

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le Maire,
Philippe YVON



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

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Chezelles

Commune de Chezelles



Bureaux d'études

DELTY S
AMÉNAGEMENT
Bureau d'études en urbanisme & environnement

GEDA

SOMMAIRE

Avant-propos	4
Les grandes caractéristiques du territoire.....	5
Les OAP, un instrument en faveur de mesures spécifiques	7
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	 8
Orientation n°1 – Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine en préservant durablement l'ensemble des ressources communales et en améliorant les performances énergétiques des constructions	9
Orientation n°2 –Favoriser la mixité des fonctions urbaines et organiser les mobilités en diversifiant et en sécurisant les modes de déplacements	9
Orientation n°3 – Favoriser le renouvellement urbain en permettant la densification des tissus urbanisés existants et assurer le développement des secteurs en maîtrisant la dynamique démographique.....	9
 LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	 10
Centre-Bourg	12
Fouillereau	19
Pelvessier	22
Bois de Varaille	25

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

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chezelles
sont établies conformément à l'article L.123-1-4 du Code de
l'Urbanisme.**

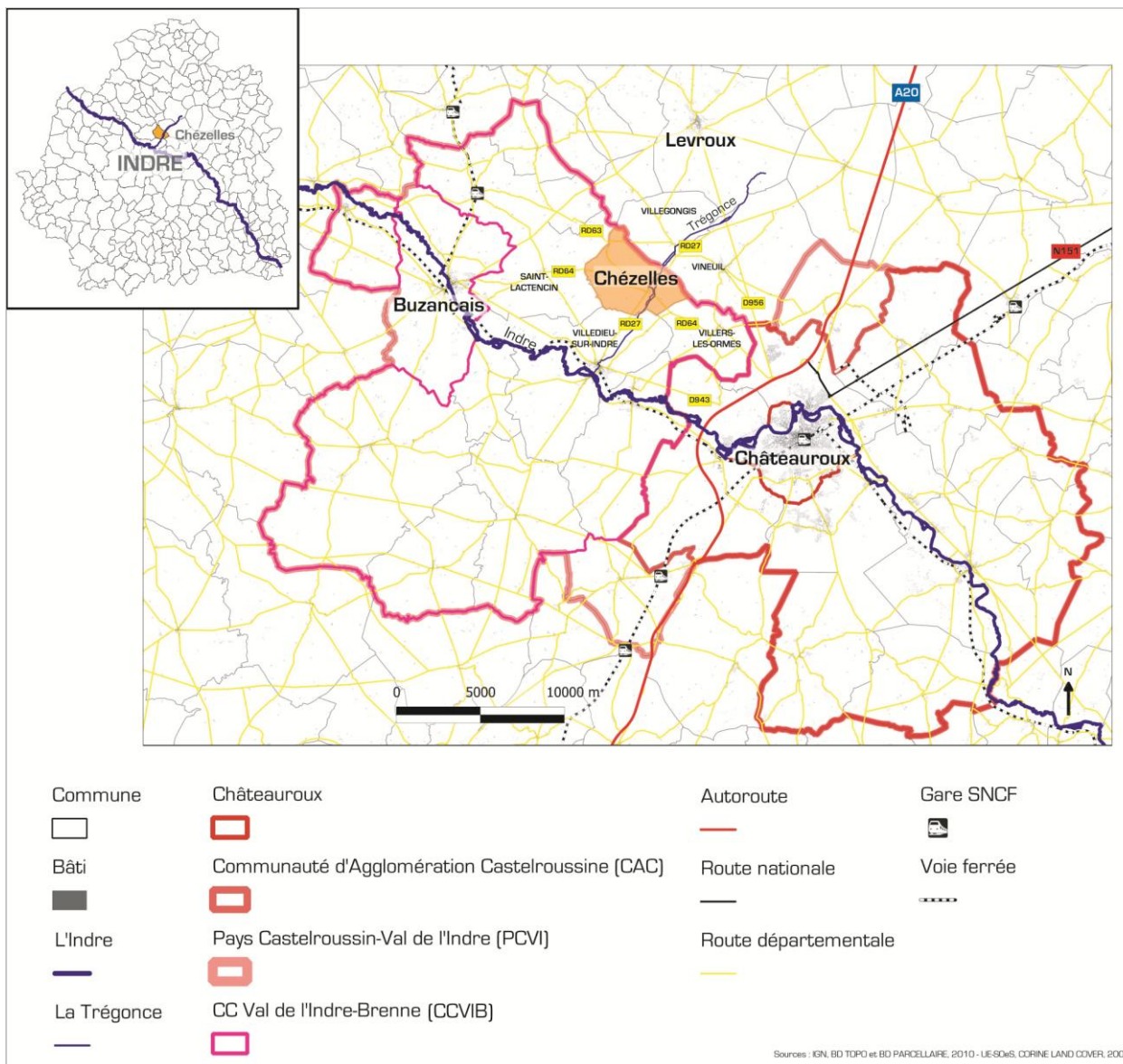
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29/09/2015

Le Maire,
Philippe YVON



AVANT-PROPOS

LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE



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 A 20 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.

Nomenclature du POS mis en révision

LEGENDE:

- +—+— LIMITE COMMUNALE
- LIMITE DE ZONE
- ZONE URBAINE
- ZONE D'EXTENSION FUTURE AVEC N° D'ORDRE
- ZONE D'URBANISATION PEU DENSE
- ZONE AGRICOLE
- ZONE NATURELLE PROTEGEE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
(art. L. 130 - 1 du Code de l'Urbanisme)
- EMPLACEMENT RESERVE AVEC N° DE REFERENCE
- ... PERIMETRE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN
(à titre d'information)

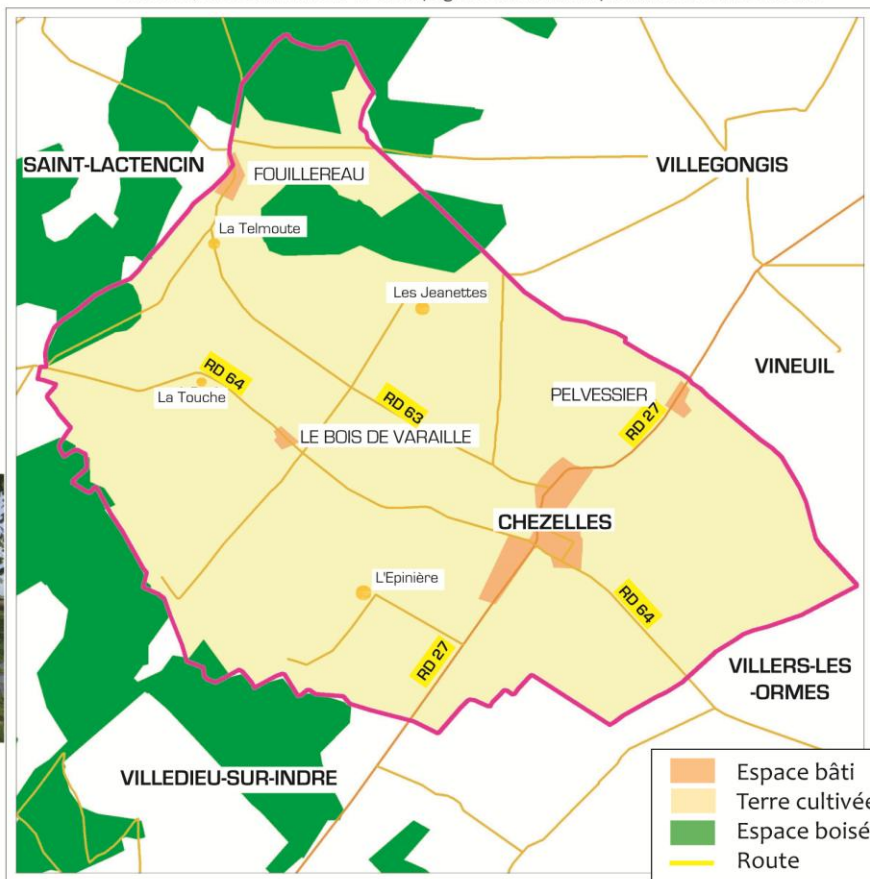
Des paysages agricoles structurés autour de la vallée de la Trégonce



Données de cadrage

Région : Centre
 Département : Indre
 Arrondissement : Châteauroux
 Canton : Buzançais
Intercommunalité : Communauté de Communes Val de l'Indre - Brenne
 Code INSEE : 36050
 Superficie : 17,32 km²
 Population : 445 habitants
 Densité : 26 hab./km²

Sources : INSEE, 2010



Objectifs de révision du POS en PLU par délibération du conseil municipal le 15/12/2011 :

1. Protéger les ressources naturelles et permettre le développement des énergies renouvelables ;
2. Développer l'urbanisation dans une perspective d'économie de l'espace et d'économie d'énergie en densifiant le centre-bourg et les principaux hameaux ;
3. Assurer un équilibre social de l'habitat pour favoriser l'arrivée de nouvelles familles ;
4. Maintenir les services et les équipements existants ;
5. Conforter voire développer les commerces du centre-bourg ;
6. Favoriser l'accueil de petits artisans ;
7. Préserver la trame bâtie des espaces publics et le tissu patrimonial..

S'agissant de l'urbanisme réglementaire, la commune était jusqu'à présent régie par un Plan d'Occupation des Sols (POS). Entré en vigueur en 1988, le document a été révisé à deux reprises en 1998 et 2003. En réponse notamment aux sollicitations dont elle fait l'objet sur le plan foncier et à l'exigence de la prise en compte des enjeux environnementaux, Chezelles a décidé d'engager la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour l'ensemble de son territoire.

Chezelles compte 427 habitants selon le dernier recensement de 2009. Contrairement à de nombreux villages ruraux également marqués par la prédominance de l'activité agricole céréalière, la courbe démographique chezelloise se caractérise par une dynamique positive. De fait, après avoir continuellement perdu des habitants entre 1968 et 1982, Chezelles connaît depuis une croissance permanente de sa population. Principalement due à un solde migratoire positif matérialisé par l'augmentation régulière du parc logements, avec la construction de 45 logements au cours de la période précitée, cette dynamique se traduit par un gain d'une cinquantaine d'habitants entre le recensement de 1982 et celui de 2009.

Conçu pour renforcer les capacités d'action de la commune et garantir la prise en compte objective de ses spécificités, la formulation des présentes OAP dote Chezelles d'un outil de projection au service d'une stratégie territoriale réaliste pour les 15 ans à venir (horizon 2030).

LES OAP, UN INSTRUMENT EN FAVEUR DE MESURES SPECIFIQUES

En application des dispositions de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme introduit par la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une étape majeure du PLU au service d'actions davantage opérationnelles. Elles offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement, ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences du PLU sur l'environnement.

Les OAP identifient les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Prenant la forme de schémas d'aménagement sectoriels, leur élaboration vise notamment à préciser les modalités que la personne publique entend privilégier pour la requalification, l'aménagement ou la mise en valeur de secteurs identifiés comme prioritaires. Composante autonome du dossier PLU, les OAP sont opposables en compatibilité aux tiers.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Les OAP doivent obligatoirement être respectueuses des orientations générales d'aménagement portées au PADD et tenir compte des orientations territoriales supra-communales approuvées. Ayant pour fonction initiale de concourir à la bonne réalisation des « objectifs politiques » du PADD, les OAP permettent à la commune d'engager des dispositions à l'attention de zones particulières. Deux objectifs majeurs ont été préalablement retenus par la commune de Ceaulmont dans le cadre de la formulation de son PADD :

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













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 durables en matière de gestion des réseaux usuels

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










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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION






ORIENTATION N°1 – METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES, LES ENTREES DE VILLES ET LE PATRIMOINE EN PRESERVANT DURABLEMENT L'ENSEMBLE DES RESSOURCES COMMUNALES ET EN AMELIORANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

-  Composantes de la trame bleue à valoriser
-  Eléments de la trame verte à conserver
-  Zone à dominante humide ou de transition à caractériser et à protéger
-  Zone agricole utile à préserver
-  Réseau d'évacuation des eaux pluviales à conforter
-  Equipement de gestion des eaux à conforter, à requalifier ou à créer
-  Zone d'assainissement individuelle à entretenir
-  Entrée de ville à traiter
-  Patrimoine bâti traditionnel à sauvegarder
-  Bâtiment agricole à protéger
-  Silo agricole relevant du règlement sanitaire départemental (50m)
-  Construction existante aux performances énergétiques à améliorer

ORIENTATION N°2 – FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES ET ORGANISER LES MOBILITES EN DIVERSIFIANT ET EN SECURISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS

-  Espace public aux usages diversifiés à conforter, à requalifier ou à créer
-  Equipement d'intérêt communal ou communautaire à valoriser
-  Activité économique à promouvoir
-  Voie à aménager ou à créer pour diversifier et sécuriser les déplacements
-  Cheminement doux à conforter ou à créer
-  Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements
-  Arrêt de transport collectif à aménager
-  Parc de stationnement à créer ou à aménager
-  Alignement végétalisé à créer

ORIENTATION N°3 – FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN PERMETTANT LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINES EXISTANTS ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS EN MAITRISANT LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

-  Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien pouvant être densifiée
-  Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien pouvant être densifiée
-  Secteur comprenant des constructions isolées habitées ou non pouvant être faiblement densifiée
-  Secteur de renouvellement urbain permettant la démolition/reconstruction des bâtiments
-  Secteur d'extension urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions
- 5 Nombre minimum de logements à créer selon une densité de 12 logements par hectare

LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP



CENTRE-BOURG

ANALYSE INITIALE DU SITE

Secteur 1 - Le Centre bourg















La morphologie initiale du centre-bourg s'est structurée au fil de l'eau, induisant le caractère humide des points les plus bas du village. La rivière Trégonce constitue indéniablement la colonne vertébrale de l'organisation spatiale du centre-bourg, l'évolution de son tracé indique par ailleurs les logiques d'implantation et de « domestication » du milieu par les hommes. Les logements y sont exclusivement individuels, cependant l'occupation parcellaire repose sur une relative mixité. Les héritages du front bâti traditionnel côtoient des constructions récentes de type pavillonnaire. Les principales activités économiques du village se structurent le long de la rue du Lavoir. A cet égard, le centre-bourg concentre les principaux leviers d'attractivité communale et de réelles potentialités de renouvellement urbain.

orientations du PADD appliquées :

- Renforcer la mise en valeur et la protection des corridors écologiques
- Protéger les sols à caractère humide et affirmer leur potentiel sur le plan écologique, paysager et économique
- Impulser une gestion durable des ressources en eau
- Valoriser les espaces de transition entre les terres agricoles et les tissus urbanisés
- Accompagner la revitalisation du bâti agricole dans une optique d'intérêt général
- Identifier des zones pouvant progressivement accueillir une agriculture de proximité
- Encourager un traitement raisonné des déchets verts et agricoles communaux
- Sauvegarder et valoriser le bâti remarquable
- Identifier de nouveaux espaces dédiés à l'habitat en comblant les dents creuses
- Réaffirmer les « fonctions urbaines » offertes par la rue du Lavoir
- Appuyer le principe de densification, autant à l'échelle communale que parcellaire
- Initier la réalisation d'espaces publics accessibles et fonctionnels
- Réduire les risques et les nuisances liés à la circulation automobile
- Favoriser le renouvellement urbain en valorisant les centralités suggérées
- Consolider l'offre périscolaire pré-existante
- Soutenir l'implantation de circulations douces et de zones de promenade

ORIENTATION N°1 – METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES, LES ENTREES DE VILLES ET LE PATRIMOINE EN PRESERVANT DURABLEMENT L'ENSEMBLE DES RESSOURCES COMMUNALES ET AMELIORER L'HABITAT EN OPTIMISANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET EN DIVERSIFIANT LES FORMES

-  Composantes de la trame bleue à valoriser
-  Eléments de la trame verte à conserver
-  Zone à dominante humide ou de transition à protéger
-  Zone agricole utile à préserver
-  Réseau d'évacuation des eaux pluviales à conforter
-  Equipement de gestion des eaux à conforter, à requalifier ou à créer
-  Zone d'assainissement individuelle à entretenir
-  Entrée de ville à traiter
-  Patrimoine bâti traditionnel à sauvegarder
-  Bâtiment agricole à protéger
-  Silo agricole relevant du règlement sanitaire départemental (50m)
-  Construction existante aux performances énergétiques à améliorer












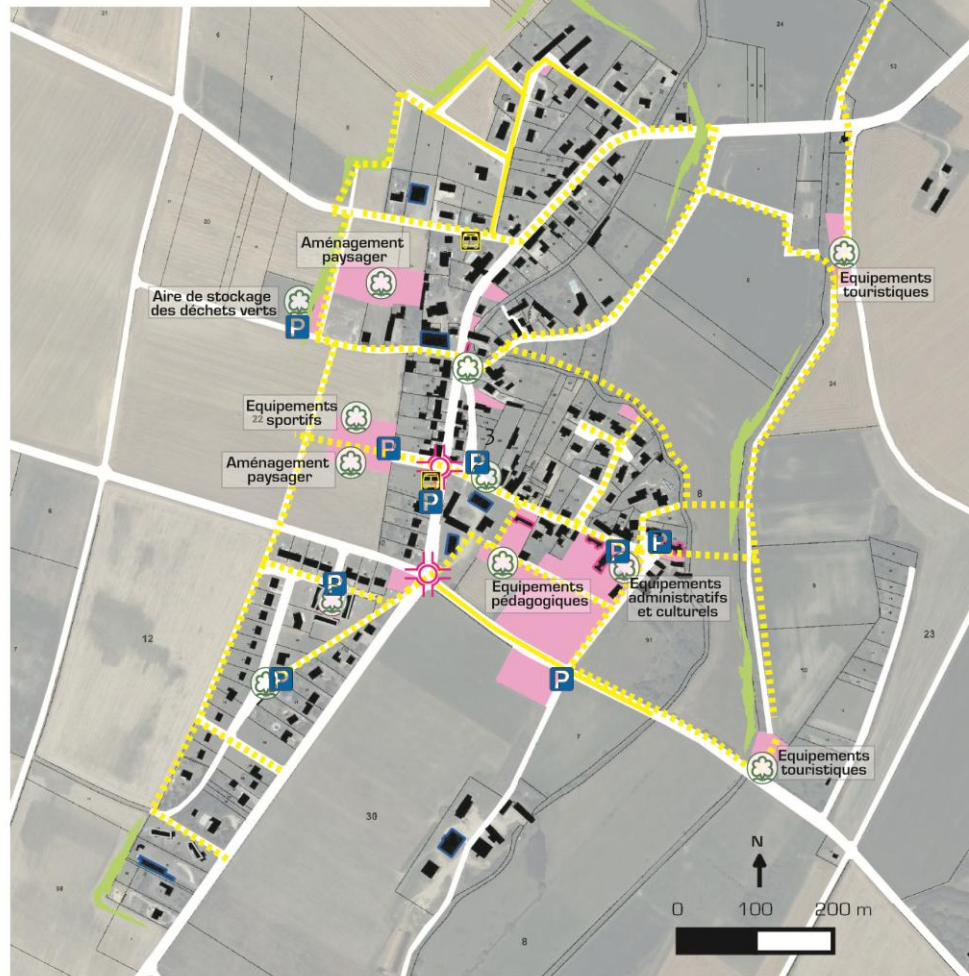
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE CENTRE-BOURG

Contribuant principalement à préserver les milieux physiques, les espaces naturels, la faune et la flore, ainsi qu'à prévenir des pollutions, des risques et des nuisances, les OAP visant à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine s'intéressent à identifier les éléments naturels et paysagers à conserver, restaurer ou créer. Elles recherchent également à améliorer durablement le cadre de vie des habitants de Chezelles en préservant davantage les ressources naturelles, en valorisant les atouts patrimoniaux et en proposant des aménagements collectifs durables.

En se référant aux techniques d'éco constructions et en favorisant l'innovation (technologique, financière, organisationnelle, législative ou commerciale), le Grenelle de l'Environnement a fixé l'objectif national de réduire la consommation énergétique des bâtiments existants de 38 % d'ici 2020. Ainsi, les OAP visant l'amélioration de l'habitat s'intéresse à optimiser les performances énergétiques des constructions existantes en développant notamment les dispositifs de production d'énergies renouvelables, de récupération des eaux pluviales et de rénovation thermique. D'autre part, l'amélioration de l'habitat s'appuie également sur une diversification de l'offre et de la typologie en logements et en hébergements au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.

ORIENTATION N°2 – FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES ET ORGANISER LES MOBILITES EN DIVERSIFIANT ET EN SECURISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS

-  Espace public aux usages diversifiés à conforter, à requalifier ou à créer
-  Equipement d'intérêt communal ou communautaire à valoriser
-  Activité économique à promouvoir
-  Voie à aménager ou à créer pour diversifier et sécuriser les déplacements
-  Cheminement doux à conforter ou à créer
-  Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements
-  Arrêt de transport collectif à aménager
-  Parc de stationnement à créer ou à aménager
-  Alignement végétalisé à créer



Afin de satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, les OAP visant à assurer le développement des secteurs s'intéressent principalement à définir les actions devant permettre d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités. Réalisé par la CCVIB, le programme local de l'habitat (PLH) doit définir, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, en tenant compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. Les OAP doivent être compatibles avec les orientations du PLH de la CCVIB.

Devant contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à améliorer les liaisons entre les zones urbanisées, à sécuriser les déplacements, à favoriser les circulations douces et à rationaliser les capacités de stationnement, les OAP visant à organiser les mobilités s'intéressent à définir les actions et les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement. Participant à limiter les risques liés à la circulation automobile, les OAP devront également permettre de prendre en compte objectivement les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR).













ORIENTATION N°3 – FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN PERMETTANT LA DENSIFICATION DES TISSUS URBANISES EXISTANTS ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS EN MAITRISANT LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

- Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien pouvant être densifiée
 - Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien pouvant être densifiée
 - Secteur comprenant des constructions isolées habitées ou non pouvant être faiblement densifiée
 - Secteur de renouvellement urbain permettant la démolition/reconstruction des bâtiments
 - Secteur d'extension urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions sous conditions particulières
- 5 Nombre minimum de logements à créer selon une densité de 12 logements par hectare












Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la nécessité de rechercher la plus grande compacité dans l'organisation des espaces urbains implique de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ainsi, les OAP visant à favoriser le renouvellement urbain s'intéressent principalement à utiliser la capacité des réseaux usuels existants (eau, électricité, accès,...) pour densifier les parcelles comprenant d'ores et déjà des constructions. Les conditions de densification du tissu urbanisé existant varient en fonction de l'occupation et l'usage des sols, ainsi que de la nature, de la morphologie et de l'implantation des constructions. Ces OAP recherchent également à améliorer durablement la qualité urbaine et des services offerts aux habitats des secteurs concernés en définissant des actions et des opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.






ORIENTATION N°1 – METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES, LES ENTREES DE VILLES ET LE PATRIMOINE EN PRESERVANT DURABLEMENT L'ENSEMBLE DES RESSOURCES COMMUNALES ET AMELIORER L'HABITAT EN OPTIMISANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET EN DIVERSIFIANT LES FORMES

-  Composantes de la trame bleue à valoriser
-  Eléments de la trame verte à conserver
-  Zone à dominante humide ou de transition à caractériser et à protéger
-  Zone agricole utile à préserver
-  Réseau d'évacuation des eaux pluviales à conforter
-  Equipement de gestion des eaux à conforter, à requalifier ou à créer
-  Zone d'assainissement individuelle à entretenir
-  Entrée de ville à traiter
-  Patrimoine bâti traditionnel à sauvegarder
-  Bâtiment agricole à protéger
-  Silo agricole relevant du règlement sanitaire départemental (50m)
-  Construction existante aux performances énergétiques à améliorer

ORIENTATION N°2 – FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES ET ORGANISER LES MOBILITES EN DIVERSIFIANT ET EN SECURISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS

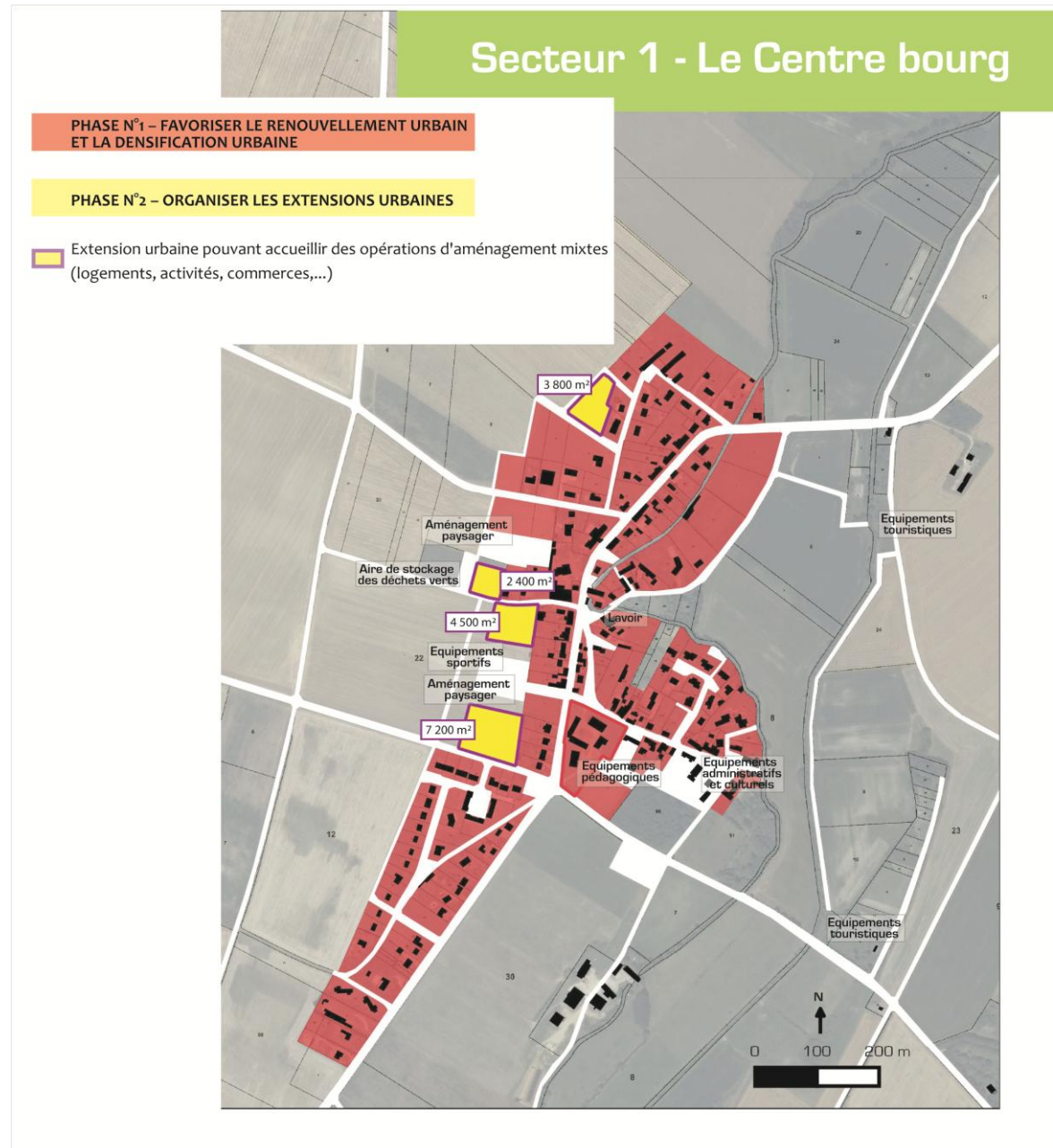
-  Espace public aux usages diversifiés à conforter, à requalifier ou à créer
-  Equipement d'intérêt communal ou communautaire à valoriser
-  Activité économique à promouvoir
-  Voie à aménager ou à créer pour diversifier et sécuriser les déplacements
-  Cheminement doux à conforter ou à créer
-  Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements
-  Arrêt de transport collectif à aménager
-  Parc de stationnement à créer ou à aménager
-  Alignement végétalisé à créer

ORIENTATION N°3 – FAVORISER LE RENOUELEMENT URBAIN EN PERMETTANT LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINES EXISTANTS ET ASSURER LE DEVELOPEMENT DES SECTEURS EN MAITRISANT LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

-  Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien pouvant être densifiée
-  Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien pouvant être densifiée
-  Secteur comprenant des constructions isolées habitées ou non pouvant être faiblement densifiée
-  Secteur de renouvellement urbain permettant la démolition/reconstruction des bâtiments
-  Secteur d'extension urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions
- 5 Nombre minimum de logements à créer selon une densité de 12 logements par hectare

Secteur 1 - Le Centre bourg





FOUILLEREAU

ANALYSE INITIALE DU SITE












Le hameau de Fouillereau se caractérise par une morphologie du bâti et une occupation parcellaire relativement homogène. Niché à l'extrême nord du territoire communal entre le bois de Chatillon, de Villegongis et les paysages agricoles ouverts, Fouillereau bénéficie d'un cadre de vie rare en Champagne berrichonne. Tout en dotant le secteur d'une capacité raisonnable de densification, de comblement de ses dents creuses et de diversification de ses fonctions humaines, il apparaît essentiel de créer les conditions programmatiques et réglementaires au service d'une relation soutenue entre les habitants et les milieux naturels environnants.

Les orientations du PADD appliquées :




- Renforcer la mise en valeur et la protection des corridors écologiques
- Impulser une gestion durable des ressources en eau
- Valoriser les espaces de transition entre les terres agricoles et les tissus urbanisés
- Accompagner la revitalisation du bâti agricole dans une optique d'intérêt général
- Encourager un traitement raisonné des déchets verts et agricoles communaux
- Sauvegarder et valoriser le bâti remarquable
- Identifier de nouveaux espaces dédiés à l'habitat en comblant les dents creuses
- Appuyer le principe de densification, autant à l'échelle communale que parcellaire
- Initier la réalisation d'espaces publics accessibles et fonctionnels
- Soutenir l'implantation de circulations douces et de zones de promenade

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE FOUILLEREAU



ORIENTATION N°1 – METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES, LES ENTREES DE VILLES ET LE PATRIMOINE EN PRESERVANT DURABLEMENT L'ENSEMBLE DES RESSOURCES COMMUNALES ET AMELIORER L'HABITAT EN OPTIMISANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET EN DIVERSIFIANT LES FORMES

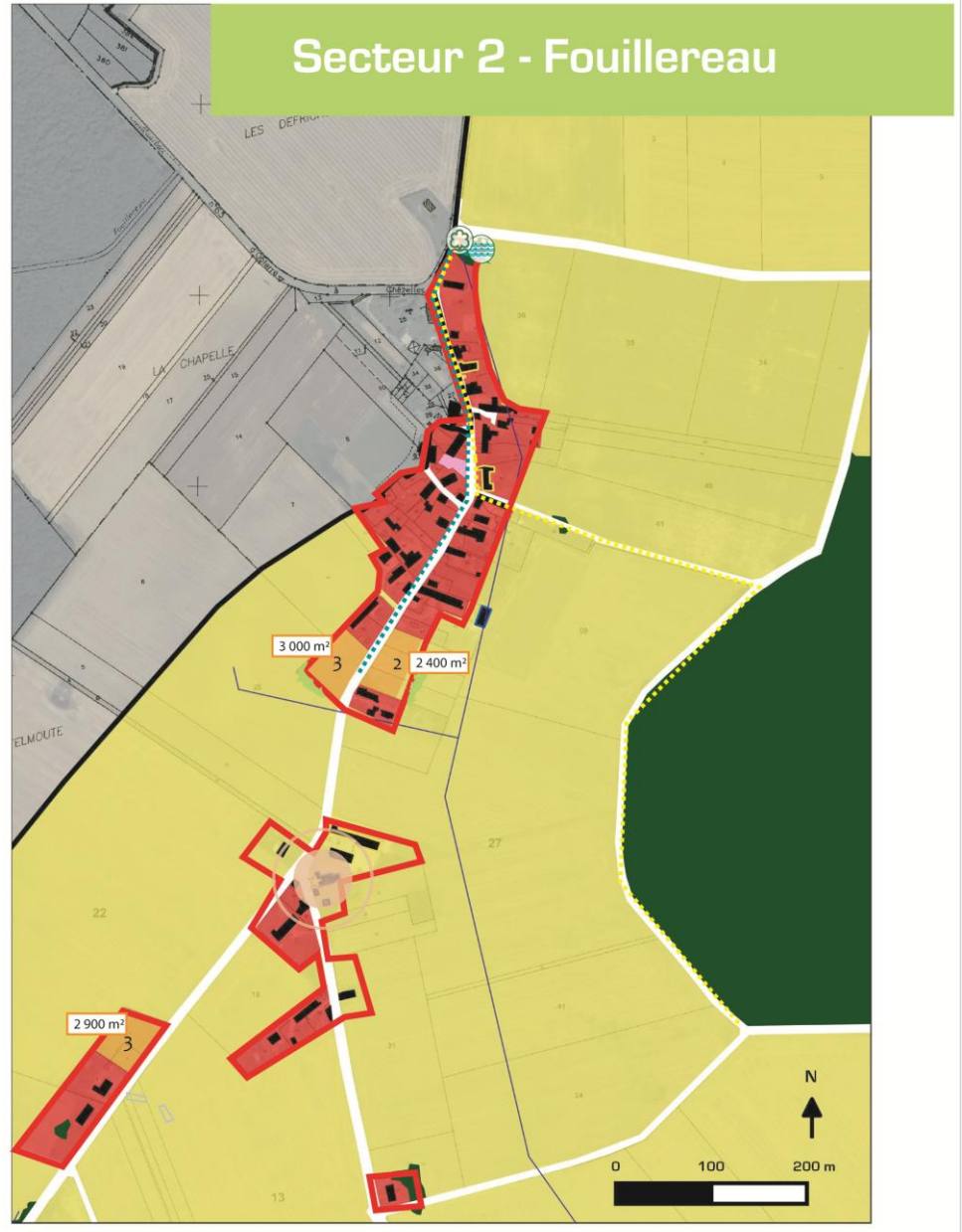
-  Composantes de la trame bleue à valoriser
-  Eléments de la trame verte à conserver
-  Zone agricole utile à préserver
-  Réseau d'évacuation des eaux pluviales à conforter
-  Equipement de gestion des eaux à conforter, à requalifier ou à créer
-  Zone d'assainissement individuelle à entretenir
-  Patrimoine bâti traditionnel à sauvegarder
-  Silo agricole relevant du règlement sanitaire départemental (50m)
-  Construction existante aux performances énergétiques à améliorer

ORIENTATION N°2 – FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES ET ORGANISER LES MOBILITES EN DIVERSIFIANT ET EN SECURISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS

-  Espace public aux usages diversifiés à conforter, à requalifier ou à créer
-  Cheminement doux à conforter ou à créer
-  Alignement végétalisé à créer

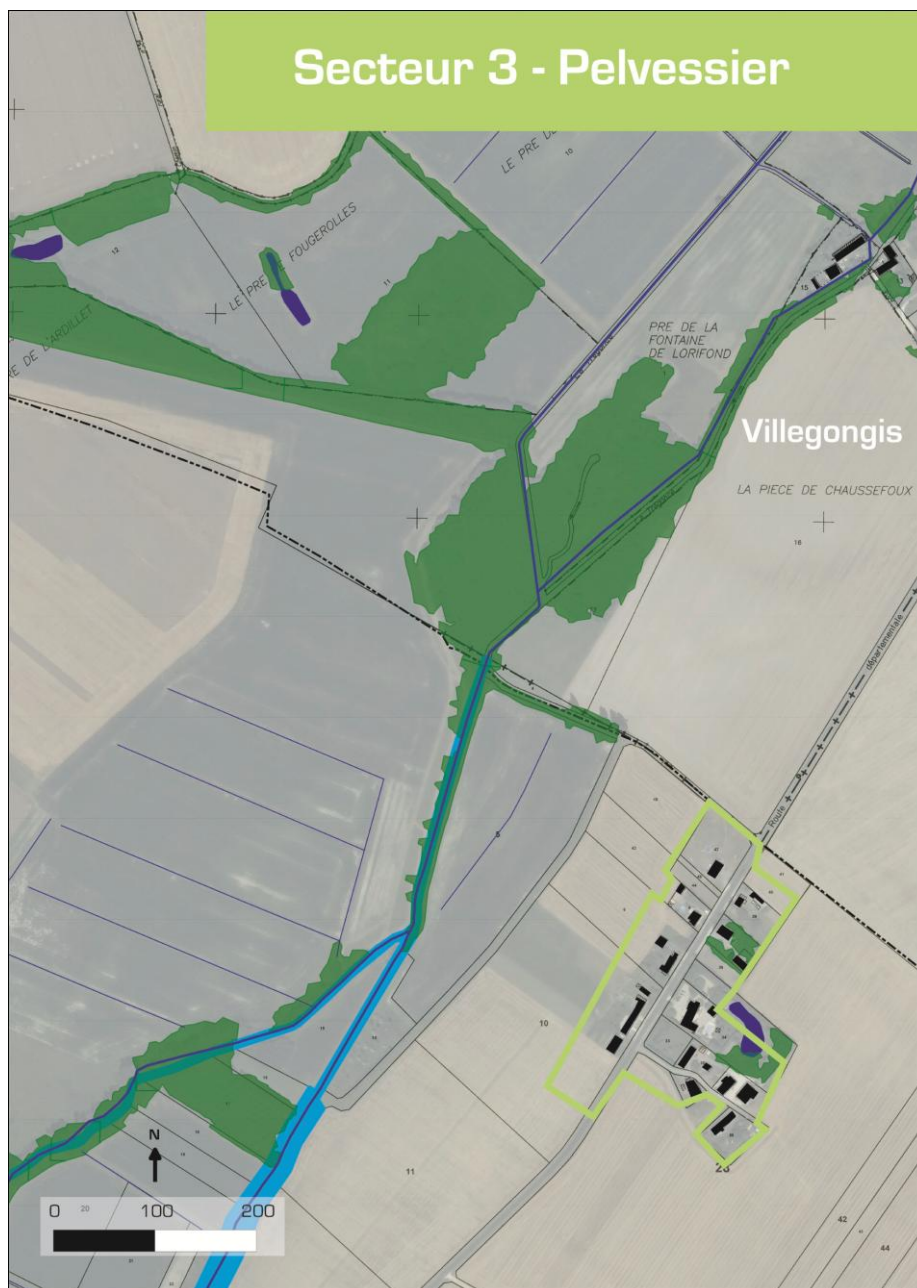
ORIENTATION N°3 – FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN PERMETTANT LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINES EXISTANTS ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS EN MAITRISANT LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

-  Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien pouvant être densifiée
-  Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien pouvant être densifiée
- 5** Nombre minimum de logements à créer selon une densité de 12 logements par hectare



PELVESSIER

ANALYSE INITIALE DU SITE















Situé à proximité nord du centre-bourg, le hameau de Pelvessier s'est développé de manière concentrée le long de la RD 27. Le tracé rectiligne de la voie de communication en cœur de hameau ajouté à un passage relativement dense des véhicules constitue un enjeu déterminant en faveur du renouvellement des usages de la voie publique. Les modalités d'implantation du bâti y sont relativement hétérogènes, le secteur réunit à la fois de l'habitat traditionnel et des demeures implantées en cœur de parcelle. Les fonctions résidentielles de Pelvessier peuvent être raisonnablement confortées par le comblement de dents creuses. La mitoyenneté des surfaces agricoles et l'existence d'une ferme encore en activité façonne l'atmosphère de ce secteur. La proximité du passage de la rivière Trégonce doit notamment conduire à valoriser le caractère humide des parcelles correspondantes.

Les orientations du PADD appliquées :







- Renforcer la mise en valeur et la protection des corridors écologiques
- Protéger les sols à caractère humide et affirmer leur potentiel sur le plan écologique, paysager et économique
- Impulser une gestion durable des ressources en eau
- Préserver l'activité agricole autant d'un point de vue du zonage qu'en matière de mobilité
- Accompagner la revitalisation du bâti agricole dans une optique d'intérêt général
- Valoriser les espaces de transition entre les terres agricoles et les tissus urbanisés
- Sauvegarder et valoriser le bâti remarquable
- Identifier de nouveaux espaces dédiés à l'habitat en comblant les dents creuses
- Appuyer le principe de densification, autant à l'échelle communale que parcellaire
- Réduire les risques et les nuisances liés à la circulation automobile
- Soutenir l'implantation de circulations douces et de zones de promenade

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE PELLEVESSIER



ORIENTATION N°1 – METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES, LES ENTRES DE VILLES ET LE PATRIMOINE EN PRESERVANT DURABLEMENT L'ENSEMBLE DES RESSOURCES COMMUNALES ET AMELIORER L'HABITAT EN OPTIMISANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET EN DIVERSIFIANT LES FORMES

-  Composantes de la trame bleue à valoriser
-  Eléments de la trame verte à conserver
-  Zone à dominante humide ou de transition à caractériser et à protéger
-  Zone agricole utile à préserver
-  Réseau d'évacuation des eaux pluviales à conforter
-  Equipement de gestion des eaux à conforter, à requalifier ou à créer
-  Zone d'assainissement individuelle à entretenir
-  Entrée de ville à traiter
-  Patrimoine bâti traditionnel à sauvegarder
-  Bâtiment agricole à protéger
-  Silo agricole relevant du règlement sanitaire départemental (50m)
-  Construction existante aux performances énergétiques à améliorer

ORIENTATION N°2 – FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES ET ORGANISER LES MOBILITES EN DIVERSIFIANT ET EN SECURISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS

-  Espace public aux usages diversifiés à conforter, à requalifier ou à créer
-  Voie à aménager ou à créer pour diversifier et sécuriser les déplacements
-  Cheminement doux à conforter ou à créer
-  Arrêt de transport collectif à aménager
-  Parc de stationnement à créer ou à aménager
-  Alignement végétalisé à créer

ORIENTATION N°3 – FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN PERMETTANT LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINES EXISTANTS ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS EN MAITRISANT LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

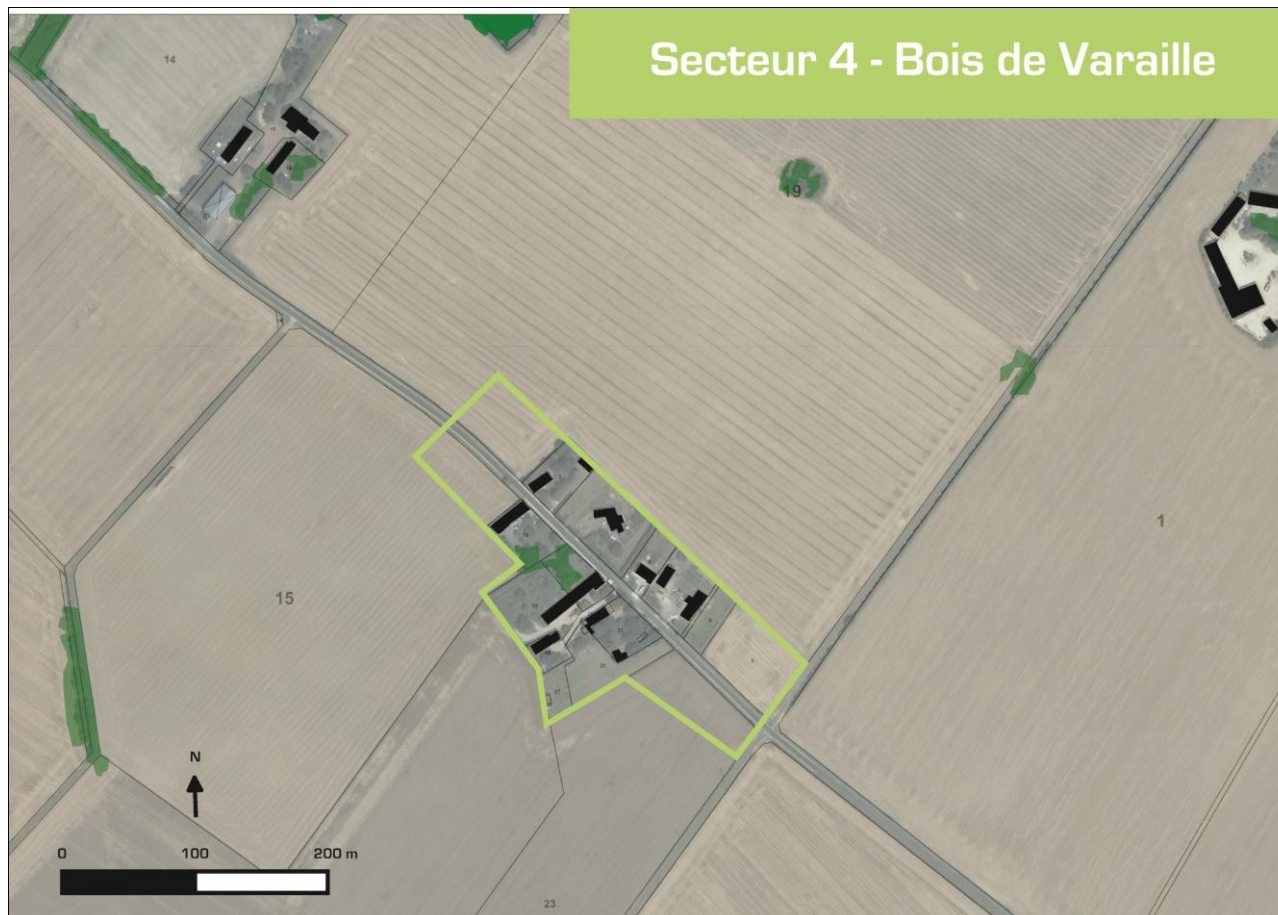
-  Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien pouvant être densifiée
-  Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien pouvant être densifiée

Secteur 3 - Pelvessier



BOIS DE VARAILLE

ANALYSE INITIALE DU SITE



Situé à quasi équidistance du Centre-bourg et de Fouillereau, le hameau du Bois de Varaille est traversé par la RD 64. Ce secteur urbanisé peu dense a la particularité d'être localisé au sein de vastes espaces agricoles dédiés à la céréaliculture intensive. Uniquement destiné à un usage d'habitation, le tissu bâti existant est exclusivement ancien. Il se compose de longues caractéristiques de Champagne-berrichonne. En tenant compte de l'absence au sein du hameau de constructions et d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD), le secteur du Bois de Varaille dispose de capacités raisonnables de densification urbaine pouvant directement s'appuyer sur la structure des réseaux usuels existants (voie, réseau de distribution d'eau, électricité,...).

Les orientations du PADD appliquées :

- Renforcer la mise en valeur et la protection des corridors écologiques
- Protéger les sols à caractère humide et affirmer leur potentiel sur le plan écologique, paysager et économique
- Impulser une gestion durable des ressources en eau
- Préserver l'activité agricole autant d'un point de vue du zonage qu'en matière de mobilité
- Accompagner la revitalisation du bâti agricole dans une optique d'intérêt général
- Valoriser les espaces de transition entre les terres agricoles et les tissus urbanisés
- Sauvegarder et valoriser le bâti remarquable
- Identifier de nouveaux espaces dédiés à l'habitat en comblant les dents creuses
- Appuyer le principe de densification, autant à l'échelle communale que parcellaire
- Réduire les risques et les nuisances liés à la circulation automobile
- Soutenir l'implantation de circulations douces et de zones de promenade

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU BOIS DE VARAILLE

