

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE



Commune de Chezelles



Le Maire,
Philippe YVON



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEZELLES (36) APPROUVE LE 29 SEPTEMBRE 2015

Maitrise d'ouvrage
Commune
de Chezelles

Commune de Chezelles



AMO
Direction Départementale des
Territoires de l'Indre



Bureaux d'études

DELTY S
AMÉNAGEMENT
Bureau d'études en urbanisme & environnement

GEDA

Glossaire des sigles employés	4
Avant-propos	6
Le PADD, une pièce majeure du P.L.U.	7
Un projet nécessairement fédérateur	7
Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	11
Objectif n°1 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la Vallée de la Trégonce	13
1. Prendre en compte la dimension environnementale en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue	14
2. Ouvrir l'activité agricole à des domaines connexes	14
3. Initier des pratiques durables en matière de gestion des réseaux usuels	15
Objectif n°2 : Accompagner le développement de la commune tout en améliorant son cadre de vie	17
1. Maîtriser la dynamique démographique	18
2. Sauvegarder le bâti remarquable	18
3. Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg et des hameaux	19
4. Encourager les conditions d'une vitalité économique et collective durable	19
5. Renforcer le lien entre les différentes zones urbanisées.....	20
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	22

Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 15/12/2011

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 18/07/2014

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29/09/2015

Le projet d'aménagement et du développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chezelles est établi conformément aux articles L.123-1 et L.123-3 du Code de l'Urbanisme.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29/09/2015

Le Maire,
Philippe YVON



GLOSSAIRE DES SIGLES EMPLOYES

AOP – Appellation d’origine protégée
BRGM – Bureau des ressources géologiques et minières
CAC – Communauté d’agglomération castelroussine
CCVIB – Communauté de communes Val de l’Indre-Brenne
CE – Code de l’environnement
CD – Conseil départemental
CDPENAF – Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
CR – Conseil régional
CU – Code de l’urbanisme
DDT – Direction départementale des territoires
DGFIP – Direction générale des finances publiques
DP – Déclaration préalable
DPU – Droit de préemption urbain
DREAL – Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement
DRAC – Direction régionale des affaires culturelles
DRAAF – Direction régionale de l’alimentation, de l’agriculture et de la forêt
DUP – Déclaration d’utilité publique
EPCI – Etablissements publics de coopération intercommunale
ICPE – Installation classée au titre de la protection de l’environnement
IGP – Indication géographique protégée
INPN – Institut national du patrimoine naturel
INSEE – Institut national de la statistique et des études économiques
Loi ALUR – Accès au logement et à un urbanisme rénové
Loi ENE – Engagement national pour l’environnement
Loi SRU – Solidarité et renouvellement urbain
Loi UH – Urbanisme et habitat
OAP – Orientation d’aménagement et de programmation
ONZH – Observatoire national des zones humides
PADD – Projet d’aménagement et du développement durable
PC – Permis de construire
PLH – Plan local de l’habitat
POS – Plan d’occupation des sols
PPA – Personne publique associée à l’élaboration du PLU
PPRS – Plan de prévention du risque sécheresse
PPRT – Plan de prévention des risques technologiques

PCVI – Pays castelroussin-Val de l’Indre
PPRMT – Plan de prévention du risque mouvements de terrain
RA – Recensement agricole
RD – Route départementale
RN – Route nationale
SAGE – Schéma d’aménagement et de gestion des eaux
SCoT – Schéma de cohérence territoriale
SDA – Schéma directeur d’assainissement communal
SDC – Schéma départemental des carrières
SDAGE – Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux
Site Ramsar – Zone humide d’importance internationale
SPANC – Service public d’assainissement non collectif
SRCE – Schéma régional de cohérence écologique
STECAL – Secteur de taille et de capacités d’accueil limités
SUP – Servitude d’utilité publique
ZICO – Zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF – Zone naturelle d’intérêts écologiques, floristiques et faunistiques
Zone Natura 2000 – Site naturel européen à forte valeur patrimoniale

AVANT-PROPOS

Dans le respect des motifs de révision du POS en PLU actés par délibération du conseil municipal le 15/12/2011, le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir cinq enjeux communaux présentés comme majeurs pour le devenir de la commune. Ces partis pris doivent, d'une part, permettre à Chezelles d'esquisser les contours d'un développement raisonné, et d'autre part, de créer des mécanismes rationnels de préservation du cadre de vie existant.

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'ambiance caractéristique du village,

Enjeu n°3 : Maîtriser la dynamique démographique,

Enjeu n°4 : Renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune,

Enjeu n°5 : Faciliter la diversification progressive des exploitations agricoles.

LE PADD, UNE PIÈCE MAJEURE DU P.L.U.

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 du développement durable (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 Chezelles 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 :

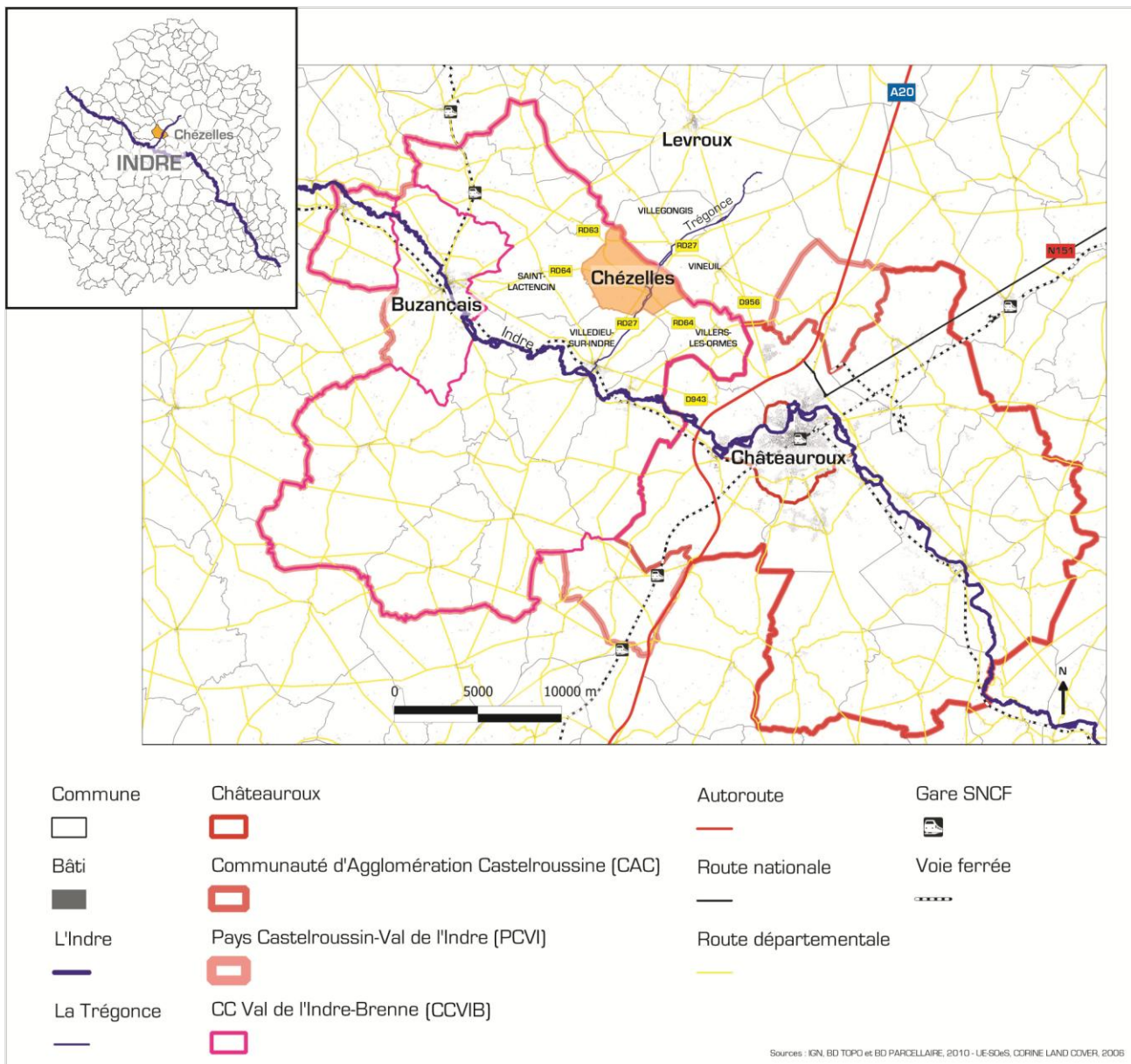
- *L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- *Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;*
- *Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains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

UN PROJET NECESSAIREMENT FEDERATEUR

La mise en œuvre du présent PADD est l'occasion de renforcer la qualité sur l'ensemble du territoire communal dans une perspective d'amélioration du cadre de vie et de respect de l'environnement. La formulation du PADD est également une réelle opportunité pour Chezelles d'inscrire son développement à une échelle territoriale plus large, notamment en réaffirmant ses caractéristiques et ses potentialités au travers d'un positionnement clair et cohérent vis-à-vis des initiatives supra-communales dont la commune dépend (Schéma de cohérence territoriale et Agenda 21 portés par le Pays Castelroussin-Val de l'Indre, Plan local de l'habitat engagé par la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne,...).

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

- Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la vallée de la Trégonce ;
- Accompagner le développement de la commune tout en améliorant son cadre de vie.



Village agricole de Champagne berrichonne, Chézelles se situe au coeur du triangle formé par les villes de Châteauroux, Buzançais et Levroux à proximité de l'Autoroute A20 et d'axes structurants du département (RD 956 et RD 943). Cette accessibilité peu ordinaire pour une commune de cette dimension n'entraîne aucune nuisance majeure, bien au contraire elle est susceptible de favoriser l'attractivité et les opportunités de développement. Chézelles est membre de la Communauté de Communes du Val de l'Indre-Brenne (CCVIB) qui forme, avec la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC), le Pays Castelroussin-Val de l'Indre. Depuis sa création en 1996, le Pays s'est davantage développé à l'est qu'à l'ouest de l'agglomération. Situé à 16 km à l'ouest de Châteauroux, Chézelles reste un village à la structure profondément rurale. Cependant, à l'image d'une douzaine de communes de l'ouest castelroussin formant une « grande couronne péri-urbaine », sa physionomie urbaine et sociale tend progressivement à évoluer vers des usages de résidentialisation, notamment dans ses caractéristiques démographiques et d'habitat. Autant sur le plan réglementaire, le PLU doit constituer un outil de planification solide permettant à la commune de garantir les équilibres qui lui sont propres, tout en envisageant des modalités de développement raisonnables en adéquation avec le tissu rural que les élus souhaitent protéger et valoriser.

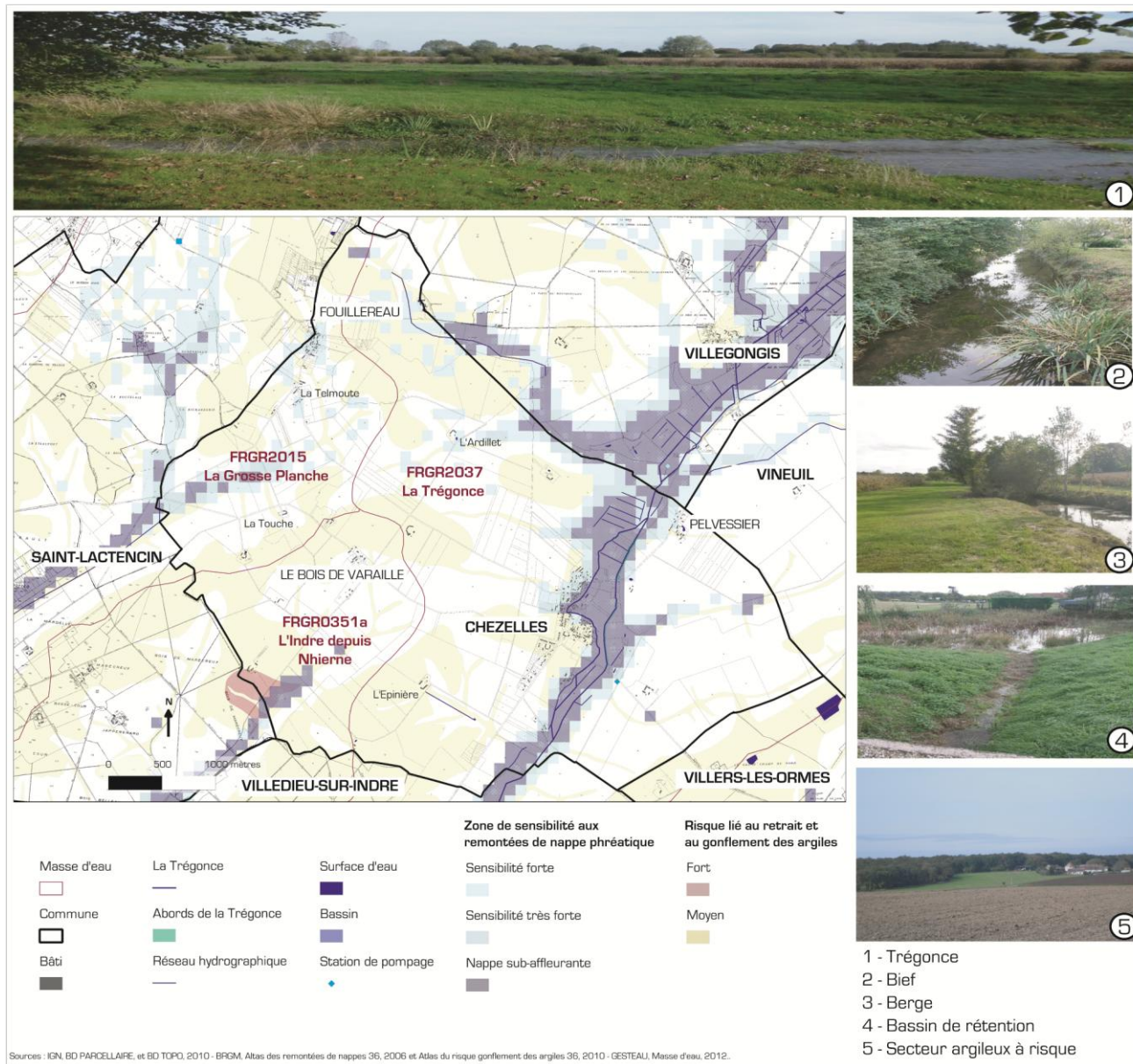
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

OBJECTIF N°1 : PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES DE LA VALLEE DE LA TRÉGONCE

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, Chezelles inscrit son projet communal dans une démarche active et réalisable de développement durable.

La vallée de l'Indre et ses affluents constituent un élément important de la charpente paysagère au cœur du département. Le centre-bourg de Chezelles s'est construit en appui de l'axe principal de communication (rue du Lavoir), mais également au fil de la rivière Trégonce. Véritable « poumon environnemental » de la commune, la présence de ce cours d'eau façonne un paysage de vallée qui introduit les prémices de la transition entre la Champagne berrichonne et la Brenne. Cette configuration géographique implique la présence d'un patrimoine naturel et paysager de caractère qu'il convient de préserver et de valoriser.

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 valorisation du bâti rural, ce premier objectif contribue à préserver les continuités écologiques et à protéger durablement les marqueurs patrimoniaux de la commune.





1. Prendre en compte la dimension environnementale en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue

- Respecter « l'essence » du territoire en particulier dans sa dimension agricole et rurale,
- Identifier les composantes des corridors écologiques pré-existants ayant un intérêt environnemental et paysager, tant du point de vue des cours d'eau que des espaces boisés potentiellement marqueurs de biodiversité,
- Renforcer la mise en valeur et la protection de ces corridors écologiques. La Trégonce et ses abords, les espaces boisés, les haies, les alignements végétalisés en zone urbanisée, ainsi que les arbres remarquables isolés sont notamment visés,
- Envisager des points de liaison entre la trame bleue et la trame verte communale,
- Protéger les sols à caractère humide et affirmer leur potentiel sur le plan écologique, paysager et économique,
- Soutenir les pratiques de replantation d'espèces floristiques locales (arbres, haies,...),
- Maîtriser les relations visuelles existantes entre les zones urbanisées, et les zones agricoles et naturelles en préservant les unités paysagères depuis le centre-bourg et les hameaux,
- Diminuer de façon volontariste les intrants (pesticides, ...) dans les pratiques de conception et d'entretiens des espaces publics.

2. Ouvrir l'activité agricole à des domaines connexes

- Protéger les terres cultivées et cultivables à travers la réalisation de plans de zonage caractéristiques des modes de cultures locaux et de l'emprise des exploitations communales,
- Favoriser l'intégration des constructions agricoles existantes et à venir dans le respect de la charte départementale des bâtiments agricoles,
- Accompagner la revitalisation du bâti agricole délaissé dans une optique d'intérêt général, notamment par le changement de destination permettant de répondre aux enjeux du bassin de vie,

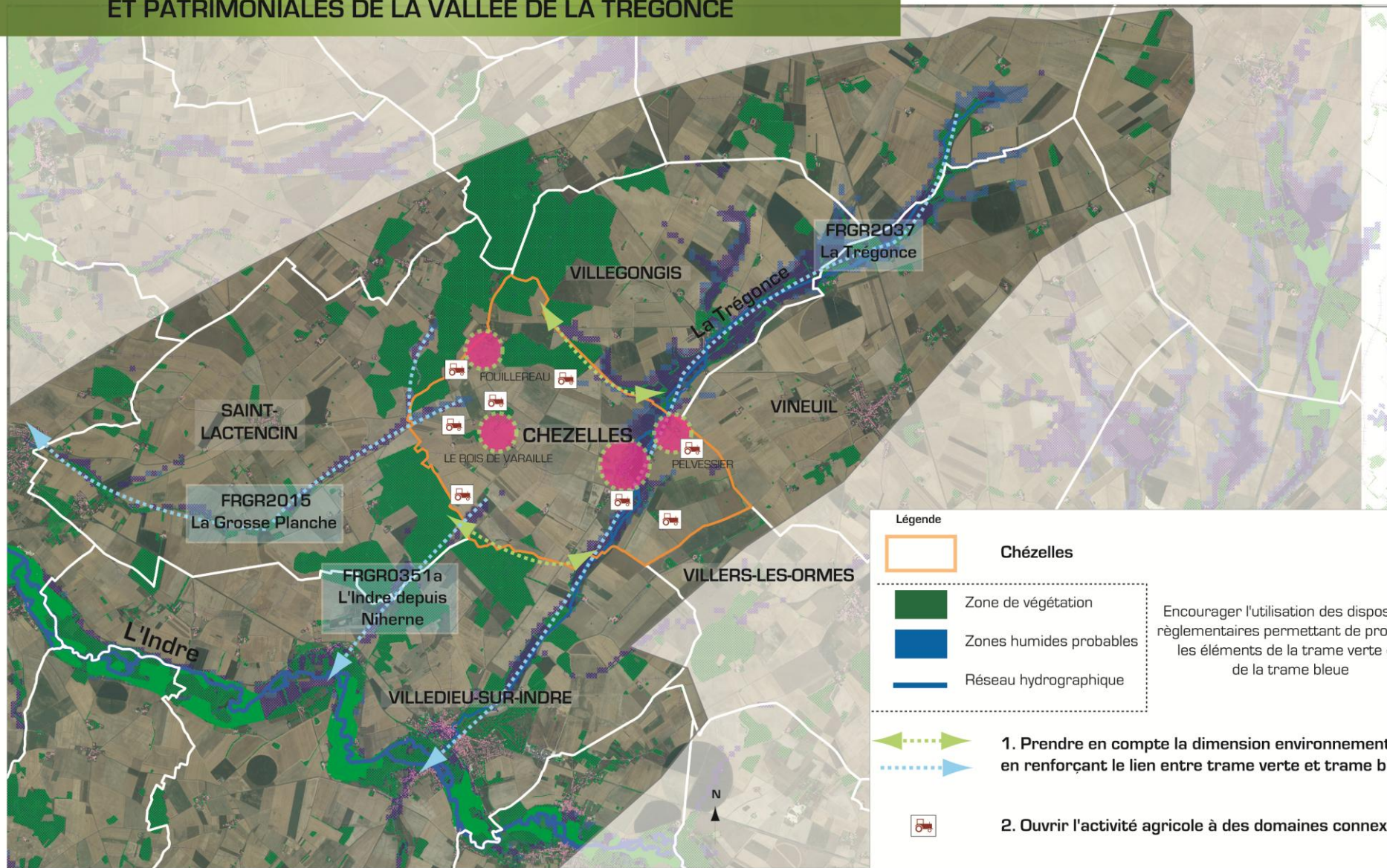


- Favoriser l'ouverture des zones agricoles à des secteurs économiques complémentaires (valorisation des déchets verts, production d'énergie à partir de la biomasse,...),
- Identifier des zones pouvant accueillir une agriculture de proximité concourant à une diversification raisonnable en adéquation avec les besoins du bassin de vie (maraîchage, horticulture, pépinières,...),
- Initier des pratiques favorisant la démarche de réduction de la pollution chimique sols/sous-sols définis par le SDAGE Loire-Bretagne, notamment en encourageant la préservation des fossés de drainage,
- Traiter les espaces de transition entre les terres agricoles et les tissus urbanisés afin de mieux en affirmer les limites, le potentiel d'échange et de valorisation,
- Soutenir par des dispositions d'occupation du sol spécifiques les exploitations bénéficiant d'un label « Appellation d'origine protégée » (AOP).

3. Initier des pratiques durables en matière de gestion des réseaux usuels

- Favoriser le concours du Syndicat Hydraulique Agricole de la Trégonce et du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de la Demoiselle pour toute décision en matière de gestion de l'eau,
- Soutenir les initiatives privées en matière d'assainissement tout en respectant les principes de traitement des eaux pluviales et usées à la parcelle,
- Réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales conforme aux prescriptions du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de la Demoiselle,
- Encourager un traitement raisonné des déchets verts et agricoles communaux par l'identification d'emprises pouvant servir de lieux de stockage et de traitement (engrais, biogaz, compost,...),
- Favoriser l'émergence de production d'énergies renouvelables conforme aux potentiels réels des ressources naturelles locales et aux caractéristiques architecturales des constructions existantes tout en assurant le maintien d'espaces de respiration,
- Optimiser les performances énergétiques du bâti en autorisant sous conditions particulières le recours aux énergies renouvelables dans le cadre de projets de construction ou de rénovation thermique. Les partenariats avec l'ADEME et le CAUE 36 seront encouragés.

OBJECTIF N°1 : PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES DE LA VALLEE DE LA TREGONCE



Sources : UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2006 - IGN, BD ORTHO, 2010 - IGN, BD, TOPO, 2010 - BRGM, Atlas des remontées de nappes, 2006.

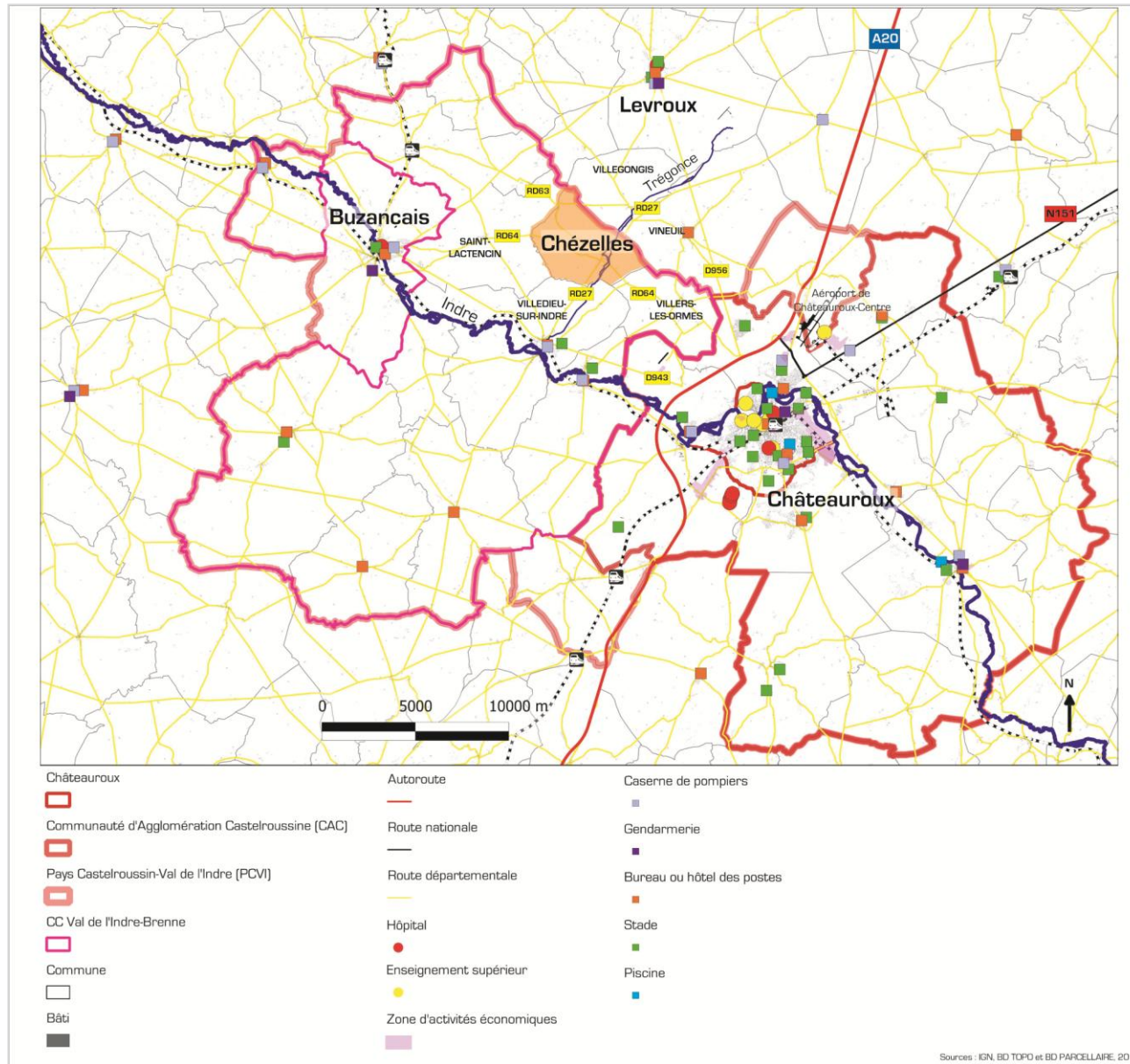
- Légende**
- Chezelles**
 - Zone de végétation
 - Zones humides probables
 - Réseau hydrographique
- Encourager l'utilisation des dispositifs réglementaires permettant de protéger les éléments de la trame verte et de la trame bleue
- 1. Prendre en compte la dimension environnementale en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue**
 - 2. Ouvrir l'activité agricole à des domaines connexes**
 - 3. Initier des pratiques autonomes et innovantes en matière de gestion de réseaux collectifs**

OBJECTIF N°2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE TOUT EN AMELIORANT SON CADRE DE VIE

Considérant les caractéristiques qualitatives du cadre de vie à dominante rurale de Chezelles, ce second objectif vise à assurer les conditions d'ancrage de la population sur le territoire et à initier les leviers favorables à l'implantation de populations nouvelles en privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie.

Les orientations initiées en matière d'aménagement de l'espace doivent également être reliées aux enjeux à dimension économique. Cette approche concourt à la valorisation des activités collectives, du vecteur de lien social qu'elles constituent, et renforce leur capacité à attirer de nouveaux actifs.

La mise en œuvre d'un document d'urbanisme au service d'une réflexion unissant activités, logements, équipements et espaces publics au sein des différents projets menés par la commune est une priorité. Cette approche multifonctionnelle doit également être relayée par de nouvelles formes de mobilité permettant de mieux partager le territoire, autant en renforçant la cohésion intra-communale, qu'en envisageant de nouvelles relations avec les territoires limitrophes.





1. Maîtriser la dynamique démographique

- Favoriser l'implantation de nouveaux ménages en ayant comme objectif d'augmenter la population communale de 100 habitants à l'horizon 2030,
- Engager la densification des zones pré-identifiées par le plan d'occupation des sols et des parcelles en "dents creuses",
- Engager la réalisation de 45 nouveaux logements d'ici 2030, dont 35 par extension raisonnable du domaine constructible, et 10 par renouvellement urbain ne consommant pas d'espaces agricoles et naturels (soit au total 3 nouveaux logements ouverts par an),
- Adapter l'offre de logements aux enjeux de vieillissement du bassin de vie et aux usages des personnes à mobilité réduite (PMR) en privilégiant la restauration du bâti existant,
- Identifier et intervenir sur les « constructions remarquables délaissées » pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou d'un allotissement des volumes,

2. Sauvegarder le bâti remarquable

- Protéger la qualité architecturale du centre-bourg et des hameaux par l'identification des îlots traditionnels permettant le maintien et la mise en valeur des formes et des volumes propres à l'architecture des villages ruraux de Champagne berrichonne,
- Maintenir l'identité du centre-bourg et des hameaux par la réalisation de plans de zonage subdivisant le tissu urbanisé dans le respect des séquences d'urbanisation. Cette division sera appuyée par la rédaction d'un règlement approprié à chacune des zones urbanisées et des secteurs correspondants,
- Encourager des pratiques architecturales garantes de cohérence et de continuité avec la morphologie du bâti existant,
- Valoriser les éléments historiques du centre-bourg. Il s'agit notamment d'initier une utilisation indirecte de l'éclairage des monuments et d'engager toute démarche de nature favoriser leur réappropriation par les habitants.



3. Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg et des hameaux

- Privilégier la réhabilitation de la trame bâtie originelle et un traitement mixte des rez-de-chaussée le long des axes principaux,
- Réaffirmer les « fonctions urbaines » offertes par la rue du Lavoir, notamment en favorisant une articulation mixte entre logement, activités et espaces publics,
- Encourager la requalification de la zone dédiée aux activités sportives le long de la rue du Lavoir dans une perspective de valorisation du front bâti de caractère en centre-bourg,
- Favoriser la réduction des nuisances sonores et des risques automobiles dans les hameaux par le recours à des petits aménagements de voirie dissuasifs.

4. Encourager les conditions d'une vitalité économique et collective durable

- Appuyer le maintien des activités commerciales et artisanales pré-existantes en les accompagnant dans leur perspectives de développement et de mutabilité en matière d'aspects architecturaux et d'occupation du sol, notamment en sollicitant le concours de l'agence départementale de développement économique,
- Identifier des emplacements en tissu urbanisé pouvant accueillir de nouvelles activités qualitatives et/ou récréatives en adéquation avec le cadre de vie résidentiel et la demande locale (artisanat, service à la personne, loisirs en plein air,...),
- Autoriser les activités de loisirs, ainsi que les constructions liées à ces activités.
- Engager une stratégie de promotion touristique fondée sur la mise en valeur des atouts patrimoniaux et des activités culturelles du village et des communes voisines (abords de la Trégonce, sentiers de randonnées, patrimoine agricole, parcours des produits du terroir,...),








- Consolider l'offre périscolaire pré-existante dans le cadre du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), notamment en dotant la récente acquisition communale de fonctions adéquates,
- Encourager la requalification des équipements dédiés aux activités culturelles en permettant notamment l'accès aux pratiques de communication numérique.

5. Renforcer le lien entre les différentes zones urbanisées

- Renforcer par des dispositifs réglementaires la capacité d'action 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. Il s'agit de faciliter la réalisation d'espaces publics accessibles et fonctionnels, ainsi que l'adaptation progressive des réseaux structurants,
- Réaffirmer le lien géographique et fonctionnel existant entre les centralités suggérées du centre-bourg (rue du Lavoisier, rue et place de l'Eglise, place de la Mairie et les berges de la Trégonce). Il s'agit d'encourager la réalisation d'un lieu d'attractivité dont les fonctions davantage identifiables permettront de valoriser le patrimoine bâti et naturel du centre-bourg,
- Initier la réalisation d'espaces publics de taille plus réduite dans les hameaux afin de contribuer à enrichir ponctuellement les propriétés d'un espace de vie (placette, espace d'agrément paysager, jardin partagé, balise historique, ...),
- Identifier une nouvelle emprise pouvant accueillir les équipements dédiés à la pratique sportive,
- Soutenir l'implantation de liaisons douces (piétonnes et cyclables) et de zones de promenade. Il s'agit, d'une part, de mener une réflexion sur la création de tronçons à vocation « extra-communale » qui pourraient s'appuyer sur le tracé de chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) et concourraient à redonner à ces axes leur fonctionnalité historique de lien vers les communes limitrophes. Ce maillage serait, d'autre part, connecté à un réseau à vocation « intra-communale » qui permettrait de varier les modes d'appropriation du village par les habitants,
- Consolider les initiatives encourageant le lien social entre habitants et la vie associative en valorisant le caractère "d'organisme vivant et innovant" de la commune.

OBJECTIF N°2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE TOUT EN AMELIORANT SON CADRE DE VIE

- Légende
-  1. Maitriser la dynamique démographique
 -  2. Sauvegarder le bâti remarquable
 -  3. Favoriser le renouvellement du centre-bourg et des hameaux
 -  4. Encourager les conditions d'une vitalité économique durable
 -  5. Renforcer le lien entre les différentes zones urbanisées



Sources : UESoEs, CORINE Land Cover, 2006 - IGN, BD TOPO, 2010 - IGN, BD PARCELLAIRE, 2010

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

GARANTIR UNE BONNE ARTICULATION ENTRE LES DIFFERENTS USAGES DES SOLS

En privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie, les objectifs chiffrés de modulation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers visent à limiter l'impact de l'urbanisation envisagée sur l'environnement, les paysages et le patrimoine. Ainsi et en caractérisant le potentiel de développement communal, le PADD s'intéresse à :

- Encourager le renouvellement urbain en identifiant les constructions existantes vacantes ou délaissées pouvant changer de destination.
- Favoriser la densification urbaine en respectant la réglementation du SPANC,
- Identifier les « dents creuses » en définissant leurs fonctions urbaines,
- Limiter les zones d'extension urbaine en s'appuyant sur la capacité des réseaux usuels pré-existants,
- Définir des densités minimales de logements à produire dans le cadre des opérations d'aménagement en tenant compte de la morphologie urbaine du centre-bourg et des hameaux, ainsi que de leurs caractéristiques environnementales.

