non liés à une activité de garage
- Les terrains de camping et caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur AUb :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes non nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente ne serait pas indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis
- Les terrains de camping et caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur AUe :

- Les constructions, aménagements ou occupations qui ne respectent pas ***le caractère et*** l'Orientation d'Aménagement correspondant au secteur.

ARTICLE AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du soi soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute occupation ou utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activité devra s'intégrer et répondre à un projet d'aménagement d'ensemble et sera réalisée prioritairement sous forme de lotissements et d'ensembles de constructions groupées.
- Toute occupation ou utilisation du sol, y compris celle liée à une activité quelle soit soumise ou non au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées, pourra être interdite si notamment elle :
  . entraîne des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage ou porte atteinte à l'environnement et au caractère de la zone,
  . ne dispose pas d'une desserte suffisante en réseaux,
  . n'utilise pas un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement,
  . impose des charges disproportionnées pour la collectivité.
- Le changement de destination des constructions, et les extensions, devront respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement (installations, activités, équipements agricoles ou autres) et ne pas être incompatible avec le caractère de la zone.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux.

En zone AUe,

1/ à condition qu'un schéma d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement ***et s'inspirant de la "Fiche conseil" annexée***, ait été établi et que la desserte en réseaux soit suffisante,

• au Nord-Ouest :

- ***au moins*** une douzaine d'habitations et une maison commune possédant au moins 3 des procédés performants en matière d'écologie suivants
  - modules photovoltaïques (conversion de la lumière en électricité)
  - capteurs solaires thermiques (capture de la chaleur des rayonnements solaires)
  - système de photoépuration (filtrage et épuration des eaux usées par les plantes)
  - éoliennes de 12 mètres de haut maximum (exploitation de l'énergie cinétique du vent et transformation en énergie
  - système géothermique (conversion de l'énergie de la terre en chaleur)
  - système aérothermique (conversion des calories de l'air en chaleur)
  - architecture bioclimatique (valorisation de l'environnement géographique et climatique d'un bâtiment)

- récupérateur d'eaux de pluie (rétention et récupération à la parcelle des eaux pluviales
- tout autre procédé écologique découvert après l'approbation du PLU

- un local technique (par exemple triage et stockage de déchets

2/ à condition qu'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement ***et s'inspirant de la ''Fiche conseil'' annexée*** ait été établi, et que la desserte en réseaux soit suffisante, ~~et que la zone centrale soit achevée~~ ***et que l'ouverture à l'urbanisation en totalité ou partielle, ait été actée par un choix communal*** :

• au centre,

- un bâtiment comprenant accueil, salles polyvalentes, réfectoire, sanitaires, bureaux…, pouvant être construit en plusieurs phases
- des modules de démonstration, des hébergements temporaires, des places de camping
- un local de stockage

~~2/ à condition qu'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement ait été établi et que la desserte en réseaux soit suffisante, et que la zone centrale soit achevée :~~

• au Sud-Est

- des hébergements temporaires, des places de camping
- un local de stockage

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie publique et du trafic engendré par le nombre de lots et le type d'activités.
La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

. à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

. à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. A ce titre, pourra notamment être exigée toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :
. accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

En outre, chaque aqueduc consécutif à la création ou à l'aménagement d'un accès doit être sécurisé et conçu de manière à ne pas constituer d'obstacle aggravant en cas de choc (installation de buse de sécurité par exemple).

3) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4) En AUe, les secteurs lieu de vie et lieu d'accueil présenteront un accès commun. L'accès aux terrains situés au Nord-Ouest devra rester possible à terme.

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1) Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les bâtiments comprenant une activité ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

La création de forage particulier est soumise à l'agrément des services compétents.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel soit directement soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est séparatif, mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Pour les activités des dispositifs de traitement et de prétraitement devront être installés conformément la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement pourra être admis.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en œuvre peut être

exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées lorsque l'extension ou la réalisation du réseau collectif est prévu. Les effluents devront alors être envoyés dans celui-ci. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances.

En AUe, les eaux usées des secteurs lieu de vie et lieu d'accueil seront traitées

- soit par un seul système semi-collectif de type écologique (phytoéputation par exemple),
- soit par 2 systèmes semi-collectif de type écologique (un pour chaque secteur). Une solution autonome d'assainissement ne sera admise que pour l'espace jardin.

b) Eaux pluviales

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En AUe, les eaux pluviales ne seront pas rejetées à l'extérieur de la zone ; elles seront obligatoirement récupérées (réserves, mares…) et/ou infiltrées sur la zone.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les effluents ainsi que les eaux de ruissellement (parcs de stationnement...) devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

3) Déchets

En AUe,

- au minimum un point de collecte des déchets sera organisé à proximité de la voirie communale pour une accessibilité maximale des camions de ramassage ; la surface devra être compatible avec l'occupation du terrain et permettre le tri des déchets ;
- des secteurs de compostages seront aménagés pour les déchets fermentescibles.

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension ou autres), nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en œuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement.

ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 926 : sauf avis contraire du gestionnaire, le recul par rapport à l'axe doit être de :

.35 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation,

. 25 mètres minimum pour les constructions destinées à un autre usage.

Dans les secteur AUa et AUb :

Sous réserve des prescriptions relatives à la RD 926, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à cet alignement.

Les marges de recul ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie,...)
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul, sauf problèmes de sécurité et/ou de visibilité.

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions industrielles, artisanales ou commerciales :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Pour les autres constructions :

Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives.
Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (L=H/2) (hauteur mesurée à l'égout du toit).

ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres (L=H). Cette règle ne s'applique pas en AUe, où aucune distance n'est imposée, sous réserve des règles de sécurité et des nécessités d'un ensoleillement optimum.

Pour les constructions industrielles, artisanales ou commerciales, cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Les annexes aux constructions d'habitation qui ne nécessitent pas d'éclairement (garages,...), les équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, transformateurs E.D.F.,...) pourront être implantées sans tenir compte des règles ci-dessus, mais nonobstant les dispositions de l'article AU7 ou tous autres règles de sécurité.

ARTICLE AU9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, ainsi que leurs extensions et annexes, ne pourront excéder, par rapport au terrain naturel avant travaux,

- 6,5 mètres mesurés à l'égout du toit, lorsqu'il y a un égout de toit,
- 6,5 mètres de hauteur totale, lorsqu'il n'y a pas d'égout de toit.

Pour les constructions industrielles, artisanales ou commerciales la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

Au terme de l'article RI 11-21 du Code de l'Urbanisme :

> «Le *permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à {'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Ainsi, au terme de la réglementation, la qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé et d'évaluer son insertion.

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes de conseil et d'assistance en matière d'architecture : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), l'Architecte du Parc Naturel Régional de la Brenne, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale des Territoires.

Si du fait d'une étude architecturale particulière, d'un caractère contemporain affirmé, et s'il est développé dans le volet paysager un argumentaire précis et motivé tiré du contexte paysager et environnemental proche et lointain, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions annexées au présent règlement, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable de la part des services instructeurs, après examen conjoint et accord express par l'un des services ou organismes de conseil.

En AUe, les constructions devront présenter une certaine homogénéité architecturale et des caractéristiques bio-climatiques et d'éco-construction. Les bâtiments les plus visibles du chemin de Toucherenard devront présenter une cohérence avec les constructions typiques du village.

ARTICLE AU12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle, sauf en AUe où cette place sera mutualisée sur une ou plusieurs aires de stationnement.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Dans les zones AUb et AUe, chaque entreprise devra également offrir un nombre de place de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.

Dans la zone AUe, il sera réalisé des surfaces affectées au stationnement des 2 roues :

- 2 m2 par habitation,
- 2m2 par tranche de 250 m2 de surface hors œuvre nette du bâtiment d'accueil.

Dans la zone AUe
les revêtements d'aires de stationnement devront être absorbants.

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les parties de parcelles donnant sur la voie publique libres de toute construction ou installation et non utilisées pour le stationnement, doivent être aménagées en espaces verts et convenablement entretenues.

De plus dans la zone AUb :

- Les aires de stockage et dépôts devront être si possible intégrés aux constructions ou au minimum masqués par des plantations formant écran.
- Les aires de stationnement seront ombragées et paysagers.
- Chaque entreprise devra planter un arbre de haute tige (acacia, érable, tilleul par exemple) pour 100 m^2 de terrain (hors emprise bâtie).

En AUe,

- les stations d'Ophioglosses communs et Corynéphores blancs seront intégrées dans des espaces verts, protégées par de petites barrières basses et gérées (éviter l'embroussaillement),
- les haies existantes seront conservées ou reconstituées,
- les plus beaux sujets arbustifs seront conservés.

ARTICLE AU14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans l'ensemble de la zone.

Annexe aux ARTICLES 11

« Aspect extérieur des constructions »

Approuvé par la délibération du 07 Juin 2012

L'annexe attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différents modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Les présentes règles s'appliquent à la totalité des constructions, qu'elles soient visibles ou non de la voie publique.

⌘

Prescriptions applicables aux
Constructions d'habitat, notamment dans les
Zones Urbaines et dans la ***Zone d'Urbanisation Future***

Les constructions, extensions, annexes et autres bâtiments de ce type, présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux compatibles avec la silhouette du bâti actuel et l'harmonie du paysage.

Les pastiches ou imitations d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, et les travaux qui sont de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural présentant une unité de volume, de couleur, de matériaux ou de style sont interdits.

Pour les façades :

- Pour les constructions traditionnelles en moellons, le ravalement sera réalisé avec un mortier laissant respirer les maçonneries, les enduits seront donc composés de sable non argileux et de chaux calcique (CL) ou faiblement hydraulique (HL 2 maxi., pas de HL 3,5 ni de HL 5), dans tous les cas ils devront être de teinte ocre plutôt soutenue,
- Pour les constructions récentes réalisées en agglomérés de ciment ou en briques, les enduits pourront être réalisés au moyen de produits prêts à gâcher, colorés dans le masse,
- Dans tous les cas, les enduits ne devront être ni blancs, ni trop clairs ni gris béton, ils devront être de teinte ocre plutôt soutenue,
- Si un bardage bois est utilisé, il sera à lames horizontales ou verticales, ou en bois massif de section rectangulaire uniquement, sans angles saillants, mais marqués par une arrête rectiligne, laisser naturel ou peint, vernis, lasuré dans des teintes assombries ou pastel, selon l'environnement.
- La couleur des menuiseries peut être soutenue
- L'utilisation de faux bois, fausses briques ou fausses pierres ne sera tolérée qu'exceptionnellement en cas de réfection à l'identique, ou d'extension d'un volume existant utilisant déjà ces techniques ou pour compléter des compositions altérées (encadrements, chaînages d'angles par exemple)

***sont interdits* :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre par exemple)
- La couleur des menuiseries trop vives ou ne s'harmonisant pas avec l'environnement.

Pour les toitures :

- Sauf en cas de toitures-terrasses, la pente des toitures des bâtiments à destination d'habitation sera comprise entre 36° (72%) et 50° (120%) ; une pente plus faible pourra être autorisée pour les locaux à destination d'activité, les installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou les bâtiments annexes à l'habitation dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m2
- Pour les locaux à destination d'activité, les installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou les bâtiments annexes à l'habitation, l'emploi de bac acier sera préféré aux plaques de fibrociment, de ton mat dans les couleurs suivantes :
  - Rouge Tuile (*RAL 8012 ou équivalent*)
  - Lauze (*RAL 7006 ou équivalent*)
  - Ardoise (*RAL 5008 ou équivalent*)
  - Gris Graphite (*RAL 7022 ou équivalent*)
  - Noir (*RAL 9005 ou équivalent*)

***sont interdits* :**

- Les toitures à une seule pente sauf autorisation et après examen par les services compétents pour les locaux à destination d'activité, les installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou les bâtiments annexes à l'habitation,
- Les toitures-terrasses, sauf en cas de construction écologique,
- Les toitures réfléchissantes (métalliques ou galvanisées par exemple),
- L'emploi de teinte claire (tuiles ou fibrociment par exemple).

Pour les façades et toitures

- les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles…) sont autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement dans la construction

Pour les Clôtures :

- Les murs de maçonnerie et murs-bahut d'appui seront enduits à l'identique de la construction principale. Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'une structure bois, doublés ou non d'une haie vive d'essence locale.

***sont interdits* :**

- Les réalisations dites « décoratives » ainsi que les revêtements d'ornement **,**
- Les clôtures en planches de ciment supérieures à 0,50 m

⌘

Prescriptions applicables aux
Constructions industrielles notamment dans la
Zone d'Urbanisation Future

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec son environnement, l'enveloppe des bâtiments ne devra pas présenter de contraste. Les accessoires (gouttières, chêneaux, bandes de rive par exemple) seront de même couleur que les façades. Les portes resteront dans la même gamme de ton que les façades.

Les couleurs vives sont interdites. Les toitures et bardages seront de teinte sombre. La couleur de la toiture sera soit identique à celle des façades soit plus foncée.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en Mairie (références normalisées "RAL").

<u>Pour les toitures</u> : sont autorisées les couleurs suivantes :

- Rouge Tuile (*RAL 8012 ou équivalent*)
- Lauze (*RAL 7006 ou équivalent*)
- Ardoise (*RAL 5008 ou équivalent*)
- Gris Graphite (*RAL 7022 ou équivalent*)
- Gris Métallisé (*RAL 9006 ou équivalent*)
- Vert Foncé (*RAL 6028 ou équivalent*)
- Noir (*RAL 9005 ou équivalent*)
- Blanc Pur (*RAL 9010 ou équivalent*) *de façon exceptionnelle et motivée*

<u>Pour les façades</u> : sont autorisées les couleurs suivantes :

- Rouge Tuile (*RAL 8012 ou équivalent*)
- Lauze (*RAL 7006 ou équivalent*)
- Ardoise (*RAL 5008 ou équivalent*)
- Gris Graphite (*RAL 7022 ou équivalent*)
- Gris Métallisé (*RAL 9006 ou équivalent*)
- Vert Foncé (*RAL 6028 ou équivalent*)
- Vert Réséda (*RAL 6011 ou équivalent*)
- Bleu Marine (*RAL 5002 ou équivalent*)
- Blanc Pur (*RAL 9010 ou équivalent*) *de façon exceptionnelle et motivée*

***sont interdits en façades et en couvertures* :**

- les matériaux brillants et réfléchissants (métalliques ou galvanisés par exemple)
- l'emploi de teinte claire (fibrociment naturel, bac acier par exemple)

Les soubassements en maçonnerie seront enduits ou peints d'une couleur plus foncée que les façades.

Si un acrotère dissimule la toiture, elle sera de même hauteur sur toutes les façades d'un même volume.

Les aires de stockage seront implantées à l'arrière des bâtiments.

Les panneaux publicitaires et enseignes des bâtiments sont interdits en dehors des façades des bâtiments et ne devront pas dépasser l'égout des toitures de plus de 2 mètres (ils seront en harmonie avec l'architecture du bâtiment).

La micro-signalisation des activités sera homogène et répondre à une charte graphique d'ensemble (réalisée sur des bi-mâts implantés à l'entrée de la zone par exemple).

En cas de besoin, le long de la RD 926, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale.

⌘

Prescriptions applicables aux
Bâtiments agricole, sylvicole et piscicole notamment dans les
Zones Agricole et Naturelle

Dans le cadre de l'application de cette Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, Architecte Conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, il convient que les bâtiments respectent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible. Afin de réduire leur impact volumétrique dans le paysage ils devront donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton. Les accessoires (gouttières, chêneaux, bandes de rives par exemple) seront de la même couleur que les façades, les portes restant dans la même gamme de ton
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats

L'utilisation du bois est recommandée, notamment pour les abris de jardin ou d'étang, les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole, qui devront présenter une grande simplicité de volume et une grande homogénéité de matériaux et de couleurs.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en Mairie (références normalisées "RAL").

Pour les toitures sont autorisées l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

- Rouge Tuile (*RAL 8012 ou équivalent*)
- Lauze (*RAL 7006 ou équivalent*)
- Ardoise (*RAL 5008 ou équivalent*)
- Gris Graphite (*RAL 7022 ou équivalent*)
- Vert Foncé (*RAL 4695 ou équivalent*)
- Noir (*RAL 9005 ou équivalent*)

Pour les façades sont autorisées le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

- Rouge Tuile (*RAL 8012 ou équivalent*)
- Lauze (*RAL 7006 ou équivalent*)
- Ardoise (*RAL 5008 ou équivalent*)
- Gris Graphite (*RAL 7022 ou équivalent*)
- Vert Foncé (*RAL 4695 ou équivalent*)
- Vert Réséda (*RAL 6011 ou équivalent*)

***sont interdits en façades et en couvertures* :**

- les bardeaux bitumés, les matériaux brillants et réfléchissants (la tôle galvanisée ou le bac acier par exemple), et les teintes trop claires (le fibrociment naturel par exemple)

Pour les bâtiments agricoles les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les silos ou équipements annexes seront, dans la mesure du possible, traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extensions de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieillies) existantes.

⌘

Prescriptions applicables aux
Affouillements et exhaussements du sol
en vue notamment de la création d'étang dans les
Zones Agricole et Naturelle

Les présentes règles s'appliquent quelque soit la destination et le mode d'exploitation de l'étang et qu'il soit visible ou non de la voie publique.

Pour bien s'intégrer dans le paysage, ils devront être réalisés tels que :

- la longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 50% du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote au niveau du déversoir)
- la digue ou la chaussée présente une pente douce qui ne pourra être supérieure à 1 sur 3 tant du côté amont que du côté aval
- la largeur de la crête soit de 3 mètres minimum

A l'exception de la largeur en crête minimum de 3 mètres, ces règles ne s'appliqueront pas pour les bassins agricoles et piscicoles d'une superficie inférieure à 5000 mètres carrés.

⌘

Prescriptions applicables aux
Abris de jardin, d'étang et d'élevage notamment dans les
Zones d'Agricole et Naturelle

Les abris devront présenter une grande simplicité de volume et de couleur.

L'emploi à nu de matériaux de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de ciment par exemple) est interdit.

Les façades devront être traitées avec les mêmes matériaux et de la même teinte que ceux utilisés pour la couverture, ou bien être peintes de couleur foncée ou enduites de teinte très soutenue.

L'utilisation du bois est recommandée pour leur réalisation.

⌘

Prescriptions applicables aux
Constructions dans la
Zone Naturelle

Les restaurations, les extensions, les annexes et autres constructions de ce type, présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux compatibles avec la silhouette du bâti actuel et l'harmonie du paysage.

Les pastiches ou imitations d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, et les travaux qui sont de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural présentant une unité de volume, de couleur, de matériaux ou de style sont interdits.

Pour les toitures sont autorisées :

- l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le fibrociment de teinte noire ou brun-rouge ou le bac acier de teinte foncée (par exemple gris graphite "RAL 7022")

***sont interdits* :**

- les bardeaux bitumés, le fibrociment de teinte naturelle (gris clair), le bac acier de teinte claire, la tôle galvanisée, ainsi que tous les matériaux brillants et réfléchissants

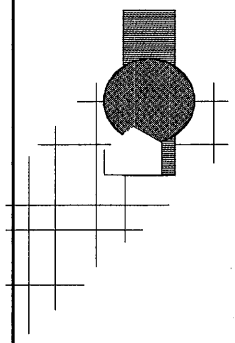
Pour les façades sont autorisées :

- le bois peint ou lasuré de teinte foncée, le bac acier (de préférence au fibrociment) de même teinte que la couverture ; les matériaux de maçonnerie tels que parpaings, briques, plaques de ciment devront être traités avec les mêmes matériaux que la couverture, peints de teinte foncée ou enduits de teinte très soutenue.

***sont interdits* :**

- la tôle galvanisée, les matériaux brillants et réfléchissants et les teintes trop claires.

⌘⌘⌘
⌘⌘
⌘



AMURE S.A.R.L.
Urbanisme, environnement et paysage
38 rue Dunois
75647 Paris cedex 13

Tel: 01.53.79.14.54
Email : amure.sarl@wanadoo.fr

COMMUNE DE SAINTE GEMME

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIEE

Compléments Thématiques environnementales

Mars 2012

• **Eaux superficielles et souterraines (quantité et qualité)**

Actuellement, il n'y a pas de problème recensé au niveau de la qualité ou de la quantité des eaux, qu'elles soient superficielles ou souterraines.
Sainte Gemme se situe sur la ligne de partage des eaux entre l'Indre (7-8 km au Nord du projet) et la Claise (environ 4 km au Sud).
Si ce n'est la Claise sur sa limite Sud et l'un de ses affluents sur la limite Sud-Ouest, la commue possède très peu de ruisseaux ; ils sont le plus souvent intermittents et le plus souvent liés à la gestion des étangs. Le plus proche du projet se situe à plus d'un kilomètre au Sud du projet.

Le projet modifie très peu le ruissellement des eaux superficielles, car la majeure partie du terrain n'est pas imperméabilisée : seules les surfaces construites (estimées à environ 1500 m2 au total, soit 4% environ) empêchent l'absorption des eaux de ruissellement ; les voies, courtes, et les aires des stationnement, en nombre limité, sont revêtues d'un produit absorbant (p. 33 de l'OA).
Il faut noter que le sous-sol du secteur du projet se compose pour partie de sable, ce qui facilite l'absorption et la filtration des eaux de ruissellement.

La nappe phréatique utilisée pour l'alimentation en eau potable est située entre 12 et 18 m sous le niveau du sol, dans le calcaire. La quantité est suffisante pour les besoins actuels et pour un certain développement ; la qualité bonne.
Le projet n'a pas d'impact sur les eaux souterraines. Les seuls rejets sont les eaux usées, elles sont traitées (cf. assainissement).

• **Alimentation en eau potable (captages, volumes, réseaux)**

Le réseau d'eau potable est géré par le SIAEP (Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable) de la Brenne qui l'a affermé à la SERC (Service Entretien des Réseaux Communaux).

L'eau potable de la commune, comme celle des 3 autres communes alimentées par le Syndicat, est fournie par plusieurs forages, implantés sur la commune de Vendœuvre. Elle est ensuite stockée dans le château d'eau de la même commune. (Le château d'eau de Sainte Gemme est désaffecté depuis plus de 15 ans, car peu haut, il ne permettait pas une pression suffisante.) Elle est traitée par chloration au château d'eau.
Toutes les habitations sont desservies.
A proximité du projet, il existe deux canalisations d'eau potable (diamètre 60 et 160 - p. 31 de l'AO). Elles sont suffisantes pour permettre la desserte du projet.
Il n'y a actuellement aucun problème d'alimentation en eau de la commune ni au niveau de la quantité ni au niveau de la qualité.

- **Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales**

Le réseau d'assainissement, longtemps géré par la SAUR, a été repris par la commune depuis Juin 2011.

Eaux usées

Le bourg de Sainte Gemme est desservi par un réseau d'assainissement, la station d'épuration (nouvelle) se situant le long de la RD 956 à la sortie de village.
Mais il se situe trop loin du projet ; les maisons implantées à proximité de celui-ci sont d'ailleurs assainies de façon individuelle.
C'est pourquoi il est prévu pour le projet une station autonome avec un traitement écologique (p. 33 de l'AO). Le règlement du PLU rend cette disposition obligatoire (article 4a).

Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement n'est séparatif qu'en certains endroits. A proximité de terrain pressenti pour le projet, les eaux pluviales sont entrainées vers des fossés.

Le projet prévoit de ne pas rejeter les eaux de ruissellement vers l'extérieur du terrain sur lequel il est situé. Elles seront soit récupérées pour l'arrosage des jardins et espaces verts, soit infiltrées (cf. paragraphe « eaux superficielles » et P. 33 de l'OA). Cette obligation est également stipulée dans le règlement (article 4b).

- **Sols (pollutions)**

Il n'y a actuellement aucun problème de pollution des sols sur Sainte Gemme.
Le projet comportant des habitations et un lieu d'information et de formation ne devrait pas entraîner de pollutions des sols, comme pourrait le faire certaines activités.
Par ailleurs, l'esprit des habitants d'un éco-hameau, et de gestionnaires d'un centre tourné vers les pratiques écologiques, est d'éviter autant que faire se peut les pesticides, les engrais non naturels...

- **Air (pollutions)**

L'air de Sainte Gemme est de bonne qualité ; il n'y a, sur la commune, ni concentration d'habitations, ni activités, ni voies à fort trafic qui pourraient polluer.
Le projet n'entraîne que des risques très minimes de pollutions de l'air liés à la vie des habitants et usagers du centre de formation : feux de cheminées, circulation (réduite) de véhicules motorisés...

- **Risques naturels**

Inondations :
Sainte Gemme ne présente aucune rivière (cf. paragraphe « Eaux superficielles »)
Il n'existe pas de ruisseau à proximité du projet, le plus proche, intermittent, est à plus d'un kilomètre.
Il n'existe donc pas de problème d'inondation, sur le terrain du projet ou à proximité.

Mouvements de terrains :
Sainte Gemme se situe sur un plateau faiblement vallonné. La pente du terrain pressenti pour le projet est faible : environ 1% (p. 26 de l'Orientation d'aménagement), ce qui ne nécessitera pas de modifications importantes pour les constructions prévues. Le sous-sol dans le secteur du projet est composé de sables et grès de Vierzon, relativement stables.

- **Risques technologiques**

Il n'y a pas d'activités industrielles sur la commune. Châteauroux , la ville la plus proche où se situent une concentration d'activités, est à plus de 25 kilomètres à vol d'oiseau.
Le projet n'entraîne aucun risque technologique.

- **Déchets**

La collecte et le traitement des déchets sont gérés par la Communauté de communes (Cœur de Brenne). Sur Sainte Gemme, le ramassage se fait une fois par semaine (le Mercredi) ; il existe un sac pour les déchets ménagers et un autre pour le « sélectif » ; le verre et le papier doivent être emportés dans des bennes situées au Nord du bourg, près de château d'eau, les cartons à la déchetterie de Saint Michel en Brenne. Les maisons situées à proximité du projet sont desservies par le circuit de collecte.
Les ordures ménagères sont emmenées au centre d'enfouissement de Chatillon sur Indre.

La collecte peut sans difficultés inclure le nouveau projet, mais elle ne concernera que les déchets non fermentescibles.
Le projet ayant un caractère écologique prononcé, des secteurs de compostage seront mis en place (p.33 de l'AO), ce qui permettra de réduire le volume ramassé. Des points de collecte seront organisés à proximité de la voirie communale, pour faciliter le travail de employés de la communauté de communes.

• **Patrimoine architectural, historique**

Le bourg a été en grande partie détruit pendant la seconde guerre mondiale. Il n'y a donc pas de patrimoine architectural ou historique remarquable. L'église et les écoles qui ont subsisté ne datent que de la 2e partie du XIXe siècle.
A proximité de projet, les constructions sont récentes et sans intérêt architectural. Il n'y a pas non plus de petit patrimoine vernaculaire : calvaire, lavoir, puits... Cependant, une « cohérence esthétique » et une « continuité avec l'existant» sont prévues, pour intégrer le projet dans son environnement (p.33 de l'AO – article 11 du règlement).
Les impacts sur le patrimoine architectural et historique sont donc inexistants.

• **Odeurs**

L'air étant de bonne qualité, et l'agriculture située à distance, les odeurs sont aujourd'hui dominées par les végétaux, dans le secteur pressenti pour le projet. Celui-ci apportera des odeurs limités, liées à la vie quotidienne : feux de bois l'hiver, quelques gaz d'échappement...

• **Emissions lumineuses**

Sur le bourg, les émissions lumineuses se réduisent à l'éclairage public ; il n'y même pas d'enseignes puisqu'il n'y a pas de commerce.
Le projet ne changera pas cette situation.
Il n'y a pas d'éclairage public le long du chemin de Touche Renard et il n'est pas prévu à brève échéance. Il n'y en aura donc pas dans le futur éco-hameau.

• **Déplacements et trafic routier**

Du point de vue transports en commun, la commune ne possède qu'une ligne de cars gérée par la Conseil général, mais les véhicules ne passent que si cela leur a été demandé à l'avance. Les habitants utilisent surtout des véhicules personnels motorisés.

Toujours dans un esprit écologique, le projet prévoit de limiter le nombre de parkings afin d'inciter les habitants à faire du co-voiturage (p. 33 de l'AO).
Il faut noter que la distance de Sainte Gemme par rapport aux villes importantes où l'on trouve travail, commerces importants, lycées... (la plus proche, Châteauroux, plus de 30 kilomètres par la route) rend difficile l'utilisation du vélo.

Le projet entraînera une légère augmentation du trafic sur le chemin de Touche Renard, qui ne sera cependant pas élargi : les bas-cotés permettent de s'arrêter pour laisser passer le véhicule qui vient en face, l'étroitesse de la voie incite les automobilistes à réduire la vitesse.

• **Sécurité et salubrité publique**

La gendarmerie la plus proche est celle de Mezières en Brenne à une huitaine de kilomètres, rattachée depuis peu à celle Buzançais ; elle passe régulièrement sur le territoire qu'elle dessert.
Sainte Gemme est une commune calme, sans problème de délinquance.
Les nouveaux habitants, ainsi que les usagers du centre de formation, étant des personnes intéressées par l'écologie, le projet ne devrait pas changer cette donnée.

• **Santé - risques sanitaires**

Le projet étant de dimension réduite et n'amenant ni pollution ni bruit n'entraîne pas de risque pour la santé ni de risques sanitaires.

• **Bruit**

Sainte Gemme est également une commune calme du point de vue bruit. Le projet n'induira que des bruits liés à la vie quotidienne : cris d'enfants, tondeuses, scies électriques...

Mairie de Sainte-Gemme

RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-GEMME (INDRE)





Volet biologique

Ingénierie de l'Environnement & de l'Aménagement

Institut d'Écologie Appliquée sarl

Juillet 2011

AUTEURS DE L'ÉTUDE

Prospections : Patrick BERNARD, Matthieu ESLINE et Franck FAUCHEUX

Rédaction : Patrick BERNARD et Matthieu ESLINE

Cartographie : Adrien PAGET et Franck FAUCHEUX

Contrôle interne : Anne-Marie BODARD

Validation : Patrick LEGRAND

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL 4

PRÉAMBULE 5

I - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE 5

A - INVENTAIRES ET PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL 5
B - PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL COMMUNAL 7
C - OCCUPATION DU SOL ET VÉGÉTATION 8
D - IMPACTS PRÉVISIONNELS SUR LE MILIEU NATUREL 27

II - MESURES PRÉVUES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT 32

A - MESURES DE SUPPRESSION 33
B - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT 33

III - ANALYSE DE L'INCIDENCE DU FUTUR PROJET SUR LES PÉRIMÈTRES NATURA 2000 34

A - SUR LES MILIEUX ET LA FLORE 34
B - SUR LA FAUNE 34
C - CONCLUSION RELATIVE AUX INCIDENCES DU FUTUR PROJET SUR LES PÉRIMÈTRES NATURA 2000 34

ANNEXES 37

ANNEXE 1 : RÈGLEMENT RELATIF AUX PARCELLES AGRICOLES 38
ANNEXE 2 : RÈGLEMENT RELATIF AUX PARCELLES URBANISÉES 45
ANNEXE 3 : LISTE FLORISTIQUE DU SECTEUR OUEST DE LA ZONE D'ÉTUDE 52
ANNEXE 4 : LISTE FLORISTIQUE DU SECTEUR EST DE LA ZONE D'ÉTUDE 56
ANNEXE 5 : LISTE FAUNISTIQUE 60

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

PRÉAMBULE

L'Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit comporter, entre autres :

- une analyse de l'état initial de l'environnement communal,
- une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et un exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

Le Conseil municipal de Sainte-Gemme, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), a confié à l'*IE&A* la réalisation du volet biologique.

L'étude est divisée en deux parties :

- l'analyse de l'état actuel de l'environnement communal et l'énoncé de recommandations à prendre en compte dans le futur plan. Cette phase intervient au début des réflexions d'élaboration du PLU afin de faciliter la prise en compte des sensibilités et contraintes qu'elle a permis d'identifier ;

- l'examen des incidences du PLU sur l'environnement.

L'ensemble vise à assurer une prise en compte de l'environnement afin que l'évolution de la commune de Sainte-Gemme s'effectue dans une perspective de développement durable et de préservation des patrimoines à l'intention des générations futures.

I - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

A - INVENTAIRES ET PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL

1) Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'objectif de ces zones est la connaissance permanente et aussi exhaustive que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type 1, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont

particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées,

- les zones de type 2, grands ensembles naturels et peu modifiés (massifs forestiers, vallées, plateaux, etc.), riches en espèces ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.
  Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Lancé en 1982 à l'initiative du Ministère de l'Environnement, l'inventaire des ZNIEFF constitue une des bases scientifiques majeures de la protection de la nature en France.

L'inventaire est réalisé à l'échelle régionale par des spécialistes dont le travail est validé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) nommé par le Préfet de région. Les données sont ensuite transmises au Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour évaluation et intégration au fichier national.

En région Centre, les ZNIEFF de première génération ont été définies jusqu'en 1992. S'agissant d'un inventaire permanent, une actualisation de ces zonages est intervenue ces dernières années, aboutissant à la désinscription ou à la modernisation de certaines zones mais aussi à l'apparition de nouvelles, comme c'est le cas sur la commune.

On notera que les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe. Cependant, du fait de la présence d'espèces protégées, les dispositions légales relatives à leur protection s'appliquent dans la plupart des ZNIEFF.

Dans le cas présent, la commune de Sainte-Gemme est concernée par la ZNIEFF de type II n°240000600 intitulée "Grande Brenne". Celle-ci est composée de végétations de rivières oligotrophes, de landes humides, de végétations des rives exondées, de phragmitaies, de boisements humides, etc.

2) Le Réseau Natura 2000

❖ Généralités

La Directive européenne 92/43/CEE modifiée, dite Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE (codifiée) concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Pour déterminer les ZPS, un niveau d'inventaire préalable a été réalisé avec la délimitation des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces dernières montrent une analogie statutaire avec les ZNIEFF, n'étant assorties d'aucune contrainte réglementaire.

Le réseau Natura 2000 formera ainsi à terme un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

- ❖ Le territoire communal

L'ensemble du territoire communal est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Brenne qui ne compte pas moins de 3 000 étangs et 250 espèces d'oiseaux dont 150 nicheuses.

L'intégralité du territoire communal est incluse dans la Zone Spéciale de Conservation dénommée "Grande Brenne" (n°FR2400534). Ce site a notamment été désigné pour ses habitats humides comme les marais alcalins ou les tourbières et pour des espèces telles que la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) et le Grand Murin (*Myotis myotis*).

La Zone de Protection Spéciale dénommée "Brenne" (n°FR2410003) englobe également l'intégralité du site d'étude. Cette ZPS a été désignée pour des espèces comme l'Aigle botté (*Hieraaetus pennatus*) et l'Alouette lulu (*Lullula arborea*).

Enfin, la Brenne est classée via la convention de Ramsar en zone humide d'importance internationale. Ce périmètre inclus la commune de Sainte-Gemme.

B - PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL COMMUNAL

La révision simplifiée du PLU de la commune de Sainte-Gemme concerne la modification du statut de dix parcelles afin de les reclasser en zone d'urbanisation diffuse (Ub). La parcelle 83 possède déjà ce statut et les parcelles 84, 85 et 86 sont classées à la fois en Ub et en Agricole (A). Les parcelles 81, 82, 87, 88, 89 et ZN28 sont quant à elles classées en Agricole (A).

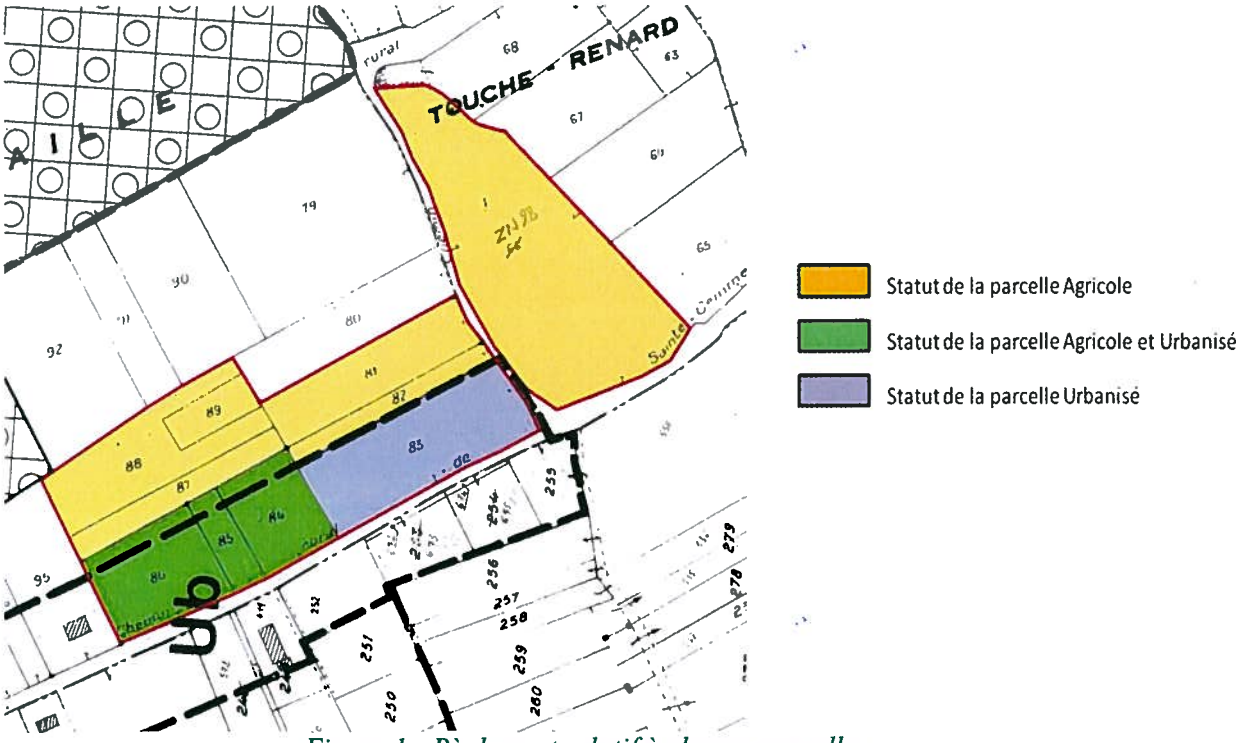


Figure 1 : Règlement relatif à chaque parcelle

Le règlement relatif aux parcelles Agricoles se trouve en annexe 1 et celui relatif aux parcelles Urbanisées se trouve en annexe 2. Tout deux sont extraits du PLU de la commune de Sainte-Gemme.

Afin de permettre cette modification du PLU, la mairie de Sainte-Gemme a mandaté *IE&A* pour réaliser les inventaires biologiques de ces parcelles.

Les relevés floristiques et faunistiques ont été effectués le 7 juin 2011 pour la flore et la faune généraliste ainsi que le 29 juin 2011 pour les Orthoptères, les Odonates et les Lépidoptères.

Les informations ainsi obtenues ont permis de cerner les potentialités du site.

C - OCCUPATION DU SOL ET VÉGÉTATION

Le site d'étude est divisé en deux parties séparées l'une de l'autre par une route goudronnée.

Le secteur Ouest est une prairie en voie d'enfrichement au sein de laquelle se trouvent des lentilles de pelouses thermophiles. Ces dernières sont principalement recouvertes par la Piloselle (*Hieracium pilosella*) et le Thym (*Thymus sp.*). Un roncier forme la bordure Sud de cette prairie enfrichée tandis que des fourrés à Prunellier (*Prunus spinosa*) délimitent la bordure Nord. La bordure Est est quant à elle matérialisée par un alignement de Frênes élevés (*Fraxinus excelsior*). La partie Sud-Ouest de cette zone est

occupée par une lande à Genêt à balais (*Cytisus scoparius*) et le sol y est densément recouvert de lichens.



Photo 1 : Prairie en voie d'enfrichement



Photo 2 : Pelouses thermophiles à Piloselle

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com



Photo 3 : Lande à Genêt à balais



Photo 4 : Lichen recouvrant le secteur landicole

Le secteur Est de la zone d'étude est principalement composé d'une pelouse calcaire semi-aride, ponctuée en son centre par des fourrés de Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*). La bordure Est de cette zone est longée par une haie arbustive à Prunellier (*Prunus spinosa*) tandis que la bordure Nord est formée par un fourré à Frênes élevés. Dans la partie Ouest de ce secteur, trois petites parcelles ont été labourées afin d'être cultivée. Elles sont séparées l'une de l'autre par une jeune haie de Frênes élevés.

Ce secteur est en cours de réaménagement, plusieurs arbres ont été abattus, des parcelles de terres ont été retournées, des barrières installées, etc.



Photo 5 : Pelouse calcaire subatlantique semi-aride



Photo 6 : Fourré de Pins sylvestres

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com



Photo 7 : Jeune haie et fourré à Frênes élevés



Photo 8 : Zone de culture

En ce qui concerne les abords du site d'étude, la partie Sud-Ouest est longée par des habitations derrière lesquelles s'étend un boisement. Le Sud-Est est également occupé par un boisement.

À l'Ouest, en direction du centre ville, des habitations sont une nouvelle fois présentes. Au Nord la zone d'étude est bordée par une prairie en friche ainsi qu'un verger. Derrière ce dernier se trouve une plantation de Pins.

En limite Nord-Est du site d'étude, à proximité des fourrés à Frênes élevés se trouve une mare. Plus loin au Nord-Est s'étendent plusieurs zones de pâtures. Enfin, une prairie de fauche longe la limite Est du site.

Les paragraphes qui suivent concernant les habitats, la flore et la faune constituent une synthèse des investigations de terrain effectuées par l'Institut d'Écologie Appliquée :

- *prospections printanières pour la faune généraliste et la flore le 7 juin 2011 et prospections en début d'été pour les invertébrés (29 juin 2011).*

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

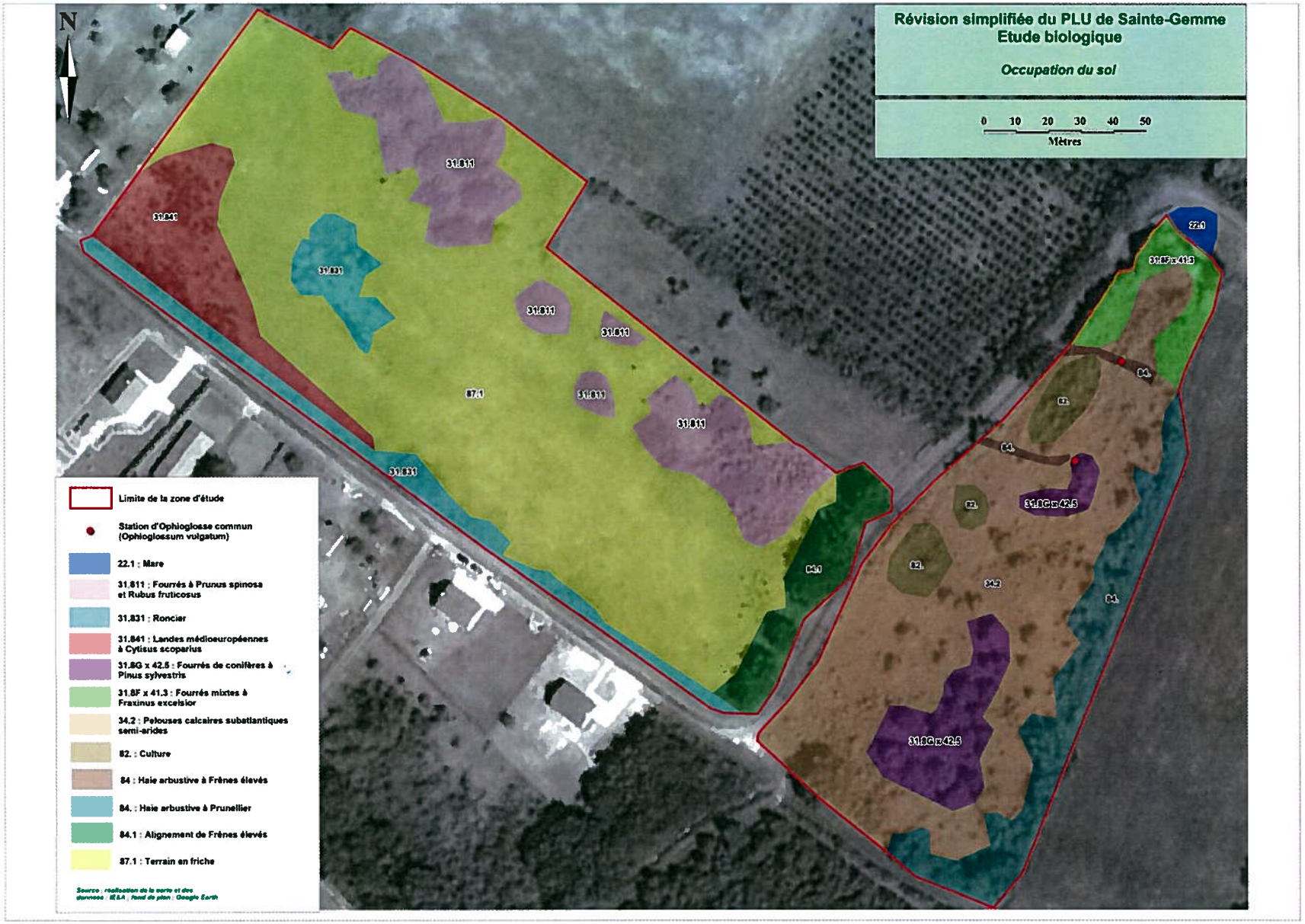


Figure 2 : Carte d'occupation du sol

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

1) Habitats naturels

a) Secteur Ouest

Le secteur Ouest du site d'étude est une prairie en voie d'enfrichement (Code Corine Biotopes 87.1 "Terrain en friche"). Cette dernière est en voie de fermeture via l'avancée au Nord des fourrés à Prunellier (*Prunus spinosa*) et à Ronce commune (*Rubus gr. fruticosus*) (Code Corine Biotopes 31.811) ainsi que via l'avancée de la lande médioeuropéenne à Genêts à balais (*Cytisus scoparius*) (Code Corine Biotopes 31.841) située au Sud-Ouest.

Cette prairie est ponctuée de manière régulière par des pelouses thermophiles à Thym (*Thymus sp.*) et à Piloselle (*Hieracium pilosella*). Il n'a pas été jugé nécessaire de les retranscrire sur la carte d'occupation du sol, du fait de leur faible superficie et du fait qu'il ne s'agit pas d'habitats d'intérêt communautaire ou patrimonial.

L'Est de ce secteur est bordé par un alignement de Frênes élevés (*Fraxinus excelsior*) relativement âgés (Code Corine Biotopes 84.1). La bordure Sud est quant à elle matérialisée par un roncier (Code Corine Biotopes 31.831).

b) Secteur Est

Le secteur Est du site d'étude repose sur des substrats principalement calcaires ponctués de lentilles marneuses. Au vu de la végétation, il s'agit principalement de pelouses calcaires subatlantiques semi-arides (Code Corine Biotopes 34.2). Au Nord, ce secteur est bordé par des fourrés mixtes à Frênes élevés (Code Corine Biotopes 31.8F x 41.3) et à l'Est par une haie arbustive à Prunellier (Code Corine Biotopes 84.). D'autres haies arbustives cette fois-ci à Frênes élevés sont également présentes dans la partie Nord-Ouest de ce secteur.

Enfin, le centre de cette zone est occupé par des fourrés à Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*) (Code Corine Biotopes 31.8G x 42.5).

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

c) Tableau récapitulatif

Intitulé de l'habitat	Code CORINE BIOTOPES	Surface (m²)	Proportion (%)
Fourrés à Prunellier et à Ronce commune	31.811	3 400	9,6
Roncier	31.831	1 800	5,1
Landes médioeuropéennes à *Cytisus scoparius*	31.841	1 800	5,1
Fourrés mixtes à Frênes élevés	31.8F x 41.3	800	2,3
Fourrés à Pins sylvestres	31.8G x 42.5	1 500	4,2
Pelouses calcaires subatlantiques semi-arides	34.2	7 500	21,2
Cultures	82.	800	2.3
Haie arbustive à Prunelliers	84.	2 200	6,1
Haie arbustive à Frênes élevés	84.	200	0,6
Alignement de Frênes élevés	84.1	1 100	3,1
Terrain en friche	87.1	14 300	40,4
	SURFACE TOTALE	35 400	100

Aucun habitat d'intérêt communautaire ou bien déterminant de ZNIEFF n'a été répertorié aussi bien sur la zone d'étude qu'au niveau de ses abords proches.

2) Flore

a) Partie Ouest du site d'étude

La liste des espèces floristiques relevées sur la partie Ouest du site d'étude est présentée en annexe 3.

❖ **Terrain en friche (Code Corine Biotopes 87.1)**

Le secteur Ouest de la zone d'étude est composé d'une prairie enfrichée. Au sein de cet habitat on retrouve les espèces typiques de ce type de milieux comme l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), l'Asperge officinale (*Asparagus officinalis*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*), le Chardon Roland (*Eryngium campestre*) et le Cirse des champs (*Cirsium arvense*). Le cortège de graminées est également bien représenté avec notamment la Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) et le Fromental élevé (*Arrhenatherum*

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

elatius). Plusieurs espèces indiquant une fermeture progressive du milieu sont présentes de manière diffuse sous forme de pousses ou bien de petits arbustes. Il s'agit notamment du Prunellier (*Prunus spinosa*) et de la Ronce commune (*Rubus gr. fruticosus*)

Cette prairie enfrichée est ponctuée en mosaïque par de petites pelouses thermophiles. Des espèces telles que le Thym (*Thymus sp.*), la Piloselle (*Hieracium pilosella*), le Bec-de-grue à feuilles de ciguë (*Erodium cicutarium*), l'Orpin réfléchi (*Sedum rupestre*) et la Petite Oseille (*Rumex acetosella*) se trouvent au sein de ce microhabitat.

Aucune espèce protégée ou bien déterminante de ZNIEFF n'a été répertoriée dans cet habitat.

- **Roncier (Code Corine Biotopes 31.831)**

La zone de friche est bordée au Sud par un roncier principalement composé de Ronce commune (*Rubus gr. fruticosus*). En bordure de cet habitat on retrouve des espèces communes à la friche comme le Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*), le Cabaret des oiseaux (*Dipsacus fullonum*) et le Coquelicot (*Papaver rhoeas*). L'Orpin reprise (*Sedum telephium*) est quant à lui uniquement présent au niveau de cette bordure.

Aucune espèce protégée ou bien déterminante de ZNIEFF n'a été répertoriée au sein de cet habitat.

- **Fourrés à Prunelliers (Code Corine Biotopes 31.811)**

Cet habitat constitué principalement d'espèces arbustives à développement rapide comme le Prunellier (*Prunus spinosa*), l'Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*) et quelques Cornouillers sanguins (*Cornus sanguinea*) progresse sur la zone enfrichée. Au niveau de la strate herbacée, peu d'espèces se développent dans ces fourrés relativement denses. On y retrouve principalement le Gaillet gratteron (*Galium aparine*) et la Ronce commune (*Rubus gr. fruticosus*). Au niveau de la bordure de cet habitat, les mêmes espèces que celles présentes au sein de la friche s'expriment comme le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), la Potentille rampante (*Potentilla reptans*) et la Campanule raiponce (*Campanula rapunculus*). À noter cependant la présence de la Vesce cultivée (*Vicia sativa*). qui n'est présente qu'au niveau de la bordure entre ces fourrés et la friche.

Aucune espèce protégée ou bien déterminante de ZNIEFF n'a été répertoriée au sein de cet habitat.

- **Landes médioeuropéennes à Genêts à balais (Code Corine Biotopes 31.841)**

Cet habitat thermophile est localisé dans la partie Sud-Ouest de la friche. Sa strate arbustive est exclusivement composée de Genêts à balais (*Cytisus scoparius*). Ces derniers progressent au sein de la friche, induisant peu à peu une fermeture du milieu. La strate herbacée de cet habitat est relativement pauvre du fait de la densité importante de la strate muscinale (Lichens). On y retrouve des espèces comme l'Orpin réfléchi (*Sedum rupestre*), l'Oseille des prés (*Rumex acetosa*), la Petite Oseille (*Rumex acetosella*), la Piloselle (*Hieracium pilosella*) et le Thym (*Thymus sp.*). Quelques graminées y sont encore présentes, reliques de la prairie enfrichée en voie de fermeture.

Aucune espèce protégée ou bien déterminante de ZNIEFF n'a été répertoriée au sein de cet habitat. Toutefois, le fait qu'il y ait autant de lichens peut indiquer qu'autrefois une lande d'intérêt européen était présente ici. Cependant, l'habitat est aujourd'hui très dégradé et le Genêt à balais ferme rapidement le milieu. Par conséquent, ce secteur landicole ne peut être inventorié comme étant un habitat Natura 2000.

❖ **Alignement de Frênes élevés (Code Corine Biotopes 84.1)**

Cet alignement de Frênes élevés relativement âgés longe toute la limite Est de ce secteur. Il s'agit d'arbres assez remarquables. La flore arbustive est principalement composée d'Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*) et de Chênes pédonculés (*Quercus robur*). Parmi la flore herbacée, on retrouve des espèces typiques de ce type de milieu (haie arborée longeant un fossé) à savoir : le Gaillet gratteron (*Galium aparine*), le Lierre grimpant (*Hedera helix*) ou encore le Cerfeuil des bois (*Anthriscus sylvestris*).

Aucune espèce protégée ou bien déterminante de ZNIEFF n'a été répertoriée au sein de cet habitat.

b) Partie Est du site d'étude

La liste des espèces floristiques relevées sur la partie Est du site d'étude est présentée en annexe 4.

❖ **Pelouses calcaires semi-arides (Code Corine Biotopes 34.2)**

Cet habitat qui repose sur des substrats calcaires est ponctué par endroits de lentilles marneuses. Ainsi on y trouve des espèces associée aux milieux secs calcaires et aux milieux calcaires plus humides. Les espèces en présence sont entre autres la Brunelle laciniée (*Prunella laciniata*), la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*), la Chlore perfoliée (*Blackstonia perfoliata*), la Crételle (*Cynosurus cristatus*), la Spirée filipendule (*Filipendula vulgaris*), la Knautie des champs (*Knautia arvensis*), la Laîche glauque (*Carex flacca*), la Platanthère à fleurs verdâtres (*Platanthera chlorantha*), la Brize intermédiaire (*Briza media*), la Serratule des teinturiers (*Serratula tinctoria*) et le Silaüs des prés (*Silaum silaus*).

Une espèce déterminante de ZNIEFF a été répertoriée au niveau de cet habitat, il s'agit de la Brunelle laciniée (*Prunella laciniata*). La population n'est pas très importante, 6 individus seulement ont été relevés.

❖ **Fourrés à Pins sylvestres (Code Corine Biotopes 31.8G x 42.5)**

Principalement constitué d'une strate arborée, cet habitat ne recouvre pas une superficie très importante. Il s'agit à chaque fois de quelques individus de Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*) associés à des Frênes élevés (*Fraxinus excelsior*) arbustifs. La strate herbacée située à la limite entre ces fourrés et la pelouse abrite globalement les mêmes espèces que dans cette dernière. On y retrouve par exemple le Petit Boucage (*Pimpinella saxifraga*), l'Aigremoine (*Agrimonia eupatoria*) et la Brunelle commune (*Prunella vulgaris*).

Une station d'Ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*) a été inventoriée au niveau du fourré situé dans la partie Nord de ce secteur. La station d'une trentaine d'individus (fertiles) est localisée en limite entre le fourré et la pelouse. Il s'agit d'une espèce protégée au niveau régional et déterminante de ZNIEFF.



Photo 9 : Fourré de Pins sylvestres où l'Ophioglosse commun est présent



Photo 10 : Station d'Ophioglosse commun située au pied d'un fourré de Pins sylvestres

- **Fourrés et haies à Frênes élevés (Code Corine Biotopes 31.8F x 41.3 et 84.)**

Les fourrés à Frênes élevés (*Fraxinus excelsior*) forment la limite Nord de ce secteur. Ils sont en très grande majorité composés de Frênes élevés et de quelques Chênes pédonculés (*Quercus robur*). Au niveau de leur bordure on retrouve globalement

les mêmes espèces que dans la pelouse. La Ronce commune (*Rubus gr. fruticosus*) y est néanmoins plus abondante.

Les haies arbustives sont également composées en majorité de Frênes élevés. Deux haies de ce type sont présentes dans ce secteur. Elles se trouvent de part et d'autre d'une placette destinée à la culture. La haie située le plus au Nord abrite une seconde station d'Ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*). Cette dernière, plus petite que celle présente dans le fourré de Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*), compte une dizaine d'individus. Il s'agit d'une espèce protégée au niveau régional et déterminante de ZNIEFF.



Photo 11 : Station d'Ophioglosse commun située au niveau d'une haie arbustive de Frênes élevés

❖ **Haie arbustive à Prunellier (Code Corine Biotopes 84.)**

Cet habitat marque la limite entre le site d'étude et la prairie de fauche qui s'étend à l'Est. Cette haie est composée principalement de Prunelliers (*Prunus spinosa*), d'Aubépines à un style (*Crataegus monogyna*), de quelques Cornouillers sanguins (*Cornus sanguinea*) et de quelques Chênes pédonculés (*Quercus robur*). Les espèces présentes en bordure de cette haie se rencontrent au niveau de la pelouse (hormis les deux espèces déterminantes de ZNIEFF précédemment citées).

Aucune espèce protégée ou bien d'intérêt patrimonial n'a été inventoriée dans ce secteur de la zone d'étude.

3) Conclusions relatives à la flore

Dans la partie Ouest du site d'étude, aucune espèce protégée ou bien déterminante de ZNIEFF n'a été inventoriée. Ce secteur ne présente pas d'enjeux majeurs à l'échelle de la région, du département ou encore de la Brenne. Les habitats et les espèces en présence sont relativement abondants aux alentours proches du projet. Le secteur landicole peut toutefois présenter un intérêt du point de vue de ses lichens.

Dans la partie Est du site d'étude, une espèce protégée au niveau régional a été inventoriée : l'Ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*). Cette espèce est protégée par l'article 1 de l'arrêté du 12 mai 1993 qui dispose que pour cette espèce : " *sont interdits, en tout temps, sur le territoire de la région Centre, la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages*". Cette fougère est également déterminante de ZNIEFF. Une seconde espèce déterminante a été inventoriée à savoir la Brunelle laciniée (*Prunella laciniata*).

4) Faune

Sur un plan fonctionnel, la partie Ouest du site d'étude est celle présentant la plus forte diversité de milieux naturels ou peu modifiés par l'activité humaine. Elle est cependant bordée à l'Ouest et au Sud par un habitat diffus.

Ces caractéristiques permettent ainsi des échanges entre milieux, certaines espèces d'oiseaux nichant au contact des habitations viennent se nourrir sur des espaces plus préservés ; inversement des espèces effectuent le chemin opposé.

On remarquera également que le site pris en compte s'insère clairement en contexte boisé, bien que les formations non enrésinées ne soient pas directement limitrophes.

Enfin, aucun point d'eau permanent n'y est recensé, le plus proche se localisant en marge Nord de la partie Est (petite mare fortement végétalisée, presque en assec lors de la première visite de terrain).

On se reportera aux annexes du présent rapport pour consulter la liste des espèces observées lors des différentes prospections et les statuts réglementaires associés. Sont également mentionnées les localisations des différents contacts.

a) Faune de la partie Ouest du site d'étude

Cet espace se présente sous forme de milieux variés, montrant une gradation de la couverture végétale, tant herbacée qu'arbustive. On relève par ailleurs une assez faible densité d'éléments arborés. Ceux-ci sont essentiellement représentés en limite Est par des grands Frênes anciennement taillés en têtards, potentiellement favorables à de nombreuses espèces. La lisière Nord débouche sur un verger d'une faible largeur, puis sur une plantation dense de résineux qui s'avère moins favorable.

Cet alignement de Frênes représente un des intérêts majeurs du site, avec notamment un sujet accueillant le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), Coléoptère longicorne protégé au niveau national, inscrit en annexes II et IV de la Directive Habitats et déterminant de ZNIEFF en région Centre. Les orifices de sortie caractéristiques montraient encore des traces de sciure indiquant une activité récente. L'examen des troncs a cependant été rendu difficile par la présence d'une colonie de Frelons.

En partie centrale, un arbre cavitaire abritait également une nichée de Pic épeiche (*Dendrocopos major*) ; les adultes exploitaient l'ensemble du secteur pour le ravitaillement

des jeunes. L'espèce n'est pas rare en Brenne, observable jusqu'en limite des bourgs, voire dans les grands jardins arborés.

Cet alignement fait par ailleurs un pont entre les zones boisées Nord et Sud et peut constituer ainsi un corridor de déplacement (oiseaux, chiroptères, mammifères terrestres).

Une autre espèce intéressante, déterminante de ZNIEFF, est la Huppe fasciée (*Upupa epops*), dont un individu a été vu en vol près du verger au Nord du site. En dépit de recherches orientées dans les cavités des arbres fruitiers, aucune trace de nidification n'a été trouvée, bien que l'habitat lui soit favorable.



Photo 12 : Huppe fasciée en quête de nourriture (IE&A)

Sur cette partie Ouest, il a également été remarqué la fréquentation d'un nombre important d'espèces aviaires en provenance des jardins des habitations voisines. C'est par exemple le cas de l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*), du Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) ou du Moineau domestique (*Passer domesticus*) ; beaucoup de ces espèces sont cependant susceptibles de nicher dans les zones arborées du site.

Cette partie Ouest s'est avérée la plus intéressante pour les Reptiles, avec 3 espèces observées : le Lézard des souches (*Lacerta agilis*), le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et la Vipère aspic (*Vipera aspis*). Les deux premiers sont inscrits en annexe IV de la Directive Habitats et protégés au niveau national.

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com



Photo 13 : Lézard des souches (IE&A)



Photo 14 : Vipère aspic (IE&A)

On retiendra également le Flambé (*Iphiclides podalirius*), grand Lépidoptère diurne et le Méconème fragile (*Meconema meridionale*), Orthoptère, tous deux inscrits sur la liste des espèces déterminantes en région Centre. Les populations de ces espèces sont cependant considérées comme encore en assez bon état de conservation dans la région.

Concernant les Mammifères, les monticules de terre trahissant la présence de la Taupe d'Europe (*Talpa europaea*) et du Campagnol souterrain (*Microtus subterraneus*) sont en bonne densité, surtout sur les secteurs à faible couverture ligneuse.

Des indices de Renard (*Vulpes vulpes*), Blaireau (*Meles meles*) et Fouine (*Martes foina*) ont été trouvés ça et là ; ce sont des espèces à grand rayon d'action qui vont trouver dans les grands bois alentours des opportunités de gîtes.

b) Faune de la partie Est du site d'étude

Cette zone davantage boisée montre aussi une anthropisation supérieure à la précédente, notamment en raison d'un certain nombre de lopins cultivés épars.

À ce stade, il convient de signaler l'absence d'observation diurne d'Amphibien sur la petite mare, hors site du projet, qui jouxte l'emprise au Nord.

Deux espèces de reptiles bénéficiant d'un statut de protection au niveau national, ont été relevées :

- l'Orvet fragile (*Anguis fragilis*), plutôt lié aux milieux prairiaux frais ; il a été trouvé en marge de la haie arborée séparant ce secteur d'une prairie de fauche à l'Est ;
- le Lézard des souches, déjà mentionné sur le secteur Ouest du site d'étude, auprès de la haie à l'angle Sud-Est.



Photo 15 : Orvet fragile (IE&A)

Concernant le peuplement aviaire, espèces particulièrement mobiles, il n'existe que peu de différences quant à la fréquentation des deux secteurs. On relève cependant une densité plus importante d'Oiseaux issus de la grande pinède voisine qui viennent chercher leur nourriture sur cette partie du site d'étude : Mésange huppée (*Lophophanes cristatus*), ou bien décantonnés de la haie qui borde les Pins : Bruant jaune (*Emberiza citrinella*) ou les Fauvettes (*Sylvia sp.*).

Pour les Mammifères, les indices de présence relevés sont similaires à ceux de la partie Ouest, tant en densité qu'en termes d'espèces.

5) Conclusions relatives à la faune

Les espèces observées sur l'ensemble de la zone prospectée sont caractérisées par un rayon d'action (territoire) supérieur à l'aire d'étude.

De ce fait, il est malaisé de conclure sur des enjeux spécifiques à la zone Ouest ou à la zone Est.

L'observation de 38 espèces d'Oiseaux utilisant l'aire d'étude pour tout ou partie de leur cycle biologique témoigne d'une certaine diversité biologique pour ce site déjà partiellement anthropisé.

Aucune espèce dont la dynamique évolutive soit préoccupante à l'échelle départementale ou à l'échelle régionale n'a été relevée.

Sur le plan du fonctionnement écologique, l'élément majeur est représenté par l'alignement central formé de grands Frênes ; cet intérêt est marqué pour les Insectes xylophages (Grand Capricorne), les Oiseaux et potentiel pour le déplacement de la faune entre les espaces boisés.

Bien qu'en alignement plus discontinu, la haie bordant le secteur Est, incluant quelques grands Chênes, présente également un intérêt notable. Celui-ci est renforcé par la présence voisine d'une prairie de fauche, aire de nourrissage pour de nombreux animaux susceptibles de trouver un gîte dans la haie.

C'est notamment le cas pour les quatre espèces de Reptiles trouvées sur une superficie peu étendue.

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com



ENJEUX FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

- Périmètre Ouest
- Périmètre Est
- Abords
- Strate arborée
- Strate arbustive
- Strate herbacée
- Strate herbacée rase

Habitats d'espèces

- Arbre âgés
- Mare

Espèces végétales et animales patrimoniales

REPTILES
- LM — Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) PN - DH4
- LS — Lézard des souches (*Lacerta agilis*) PN - DH4
- OF — Orvet fragile (*Anguis fragilis*) PN

OISEAUX
- HF — Huppe fasciée (*Upupa epops*) DZ - PN
- Axe de déplacement

INSECTES
- GC — Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) DZ PNI - DH2/DH4
- F — Flambé (*Iphiclides podalirius*) DZ
- MF — Méconème fragile (*Meconema meridionale*) DZ

VÉGÉTAUX
- OC — Ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*) DZ - PR

Figure 3 : Carte de localisation des enjeux floristiques et faunistiques

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

D - IMPACTS PRÉVISIONNELS SUR LE MILIEU NATUREL

Le projet d'éco-hameau prévu sur le site se veut être fait de manière à préserver la biodiversité déjà en place.

1) Impacts permanents

a) Habitats

Le secteur Ouest de la zone d'étude sera occupé par un lieu de vie et un centre écologique où des habitations seront construites et des matériaux de construction entreposés. Les habitats en présence seront donc en grande partie détruits.

Le secteur Est de la zone d'étude sera occupé par un jardin écologique (verger, rucher, culture maraîchère, petit parking, etc.). Les habitats en place seront donc en partie détruits.

b) Flore

Des espèces présentes dans le secteur Ouest du site d'étude seront éliminées par les aménagements. Les espèces les plus rudérales se maintiendront néanmoins. En raison de l'absence d'espèces patrimoniales, l'impact sur la flore locale sera faible.

La flore présente dans le secteur Est risque d'être également modifiée par l'affectation de cet espace en jardin écologique. Les quelques individus de Brunelle laciniée (*Prunella laciniata*), qui est une espèce déterminante de ZNIEFF, seront probablement éliminés à cause du changement d'utilisation du sol et de la fréquence de piétinement.

En ce qui concerne les deux stations d'Ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum*), le projet prévu sur la parcelle ZN28 engendre un risque de destruction des stations. Leur maintien est une condition au changement de statut de la parcelle ZN28. Par conséquent, afin qu'aucun impact significatif n'affecte ces stations, des mesures de suppression seront préconisées pour la réalisation du projet prévu sur cette parcelle.

c) Faune

Le projet, tel qu'imaginé par ses concepteurs, vise une insertion la moins impactante pour le milieu naturel. C'est en fait un des objectifs même de la création de "l'éco-hameau" qui se doit de s'insérer au mieux dans son contexte biologique.

En premier lieu, le projet d'aménagement ne prévoit aucun abattage de grands arbres. Les alignements Ouest et Est ne seront pas affectés, ce qui permettra le maintien de l'attractivité du site pour un certain nombre d'espèces.

Toutefois, l'affectation à la construction ou à l'entreposage de matériel dans la partie Ouest fera disparaître à cet endroit l'intérêt pour la faune (disparition d'une grand part des formations arbustives formant des abris et perte d'une surface de prairie source de nourriture).

Dans la partie Est, le projet ne modifiera pas de manière radicale l'occupation du sol. Il est prévisible toutefois que les espèces les plus exigeantes se reportent sur des espaces moins fréquentés alentour. Seules les espèces ubiquistes, habituées des parcs et jardins, pourront s'y maintenir.

Le projet ne met en danger de disparition aucune des espèces présentes initialement. Il s'agit en effet pour la plupart d'espèces relativement fréquentes et bien représentées localement.

Quant aux espèces les plus farouches et les moins mobiles, des milieux attractifs proches (ancien verger, boisements, mares,...) offrent de bonnes opportunités de report pour les individus concernés.

Il est donc permis de croire en un impact globalement faible pour ce projet axé sur le respect de l'environnement.

- Cas particulier : le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)

Il s'agit d'une espèce protégée au niveau national, inscrite en annexes II et IV de la Directive Habitats et déterminante de ZNIEFF en région Centre. Une prise en compte particulière de cet insecte est obligatoire. Des orifices de sortie des imagos (stade adule de l'insecte) ont été trouvés dans le Frêne le plus au Sud de l'alignement arboré longeant la voie communale séparant les parties Est et Ouest du projet.

La préservation de cet alignement est obligatoire pour le maintien local de cette petite population.

Il convient également de noter qu'un autre Frêne montrant des indices de présence identiques a été trouvé au long de l'allée bordant la Pinède au Sud-Est du site du projet.

La répartition en France du Grand Capricorne est essentiellement méridionale. Toute population au Nord du Massif central peut être considérée comme en limite septentrionale de l'aire de répartition et mérite de ce fait une attention particulière.

L'Institut National de la Recherche Agronomique propose une carte de répartition du Grand Capricorne en France :

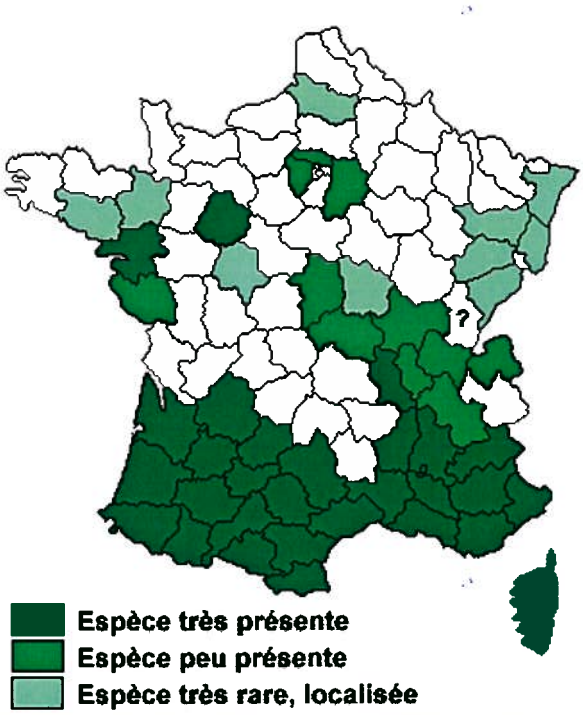


Figure 4 : Carte de répartition du Grand Capricorne (INRA, P. Dupont et P. Zagatti, OPIE)

Cette représentation cartographique bien qu'explicite sur l'aire de répartition globale de l'espèce n'est pas actualisée. En effet, des données relatives au Grand Capricorne sont à relever dans le Loiret, le Loir-et-Cher ainsi que dans l'Indre.

d) Continuités écologiques

Les habitats présents sur le site d'étude sont abondants aux environs immédiats du projet et sont également en meilleur état de conservation. Les parcelles concernées par la révision du PLU sont encadrées par deux espaces boisés (au Nord et au Sud) et par l'urbanisation de la commune de Sainte-Gemme à l'Ouest. L'alignement de Frênes forme un lien entre les deux boisements. Étant donné que cet alignement sera maintenu, le corridor ne sera pas impacté.

La perte de la prairie enfrichée n'aura pas d'impacts majeurs sur la continuité écologique. Une parcelle mitoyenne à celle étudiée est composée du même habitat et permet un report des espèces. Cette dernière est également liée au verger qui sépare le site d'étude de la plantation de Pins. Le verger (constitué de seulement quelques arbres fruitiers) offre un corridor ouvert propice au déplacement des espèces de mammifères, de reptiles et d'insectes.

De plus, le projet prévoit de créer une surface consacrée à un jardin écologique. Ce dernier fournira une diversité de milieux intéressante pour un large spectre d'espèces et en outre un bassin y sera créé. Ce dernier associé à la mare (située dans les limites Nord du site) et à la zone de phytoépuration (prévue dans la partie Ouest du site d'étude) formera un réseau potentiellement intéressant de zones humides pour la petite faune des lieux humides (amphibiens, odonates, coléoptères aquatiques).

Par conséquent, le projet n'a pas d'impacts néfastes sur les corridors écologiques et pourrait avoir pour quelques espèces des impacts potentiellement bénéfiques.

2) Impacts temporaires

D'une manière générale, l'utilisation d'engins lourds de débroussaillage expose le site à des risques ponctuels de pollutions par les hydrocarbures. Aussi la mare située aux abords proches du site d'étude (dans la partie Nord-Est) pourrait être impactée par ce type de rejets.

Au vu de la situation des deux stations d'Ophioglosse commun, à la lisière d'un fourré de Pins sylvestres pour l'une et d'une haie arbustive de Frênes élevés pour l'autre, il est peu probable que les engins motorisés puissent les impacter de manière directe. De plus celles-ci sont situées dans des endroits relativement exigus où, pour éviter tout impact collatéraux importants (destruction du fourré de Pins sylvestres ou de la haie arbustive à Frênes élevés), les engins motorisés devront passer relativement loin des deux stations (environ 3 m). Ainsi, les impacts indirects relatifs au tassement du sol seront négligeables.

La présence humaine et l'utilisation d'engins motorisés durant la construction de l'éco-hameau entraîneront un dérangement de la faune du site.

3) Incidences Natura 2000

a) Impacts permanents

❖ Sur les milieux et la flore

Aucun habitat ni aucune espèce floristique d'intérêt communautaire n'ont été relevés sur le site d'étude ainsi que dans ses abords proches. Par conséquent la révision de PLU n'aura aucune incidence notable sur les habitats et les espèces floristiques qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 de la Brenne.

❖ Sur la faune

Une seule espèce faunistique d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la Brenne a été contactée sur le site d'étude ou sur ses abords. Il s'agit du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Cette espèce inscrite en annexes II et IV de la Directive Habitats se trouve ici en limite septentrionale de son aire de répartition (aire disjointe). Étant donné que l'alignement de Frênes où ont été observés les indices de présence de cet insecte sera conservé, que le corridor reliant les deux boisements qui longent le site au Nord et au Sud et donc le corridor de dispersion du Grand Capricorne sera maintenu, nous pouvons affirmer qu'il n'y aura aucune incidence notable sur cette espèce.

En conclusion, il apparaît que cette révision de PLU n'aura pas d'impact sur les espèces faunistiques qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 de la Brenne.

En considérant les caractéristiques du projet, les conditions de milieux pour les reptiles ne seront pas fondamentalement perturbées. De ce fait, la répartition spatiale des

populations ne sera que peu modifiée ; localement la dynamique des populations ne sera pas impactée. Par conséquent, aucune mesure concernant ce groupe n'est proposée.

4) Impacts sur le PNR de la Brenne

Au vu de la faible surface occupée par le site d'étude et de l'absence d'habitats ainsi que d'espèces menacées en Brenne, le projet prévu n'aura pas d'impacts significatifs sur les engagements de conservation du PNR. De plus, le futur projet a pour but de préserver la biodiversité et n'engendre qu'une urbanisation diffuse. Par conséquent, cette révision de PLU ne semble pas porter atteinte aux objectifs fixés par le PNR Brenne.

5) Zone humide d'importance internationale

Aucune zone humide n'a été répertoriée sur le site d'étude. Toutefois, une mare se trouve aux abords proches du secteur Est de la zone d'étude. Cette dernière ne subira aucun impact de la part du futur projet. La modification du statut des parcelles en Ub n'aura donc aucun impact sur la zone humide de la Brenne.

6) Conclusion après analyse des enjeux et des impacts potentiels

En ce qui concerne le secteur Ouest, aucun enjeu patrimonial n'est à relever à l'exception de l'alignement de Frênes élevés (*Fraxinus excelsior*) qui abrite une population de Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Par conséquent, le changement de statut des parcelles 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88 et 89 en zone d'urbanisation diffuse (Ub) peut être réalisé, à condition que l'alignement de Frênes élevés soit maintenu.

Pour ce qui est du secteur Est, après évaluation des enjeux floristiques de ce secteur, une restriction de changement d'affectation du zonage apparaît nécessaire pour préserver les stations d'Ophioglosse commun. À cet effet, seule la partie Sud de la parcelle ZN28 (cf. figure 5 ci-après) est intégrée dans la modification de zonage, la partie Nord dans laquelle sont les stations étant maintenue en classement agricole (A).

Toutefois, cette restriction pourrait être levée s'il est possible d'intégrer à la proposition de classement en Ub une obligation de maintien des milieux abritant l'Ophioglosse commun.

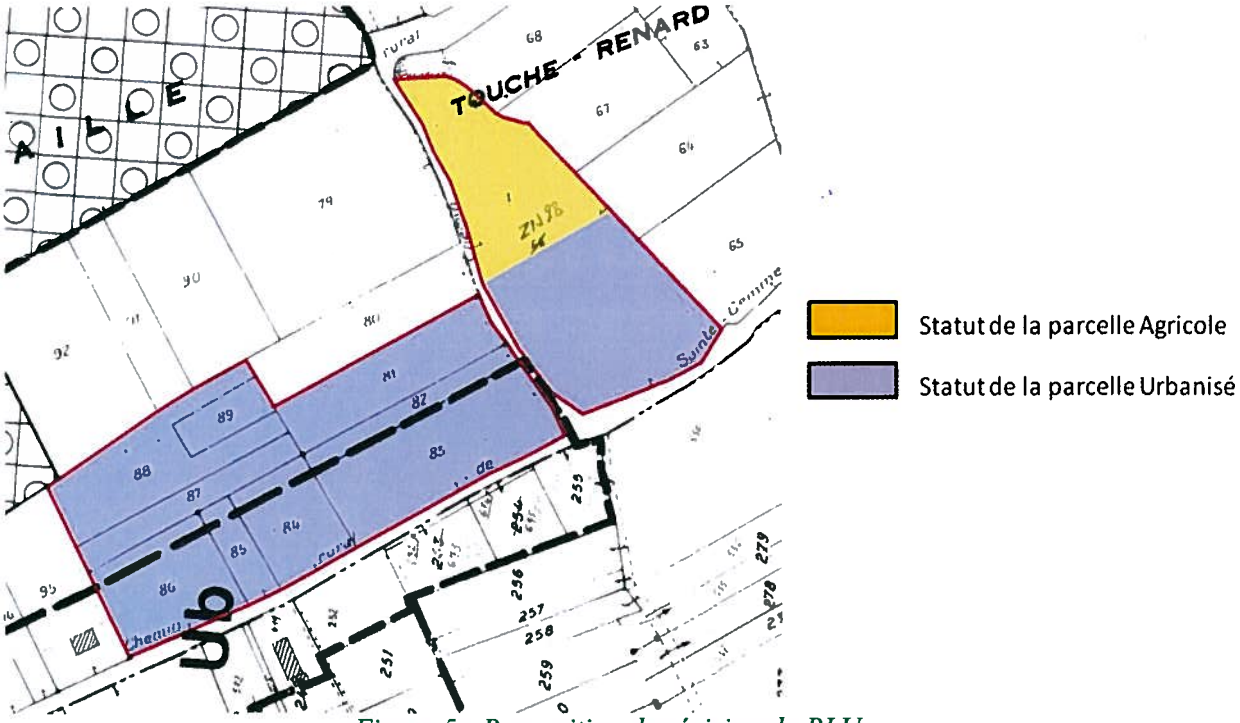


Figure 5 : Proposition de révision du PLU

II - MESURES PRÉVUES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour la flore et les milieux, une espèce floristique protégée au niveau régional a été inventoriée dans la partie Est du site d'étude. En revanche, aucun habitat présent sur le site n'est protégé ou d'intérêt communautaire. Comme il l'a été préconisé précédemment, la modification du statut de la parcelle ZN28 ne peut se faire qu'en mettant en place des mesures de suppression afin de préserver en l'état les deux groupes d'Ophioglosse commun présents sur la parcelle. De plus, au vu des objectifs de préservation de la biodiversité revendiqués par le futur porteur de projet de cette parcelle, la présence en son sein d'une espèce protégée devraient permettre de réaliser une communication adéquate sur le sujet et en accord avec les principes annoncés.

Pour ce qui est de la faune, au total 1 coléoptère protégé au niveau national et en annexes II et IV de la Directive Habitats et 3 espèces protégées de reptiles ont été inventoriés. Le maintien en l'état des haies en bordure de parcelles et notamment de la haie de Frênes séparant les parties Est et Ouest permettra de conserver ces espèces sur le site.

A - MESURES DE SUPPRESSION

1) Ophioglosse commun

D'après les plans prévisionnels du projet sur cette parcelle, des vergers devaient être plantés au niveau des habitats abritant l'Ophioglosse commun. Afin de supprimer les impacts éventuels sur les deux stations d'Ophioglosse commun il est important de mettre en défens les habitats qui les accueillent, à savoir le fourré de Pins sylvestres et la haie arbustive à Frênes élevés. Par conséquent, le projet d'aménagement devra être révisé et les emplacements des vergers déplacés. En plus de préserver le fourré et la haie, une zone tampon d'environ 10 m² autour de la station située au niveau du fourré est nécessaire afin de maintenir une surface d'habitat raisonnable pour le maintien de la station. Pour les mêmes raisons une zone tampon de 10 m² devra être préservée autour de la station abritée par la haie arbustive à Frênes élevés.

Bien que le projet prévu sur les parcelles concernées par cette étude se veuille totalement écologique, il est important de préconiser de ne pas utiliser de produits phytosanitaires près des stations d'Ophioglosse commun.

Le rucher prévu aux abords de la station située au niveau de la haie arbustive à Frênes élevés peut être maintenu à cet emplacement à condition que cela n'engendre pas de piétinement important sur la station, auquel cas, le rucher devra être déplacé de manière à éviter ce piétinement.

La réalisation de ces quelques mesures de suppression empêchera tout impact sur les deux groupes d'Ophioglosse commun. Par conséquent, il n'y aura aucun impact résiduel significatif, c'est pourquoi *IE&A* ne préconise pas de mesures de réduction.

2) Faune

La seule mesure proposée est au bénéfice de l'avifaune susceptible de nicher dans les buissons arbustifs. Il est préconisé de réaliser leur abattage en dehors de la période de nidification qui s'étale d'avril à août.

La préservation des alignements de Frênes (partie centrale du site, au long de la voie communale) et de Chênes (partie Est du site, en marge de la prairie de fauche non concernée par l'aménagement projeté), permettra le maintien de la population de Grand Capricorne et les potentialités d'accueil des reptiles.

En considérant les caractéristiques du projet, aucune autre mesure ne semble justifiée.

B - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Afin de maintenir les deux stations d'Ophioglosse commun *IE&A* préconise quelques mesures d'entretien. Tout d'abord, veiller à ce que la Ronce commune n'envahisse pas les stations (en particulier celle située au niveau de la haie arbustive). Pour ce faire, un

arrachage ou une coupe des pieds de ronce (avec enlèvement des fruits de la coupe) doit être réalisé une fois par an.

La seconde mesure d'accompagnement a pour but d'éviter la fermeture des stations. Pour cela, un arrachage tous les deux ans des pousses de Pins sylvestres et de Frênes élevés qui sont les deux espèces principalement présentes dans ce secteur est préconisé.

III - ANALYSE DE L'INCIDENCE DU FUTUR PROJET SUR LES PÉRIMÈTRES NATURA 2000

A - SUR LES MILIEUX ET LA FLORE

Aucun habitat ni aucune espèce floristique d'intérêt communautaire n'ont été relevés sur le site d'étude ainsi que dans ses abords proches. Par conséquent, cette révision de PLU n'aura aucune incidence notable sur les habitats et les espèces floristiques qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 de la Brenne.

B - SUR LA FAUNE

Une espèce faunistique d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la Brenne a été contactée sur le site d'étude et sur ses abords. Il s'agit du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Au vu des mesures de suppression mises en place, aucun impact ne sera à déplorer sur cette population.

Par conséquent, nous pouvons conclure que cette révision de PLU n'aura pas d'impact sur les espèces faunistiques qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 de la Brenne.

C - CONCLUSION RELATIVE AUX INCIDENCES DU FUTUR PROJET SUR LES PÉRIMÈTRES NATURA 2000

Le projet prévu sur le site d'étude est un éco-hameau d'une faible superficie et pouvant accueillir peu de visiteurs. Aucun habitat ni aucune espèce floristique d'intérêt communautaire n'ont été relevés sur les parcelles concernées par la révision simplifiée du PLU et il en va de même pour les abords du projet.

L'habitat d'espèce du Grand Capricorne, constitué par la haie de Frênes séparant les parties Est et Ouest sera conservée dans le projet d'aménagement. Les activités qui seront pratiquées sur cet espace, à connotation écologique, ne sont pas de nature à mettre en danger cette espèce et son habitat.

Par conséquent, le projet d'aménagement sous la forme présentée avec la demande de révision simplifiée n'aura aucune incidence notable sur les périmètres de la ZSC et de la ZPS de la Brenne.

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Table des photographies :

Photo 1 : Prairie en voie d'enfrichement 9
Photo 2 : Pelouses thermophiles à Piloselle 9
Photo 3 : Lande à Genêt à balais 10
Photo 4 : Lichen recouvrant le secteur landicole 10
Photo 5 : Pelouse calcaire subatlantique semi-aride 11
Photo 6 : Fourré de Pins sylvestres 11
Photo 7 : Jeune haie et fourré à Frênes élevés 12
Photo 8 : Zone de culture 12
Photo 9 : Fourré de Pins sylvestres où l'Ophioglosse commun est présent 19
Photo 10 : Station d'Ophioglosse commun située au pied d'un fourré de Pins sylvestres 19
Photo 11 : Station d'Ophioglosse commun située au niveau d'une haie arbustive de Frênes élevés 20
Photo 12 : Huppe fasciée en quête de nourriture (IE&A) 22
Photo 13 : Lézard des souches (IE&A) 23
Photo 14 : Vipère aspic (IE&A) 23
Photo 15 : Orvet fragile (IE&A) 24

Table des figures :

Figure 1 : Règlement relatif à chaque parcelle 8
Figure 2 : Carte d'occupation du sol 14
Figure 3 : Carte de localisation des enjeux floristiques et faunistiques 26
Figure 4 : Carte de répartition du Grand capricorne (INRA, P. Dupont et P. Zagatti, OPIE) 29
Figure 5 : Proposition de révision du PLU 32

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

ANNEXES

ANNEXE 1 :
RÈGLEMENT RELATIF AUX PARCELLES AGRICOLES

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

ANNEXE 3 : LISTE FLORISTIQUE DU SECTEUR OUEST DE LA ZONE D'ÉTUDE

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

Date de prospection : 7 juin 2011

Nom français	Nom latin	PN	PRRC	DDZ	31.831 Roncier	31.841 Landes médioeuropéennes à Cytisus scoparius	31.811 Fruticées à Prunus spinosa et Rubus fruticosus	84.1 Alignement de Frênes élevés	87.1 Terrain en friche
Achillée millefeuille	Achillea millefolium				X				X
Ail des vignes	Allium vineale								X
Asperge officinale	Asparagus officinalis								X
Aubépine à un style	Crataegus monogyna						X	X	
Bec-de-grue à feuilles de ciguë	Erodium cicutarium								X
Cabaret-des-oiseaux	Dipsacus fullonum				X		X		
Campanule raiponce	Campanula rapunculus						X		X
Carotte sauvage	Daucus carota				X				X
Céraiste commun	Cerastium fontanum				X				X
Cerfeuil des bois	Anthriscus sylvestris							X	
Chardon Roland	Eryngium campestre								X
Chêne pédonculé	Quercus robur							X	
Cirse des champs	Cirsium arvense								X
Coquelicot	Papaver rhoeas				X			X	X
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea						X		
Dactyle aggloméré	Dactylis glomerata				X		X		X
Flouve odorante	Anthoxanthum odoratum				X				X
Fromental élevé	Arrhenatherum elatius								X
Frêne élevé	Fraxinus excelsior							X	
Gaillet gratteron	Galium aparine				X		X	X	
Genêt à balais	Cytisus scoparius					X			
Géranium mou	Geranium molle								X

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

Nom français	Nom latin	PN	PRRC	DDZ	31.831 Roncier	31.841 Landes médioeuropéennes à Cytisus scoparius	31.811 Fruticées à Prunus spinosa et Rubus fruticosus	84.1 Alignement de Frênes élevés	87.1 Terrain en friche
Houlque laineuse	Holcus lanatus								X
Lierre grimpant	Hedera helix							X	
Liondent d'automne	Leontodon autumnalis								X
Liseron des champs	Convolvulus arvensis				X				X
Muscari à toupet	Muscari comosum								X
Millepertuis perforé	Hypericum perforatum				X				X
Orpin réfléchi	Sedum rupestre					X			X
Orpin reprise	Sedum telephium				X				
Oseille des prés	Rumex acetosa				X	X			X
Petite Oseille	Rumex acetosella					X			X
Petite Pimprenelle	Sanguisorba minor								X
Piloselle	Hieracium pilosella					X			X
Plantain lancéolé	Plantago lanceolata								X
Pommier cultivé	Malus domestica								X
Potentille rampante	Potentilla reptans						X		X
Prunellier	Prunus spinosa						X		X
Renouée faux liseron	Fallopia convolvulus								X
Ronce commune	Rubus gr. fruticosus				X		X		X
Séneçon jacobée	Senecio jacobaea								X
Thym	Thymus sp.					X			X
Trèfle des prés	Trifolium pratense								X
Trèfle jaune	Trifolium campestre								X

Nom français	Nom latin	PN	PRRC	DDZ	31.831 Roncier	31.841 Landes médioeuropéennes à Cytisus scoparius	31.811 Fruticées à Prunus spinosa et Rubus fruticosus	84.1 Alignement de Frênes élevés	87.1 Terrain en friche
Vergerette du Canada	Conyza canadensis								X
Vesce cultivée	Vicia sativa						X		
Vesce des haies	Vicia sepium							X	X
Vesce en épis	Vicia cracca								X
Vesce hérissée	Vicia hirsuta								X
Vipérine commune	Echium vulgare								X

PN : Protection Nationale
PRRC : Protection Régionale en Région Centre
DDZ : Déterminante de ZNIEFF

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

ANNEXE 4 :
LISTE FLORISTIQUE DU SECTEUR EST DE LA ZONE D'ÉTUDE

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

Date de prospection : 7 juin 2011

Nom français	Nom latin	PN	PRRC	DDF	34.2 Pelouses calcaires subatlantiques semi-arides	31.8G x 42.5 Fourrés de conifères à Pinus sylvestris	31.8F x 41.3 Fourrés mixtes à Fraxinus excelsior	84. Haies arbustives à Frênes élevés	84. Haie arbustive à Prunellier	82. Cultures	Abords
Aigremoine	Agrimonia eupatoria				X	X					
Aubépine à un style	Crataegus monogyna				X	X			X		
Brize intermédiaire	Briza media				X						
Brunelle commune	Prunella vulgaris				X	X		X			
Brunelle laciniée	Prunella laciniata			X	X						
Campanule raiponce	Campanula rapunculus				X				X		
Centaurée jacée	Centaurea jacea				X						
Cerfeuil des bois	Anthriscus sylvestris						X				
Chardon Roland	Eryngium campestre				X						
Chêne pédonculé	Quercus robur				X	X	X		X		
Chénopode hybride	Chenopodium hybridum									X	
Chlore perfoliée	Blackstonia perfoliata				X	X					
Cirse des champs	Cirsium arvense				X						
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea						X		X		
Coronille bigarrée	Securigera varia				X						
Crételle	Cynosurus cristatus				X						
Dactyle aggloméré	Dactylis glomerata				X	X			X		
Filipendule, Spirée filipendule	Filipendula vulgaris				X						
Flouve odorante	Anthoxanthum odoratum				X				X		

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

Nom français	Nom latin	PN	PRRC	DDF	34.2 Pelouses calcaires subatlantiques semi-arides	31.8G x 42.5 Fourrés de conifères à Pinus sylvestris	31.8F x 41.3 Fourrés mixtes à Fraxinus excelsior	84. Haies arbustives à Frênes élevés	84. Haie arbustive à Prunellier	82. Cultures	Abords
Frêne élevé	Fraxinus excelsior				X	X	X	X			X
Gaillet jaune	Galium verum				X						
Gaillet mollugine	Galium mollugo				X						
Herniaire glabre	Herniaria glabra									X	
Houlque laineuse	Holcus lanatus				X						
Knautie des champs	Knautia arvensis				X						
Laîche glauque	Carex flacca				X		X				
Lierre grimpant	Hedera helix						X				
Lotier corniculé	Lotus corniculatus				X			X			
Marguerite commune	Leucanthemum vulgare				X	X					
Menthe à feuilles rondes	Mentha suaveolens				X						
Millepertuis perforé	Hypericum perforatum				X	X		X	X		
Œillet Arméria	Dianthus armeria				X						
Ophioglosse commun	Ophioglossum vulgatum		X	X	X	X		X			
Orme champêtre	Ulmus minor										X
Oseille des prés	Rumex acetosa				X						
Pâquerette	Bellis perennis				X	X					
Petit Boucage	Pimpinella saxifraga				X	X					
Petite Oseille	Rumex acetosella				X						
Petite Pimprenelle	Sanguisorba minor				X						

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

Nom français	Nom latin	PN	PRRC	DDF	34.2 Pelouses calcaires subatlantiques semi-arides	31.8G x 42.5 Fourrés de conifères à Pinus sylvestris	31.8F x 41.3 Fourrés mixtes à Fraxinus excelsior	84. Haies arbustives à Frênes élevés	84. Haie arbustive à Prunellier	82. Cultures	Abords
Pin sylvestre	Pinus sylvestris				X	X					
Plantain lancéolé	Plantago lanceolata				X						
Platanthère à fleurs verdâtres	Platanthera chlorantha				X						
Polygala commun	Polygala vulgaris				X						
Potentille rampante	Potentilla reptans				X						
Primevère officinale	Primula veris				X						
Prunellier	Prunus spinosa										
Ronce commune	Rubus gr. fruticosus				X		X		X		
Serratule des teinturiers	Serratula tinctoria				X			X			
Silaüs des prés	Silaum silaus				X	X		X			
Silène enflé	Silene vulgaris				X						
Tamier commun	Tamus communis										X
Trèfle des prés	Trifolium pratense				X						
Vigne	Vitis vinifera										X

PN : Protection Nationale
PRRC : Protection Régionale en Région Centre
DDZ : Déterminante de ZNIEFF

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

ANNEXE 5 :
LISTE FAUNISTIQUE

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

Date de prospection : 7 et 29 juin 2011

Statut national
PNA et PNR : liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national – Arrêté du 19 novembre 2007
PNO : liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national – Arrêté du 29 octobre 2009
PNM : liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national – Arrêté du 23 Avril 2007
PNI : liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire national – Arrêté du 23 Avril 2007
Statut européen
DO : espèce inscrite à l'annexe I de la directive européenne n° 2009/147/CEE dite "Directive Oiseaux"
DH2* : espèce (**prioritaire**) inscrite à l'annexe II de la directive européenne modifiée n° 92/43/CEE dite "Directive Habitats"
DH2 : espèce inscrite à l'annexe II de la directive européenne modifiée n° 92/43/CEE dite "Directive Habitats"
DH4 : espèce inscrite à l'annexe IV de la directive européenne modifiée n° 92/43/CEE dite "Directive Habitats"

REPTILES					PÉRIMÈTRE OUEST					PÉRIMÈTRE EST			
Nom français	**Nom latin**	**Statut régional**	**Statut national**	**Statut européen**	**Strate herbacée rase**	**Strate herbacée**	**Strate arbustive**	**Strate arborée**	**Abords**	**Strate herbacée**	**Strate arbustive**	**Strate arborée**	**Abords**
Lézard des murailles	***Podarcis muralis***		**PNR**	**DH4**		**A**			**A+R**				
Lézard des souches	***Lacerta agilis***		**PNR**	**DH4**		**A**			**A+R**	**A**			**A+R**
Orvet fragile	***Anguis fragilis***		**PNR**									**A**	**A+R**
Vipère aspic	*Vipera aspis*						A		A				

OISEAUX					PÉRIMÈTRE OUEST					PÉRIMÈTRE EST			
Nom français	**Nom latin**	**Statut régional**	**Statut national**	**Statut européen**	**Strate herbacée rase**	**Strate herbacée**	**Strate arbustive**	**Strate arborée**	**Abords**	**Strate herbacée**	**Strate arbustive**	**Strate arborée**	**Abords**
Accenteur mouchet	*Prunella modularis*		PNO			A	A+R	A	A+R				
Bouvreuil pivoine	*Pyrrhula pyrrhula*		PNO						A				A+R
Bruant jaune	*Emberiza citrinella*		PNO						A				
Bruant zizi	*Emberiza cirlus*		PNO				A		A				A
Buse variable	*Buteo buteo*		PNO		A	A			P	A			
Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*		PNO			A	A		A+R				
Corneille noire	*Corvus corone*								P				P
Épervier d'Europe	*Accipiter nisus*		PNO						P				
Étourneau sansonnet	*Sturnus vulgaris*					A				A			
Faisan de Colchide	*Phasianus colchicus*									A			
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*		PNO		P				P				
Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla*		PNO				A+R		A+R		A+R	A	A+R
Fauvette grisette	*Sylvia communis*		PNO				A+R		A+R				
Geai des chênes	*Garrulus glandarius*							A				A	A+R
Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla*		PNO					A					
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*		PNO						A+R				
Huppe fasciée	***Upupa epops***	DZ	PNO			A			A+R ?				
Hypolaïs polyglotte	*Hippolais polyglotta*		PNO				A+R	A	A+R		A+R	A	A+R
Linotte mélodieuse	*Carduelis cannabina*		PNO					A	A+R		A+R	A	
Merle noir	*Turdus merula*						A+R		A+R				
Mésange charbonnière	*Parus major*		PNO				A				A		
Mésange huppée	*Lophophanes cristatus*		PNO										A
Moineau domestique	*Passer domesticus*		PNO						A+R				A
Pic épeiche	*Dendrocopos major*		PNO					A	A+R				
Pigeon ramier	*Columba palumbus*					P			A+R	P			
Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*		PNO					A	A+R				
Pipit des arbres	*Anthus trivialis*		PNO			A			A+R				
Pouillot véloce	*Phylloscopus collybita*		PNO				A						
Rossignol philomèle	*Luscinia megarhynchos*		PNO				A+R		A+R				
Rougegorge familier	*Erithacus rubecula*		PNO				A+R				A+R		
Rougequeue à front blanc	*Phoenicurus phoenicurus*		PNO				A	A	A+R				
Serin cini	*Serinus serinus*		PNO						A+R				
Sittelle torchepot	*Sitta europaea*		PNO						A+R				
Tarier pâtre	*Saxicola torquatus*		PNO		A	A	A+R						
Tourterelle des bois	*Streptopelia turtur*								A+R				
Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*								A+R				
Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*		PNO				A+R					A+R	
Verdier d'Europe	*Carduelis chloris*		PNO			A		A+R	A+R				

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

MAMMIFERES						PÉRIMÈTRE OUEST					PÉRIMÈTRE EST			
Nom français	Nom latin	Statut régional	Statut national	Statut européen		Strate herbacée rase	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords
Blaireau	*Meles meles*					A	A							
Campagnol souterrain	*Microtus subterraneus*					A	A				A	A		
Fouine	*Martes foina*						A				A			
Lapin de garenne	*Oryctolagus cuniculus*					A	A							
Lièvre d'Europe	*Lepus europaeus*					A	A							
Renard	*Vulpes vulpes*					A	A			A	A			A
Taupe d'Europe	*Talpa europaea*						A+R				A+R			A+R
INSECTES (Coleoptera)						**PÉRIMÈTRE OUEST**					**PÉRIMÈTRE EST**			
Nom français	Nom latin	Statut régional	Statut national	Statut européen		Strate herbacée rase	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords
Grand Capricorne	*Cerambyx cerdo*	DZ	PNI	DH2	DH4				A+R					
INSECTES (Lepidoptera)						**PÉRIMÈTRE OUEST**					**PÉRIMÈTRE EST**			
Nom français	Nom latin	Statut régional	Statut national	Statut européen		Strate herbacée rase	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords
Collier de corail	*Aricia agestis*						A+R							
Demi-deuil	*Melanargia galathea*						A+R				A+R			
Fadet commun ou Procris	*Coenonympha pamphilus*						A+R							
Flambé	***Iphiclides podalirius***	DZ						A+R		A+R				
Myrtil	*Maniola jurtina*						A+R	A						
Piéride de la moutarde	*Leptidea sinapis*										A+R			
Silène	*Brintesia circe*						A							
Tristan	*Aphantopus hyperanthus*						A				A+R			A+R
INSECTES (Odonata)						**PÉRIMÈTRE OUEST**					**PÉRIMÈTRE EST**			
Nom français	Nom latin	Statut régional	Statut national	Statut européen		Strate herbacée rase	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords
Leste brun	*Sympecma fusca*						A	A						
INSECTES (Orthoptera)						**PÉRIMÈTRE OUEST**					**PÉRIMÈTRE EST**			
Nom français	Nom latin	Statut régional	Statut national	Statut européen		Strate herbacée rase	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords	Strate herbacée	Strate arbustive	Strate arborée	Abords
Caloptène italien	*Calliptamus italicus*					A+R								
Criquet des pâtures	*Chorthippus parallelus*						A+R				A+R			
Criquet duettiste	*Chorthippus brunneus*						A+R							
Criquet marginé	*Chorthippus albomarginatus*						A+R							
Criquet mélodieux	*Chorthippus biguttulus*						A+R							
Decticelle bariolée	*Metrioptera roeselii*						A+R				A+R			
Decticelle carroyée	*Tessellana tessellata*					A+R	A+R							
Decticelle chagrinée	*Platycleis albopunctata*						A+R							
Grillon champêtre	*Gryllus campestris*						A+R							
Grillon des bois	*Nemobius sylvestris*							A+R		A+R		A+R	A+R	A+R
Méconème fragile	***Meconema meridionale***	DZ							A+R	A+R				
Œdipode turquoise	*Oedipoda caerulescens*					A+R	A+R							

A : Alimentation
P : Passage
R : Reproduction

Institut d'Écologie Appliquée Sarl - 16 rue de Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye - France
Tél : +33(0)2 38 86 90 90 / Fax : + 33(0)2 38 86 90 91
E-mail : contact@institut-ecologie.com / site Web : www.institut-ecologie.com

Direction
Départementale
de l'Equipement

Indre

Service
Urbanisme
Habitat
AUS

Commune de SAINTE GEMME

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

approuvée par DCM du 11 Décembre 2003



Le Rapport de Présentation

Septembre 2004

SOMMAIRE

I - DIAGNOSTIC et ANALYSE de la SITUATION EXISTANTE PERSPECTIVES d'ÉVOLUTION

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

2 - ORIGINES ET ETAPES DE L'EVOLUTION URBAINE

2.1 - La création des routes.
2.2 - La reconstruction

3 - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

3.1 - Évolution de la Population
3.2 - Évolution de la structure par âge
3.2 - Indicateurs d'évolution de la population

4 - EVOLUTION ECONOMIQUE

4.1 - Population Active
4.2 - Les activités économiques
4.2.1 - L'agriculture
4.2.2 - Autres secteurs d'activités et de services

5 - LE LOGEMENT

5.1 - Structure du parc de logements
5.2 - Caractéristiques du parc de logements

6 - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE ★

★ *D'après l'étude réalisée par l'Institut d'Écologie Appliquée d'Orléans.*

6.1 - Éléments physiques et Topographie
6.2 - Géologie (d'après la notice de la carte géologique de Buzancais)
6.3 - Éléments Biologiques
6.3.1 - Les Boisements
6.3.2 - Les Landes, Friches et Fourrés
6.3.3 - Les Secteurs Bocagers
6.3.4 - Les Étangs et leurs abords
6.3.5 - Les Secteurs Humides et Marécageux
6.3.6 - Les Abords du Village
6.4 - Paysages
6.4.1 - Contexte général
6.4.2 - Le Paysage Communal - Unités et Types
6.4.3 - Paysage et Bâti
6.4.4 - Entrées de Bourg

II - ANALYSE et JUSTIFICATION des CHOIX RETENUS, PRISE EN COMPTE de leurs INCIDENCES

1 - LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - LES CHOIX DU Plan d'Aménagement et de Développement Durable

2.1 - Renforcer et Développer le Bourg.
2.2 - Conserver et Protéger le Patrimoine et l'Environnement.
2.3 - Inscrire le PLU dans une Démarche globale et intercommunale.

3 - LE ZONAGE

3.1 - Le Développement Urbain.
3.1.1 - La Zone Urbaine : U
3.1.1 - La Zone d'Urbanisation Future : AU
3.2 - La protection des Zones Naturelles.
3.2.1 - La Zone Naturelle Agricole : A
3.2.2 - La Zone Naturelle et Forestière : N

4 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

5 - LES ESPACES BOISÉS CLASSES À CONSERVER ET A CREER

6 - LES SENTIERS PEDESTRES

III - COMPATIBILITE du P.L.U. avec les POLITIQUES et les REGLES SUPRA COMMUNALES

1 - AU TITRE DE L'URBANISME

2 - AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

3 - AU TITRE DE L'AGRICULTURE

4 - AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

5 - AU TITRE DES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

6 - AU TITRE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

7 - AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE

IV - ANNEXES

RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES SELON LE TYPE ET LA DESTINATION

I - DIAGNOSTIQUE et ANALYSE de la SITUATION EXISTANTE PERSPECTIVES d'ÉVOLUTION

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

Située à l'Ouest du département de l'Indre, à égale distance (environ 30 Km) de CHATEAUROUX, ville préfecture, et de LE BLANC, chef-lieu d'arrondissement, à moins de 8 Km au Sud-Ouest de BUZANCAIS, SAINTE GEMME est une commune rurale faiblement peuplée (8 habitants au Km²) qui appartient au canton de MEZIERES EN BRENNE distant de 10 Km.
Saint GENOU, ARPHEUILLES, SAULNAY et VENDOEUVRES sont les quatre autres communes limitrophes.

De par sa localisation à l'écart des grands axes routiers nationaux et départementaux, et seulement traversée d'Est en Ouest par la Route Départementale N°926 qui relie VATAN à MEZIERES, avec un trafic moyen journalier annuel de moins de 1500 véhicules, et du Nord au Sud par la petite RD24 qui relie CLION à CIRON, la commune de SAINTE GEMME subit au gré de ses besoins l'attractivité des diverses localités voisines.

Aux confins des trois entités agricoles de La Brenne, du Boischaut Nord et de la Champagne, SAINTE GEMME présente des influences paysagères plus ou moins marquées de ces trois types de terroirs. Toutefois, les caractéristiques de ces sols, mais surtout la richesse de ses milieux naturels et environnementaux (étangs, zones humides, bois,...) marquent son appartenance historique à la région naturelle de la Brenne, et plus spécifiquement de la Brenne des Etangs.
Cette identité « brennouse » fortement ressentie par la population locale a été confirmée par l'adhésion de la commune au Parc Naturel Régional de La Brenne dès sa création en 1989.

La Commune de SAINTE GEMME a une superficie d'environ 3250 hectares, dont plus de 45% en boisements, taillis et landes, et près de 5% en eaux (étangs, marais,...). Elle se présente comme un plateau très légèrement vallonné, dont l'altitude oscille entre un peu moins de 140 mètres et un peu plus de 95 mètres. Une ligne de « crêtes », orientée Nord-Ouest / Sud-Est et située dans le quart Nord de la commune, partage le plateau en deux secteurs, le plus important est incliné Sud-Ouest en direction du bassin de la Claise (qui borde la commune dans sa partie Sud), l'autre symétrique et de moindre superficie est orienté vers le bassin de l'Indre. La commune ne présente pas de réseau hydrographique majeur, mais un chevelu de ruisseaux liés à la gestion des étangs.

L'essentiel de l'habitat est concentré sur le Bourg de SAINTE GEMME, sur les secteurs de La Ronde/La Poterie et La Loge/La Gimonerie, s'y ajoutent quelques « châteaux » souvent accompagnés de leurs fermes : La Prolière, La Girauderie, La Fresnaye, Oince, et enfin un certain nombre d'exploitations isolées, plus ou moins importantes et également réparties sur le territoire de la commune et notamment : Touche Renard, Les Rosiers, Le Châtelier, La Roche, La Brosse, Le Brochot, Roy.
Si l'on excepte les bâtiments publics et certains autres typiques et uniques de la seconde moitié du XIX^{ème} et issus de « l'ère industrielle » (châteaux, tuileries, église, écoles), l'analyse typologique de l'habitat dégage trois grandes familles architecturales. Deux sont présentes dans le bourg et les hameaux : l'une traditionnelle rurale aux proportions et volumes simples, qui se mixte avec celle contemporaine des maisons individuelles du XX^{ème} de type lotissement. Enfin, l'architecture de la Reconstruction qui a produit sur le bourg des bâtiments typés et caractéristiques d'après guerre et lui donne une modernité et une solennité peu courante dans notre région.

2 - ORIGINES ET ETAPES DE L'EVOLUTION URBAINE

La présence de monuments « publics » et d'une nécropole ancienne sur la butte ont conduit à admettre que le village s'est créé et développé là où il se trouve actuellement, au carrefour de plusieurs voies, dont certaines très anciennes et en bordure desquelles existent des mégalithes et des gisements de silex taillés.

Cette position classique en à fait un « village-carrefour », mais la modestie du relief et l'absence de tout cours d'eau, donc de gué, ont fait que SAINTE GEMME n'a jamais été une position stratégique et ni comporté semble-t-il de fortification.

Le bourg de SAINTE GEMME était autrefois le chef-lieu d'une paroisse dont l'église relevait de l'abbaye d'ISSOUDUN. En 1154 elle s'appelait déjà « Sancte Gemme », avant de porter le nom de Sainte Gemme du Sablou, puis Sainte Gemme du Sablon et même Sainte Gemme du Désert (en référence à sa localisation et sa géologie). Elle prendra son nom définitif en 1905.

Sous l'Ancien Régime, le bourg relevait de la châtellenie de MEZIERES en Brenne.

Deux étapes importantes vont marquer le bourg et déterminer sa structure actuelle.

2.1 - La création des routes.

Jusqu'en 1840, le réseau de communication dans la région est constitué essentiellement de voies non empierrées, mais formant un tissu relativement dense. Le Bourg proprement dit occupe tous les abords immédiats de ces chemins, et leur point de rencontre forme le coeur du village.

Pendant la seconde moitié du XIX^{ème}, les grands travaux « hygiénistes et de salubrité publique » réalisés sur tout le territoire de la Brenne, conduisent à la création de véritables routes, au tracé calibré et quasi rectiligne, qui vont faciliter les communications avec les bourgs voisins.

Un certain nombre de bâtiments vont subsister à cette transformation : l'église du début du XIX^{ème}, qui a remplacé l'édifice antérieur (probablement du XI^{ème}), « La Prévôté » et « Le Relais », ensemble de bâtiments à étages et caves voûtées, « La Cure », bâtiment sur cour rectangulaire de belle architecture, « Le Tumulus » ou calvaire à l'histoire incertaine, « Les Ecoles ».

Après la création des routes le village va se transformer profondément, et l'on peut même parler d'urbanisation et d'industrialisation.

Ainsi, verra-t-on l'installation en 1850 de deux nouvelles tuileries « Tremblais » et « Cottron », cette dernière sera plusieurs fois modernisée (cheminée en 1904 toujours visible) et absorbera en 1880 la première. On notera les constructions en 1860 du « Château », maison bourgeoise de la famille Cottron, et en 1880 des écoles et de la mairie. Le déplacement du cimetière et l'aménagement de la place, l'édification d'immeubles en bordure de routes, la construction d'une nouvelle mairie en 1925, achèveront de modeler SAINTE GEMME à l'approche de la seconde guerre mondiale.

2.2 - La reconstruction

Le 30 Août 1944, les troupes allemandes en retraite incendient une grande partie du village à titre de représailles. Tout le centre, la plupart des immeubles situés le long de route de Vendoeuvres et quelques autres le long de la route de Buzançais sont détruits.

Les opérations de reconstruction vont remodeler le bourg, dans sa forme et son aspect : agrandissement de la place de l'église avec création d'une rue et d'un front bâti avec notamment la mairie, dévouement et abaissement de la RD926, reconstructions route de Vendoeuvres, urbanisation chemin de « La Tourette ».

La structure générale du bourg est maintenue, mais des bâtiments d'avant 1840 seuls subsistent les ensembles au Nord et à l'Ouest du village, ainsi quelques édifices « publics » (église, cures, vieilles écoles).

3 - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

3.1 - Évolution de la Population

Entre 1851 et 1906, la population de SAINTE GEMME a oscillé autour des 600 habitants, avec des maxima en 1886 (623 habitants) et 1906 (631 habitants). Depuis cette dernière date jusqu'à notre jour la population n'a cessé de décroître pour atteindre 273 habitants au Recensement Général de la Population (RGP) de 1999.

Comme la plupart des communes rurales du département, SAINTE GEMME a perdu depuis le début du siècle dernier une part importante de ses habitants (près de 60%). L'évolution des comportements sociaux et les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural sont à l'origine de cette dépopulation.

Toutefois, si cette diminution a été relativement forte durant les années cinquante à soixante-dix, on note un ralentissement dans les baisses enregistrées au cours des derniers recensements (avec même un ressaut entre 1982/1990), qui si un seuil critique n'a pas été franchi, autorise l'espoir d'un retour à une stabilité démographique, en attendant d'enrayer le phénomène.

Population Totale	*Évolution inter-censitaire*
1962 : 423 habitants	*- 62 habitants*
1968 : 362 habitants	*- 61 habitants*
1975 : 294 habitants	*- 68 habitants*

Population Totale	*Évolution inter-censitaire*
1982 : 272 habitants	*- 22 habitants*
1990 : 284 habitants	*+ 12 habitants*
1999 : 273 habitants	*- 11 habitants*

L'étude des taux de variation annuelle de la population montre en effet que depuis plusieurs recensements ceux-ci s'infléchissent et globalement « s'améliorent » avec notamment un solde migratoire positif depuis deux recensements, même si le solde naturel reste encore défavorable.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-2,94 %	-0,78 %	-2,16 %
1975-1982	-1,36 %	-1,31 %	-0,05 %
1982-1990	+0,77 %	-0,64 %	+1,41 %
1990-1999	-0,44 %	-1,10 %	+0,61%

(1) excédent naturel : différence entre les naissances et les décès
(2) solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs dans la commune.

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

A titre comparatif, les données pour l'ensemble du canton de MEZIERES sont globalement moins favorables, et par rapport à la moyenne départementale le déficit naturel de la commune de SAINTE GEMME apparaît clairement, alors qu'une certaine « attractivité » semble se dégager.

1990-1999	*Taux de Variation*	*Naturel*	*Migratoire*
Canton	*-0,64 %*	*-0,97 %*	*+0,30 %*
Département	*-0,30 %*	*-0,29 %*	*-0,01 %*

SOURCE INSEE - RGP 90-99

3.2 - Évolution de la structure par âge

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la population par tranche d'âge :

POPULATION TOTALE						
Structure par âge	1975	1982	1990	1999	*Canton 1999*	*Indre 1999*
0 à 14 ans	19,0 %	16,9 %	13,4 %	**13,6 %**	*13,1 %*	*14,9 %*
15 à 19 ans	7,8 %	6,6 %	7,4 %	**6,6 %**	*4,6 %*	*5,7 %*
20 à 59 ans	40,5 %	47,1 %	47,5 %	**46,7 %**	*44,3 %*	*50,1 %*
60 à 74 ans	23,1 %	18,0 %	17,6 %	**21,7 %**	*21,9 %*	*17,9 %*
75 ans ou +	9,5 %	11,4 %	14,1 %	**11,4 %**	*16,1 %*	*11,4 %*

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

En 1999, si la structure par âge de la population de SAINTE GEMME apparaît sous un jour plus favorable que celle relevée dans le canton de MEZIERES (plus de jeunes, moins de vieux), elle reste toutefois en deçà de la moyenne départementale, elle-même fortement marquée par la dévitalisation et le vieillissement.

Sur la période 1975/1999, on note dans la commune une diminution relative des tranches d'âges jeunes (0/19 ans) qui passent de 26,8 à 20,2 %, avec une stabilisation depuis 1990.

La tranche intermédiaire des 20/59 ans après avoir progressé sur la période 1975/1982 (40,5 à 47,1 %), reste stable, avec même un léger tassement en 1999 (46,7 %).

Si globalement les 60 ans et plus augmentent (32,6 à 33,1 %) on assiste pour les deux tranches supérieures à deux phénomènes inverses : la part des 60/74 ans diminue entre 1975/1990 de 23,1 à 17,6 %, puis remonte en 1999 à 21,7%, alors que pour les mêmes période la part des 75 ans et plus passe de 9,5 à 14,1 %, puis à 11,4 %.

L'analyse de l'évolution de la structure de la population laisse à penser que l'apport migratoire constaté précédemment ne s'est apparemment pas fait que sur une population jeune, surtout dans la dernière période où ils doivent correspondent principalement à des « retours au pays » de retraités.

3.2 - Indicateurs d'évolution de la population

Les mouvements migratoires n'ont donc pas tempéré un vieillissement de la population, n'y renversé les tendances lourdes constatées sur le département.

Et plusieurs indicateurs viennent confirmer cette analyse :

- L'indice de jeunesse, soit la part des 0/19 ans par rapport aux 60 ans et plus, est ainsi passé de 0,82 en 1975 à 0,61 en 1999 (de 0,99 à 0,47 pour le Canton et de 0,89 à 0,70 pour le Département).
- Le taux de natalité, soit le nombre de naissances pour 1000 habitants, a régressé de 11,3 sur la période 1968/1975 à 4,8 sur 1990/1999 (de 12,0 à 7,2 pour le Canton et de 14,0 à 9,8 pour le Département).
- Le nombre de personnes par ménage, reflet par le milieu rural d'une décohabitation liée au vieillissement, au veuvage et au célibat, est passé de 2,75 en 1975 à 2,19 en 1999 (de 2,90 à 2,23 pour le Canton et de 2,84 à 2,26 pour le Département).
- Le nombre de ménage d'un personne, sur les mêmes bases, est passé de 24,3 % en 1975 à 40,3 % en 1999 (de 24,7 à 32,8 % pour le Canton et de 22,4 à 31,3 % pour le Département).

4 - EVOLUTION ECONOMIQUE

4.1 - Population Active

Les tableaux ci-dessous proposent un certain nombre d'indicateurs relatifs à la population active habitant SAINTE GEMME :

POPULATION ACTIVE						
	1975	1982	1990	1999	*Canton 1999*	*Indre 1999*
Actifs résidents	128	119	118	**116**		
Taux d'Activité ★	53,8 %	52,7 %	48,0 %	**47,3 %**	*45,1 %*	*51,3 %*
Actifs ayant un emploi	126	114	103	**100**		
Taux de chômage	1,6 %	4,2 %	12,7 %	**13,8 %**	*12,8 %*	*11,8 %*

★ *Taux d'activité : population active résidante / population en âge de travailler*

Sources : INSEE RGP : 75 à 99

Tout comme la population totale, le nombre de personnes actives qui résident dans la commune diminue entre 1975 et 1999 d'environ -10%. De même, le taux d'activité, soit le rapport de la population active résidante sur la population résidante en âge de travailler (les 15ans et plus) diminue de façon significative. Cet indicateur peut certainement trouver une explication dans le vieillissement de la population et dans une moindre mesure par le recul de l'âge d'entrée dans la vie active. Si le taux d'activité SAINTE GEMME est légèrement supérieur à la moyenne du canton, il reste cependant inférieur à celle du département.

L'évolution du chômage n'a bien sûr pas épargné les habitants de la commune, et la moyenne communale est même supérieure à celles du canton et du département.

La part du travail féminin entre 1975/1999 n'augmente que faiblement soit 3% (de 37,5 à 40,5%), alors que le phénomène est nettement plus fort pour le canton (+12,8% soit 43,6% en 1999) et pour le département (+8,6% soit 43,6% en 1999).

Par compte et sur la même période, la part des actifs ayant un emploi salarié progresse plus rapide à SAINTE GEMME (+16,0% soit 78,0% en 1999), que dans le canton (+10,2% soit 72,1% en 1999) ou dans le département (+10,3% soit 84,0% en 1999).

	1975	1982	1990	1999	*Canton 1999*	*Indre 1999*
Actifs employés						
dans la commune	50,8 %	46,5 %	41,8 %	**34,0 %**	*54,2 %*	*50,9 %*
hors de la commune	49,2 %	53,5 %	58,2 %	**66,0 %**	*45,8 %*	*49,1 %*
dont hors département	3,2 %	8,8 %	2,9 %	**4,0 %**	*3,9 %*	*7,0 %*
Emplois sur la commune		63	52	**43**		
Taux d'emploi ★		0,55	0,50	**0,43**	*0,76*	*0,99*

★ *Taux d'emploi : population active au lieu de travail / population active résidante ayant un emploi*

Sources : INSEE RGP : 75 à 99

En 1999 seulement près d'un tiers des actifs avaient un emploi dans la commune de SAINTE GEMME, alors qu'en 1975 la moitié travaillaient sur place.

Et les emplois présents sur la commune sont d'ailleurs occupés à 80% par des habitants résidants à SAINTE GEMME, le reste des emplois étant pris par des actifs des communes limitrophes.

De même, les possibilités et le potentiel des emplois offerts sur la commune tendent à se restreindre, puisque le taux d'emploi passe de 0,55 à 0,43 entre 1982/1999.

De l'analyse des migrations alternantes domicile/travail, il ressort également que les actifs devant « s'expatrier » le font majoritairement soit vers l'agglomération de CHATEAUROUX (38%), soit vers BUZANCAIS (36%), très loin devant les communes de CHATILLON, MEZIERES et VENDOEUVRES (10% à elles trois).

Comparés aux moyennes cantonales et départementales, les chiffres communaux font donc apparaître une situation relativement délicate et de dépendance, mais malheureusement caractéristique et comparable à de nombreuses communes rurales.

4.2 - Les activités économiques

4.2.1 - L'agriculture

Appartenant à la région agricole de la Brenne, SAINTE GEMME présente surtout des sols sableux (« sables de Brenne »), sensibles à la sécheresse et à l'humidité, et donc à faible potentiel agricole. Toutefois, on repère des sols de nature sablo-argileuse, nettement plus sains, et qui se distinguent pour leurs bons potentiels, notamment aux alentours du Bourg et du secteur de la Grande Maison.

Entre les recensements agricoles de 1970/2000 le nombre d'exploitations agricoles est passé de 45 à 14, soit une perte de plus des deux tiers (-51% pour le département de l'Indre). Durant la même période, l'effectif de la population agricole familiale (chef d'exploitation et membres de sa famille vivant ou travaillant sur l'exploitation) a régressé de 154 à 50, et la population familiale active (chef d'exploitation et membres de sa famille travaillant sur l'exploitation) de 94 à 20.

En 2000, 17 exploitants et coexploitants sont recensés, mais 6 seulement travaillent à temps complet soit 35% (56% pour l'Indre). « L'Unité de Travail Annuel » (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année) décroît de 37 à 13 entre 1979 et 2000 soit une baisse de près de 65% (-52% pour l'Indre).

Même si les effectifs statistiques sont faibles, cette diminution s'accompagne d'une évolution sensiblement de la structure par âge, marquée globalement par un rééquilibrage et un « rajeunissement » des exploitants, au regard notamment de la structure départementale. Toutefois, la pérennité de certaines exploitations, faute de repreneur n'est pas assurée.

Age des exploitants	1970	1979	1988	2000		Département 2000
moins de 40 ans	)	7	4	**5**	***29,4 %***	*23,8 %*
de 40 à 54 ans	)21	15	11	**6**	***35,3 %***	*43,9 %*
55 ans et plus	24	13	13	**6**	***35,3 %***	*32,3 %*
TOTAL	**45**	**35**	**28**	**17**	***100 %***	*100 %*

SOURCE RGA 1970-79-88-99-2000

Durant la période 1970/2000, on note une diminution de la surface agricole utilisée qui passe de 1644 ha en 1970 à 1035 ha en 2000, avec par compte une évolution de la surface moyenne par exploitation de 36 à 74 ha (de 32 à 73 ha pour l'Indre). Parallèlement la structure des exploitations évolue de façon sensible entre 1970/1988 : les plus de 50 ha passent de moins de 20% à plus de 48%, celles de moins de 10 ha de 40% à 22%. En 2000, 4 exploitations dépassaient les 100 ha avec une surface moyenne de 188 ha, et 96 ha de terres disposaient d'un système de drainage.

Structure des exploitations	1970	1979	1988		Département 2000
moins de 10 ha	18	10	6	***22,2 %***	*27,2 %*
de 10 à 50 ha	18	15	8	***29,6 %***	*34,9 %*
plus de 50 ha	9	10	13	***48,2 %***	*37,9 %*
TOTAL	**45**	**35**	**27**	***100 %***	*100 %*

SOURCE RGA 1970-79-88

Durant la période 1970/2000, la régression de la surface agricole utilisée touche principalement les terres labourables céréalières (blé tendre essentiellement) qui passent de 35% en 1970 à 20% en 2000 (45 à 40% pour l'Indre), alors que dans le même temps on note une augmentation de la part des terres fourragères et toujours en herbe, qui progresse de 43% à 61% (46 à 36% pour l'Indre). La part des oléagineux (colza/tournesol) qui se développe pour atteindre en 2000 près de 15% (20% pour l'Indre).

Si en 2000, toutes les exploitations pratiquaient au moins une culture, d'une façon globale, de moins en moins d'exploitations font de l'élevage : en 1970, 22 pratiquent l'élevage bovin contre seulement 6 en 2000 (avant tout de vaches allaitantes). Néanmoins, cette diminution ne s'accompagne pas d'une réduction du nombre de bêtes, signe d'une intensification des méthodes d'élevage et de production, qui conduisent à une augmentation des effectifs par exploitation (la moyenne passant de 23 bêtes à plus de 85).

On note également l'existence quelques autres cheptels et élevages de moindre importance sinon « confidentiel » (vaches laitières, élevage de lapins et gibiers).

Globalement le système agricole dominant reste essentiellement tourné vers de la polyculture associant troupeau de vaches allaitantes et production de céréales et d'oléagineux.

Dans l'actuel contexte agricole et dans cette région naturelle difficile, l'avenir des productions en place se pose, et de nouvelles solutions doivent être recherchées : diversification des activités, tourisme/loisirs, boisements, pisciculture,...)

4.2.2 - Autres secteurs d'activités et de services

Au XIX^{ème} et durant la première moitié du XX^{ème}, l'activité industrielle était présente à SAINTE GEMME au travers des tuileries du BERGER (1825-1939), de TREMBLAIS et de COTTRON (1850-1922), et également d'une porcelainière (1932-1939). Aujourd'hui, à part quelques ruines et caractéristiques architecturales, il ne reste rien de ces activités et de toute la vie économique et commerciale qui pouvait y être associée.

En 1950 on dénombrait encore trois épiceries, une boulangerie, un restaurant, un marchand de chaussures, un maréchal-ferrant, un charron, un maçon, un couvreur.

A partir du nombre d'établissements recensés, le tableau ci-dessous révèle les caractéristiques essentielles et l'évolution de l'économie locale au cours des six dernières années.

Secteurs	01/01/1994		01/01/2000		Taille	01/01/1994		01/01/2000	
Agriculture	10	*55,6%*	17	*62,9%*	0 salarié	13	*72,2%*	23	*85,2%*
Industrie	0	-----	0	-----	1 à 5	4	*22,2%*	4	*14,8%*
B.T.P.	1	5,6%	2	*7,4%*	5 à 50	1	*5,6%*	0	-----
Commerces	2	*11,0%*	1	*3,7%*	+ de 10	0	-----	0	-----
Services	5	*27,8%*	7	*26,0%*					
TOTAL	**18**	***100 %***	**27**	***100 %***	TOTAL	**18**	***100 %***	**27**	***100 %***

SOURCE : Fichiers SIRENE

Si globalement entre 1994/1999, le nombre d'établissements présents sur la commune semble progresser sous « l'impulsion » du secteur agricole, cette évolution est plus le fait d'un changement statistique de statut de la profession et d'une prise ne compte différente dans le fichier « SIRENE ». Néanmoins l'activité agricole demeure majoritaire.

Aussi, notera-t-on la place relativement faible du secteur tertiaire : un seul commerce (épicerie multi-services) et peu de services tant aux particuliers (quatre dont un restaurant et un garage) qu'aux entreprises (une société de transport et une d'informatique).

Comme beaucoup de communes rurales, SAINTE GEMME ne dispose plus d'une population permanente suffisante permettant le maintient d'un tissu économique et commercial viable, et la commune ne peut que « bénéficier » de services itinérants, mais surtout de la proximité de villes plus importantes, notamment de BUZANCAIS, pour les services qualifiés ou ceux répondant aux besoins quotidiens de la population.

Par ailleurs, les établissements présents restent de petites unités peu génératrices d'emplois, et quatre entreprises seulement emploient entre 1 à 5 salariés.

Aucune scolarité n'est assurée à SAINTE GEMME, et les habitants ne disposent d'aucun service médical ou paramédical (à l'exclusion d'une infirmière).

Il existe toutefois des services "locaux de proximité" plus traditionnels en milieu rural en direction de certaines populations (action sociale pour les personnes âgées) et d'autres en liaison avec la vie locale et associative (club sportif et du 3éme âge,..).

SAINTE GEMME ne dispose pas non plus d'équipements et de structures spécifiques de loisirs et de tourisme, assurant la mise en valeur ou la « promotion » des sites naturels et de son patrimoine environnemental.

5 - LE LOGEMENT

5.1 - Structure du parc de logements

Durant la période 1975/1999 et malgré le creux de 1982 (moins 8 %), le parc total de logements en passant de 177 à 195 progresse légèrement, soit d'environ 10 % (contre 13 % pour le canton et 19 % pour le département).

Parc de Logements	1975	1982	1990	1999		*Canton 1999*	*Indre 1999*
résidences principales	107	108	116	**124**	***63,6 %***	*67,4 %*	*79,0 %*
résidences secondaires	23	43	46	**54**	***27,7 %***	*20,2 %*	*11,2 %*
logements vacants	47	12	30	**17**	***8,7 %***	*12,4 %*	*9,8 %*
TOTAL	**177**	**163**	**192**	**195**	***100 %***	*100 %*	*100 %*

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Toutefois, on relève des évolutions propres à chaque catégorie de logements

- augmentation sensible depuis 1990, du nombre des résidences principales avec presque 16% en plus et une part dans le parc total qui passe de 60,4 à 63,6 % ;
- très forte progression du volume (+74 %) et de la part des résidences secondaires (de 13,0 à 27,7 %), avec une pose entre 1982-1990 ;
- enfin, une nette diminution des logements vacants, qui malgré le ressaut de 1990, baissent de plus de 56 %, et passent de 26,6 à 8,7 % du parc.

Il y a certainement, à la vue des évolutions entre les catégories de logements, une « réaffectation » de logements vacants, souvent anciens et vétustes, vers de la résidence principale mais surtout secondaire, et avec globalement peu de « disparitions sèches ».

En effet, la création de logements reste relativement modeste sur la commune, puisque au travers des autorisations de construire délivrées, on compte à peine 8 logements de type individuel commencés sur une période de dix ans (construction neuve, changement destination,..).

En 1999 et par rapport à la moyenne cantonale et départementale, la répartition du parc fait apparaître pour la commune de SAINTE GEMME une faiblesse des résidences principales et des logements vacants, mais une certaine importance des résidences secondaires (attrait touristique et/ou maison en « attente » de la retraite).

5.2 - Caractéristiques du parc de logements

Compte tenu du faible volume de constructions il n'y a pas eu au cours des dernières années un renouvellement profond du parc de logements, et à peine 10% du parc a moins de 20 ans (contre 13,9 % pour le canton et 14,7 % pour le département). L'importance du parc construit entre 1949 et 1981 est à rapprocher de la période de reconstruction.

Toutefois les constructions neuves réalisées récemment, mais surtout le nombre d'opérations financées dans le cadre de réhabilitation ou rénovation ANAH/PAH (presque une douzaine de logements en 7 ans et plus principalement au bénéfice des propriétaires occupants), notamment avec l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Brenne, ont permis une amélioration très sensible du confort des résidences principales. Ainsi en 1982, 50,0 % ne disposer pas de confort contre seulement 11,3 % en 1999. Toutefois la comparaison avec les moyennes cantonales et départementales, laisse supposer que ce niveau d'équipement peut être encore augmenté.

Durant la période 1982-1999, en passant de près de 85 % à plus de 91 %, la part des résidences principales de type individuel n'a cessé de progresser, alors que dans le même temps la part des occupants ayant le statut de propriétaire diminuait de presque 79 % à un peu plus de 70 %. En 1999, la commune de SAINTE GEMME se situe en position intermédiaire entre le canton et le département.

Dans le même laps de temps la part des petits et moyens logements a diminué, alors que les grands logements ont progressé. En 1999, face aux données du canton et du département cette répartition est sensiblement plus favorable pour ce type de logements.

A ce jour la commune de SAINTE GEMME ne dispose pas de logement locatif social, dépendant d'un organisme HLM.

Résidences principales	1982	1990	1999	*Canton 1999*	*Indre 1999*
Logement individuel	84,8 %	88,8 %	91,1 %	*95,0 %*	*78,7 %*
achevé avant 1949	71,4 %	64,6 %	60,5 %	*69,0 %*	*49,5 %*
entre 1949/1981	28,6 %	25,9 %	29,0 %	*17,1 %*	*35,8 %*
après 1981	-	9,5 %	10,5 %	*13,9 %*	*14,7 %*
sans confort	50,0 %	24,2 %	11,3 %	*6,5 %*	*3,8 %*
confort moyen	14,3 %	31,0 %	38,7 %	*29,0 %*	*20,9 %*
tout confort	35,7 %	44,8 %	50,0 %	*64,5 %*	*75,3 %*
de 1 à 2 pièces	17,9 %	10,4 %	12,1 %	*14,8 %*	*13,3 %*
3 à 4 pièces	60,7 %	60,3 %	54,0 %	*52,4 %*	*55,6 %*
5 pièces et plus	21,4 %	29,3 %	33,9 %	*32,8 %*	*31,1 %*
Statut de propriétaire	78,6 %	74,1 %	70,2 %	*73,3 %*	*63,0 %*

SOURCE INSEE - RGP 82-90-99

★ *D'après l'étude réalisée par l'Institut d'Écologie Appliquée d'Orléans.*

6.1.1 - Éléments physiques et Topographie

À la ligne de partage des eaux entre l'Indre et la Claise, SAINTE GEMME se présente comme un plateau faiblement vallonné traversé dans sa partie Nord par une ligne d'éminences.

Quatre secteurs peuvent être distingués :

- au Nord-Est (secteur d'Oince), une zone assez plate, localement en légère dépression vers l'Est, qui constitue en partie le bassin versant du ruisseau le Beuvrier, affluent de l'Indre ;
- en oblique, selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est passant au-dessus du bourg, la partie la plus haute de la commune, succession d'éminences couvertes de boisements (Bois du Simois, Bois de Devant, les Cas, la Fresnaye). L'altitude des points hauts s'abaisse d'Ouest en Est, passant de 138 m au Sud de la Giraudrie à 126 m à la Fresnaye ;
- au Sud de ce secteur, et jusqu'aux abords de la forêt de Berger/l'étang Neuf/l'étang Grivé, une zone de plateau en faible déclivité vers le Sud-Ouest. La pente, douce mais régulière, amène l'altitude de 130 m aux Rosiers à 97 m au niveau de la vallée de la Claise ;
- en frange Sud du territoire communal, un secteur au relief légèrement plus animé, avec le vallon du ruisseau de l'étang Neuf, affluent de la Claise, et deux petits bombements (abords du Petit Brochot, Sud-Ouest de l'étang Givré) dont l'aspect évoque les buttons Brennous.

6.1.2 - Géologie (*d'après la notice de la carte géologique de Buzançais*)

SAINTE GEMME, commune du Nord de la Brenne, occupe une position de transition entre des terrains sédimentaires du Sud du Bassin Parisien et des dépôts secondaires et tertiaires.

On distingue, parmi les formations en place sur la commune :

- Le calcaire de Buzancais (j7b de la carte géologique)

  Il constitue le substrat d'une partie de la commune, apparaissant notamment au Nord-Ouest (la Giraudrie, les Vignes de Beauché, les Simois, Devant), et aux abords du bourg. D'une trentaine de mètres d'épaisseur, cette formation présente plusieurs faciès souvent riches en fossiles. Elle correspond assez étroitement, sur SAINTE GEMME, aux secteurs les plus ouverts de la commune, voués à la culture céréalière.

- Les sables et grès de Vierzon (C1-2a)

  Composés de sables plus ou moins argileux, ils recouvrent fréquemment le calcaire de Buzancais occupant la majeure partie du territoire communal. Si leur épaisseur est parfois puissante hors de SAINTE GEMME, ils demeurent moins profonds sur la commune (des recouvrements assez faibles, de l'ordre de 1 à 2 m sont même signalés par endroits). L'occupation majoritaire de ces terrains est la prairie.

- Les argiles, sables et grès de Brenne (eB)

  Cette formation est principalement représentée par le grès de Brenne (grison), grès quartzeux à matrice argileuse plus ou moins induré. A SAINTE GEMME, elle occupe uniquement la frange Sud, entre la Vallée de la Claise et les étangs Vieux et Neuf, et se trouve principalement couverte de boisements.

- Les alluvions récentes et modernes (Fy-z)

  Il s'agit d'argiles, sables, graviers et galets présents en fond de vallon des cours d'eau (Beuvrier, Claise), mais surtout aux abords des étangs (Étang Vieux, Étang de la Touchette, Étang Crevé, Étang d'Oince...). On y distingue deux unités alluviales superposées : l'une, sablo-graveleuse à la base, et l'autre, sablo-limono-argileuse au-dessus. Hormis les étangs, ces formations sont à l'origine de la présence à SAINTE GEMME de secteurs de landes plus ou moins humides, voire marécageuses : Marais de la Rompure, abords de l'Étang Vieux, notamment.

POS de SAINTE-GEMME (36)

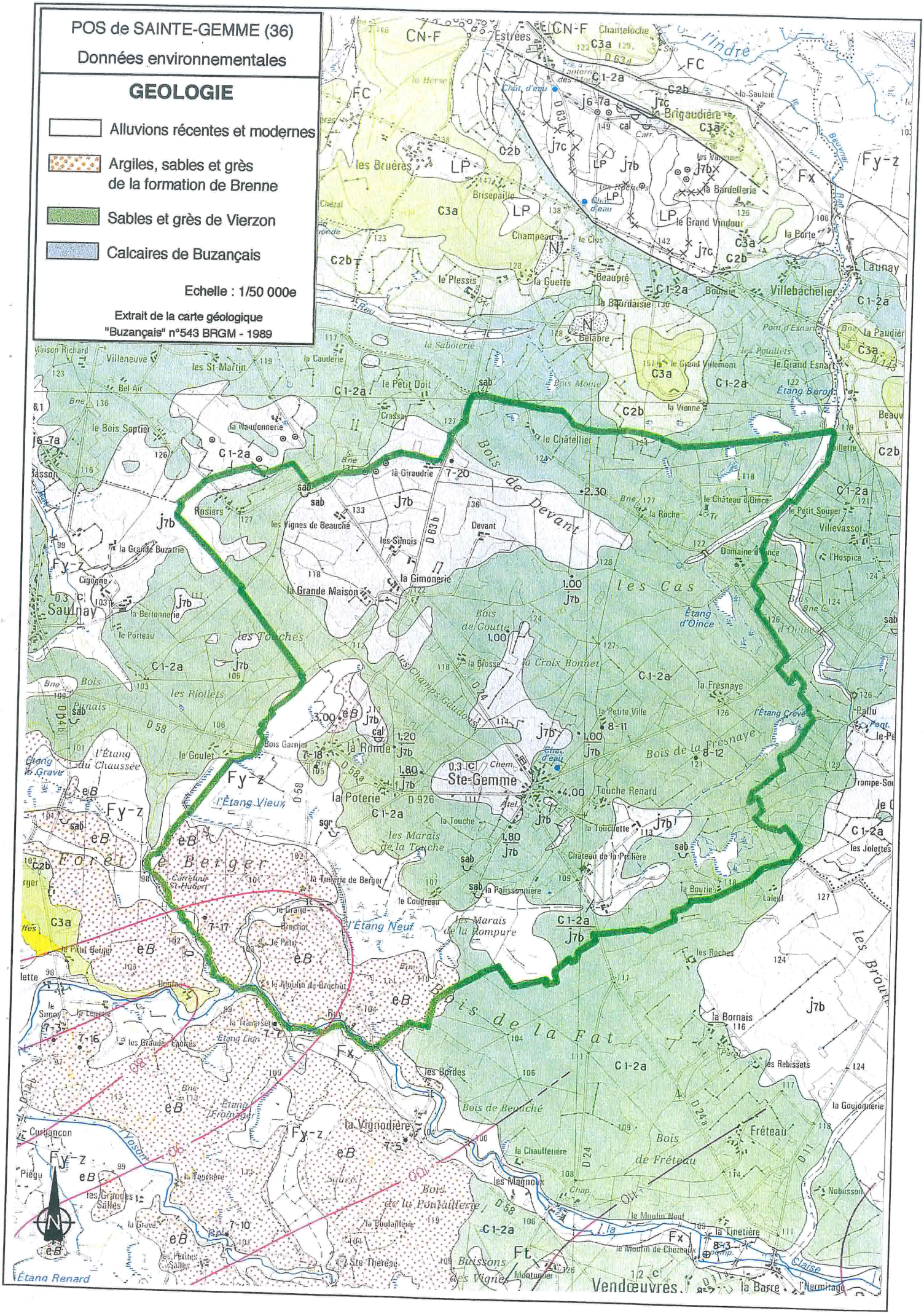
Données environnementales

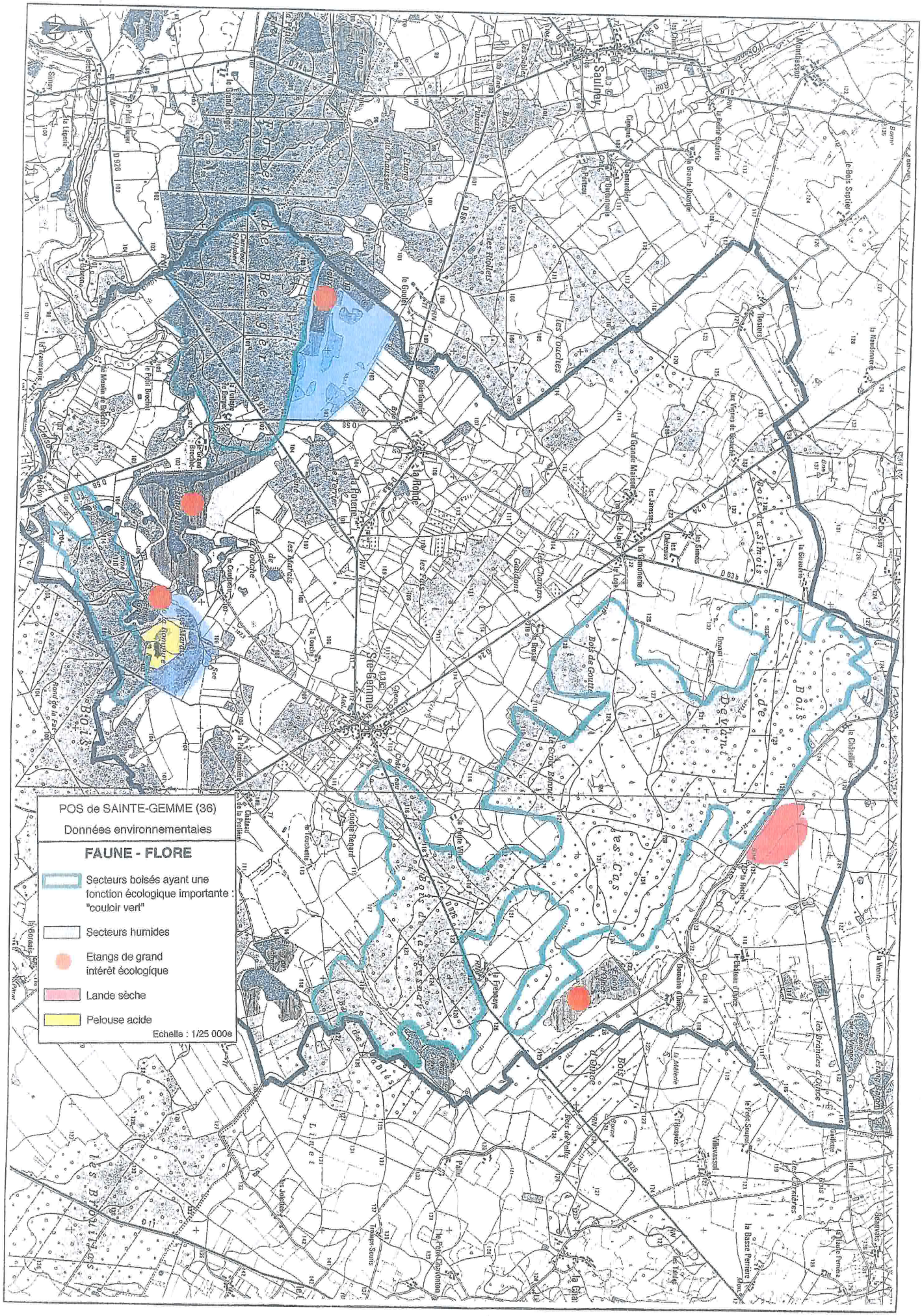
GEOLOGIE

- Alluvions récentes et modernes
- Argiles, sables et grès de la formation de Brenne
- Sables et grès de Vierzon
- Calcaires de Buzançais

Echelle : 1/50 000e

Extrait de la carte géologique "Buzançais" n°543 BRGM - 1989




POS de SAINTE-GEMME (36)
Données environnementales
FAUNE - FLORE
Secteurs boisés ayant une fonction écologique importante : "couloir vert"
Secteurs humides
Etangs de grand intérêt écologique
Lande sèche
Pelouse acide
Echelle : 1/25 000e

6.2 - Eléments Biologiques

La commune de SAINTE GEMME se situe au Nord-Est du Parc Naturel Régional de la Brenne. La richesse de ses milieux naturels s'explique par la diversité des sols rencontrés et est reconnue par son appartenance au Parc Naturel Régional. De plus, le classement de la commune à l'inventaire Z.N.I.E.F.F. (n°3001) permet de confirmer que la zone est sensible et intéressante du point de vue botanique, ornithologique, entomologique...

En effet, le sous-sol et la topographie ont une influence prépondérante sur la répartition de la végétation, qu'elle soit naturelle ou cultivée. La répartition des végétaux sur le territoire et leur type, influent à leur tour sur la distribution de la faune.

L'occupation du sol se compose, pour environ la moitié du territoire, de divers groupements forestiers mais aussi de secteurs bocagers souvent prairiaux, de landes et pelouses acides, d'étangs de valeurs écologiques et de superficies très variables et de vastes secteurs humides.

Le bourg de SAINTE GEMME et ses abords offrent grâce aux jardins, vignes, vergers et haies, des milieux diversifiés pour les oiseaux et notamment les passereaux.

6.2.1 - Les Boisements

La majeure partie des boisements de la commune est installée sur des terrains d'argiles et sables de Vierzon. Ces sols engendrent des groupements acidiphiles, assez pauvres en espèces où le Chêne pédonculé domine. Les propriétés du substrat acide sont mises en évidence par le Châtaignier, bien présent, le Charme tous deux associés au Bouleau verruqueux (parfois dominant comme aux "Brandes d'Oince"). La strate arbustive relativement bien diversifiée en lisière, reste très pauvre en sous-bois avec l'Alisier torminal, le Noisetier, le Genêt, l'Ajonc d'Europe, le Troène, le Cornouiller sanguin, le Fusain d'Europe. Les secteurs plus frais abritent la Bourdaine, le Tremble, le Frêne élevé et les Saules (roux, marsault et cendré).

Au sol, les sous-bois denses sont dominés par la Ronce commune et la Ronce à feuille d'Orme. Lorsqu'ils s'éclaircissent, le Lierre, le Chèvrefeuille, la Fougère aigle, la Germandrée scorodoine, la Canche flexueuse et la Verge d'or s'y développent.

Le bois du Simois et le bois au Sud de l'étang de la Touchette sont installés sur une poche calcaire, favorisant un cortège floristique neutrocalcicole avec le Chêne sessile dominant, la Viorne lantane, l'Erable champêtre, le Fusain d'Europe, le Troène, l'Aubépine monogyne, le Tamier, la Jacinthe des bois, le Lierre, la Brachypode des bois, l'Anémone des bois, le Fraisier des bois et la Violette hérissée. Ca et là, on note des plantations de Pin maritime (plus localement de Douglas) mélangées aux boisements, et des parcelles plantées de Peupliers ou de Frêne.

Sur le plan faunistique, la richesse d'un boisement dépend tant de la diversité des essences que de la présence de toutes les strates de végétation. Les arbres âgés vont accueillir des oiseaux tels que les Pics (épeiche et épeichette), les Mésanges (bleue et charbonnière) et les Chouettes. Mais la plupart des espèces s'observent en lisière, dans les layons et en zones arbustives : Pinson des arbres, Pouillot Véloce, Grive musicienne, Grive draine, Merle, Rouge-gorge, Sittelle, Grimpereau des jardins, Troglodyte. Des espèces beaucoup plus discrètes nichent dans les bois comme le Gros-Bec ou les rapaces tels que la Buse variable et le Busard St-Martin.

Ces massifs boisés de grandes superficies font partie intégrante d'un "couloir boisé" orienté Nord-Ouest Sud-Est et ont un rôle cynégétique pour le Sanglier, le Cerf et le Chevreuil. Les autres mammifères susceptibles d'être rencontrés fréquemment sont le Renard et la Martre.
La Salamandre, la Grenouille agile et l'Orvet font partie des reptiles et amphibiens potentiellement présents en sous-bois.

6.2.2 - Les Landes, Friches et Fourrés

Les landes sont généralement des milieux pauvres en espèces car le développement dense des Genêts, Ajoncs, Bruyères et Callune ne permet pas à beaucoup d'autres végétaux de s'épanouir. Par contre, elles constituent de très bons refuges pour le Sanglier, le Chevreuil et les rapaces.

Les friches et les fourrés offrent une diversité floristique et faunistique non négligeable. En effet, ces secteurs composites avec les épineux (Eglantier, Ronce commune, Ronce à feuille d'Orme, Prunellier, Aubépine, Ajonc...), les micro-landes (Genêts, Callune, Bruyères) et les petits espaces ouverts accueillent une avifaune tout aussi variée et inféodée à ces divers faciès avec :

Tourterelle turque	Verdier	Pie-grièche écorcheur
Hypolaïs polyglotte	Coucou gris	Accenteur mouchet
Pouillot fitis	Épervier	Rouge-gorge
Rossignol	Hibou moyen duc	Tarier pâtre
Bruant jaune	Geai des Chênes	Merle
Mésange à longues queues	Pipit des arbres	Grive musicienne
Bouvreuil		

On note également des secteurs de pelouses sur sables donnant un paysage très particulier, notamment dû à la présence de nombreux lichens bleutés et de multiples mousses. Des plantes très typiques s'y développent avec les Hélianthèmes, Petite oseille, Plantains, Carex des sables, Flouve odorante, Corynéphore bleuâtre, Fétuque ovine... Ces milieux sont propices à une flore très intéressante et méritent un inventaire approfondi. On les observe au Sud-Ouest de la Commune sur la Butte du "marais de la Rompure ".

6.2.3 - Les Secteurs Bocagers

La partie centrale de la commune est occupée par un secteur bocager où la prairie de pâture prédomine sur les prairies de fauche et les parcelles de cultures. Elles hébergent un cortège de plantes typiques, notamment des graminées et des espèces à fleurs telles le Myosotis des champs, le Géranium découpé, la Sauge des prés, le Bec de grue commun, la Vesce cultivée, le Trèfle des prés... Les pâturages se reconnaissent aisément car il reste toujours des "refus ", c'est-à-dire des touffes d'Oseille, de Cirses, de Chardons que les animaux ne mangent pas.

La structure du bocage est assez variable, on trouve :

- des haies arborées (Chêne) de belle qualité
- des haies arbustives riches en espèces (Charme, Érable champêtre, Orme champêtre, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Troène, Églantier, Aubépine monogyne, Saules, Prunellier, Noisetier)...
- des ronciers épars étirés le long des parcelles

Toutes ces variantes en milieux prairiaux sont autant de refuges et de zones de gagnage pour les animaux et plus particulièrement pour les oiseaux. On observe la Perdrix rouge et le Bruant proyer dans les secteurs très ouverts, alors que la Buse, le Busard St-Martin, ne viennent que pour chasser. La Pie-grièche écorcheur trouve ici son milieu idéal ainsi que le Tarier pâtre, le Bruant jaune et la fauvette grisette.

La grenouille verte et plus sporadiquement la Grenouille agile fréquentent régulièrement ces prairies lorsque les conditions d'humidité sont favorables.

Le Lapin de Garenne, le Lièvre, le Putois, le Renard et le Sanglier apprécient également ces zones riches en nourriture.



Boisement de Chêne et Châtaignier aux abords d'Oince



Lande à lichens (marais de la Rompure)



Secteur bocager près d'Oince



Etang d'Oince

6.2.4 - Les Étangs et leurs abords

L'étang est un milieu complexe composé de plusieurs zones :

- eau libre : la présence d'une végétation flottante (Nénuphar, Potamots, Renoncules aquatiques, Renouées et/ou immergée (Elodée, Myriophylle) présage d'un étang de bonne qualité. C'est le cas notamment de l'étang d'Oince. Cette zone centrale héberge les Guifettes (nicheuses), les Grèbes, les Mouettes, les Canards (Chipeau, Milouin, Morillons) et les Foulques. Mais la Cistude, la Grenouille verte et les Rats musqués et Ragondins trouvent aussi un milieu favorable pour chasser, nicher et se reproduire.
- roselière et ceinture de Carex : les étangs de grande taille de la commune (Oince, Neuf et Vieux) offrent souvent de grandes surfaces de roselières. Ces milieux trop denses sont peu riches en espèces végétales (Phragmite, Baldingère, Massettes, Douce amère, Joncs, Carex) mais constituent un espace privilégié pour un cortège d'oiseaux typiques comme la Rousserolle effarvatte, Le Phragmite des joncs, le Bruant des roseaux, la Locustelle tachetée. Beaucoup plus discret, le Héron pourpré, le Butor, le Busard des roseaux ou le Râle d'eau sont susceptibles d'être observés.
- Touradons de Carex : ils sont très typiques des étangs de Brenne. On peut en observer à l'étang Grivé.
- Bords et ceintures d'étangs : ils correspondent à l'espace le plus riche en espèces végétales. La zone de battement des eaux et les parties exondées en été abritent une végétation caractéristique et bien souvent méconnue : Cresson,. Gaillet des marais, Renoncules, Véroniques, Scirpes, Bidens, Lysimaques, Oenanthes, Menthes…Ces zones ouvertes sont limitées par une ceinture dense de Saules (blanc, roux, cendré, marsault) puis des frênes et des Bouleaux. Des oiseaux familiers des secteurs ouverts viennent s'y nourrir ou même nicher pour certains. On rencontre communément le Héron cendré, Le Vanneau huppé, la Bergeronnette grise, des limicoles comme les Chevaliers et des Canards (Souchets et Sarcelles). Ces rives sont le lieu de reproduction de nombreux batraciens et Tritons. Il n'est pas rare de rencontrer la Couleuvre à collier mais aussi des mammifères tels que la Musaraigne aquatique, le Campagnol amphibie, le rat musqué et le ragondin.

6.2.5 - Les Secteurs Humides et Marécageux

Ces milieux se localisent à l'Est de l'étang Vieux et dans les zones de sources du "marais de la Rompure ". Assez étendus, ils se composent de tous les stades d'évolution entre la prairie humide et le boisement de Saules, en passant par des intermédiaires des landes humides. En dehors du stade final, trop dense, on rencontre une flore très intéressante (Lobélie brûlante, Molinie, Cirses, Scorzonère humble, Joncs, Carex)et qui potentiellement pourrait se composer d'espèces rares (orchidées, Cirse anglais, Gentiane pneumonanthe, Bruyère à quatre angles ?)

6.2.6 - Les Abords du Village

Les jardins, pelouses, vignes et vergers sont localisés à proximité du bourg. Ils contribuent à varier le paysage du plateau et drainent des espèces banales comme le Hérisson, le Renard ou le Lapin de Garenne. Lorsque les greniers et vieux bâtiments s'y prêtent, les Chauves souris peuvent venir s'y installer.

Un cortège d'oiseaux typiques vient se nourrir dans ces milieux de surfaces réduites. On observe le Bruant proyer, le Bruant jaune, le Rouge-gorge, le Chardonneret ou même encore le Verdier, la Linotte mélodieuse et les Mésanges.

La Tourterelle turque et le Moineau domestique sont caractéristiques des lieux habités avec la Chouette effraie, les Hirondelles de cheminées et des fenêtres.

En terme de batraciens et de reptiles, il n'est pas rare de rencontrer le Crapaud commun, le Lézard des murailles, la Grenouille verte et la Rainette verte.

6.3 - Paysages

6.3.1 - Contexte général

Aux confins de la Brenne, du Boischaut Nord et de la Champagne Berrichonne, SAINTE GEMME présente des influences paysagères de ces trois terroirs, notamment liées aux conditions géologiques locales. De la Brenne, elle possède quelques éléments identitaires (étangs, landes humides), mais n'est pas pour autant typique de ce terroir : la présence de vastes masses boisées appartenant à la ceinture Sud de la Champagne Berrichonne tempère en effet son caractère. De même, l'influence de la Champagne se fait ressentir par la présence de deux zones céréalières ouvertes occupant les terres les plus propices de la commune.

Cependant, la qualité d'ensemble du paysage communal et l'appartenance de SAINTE GEMME au Parc Naturel Régional de la Brenne rendent nécessaire une prise en compte particulière de la dimension paysagère dans la révision du Plan d'Occupation des Sols.

6.3.2 - Le Paysage Communal - Unités et Types

SAINTE GEMME présente appréciable qualité paysagère, liée à la présence de plusieurs facteurs favorables :

- des modes dominants d'occupation du sol à forte valeur paysagère : prairies (parfois émaillées de petits réseaux de haies), boisements,
- une constante diversité d'échelles de vision : alternance de séquences intimistes entre les boisements et d'échappées ouvertes, cloisonnement de divers types,
- des éléments paysagers particuliers introduisant diversité et caractère : étangs, zones naturelles, secteurs de vergers,
- une ambiance rurale peu perturbée : bâti bien regroupé au bourg, hameaux peu sollicités, absence de points noirs importants.

Les principales unités paysagères de la commune sont les suivantes :

6.3.2.a - *Les boisements*

Ils se développent en deux grands ensembles qui encadrent le bourg et le cœur du territoire communal :

- Bois du Simois, Bois de Devant, Bois de Goutte, les Cas, la Croix Bonnet, Bois de la Fresnaye, d'une part,
- Forêt de Berger, Bois de la Fat, d'autre part.

Ces deux ensembles étant reliés par des entités de plus faible taille (les Riollets, les Touches, en partie hors commune), SAINTE GEMME prend l'aspect d'une très vaste clairière où tous les horizons, à plus ou moins grande échelle, sont limités par des masses boisées. Cette situation confère à la commune une ambiance et une unité particulière.

Par ailleurs, ces masses boisées sont parcourues de plusieurs routes ou chemins qui en font des lieux appréciables de promenade de par l'harmonie de la végétation, la diversité des lisières, l'intérêt visuel de certaines essences (Châtaignier, Érable champêtre, notamment).

Hormis cet encadrement de la périphérie communale (dont on exclura le Nord de la route du Châtellier à Oince, tourné vers l'extérieur de la commune), les boisements sont également présents en plus petits massifs, au cœur de la commune, autour du bourg. Ils animent alors l'espace à dominante prairial qui constitue l'autre type paysager majeur de SAINTE GEMME.

6.3.2.b - *Les espaces prairiaux*

Ils s'organisent autour du bourg, particulièrement homogènes de part et d'autres de la RD 24. La prairie constitue habituellement un mode d'occupation du sol paysagèrement apprécié. Ici, sa qualité est rehaussée par les arrière-plans boisés et le cloisonnement intermittent des haies.



Zone de vergers entre la Ronce et la Gimonerie



Secteur ouvert : la Touchette



Arrivée depuis le Coudreau



Perception de l'église à longue distance : RD 24 Nord

Aux abords de la Ronde, la Poterie, la Gimonerie, le tapis prairial se diversifie : parcelles de cultures, friches, jardins, asperges... Il s'enrichit entre la Ronde et la Gimonerie, de nombreuses petites parcelles de vergers.

On doit également noter l'intérêt des parcelles ou secteurs de prairies enclavés dans des lisières boisées. De telles zones, par exemple présentes entre le Châtellier et Oince, ou aux abords de la Gimonerie/Devant, revêtent un intérêt supplémentaire par leur caractère refermé et isolé.

6.3.2.c - *Éléments particuliers*

Les étangs

Ils constituent traditionnellement des éléments notables d'attrait paysager (présence de l'eau, végétation particulière, ambiance calme et naturelle).

A Ste Gemme, bien que n'étant pas typiquement Brennous en raison de leur environnement boisé, ils constituent effectivement des éléments majeurs dans ce domaine.

Les plus accessibles sont l'étang Neuf, l'étang d'Oince et l'étang Grivé :
- l'étang Neuf présente une remarquable étendue de roselière observable depuis sa très longue chaussée. Il s'insère dans un contexte relativement ouvert, donc assez typique.
- l'étang d'Oince est au contraire environné de boisements, mais partiellement visible de la route.
- l'étang Grivé possède une végétation particulière ("touradons" de Carex), qui lui confère un aspect particulier.

Les autres étangs sont le plus souvent situés au cœur de propriétés privées et accessibles par de longs chemins forestiers. Moins valorisables au plan touristique, ils ne doivent pas pour autant être négligés paysagèrement, car ils s'insèrent dans un patrimoine biologique et paysager plus large.

Les espaces "naturels"

Plusieurs étendues de landes, sèches à humides, voire marécageuses, émaillent le territoire communal. Hormis leur valeur biologique, elles présentent un certain intérêt paysager par la diversité et l'ambiance "naturelle" qu'elles introduisent. On relève particulièrement :
- la zone attenante par le Nord-Est à l'étang Vieux (succession lande sèche à ajoncs/lande humide),
- le marais de la Rompure et ses abords (secteur humide à marécageux, lande à Lichens),
- et plus secondairement les abords de la Roche/Oince (landes à Genêt)

Les vergers

Les parcelles de vergers apportent un "plus" paysager par leur organisation (plantation en lignes ou en quadrillage), qui n'est cependant pas perçue comme rigide. Témoins de pratiques anciennes, elles revêtent un intérêt patrimonial associé à une valeur, et esthétique. Sur SAINTE GEMME, elles présentent une certaine concentration particulière entre La Poterie/La Ronde et la Gimonerie, créant ainsi une petite unité paysagère, au caractère particulier.

6.3.2.d - *Autres types paysagers*

Au Nord-Ouest et au Sud-Est du territoire communal, deux secteurs sont occupés par des parcelles de cultures céréalières très ouvertes. Ils correspondent aux terrains calcaires de SAINTE GEMME. Si la zone proche de La Touchette et du château de la Prolière conserve un aspect de clairière (entièrement environnée de masses boisées), l'ouverture de Rosiers communique avec l'extérieur et prend donc un caractère différent. (Les antennes de Douadic sont perceptibles depuis les abords des bâtiments de Rosiers). De tels secteurs contrastent assez fortement avec l'ambiance prairiale et boisée qui prévaut sur l'ensemble de la commune.

6.3.3 - Paysage et Bâti

L'essentiel du bâti est concentré au bourg, et dans trois hameaux : La Poterie, La Ronde, et La Gimonerie. S'y ajoutent quelques châteaux épars, accompagnés ou non de leur ferme (La Fresnaye, La Prolière, La Giraudrie), et des exploitations isolées : Le Coudreau, Le Grand et le Petit Brochot, Touche Renard, La Brosse, Devant, Le Châtellier, La Roche...

Le Bourg présente un regroupement satisfaisant, seules les sorties Ouest (en direction de la Poterie) et Sud-Ouest (Le Coudreau) montrant un étalement légèrement plus marqué.

Dans les hameaux ou les fermes, quelques pavillons récents s'intercalent dans le bâti ancien.

L'église constitue un repère perceptible depuis certaines voies. On note, plus secondairement, le château d'eau, surtout visible du Nord-Ouest, une cheminée de brique près du cimetière, et une éolienne dans un parc attenant au centre bourg.

6.3.4 - Entrées de Bourg

L'accès au bourg s'effectue par quatre axes principaux auxquels s'ajoute une desserte locale.

6.3.4.a - *RD 926 Est*

L'arrivée au bourg s'effectue par une longue traversée boisée à l'issue de laquelle le village se révèle très tardivement. L'entrée présente un caractère quasi-urbain (présence minérale importante), bien que tempéré par la végétalisation des propriétés riveraines. L'église est partiellement visible.
Un paysagement d'agrément pourrait être envisagé en rive Nord de la voie si la largeur disponible le permet (massifs, vasques, petits arbres).

6.3.4.b - *RD 24 Sud*

Cette entrée s'effectue par un contexte boisé (massif jouxtant le terrain de sports) au sortir duquel on débouche directement sur le village. L'ambiance est plus rurale, avec une dominante de bâtiments anciens et une forte végétalisation. Cette entrée ne nécessite pas d'aménagements particuliers.

6.3.4.c - *Accès Sud (Le Coudreau)*

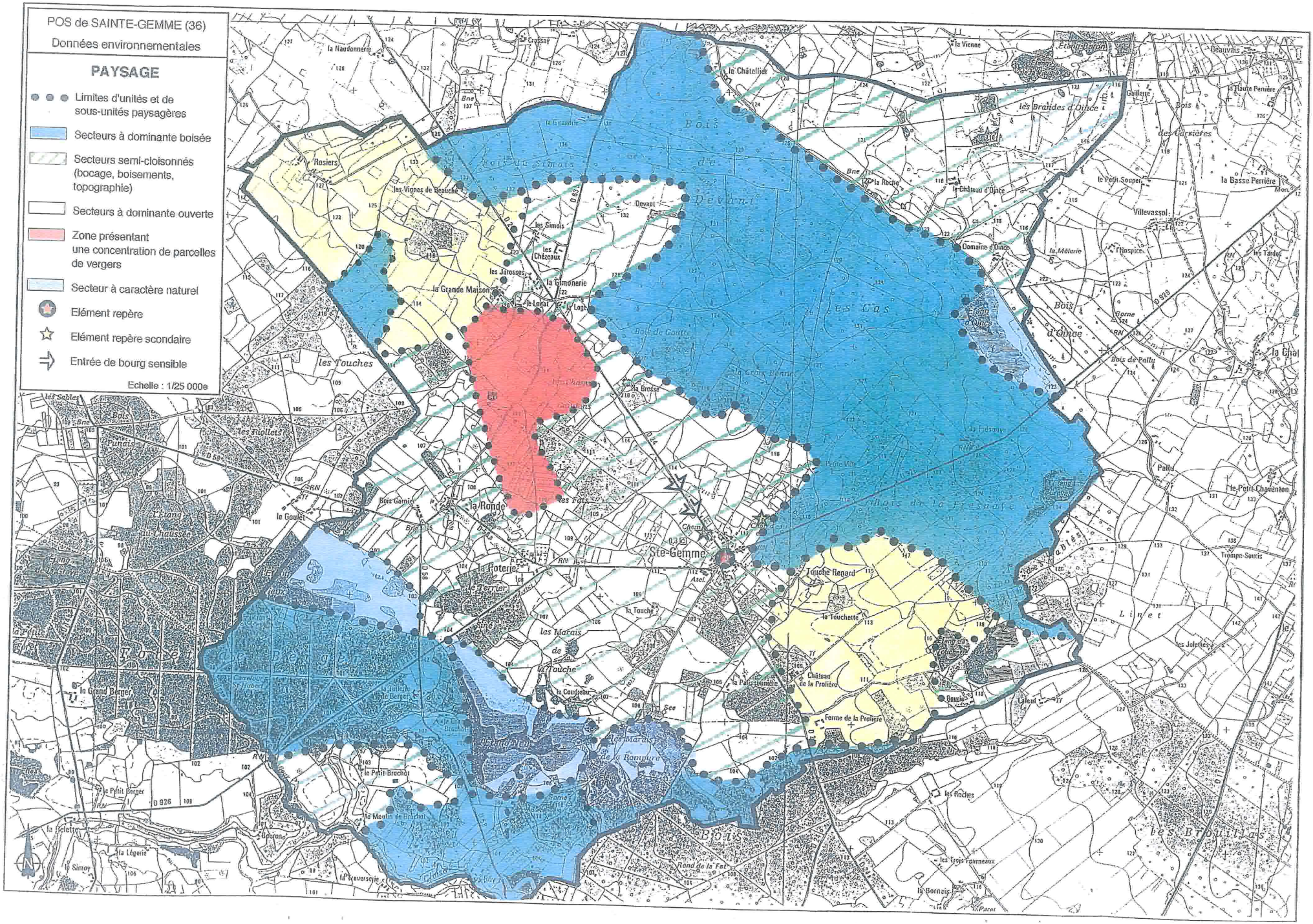
La voie dessert principalement les fermes du Coudreau et de La Touche, ainsi que l'espace rural du Sud de la commune. L'ambiance est voisine de celle de l'entrée précédente (entrée simple, bien végétalisée). La présence de l'église dans l'axe de la voie complète son caractère. Si de nouvelles constructions riveraines sont envisagées, il est souhaitable qu'elles s'insèrent dans ce contexte : architecture discrète, accompagnement végétal soigné donnant la priorité aux espèces locales.

6.3.4.d - *Accès Ouest (RD 926 - RD 58a)*

L'entrée est relativement dégagée et permet, selon les angles (léger virage), la perception de l'église. Elle présente, comme celle de la RD926 Est, un caractère plus urbain que les précédentes (bordures de trottoirs, clôture, garage...). Un petit tronçon d'alignement a d'ailleurs été installé en rive Nord peu avant l'arrivée sur le cœur du bourg. Quelques bâtiments s'égrènent vers l'Ouest, rendant moins nette l'entrée proprement dite.

6.3.4.e - *RD 24 Nord*

L'arrivée s'effectue par une longue ligne droite traversant un secteur prairial partiellement bocager. L'église, placée dans l'axe de la route, est perceptible de très loin, soulignée par un encadrement végétal.
L'urbanisation est cantonnée entre le bourg et le cimetière, l'entrée se trouvant ainsi clairement visible. Il serait souhaitable de lui conserver ces caractéristiques.


POS de SAINTE-GEMME (36)
Données environnementales
PAYSAGE
Limites d'unités et de sous-unités paysagères
Secteurs à dominante boisée
Secteurs semi-cloisonnés (bocage, boisements, topographie)
Secteurs à dominante ouverte
Zone présentant une concentration de parcelles de vergers
Secteur à caractère naturel
Elément repère
Elément repère scondaire
Entrée de bourg sensible
Echelle : 1/25 000e
Ste-Gemme
la Ronde
la Poterie
les Touches
les Fiollets
les Fats
les Marais de la Touche
les Marais de la Rompure
les Bruandes d'Ince
Bois d'Ince
Bois de Palty
Bois de la Fresnaie
Bois de Gaste
Bois du Simois
Bois de Devant
les Cas
les Buttards
la Naudonnerie
Crossay
la Vienne
le Châtellier
Rosiers
les Vignes de Beauche
les Simois
les Chézeaux
les Jarosses
la Grande Maison
la Limonerie
le Logat
la Roche
le Château d'Ince
Domaine d'Ince
la Haute Perrière
la Basse Perrière
le Petit Souper
Villevassol
la Bressa
la Touche
la Touchette
Touche Regard
Château de la Prolière
Ferme de la Prolière
la Petite Tonnelle
Bouzic
les Roches
les Trois Fourneaux
la Bornais
Palty
le Petit-Chaventon
Trompe-Souris
les Joliettes
Linet
la Grande Berge
la Petite Berge
le Petit Brochot
le Moulin de Brochot
la Colette
la Légerie
le Simoy
la Traversière
Bouron
le Goulet
Bois Garnier
le Terrier
le Courceau
la Grande Berge
la Petite Berge
la Chat

II - ANALYSE et JUSTIFICATION des CHOIX RETENUS PRISE EN COMPTE de leurs INCIDENCES

I - LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La révision d'un ex - Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) dans une commune à dominante rurale telle que SAINTE GEMME, encore très largement préservée des atteintes d'une urbanisation anarchique, trouve sa justification par l'intérêt de la municipalité à réactualiser un document de gestion de l'espace, qui clarifie la vocation de chaque terrain, tout en précisant les ambitions d'aménagement et de développement souhaitées par les élus.

Actualisation indispensable compte tenu d'une part de l'évolution des différentes législations, mais du fait aussi que depuis la prescription en 1975, l'élaboration et l'approbation en 1979 le document de planification n'a fait l'objet d'aucune évolution ou modification, tant pour le règlement que pour le zonage.

La mise à jour du document a donc été l'occasion de réfléchir sur la localisation des terrains destinés à l'urbanisation à moins et long terme, sur la programmation et le bon fonctionnement des équipements publics, et sur les actions à mettre en place pour assurer la protection d'un environnement sensible de qualité.

Cette réflexion s'est déroulé conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de Décembre 2000, dite SRU, sur la base du Plan d'Aménagement et de Développement Durable pensé par les Élus et d'autre part dans l'esprit de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier demande notamment de tendre vers un développement équilibré et maîtrisé entre l'urbain et le rural, vers une diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, sans discrimination, au travers d'une utilisation économe de l'espace qui respecte le patrimoine et préserve le cadre de vie présent et futur des populations.

D'ailleurs, l'esprit et le principe de la loi SRU orientent et pensent plus le document comme un outil global de réflexion et d'action, pour le développement et l'aménagement au service de la collectivité, avant d'en faire un simple instrument de « zoning » et/ou purement réglementaire de l'utilisation spatiale du territoire.

Le P.L.U. ainsi élaboré autorisera :

- le renforcement de l'attractivité et le rôle de pôle central du Bourg,
- le développement de l'urbanisation pour permettre l'accueil :
  - de populations nouvelles (zones d'urbanisation future) et
  - de nouvelles activités (zone artisanale)

tout en aidant à :

- la protection et le respect des milieux naturels et en particulier :
  - des zones et des milieux humides ainsi que
  - des espaces boisés et forestiers,

  qui représentent une véritable richesse patrimoniale et participe au paysage communal.
- la préservation des espaces affectés à la production et aux activités agricoles et forestières,

  qui participent la richesse économique et la vie locale.

2 - LES CHOIX DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de SAINT GEMME pour les années futures s'articulent autours de trois axes principaux :

2.1 - Renforcer et Développer le Bourg.

Il convient pour les élus de renforcer et développer le rôle du Bourg dans le domaine de l'habitat, des activités et de l'économie, de l'accueil des populations et des services aux habitants.

Cette ambition sera déclinée au travers d'une série de mesures et d'orientations parmi lesquelles :

- privilégier la construction dans le centre Bourg et notamment toutes les opérations de réhabilitation et restauration ;
- ouvrir à l'urbanisation de façon raisonnée des zones proches et dans la continuité du Bourg, en privilégiant les formes organisées et maîtrisées de l'habitat groupé ou du lotissement, avec le souci de bénéficier des équipements et réseaux publiques existants ou facile à prolonger ;
- admettre une extension modérée, plutôt de type individuel, dans les deux principaux hameaux de la Commune, tout en préservant au maximum le milieu naturel et agricole, en évitant une dispersion et un mitage de l'espace et une multiplication des systèmes d'assainissement autonomes toujours préjudiciables pour l'environnement ;
- constituer des réserves foncières en vue de favoriser des actions de développement économique, dans le cadre de Communauté de Communes « Cœur de Brenne », en ménageant un espace pour l'accueil d'activités de type commerciales ou artisanales dans le prolongement des entreprises déjà installées ;
- créer un secteur à vocation sportive et de loisir dans la continuité des équipements actuels.

La réalisation d'un « Audit d'Aménagement Centre Bourg » entre dans cette logique communale : il confortera l'émergence, la mise en ouvre et la réalisation de projets d'aménagements de requalification et de mise en valeur de l'espace urbain.

Par ailleurs, l'instauration d'un droit de préemption sur le Bourg permettra à la collectivité de profiter des opportunités foncières et ainsi d'engager des acquisitions nécessaires pour mener à bien ses projets d'aménagement et de développement.

2.2 - Conserver et Protéger le Patrimoine et l'Environnement.

Face aux enjeux et à la richesse de leur patrimoine bâti, naturel et environnemental, les élus ont toujours affiché et largement revendiqué leur volonté et leur souci de se doter d'un document d'urbanisme répondant à leurs objectifs de préservation et de mise de valeur, non seulement dans l'intérêt général de la commune mais également au bénéfice de toute la collectivité.

Ainsi les choix et mesures retenus peuvent se décliner de la façon suivante :

- maintenir le potentiel de production et d'évolution de l'agriculture, de la sylviculture et de la pisciculture, en protégeant les capacités agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles ;
- préserver les milieux natures et les paysages de toute urbanisation dispersée et de toutes constructions ou installations susceptibles d'entraîner une dégradation de leurs qualités et de leurs attractivités ;
- maintenir l'intégrité et les capacités du patrimoine bâti des anciennes exploitations agricoles et éviter son abandon, en permettant, dans le respect de la réglementation et sous conditions, sa reprise et sa transformation en rendant notamment possible les changements de destination et d'utilisation ;
- veiller pour les nouvelles constructions à maintenir une cohérence architecturale et une intégration dans l'environnement urbain existant par des prescriptions et recommandations simples et adaptées ;
- conserver et renforcer la protection des espaces boisés de la commune, tant au titre de la qualité et de la valeur économique de leur boisement, que de leur intérêt cynégétique et paysager ;
- protéger et gérer les zones naturelles sensibles et humides, comme les étangs, les marais les friches, en raison de la qualité de ces sites, et de la valeur des éléments naturels qui les composent et qui participent au maintient de la biodiversité.

2.3 - Inscrire le PLU dans une Démarche globale et intercommunale.

Chaque opération d'aménagement, chaque construction ou installation, privée ou publique, participe de façon plus ou moins durable à la transformation du cadre de vie et à l'évolution de l'environnement.

Aussi, outre le respect de la logique et des visées énoncées par les élus dans le cadre communal, elles devront s'inscrire et être compatibles, mais également complémentaires, des différents objectifs et des programmes de développement et de protection formulés par les structures associatives ou intercommunales, auxquelles participe pleinement la commune de SAINTE GEMME.

Cette mise en perspective des diverses orientations et principes de protection au travers du document d'urbanisme, se fera dans l'esprit et par référence aux documents validés par les différentes instances ou élaborés en partenariat, comme la Charte Constitutive du Parc Naturel Régional de la Brenne, le Plan Local d'Habitat, le programme d'actions de la Communauté de Commune du « Coeur de Brenne » ou la Charte pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

3 - LE ZONAGE

Au terme de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable et aux regards des enjeux de la Commune, les options d'urbanisme et les partis pris d'aménagement mis en oeuvre dans la délimitation des zones du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE GEMME, sont de nature à assurer :

- un juste équilibre entre les exigences d'un développement de l'urbanisation et les nécessités d'une préservation accentuée des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et d'une protection renforcée des espaces naturels et des paysages ;
- la diversité et la satisfaction des besoins présents et futurs de tous les habitants en matière d'habitat, au travers de la construction neuve et de la réhabilitation, mais aussi en matière d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général et collectif ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces, assurant la sauvegarde et la prévention des milieux, des ressources, de l'environnement et de la qualité de vie.

3.1 - Le Développement Urbain.

Les choix de développement urbain adoptés par la Municipalité s'articulent autour de deux axes prioritaires :

- la revitalisation du Bourg et la possibilité d'offrir de nouveaux terrains pour l'habitation,
- la création d'un site artisanal.

3.1.1 - La Zone Urbaine : U

La zone urbaine dite « U » correspond à la partie centrale agglomérée de la Commune et aux secteurs limitrophes totalement ou partiellement urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est donc la zone à vocation urbaine de la commune où sont privilégiés l'habitat individuel ou groupé et les diverses activités et services qui s'y rattachent (commerces, services, artisanat, loisirs), qui est desservie par les équipements publics (voirie, eau potable, électricité) et pour l'essentiel par un réseau collectif d'assainissement, qui pourra couvrir à terme l'ensemble de la zone du Bourg.

Elle se décompose en trois sous secteurs :

- ***La zone Urbaine « Ua »*** : elle caractérise la partie centrale « ancienne » du Bourg.
- ***La zone Urbaine « Ub »*** : elle correspond aux zones d'urbanisation diffuse et plus faiblement équipées, localisées en périphérie du Bourg, secteurs contemporains des chemins de « Touche Renard » et de « Roy », et dans les villages de « La Ronde » et « La Poterie », d'habitat ancien et plutôt rural. Elles se caractérisent par la prédominance d'un habitat individuel diffus. La délimitation tend à privilégier la densification des espaces libres non construits, en fonction des voies principales de desserte, mais également des structures agraires et de la proximité des sièges d'exploitation (réglementation sanitaire renforcée) ou des espaces naturels ou de caractère à préserver
- ***La zone Urbaine « Uc »*** : elle est située en limite du Bourg sur route de Vendoeuvres, dans le prolongement d'équipements sportifs existants, et elle a une vocation sportive, culturel, touristique ou de loisirs.

3.1.2 - La Zone d'Urbanisation Future : AU

La zone d'urbanisation future appelée « AU » correspond à des secteurs actuellement naturels de la commune, mais destinés à être ouverts ultérieurement à l'urbanisation. Elle a été retenue et proposée dans le cadre d'une réflexion globale sur les choix possibles de développement du Bourg et intégrée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de SAINT GEMME.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne sera possible que si les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sinon au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations), soit au coup par coup sous réserves qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone, qu'elles s'intégrant dans une étude d'ensemble de la zone (plan masse d'ensemble) et qu'elles soient desservies par les réseaux.

Elle se décompose en deux sous secteurs :

- ***La zone d'urbanisation future « AUa »*** est principalement **destinée à l'habitat**.

  Située à l'Ouest de la partie centrale du Bourg, dans son prolongement et sa continuité immédiate, elle assurera un rééquilibrage et une « densification » du tissu urbain, tout en bénéficiant de la proximité des équipements et services, et en renforçant l'attractivité et le rôle central du centre.

  Par ailleurs la structure foncière permettra la mise en oeuvre d'opérations et de formes urbaines cohérentes et organisées, tout en planifiant les équipements et les aménagements nécessaires au développement de la zone et en préservant une logique de continuité interne et externe avec son rattachement au centre Bourg.

- ***La zone d'urbanisation future « AUb »*** a comme vocation **l'accueil des activités** industrielles, artisanales, commerciales et de services, et permettra d'y « diriger » celles incompatibles, compte tenu de leurs nuisances, avec le voisinage et la mixité des habitations du centre Bourg.

  Reconnue d'intérêt communautaire par la communauté de Communes « Coeur de Brenne », cette zone située en bordure de la RD 926 se développera dans la continuité d'une activité existante, et pourra bénéficie pour les terrains en façade d'un « l'effet de vitrine ». Partiellement équipée, elle sera aménageable à la demande en fonction de l'extension des réseaux, avec le cas échéant la participation du constructeur au financement des équipements publics.

  La situation de fait « d'entrée de ville » et de première « image visible», confère à ce secteur une sensibilité particulière, aussi une attention spéciale sera apportée sur le parti d'aménagement, sur son organisation et la qualité de son urbanisme et de son architecture, sur le traitement paysager des terrains et des plantations.

  De plus l'accès de la zone à la RD devra être unique et sécurisé. Aussi suivant l'organisation qui sera retenue pour la zone, selon l'implantation et les besoins des activités, la desserte pourra être assurée par l'inscription d'un emplacement réservé pour la création d'une voie parallèle en façade.

3.2 - La protection des Zones Naturelles.

Ces zones recouvrent la majorité du territoire communal. Les objectifs de préservation adoptés par les élus pour les zones naturelles s'articulent autour de deux thèmes majeurs :

- maintenir, développer et diversifier le potentiel agronomique et économique des terres agricoles et des forêts,
- protéger les milieux naturels et plus principalement les milieux humides spécifiques des biotopes de la Brenne.

3.2.1 - La Zone Naturelle Agricole : A

Elle correspond à un espace naturel, équipé ou non, où l'activité agricole est l'occupation qui prévaut. Aussi englobe-t-elle les sièges d'exploitation agricole et toutes les terres qui leur sont attenantes, mais également une part non négligeable d'espaces à vocation mixte et souvent « mouvante » où le naturel côtoie l'agricole sans limite franche (prairies, friches, boisements, zones humides,..). De façon générale, les constructions et installations autres que celles nécessaires aux activités agricoles, sylvicoles et piscicoles y sont interdites afin d'assurer la pérennité des structures agraires et de permettre aux exploitations de se restructurer ou de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinage ou à des investissements non agricoles (régularisation du prix des terres - frein à la spéculation).

Si localement l'agriculture semble représenter une certaine capacité économique, elle reste objectivement et globalement très incertaine, peu créatrice et compétitive, et elle n'a pas, jusqu'à preuve du contraire, un potentiel et une rentabilité suffisante qui puisse justifier une protection très stricte, unilatérale et univoque, interdisant la moindre évolution des pratiques et des modes d'occupation et d'utilisation des sols, au risque même de programmer sa propre disparition.

Dans un tel contexte, l'objectif principal poursuivi au cours de l'élaboration du document, tant au niveau de la délimitation des zones que du règlement, a bien sûr était de favoriser au maximum le maintien et les capacités de développement et d'évolution de cette agriculture. Mais il s'est doublé d'une autre volonté, pour l'agriculture comme pour l'espace naturel lui servant de support, à savoir de ne pas interdire l'élargissement des activités et des occupations admises ou les possibilités de diversification et de multifonctionnalité, pouvant au contraire assurer les mutations et la stabilité économique, afin de garantir par une occupation humaine permanente, la pérennité et l'entretient d'un espace naturel patrimonial.

Ainsi, et sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone, de ne pas entraver l'activité agricole et dans le respect des différentes réglementations en vigueur, un certain nombre d'occupation et d'utilisation seront tolérées et notamment :

- La restauration, l'extension des constructions existantes, leurs changements de destinations, afin d'encourager la sauvegarde d'un patrimoine bâti rural ancien souvent de qualité, tout en diversifiant l'offre en matière d'habitat.
- Les abris de jardin ou d'étang, soumis à des conditions de superficie maximale (15m²) par unité foncière, et ceux nécessaires à l'élevage familial non agricole, bardés sur 3 côtés uniquement.
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat.
- Certains équipements d'accueil et d'hébergement liés aux loisirs.
- Sous conditions certains types d'affouillements et d'exhaussements du sol.
- Les installations nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels, et réalisées dans le cadre du Parc Naturel Régional de la BRENNE

3.2.2 - La Zone Naturelle et Forestière : N

Elle correspond à l'espace naturel, équipé ou non, à protéger en raison de la valeur et de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt biologique, écologique et de biodiversité : secteurs de zones humides, de friches, de boisements, d'étangs. Compte tenu du potentiel, de la richesse et l'intérêt de tels milieux présents sur la Commune de SAINTE GEMME, les Élus ont manifesté leur volonté d'assurer une protection stricte de ce patrimoine communal et collectif. Cette protection participe en outre à la protection des paysages « brennoux » caractéristiques et très présents sur le territoire communal.

Dans cette zone, toutes les occupations du sol sont par principe impossibles sinon interdites, et si elles sont admises, elles sont très limitées et contraintes afin de préserver le caractère particulier de ces espaces inaptes à la construction.

Ainsi, en dehors des installations liées et nécessaires à une exploitation indispensable sur place des ressources sylvicoles et piscicoles, seul est admis le principe de la conservation et du maintient dans l'état et/ou de la transformation des quelques rares constructions existantes et présentes dans la zone, sous réserves de rester étroitement compatibles avec sa vocation, son esprit et ses capacités.

Les occupations permettant la valorisation, la protection, la découverte des sites et notamment les équipements légers destinés à l'accueil du public et à la gestion de la zone (abri, observatoire....) et réalisées dans le cadre du PNR de la Brenne pourront également être concédées.

Le sous secteur Nh.

La mise en œuvre de la loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » de Décembre 2000 a très clairement réaffirmé la primauté, la spécificité et le caractère exclusif de l'agriculture, comme véritable outil économique de production et territoire de projet agricole. Ceci entraîne de fait l'impossibilité de changer la vocation des bâtiments situés à ce jour en zone agricole, notamment en vue d'une réaffectation ou d'une réutilisation de l'habitation d'anciens bâtiments désaffectés, comme ceux anciennement à usage agricole.

Une mesure aussi stricte, qui vise à garantir le potentiel économique de l'agriculture contre une diffusion urbaine et une pression foncière, appliquée à des territoires ruraux en mutation et en recherche d'équilibre, s'avère dommageable au développement et à l'évolution des communes. De plus cela va à l'encontre d'une logique et d'une demande actuellement très forte sur un créneau immobilier attractif, pouvant assurer un mode de reconquête et de réoccupation de l'espace et du territoire, phénomène que les élus ne peuvent négliger dans leur stratégie de développement. Par ailleurs cette disposition restrictive va à l'encontre du maintien et de l'entretien du patrimoine rural et de la reprise de bâtiments anciens, bien souvent les témoins d'un passé architectural ou historique intéressant et souvent de qualité.

Aussi face à la réalité locale et aux enjeux repérés, et selon le souhait exprimé par les élus, les bâtiments situés en zone agricole « A », non utilisés et qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ont été répertoriés et classés dans le sous-secteur « Nh ». Le changement de destination pour de l'habitation et des activités y est admis, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité ni les évolutions des exploitations agricoles, ni ne transgresse d'autres réglementations, que les activités n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage ou portent pas atteinte à l'environnement et au caractère de la zone, et bien sûr sous réserve de dessertes suffisantes

4 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la réalisation des aménagements prévus par la Commune conduit à envisager l'inscription d'emplacements réservés.

L'inscription d'un emplacement réservé dans un PLU permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINTE GEMME fait apparaître 3 emplacements réservés dont la destination concerne : l'extension du cimetière, la réalisation d'équipement collectif dans le prolongement de l'école, la réalisation en temps que de besoin d'une contre-allée desservant la zone d'activité.

5 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS À CONSERVER ET A CRÉER

L'ensemble des mesures de protection est complété par le classement d'espaces boisés à conserver ou à créer présentant un intérêt marqué pour la collectivité en raison de leur qualité ou de leur fonction.

Ils sont présents :

- soit dans la zone « A », sous forme d'ensemble de surfaces plus ou moins importantes, notamment lorsqu'ils présentent un intérêt paysager, sylvicole et/ou cynégétique,
- soit dans la zone « N », plus généralement sous forme de grands ensembles forestiers, dans ce cas autant pour la valeur sylvicole, même s'ils sont par ailleurs soumis à d'autres réglementations (régime forestier), que pour la préservation du capital naturel.

Leur délimitation a été arrêtée de façon à ne pas remettre en cause l'évolution ou gêner les éventuelles mutations ou pratiques agricoles.

Leur classement n'empêche nullement leur exploitation courante mais signifie l'interdiction des défrichements à blanc ou des changements de destination, et soumet à autorisation, délivrée par le Maire, les coupes et abattages d'arbres.

6 - LES SENTIERS PÉDESTRES

La Commune a adhéré au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Le tracé de ces sentiers pédestres à conserver a été reporté sur plan inclus au PLU. Ce report a pour effet l'engagement de la collectivité de maintenir les chemins dans le patrimoine communal ou, dans le cas d'aliénation, d'assurer une continuité et d'en garantir l'entretien.

III - COMPATIBILITE du P.L.U.
avec les POLITIQUES et les REGLES SUPRA COMMUNALES

Au terme de la loi, le futur Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible et ne pas remettre en cause certains principes ou objectifs et notamment ceux énoncés et arrêtés dans :

- les lois d'aménagement,
- les servitudes d'utilité publique,
- les autres documents de planification,
- les informations du « porter à connaissance ».

1 - AU TITRE DE L'URBANISME

Conformément aux principes énoncés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (un équilibre urbain/naturel, une diversité/mixité des fonctions selon les besoins, une utilisation économe et respectueuse de l'espace), les choix d'urbanisme retenus dans le Plan Local d'Urbanisme de SAINTE GEMME. ont tenté de concilier un équilibre entre les exigences du développement urbain et des activités, les nécessités d'une protection et d'une gestion économe de l'espace et la prise en compte des contraintes supracommunales.

La délimitation de la zone urbaine (U) et de la zone d'urbanisation future (AU) a répondu au souci de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les besoins à court et moyen terme en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de loisirs, au niveau du Bourg et dans sa périphérie mais également sur les deux principaux villages la Commune.

La délimitation des zones naturelles a pris en compte la valorisation de l'activité agricole (A) et les protections des milieux naturels et paysagers (N).

2 - AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Le Schéma Directeur d'Assainissement.

En application de la Loi sur l'Eau du 03 Janvier 1992, la Commune a procédé à l'étude d'un Schéma Directeur d'Assainissement afin de déterminer le zonage des filières d'assainissement à imposer lors des demandes de permis de construire. Ce zonage sera annexé au sous-dossier des Annexes Sanitaires après son approbation.

La délimitation des zones constructibles a été faite en prenant en compte d'une part la présence et l'existence du réseau d'assainissement et de ses extensions possibles, et d'autres parts les potentialités des sols à supporter des méthodes d'assainissement autonome.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
du Bassin Loire-Bretagne.

Parmi les objectifs affichés par le SDAGE sont notamment préconisés :

- la limitation de la création des plans d'eau,
- la reconnaissance fonctionnelle des zones humides, avec l'arrêt de leur régression, voire leur réhabilitation par la mise en ouvre d'une politique de préservation et de gestion appropriée.

La préservation des espaces naturelles humides a été entérinée au travers des secteurs de la Commune classés en zone « N » dans le Plan Local d'Urbanisme.

3 - AU TITRE DE L'AGRICULTURE

La volonté de protection et de préservation des activités agricoles, mais aussi sylvicoles et piscicoles présentes sur la Commune, a très largement guidé la révision du document, et l'espace agricole matérialisé par la zone « A » dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme couvre plus de __ % du territoire communal.

Par ailleurs la réglementation proposée doit assurer la pérennité des structures agraires et permettre aux exploitations de se restructurer voir de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinages ou de renchérissement foncier.

Si l'autorisation d'un certain nombre de modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux directement liés à l'agriculture est admis, c'est d'une part sous conditions très restrictives et sous réserves de respect du caractère de la zone, mais surtout pour permettre une alternative au développement et la diversification des activités et des revenus, tout en maintenant une présence humaine garantissant l'entretien et le maintient d'un espace rural vivant.

4 - AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

La Commune de SAINTE GEMME fait partie intégrante du Parc Naturel Régional de la Brenne et également de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de Type II (N°3001 « Brenne »

La défense de ces milieux sensibles, de leurs biotopes, de leurs spécificités, de leurs paysages a été largement prise en compte par un classement général en zones naturelles de protection « N » des secteurs potentiellement intéressants et stratégiques pour la préservation du patrimoine naturel.

5 - AU TITRE DES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Aucuns des objectifs affichés ou des mesures retenus dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable et leurs mises en oeuvre dans le Plan Local d'Urbanisme révisé ne sont en contraction avec les autres documents de planification d'ordre supérieur et notamment avec les orientations exposées dans la Charte du Parc Naturel de la Brenne ou avec les résultats de l'étude du Plan Local d'Habitat réalisée sur le territoire du Parc.

6 - AU TITRE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État et affectant le territoire communal, constituent des limites à l'occupation des sols. Ces éléments juridiques de compétence supracommunale représentent donc un préalable à toute réflexion d'urbanisme. Ils ont été communiqués à la collectivité dans le cadre du dossier de "Porter à connaissance".

Ces données ont été intégrées dans le PLU et figurent dans l'annexe "Servitudes d'utilité publique" conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

7 - AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE

Un certain nombre de sites archéologiques ont été identifiés sur la Commune et ils sont annexés au sous-dossier des servitudes d'utilité publique.

Toute demande de permis de construire et tous projets de travaux sur et aux abords des sites indiqués seront soumis à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

6 - ANNEXES

RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES SELON LE TYPE ET LA DESTINATION

P.O.S. approuvé le 03/12/1979			Révision du P.O.S./P.L.U. en cours		
Zones	**Surfaces**		**Zones**	**Surfaces**	
Urbaines	**62**	***1,9%***	**Urbaines**	**48**	***1,5%***
UA	13	*0,4%*	U	41,8	*1,3%*
UB	49	*1,5%*	AU	6,2	*0,2%*
Naturelles	**3.188**	***98,1%***	**Naturelles**	**3202**	***98,5%***
NC	2.063	*63,5%*	A	2032	*62,5%*
ND	1.125	*34,6%*	N	1170	*36,0%*
Total	**3.250**	***100%***	**Total**	**3.250**	***100%***
dont d'espaces boisés classés à conserver	*Non calculé*		dont d'espaces boisés classés à conserver	1.570	*48,3%*

⌘⌘⌘
⌘⌘
⌘