

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHASSENEUIL (36) APPROUVE  
PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12/07/2018**

## **Maitrise d'ouvrage**

Communauté de Communes Eguzon  
Argenton Vallée de la Creuse



## **Bureaux d'études**



## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chasseneuil**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 17/12/2014*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 14/12/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2018*

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chasseneuil est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2018

**Le Président de la communauté de communes Eguzon-Argenton-Vallée de la Creuse,**

**Monsieur Vincent MILLAN**

# SOMMAIRE

<b>Avant-propos</b>	<b>3</b>
<b>Glossaire des sigles employés</b> .....	<b>5</b>
<b>Le PADD, une pièce majeure du PLU</b> .....	<b>6</b>
<b>Un projet nécessairement fédérateur</b> .....	<b>6</b>
<b>Les grandes caractéristiques du territoire</b> .....	<b>7</b>
<b>Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>9</b>
<b>Objectif n°1 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la Vallée de la Creuse et de ses affluents</b> .....	<b>11</b>
1. Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue .....	12
2. Préserver et accompagner l'activité agricole en valorisant la diversité de ses composantes.....	13
3. Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques du Pays Val de Creuse-Val d'Anglin .....	14
4. Favoriser les initiatives collectives s'inscrivant dans le cadre d'un développement rural durable .....	14
Cartographie objectif n°1 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la Vallée de la Creuse et de ses affluents .....	15
<b>Objectif n°2 : Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie</b> .....	<b>16</b>
1. Créer les conditions favorables à l'accueil dimensionné de nouveaux habitants .....	17
2. Créer les conditions d'une vitalité socio-économique durable.....	18
Cartographie objectif n°2 : Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie .....	19
<b>Cartographie des objectifs chiffrés visant la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels</b>	<b>20</b>



# AVANT-PROPOS



<b>AOC</b> – Appellation d’origine contrôlée	<b>OAP</b> – Orientation d’aménagement et de programmation
<b>AOP</b> – Appellation d’origine protégée	<b>PADD</b> – Projet d’aménagement et de développement durables
<b>ANAH</b> – Agence nationale pour l’amélioration de l’habitat	<b>PC</b> – Permis de construire
<b>BASIAS</b> – Inventaire historique des sites industriels et activités de service	<b>PDA</b> – Périmètre délimité des abords
<b>BRGM</b> – Bureau des ressources géologiques et minières	<b>PDIPR</b> – Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
<b>CAC</b> – Communauté d’agglomération castelroussine	<b>PEB</b> – Plan d’exposition au bruit
<b>CCPAC</b> – Communauté de communes du pays d’Argenton sur Creuse	<b>PLH</b> – Plan local de l’habitat
<b>CCPEVC</b> – Communauté de communes du pays d’Eguzon Val de Creuse	<b>PMR</b> – Personne à mobilité réduite
<b>CCEAVC</b> – Communauté de communes Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse	<b>PNR</b> – Parc naturel régional
<b>CD36</b> – Conseil départemental de l’Indre	<b>PPA</b> – Personne publique associée à l’élaboration du PLU
<b>CDPENAF</b> – Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers	<b>PPMH</b> – Périmètre de protection des monuments historiques
<b>CE</b> – Code de l’environnement	<b>PPRI</b> – Plan de prévention du risque inondation
<b>CR</b> – Conseil régional	<b>PPRMT</b> – Plan de prévention du risque mouvements de terrain
<b>CU</b> – Code de l’urbanisme	<b>PPRT</b> – Plan de prévention des risques technologiques
<b>DDT</b> – Direction départementale des territoires	<b>PVCVA</b> – Pays Val de Creuse-Val d’Anglin
<b>DP</b> – Déclaration préalable	<b>RA</b> – Recensement agricole
<b>DPU</b> – Droit de préemption urbain	<b>RD</b> – Route départementale
<b>DRAC</b> – Direction régionale des affaires culturelles	<b>RN</b> – Route nationale
<b>DRAAF</b> – Direction régionale de l’alimentation, de l’agriculture et de la forêt	<b>RSD</b> – Règlement sanitaire départemental
<b>DREAL</b> – Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement	<b>SAGE</b> – Schéma d’aménagement et de gestion des eaux
<b>DUP</b> – Déclaration d’utilité publique	<b>SAU</b> – Surface agricole utile
<b>EPCI</b> – Etablissement public de coopération intercommunale	<b>SCoT</b> – Schéma de cohérence territoriale
<b>ICPE</b> – Installation classée au titre de la protection de l’environnement	<b>SDC</b> – Schéma départemental des carrières
<b>INPN</b> – Institut national du patrimoine naturel	<b>SDAGE</b> – Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux
<b>INRA</b> – Institut national de la recherche agronomique	<b>SIAEP</b> – Syndicat intercommunal d’alimentation en eau potable
<b>INSEE</b> – Institut national de la statistique et des études économiques	<b>SRCE</b> – Schéma régional de cohérence écologique
<b>Loi ALUR</b> – Accès au logement et à un urbanisme rénové	<b>STECAL</b> – Secteur de taille et de capacités d’accueil limités
<b>Loi ENE</b> – Engagement national pour l’environnement	<b>SUP</b> – Servitude d’utilité publique
<b>Loi LCAP</b> – Liberté création architecture et patrimoine	<b>ZICO</b> – Zone importante pour la conservation des oiseaux
<b>Loi NOTRe</b> – Nouvelle organisation territoriale de la république	<b>ZNIEFF</b> – Zone naturelle d’intérêts écologiques, floristiques et faunistiques
<b>Loi SRU</b> – Solidarité et renouvellement urbain	<b>Zone Natura 2000</b> – Site naturel européen à forte valeur patrimoniale
<b>Loi UH</b> – Urbanisme et habitat	
<b>MH</b> – Monument historique	
<b>MRAE</b> – Mission régionale d’autorité environnementale	

Dans le respect des motifs d'élaboration du PLU actés par délibération du conseil municipal, le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir cinq "grands enjeux du territoire" identifiés comme majeurs pour le devenir de la commune. Ces partis pris thématiques doivent, d'une part, permettre à Chasseneuil d'esquisser les contours d'un développement raisonné, et d'autre part, de créer des mécanismes rationnels de préservation du cadre de vie existant. Ils se déclinent comme suit :

**Enjeu n°1** : Déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et le développement de la biodiversité et des ressources naturelles,

**Enjeu n°2** : Préserver l'atmosphère rurale caractéristique des villages et des hameaux,

**Enjeu n°3** : Fédérer les initiatives permettant de poursuivre un dynamisme démographique adossé à la capacité des équipements,

**Enjeu n°4** : Renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie,

**Enjeu n°5** : Préserver l'activité agricole et accompagner sa diversité en limitant consommation de terres cultivables et pâturables.

## LE PADD, UNE PIÈCE MAJEURE DU PLU

Intimement lié au diagnostic territorial, à l'analyse de l'état initial de l'environnement et au respect des politiques sectorielles et/ou supra communales, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est fondé sur la prise en compte objective des enjeux identifiés préalablement. Par l'intermédiaire d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme associées à la réalisation de cartographies traduisant des schémas de principe, le PADD exprime les objectifs qualitatifs et l'engagement de la commune en matière de développement économique et social, de préservation de l'environnement et d'adaptation du territoire communal dans une optique de développement durable. A un horizon de 15 ans, le PADD de

Chasseneuil constitue également le support pour la formulation d'objectifs quantitatifs en matière de dynamique démographique, de production de logements et de modération dans la consommation de l'espace non urbanisé. L'ensemble de ces dispositions sont de nature à évaluer les futures incidences du projet sur le territoire communal.

Tenant compte des dispositions légales encadrant l'exercice de la compétence urbanisme, notamment celles liées à l'entrée en vigueur des lois Grenelle et ALUR, la commune engage les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux grands enjeux identifiés par le diagnostic territorial, mais également pour poursuivre la réalisation des principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;
- Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

## UN PROJET NECESSAIREMENT FEDERATEUR

La mise en œuvre du PADD est l'occasion de renforcer la qualité de l'ensemble du territoire communal dans une perspective de respect de l'environnement. Cette réalisation constitue également une opportunité pour Chasseneuil d'inscrire son développement à une échelle territoriale plus large, notamment en réaffirmant ses caractéristiques et ses potentialités au moyen d'un positionnement compatible avec les initiatives extra-communales (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne, Schéma Régional de Cohérence Écologique, Plan de Prévention du Risque Inondation de la rivière Creuse, le Contrat de Pays Val de Creuse-Val d'Anglin...).

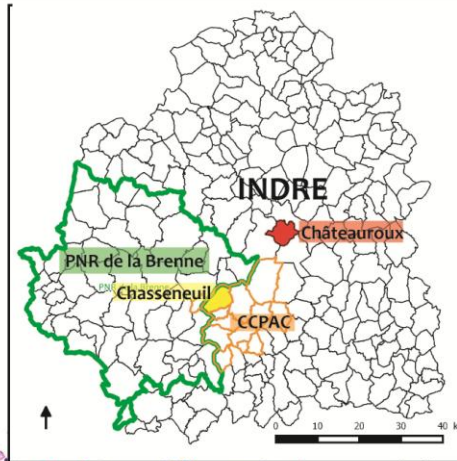
Deux objectifs majeurs sont retenus dans la formulation du PADD communal :

- Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la Vallée de la Creuse et de ses affluents,
- Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie.

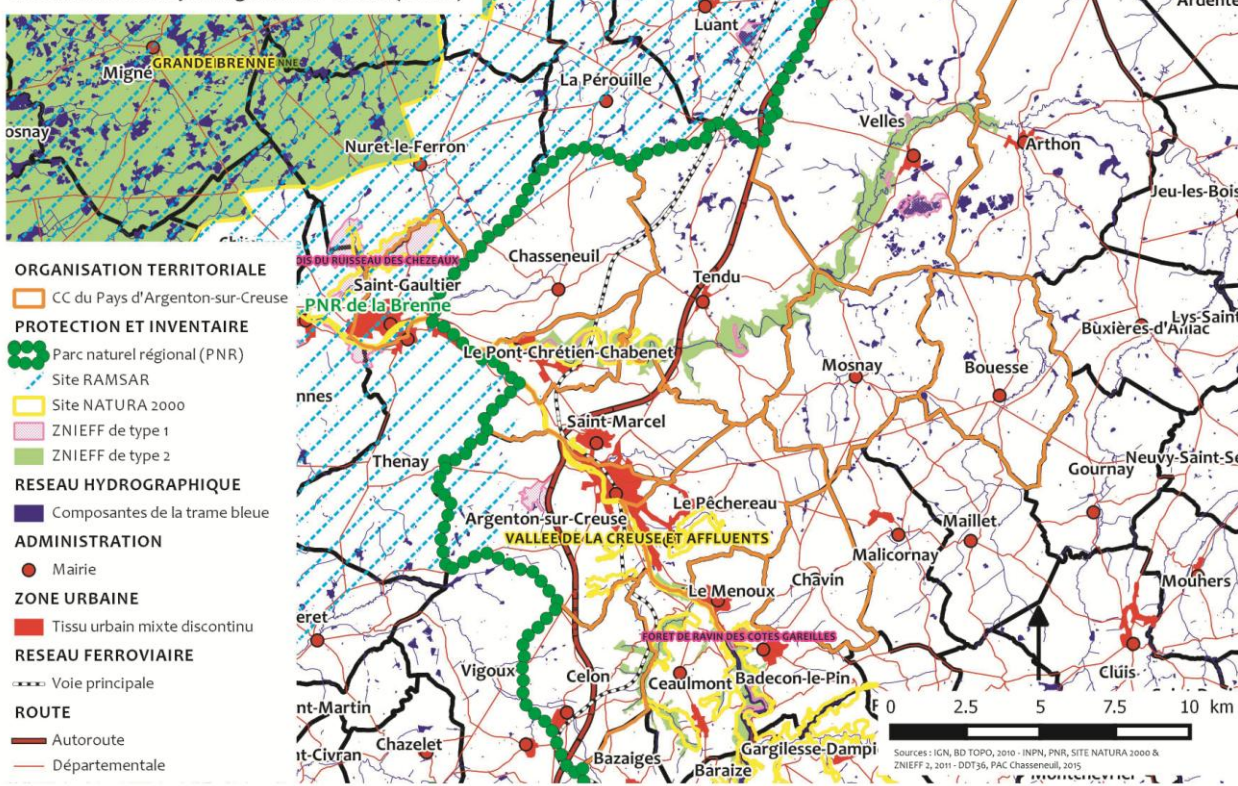
## LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

### Le PLU, une démarche nécessitant de prendre en compte des normes d'urbanisme

Sigle	Dénomination complète du document	Caractéristique du document
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Approuvé en 2015
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique	Validé par arrêté préfectoral en 2013
SRCAE	Schéma Régional Climat, Air, Energie	Validé par arrêté préfectoral en 2012
PRAD	Plan Régional d'Agriculture Durable	Validé par arrêté préfectoral en 2013
SRGSFP	Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées	Approuvé par arrêté préfectoral
Charte PNR	Charte du Parc Naturel Régional	Renouvelée en 2010
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	Approuvé par le Conseil Général en 2013
SDDT	Schéma départemental de développement touristique	Approuvé par le Conseil Général en 2010
PDED	Plan Départemental d'Élimination des Déchets	Approuvé par arrêté préfectoral en 1999
PDED BTP	Plan Départemental d'Élimination des Déchets du BTP	Approuvé par arrêté préfectoral en 2004
SDC	Schéma de Développement Commercial	Approuvé par arrêté préfectoral en 2005
SDC	Schéma Départemental des Carrières	Approuvé par arrêté préfectoral en 2005
SDRD	Schéma Directeur Routier Départemental	Approuvé par arrêté préfectoral en 2007
DDRM	Dossier départemental des risques majeurs	Approuvé par arrêté préfectoral en 2007
SDAEP	Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable	Approuvé par arrêté préfectoral en 2008
PIG	Programme d'Intérêt Général	Signé en 2008
IRN	Inventaire des Risques Naturels	Approuvé par arrêté préfectoral en 2010
DDMH	Diagnostic départemental des marchés de l'habitat	Réalisé en 2010
PAVEP	Plan Accessibilité Voirie et Espaces Publics	Approuvé par arrêté préfectoral en 2011
SDAGV	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	Signé en 2012
CDBA	Charte Départementale des Bâtiments Agricoles	Signée en 2000



### Chasseneuil, une commune membre de la Communauté de Communes du Pays d'Argenton-sur-Creuse (CCPAC)



Document réalisé avant la création de la CCEAVC au 01/01/2017 issue de la fusion entre la CCPAC et la CCPEVC.

Plan Local d'Urbanisme de Chasseneuil (36) approuvé par le conseil communautaire du 12/07/2018

Commune rurale du sud du département de l'Indre, Chasseneuil s'étend sur 29,85 km<sup>2</sup> entre paysages de vallée, trames prairiales, plateaux agricoles et massifs boisés. Le territoire communal est impacté dans sa partie méridionale par le site d'intérêt communautaire (SIC) Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents" au titre de la directive habitats. D'une superficie totale de 5 283 ha, dont environ 18 ha sur le territoire communal, ce site d'une grande valeur patrimoniale couvre principalement des prairies humides, des pelouses sèches et des forêts caducifoliées. La richesse écologique de Chasseneuil se traduit également par la présence d'un périmètre de ZNIEFF continentale de type 2 correspondant à la "Basse vallée de la Bouzanne", ainsi que par la proximité du PNR de la Brenne protégeant notamment la zone RAMSAR du même nom.

Entaillé en son coeur par le passage du Bouzanteuil, le territoire communal semble s'être structuré au fil de l'eau. Le fond de vallée et plus largement l'articulation permanente entre les composantes de la trame bleue et les marqueurs de la trame verte constituent indéniablement l'une des caractéristiques emblématiques de l'organisation spatiale communale. La morphologie étoilée du bourg, situé en position centrale, traduit une logique fonctionnelle de desserte par les voies de communication. En appui de parcelles agricoles subdivisées, la trame bocagère y a favorisé le développement d'espaces bâtis à échelle humaine. Le centre-bourg et le village de Neuville, positionné au sud, constituent les deux principaux espaces urbanisés de la commune. Ils offrent tous deux un tissu mixte relativement dense composé à la fois de maisons caractéristiques de l'architecture rurale, de constructions implantées en front bâti et de volumes plus récents ayant été édifiés au gré des opportunités foncières. A l'extérieur du bourg et de Neuville, le tissu bâti est plus aéré. Il repose sur un semis régulier de hameaux, structurés à l'origine autour de la filière agricole (L'Epinat, les Pinons, les Mitatis, ...) ou de la présence d'édifices patrimoniaux remarquables (Le Cluzeau).

Positionnée à proximité d'Argenton-sur-Creuse et de l'autoroute A20, la commune bénéficie d'une accessibilité routière de référence. Ces prédispositions sont susceptibles de favoriser des opportunités dimensionnées de développement et de relancer l'attractivité du territoire communal.

Un territoire de transition situé en lisière du Parc Naturel Régional de La Brenne

PROTECTIONS ET INVENTAIRES

- Parc naturel régional (PNR)
- Site RAMSAR
- Site NATURA 2000
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Composantes de la trame bleue

ADMINISTRATION

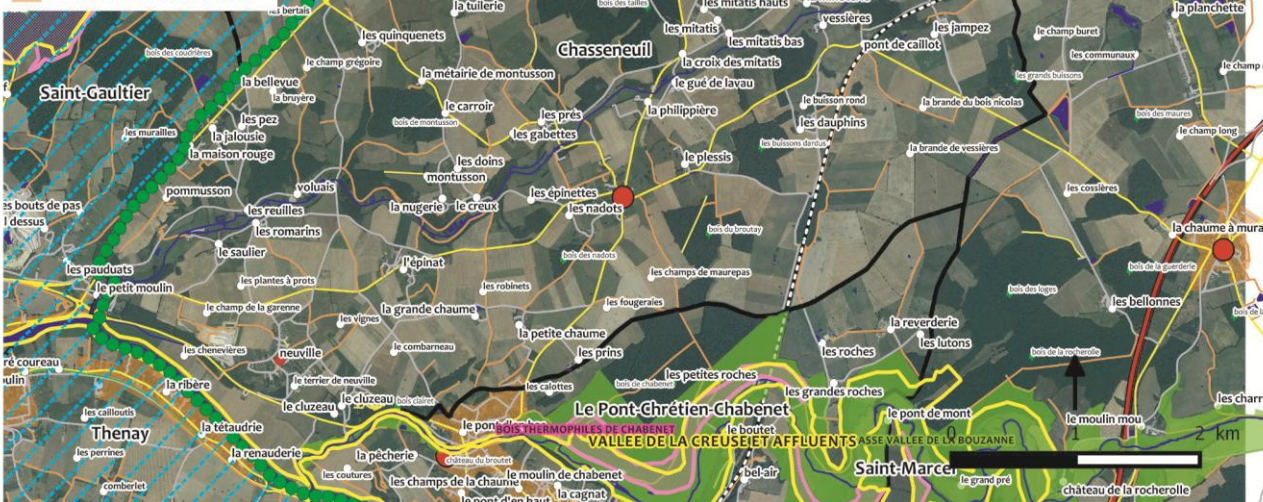
- Mairie
- RESEAU FERROVIAIRE**
- Voie principale
- RESEAU ROUTIER**
- Autoroute
- Départementale
- Autre

ZONE URBAINE

- Tissu urbain mixte discontinu

Données de cadrage (INSEE 2014)

Région : Centre-Val de Loire  
 Département : Indre  
 Arrondissement : Châteauroux  
 Canton : Argenton-sur-Creuse  
 Code INSEE : 36042  
 Superficie : 28,85 km<sup>2</sup>  
 Population : 681 habitants  
 Densité : 23 hab./km<sup>2</sup>



Nomenclature simplifiée des zones à identifier dans le cadre de l'élaboration du PLU

Abréviation	Dénomination
U	Zones urbaines
AU	Zones à urbaniser
A	Zones agricoles
N	Zones naturelles et forestières

N°	Objectifs généraux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chasseneuil
1	Maintenir une croissance démographique régulière en l'adossant aux capacités des équipements,
2	Accompagner le développement du Chef-lieu de commune tout en maintenant l'équilibre entre les différents villages,
3	Favoriser une gestion économe de l'espace en assurant une extension mesurée de certains villages sans nuire aux terres agricoles,
4	Renforcer le fonctionnement de circuits scolaires et améliorer les conditions d'usage des arrêts de transport,
5	Poursuivre la réalisation d'infrastructures sportives et intergénérationnelles,
6	Favoriser l'accueil de nouveaux artisans dont l'installation ne relève pas de la compétence intercommunale,
7	Poursuivre les opérations de mise en valeur du patrimoine architectural et rural,
8	Contenir l'emprise actuelle des carrières sur le territoire communal.

Après une baisse significative des effectifs communaux entre 1968 et 1982, la reprise de la construction a progressivement inversé cette tendance à partir de 1990. Ces oscillations structurelles diffèrent de la courbe démographique de la CCPAC (communauté de communes d'appartenance avant la création de la CCEAVC au 01/01/2017 issue de la fusion entre la CCPAC et la CCPEVC) qui voit sa population stagner depuis 1968, alors même que le nombre de résidences principales n'a cessé d'y croître. Avec 681 habitants (populations légales INSEE 2014 entrées en vigueur au 01/01/2017), Chasseneuil a retrouvé son niveau de population de 1968, tandis que celui de la CCPAC reste inférieur malgré un léger redressement depuis 1990.

Le parc communal de logements croît régulièrement depuis 1990. Après une baisse régulière entre 1982 et 2006, le nombre de résidences secondaires se stabilise depuis autour de 45 unités (13% du parc). Le taux communal de vacance des logements, représentant 9% du parc en 2012, ne constitue pas un frein au développement de la commune. Depuis 2011, l'augmentation de 14 résidences principales (soit 3 à 4 logts/an), plus élevée que la dynamique de la construction au cours de la même période (5 logts), crée les conditions favorables à un léger accroissement de la population communale. Si au cours des cinq prochaines années, la dynamique d'ouverture de logements se maintient à un rythme de 5 logts/an, la population des ménages pourrait rester stable voire augmenter en fonction de la structure par âge de la population entrante.

Ne disposant pas de document d'urbanisme communal, Chasseneuil dépendait jusqu'à présent du RNU. Commun à de nombreux territoires, ce règlement fixe l'ensemble des règles en matière d'utilisation des sols et de construction. La démarche PLU vise à renforcer les capacités d'actions de la commune sur son territoire et à faciliter l'administration du droit des sols. La volonté des élus est de créer les conditions favorables à la pérennisation du caractère rural de Chasseneuil, tout en mobilisant les leviers au service d'axes de développement (habitat, équipements, artisanat,...) fidèles à la volonté de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel. L'élaboration du PLU est également motivée par la nécessaire harmonisation du document d'urbanisme communal vis-à-vis des récents engagements nationaux (lois Grenelle et ALUR).

Conçu pour renforcer les capacités d'action de la commune et garantir la prise en compte de ses spécificités, l'élaboration du PLU inclut, par la formulation du présent PADD, une réelle plus-value programmatique qui doit permettre à Chasseneuil de définir une stratégie territoriale réaliste à l'horizon 2033.

# ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME



**OBJECTIF N°1 : PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES DE LA VALLEE DE LA CREUSE ET DE SES AFFLUENTS**

Considérant les évolutions récentes du code de l'urbanisme, notamment à l'attention d'une gestion appropriée des espaces naturels et agricoles, ainsi que les partis pris en faveur d'une densification raisonnée des tissus urbanisés, Chasseneuil inscrit son projet dans une démarche active et réalisable de développement durable.

Chasseneuil appartient à l'unité paysagère de la "Queue de Brenne". Symbole d'une unité géographique de transition vers les contreforts du massif central, cette appartenance se traduit par un "paysage mosaïque" nourri d'une topographie arrondie, riche de multiples vallons et de vaux qui libèrent les percées visuelles et diversifient sans cesse le cadre de vie offert par la commune.

La Vallée de la Creuse, classée site Natura 2000, et la Vallée du Bouzanteuil, constituent indéniablement les principaux motifs de la charpente paysagère et écologique de Chasseneuil. Cet état de fait dote la commune d'enjeux transversaux et complémentaires sur les plans paysagers et environnementaux. Tenant compte de la nécessité de préserver cette variété, il s'agit à la fois de réaffirmer le rôle paysager et écologique des cours d'eau, mais également d'intégrer l'obligation de la prise en compte des risques naturels qui peuvent en être issus.

En engageant des dispositions concourant à la préservation de la biodiversité, à la qualité des paysages, au « maintien dynamique » de l'agriculture et à la mise en valeur des tissus bâtis de caractère, ce premier objectif du PADD doit contribuer à protéger et à valoriser durablement l'ensemble des marqueurs patrimoniaux de la commune.

**B- BRENNNE**  
*B1- Brenne des étangs*  
*B2- Brenne des bois*  
*B3- Petite Brenne*  
*B4- Vallée de la Creuse*  
*B5- Queue de Brenne*

La Brenne, une région naturelle du sud-ouest du département de l'Indre

Un patrimoine paysager, écologique et culturel diversifié

Sources : DDT36, Atlas des paysages du département de l'Indre, 2001 & PAC Chasseneuil, 2015



## 1. Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue

### Préserver durablement la ressource en eau

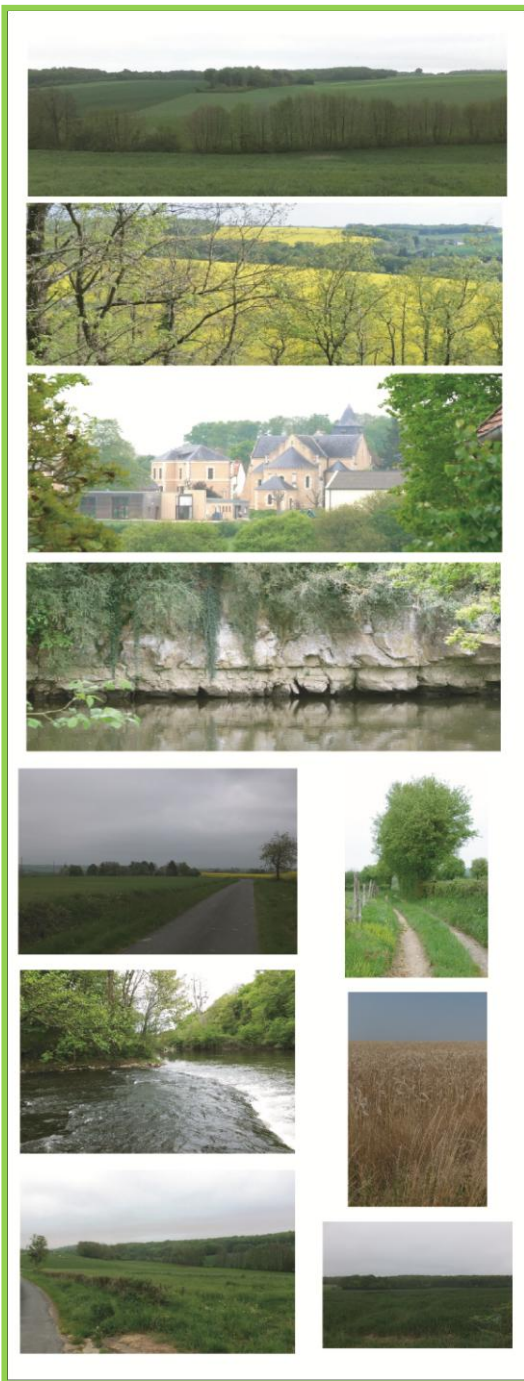
- Identifier et protéger l'ensemble des cours d'eau et des surfaces d'eau, quelque soit leur régime hydraulique (permanent ou intermittent) et leur origine (naturelle ou artificielle),
- Caractériser et protéger les sols à caractère humide en affirmant leur potentiel écologique, paysager et économique,
- Protéger l'emprise des ouvrages hydrauliques pré-existants et à venir (retenue, fossé, noue,...), tout en évaluant leur impact sur la ressource en eau,
- Limiter le risque de pollution et de contamination des eaux superficielles et sous-terraines,
- Collecter les eaux usées et/ou les eaux pluviales par un réseau collectif d'assainissement régulièrement entretenu et aux capacités suffisantes,
- Distribuer une eau de qualité et en quantité suffisante,
- Favoriser l'émergence de dispositifs de récupération des eaux pluviales contribuant à préserver la ressource et/ou à prévenir du risque d'inondation.

### Favoriser l'expression de la biodiversité ordinaire et remarquable

- Renforcer la mise en valeur et la protection des réservoirs de biodiversité de la commune en s'appuyant sur l'emprise des sites protégés au titre Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents" ainsi que sur les périmètres de ZNIEFF type 2 d'ores et déjà inventoriés,
- Poursuivre la restauration des corridors écologiques et des points de liaison entre la trame bleue et la trame verte communale,
- Protéger les marqueurs de la biodiversité ordinaire et remarquable en soutenant les pratiques visant la préservation des espèces floristiques et faunistiques caractéristiques de la "Queue de Brenne",
- Protéger les éléments remarquables composant la sous-trame bleue communale, notamment les ripisylves et les prairies humides, mais aussi la trame bocagère et les arbres isolés en milieux ouverts, ainsi que la trame verte "interstitielle" composée de parcs, de jardins et d'alignements végétalisés en zone urbanisée.

### Maintenir la qualité et la diversité des paysages

- Respecter « l'essence » du territoire en préservant la diversité de la charpente paysagère communale, en particulier les profils de vallée, les coteaux et massifs boisés, ainsi que les espaces ouverts de plateaux,
- Protéger et valoriser les cônes de vision pré-existants afin de lutter contre toute forme de confrontation visuelle additionnelle en direction des espaces bâtis patrimoniaux, et des zones agricoles et naturelles,
- Contenir l'évolution surfacique des sites en activité de carrières dans une logique d'intégration paysagère raisonnable.



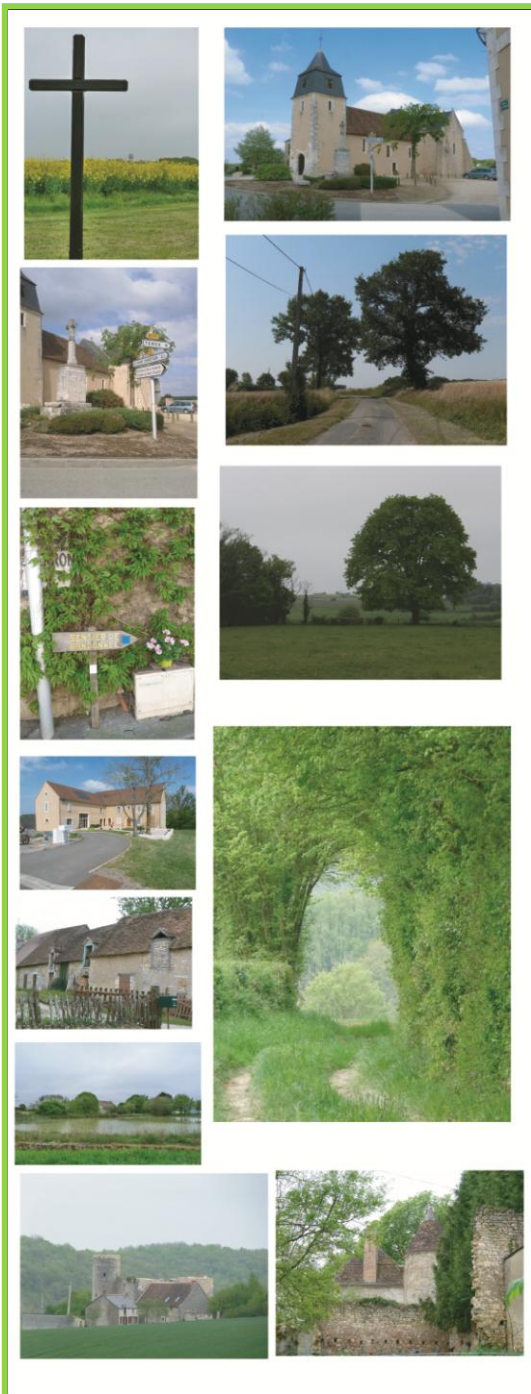
## 2. Préserver et accompagner l'activité agricole en valorisant la diversité de ses composantes

### Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement

- Protéger les terres cultivées et cultivables à travers la réalisation d'un zonage caractéristique des modes de cultures locaux et de l'emprise des exploitations communales,
- Conforter la dimension éco-patrimoniale de l'agriculture,
- Valoriser les ressources paysagères offertes par les espaces agricoles,
- Traiter les espaces de transition entre les terres agricoles et les tissus urbanisés afin de mieux en affirmer les potentiels d'échange et de valorisation,
- Favoriser l'intégration paysagère des constructions agricoles pré-existantes et à venir dans le respect de la charte départementale,
- Initier des pratiques confortant le respect des enjeux de réduction de la pollution chimique sols/sous-sols définis par le SDAGE Loire-Bretagne, notamment autour des emprises des fossés de drainage,
- Consolider le tracé des chemins ruraux et rationaliser la diversification de leurs usages.

### Affirmer le vecteur socio-économique de l'agriculture et accompagner sa revitalisation par l'ouverture des zones agricoles à des domaines économiques connexes

- Accompagner la reprise et la mise en valeur du bâti agricole dans une optique d'intérêt général,
- Permettre aux zones agricoles accueillant des constructions l'ouverture d'installations et de constructions dédiées à des secteurs économiques complémentaires et non nuisibles pour l'agriculture (artisanat, gîte, tourisme, espace pédagogique, production d'énergies renouvelables, ...),
- Identifier des zones pouvant accueillir une agriculture de proximité concourant à une diversification raisonnable de la production en adéquation avec les besoins alimentaires du bassin de vie.



### 3. Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques du Pays Val de Creuse-Val d'Anglin

#### Sauvegarder le bâti et les éléments architecturaux remarquables

- Protéger la qualité architecturale des tissus urbanisés propres à l'architecture des villages de la Vallée de la Creuse par la réalisation d'un zonage respectant l'époque des constructions,
- Préserver la morphologie des masses bâties traditionnelles par des mesures autorisant sous conditions particulières la reconstruction à l'identique, la réhabilitation, le changement de destination, l'allotissement, ainsi que l'extension des dites constructions,
- Identifier et agir contre les constructions pré-existantes dont les aspects extérieurs sont en inadéquation avec le tissu bâti ancien d'appartenance.

#### Valoriser les éléments ayant un intérêt patrimonial commun

- Protéger et valoriser les marqueurs du « petit patrimoine communal » d'intérêt culturel ou historique,
- Valoriser les abords des monuments et de tout édifice patrimonial d'intérêt collectif par la réalisation d'espaces publics accessibles et fonctionnels,
- Favoriser une stratégie de promotion touristique fondée sur la synergie des atouts patrimoniaux de Chasseneuil (naturels et bâtis) en lien avec le patrimoine remarquable des communes voisines.

### 4. Favoriser les initiatives collectives s'inscrivant dans le cadre d'un développement rural durable









#### Développer des pratiques autonomes et innovantes respectueuses de l'environnement

- Accompagner l'amélioration des performances énergétiques du patrimoine bâti ancien en encadrant les processus de rénovation thermique,
- Favoriser l'émergence d'unités de production d'énergies renouvelables conformes aux ressources naturelles locales et aux caractéristiques structurelles des constructions pré-existantes,
- Diminuer de façon volontariste les intrants dans les pratiques de conception et d'entretiens des espaces publics et/ou privé d'intérêt collectif.




## Cartographie objectif n°1 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la Vallée de la Creuse et de ses affluents

### OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES DE LA VALLÉE DE LA CREUSE ET SES AFFLUENTS





1. Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue

-  Unités paysagères à préserver
-  Corridor biologique à consolider
-  Site aux fonctions écologiques spécifiques à conserver
-  Composante principale de la trame verte à protéger
-  Composante secondaire de la trame verte à valoriser
-  Espace de transition à affirmer
-  Trame bleue à protéger
-  Axe de ruissellement à entretenir





2. Préserver et accompagner l'activité agricole en valorisant la diversité de ses composantes

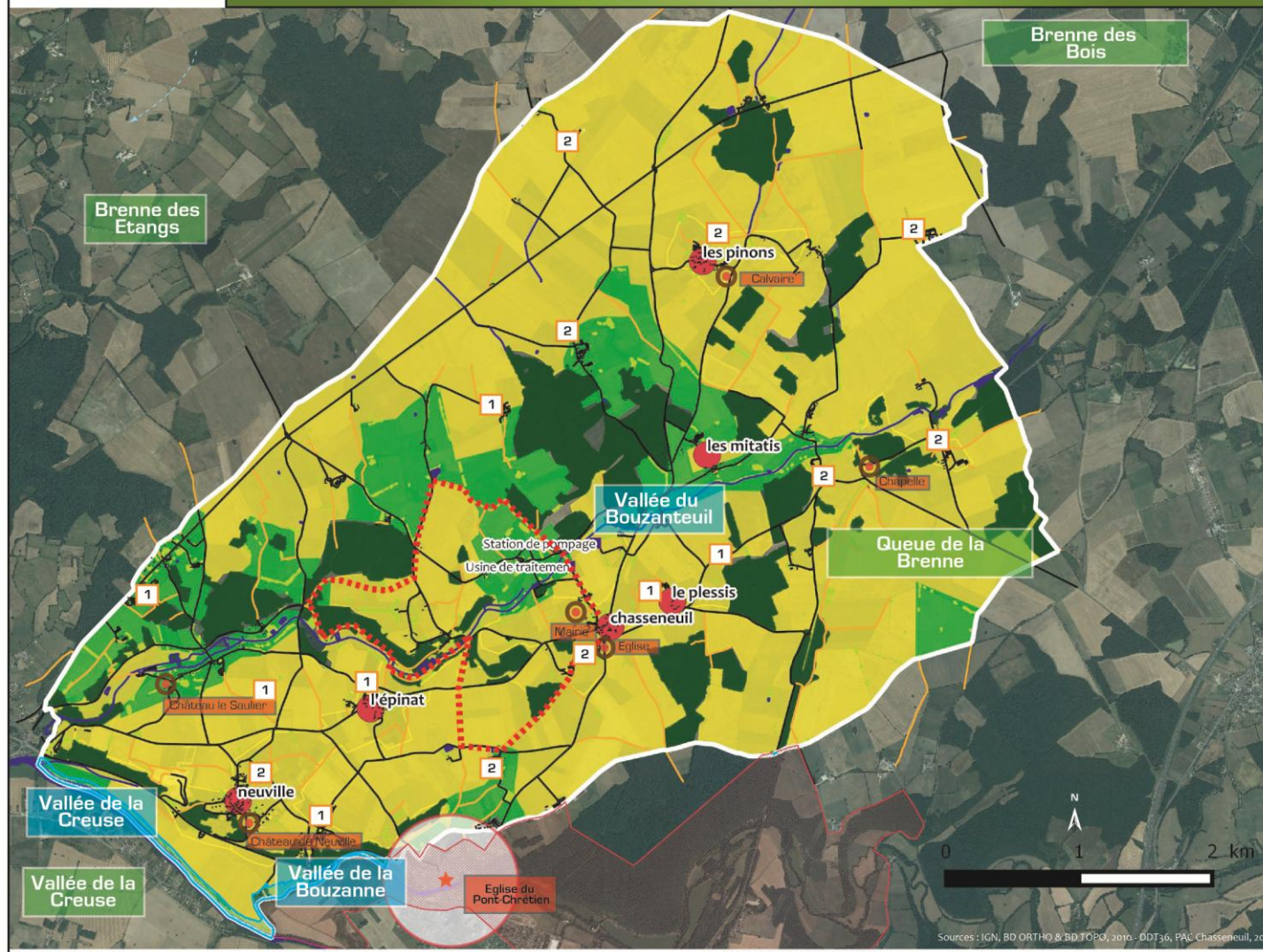
-  Terre cultivable à préserver
-  Siège d'exploitation à soutenir
-  Chemin agricole à entretenir

3. Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques du Pays Val de Creuse-Val d'Anglin

-  Patrimoine architectural à protéger
-  Monument historique classé à valoriser
-  Site classé ou inscrit à consolider
-  Sentier de randonnée à promouvoir

4. Favoriser les initiatives s'inscrivant dans le cadre d'un développement rural durable

-  Principaux espaces bâtis à hiérarchiser
-  Performances énergétiques de constructions à optimiser
-  Equipement spécifique de gestion de l'eau à conforter
-  Réseaux usuels à entretenir



**OBJECTIF N°2 : CONDUIRE UN DEVELOPPEMENT REFLECHI DE LA COMMUNE TOUT EN AMELIORANT SON CADRE DE VIE**

Considérant les atouts structurels de la commune (desserte routière, capacités des réseaux usuels, offre d'équipements d'intérêt collectif,...) et les caractéristiques qualitatives du cadre de vie rural de Chasseneuil, le second objectif du PADD vise à créer les conditions d'ancrage de la population sur le territoire et à engager les leviers favorables à l'implantation de nouveaux ménages en privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie.

Ainsi, les orientations initiées en matière d'aménagement de l'espace doivent également être reliées aux enjeux de dimension économique et de "vie collective". Vecteurs d'attractivité et de lien social, la prise en compte objective de ces enjeux traduit la capacité de la commune à maintenir une forme de vitalité sur son territoire, et lui permet également de dimensionner son offre d'équipements d'intérêt collectif.

La mise en œuvre de ce second objectif du PADD, à la fois transversal et pluri-fonctionnel, au service d'orientations associant les questions de renouvellement urbain, d'adaptation de l'offre de logements, d'accompagnement des activités économiques et commerciales, et de mise en valeur de l'espace public est une priorité pour mener une stratégie territoriale viable. Devant motiver chaque projet initié par la commune, cette approche plurielle de l'aménagement du territoire contribue à l'attractivité globale de Chasseneuil et doit être localement relayée par de nouvelles formes de mobilité visant à mieux partager la commune. A ce titre, les orientations traitant des modes de déplacements conduisent à conforter la cohésion intra-communale, mais elles contribuent également à envisager de nouvelles relations à l'attention des territoires limitrophes.

Dynamique comparée de la population et du parc de logements communal (1968 -2014)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2014
<b>Population</b>	683	594	573	580	620	649	681
<b>Logements</b>	288	284	309	297	313	318	345
<b>Résidences principales</b>	214	208	202	210	233	244	269
<b>Rés. secondaires</b>	36	46	70	66	47	45	45
<b>Logements vacants</b>	38	30	37	21	33	29	31
<b>Taille moyenne des ménages</b>	3,0	2,6	2,6	2,5	2,4	2,3	2,2
<b>% Résidences principales</b>	74%	73%	65%	71%	74%	77%	78%
<b>% Rés. secondaires</b>	13%	16%	23%	22%	15%	14%	13%
<b>% logements vacants</b>	13%	11%	12%	7%	11%	9%	9%

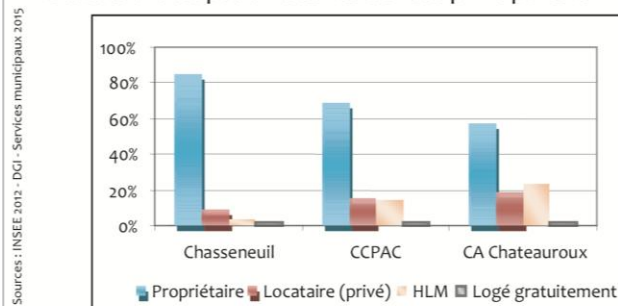
Des logements de caractère souffrant peu de la vacance



Dynamique de la construction communale depuis 2004

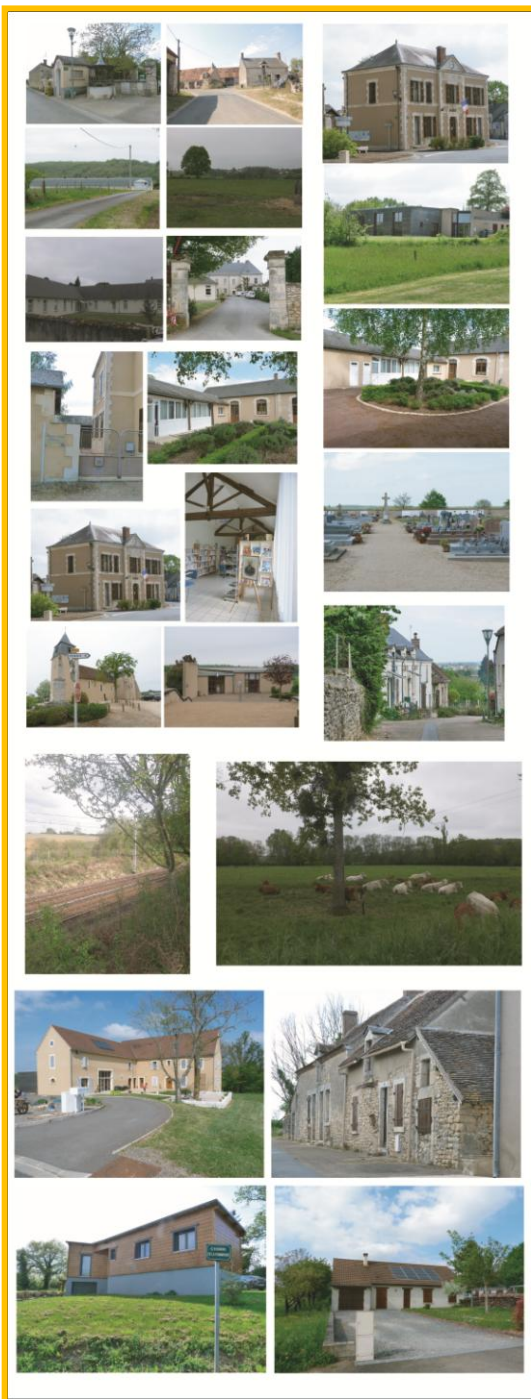
	Nb. d'opérations nouvelles réalisées
<b>2004</b>	3
<b>2005</b>	4
<b>2006</b>	4
<b>2007</b>	13
<b>2008</b>	1
<b>2009</b>	0
<b>2010</b>	4
<b>2011</b>	1
<b>2012</b>	1
<b>2013</b>	3
<b>Total 2006-10</b>	22
<b>Total 2011-13</b>	5
<b>Total 2004-13</b>	34

Statuts d'occupation des résidences principales en 2011



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2011

	Chasseneuil	CCPAC	CA Châteauroux
<b>moins de 2 ans</b>	8%	11%	13%
<b>2 à 9 ans</b>	30%	32%	36%
<b>10 à 19 ans</b>	20%	19%	18%
<b>20 à 29 ans</b>	15%	15%	13%
<b>30 ans et plus</b>	27%	23%	20%
<b>Total</b>	100%	100%	100%



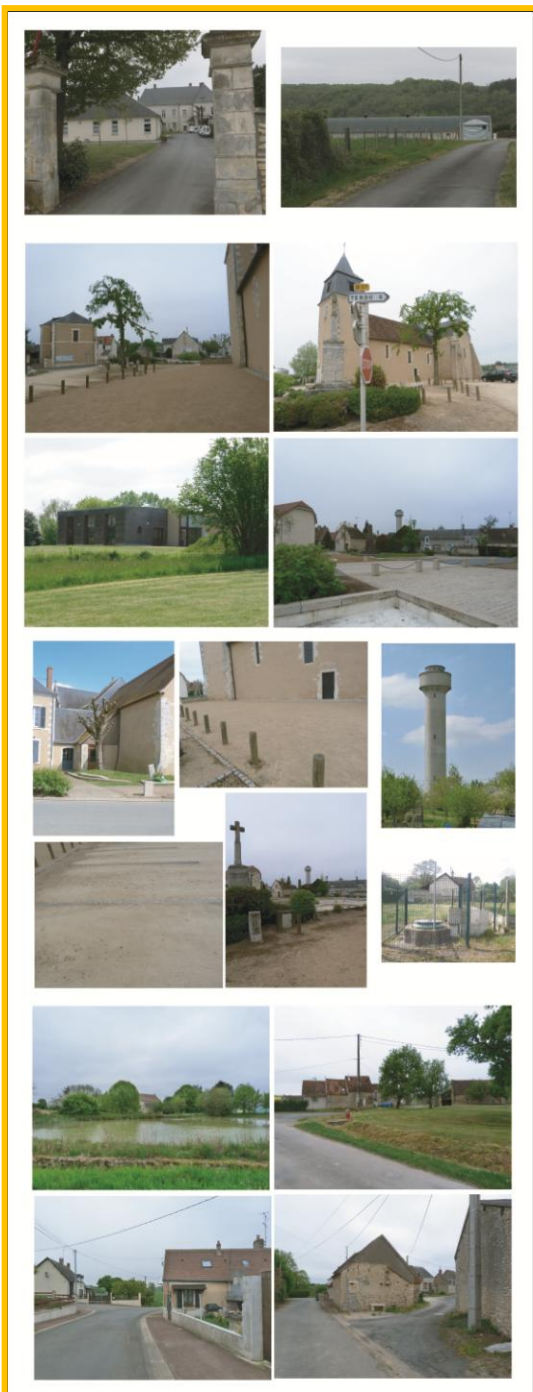
## 1. Créer les conditions favorables à l'accueil dimensionné de nouveaux habitants

### Favoriser le renouvellement urbain dans le respect de l'identité du centre-bourg, des villages et des hameaux

- Inciter à une densification des zones urbaines pré-existantes en tenant compte des prescriptions graduées des risques naturels,
- Créer les conditions règlementaires facilitant les mécanismes de division foncière, d'allotissement, d'extension et de changement de destination du bâti pré-existant,
- Caractériser l'ensemble des espaces bâtis pouvant, pour des raisons structurelles ou de localisation, concourir aux objectifs de renouvellement urbain,
- Encourager le comblement des parcelles dites en "dents creuses" et la reprise des logements vacants en privilégiant des usages multifonctionnels pour les tissus urbanisés,
- Instituer le droit de préemption urbain pour toutes les zones urbaines et à urbaniser établies par le PLU,
- Appuyer le maintien et l'évolution des activités artisanales et commerciales, tant sur le plan fonctionnel qu'architectural, en privilégiant la réhabilitation de la trame bâtie originelle et un traitement mixte des rez-de-chaussée le long des axes principaux,
- Adapter l'offre de logements et l'accès aux commerces aux enjeux de vieillissement du bassin de vie et aux usages PMR.

### Poursuivre la croissance démographique communale en l'adossant aux capacités pré-existantes des équipements

- Doter l'enveloppe urbanisée de limites vis-à-vis des emprises agricoles ou naturelles limitrophes et inconstructibles,
- Encourager l'implantation de nouveaux ménages avec pour objectif d'augmenter la population communale de 100 habitants à l'horizon 2033,
- Favoriser la réalisation de soixante logements d'ici 2033, dont les trois-quarts ne consommeront pas de nouveaux espaces agricoles et naturels,
- Déterminer et hiérarchiser de nouveaux espaces constructibles en poursuivant les opérations d'ores et déjà engagées, ainsi qu'en menant exclusivement une urbanisation des parcelles situées en continuité de l'existant (raccordées ou aisément raccordables aux réseaux usuels et accessibles par les voies de communication),
- Diversifier l'offre de logements présente sur la commune,
- Inciter à la réalisation d'une part de logement répondant aux objectifs de mixité sociale pour toute opération envisagée.



## 2. Créer les conditions d'une vitalité socio-économique durable

### Conforter la vitalité du territoire communal

- Réaffirmer le lien géographique et fonctionnel existant entre le centre-bourg, les villages et les hameaux,
- Consolider l'ensemble des « fonctions humaines » offertes par la commune en favorisant une interaction entre logements, activités et espaces d'intérêt collectif,
  - Pérenniser les activités commerciales et artisanales pré-existantes en les accompagnant dans leurs perspectives de développement et de mutabilité en matière d'occupation du sol,
  - Appuyer les initiatives encourageant le lien social entre habitants et la vie associative en valorisant le caractère vivant et innovant de la commune.

### Consolider l'offre en équipements pré-existante

- Adosser la croissance envisagée de la commune aux seuils quantitatifs des réseaux usuels pré-existants,
- Conforter l'offre scolaire et périscolaire pré-existante,
- Maintenir les espaces dédiés aux activités récréatives et de loisirs,
- Intégrer les composantes de l'aménagement numérique dans la réalisation des projets d'intérêt collectif et/ou d'activités, ainsi que pour toute zone d'urbanisation nouvelle,
  - Inciter à l'usage des pratiques dédiées à la communication numérique dans l'espace public.







### Diversifier, sécuriser et améliorer les mobilités

- Renforcer la capacité d'action et de mise en valeur de la commune sur l'ensemble des voies de communication en tissu urbanisé, des places, des délaissés et des parcelles d'angle comprises dans le domaine public,
  - Favoriser le réaménagement paysager et fonctionnel des entrées de bourg,
  - Hiérarchiser les modes de mobilité individuelle et collective dans l'objectif de réduire les nuisances et les risques automobiles,
    - Rationaliser les capacités de stationnement pré-existantes autour des équipements d'intérêt collectif et le long des axes principaux,
    - Privilégier l'ouverture d'aires de stationnement concentrées en tissu urbanisé dense,
    - Augmenter l'empreinte des circulations douces en zone urbanisée,
    - Soutenir l'implantation de liaisons douces (piétonnes et cyclables) en s'appuyant sur le tracé des chemins inscrits au PDIPR et sur le développement de "voies vertes" intra et intercommunales.








## Cartographie objectif n°2 : Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie

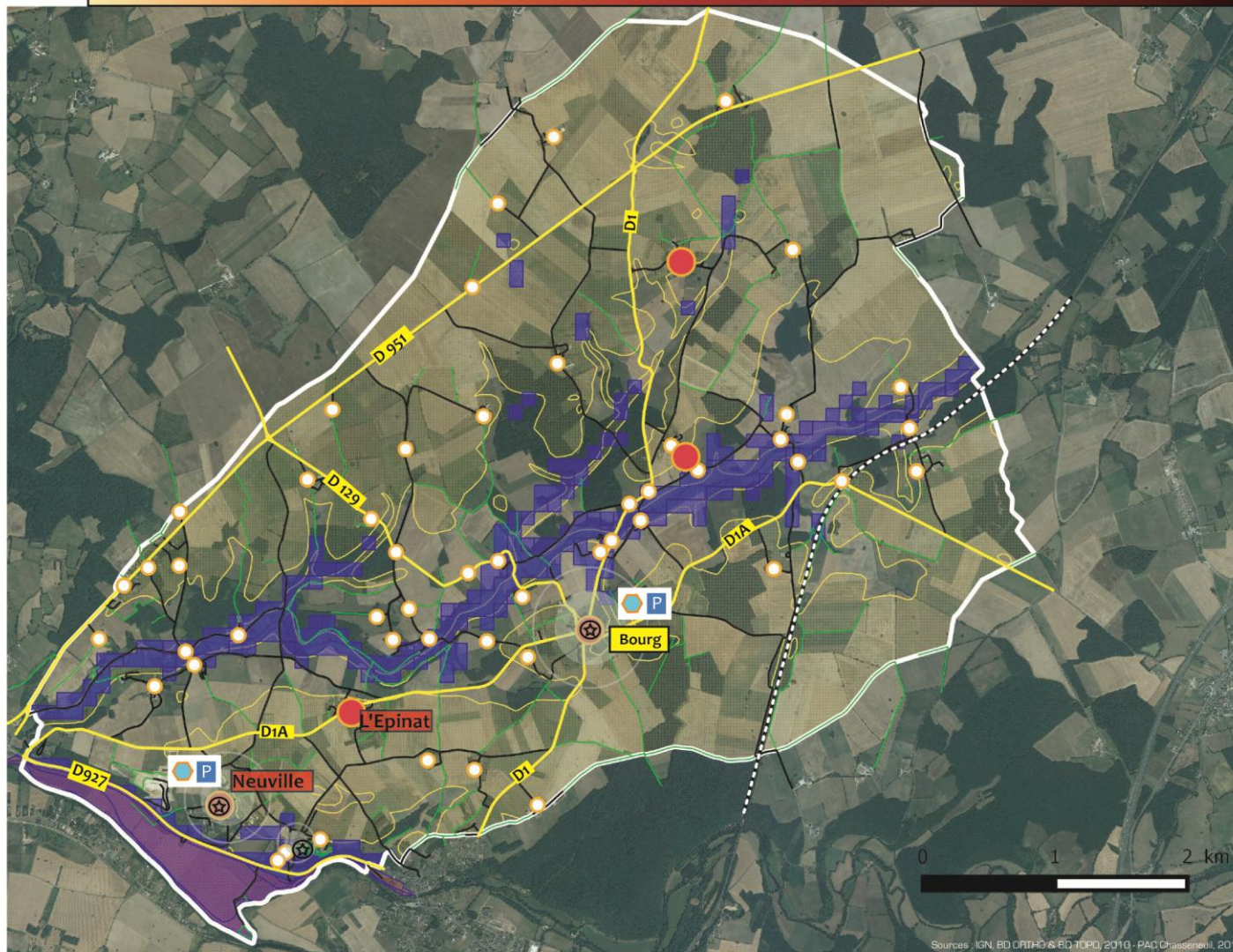
### OBJECTIF N°2 : CONDUIRE UN DEVELOPPEMENT REFLECHI DE LA COMMUNE TOUT EN AMELIORANT SON CADRE DE VIE

#### 1. Créer les conditions favorables à l'accueil dimensionné de nouveaux habitants

-  Secteur de mutation par renouvellement urbain
-  Secteur de densification urbaine par comblement des dents creuses
-  Secteur pouvant accueillir une extension localisée du domaine constructible
-  Prescriptions du PPRI à appliquer
-  Remontées de nappes phréatiques (sensibilité forte)
-  Retrait gonflement des argiles (aléa faible)

#### 2. Créer les conditions d'une vitalité socio-économique durable

-  Equipement et espaces publics à conforter
-  Centralité à conforter
-  Arrêt de transport collectif à valoriser
-  Route d'intérêt régional à conforter
-  Route d'intérêt local à valoriser
-  Chemin et sentier à entretenir
-  Offre de stationnement à rationaliser



# CARTOGRAPHIE DES OBJECTIFS CHIFFRES VISANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

12 logements par hectare

1. Introduire une densité minimale de construction au sein des zones constructibles (U et AU)



2. Favoriser le renouvellement urbain par le changement de destination des constructions, la réoccupation de la vacance et l'allotissement des masses bâties.



3. Permettre la densification du domaine constructible en encourageant le comblement des parcelles en "dents creuses" et en facilitant les divisions parcellaires.



4. Rationnaliser les surfaces d'extension urbaine dédiées à la production de logements en limitant la consommation nette de nouveaux espaces non bâtis.

10 000 m<sup>2</sup>

### Synthèse des objectifs quantitatifs du PADD

Population : 681 hab. (INSEE, 2014)

Augmenter la population communale de 100 habitants d'ici 2033

Favoriser la réalisation de 60 nouveaux logements d'ici 2033 dont :

10 logements par renouvellement urbain ;

38 logements par densification du parcellaire pré-bâti ;

12 logements par extension du domaine constructible en appui de l'identification dans le Bourg d'une zone à urbaniser divisée en deux secteurs ouvrables sous conditions (1AUa et 1AUB).

Soit une consommation nette maximale envisagée à titre résidentiel d'environ 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) hors réserve 2AU fermée.

