



Direction
Départementale
de l'Équipement

Indre

Service
Urbanisme
Habitat
AUS

Commune de
SAINTE GEMME

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

**approuvée par DCM du
11 Décembre 2003**



***Le Projet d'Aménagement et de
Développement Durable***

LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Conformément au dispositif énoncé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains »,
Après l'analyse des données et du contexte démographique et économique communal,
La mise en perspective des résultats issus du diagnostic territorial,
L'étude de l'état initial de l'environnement,
Les Élus de SAINTE GEMME ont
retenu une organisation générale pour le territoire communal,
défini des objectifs de développements et d'aménagements pour la Commune.

Ainsi les orientations générales développées dans le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** de la Commune de SAINT GEMME pour les années futures s'articulent autour :

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

mais tout en assurant :

- ♦ **la conservation et la protection de l'environnement et du patrimoine :**
 - des zones et des milieux humides ainsi que
 - des espaces boisés et forestiers,
- ♦ **la préservation des espaces affectés à la production et aux activités agricoles, piscicoles et forestières,**

et en favorisant :

- ♦ **le développement d'une démarche et d'une action intercommunale.**



CONFORTER ET DÉVELOPPER L'URBANISATION DU BOURG

Afin de conforter et développer le rôle central du Bourg dans le domaine de l'habitat, des activités et de l'économie, de l'accueil des populations et des services aux habitants, la municipalité envisage une série de mesures visant à :

- ↳ privilégier la construction dans le centre Bourg et notamment toutes les opérations de réhabilitation et restauration, afin notamment de densifier le tissu urbain ;
- ↳ ouvrir à l'urbanisation de façon raisonnée des zones proches et dans la continuité du Bourg, afin de conforter et rééquilibrer l'espace urbain, et en privilégiant les formes organisées et maîtrisées de l'habitat groupé ou du lotissement, avec le souci de bénéficier des équipements et réseaux publics existants ou facile à prolonger ;
- ↳ admettre une extension modérée, plutôt de type individuel, dans certains secteurs plus faiblement équipés et d'urbanisation diffuse, localisés en périphérie du Bourg et dans les deux principaux hameaux de la Commune. Il convient en effet de proposer une offre en habitat variée et diversifiée susceptible de répondre aux besoins présents et futurs, tout en préservant au maximum le milieu naturel et agricole, en évitant une dispersion linéaire et un mitage de l'espace ainsi que la multiplication des systèmes d'assainissement autonome toujours préjudiciables pour l'environnement ;
- ↳ constituer une réserve foncière en vue de favoriser des actions de développement économique, dans le cadre de la Communauté de Communes « Coeur de Brenne », en ménageant un espace pour l'accueil d'activités de type commerciales ou artisanales ;
- ↳ développer un secteur à vocation sportive, de loisirs et d'équipement d'accueil touristique, pouvant répondre aux besoins de la population locale, mais aussi s'inscrire dans une politique de tourisme et de découverte de la Brenne conduite au niveau intercommunale.

La réalisation d'un « Audit d'Aménagement Centre Bourg » confortera l'émergence, la mise en oeuvre et la réalisation de projets d'aménagements, de requalification et de mise en valeur de l'espace urbain.

Par ailleurs, il est envisagé de prescrire, à moyen terme et en temps que de besoin, la réalisation d'études spécifiques et localisées sur les zones d'urbanisation future à destination d'habitation ou d'activité. Il est en effet nécessaire d'examiner et de proposer des schémas urbanisation et de développement de ces secteurs qui puissent assurer une maîtrise globale et économe de l'espace, une organisation cohérente ainsi qu'une bonne intégration fonctionnelle et environnementale des nouvelles constructions et opérations dans le tissu existant.

L'instauration d'un Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines du Bourg et si besoin d'une Zone d'Aménagement Différée sur certaines zones naturelles permettra à la collectivité de profiter des mutations pour se constituer des réserves foncières ou faire l'acquisition de constructions nécessaires pour mener à bien ses projets d'aménagement et de développement.



CONSERVER ET PROTÉGER LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

La richesse et la variété des milieux naturels caractéristiques de La Brenne et qui sont présents sur le territoire de SAINTE GEMME, représentent pour la Commune mais aussi pour toute la collectivité un enjeu patrimonial majeur.

La volonté des Élus est de s'inscrire dans la durée et donc de préserver et de maintenir la qualité des sites et la diversité environnementale de ces milieux. Leur choix de protection et mais aussi de mise de valeur s'exprime au travers de deux axes forts :

- ↳ protéger et gérer les zones naturelles sensibles et humides (étangs, marais, friches,...) et participer ainsi à la préservation de la biodiversité ;
- ↳ maintenir le potentiel de production et d'évolution de l'agriculture, de la sylviculture et de la pisciculture, en protégeant notamment les capacités agronomiques, biologiques ou économiques des milieux et des terres agricoles.

La réalisation de ces objectifs se décline selon les orientations et les mesures suivantes :

- ↳ préserver les milieux naturels et les paysages de toute urbanisation dispersée et de toutes activités, constructions ou installations qui seraient susceptibles d'entraîner une dégradation de leurs qualités et de leurs attractivités ;
- ↳ conserver et renforcer la protection des espaces boisés de la commune, tant au titre de la valeur économique de leur boisement, que de leur intérêt paysager et cynégétique ;

tout en veillant à

- ↳ 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 ;
- ↳ prendre garde pour les nouvelles constructions à entretenir une cohérence architecturale et une intégration avec l'environnement urbain et naturel existant par des prescriptions et recommandations simples et adaptées ;

et également à

- ↳ favoriser toutes les initiatives prises dans le cadre d'opérations propres à favoriser et développer la connaissance et l'appropriation des milieux naturels par la population et qui s'inscriraient dans la logique des mesures et des objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional de la Brenne.



PLU Sainte GEMME

Plan d'Aménagement et de Développement Durable
Les Grandes Orientations
Projet arrêté

Future Zone Urbaine habitation

■ Réalisation d'une étude
et d'un projet d'aménagement
de la future zone

Zone Urbaine centrale

■ Réalisation d'une
étude d'aménagement
sur le Centre BOURC

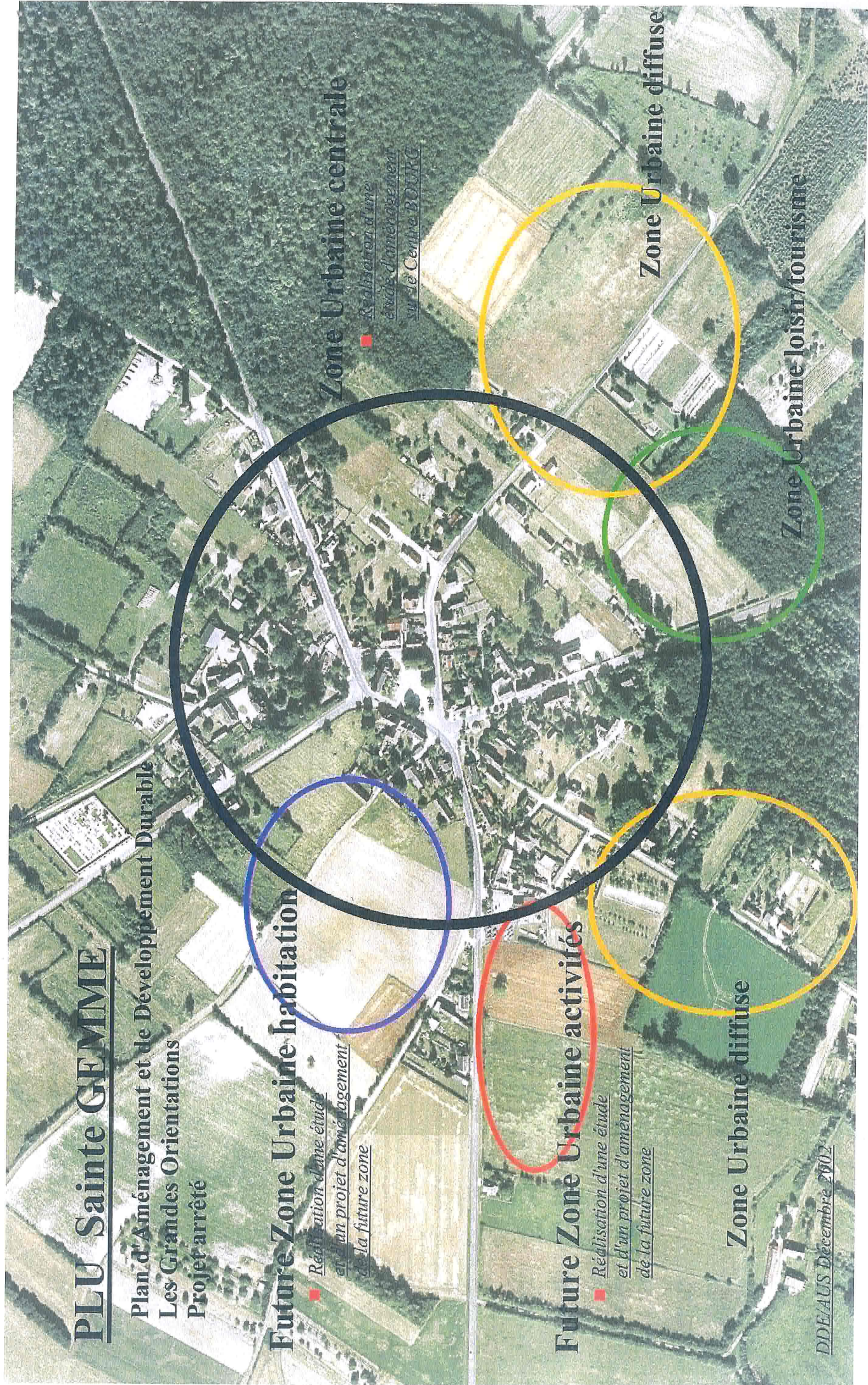
Future Zone Urbaine activités

■ Réalisation d'une étude
et d'un projet d'aménagement
de la future zone

Zone Urbaine diffuse

Zone Urbaine diffuse

Zone Urbaine loisir/tourisme



INSCRIRE LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DANS UNE DÉMARCHE 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 et du milieu.

Aussi, outre le respect de la logique et des visées énoncées dans le cadre communal, les Élus souhaitent qu'elles s'inscrivent et soient complémentaires avec les différents objectifs et 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 se fera dans l'esprit et par référence aux documents validés et élaborés et notamment ceux de la Charte du Parc Naturel Régional de la Brenne, du Plan Local d'Habitat de la Brenne ou du programme d'actions de la Communauté de Commune du « Coeur de Brenne ».

