

COMMUNE DU PONT-CHRETIEN-CHABENET



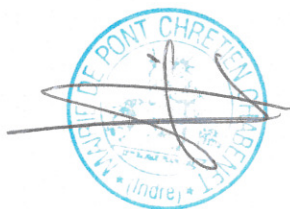
Département de l'Indre

Plan Local d'urbanisme (PLU) - Révision allégée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal le 29 juin 2016

NOTICE DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

Suite à la réunion d'examen conjoint en présence des personnes publiques associées (PPA)



Bureaux d'études



Sommaire

1. Compléments des éléments de contexte.....	3
2. Précisions concernant le plan de zonage révisé.....	5

1. Compléments des éléments de contexte

1.1. INTRODUCTION

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2012.**

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux opérations d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en oeuvre son projet de territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 11 décembre 2014.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur les besoins d'ajustement des limites de la zone constructible au sein du secteur appelé "Le Parc". Il s'agit de pouvoir réaliser, **sur des terrains de propriété communale entretenus en prairie et non concernés par l'exploitation agricole**, la construction d'un équipement scolaire de six classes, d'un restaurant scolaire, ainsi que l'extension du lotissement d'habitation la "Résidence du Parc" en continuité de la rue André Reuland.

Ladite évolution envisagée entraînera l'abandon du secteur « NI » (*zone naturelle accueillant une activité liée aux loisirs, au sport et au tourisme*) au bénéfice de la zone « U » (*zone urbanisée, construite ou non, affectée à l'habitat, aux services, aux commerces et à l'activité*) du PLU pour une superficie d'environ 20 000 m².

1.2. JUSTIFICATIONS DE LA "DEMARCHE PROJET" ENTREPRISE PAR LA COMMUNE

En l'absence de regroupement pédagogique intercommunal (RPI), l'école communale (maternelle et élémentaire) dispose, en l'état, de six classes pour l'accueil des enfants du Pont-Chrétien-Chabenet et de ceux de la commune voisine de Chasseneuil. Dans sa configuration actuelle, le site pré-existant est inadapté aux besoins induits par la réorganisation des temps d'activités péri-scolaires (TAP) suite à l'entrée en vigueur de la Loi Peillon. Située le long de la RD 927, son accès est à la fois contraignant et potentiellement dangereux. En l'état, l'école se compose d'un bâtiment principal et de préfabriqués accueillant six classes, la cantine et les activités péri-scolaires. Lesdites constructions sont mal isolées et lourdement consommatrices en énergie.

L'ouverture d'un nouveau site scolaire et péri-scolaire au sein du secteur du Parc vise à accompagner la croissance démographique continue que connaît la commune du Pont-Chrétien-Chabenet depuis le recensement INSEE de 1990 (+8%). Le foncier est à valoriser puisque de propriété communale. La construction d'un nouvel équipement scolaire de six classes et d'un restaurant scolaire sera aux normes bâtiments basse consommation (BBC). La commune a d'ores et déjà mené un réflexion de renouvellement urbain afin de préciser la réutilisation du site scolaire actuel. Le bâtiment principal accueillera la maison des associations communale et une bibliothèque. La construction accueillant le restaurant scolaire connaîtra un changement de destination vers du logement.

De manière complémentaire à ce projet scolaire d'intérêt général susceptible d'être moteur pour le bassin de vie, la commune entend poursuivre la réalisation de la "Résidence du Parc" en ouvrant douze nouveaux lots dédiés à l'urbanisation résidentielle sur le site faisant l'objet de la présente révision allégée n°1 du PLU. Etabli sur un foncier de propriété communale et situé en continuité de la tranche n°1 (21 lots occupés), ce nouvel îlot de douze habitations individuelles se composera de quatre lots en accession à la propriété, de quatre lots répondant aux objectifs de mixité sociale et de quatre lots de terrain nus à vendre. Desservie par la voirie et aisément raccordable aux réseaux usuels (électricité, eau potable et assainissement), cette opération résidentielle traduit une approche d'urbanisme mixte et la volonté communale d'adosser l'accueil de nouveaux ménages à l'adaptation de la capacité des équipements d'intérêt général.

La composition urbaine du site (superficie totale d'environ 2,4 ha) vise également à ménager d'importants espaces d'agrément. Ce traitement doit permettre d'articuler les différentes occupations projetées (équipements scolaires, îlot résidentiel, activités de loisirs, voirie et stationnement), tout en créant une transition vers les espaces naturels et agricoles voisins. Par conséquent, le foncier faisant l'objet de la présente adaptation de la zone NI vers la zone U se divise sensiblement en trois tiers. Une première partie dédiée à l'accueil des équipements scolaires et péri-scolaires, une deuxième partie dédiée à l'ouverture de douze nouveaux logements et une troisième partie dédiée à l'aménagement d'espaces paysagers fonctionnels.

Dans le cadre de la réflexion à mener sur le montage financier de cette opération d'intérêt général, la commune a obtenu des garanties financières de principe auprès de l'Etat et de partenaires institutionnels permettant de conforter sa "démarche projet".

2. Précisions concernant le plan de zonage révisé

2.1. REDUCTION DE LA ZONE NI AU BENEFICE DE LA ZONE U

Le règlement PLU définit la zone « NI » comme une **zone naturelle accueillant une activité liée aux loisirs, au sport et au tourisme**. Le règlement du PLU définit la zone U comme une **zone urbanisée, construite ou non, affectée à l'habitat, aux services, aux commerces et à l'activité**. Par conséquent, la zone U constitue, contrairement à la zone NI, une zone constructible mixte en capacité d'accueillir les constructions et les aménagements projetés par la commune. La réalisation de cette opération mixte vise également à parfaire l'enveloppe résidentielle engagée dans le cadre de la réalisation de la tranche n°1 de l'opération "Résidence du Parc". **Par conséquent, le présent projet d'adaptation du PLU entraîne l'augmentation de la superficie globale de la zone U de 24 000 m², soit 2,4 ha.**

2.2. ABROGATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 DU PLU

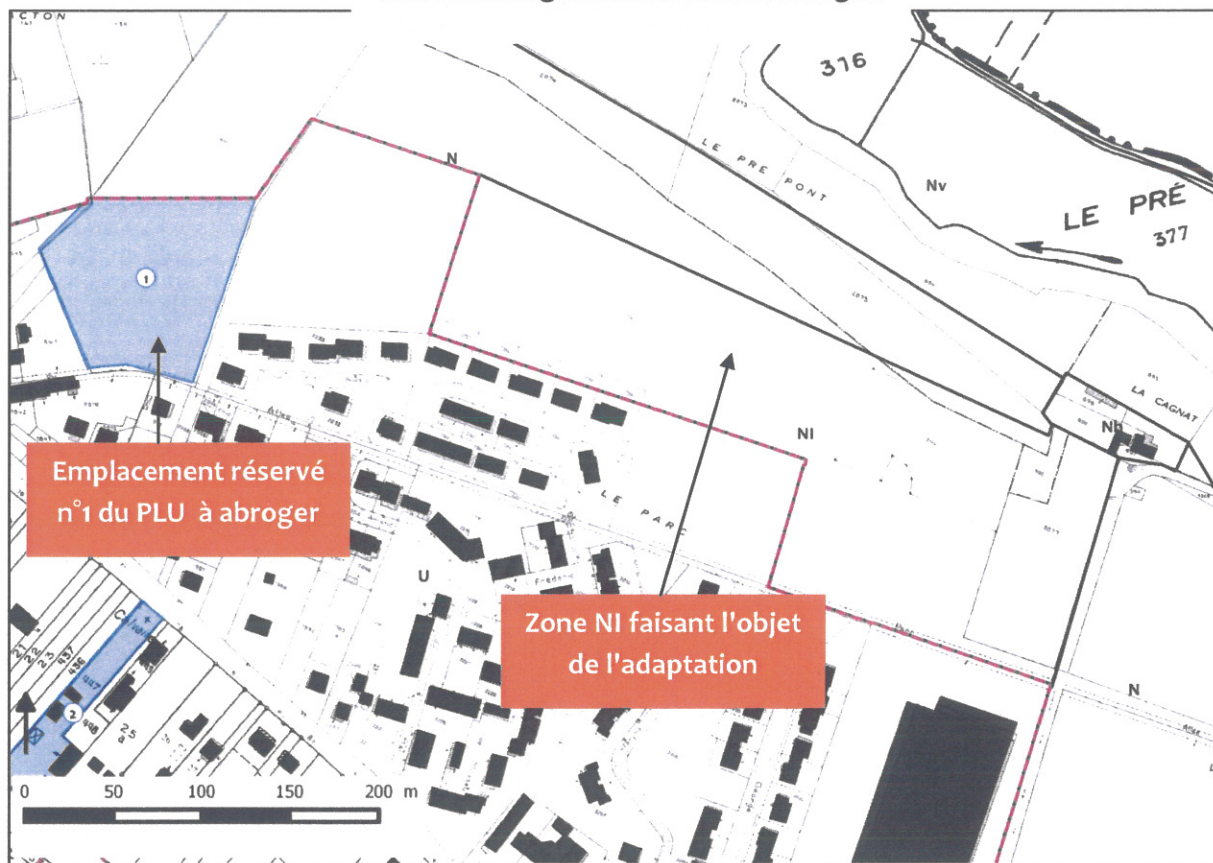
Considérant la nature mixte du projet envisagé par la commune (équipements scolaires, îlot résidentiel, activités sportives et de loisirs, agrément,...), **il est décidé d'abroger l'emplacement réservé n°1 du PLU**. D'une superficie de 8 480 m² et réservé au bénéfice de la commune pour l'accueil d'activités sportives et de loisirs, **l'intégralité de cet emplacement est restitué à son propriétaire privé**. Ainsi, la nomenclature des deux emplacements réservés restants au PLU est actualisée. Elle est reportée au plan de zonage révisé et se décline comme suit :

N°	Zone	Objet	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	U	Création d'un accès	Commune	2 537
2	N	Extension du cimetière	Commune	2 166

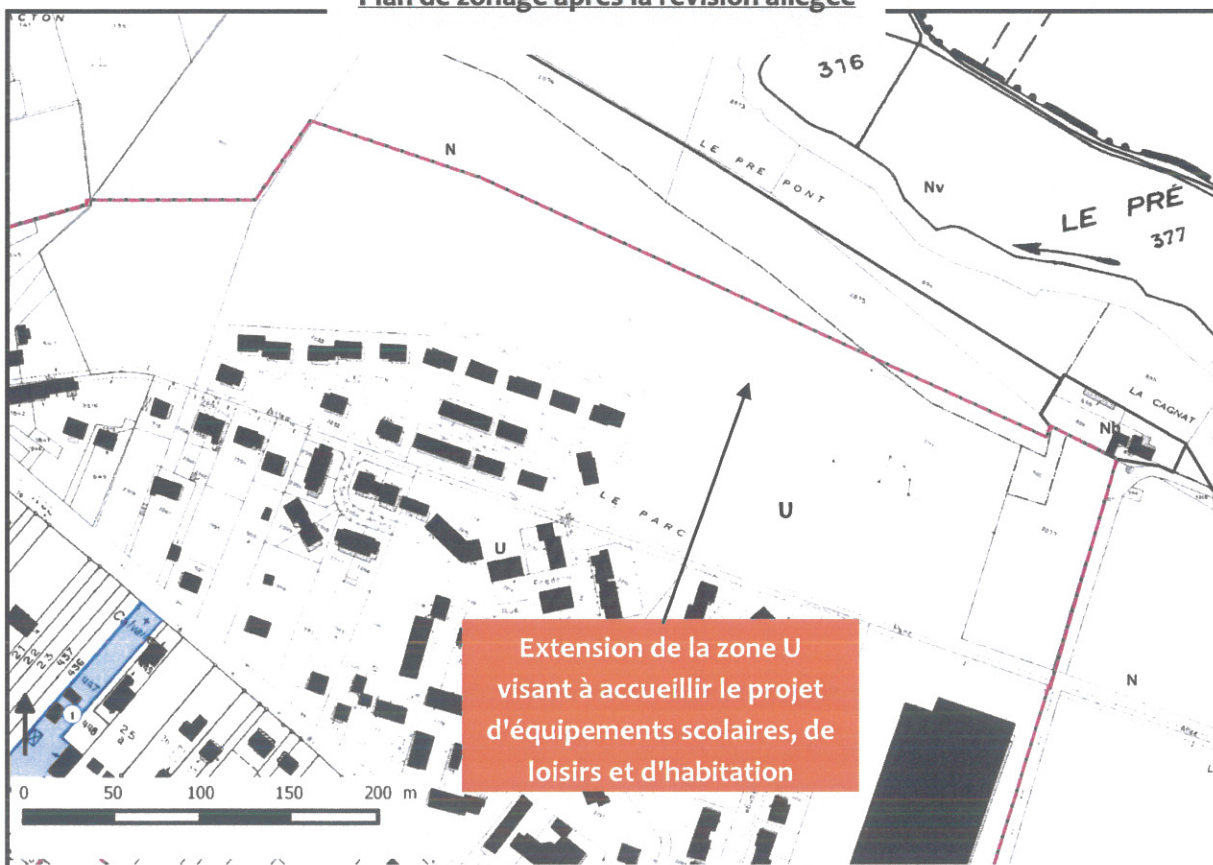
2.3. UN PLAN DE ZONAGE REVISE CONFORME AUX PRESCRIPTIONS NATIONALES DU CNIG

Afin de respecter la réglementation en vigueur et de faciliter la mise à disposition des documents d'urbanisme dans le Portail National de l'Urbanisme et/ou de tout autre outils SIG mutualisé, le plan de zonage révisé du Pont-Chrétien-Chabenet a été vectorisé au cours de la présente procédure de révision allégée du PLU **en conformité avec les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme publiées par le Conseil National d'Information Géographique (CNIG) le 2 octobre 2014**. La base de données correspondant au zonage PLU révisé est mise à la disposition de la commune et des services de l'Etat pour intégrer le Portail National de l'Urbanisme.

Plan de zonage avant la révision allégée



Plan de zonage après la révision allégée



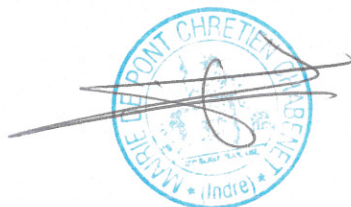
COMMUNE DU PONT-CHRETIEN-CHABENET



Département de l'Indre

Plan Local d'urbanisme (PLU) - Révision allégée n°1
Approuvée par délibération du conseil municipal le 29 juin 2016

NOTICE DE PRESENTATION



Bureaux d'études



Sommaire

1. Délibération du conseil municipal prescrivant la révision allégée du PLU.....	3
2. Eléments de contexte et choix de la procédure	7
3. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	9
4. Réduction de la zone NI au profit de la zone U.....	11
5. Exposé des effets notables de la révision allégée sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000	13

1. Délibération du conseil municipal prescrivant la révision allégée du PLU



MAIRIE PONT-CHRETIEN-CHABENET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL N° 44/2014

L'an deux mil quatorze, le onze décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Pont-Chrétien-Chabenet, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Pierre FOMPROIX, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 5 décembre 2014

PRESENTS : Pierre FOMPROIX, Stéphanie BARONNET, Patrick BRANGIER, Pierrette DESIRE, Laurent GAUTIER, Jocelyne GIRAUD, Alain GODART, Evelyne KRIM, Josette PERNIN, Elisabeth PINOTEAU, Guillaume CHAUSSEMY, Evelyne KRIM

Absents : Virginie VIVIER

Secrétaire de séance : Pierre LIMOGE

Conseillers en exercice : 14 **Présents** : 13 **Votants** : 13

VOTES Pour : 13 Contre : Abstentions :

Objet : Plan Local d'Urbanisme, Révision allégée N°1 en vue de la modification du périmètre de la zone constructible dans Le Parc.

Monsieur le maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 08 février 2012.

Conformément à la loi SRU (Solidarité et renouvellement Urbain) du décembre 2000, à la loi UH (Urbanisme Habitat) du juillet 2003 et à la loi Grenelle II de juillet 2010 et à la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du mars 2014, Monsieur le Maire expose qu'une procédure d'évolution du PLU est nécessaire en raison du besoin d'adaptation des limites de la zone constructible dans Le Parc afin de pouvoir réaliser, sur les terrains propriété de la commune, la construction d'un équipement scolaire de six classes et un restaurant scolaire ainsi que l'extension du lotissement d'habitation continuité de la rue André Reuland.

L'évolution envisagée entraînera une modification des limites du zonage entre les zones « U » (zone urbanisée, construite ou non, affectée à l'habitat, aux services, aux commerces et à l'activité) et « NI » (zone naturelle accueillant une activité liée aux loisirs, au sport et au tourisme) du PLU pour une superficie d'environ 20 000 m².

Sans remettre en cause l'économie générale du PLU ni son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est nécessaire pour mener à bien ce projet de lancer une procédure de révision dite "allégée" du PLU.

Cette procédure doit effectivement être mise en œuvre « notamment en cas de réduction d'une zone naturelle ou d'une réduction de la protection édictée en considération de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD ».

La procédure est simple et rapide. Une délibération du conseil municipal détermine l'objet et les modalités de la concentration pour cette procédure. Elle est notifiée aux personnes publiques associées (PPA) à la procédure révision allégée. Le dossier doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint préalablement à l'enquête publique dont le compte rendu est joint au dossier d'enquête. Après le passage à enquête et la remise du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, la révision "allégée", éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des PPA, qui seront joints au dossier, et de ceux émis durant de l'enquête, est approuvée par délibération du conseil municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LE PONT CHRETIEN-CHABENET

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L123-13, L300-2 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08 février 2012 ;

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Considérant qu'une révision allégée est nécessaire pour redéfinir les limites du zonage entre les zones « U » et « UI » dans le secteur du Parc, afin notamment de permettre la réalisation d'un équipement scolaire de 6 classes et un restaurant scolaire ainsi que l'extension du lotissement d'habitation environ 10 terrains constructibles et la voirie nécessaire à ce projet.

Après en avoir délibéré,

Décide, par 13 voix pour, 0 contre et 0 abstention :

D'engager une procédure de révision allégée du PLU.

Précise que la concertation préalable à la révision allégée du PLU sera organisée suivant les modalités suivantes ;

Qui durera pendant toute la période de révision allégée du PLU, par le biais de cahiers de réclamation en mairie à l'appui d'une exposition des documents en vigueur et proposés d'insertions dans le bulletin d'information municipales semestriel, et d'une réunion de concertation préalable à l'arrêt des projets, ainsi qu'une journée de présentation du projet en mairie.

Précise également que

- les services de l'État sont associés à la procédure ;
- la procédure pourra, si besoin, faire l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF ex CDCEA), par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL-Centre) pour éventuellement une évaluation environnementale « au cas par cas » ;

Habilite la Commission Municipale d'urbanisme pour représenter la commune aux réunions de travail présidées par le Maire ;

Donne autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant ladite procédure de révision allégée et de prendre tout acte visant à l'organisation et la conduite de ladite procédure ;

Décide d'inscrire au budget communal les sommes nécessaires au financement des dépenses non couvertes par la mise à disposition des Services de l'État et d'autoriser Monsieur le Maire à engager les dépenses afférentes à la procédure ;

Conformément aux articles R123-24, R123-25, la présente délibération :

- sera affichée en Mairie pendant un mois ;
- fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département à la rubrique des annonces officielles ;
- et sera notifiée à Monsieur le Préfet ;
 - au Directeur Départemental des Territoires,
 - au Président du Conseil Régional,
 - au Président du Conseil Général,
 - au Président de la Communauté de Commune,
 - aux Présidents des Chambres Consulaires (agriculture, industrie, métiers),
 - au Président du Conseil Régional,
 - au Président du Conseil Général,
 - au Président de la Communauté de Communes.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, accepte, à l'unanimité, le projet.

Pour copie conforme

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Le Maire,

Pierre FOMPROIX

Certifié et rendu exécutoire

Compte tenu de la transmission du présent acte en Préfecture

2. Éléments de contexte et choix de la procédure

2.1. INTRODUCTION

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2012.**

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux opérations d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en oeuvre son projet de territoire.

Ainsi, **le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 11 décembre 2014.**

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur les besoins d'ajustement des limites de la zone constructible au sein du secteur appelé "Le Parc". Il s'agit de pouvoir y réaliser, sur des terrains de propriété communale, la construction d'un équipement scolaire de six classes et d'un restaurant scolaire, ainsi que l'extension du lotissement d'habitation la "Résidence du Parc" en continuité de la rue André Reuland.

Ladite évolution envisagée entraînera une modification des limites du zonage entre la zone « U » (zone urbanisée, construite ou non, affectée à l'habitat, aux services, aux commerces et à l'activité) et la zone « NI » (zone naturelle accueillant une activité liée aux loisirs, au sport et au tourisme) du PLU pour une superficie d'environ 24 000 m², soit 2,4 ha.

2.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme **et donc de la procédure de révision dite allégée.** En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

Article L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision allégée lorsque (...) la commune envisage :

- Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (...)

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière**, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD)**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»

3. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le présent projet d'adaptation du PLU mené **dans le cadre d'une procédure de révision allégée** est conforme aux objectifs et aux orientations générales établis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il permet à la commune de poursuivre les objectifs de vitalité démographique exprimés dans le cadre du PADD, tout en favorisant l'adaptation de l'offre en équipements scolaires et l'équilibre entre les secteurs d'urbanisation et la protection des espaces naturels.

Dans le respect de la vision stratégique définie par la commune, ce projet d'adaptation concourt tout particulièrement à la réalisation des orientations exprimées dans le cadre du thème n°1 du PADD "développement démographique et résidentiel", à savoir :

THEME 1 DU PADD - DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

Objectifs :

Permettre le maintien des jeunes et accueillir de nouvelles familles pour conserver une structure démographique équilibrée.

Soutenir une diversification et une adaptation du parc immobilier aux besoins des ménages et des populations spécifiques (personnes âgées, à mobilité réduite, défavorisées ; jeunes, etc.) pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

Poursuivre la consolidation et la réhabilitation du parc locatif social.

Adapter le projet de développement urbain aux réalités locales par la prise en compte :

- De l'ensemble des contraintes d'urbanisation du Pont-Chrétien Chabenet ;
- De la protection de la population vis-à-vis des risques ;
- Des capacités d'investissement de la commune.

Promouvoir un développement urbain qualitatif au sein des futurs projets de construction.

Trouver un équilibre entre l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et la protection des espaces naturels.

Moyens d'action :

Impulser une croissance démographique selon un rythme moyen de 7-8 nouveaux habitants par an.

Programmer un rythme de la construction neuve en adéquation avec l'évolution démographique ambitionnée.

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation dans le prolongement de l'urbanisation actuelle, par le biais d'opérations d'aménagement de qualité et en densifiant ponctuellement les espaces interstitiels existants.

Tendre à poursuivre une diversification des produits de logements locatifs sociaux (individuels et collectifs).

Prendre en compte la notion de risque dans les aménagements afin de limiter l'exposition aux dangers des biens et personnes.

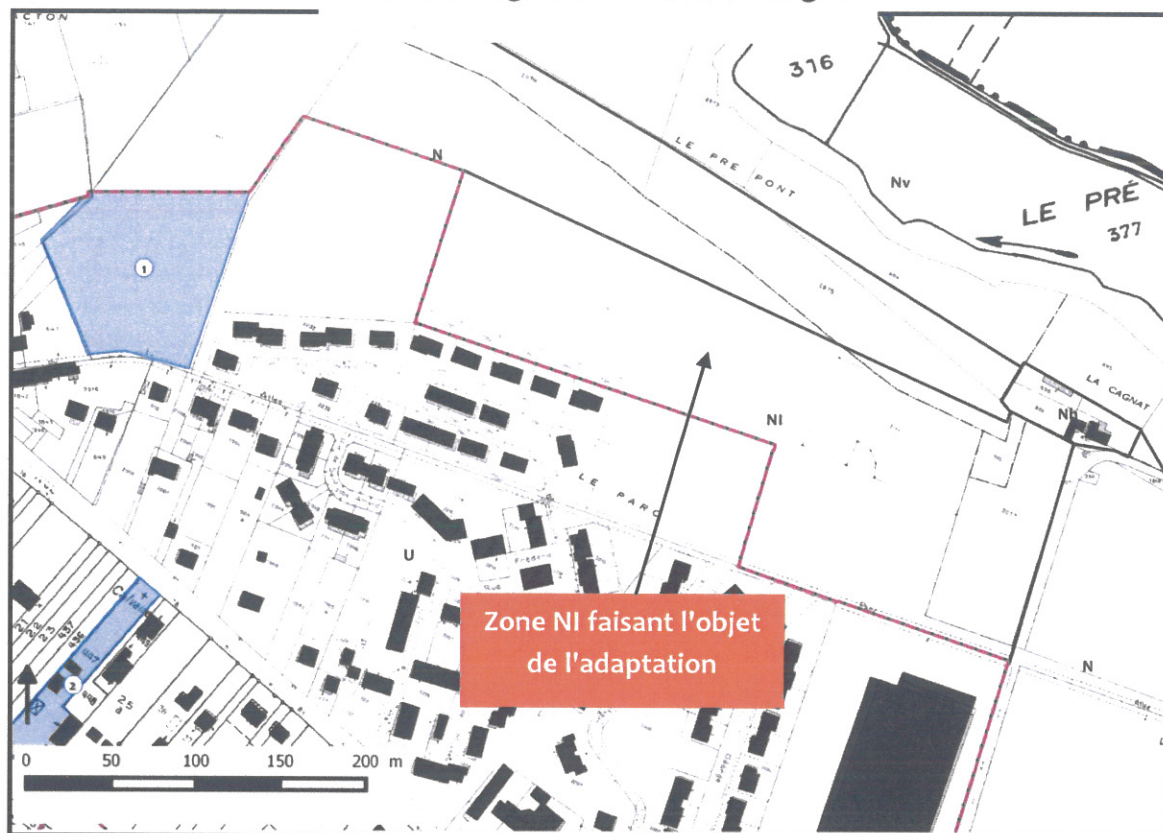
Promouvoir les économies d'énergie dans l'habitat (construction et réhabilitation) par l'utilisation de procédés technologiques innovants (géothermie, solaire, ...).

Soutenir l'OPAHTB du Pays Val de Creuse - Val d'Anglin en cours de réalisation pour garantir une qualité satisfaisante du parc actuel, résorber la vacance et lutter contre l'habitat indigne (compétence du Pays Val d'Anglin).

Adapter le niveau communal d'équipements scolaires.

4. Réduction de la zone NI au profit de la zone U

Plan de zonage avant la révision allégée

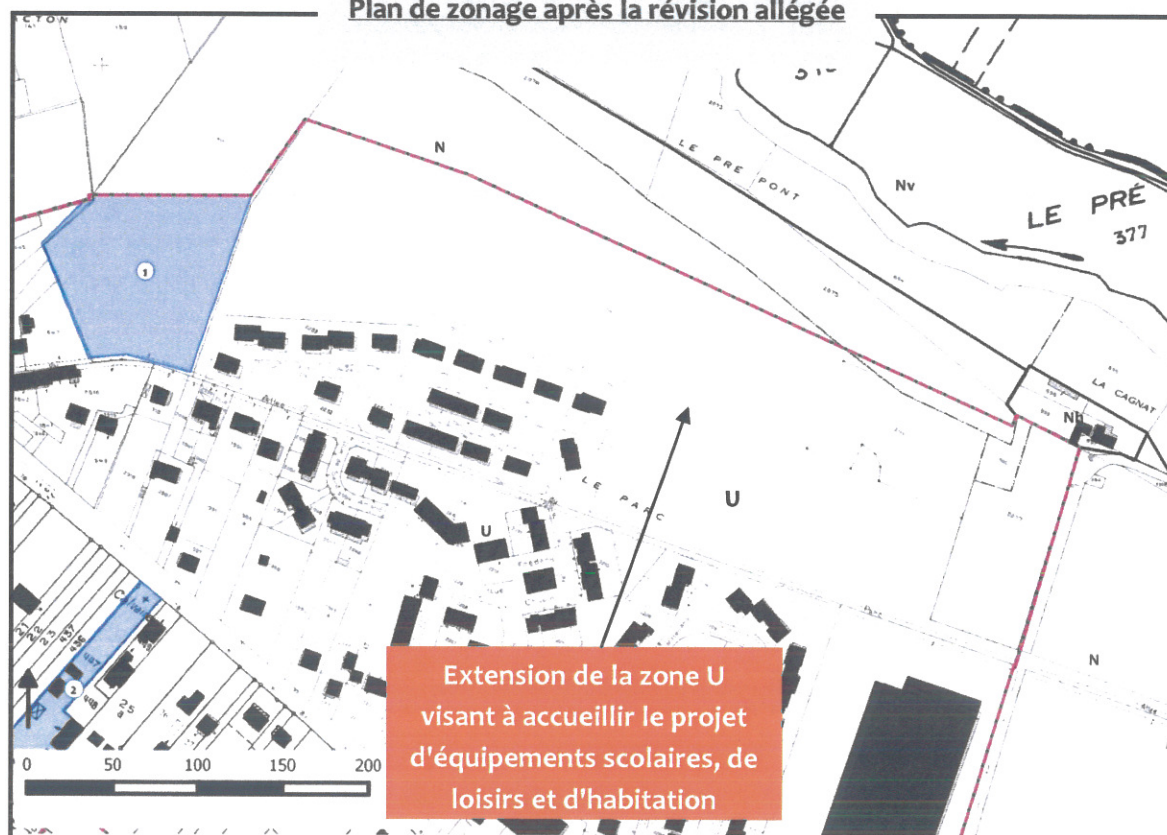


Zone NI faisant l'objet de l'adaptation

Le règlement du PLU définit la zone U comme une zone urbanisée, construite ou non, affectée à l'habitat, aux services, aux commerces et à l'activité. Par conséquent, elle constitue, contrairement à la zone NI, une zone constructible mixte en capacité d'accueillir les constructions et les aménagements projetés par la commune. Ces réalisations viendront parfaire l'enveloppe résidentielle engagée dans le cadre de la réalisation de la tranche n°1 de l'opération "Résidence du Parc".

Le présent projet d'adaptation du PLU entraîne l'augmentation de la superficie globale de la zone U de 24 000 m², soit 2,4 ha.

Plan de zonage après la révision allégée



Extension de la zone U visant à accueillir le projet d'équipements scolaires, de loisirs et d'habitation

5. Exposé des effets notables de la révision allégée sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000

5.1. OCCUPATION DE L'ESPACE

Le déclassement de la zone NI "du Parc" qui s'étend sur environ 24 000 m² (2,4 ha) va permettre de poursuivre les objectifs qualitatifs et quantitatifs exprimés au PADD, d'engager la réalisation de projets d'intérêt général et de promouvoir une unité foncière de propriété communale.

À terme, la nouvelle occupation de l'espace permettra également d'entretenir des liens et de ménager des espaces de transition avec les zones naturelles voisines.

5.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

La révision allégée n'aura pas d'incidence sur la climatologie locale.

La révision allégée n'aura pas d'incidence sur la topographie des sites.

Le déclassement de la zone NI "du Parc" et les partis pris d'aménagement envisagés pourront entraîner une moindre infiltration des eaux dans le sol. Ce paramètre devra être évalué lors de la réalisation des études préalables et pris en compte lors de la mise en oeuvre du projet.

5.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le déclassement de la zone NI "du Parc" n'aura pas d'incidence sur le plan des perspectives paysagères vis-à-vis des monuments historiques classés et/ou inscrits, puisque la hauteur et l'aspect extérieur des masses bâties envisagées devront être conformes aux articles 10 et 11 de la zone U du PLU.

Le déclassement de la zone NI "du Parc" n'aura pas d'incidence sur le site inscrit au titre du patrimoine naturel " Extension du site de la Vallée de la Bouzanne et du Pont de Bois".

5.4. GESTION DE L'EAU

La révision allégée aura une incidence directe sur la gestion de l'eau. Comme mentionné précédemment, les paramètres de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement devront être évalués lors de la réalisation des études préalables et pris en compte lors de la mise en oeuvre des projets.

5.5. MILIEU NATUREL

Le déclassement de la zone NI "du Parc" pourrait avoir une incidence indirecte sur le plan écologique, s'il aboutit, in fine, à la suppression totale des espaces naturels. Néanmoins, étant donné le caractère écologiquement ordinaire de la zone, traduit notamment par l'absence d'individu botanique remarquable, et considérant le fait qu'elle ne soit située au sein d'aucun périmètre d'inventaire ou de protection, cet impact restera limité.

5.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La révision allégée n'aura pas d'incidence directe ou indirecte sur cette thématique.

5.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

La révision allégée pourrait avoir des incidences directes et indirectes sur cette thématique, notamment au titre de l'augmentation de la fréquentation des véhicules motorisés sur la zone. Par conséquent, des précautions doivent être prises lors de la réalisation des études préalables et lors de la mise en oeuvre des projets, particulièrement pour favoriser le recours aux circulations douces (itinéraires et stationnement).

5.8. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURELLES

Le décret n°2010-365 du 09 avril 2010 (codifié art. L.414-4 et R.414-19 et suivants du Code de l'Environnement) et la circulaire associée du 15 avril 2010 sont à l'origine d'un complément destiné à montrer si la révision allégée prise en considération est à l'origine d'incidences particulières sur les zonages existants relevant de Natura 2000.

Les résultats de ces investigations préliminaires sont à l'origine de deux types d'avis :

- soit la révision allégée n'a pas d'incidence significative sur les composantes et/ou le zonage Natura 2000, et la démarche peut s'arrêter à ce stade,
- soit a contrario, la révision allégée présente un impact significatif et la démarche doit être poursuivie par l'élaboration d'un document d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 (tel que prévu à l'art. R.414-21).

Notamment pour des raisons d'importants différentiels altimétriques, l'analyse de l'état initial de l'environnement du PLU a démontré l'absence d'interférence entre le périmètre faisant objet de la présente révision allégée et le site Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents" présent sur la commune du Pont-Chrétien-Chabenet. **Il n'y a donc pas d'incidence directe des projets sur le ce site environnemental d'importance communautaire protégé au titre de la directive habitats.**

Par ailleurs, la zone faisant l'objet de la révision allégée ne présente pas de milieux similaires à ceux recensés sur le site Natura 2000. Aucune des espèces inventoriées sur le site Natura 2000 n'a été observée sur la zone "du Parc" lors des prospections de terrain.

En conclusion, la révision allégée et ses effets induits sur l'environnement, ne porteront pas atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant motivé la désignation du site Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents".

15 NOV. 2012



LE MAIRE
Yves JAQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU PONT-CHRETIEN-CHABENET (36)

RAPPORT DE PRESENTATION *Dossier d'Approbation*

1



ISOCELE Architecture et Urbanisme
44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON
Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocele.urba@wanadoo.fr
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocele.archi@wanadoo.fr

POS mis en révision le 12 février 2007
Etude lancée le 6 juin 2008
PLU arrêté le 29 septembre 2010
PLU mis à l'enquête publique le 5 septembre 2011
PLU approuvé le **8 FEV. 2012**

SOMMAIRE**INTRODUCTION**

- Présentation générale de la commune
- Rappel législatif
- Bilan du POS

1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL**1.1 Diagnostic socio-démographique**

- 1.1.1 La population
- 1.1.2 Le logement
- 1.1.3 La population active

1.2 Diagnostic économique

- 1.2.1 Le tissu économique
- 1.2.2 L'agriculture
- 1.2.3 Le tourisme

1.3 Diagnostic équipements et services

- 1.3.1 Les équipements
- 1.3.2 Les besoins

1.4 Diagnostic des infrastructures

- 1.4.1 Les réseaux techniques
- 1.4.2 Les infrastructures de communication et de déplacement

2 DIAGNOSTIC de l'ETAT INITIAL de L'ENVIRONNEMENT**2.1 Contexte physique et naturel**

- 2.1.1 Géologie
- 2.1.2 Topographie
- 2.1.3 Hydrographie

2.2 Les paysages

- 2.2.1 L'occupation des sols
- 2.2.2 Les unités paysagères
- 2.2.3 Les points de repères et éléments structurants du paysage

2.3 La morphologie urbaine

- 2.3.1 Morphologie générale
- 2.3.2 Les grandes entités

2.4 Contexte environnemental

- 2.4.1 Les protections
- 2.4.2 Les risques identifiés

3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**4 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES****5 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

INTRODUCTION

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet se situe dans la partie sud du département de l'Indre.

Elle est située au nord de la commune d'Argenton sur Creuse.

La commune compte **939 habitants en 2007** sur une superficie d'environ 900 ha.

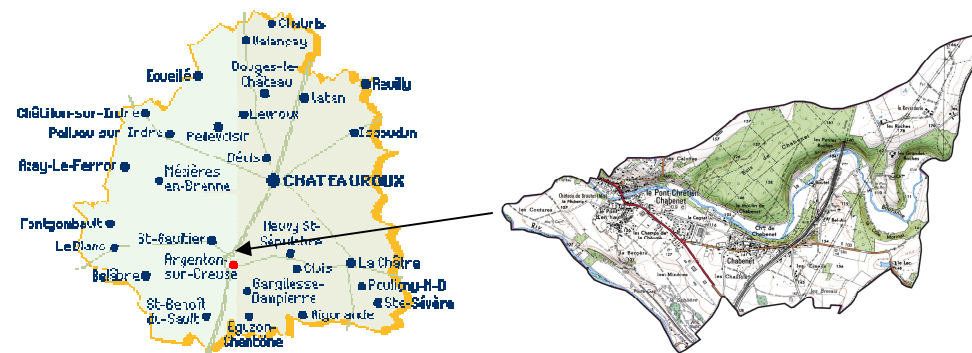
La commune a un caractère rural mais la proximité d'importants axes de circulation lui permettent de disposer de nombreuses aménités. Elle est située à 31 km de Châteauroux (27 minutes).

Ses communes limitrophes sont Chasseneuil, Tendu, Saint-Marcel et Thenay.

Une intercommunalité a été créée en 1993 : la Communauté de Communes du Pays d'Argenton-sur-Creuse. Les 13 communes membres de cet EPCI (établissement public de coopération intercommunale) sont :

ARGENTON SUR CREUSE, BOUESSE, CELON, CHASSENEUIL, CHAVIN, LE ME-NOUX, LE-PONT-CHRETIEN-CHABENET, LE PECHEREAU, MOSNAY, SAINT-GAULTIER, SAINT-MARCEL, TENDU et VELLES.

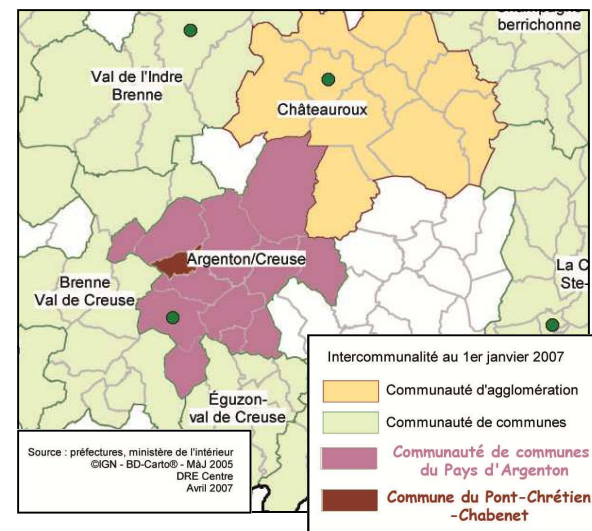
Le PONT-CHRETIEN-CHABENET a rejoint cet EPCI au 1^{er} janvier 2002.



Le cadre institutionnel

Administrativement, la commune est rattachée :

- au niveau départemental à l'**arrondissement de Châteauroux**,
- au niveau local au **Canton d'Argenton-sur-Creuse**.



Le groupement est compétent pour :

- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire
- Action et aide financière en faveur du logement social d'intérêt communautaire
- Action sociale
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités périscolaires
- Activités sportives
- Assainissement collectif
- Autres
- Autres actions environnementales
- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs, sportifs (obsolète)
- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités portuaire ou aéroportuaire
- Politique du logement social
- Programme local de l'habitat
- Tourisme
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Source : indre.sit.gouv.fr



La commune fait également partie du **Syndicat Mixte du contrat de Pays Val de Creuse, Val d'Anglin**. 33 communes sont membres de ce syndicat créé en juin 1996.

Elle adhère également au :

- Syndicat d'Electrification de la Région d'Argenton-sur-Creuse (SIERA)
- Syndicat Intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre
- Syndicat des eaux de la Philippière
- Syndicat d'aménagement du Bassin de la Bouzanne
- Syndicat de Ramassage scolaire d'Argenton-sur-Creuse

Les échelles d'analyses au sein du PLU :

Les analyses conduites dans le cadre du diagnostic portent sur le territoire communal mais doivent s'inscrire dans un contexte plus large :

- Celui de la région,
- Celui de l'intercommunalité,
- Celui du bassin de vie.



RAPPEL LEGISLATIF

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (ou la révision d'un POS en PLU) doit s'effectuer dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui définissent le cadre dans lequel doit s'élaborer les documents d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit également intégrer les dispositions réglementaires découlant des divers textes législatifs s'imposant aux procédures d'aménagement et d'urbanisme.

a Les principales lois à appliquer

- **La loi n°91-662 du 13 juillet 1991**, d'Orientation pour la Ville (L.O.V) et les lois la modifiant : sur la diversité de l'habitat (21 janvier 1995), sur le pacte de relance pour la ville (14 novembre 1996), et contre les exclusions (29 juillet 1998).
- **La loi n°91-663 du 13 juillet 1991**, portant mesures diverses destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées dans les Etablissements Recevant du Public, complétée par la loi n°2005-102 du 11 février 2005.
- **La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992**, relative à la lutte contre le bruit, consolidée au 22 septembre 2000, modifiée et incluse dans le Code de l'environnement (article L. 571).
- **La loi n°93-24 du 8 janvier 1993**, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, consolidée au 20 septembre 2000.
- **La loi n°95-101 du 2 février 1995**, relative au renforcement de la protection de l'environnement, modifiée le 21 septembre 2000.
- **La loi n°96-1236 du 31 décembre 1996**, sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE).
- **La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et **la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003 la modifiant.**
- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001** relative à l'archéologie préventive, modifiée par le décret du 3 juin 2004 et le décret du 5 janvier 2007
- **La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003**, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, et à la réparation des dommages.
- **La loi n°2005-102 du 11 février 2005**, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (consolidée au 15.04.2006).
- **La Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006**, sur l'eau et les milieux aquatiques.
- **La loi n°2007-290 du 5 mars 2007**, instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO).
- **La lutte contre l'habitat indigne** : un programme national d'action qui s'inscrit dans des plans d'action de l'Etat.
- **La loi n°2009-323 du 25 mars 2009**, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- **La loi n°2009-526 du 12 mai 2009**, de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.
- **La loi n°2009-967 du 3 août 2009**, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- **La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010**, portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

b La loi SRU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 exprime, dans la continuité des lois sur l'aménagement et le développement durable de juin 1999 (LOADDT dite « Loi Voynet ») et sur l'intercommunalité de juillet 1999, une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace établi par la Loi d'Orientation Foncière de 1967 qui a fait naître les Plans d'Occupation des Sols (POS).

Dans le dessein de promouvoir un développement des aires urbaines (ou bassin de vie ruraux) plus cohérent, plus durable et plus solidaire, la loi SRU affirme de grands principes pour l'aménagement du territoire, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, enfin réunis dans un même cadre (art L. 121-1 du CU) :

- Principe d'équilibre dans l'aménagement : il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).
- Principe de mixité urbaine et sociale : il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des mêmes quartiers (lutte contre la ségrégation socio spatiale).
- Principe de respect de l'environnement : il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), la prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, bruit, déchets) et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti.

En rendant obligatoire la concertation publique, la loi SRU s'inscrit également dans la continuité de la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « loi Barnier »), puis de la loi de février 2002 sur la démocratie de proximité, en faveur de la consultation, puis de la participation du public et des associations en amont des décisions d'aménagement, tout au long de l'élaboration du projet.

c Objectifs d'un PLU

Avec la loi SRU, remaniée et clarifiée par la loi Urbanisme Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) succède au Plan d'Occupation des Sols.

Le PLU est, tout comme le POS, un document d'urbanisme opposable aux tiers qui permet à la collectivité de déroger aux Règles Générales d'Urbanisme en établissant son propre règlement d'urbanisme. Comme le POS avant lui, le PLU organise le tissu urbain en définissant la destination des sols et des constructions, en maîtrisant les densités et les formes urbaines, en localisant les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et en protégeant les espaces agricoles et naturels.

Mais, alors que rien n'y incitait explicitement dans les POS, le PLU doit être l'expression d'un projet urbain qui donne sens à la réglementation des sols qui en découle. Alors qu'il pouvait exister des POS partiels, le PLU est établi à l'échelle de la commune (ou, plus rarement, d'un groupement de communes) qu'il couvre dans son intégralité.

Il est la retranscription, dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, d'un projet et d'une politique communale ou intercommunale préalablement définis, dans le respect des grands principes d'aménagement cités précédemment (L. 121-1 du CU).

À la différence du POS, le PLU se fonde sur un diagnostic (et non sur un état des lieux), étape fondamentale à la compréhension du territoire communal et de ses enjeux. Il s'articule autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les possibilités d'intervention du PLU en faveur de la qualité de l'architecture, des paysages et de l'environnement ont été renforcées par rapport au POS. Le PLU permet ainsi de préserver ou d'améliorer certains quartiers, rues, espaces publics ou paysages. Enfin, le PLU est le résultat d'un projet partagé puisqu'il s'accompagne d'une concertation avec les habitants tout au long de son élaboration (L. 300-2 du CU).

d Modalités d'élaboration (et de révision) du PLU

Depuis les lois de décentralisation (1983), le POS, puis le PLU, est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (ou de l'intercommunalité). La procédure de révision du POS en PLU est conduite par le Maire (ou le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent).

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus importantes par délibérations qui font l'objet de mesures d'affichage et de publicité :

- Au début de la procédure : pour prescrire la révision et définir les modalités de la concertation,
- À mi-parcours : pour faire le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU,
- En fin de procédure : pour approuver le PLU.

De plus, le Conseil Municipal débat obligatoirement sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au minimum deux mois avant l'arrêt du projet.

La concertation avec la population doit avoir lieu tout au long de la phase de révision générale du POS, et le projet de PLU est notamment soumis à enquête publique, après arrêt du projet par le Conseil Municipal et avis des services de l'État.

L'État, la Région et le Département, ainsi que l'ensemble des autres personnes publiques concernées, doivent également être associés à la révision générale du POS/PLU. Ces personnes veillent en particulier au respect de l'ensemble des lois et documents normatifs d'aménagement et d'urbanisme établis à des échelles supra communales. Les organismes, structures, ou administrations intéressées par ce projet (associations, communes voisines...), et qui en font la demande, sont consultées.

Le PLU devient exécutoire une fois expiré le délai durant lequel le Préfet peut se manifester ou après publication et transmission au Préfet de la délibération approuvant les modifications demandées par ce dernier.

e Contenu du PLU

Le dossier de PLU est composé des documents suivants (R. 123-1 du CU):

Un rapport de présentation :

Composante essentielle du document d'urbanisme, il expose le fondement des différentes dispositions du PLU et doit ainsi permettre aux citoyens de comprendre le projet communal d'aménagement du territoire. Le rapport de présentation doit donc être cohérent avec l'ensemble des autres documents du PLU et constitue le document de référence pour l'application et la gestion du document d'urbanisme. Ce document n'a pas de portée normative (il ne peut être support de servitudes ou de règles et n'est donc pas opposable), mais peut contenir des recommandations (non obligatoire par essence).

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (objectifs, stratégies, actions clés) et constitue le principal support du débat local. Le PADD est avant tout la transposition d'un projet urbain. Le PADD est un document « simple, court et non technique ». Le PADD n'a pas de portée normative. Cependant, les orientations d'aménagement et le règlement qui en découlent, qui ont une portée normative, doivent être cohérent avec lui.

Éventuellement, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations (facultatives) peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Un règlement et ses documents graphiques :

Les documents graphiques du règlement permettent de visualiser sous forme de plans les choix et les objectifs d'aménagement visés, tels qu'ils résultent du rapport de présentation et du PADD. Ils définissent le champ d'application territorial de la règle d'urbanisme. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il précise éventuellement des périmètres ou des éléments ponctuels relatifs à des composantes particulières (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés pour des équipements, de la voirie etc.). Ils peuvent être le support de règles et être ainsi directement opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales applicables à l'intérieur des zones et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux de la loi SRU. Ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Le règlement comporte un contenu minimum obligatoire, limité aux seules règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables aux tiers (en termes de conformité).

Des annexes :

Ensemble des éléments d'information (sans valeur normative, mais dont l'insuffisance peut remettre en cause la légalité du PLU) qui peuvent être utiles aux auteurs du PLU, aux services chargés de le faire appliquer ou d'instruire les demandes d'autorisation d'occuper le sol et aux usagers eux-mêmes. Les servitudes qui sont reportées en annexe ont leur existence juridique propre.

Bilan du POS

CHRONOLOGIE :

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet a engagé une réflexion en 1978, dans le souci de maîtriser le développement du territoire communal. Une carte communale (ou Schéma d'Urbanisme Communal) a été élaborée dans un premier temps. Ce document a notamment permis de lutter contre le mitage (prolifération non maîtrisée des constructions en milieu rural ou périurbain) du territoire.

Un POS a ensuite été prescrit afin d'assurer une meilleure gestion des zones d'extension urbaine et de programmer les équipements à réaliser.

Le POS a été approuvé le 25 septembre 1987.

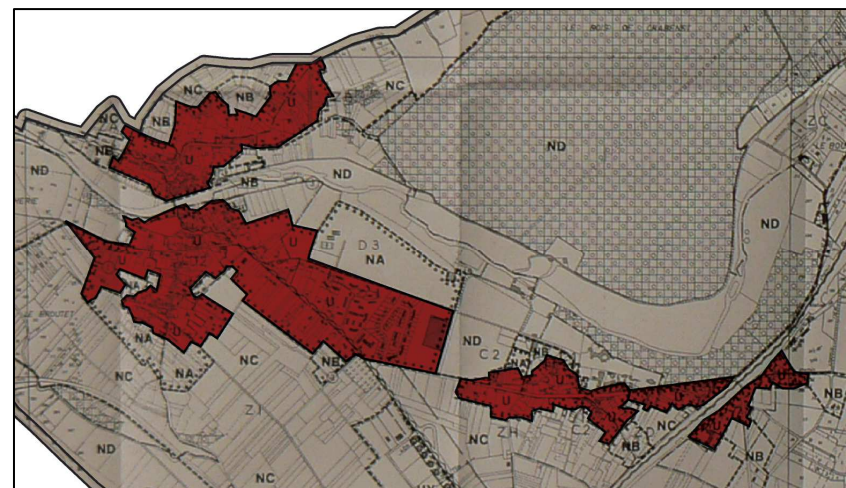
Le Conseil municipal a décidé de procéder à la révision générale du POS et à l'élaboration du PLU le 12 février 2007.

Les objectifs du POS INITIAL formulé en 1987 :

- Privilégier le rôle de pôle d'attraction du bourg de Pont-Chrétien qui regroupe les commerces, services, équipements publics ainsi que les zones récentes d'habitat groupé.
- Préserver une coupure naturelle entre le Pont-Chrétien et Chabenet, afin d'éviter une urbanisation en linéaire sur un site à dominante agricole. L'exposition à certaines nuisances (zone exposée aux vents, proximité de l'usine) et le souci de préserver les perspectives sur le château de Chabenet) ont contribué au souhait de préserver cette coupure.

LE ZONAGE :

Les zones urbaines



U : couvre les parties anciennes des bourgs du Pont-Chrétien et de Chabenet.

Superficie : **63 ha** (6,9% de la commune)

UY : couvre la zone d'activité des plantes de Chabenet correspondant au périmètre de la ZAC de 1975.

Superficie : **14,3 ha** (1,6% de la commune)

Aménagement réalisé suivant le PAZ.

(Le règlement de la ZAC a été modifié en 2000).



NB : regroupe l'urbanisation diffuse des secteurs périphériques du bourg (secteurs non desservis par l'assainissement).

Superficie : **14,4 ha** (1,6% de la commune)

Intérêt : zone ayant pour vocation à devenir une zone urbaine (U).

Les lotissements de faible importance y sont admis. Un seuil minimum de constructibilité a également été fixé (800 m²).

Les zones à urbaniser

NA : destiné à l'extension des bourgs de Pont-Chrétien et de Chabenet.

Pont-Chrétien :

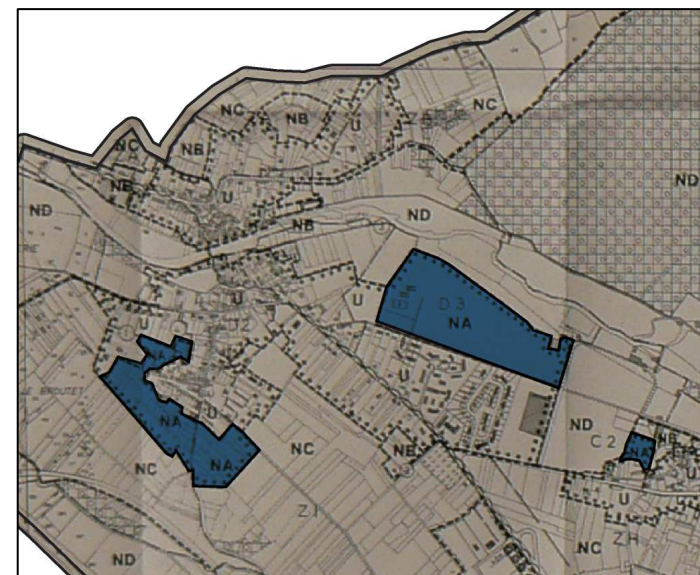
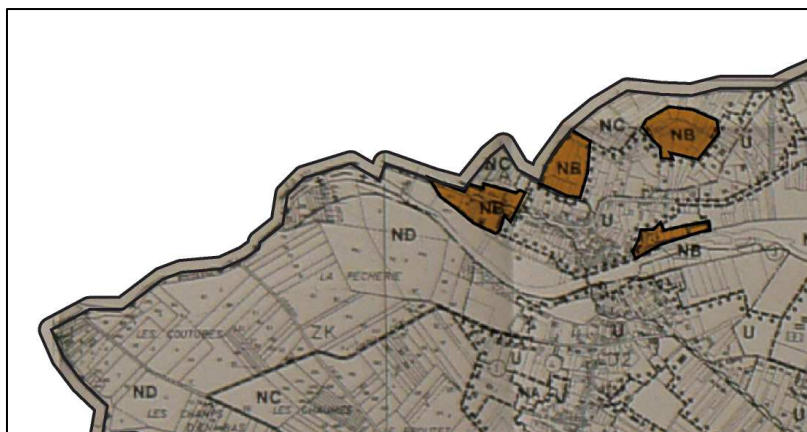
- Les Grandes Vignes
- Le Parc
- Les Plantes des Coteaux

Chabenet :

- À proximité du château

Superficie : **16,3 ha** (1,8 % de la commune)

Des schémas d'orientations sont prévus pour ces zones (guide pour les futurs lotisseurs permettent d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans le temps).

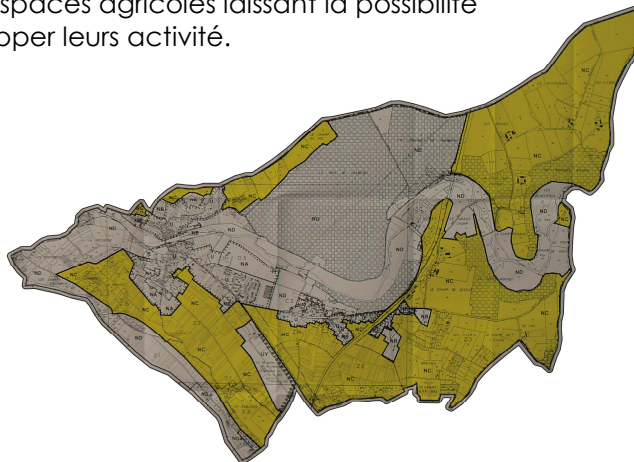


Les zones naturelles protégées :

NC : couvre les espaces à vocation agricole

Superficie : **461 ha** (51% de la commune)

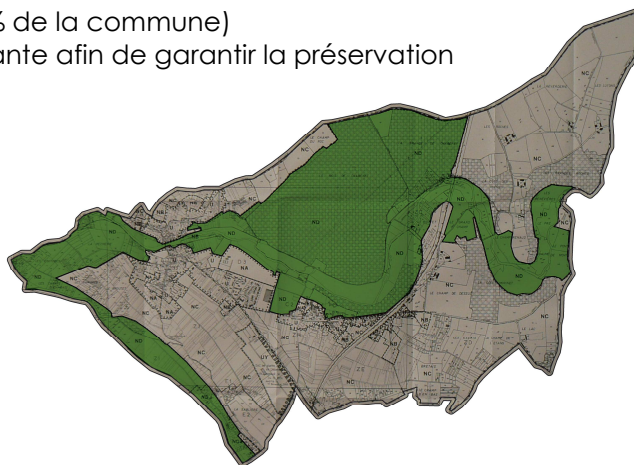
Intérêt : Préservation des espaces agricoles laissant la possibilité aux exploitants de développer leurs activités.



ND : couvre les espaces naturels sensibles et fragiles au regard des paysages (Vallée de la Bouzanne et de la Creuse).

Superficie : **333,5 ha** (36,9% de la commune)

Intérêt : Protection importante afin de garantir la préservation des milieux.



Espaces Boisés Classés :
207 ha.

Les protections réglementaires/servitudes inscrites au POS :

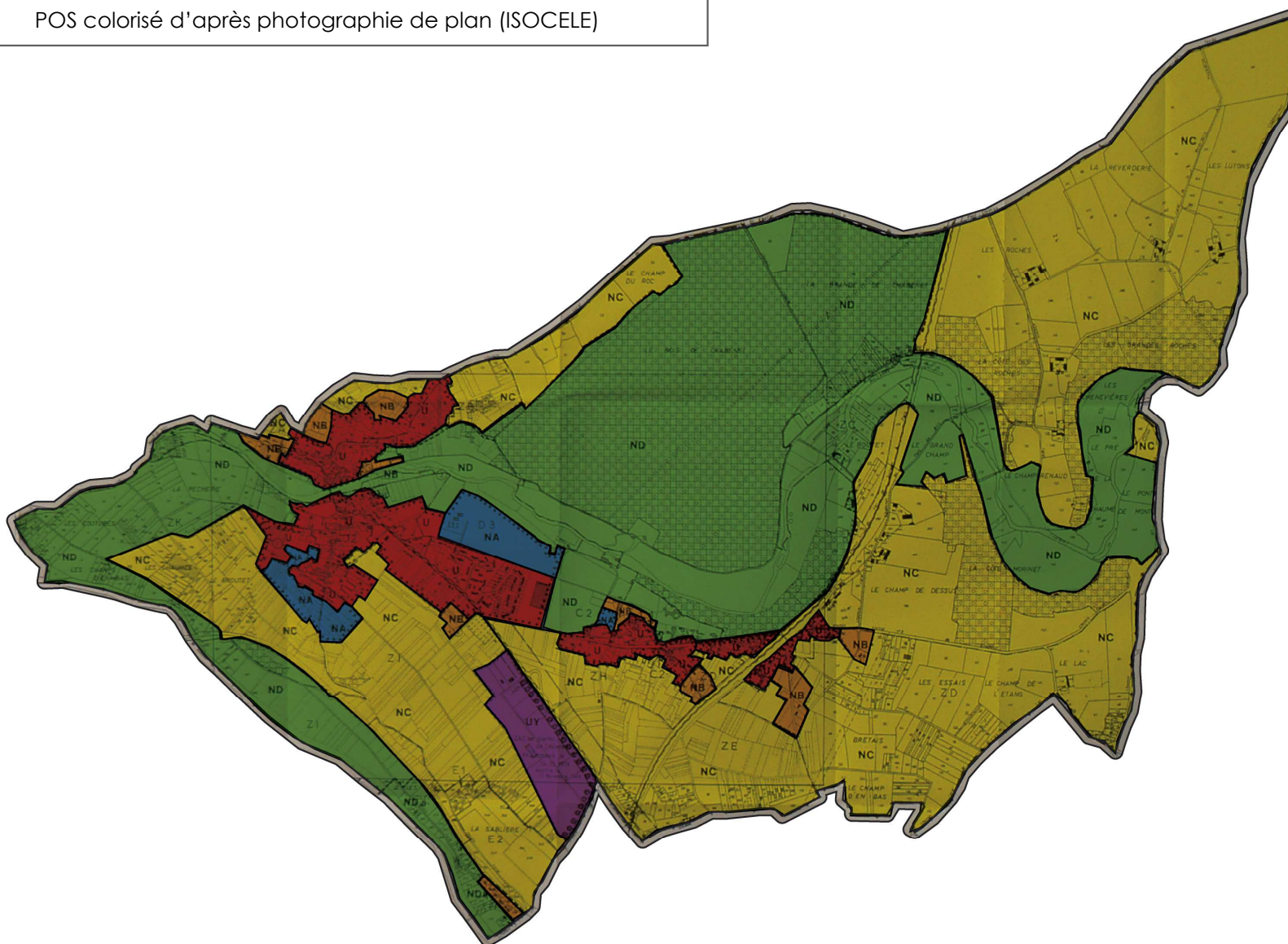
- Monuments historiques classés (pont couvert franchissant la Bouzanne), inscrits (château de Chabenet, église de Pont-chrétien).
- Sites et monuments naturels : site inscrit (ensemble formé par l'extension du site de la Vallée de la Bouzanne et du Pont de Bois).
- Canalisation de transports de gaz.
- Canalisations de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Servitude de marche-pied (rives de la Creuse).
- Servitude de visibilité des voies publiques.
- Servitude d'alignement (RD 100 Traverse de Chabenet).
- Servitude relative aux chemins de fer (les Aubrais Orléans-Montauban, Port des Piles-Argenton sur Creuse).
- PPR Inondation de la Vallée de la Creuse.

Les emplacements réservés (ER):

Emplacements inscrits au POS de 1987 :

- Élargissement d'une voie d'accès à la zone NA des Grandes Vignes (360 m²)
- Élargissement de la route du cimetière (575 m²)
- Prolongement du chemin rural en chemin piétonnier (Champ Pacton) (750 m²)
- Chemin piétonnier entre la zone NA des Grandes Vignes et le route du stade (208 m²)

POS colorisé d'après photographie de plan (ISOCELE)



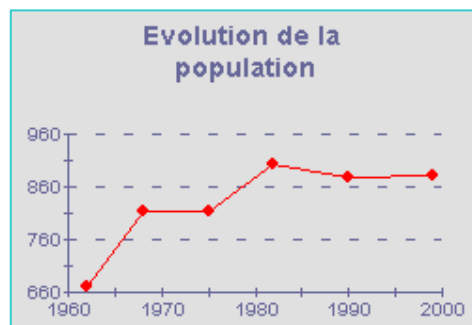
1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 Diagnostic sociodémographique

1.1.1 La population

► Évolution démographique

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet comptait **881 habitants** au dernier recensement de 1999 sur un territoire de 903 hectares. La population s'est stabilisée entre 1990 et 1999, avec le gain de 2 habitants entre les deux recensements.



L'INSEE évalue à **939 le nombre d'habitants en 2007**.

Évolution de la population (RGP 99)	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	813	902	879	881
Évolution de la population par rapport au précédent recensement	-1	+89	-23	+2
Évolution annuelle de la pop. en % par rapport au précédent recensement	-0,02%	+1,49%	-0,23%	+0,01%

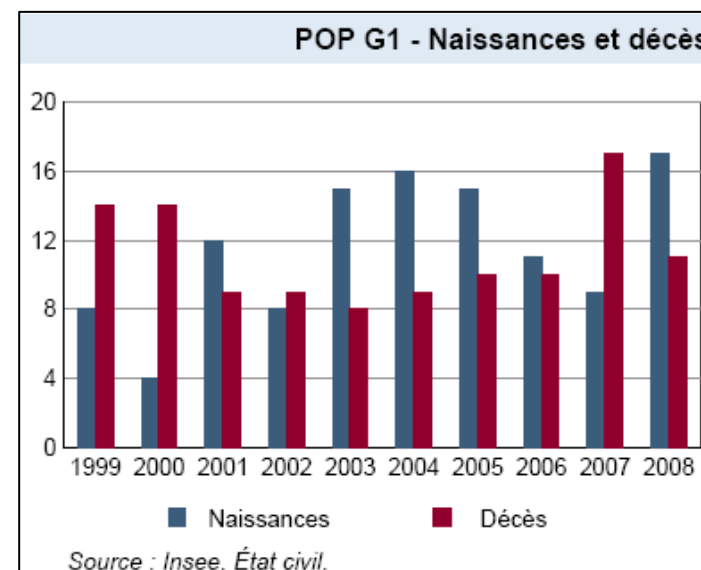
Commune rurale, la densité communale du Pont-Chrétien-Chabenet est proche de la moyenne nationale (97 habitants/km²) : 104 hab/ km² en 2007.

Après une forte croissance enregistrée entre 1960 et 1980, le Pont-Chrétien-Chabenet connaît depuis une relative stabilité de sa population :

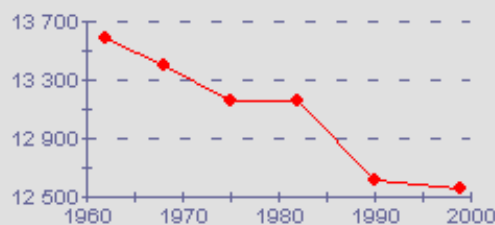
- La commune connaît **deux périodes de forte croissance** : de 1962 à 1968 on enregistre une hausse de population de 145 habitants (soit un taux de croissance annuel de 3,33%) et de 1975 à 1982 la population commu-

nale croît de 89 unités (soit un taux de croissance annuel de 1,49%). Pendant ces deux périodes, le solde migratoire est le moteur de la croissance démographique, le solde naturel étant négatif sur la commune depuis les années 60.

- Depuis les années 1980, **la croissance démographique est quasiment nulle** et le nombre d'habitants est relativement stable. Après une perte de population entre 1982 et 1990 (-23 habitants) due à un solde migratoire devenu négatif, la commune du Pont-Chrétien-Chabenet a retrouvé un certain attrait migratoire au cours de la dernière période intercensitaire et une évolution annuelle de la population positive. La commune a cependant connu une croissance marquante depuis 1999, puisqu'elle a **gagné 58 habitants** en 8 ans.



Evolution de la population canton-



En comparaison, le **canton d'Argenton-sur-Creuse**, auquel appartient la commune du Pont-Chrétien-Chabenet, a connu une **évolution démographique négative** continue depuis les années 1960, comme le révèle le graphique ci-dessous.

Les composantes du taux de variation aident à mieux comprendre les facteurs de cette déprise démographique : de 1962 à 1975, le solde naturel positif ne parvient pas à compenser un solde migratoire fortement négatif. De 1975 à 1999, la situation s'inverse et malgré un solde migratoire devenu positif, le canton continu à perdre des habitants à cause d'un solde naturel négatif.

La situation démographique positive de la commune du Pont-Chrétien-Chabenet est donc à souligner dans le cadre du Canton d'Argenton-sur-Creuse.

► Structure et composition de la population

La part des 0-14 ans, 15,4% de la population, est proche de celle des 15-29 ans (16%), et la proportion des deux tranches d'âges a légèrement augmenté entre 1999 et 2007. Les moins de 30ans représentent ainsi presque 1/3 de la population en 2007.

C'est la tranche des 45-59 ans qui a le plus augmenté depuis 1999, en représentant **22,15%** de la population en 2007.

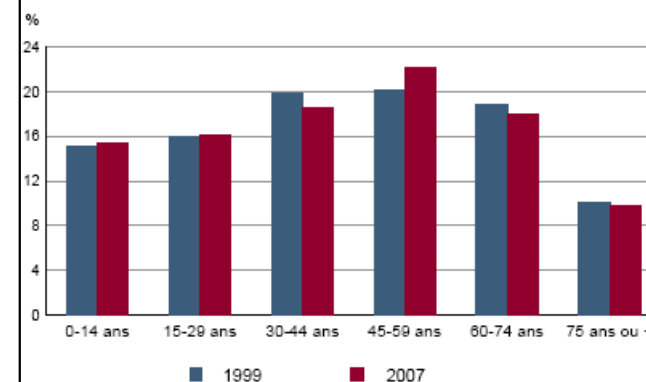
Les tranches d'âges des 60-74 ans et 75 ans ou + ont quant à elles légèrement diminué depuis 1999, en représentant en 2007 respectivement 17,9% et 9,8% de la population.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2007

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	465	100,0	474	100,0
0 à 14 ans	80	17,3	65	13,6
15 à 29 ans	71	15,4	79	16,7
30 à 44 ans	94	20,3	80	16,9
45 à 59 ans	105	22,6	103	21,8
60 à 74 ans	74	16,0	94	19,9
75 à 89 ans	37	7,9	46	9,6
90 ans ou plus	2	0,4	7	1,5
0 à 19 ans	100	21,6	92	19,5
20 à 64 ans	275	59,2	265	55,9
65 ans ou plus	89	19,2	117	24,7

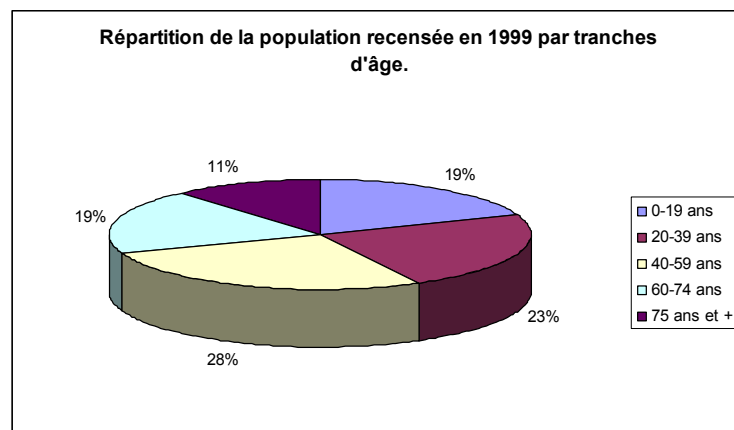
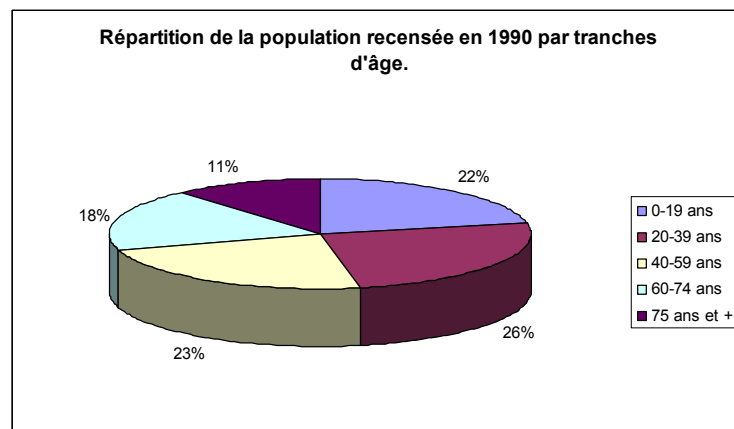
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.





Au niveau du canton, si le recul de l'indice de jeunesse est moindre (il passe de 0,63 en 1990 à **0,61 en 1999**), il reste légèrement inférieur à celui observé au Pont-Chrétien-Chabenet. A mesure de comparaison, il semble intéressant de préciser que l'indice de jeunesse national était de 1,15 en 1999.

Cette situation est le résultat de la conjugaison de plusieurs facteurs : un solde migratoire positif (arrivée de 15 personnes) entre 1990 et 1999 mais un

taux de natalité en baisse (il passe de 10,1% entre 1982-90 à 8,7 entre 1990-99). Ce dernier est devenu inférieur au taux de natalité moyen observé à l'échelle du canton : 8,8% entre 1990-99. Mais le taux de **12,3% en 2007** se rapproche du taux de natalité national : 12,8%.

Le taux de mortalité baisse entre 1990 et 1999, puis remonte légèrement entre 1999 et 2007, mais il reste 1 point inférieur au taux de natalité (il passe de 10,47% sur la période 1990-1999 à 11,5% entre 1999 et 2007).

Le taux de mortalité diminue légèrement depuis la fin des années 1960.

Le constat du vieillissement de la population est à mettre en corrélation avec l'évolution des ménages.

POP T2M - Indicateurs démographiques					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,0	+1,5	-0,3	+0,0	+0,8
- due au solde naturel en %	-0,3	-0,4	-0,3	-0,2	+0,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,3	+1,9	-0,1	+0,2	+0,7
Taux de natalité en %	12,3	10,2	10,1	8,7	12,3
Taux de mortalité en %	15,7	13,9	12,7	10,5	11,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

► Ménages et familles

Malgré une évolution quasi nulle de la population, le nombre de ménages augmente : il passe de 359 en 1990 à 378 ménages en 1999, soit une croissance de 5,3%.

Population et nombre de ménages (RGP 99)			
	1999	1990	1982
Population des ménages	850	848	885
Nombre de ménages	378	359	337

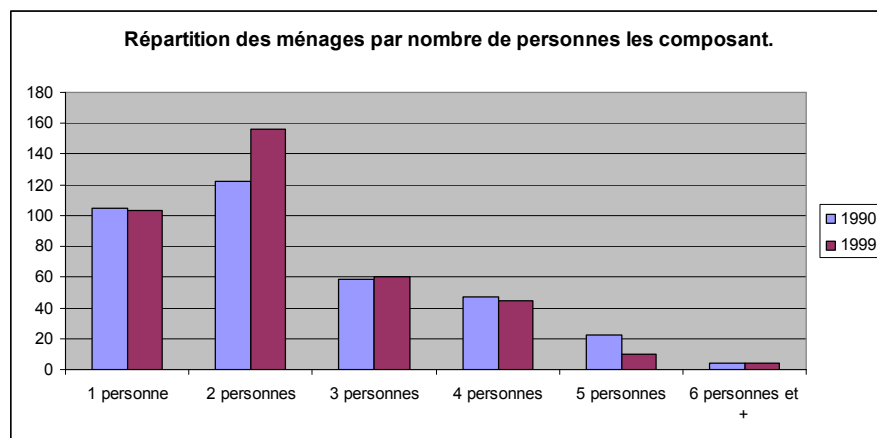
Cette apparente contradiction s'explique par le fait que, si le nombre global des ménages augmente, la taille moyenne des ménages diminue : elle passe de 2,63 personnes en 1982 à 2,25 personnes en 1999, et environ 2,12 en 2007. Elle est alors équivalente à la moyenne cantonale (2,11 en 2007).



Nombre et taille des ménages (RGP 99)			
	1999	1990	1982
1 personne	103	105	69
2 personnes	156	122	119
3 personnes	60	59	66
4 personnes	45	47	51
5 personnes	10	22	20
6 personnes et plus	4	4	12

La prépondérance des ménages de 2 personnes s'est accentuée entre les deux derniers recensements (+7 points). Ils représentent désormais plus de 40% des ménages de la commune. Les ménages de 1 personne restent également nombreux.

Il est intéressant de souligner que si les ménages de 1 et 2 personnes n'ont cessé de croître (ils représentent 68,5% des ménages en 1999), ils englobaient déjà dès les années 80 plus de la moitié des ménages (55,8% en 1982). Les familles nombreuses sont de moins en moins fréquentes.



Ce contexte s'explique par:

- le phénomène de vieillissement évoqué précédemment,
- la tendance générale à la baisse du nombre d'enfants par couple,
- les phénomènes de décohabitation et d'augmentation des familles monoparentales, vécus essentiellement par les 30 à 60 ans.

Les données chiffrées sur les divers types de familles nous apportent des précisions :

- on note la présence forte de couples sans enfants (168). Sur 268 couples, près de 75% se trouvent sans ou avec un seul enfant. Seules 4 familles peuvent être considérées comme nombreuses.

- une soixantaine de ménages de 30 à 39 ans en 1999 (âge de la personne de référence du ménage), soit 15,8% des ménages. Il est possible d'espérer une légère croissance démographique par le biais des couples installés alors au Pont-Chrétien-Chabenet, cependant une croissance forte est à exclure.

Afin de maintenir un certain dynamisme territorial et de lutter contre la tendance au vieillissement de la population, il s'agit pour la commune d'encourager l'accueil de jeunes ménages en âge de fonder une famille.

Types de familles (RGP 99)	
	1999
Famille mono homme	0
Famille mono femme	24
Couple sans enfant	168
Couple 1 enfant	32
Couple 2 enfants	36
Couple 3 enfants	4
Couple 4 enfants et +	4
Total	268



1.1.2 Le logement

► Composition du parc

La commune compte 510 logements en 1999 et 544 en 2007, soit une augmentation de 9% par rapport à 1990 (**+45 unités**).

Ensemble des logements par type (RGP 99)			
Types de logement	2007	1999	Évolution de 1999 à 2007
Ensemble	544	510	6,7%
Résidences principales	428	378	13,2%
Résidences sec. et logements occasionnels	72	75	-4%
Logements vacants	44	57	-22,8%
dont			
- Maisons	523	473	10,6%
- Appartements	17	28	-39,3%

La part des résidences principales dans l'ensemble du parc de logements s'est encore accrue entre 1999 et 2007 : le recensement de 2007 indique que **78,7% des logements sont des résidences principales** sur la commune du Pont-Chrétien-Chabenet (contre **74,1% en 1999**).

Cette hausse de 13,2% est due principalement à la construction de maisons neuves mais également au changement de statut de résidences secondaires en résidences principales et de la réfection de logements précédemment considérés comme vacants.

En 1999, le taux de vacance (11,2%) est important, mais il diminue de 3,2 points entre 1999 et 2007, passant à 8%. Il est inférieur à celui du canton (10,7%) qui lui a légèrement augmenté depuis 1999.

En 2009, **55 logements vacants ont été comptabilisés**, constituant un potentiel d'accueil non négligeable pour de nouvelles familles.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	1999	%
Ensemble	544	100,0	510	100,0
Résidences principales	428	78,7	378	74,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	72	13,3	75	14,7
Logements vacants	44	8,0	57	11,2
Maisons	523	96,2	473	92,7
Appartements	17	3,1	28	5,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En 1999, la commune proposait 28 appartements, et seulement 17 en 2007. Les maisons prédominent toujours en 2007, représentant 96,2% du parc immobilier.

98 résidences principales sont occupées sous le statut de logement HLM en 1999. La poursuite de la progression de l'habitat à loyer modéré sur le territoire communal (+12,6% entre 1990 et 1999) est un facteur facilitant l'accueil de jeunes ménages et qui permet de contrebalancer le phénomène de vieillissement de la population.

Quant à l'âge du parc de logements, notons qu'en 2007, 44,5% des résidences principales avaient été construites avant 1949, 20,4% entre 1949 et 1974, 25,4% entre 1975 et 1989, et 9,7% après 1990.

Le parc est donc majoritairement ancien.

Le dynamisme de la construction après les années 1990 est assez faible mais similaire au taux observé au niveau du canton où seules 5,7% des résidences principales ont été construites après 1990.

► Statuts d'occupation

En ce qui concerne les résidences principales, on compte **60,8 % de propriétaires** et **35,7% de locataires en 2007**, taux vraiment intéressant à observer pour une commune de cette taille. Ce taux est même supérieur à celui observé au niveau du Canton (30,6%). Il est en croissance de 11,6% depuis 1990.



L'important pourcentage de locataires permet d'envisager un renouvellement de la population progressif et régulier.

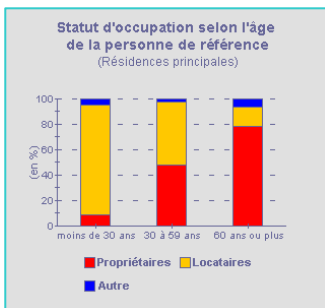
Les ménages les plus jeunes sont majoritairement locataires. L'accroissement du logement locatif peut donc se présenter donc comme un levier pour lutter contre la tendance au vieillissement de la population locale.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2007

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de personnes par personne
Ensemble	428	100,0	906	4,0	1,9
Depuis moins de 2 ans	51	11,8	107	3,4	1,6
De 2 à 4 ans	66	15,5	148	3,6	1,6
De 5 à 9 ans	80	18,8	219	4,0	1,5
10 ans ou plus	230	53,8	432	4,3	2,3

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

On observe par ailleurs une **stabilité des personnes occupantes**, puisqu'en 2007, 53,8% des ménages avaient emménagé dans leur logement depuis plus de 10 ans.



Les informations disponibles sur la date d'emménagement selon l'âge de la personne de référence indiquent que les ménages occupant leur logement depuis moins de deux ans (par rapport à 1999), sont majoritairement jeunes : sur les 38 ménages concernés, l'âge de la personne de référence de 9 ménages se situe entre 15 et 29 ans et 12 autres entre 30 et 39 ans. Cela peut être interprété comme une certaine attractivité de la commune.

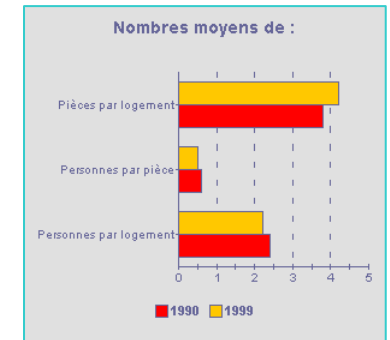
► Conditions d'habitabilité

Il y a **2,12 personnes/logement** en moyenne en 2007 (contre 2, en 1999), avec une forte proportion de ménages d'1 personne (32,7%). Mis en rapport avec la taille des logements, cela traduit un certain confort en terme d'espace.

Notons qu'entre 1990 et 1999, ce sont les ménages de 2 personnes qui ont le plus augmenté (respectivement +27,9%).

En 2007, 65% des résidences principales de la commune possédaient plus de 4 pièces et seulement 8,4% moins de 2 pièces. Le parc est donc composé essentiellement de **grands logements**. Entre 1999 et 2007, les logements de 3 pièces enregistrent la plus forte croissance (+17,1%).

Les résidences principales bénéficient dans leur quasi totalité du confort moderne : en 2007 seules 9 résidences n'étaient pas équipées de baignoire ni de douche.



LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	1999	%
Ensemble	428	100,0	378	100,0
1 pièce	5	1,2	0	0,0
2 pièces	31	7,2	24	6,3
3 pièces	114	26,7	86	22,8
4 pièces	167	39,0	139	36,8
5 pièces ou plus	111	26,0	129	34,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En 2007, 90,7% de la population possède au moins une voiture, et 44,1% en possèdent au moins 2.

► Le logement social

Le parc locatif social est composé de 125 logements. La construction d'une nouvelle tranche est projetée avec la SA HLM Habitat 2036. Le parc social est complètement occupé et les demandes sont constantes.

Le Porté à la Connaissance de l'État note par ailleurs qu'une opération de 6 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est sorti de terre en 2007 au lieu-dit « le Parc ».



► Les constructions récentes

Depuis 2000, 92 permis de construire ont été déposés :

- 28 pour maisons individuelles
- 21 maisons individuelles construites par la SA HLM Habitat 2036
- 13 rénovations/extensions de maison
- 13 garages dont 10 SA HLM Habitat 2036
- 3 abris de jardins et vérandas
- 6 bâtiments agricoles
- 6 bâtiments artisanaux et industriels

- 2 permis déposés par la commune en vue de la construction du kiosque et de sanitaires place Verdun ainsi que pour la station d'épuration.



Source : données communales

Logements autorisés depuis 1980 (source : Sit@del 2) :

1980-1989 : 47 logements

1990-1999 : 75 logements

2000-2009 : 55 logements

177 logements ont ainsi été autorisés depuis 1980, soit 6 logements par an.

Surface moyenne des parcelles des constructions neuves entre 1999 et 2010 (source : DDT36) :

Individuel : 34 logements sur 2 245 m² en moyenne

Individuel de - de 3000 m² : 30 logements sur 1250 m² en moyenne

Collectif : 71 logements sur 580 m² en moyenne

Collectif plus dense : 67 logements sur 370 m² en moyenne

105 logements ont été autorisés entre 1999 et 2010, soit 9,5 en moyenne par an, sur une surface parcellaire moyenne de 1 185 m².

► Les opérations spéciales ciblées sur l'habitat

OPAH

Dans le cadre du Pays, une OPAHTB a été mise en place. Cette Opération Programmée pour l'Amélioration Thermique des Bâtiments est contractualisée pour une durée de 5 ans entre la collectivité, l'État, l'ANAH, l'ADEME et la Région. Elle est destinée à rénover l'habitat et les bâtiments tertiaires et à limiter les rejets de CO². Elle permet la mise en place d'aides financières pour les propriétaires occupants et bailleurs, pour les maîtres d'ouvrages du secteur tertiaire privé et public afin de réaliser des travaux d'amélioration d'économies d'énergies.

Les objectifs de mise en place d'énergies renouvelables concernent également les bâtiments municipaux.

Un Projet d'Intérêt Général relatif à « l'adaptabilité et à la mise aux normes d'habitabilité des logements occupés par les personnes âgées ou à mobilité réduite », lancé à l'échelle du territoire, s'est terminé en 2007.

Un nouveau PIG devait être lancé en 2008.

► L'accueil des résidents temporaires

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral en 2002 puis modifié en 2006 prévoit l'implantation d'aires permanentes d'accueil, d'une aire de grand passage, de terrains familiaux pour l'accueil des familles sédentarisées à Déols, et d'aires de petit passage.

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet n'est pas concernée par ce schéma, mais elle peut cependant réfléchir à l'accueil de ces populations. La commune accueille en effet des familles implantées sur le territoire, qui pour la plupart se sédentarisent.



1.1.3 Population active

Rappel: définition de la population active (INSEE)

La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération)
- être apprenti, stagiaire rémunéré ...
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait)
- être chômeur à la recherche d'un emploi.

Rq : Ne sont pas retenues les personnes qui, bien que s'étant déclarées chômeurs, précisent qu'elles ne recherchent pas d'emploi. C'est ce qui distingue cette définition de la population active au sens du recensement de la population d'une définition utilisée antérieurement de population active spontanée (ou auto déclarée).

► Composition de la population active

Entre 1990 et 1999, la population active totale a cru de 5,1%, puis de 11,8% entre 1999 et 2007. Elle comprenait **418 personnes en 2007** (contre 374 en 1999).

En 2007, ce pourcentage est similaire à celui observé au niveau du canton (71,7% de la population totale est active), et départemental (71,3%).

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité			EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2007					
	2007	1999		Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	588	552	Ensemble	588	418	71,1	373	63,5
Actifs en %	71,1	67,8	15 à 24 ans	88	43	48,3	34	38,2
dont :			25 à 54ans	368	328	88,9	299	81,1
actifs ayant un emploi en %	63,5	58,3	55 à 64 ans	131	48	36,4	41	31,1
chômeurs en %	7,6	9,4	Hommes	295	228	77,4	206	70,0
Inactifs en %	28,9	32,2	15 à 24 ans	39	20	51,3	16	41,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,2	6,2	25 à 54ans	199	189	95,0	175	88,0
retraités ou préretraités en %	12,0	11,2	55 à 64 ans	58	20	34,5	16	27,6
autres inactifs en %	10,7	14,9	Femmes	293	190	64,7	167	56,9
			15 à 24 ans	50	23	46,0	18	36,0
			25 à 54ans	170	139	81,8	124	73,1
			55 à 64 ans	73	28	37,8	25	33,8

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Parmi la population active, 63,5% ont un emploi et 7,6% sont considérés comme chômeurs. Le nombre d'actifs occupés a progressé de 15,8% et le nombre de chômeurs a diminué de 13,5%.

En 2007, la population active comprenait 295 hommes (50,2%) et 293 femmes. La population active ayant un emploi regroupait quant à elle 206 hommes (55,2%) et 167 femmes, le chômage touchant plus la gente féminine que masculine.

► Formes d'emploi

Du point de vue de la forme des emplois, la prédominance du salariat s'est encore renforcée entre 1999 et 2007. Sur les 230 emplois présents dans la zone, **190 personnes sont salariées en 2007.**

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel				
	2007	%	1999	%
Ensemble	230	100,0	209	100,0
Salariés	190	82,3	181	86,6
dont femmes	70	30,2	76	36,4
dont temps partiel	26	11,2	27	12,9
Non salariés	41	17,7	28	13,4
dont femmes	16	6,9	7	3,3
dont temps partiel	6	2,6	2	1,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales
lieu de travail.

La part des non salariés a largement diminué depuis 1982, passant de 31,8% des actifs occupés en 1982 à 11,4% en 1999, où elle connaît une reprise en représentant **15,2% des personnes ayant un emploi en 2007.**

ACT T1 - Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2007				
	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	376	100,0	17,7	44,3
Salariés	320	85,0	16,1	45,7
Non salariés	57	15,0	26,4	36,8

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

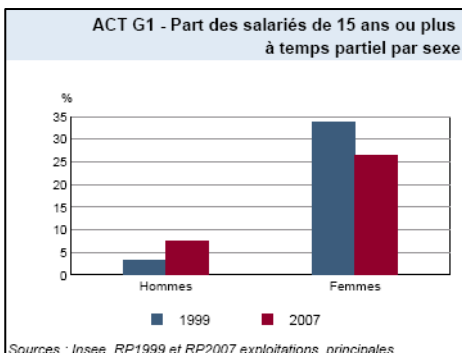
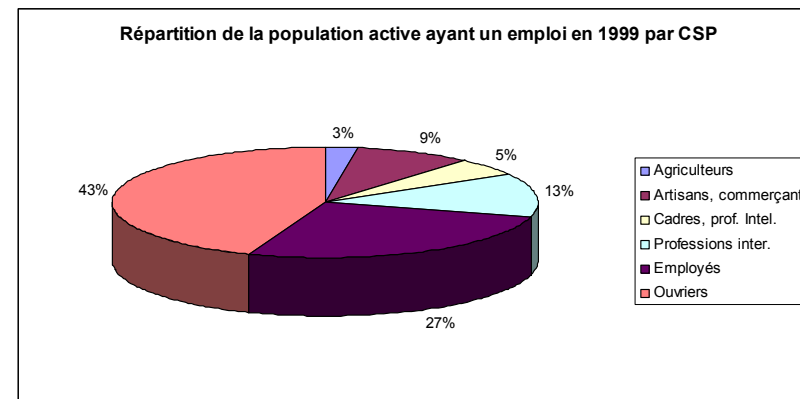


Il existe par ailleurs une certaine stabilité des emplois occupés par la population active du Pont-Chrétien-Chabenet : 86,8% des hommes et 79,4% des femmes salariés bé-

Forme d'emploi des salariés (RGP 2007)				
	Hommes		Femmes	
	Nbre	Part	Nbre	Part
Ensemble	174	100%	146	100%
Titulaires fonct° publ / CDI	151	86,8%	116	79,4%
CDD	18	10,3%	25	17,1%
Intérim	2	1,1%	1	0,7%
Emploi aidé	0	0,0%	1	0,7%
Apprentissage stage	3	1,7%	3	2%

néficient d'un emploi stable. En outre, 10,3% des hommes et 17,1% des femmes actifs salariés sont en CDD.

La répartition de la population active en fonction des catégories socio-professionnelles révèle la prédominance de la CSP ouvriers sur la commune : 44,30% des actifs ayant un emploi, suivi par la CSP des employés (26,6%) et celle des professions intermédiaires (12,66%). A elles trois, elles représentent plus de 83% de la population active communale.



Si 94,2% des actifs salariés hommes travaillent à temps complet, 26,5% des femmes salariées exercent à temps partiel.

Entre 1990 et 1999, c'est la CSP des employés qui enregistre la plus forte croissance en faisant plus que doubler.

► Catégories socioprofessionnelles et secteurs d'activité

La population active occupée du Pont-Chrétien-Chabenet est essentiellement représentée dans le secteur du tertiaire (55,6%), et dans celui de l'industrie (32,9%).

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique (RGP 99)	
	1999
Agriculture	12
Industrie	104
Construction	24
Tertiaire	176
Total	316

Population selon la catégorie socioprofessionnelle (RGP 99)	
	1999
Agriculteurs	8
Artisans, commerçants	28
Cadres, professions intellectuelles supérieures	16
Professions intermédiaires	40
Employés	84
Ouvriers	140
Total	316

► Inactifs

La part des retraités a légèrement augmenté entre 1999 et 2007, passant d'une représentation de 11,2% à 12% de la population. La part des autres inactifs a quant à elle diminué de 4,2 points entre 1999 et 2007.

	2007	%	1999	%
Ensemble	376	100,0	322	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	75	20,1	77	23,9
dans une commune autre que la commune de résidence	301	79,9	245	76,1
située dans le département de résidence	288	76,5	234	72,7
située dans un autre département de la région de résidence	2	0,5	4	1,2
située dans une autre région en France métropolitaine	11	2,9	7	2,2
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Le nombre de travailleurs ayant un emploi dans la commune a légèrement diminué depuis 1999, passant de 23,9% de l'ensemble des travailleurs à 20,1%. Cette baisse est constante depuis 1990, puisqu'elle était de 11,2 points entre 1990 et 1999.

Ce taux d'emploi local reste cependant intéressant pour une commune de cette taille, même s'il est inférieur au taux cantonal (24,8% des actifs ayant un emploi dans le canton d'Argenton-sur-Creuse travaillent et résident dans la même commune).

72,7% de la population active ayant un emploi travaillait dans le département en 1999 ; ils sont désormais **76,5% en 2007**, mais le nombre de travailleurs a diminué.

► Chômage

En 2007, **10,7% de la population active se retrouvait sans emploi**, soit 45 personnes, contre 13,9% en 1999 (soit 52 personnes). La baisse du chômage concerne essentiellement les seniors (55-64

	2007	1999
Nombre de chômeurs	45	52
Taux de chômage en %	10,7	13,9
Taux de chômage des hommes en %	9,6	9,1
Taux de chômage des femmes en %	12,0	19,9
Part des femmes parmi les chômeurs en %	51,1	63,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

ans) et plus particulièrement les femmes (si les chômeurs masculins sont moins nombreux que les femmes, leur part a légèrement augmenté entre 1999 et 2007).

En 1999, 28 personnes étaient au chômage depuis moins d'un an et 24 depuis plus d'un an.

La situation de l'emploi de la population du Pont-Chrétien-Chabenet est légèrement plus défavorable que celle observée au niveau du canton d'Argenton-sur-Creuse où 9,4% de la population active est au chômage. La situation de l'emploi s'est ainsi améliorée au Pont-Chrétien-Chabenet depuis 1999, situation généralisée au niveau du canton. Une attention particulière devra être apportée à la question de l'emploi sur le secteur.

► Emploi sur le territoire communal et migrations pendulaires

Le nombre d'actifs travaillant et résidant sur le territoire communal a diminué depuis 1982.

Le terme de migration pendulaire est attribué aux déplacements journaliers des actifs occupés pour rejoindre leur lieu de travail.

La majorité des actifs utilise la voiture pour se rendre sur son lieu de travail.

33 actifs n'ont pas de transport ou marchent pour s'y rendre.

L'utilisation des transports en commun ou la combinaison de plusieurs modes de transport restent des pratiques marginales sur le territoire communal.

Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	322	100,0 %
Pas de transport	18	5,6 %
Marche à pied	15	4,7 %
Un seul mode de transport :	282	87,6 %
- deux roues	14	4,3 %
- voiture particulière	267	82,9 %
- transport en commun	1	0,3 %
Plusieurs modes de transport	7	2,2 %

1.2 Diagnostic économique

1.2.1 Le tissu économique

► La zone d'activité des Plantes

La ZAC des Plantes est située entre le bourg de Pont-Chrétien et le bourg de Chabenet, le long de la RD 927.

Actuellement, 7 établissements sont recensés sur le site, dans les domaines suivants : matériel agricole ; location de matériel ; entreprise de travaux publics et maçonnerie ; couverture et menuiserie ; serrurerie, menuiseries aluminium et vérandas ; casse automobile.

Au nord de la ZAC, on recense une entreprise de capsules métalliques (48 salariés). Elle s'insère davantage dans le tissu urbain de Chabenet.



La Zone d'Activités est actuellement complète, mais la municipalité souhaite la développer. La ZAC se situant également sur la commune de Saint-Marcel, où toutes les parcelles n'ont pas été vendues, le Pont-Chrétien-Chabenet doit attendre que toutes les parcelles de la ZAC soient vendues pour la clôturer.

Une étude effectuée en 2000 a permis de réduire la bande inconstructible de 75 à 40 mètres, le long de la RD 927 (voie classée à grande circulation).

► Les commerces, entreprises et artisans du centre bourg

Parmi les commerces et artisans, situés essentiellement le long de la rue nationale, sont recensés : une imprimerie, un électricien, un maçon, un coiffeur, un boulanger, une épicerie, une menuiserie et un vannier.



(Source : données communales - 2009)

► Les activités de carrières

Il existe 3 sites d'extraction de matériaux sur le territoire communal.:

- les coutures
- Bel Air
- La Sablière

Un seul site est en cours d'exploitation. Il sera nécessaire de se positionner sur l'avenir de cette activité (extension, maintien, remise en état des sites).



1.2.2 L'agriculture

► Données générales

L'Indre est un département où l'agriculture est, aujourd'hui encore, largement représentée, puisque ce secteur emploie 8.8 %* de la population active du département. A titre de comparaison, on ne dénombre que 5.6%* d'agriculteurs dans la population active de la région Centre ; l'Indre se situe donc largement au-dessus de la moyenne régionale. (*Source : INSEE 2000/2001).

L'agriculture occupe environ 67% de la superficie du département, soit près de 4 625 km². De la Champagne berrichonne aux Boischauts, on recense environ 6 300 exploitations qui consacrent la moitié de leurs terres arables à la culture de céréales. La culture oléagineuse est elle aussi très bien représentée, puisqu'elle occupe 1/5 des parcelles cultivables du département. Les prairies naturelles, nombreuses en Brenne et dans les Boischauts, sont dédiées à l'élevage extensif. Le reste du territoire agricole départemental se partage entre peupleraies, bois, forêts, étangs et jachères.

Le département est caractérisé par 4 secteurs facilement identifiables tant par leur configuration que par la façon dont l'homme les a mis en valeur :

- La Champagne berrichonne, au nord-est du département, est un pays de champs ouverts, un plateau aux vastes ondulations, à l'habitat clairsemé. On y trouve les plus grandes exploitations céréalières, pour la plupart largement mécanisées.

- Le Boischaut Nord et le Boischaut Sud représentent 1/3 de la superficie du département. Ces deux régions de bocage sont les plus vastes, situées entre Champagne et Brenne, et les plus peuplées. Plus vallonnées, plus arrosées, les surfaces travaillées sont plus petites qu'en Champagne berrichonne. Le Boischaut Nord bascule progressivement de la production laitière traditionnelle aux cultures céréalières, tandis que le Boischaut Sud se consacre toujours à l'élevage allaitant.

- La Brenne, aux abords du Poitou et de la Touraine, est le "Pays des 1000 étangs". A l'élevage extensif traditionnel, à la pisciculture et à la chasse, s'ajoute désormais le tourisme. En effet depuis la création du Parc Naturel Régional, la Brenne a retrouvé son rôle de poumon naturel.

En Brenne, faune et flore font désormais l'objet de toutes les attentions.

Le Pont-Chrétien-Chabenet fait partie de la région agricole du Boischaut Sud. La commune est classée en zone défavorisée simple.

► les exploitations agricoles du territoire (données issues du RGA 2000)

4 sièges d'exploitation actifs ont été recensés (la Baronne constitue le quatrième siège d'exploitation). Les données du recensement général agricole (RGA) indiquent qu'elles sont toutes professionnelles et de taille importante (recensées comme exploitations de 100 ha et plus).

Le nombre d'exploitations a considérablement diminué depuis 1979. En 1988, on comptait encore 15 sièges actifs.

Conjointement, la **superficie agricole utilisée moyenne** s'est largement accrue (40 ha en 1988, contre 171 ha en 2000).

La **surface agricole utilisée communale** est de **414 ha**.

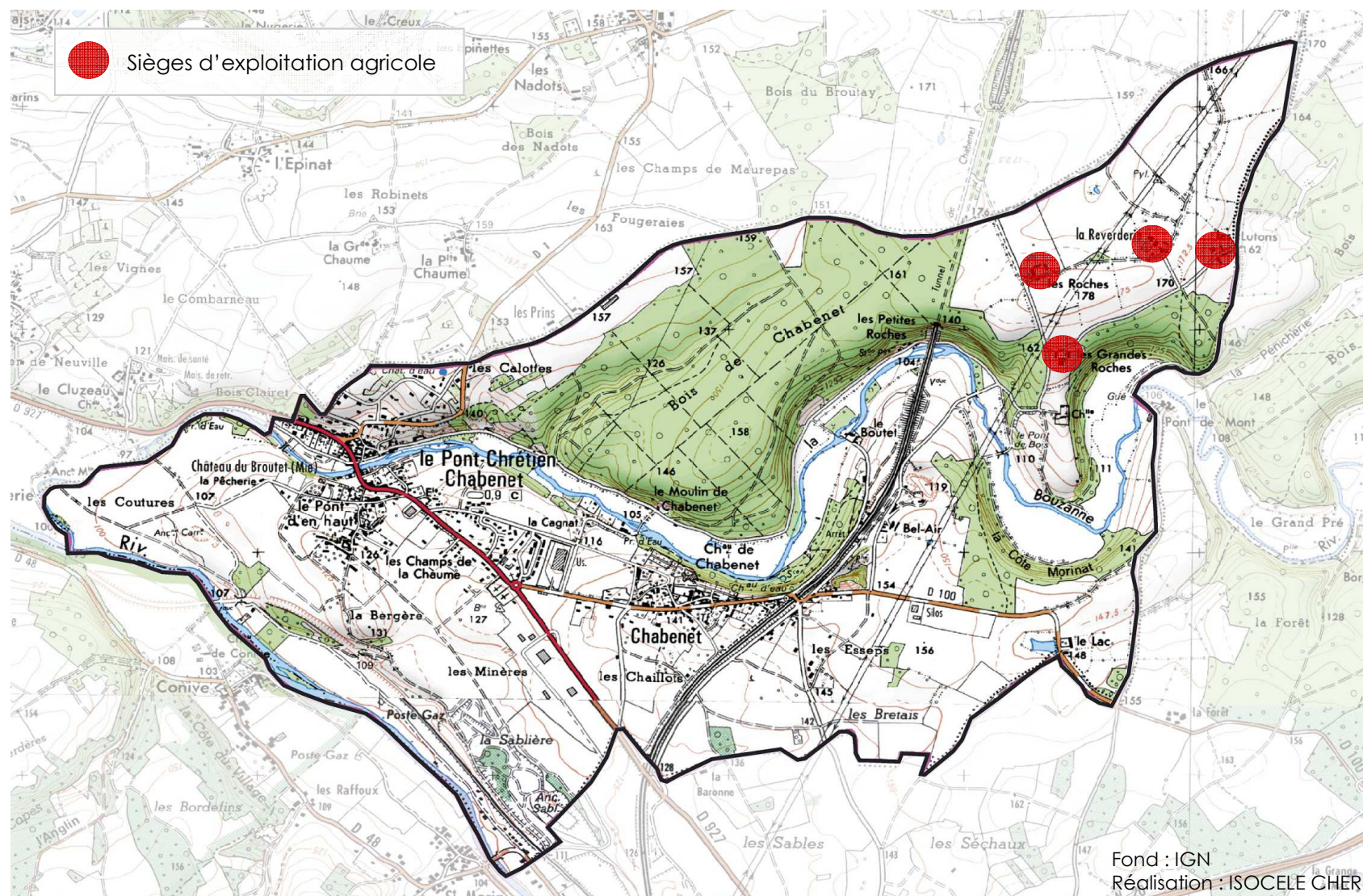
La majorité des superficies agricoles est constituée de terres labourables : 625 ha, soit plus de 91% de la superficie agricole en 2000. En 1979, ce pourcentage était équivalent.

Plus de la moitié de ces terres labourables sont plantées en **céréales (325 ha en 2000)**, essentiellement en blé tendre, orge et escourgeon.

La culture des **oléagineux représente 169 ha**.

63 ha sont en jachères en 2000. Le secret statistique masque les données des recensements précédents.

AGRICULTURE : localisation des Sièges d'exploitation



Parmi les moyens de production, 11 tracteurs sont recensés ainsi que 3 moissonneuses batteuses.

La moyenne d'âge des exploitants est couverte par le secret statistique.

NB : le secret statistique masque les résultats inférieurs à 3 unités ou lorsque 90% du résultat est effectué par une unité (ex. : 91% du cheptel de bovins détenu par une exploitation).



La charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles:

Ce document contractuel a été mis au point par différents partenaires : Chambre d'Agriculture de l'Indre, CAUE de l'Indre, DDT, et SDAP de l'Indre, architecte conseil. Il a été signé le 20 juin 2000, sous l'autorité de M. le Préfet

Parmi les préconisations, on peut trouver :

« [...] il convient que les bâtiments agricoles respectent les prescriptions suivantes :

Les constructions agricoles, dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement,
- minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier [...].

1.2.3 Le tourisme

► L'offre touristique et culturelle

Le Val de Creuse est un des pays de France avec des caractères qui lui sont propres, en plus de son appartenance au Berry. Les villes et villages aux attraits multiples et la nature encore intacte sont des atouts d'importance.

Parmi les lieux de visites : musées à Thèmes, visites guidées (en particulier découverte de la « Venise verte du Berry » à Argenton sur Creuse avec ses maisons à galeries donnant sur la rivière, ses moulins, ses hôtels particuliers des 17^{ème} et 18^{ème} siècles, sa vue panoramique depuis l'esplanade de la Bonne Dame, ses églises, ses petites rues étroites témoins de la physionomie médiévale de la ville, visite du site archéologique des Mersans, conduisant des remparts gaulois aux fondations gallo-romaines. Visite d'un musée construit sur les vestiges gallo-romains de la ville d'Argentomagus, d'une crypte archéologique avec ses vestiges architecturaux impressionnants et un autel domestique unique en Gaule.

- Sites à Découvrir tels que le site classé du barrage de la Roche Bat l'Aigue, les nombreux châteaux ou encore le pont de bois, unique en France, permettant de traverser la rivière la Bouzanne et accéder à une vue imprenable sur le château médiéval de Chabenet et enfin les édifices religieux.

Le pays du Boischaut Sud propose de nombreuses activités telles que : les itinéraires de découverte, les randonnées à pied (Les communes du Pays proposent une cinquantaine de circuits de promenades et randonnées balisées selon les normes de la Fédération Française de Randonnée Pédestre. Des petites boucles de 5 ou 6 Km à de grands parcours de 15 à 30 Km), les randonnées à cheval, à vélo, et les lieux de baignades (Centre aquatique, avec piscines pour petits et grands, cours d'aquagym, école de natation, bébés nageurs et jardin aquatique, plages et lacs), le ski nautique, voile, plongée, pêche, minigolf, tennis escalade)...



► Les capacités d'accueil et d'hébergement

Sont recensés :

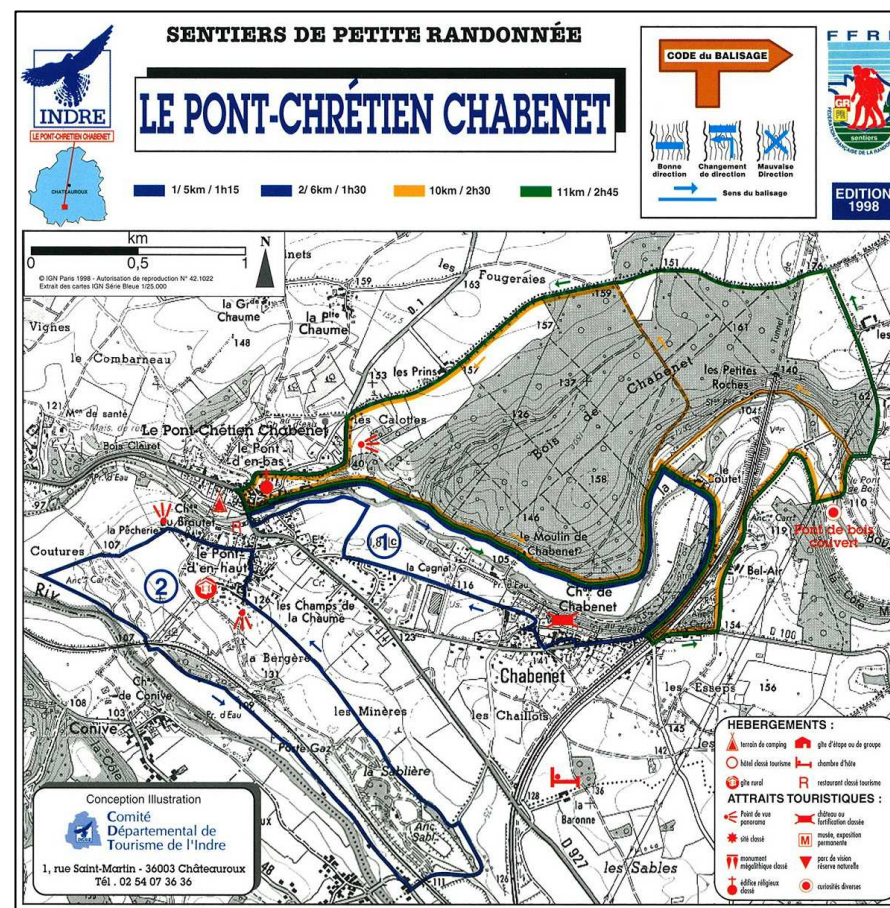
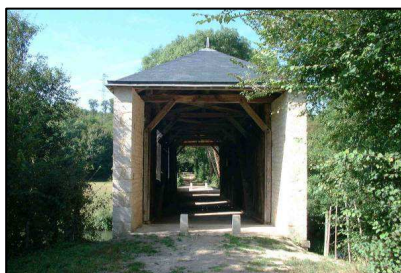
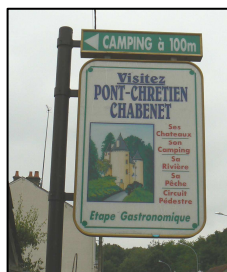
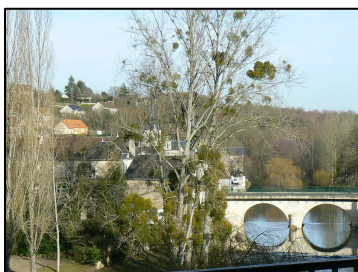
- Un hôtel « l'auberge du Pont »
- Le Château de Chabenet, qui comprend un établissement hôtelier
- 2 gîtes situés au Moulin du pont et à la Baronne
- Un camping** « Les Rives de la Bouzanne », situé dans la Vallée de la Bouzanne, dans le bourg de Pont-Chrétien.

► Les circuits/promenades

3 circuits sont recensés sur le territoire communal.

Il existe un projet de création d'un chemin reliant le centre-bourg et son camping à la voie verte dont le tracé longera le val de Creuse.

Une aire de loisirs devrait être créée au lieu-dit les Chaumes, secteur d'anciennes carrières aujourd'hui devenu une zone de décharges « semi-contrôlée ». Cette aire permettrait ainsi de réhabiliter le site pour le revaloriser en tant qu'espace naturel.



1.3 Diagnostic équipements et services

1.3.1 Les équipements

► L'administratif

Le bâtiment de la Mairie se situe dans le bourg de Pont-Chrétien.

Le bureau de postes se situe dans le centre-bourg.



► Les équipements scolaires et périscolaires

Il existe une école primaire située rue Nationale. Elle dispose également d'un restaurant scolaire.

Depuis 2000, les effectifs sont croissants :

- 2000 : 73 élèves (25 domiciliés hors commune)
- 2001 : 74 élèves (26 domiciliés hors commune)
- 2002 : 80 élèves (28 domiciliés hors commune)
- 2003 : 80 élèves (28 domiciliés hors commune)
- 2004 : 87 élèves (25 domiciliés hors commune)
- 2005 : 95 élèves (32 domiciliés hors commune)
- 2006 : 92 élèves (37 domiciliés hors commune)
- 2007 : 111 élèves (48 domiciliés hors commune)



Une bibliothèque est également située en rive gauche de la Bouzanne dans le bourg de Pont-Chrétien.

► Les équipements sportifs et de loisirs

Parmi les équipements sportifs, on recense : un boulodrome, un terrain de football, un tennis, un terrain multisports.

Une aire de jeux est également située à proximité du camping.



► Le secteur associatif

9 associations locales sont recensées : Comité des fêtes, Espoir Football, Loisirs pour tous Gymnastique, Union CAFN, Les Doigts Agiles, Association Écoute Fibromyalgie, Être Pontacabanois, Syndicat des Chasseurs, Association du restaurant Scolaire

1.3.2 Les besoins identifiés

Il existe un projet de réalisation d'un restaurant scolaire d'une surface d'environ 200 m² (d'ici à 2010). La cantine actuellement en service sera transformée en salle de classe.

Il existe un projet d'édification d'une passerelle sur la Bouzanne au Pont de Mont, à l'initiative des communes de Saint-Marcel et Tendu. Le Pont-Chrétien-Chabenet souhaite connecter l'un de ses circuits de randonnées directement sur le futur ouvrage.



1.4 Diagnostic des infrastructures

1.4.1 Les réseaux techniques

► L'alimentation en eau potable

Il n'existe pas de zone de captage sur le territoire communal.

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Philippière, à Chasseneuil.

Concernant les zones de captage, les services de l'État rappellent les dispositions suivantes : « Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L. 1321-1 du Code de la santé publique) ».

Les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale (article R. 1321-6 du Code de la santé publique). L'extension des constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec la protection de ces ressources.

Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial) en l'absence du réseau public, notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée, toutefois une déclaration doit être faite auprès du préfet (article L. 1321-7 du Code de la santé publique).

Chaque immeuble desservi par le réseau d'alimentation en eau potable doit fournir une pression d'au moins 0.3 bar à l'heure de pointe de consommation et ce au point le plus élevé ou le plus éloigné de l'immeuble (article R. 1321-58 du Code de la santé publique).

L'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation au terme du PLU et les moyens mobilisables devra donc être démontrée.

► Gestion de l'eau pluviale

La collectivité devra à terme établir un schéma d'assainissement pluvial et le prendre en compte dans le document d'urbanisme. L'évacuation des eaux pluviales ne doit pas dépasser les débits du ruissellement naturel.

Les communes peuvent choisir de collecter les eaux pluviales, soit dans le cadre d'un réseau unitaire pour les traiter avec les eaux usées, soit dans le cadre d'un réseau séparatif. Cependant les eaux collectées par les réseaux pluviaux peuvent être à l'origine de sérieuses pollutions du milieu naturel, c'est pourquoi les rejets importants d'eaux pluviales sont soumis au régime d'autorisation de la loi sur l'eau au titre de la rubrique 5.30 de la nomenclature du décret du 29 mars 1993.

Libellé et seuil : rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant

Supérieure ou égale à 20 ha : soumis à AUTORISATION

Supérieure à 1 h, mais inférieure à 20 ha : soumis à DECLARATION

Il est recommandé, lors de tout nouvel aménagement, de :

- créer des bassins d'orages pour la régulation et l'évacuation des débits de l'ordre de 1 litre/seconde par hectare aménagé,
- traiter séparément les eaux de toitures et les eaux de chaussées et de parkings généralement polluées (mise en place de déshuileurs - désableurs pour les entreprises),
- favoriser l'infiltration des eaux de toiture de manière à limiter les débits dans les collecteurs publics, notamment dans les lotissements.

Les réseaux de la commune ne sont pas suffisants pour accueillir la totalité des eaux pluviales.

► Le traitement des eaux usées

Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif (article L. 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les communes ou leurs groupements ont l'obligation de délimiter sur leur territoire les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif (article L. 2224-7 à L. 2224-11 du Code Général des Collectivités Territoriales). Le zonage d'assainissement doit être annexé au PLU.

Le développement urbain est donc conditionné par la qualité des infrastructures de l'assainissement.

La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines a fixé des obligations pour l'assainissement des eaux usées, rappelées dans la circulaire du 8 décembre 2006.

Aussi « aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation si la collecte et les traitements des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ». Il en est de même si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux ou actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitements situés en aval de nouveaux secteurs à urbaniser.

Une compatibilité devra être recherchée entre le schéma d'assainissement et le PLU lors de la phase zonage.

Le schéma d'assainissement a été approuvé le 3 septembre 2002.

L'étude fait apparaître qu'il n'est pas possible d'envisager un assainissement collectif généralisé. Les choix opérés en matière de zonage des techniques d'assainissement intègrent :

- La qualité des sols
- Les possibilités techniques de mise en œuvre des filières individuelles
- La sensibilité du milieu

- Les problèmes relevant de l'hygiène publique
- Les perspectives de développement communales
- Les aspects financiers liés à la réalisation pratique des différentes situations envisageables.

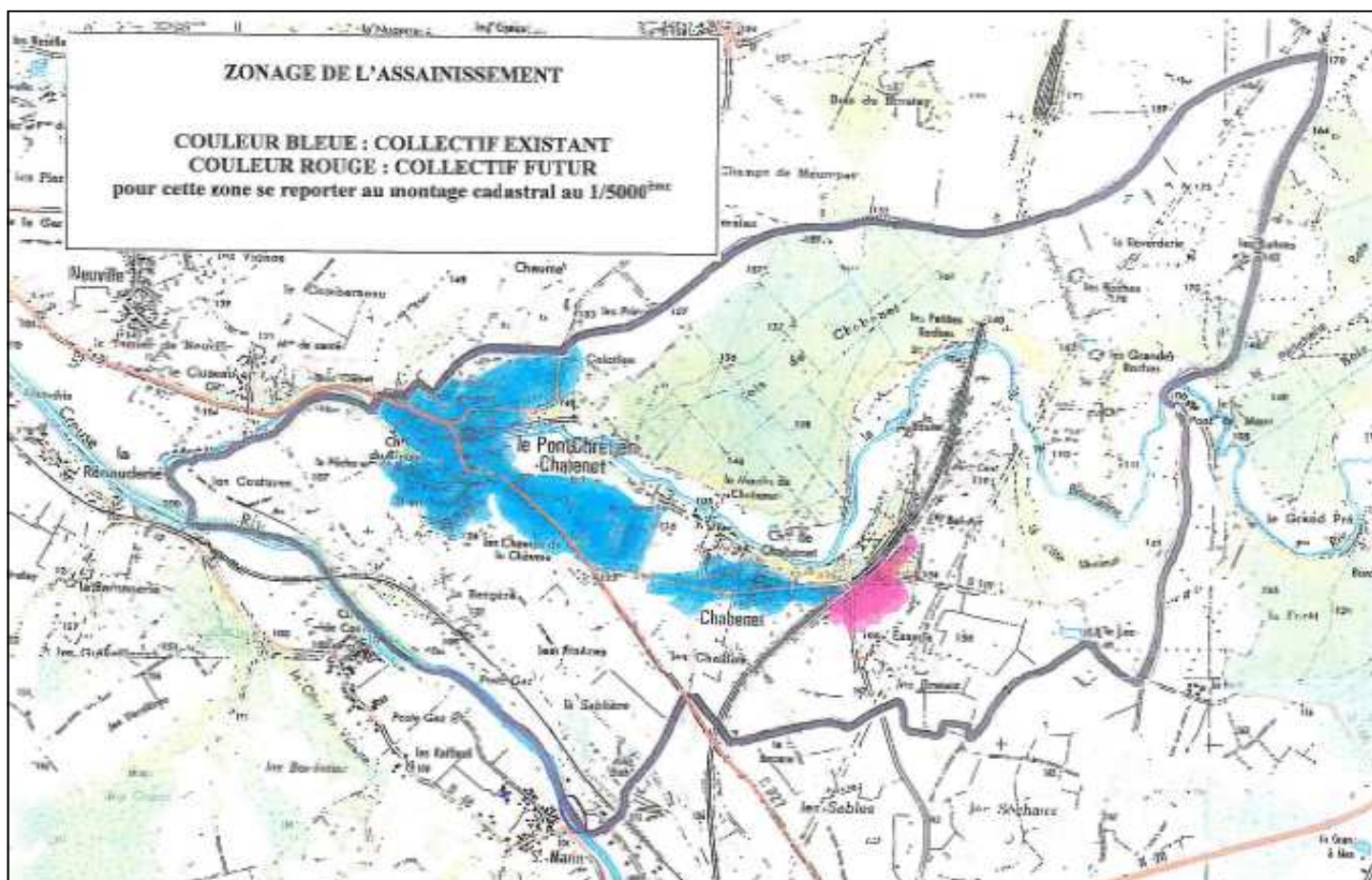
Le Pont-Chrétien et Chabenet disposent d'un réseau collectif de traitement des eaux usées (réseau existant en bleu sur la carte de zonage ci-après).

Les conclusions de l'étude font apparaître une priorité de traitement collectif pour le secteur de Chabenet Gare en raison de la concentration de l'habitat, des problèmes d'hygiène public, de la faible conformité de l'assainissement existant, de la moyenne aptitude des sols et pour les perspectives de développement.



Tous les autres secteurs seront concernés par l'assainissement autonome. En effet, l'habitat est peu concentré, les contraintes d'habitat faibles, l'impact sur l'environnement et l'hygiène public faible et les perspectives de développement nulles.

Une tranche d'assainissement a été réalisée à Chabenet pour desservir 11 habitations.

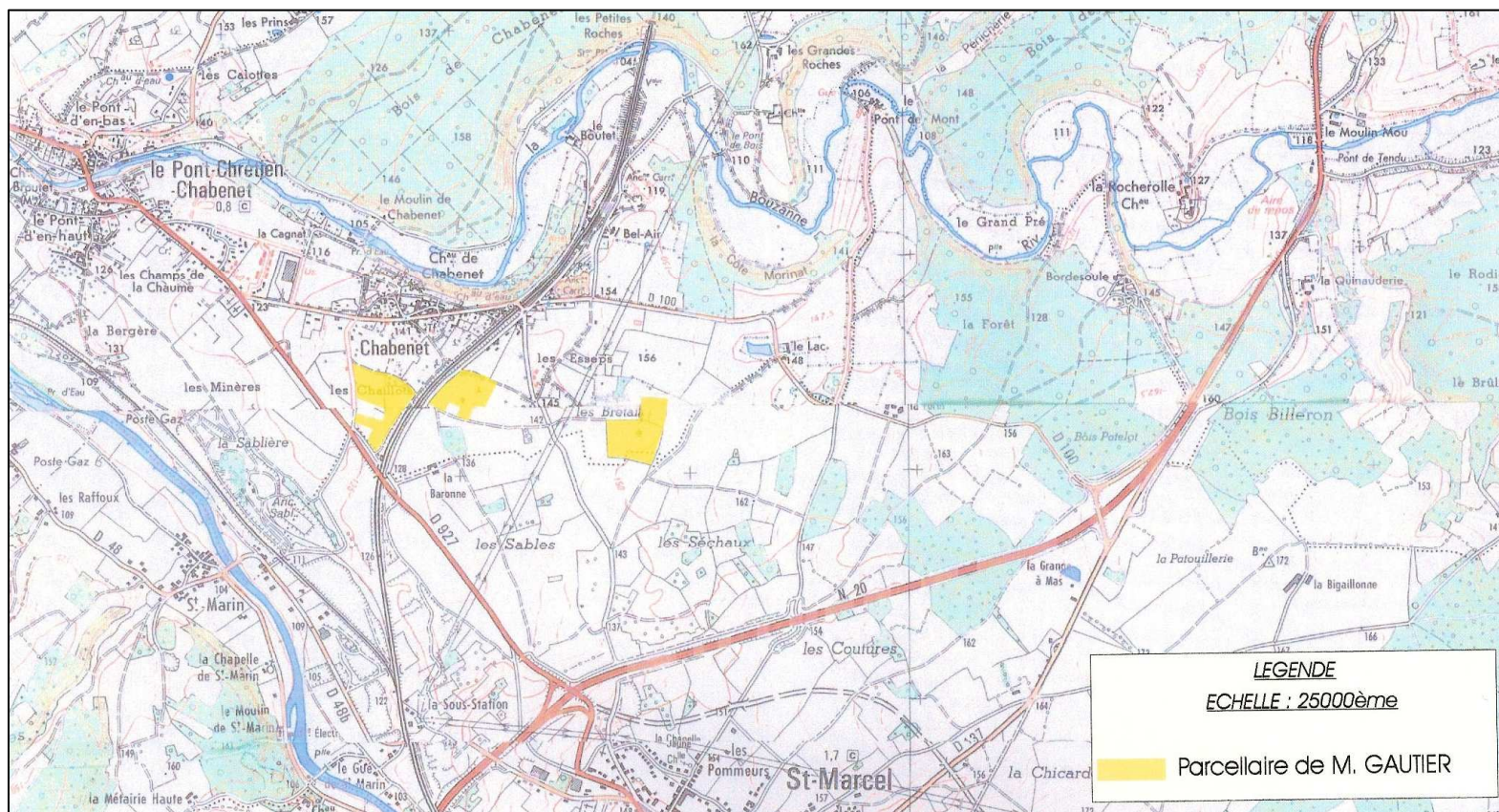


Un étude de valorisation agricole des boues de la station d'épuration a été élaborée en 2005 par le bureau d'études CREE.

Cette étude permet la mise à disposition de 16,16 hectares aptes à recevoir un épandage des boues.

La production actuelle de boues de la station d'épuration du Pont-Chrétien-Chabenet représente environ 12 tonnes de matière sèche. Tonnage pouvant évoluer vers 20 tonnes avec des raccordements supplémentaires.

L'épandage sur des terrains agricoles s'effectue sous la forme pâteuse depuis le changement de l'unité de traitement par des lits plantés de roseaux (2008).



► La défense incendie

La circulaire interministérielle n°465 du 1^{er} décembre 1951, émanant du ministère de l'Intérieur, modifiée par la circulaire du 9 août 1967 du ministère de l'Agriculture, fixe les conditions d'utilisation du réseau d'eau potable pour la lutte contre l'incendie. Elle stipule entre autres que :

- Pour assurer une zone de protection efficace, les poteaux incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de 3 mètres.
- Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :
 - . 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles
 - . 120 m³/h pour les zones artisanales
 - . 120 à 140 m³/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles.

La défense contre l'incendie est placée sous l'autorité du Maire au titre de des pouvoirs de police administratives, en application de l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. En tout état de cause, l'attention de l'autorité principale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait, en cas de sinistre, sa responsabilité au titre de l'article L. 131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La mise aux normes de la défense incendie a eu lieu en 2010/2011.

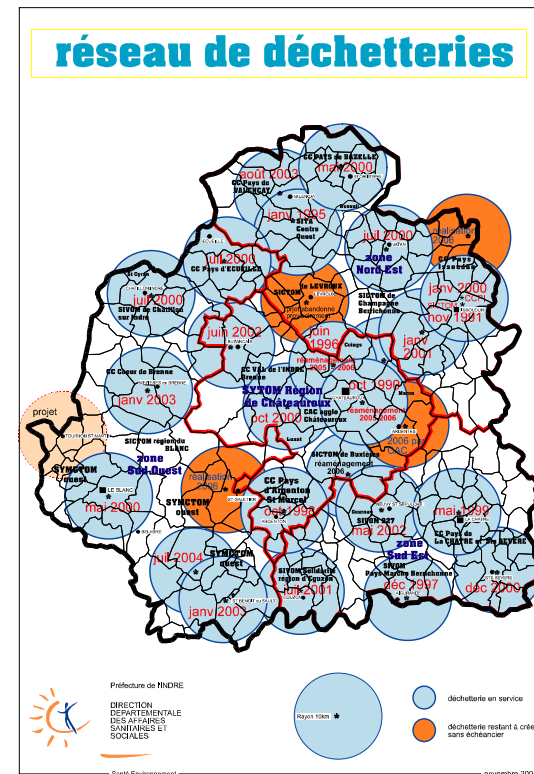
► Ordures ménagères

Un plan départemental d'élimination des déchets ménagers a été approuvé le 5 octobre 1999 (valable 10 ans).

Un nouveau plan a été mis à l'étude à partir du second semestre 2008, avec un pilotage du conseil général.

La déchetterie intercommunale se situe à Saint-Marcel.

Les déchets ménagers sont traités à l'usine du SYTOM au Poinçonnet.



..... Réseau d'eau potable
 — Réseau Gaz
 ○ Bornes incendie

Source : IGN
Réalisation : ISOCELE CHEF

1.4.2 Les infrastructures de communication et de déplacement

► Le réseau viaire communal

La commune est desservie par un réseau de 4 routes départementales :



- La RD 1 qui rejoint la RD 927 à Pont-Chrétien, en rive gauche de la Bouzanne
- La RD 48 qui transite par l'extrême sud du territoire
- La RD 927 qui traverse le Pont-Chrétien
- La RD 100 qui traverse Chabenet

Le reste du réseau est constitué de voies de desserte (réseau secondaire).

Les RD 927 (voie classée à grande circulation, induisant un recul de 75 mètres en dehors des zones urbaines) et RD 100 constituent les artères principales du territoire. De nombreux espaces ne sont desservis que par des chemins (espaces boisés principaux, sud de la commune en direction de la Creuse).

L'autoroute A20 est située plus au sud et l'accès s'effectue sur le territoire de Saint-Marcel.

► Les autres infrastructures de communication

La voie ferrée

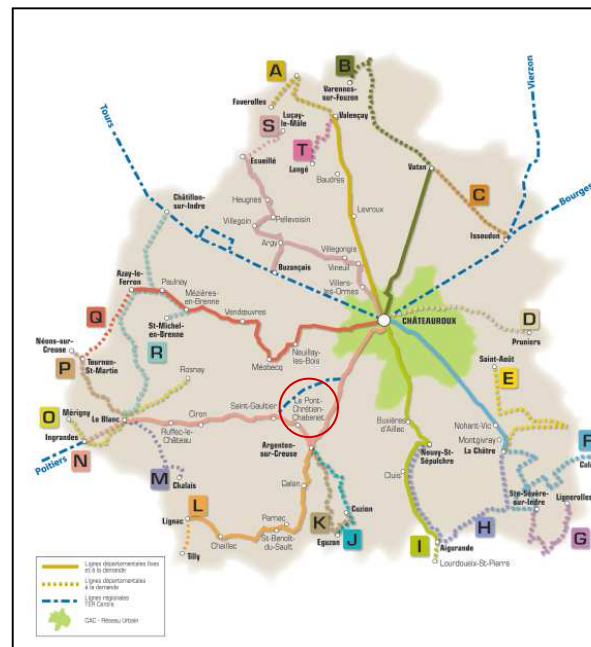
La voie ferrée Paris-Toulouse traverse la commune et emprunte le viaduc situé au nord du Pont-Chrétien-Chabenet.

Un bâtiment de l'ancienne gare, situé à Chabenet, a été démoli.

La ligne ferrée fait l'objet d'un arrêté la désignant comme « axe de transport terrestre bruyant ». La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres. Dans ces secteurs des mesures d'isolement acoustique doivent être prises sur les nouveaux bâtiments.



► Les transports en commun

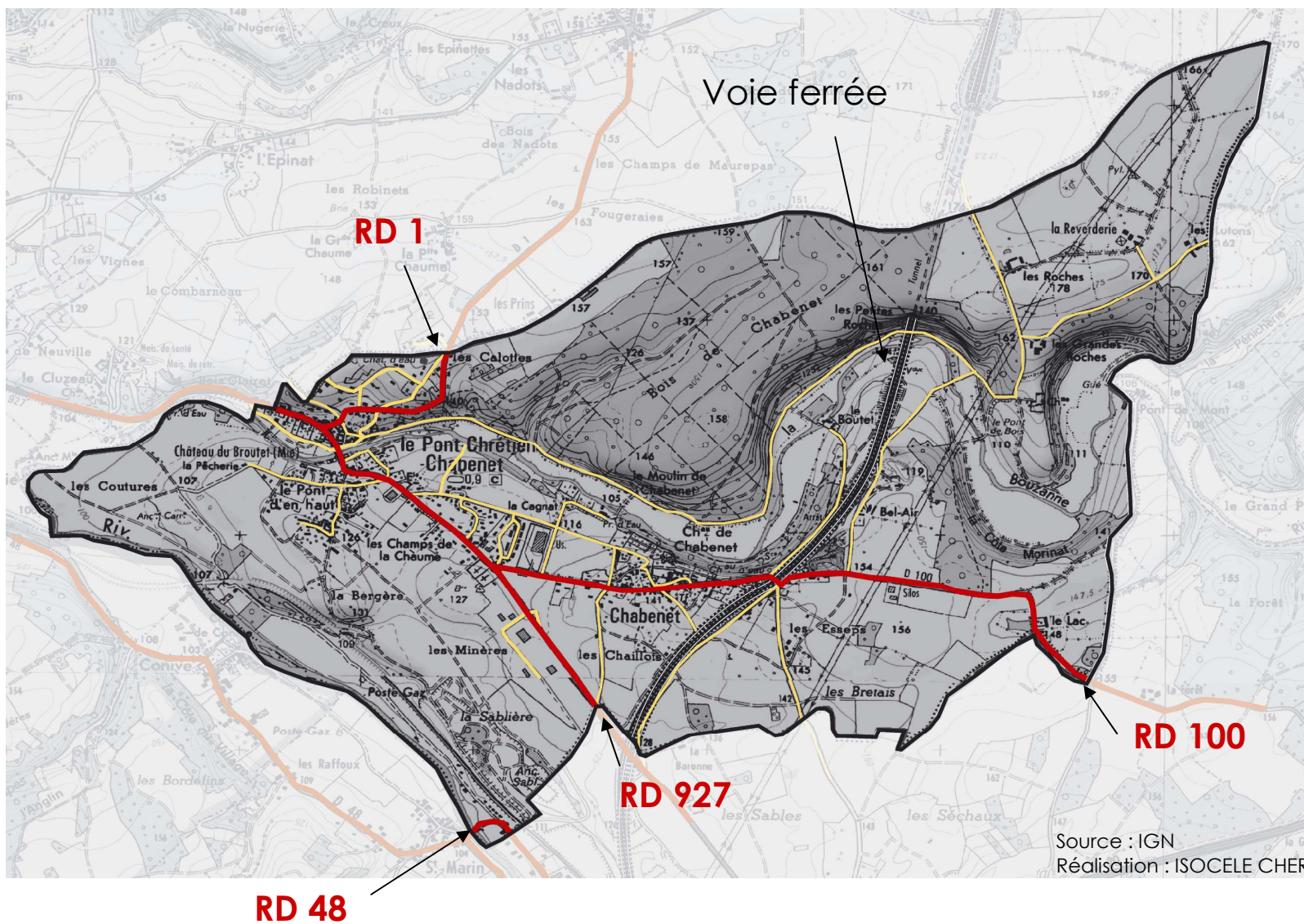


L'Aile Bleue est le réseau routier de transport en commun du département de l'Indre. Il est géré par le Conseil général de l'Indre. Il est composé de 20 lignes (lignes fixes et lignes à la demande) et les cars desservent 203 communes.

La **ligne N** relie Le Blanc à Châteauroux et dessert le territoire communal.



RESEAU VIAIRE



RESEAUX DE TRANSPORTS et NUISANCES SONORES

CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DE L'INDRE À L'ÉGARD DU BRUIT

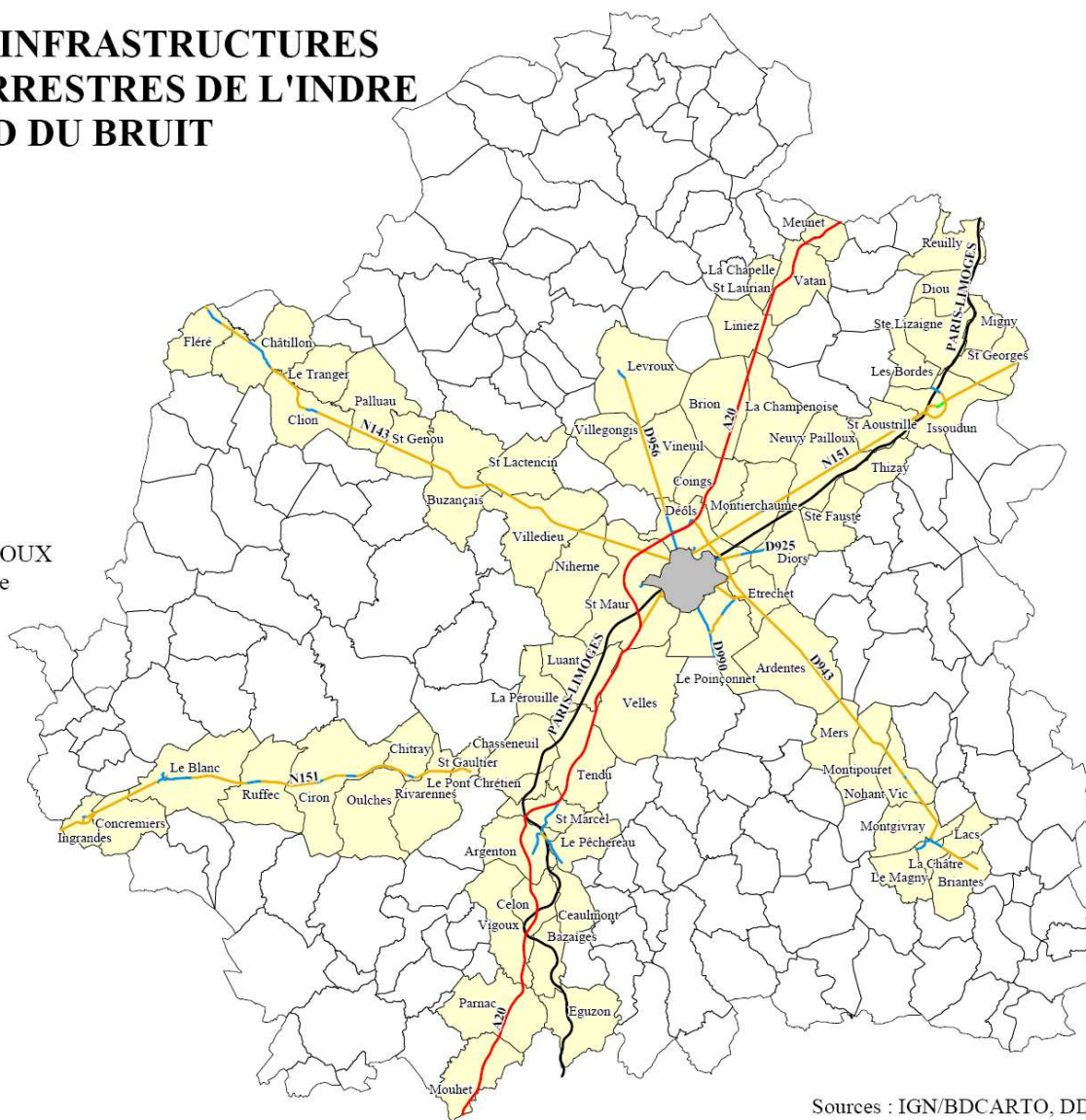
Juillet 2001

Catégorie de l'infrastructure

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5



Commune de CHÂTEAUROUX
qui fait l'objet d'un autre
arrêté préfectoral



Sources : IGN/BDCARTO, DDE36



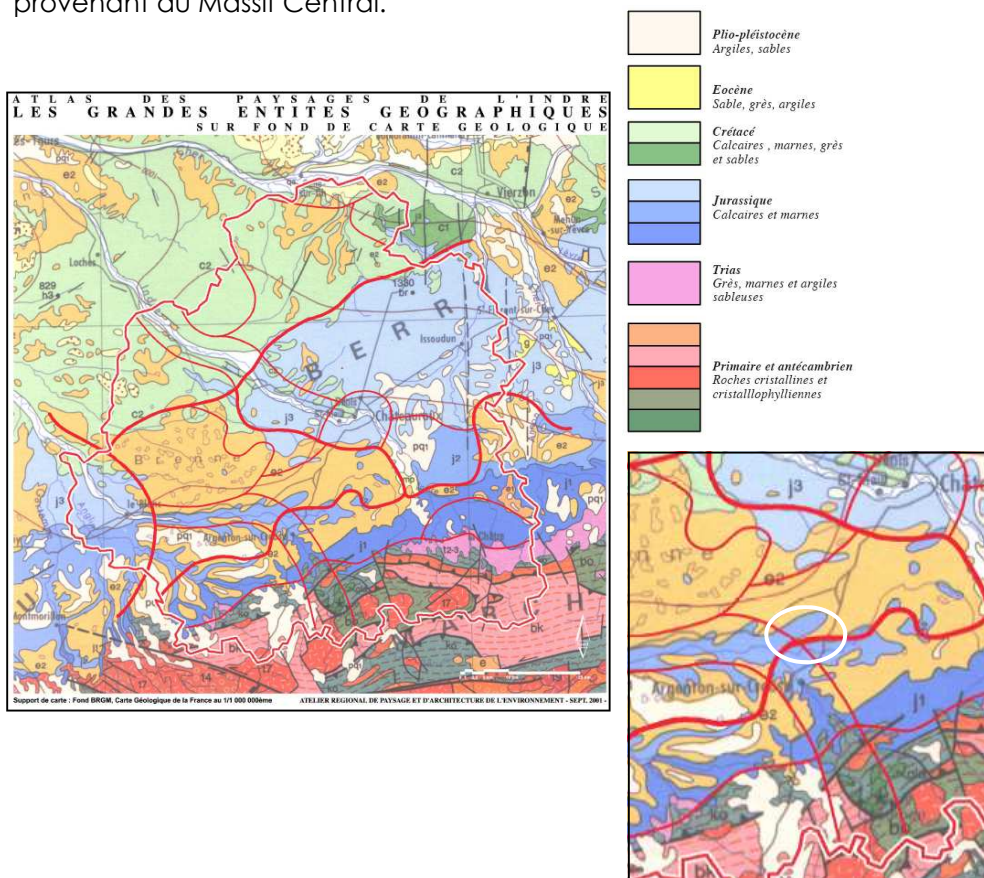
2 DIAGNOSTIC de l'ETAT INITIAL de L'ENVIRONNEMENT

2.1 Contexte physique et naturel

2.1.1 Géologie

Les sols du Pont-Chrétien-Chabenet sont principalement issus du Bartonien au nord-est de la commune, et constitués de sables, argiles, grès, graviers et quartzeux blancs.

Dans le sud et l'ouest de la commune on trouve des alluvions anciennes de la Creuse, composées de sables, graviers et formations cristallophylliennes provenant du Massif Central.

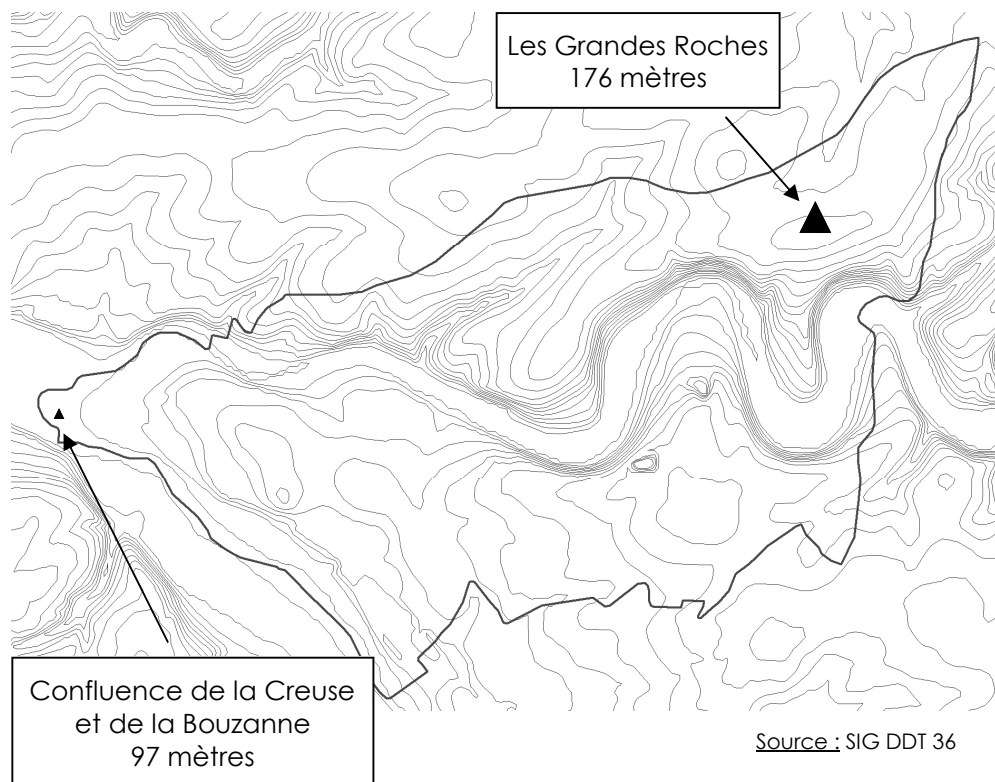


2.1.2 Topographie

La commune est située à une altitude moyenne de 136 mètres. Le territoire vallonné est entaillé par deux vallées.

Le point culminant est situé aux Grandes Roches (176 mètres) au nord-est de la commune. Le point le plus bas, 97 mètres, est localisé à la confluence de la Bouzanne et de la Creuse, à l'extrémité sud-ouest du territoire.

La Vallée de la Bouzanne serpente d'est en ouest et la Creuse délimite le territoire communal au sud.



2.1.3 Hydrographie

Le réseau hydrographique communal est principalement constitué de la Bouzanne et de la Creuse.

La Bouzanne est un affluent de la Creuse qui coule dans le département de l'Indre. Cette rivière naît aux confins du département de la Creuse, près d'Aigurande, et se dirige vers le nord-nord-est en direction de Châteauroux. A proximité de Châteauroux, elle entame une large boucle, vers l'ouest puis le sud-ouest et rejoint la Creuse un peu en aval d'Argenton-sur-Creuse, à l'extrémité sud-ouest du territoire du Pont-Chrétien-Chabenet.

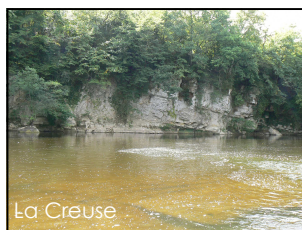
La Creuse prend sa source à 816 m d'altitude sur le Plateau de Millevaches, dans le département auquel elle a donné son nom. Elle se jette ensuite dans la Vienne.



On note la présence de quelques points d'eau/étangs, notamment à proximité des fermes et exploitations agricoles (le lac, les Roches).



La Bouzanne



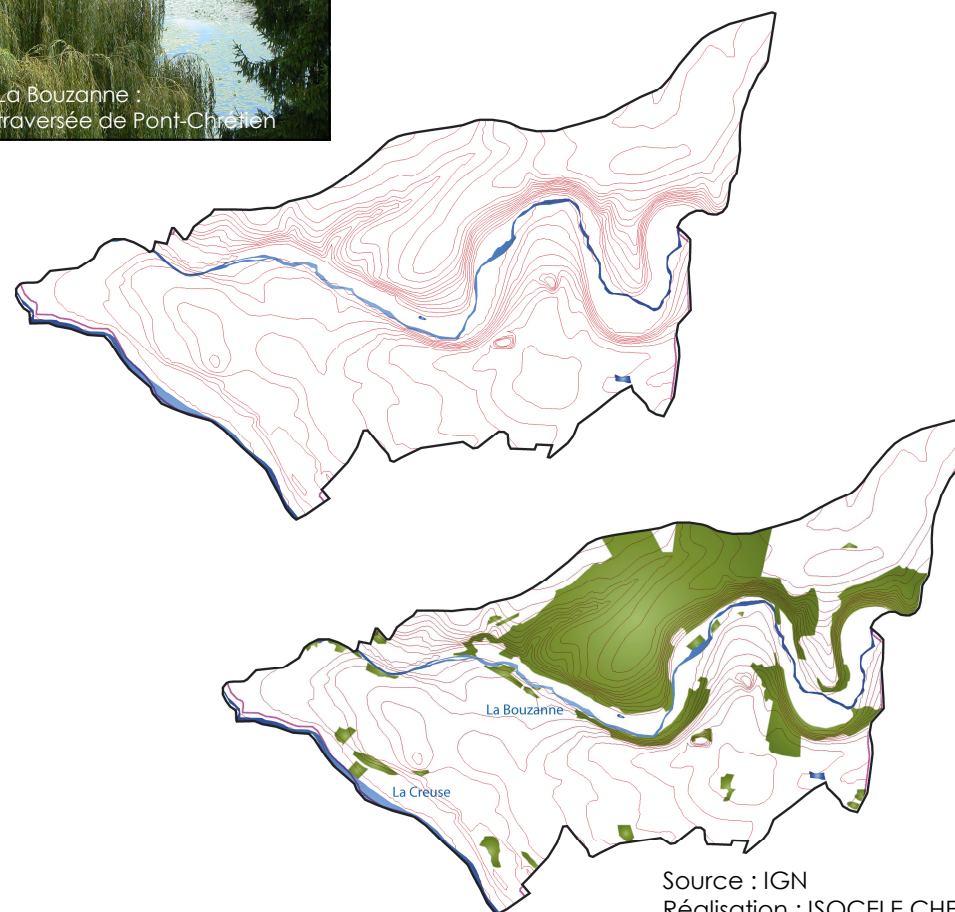
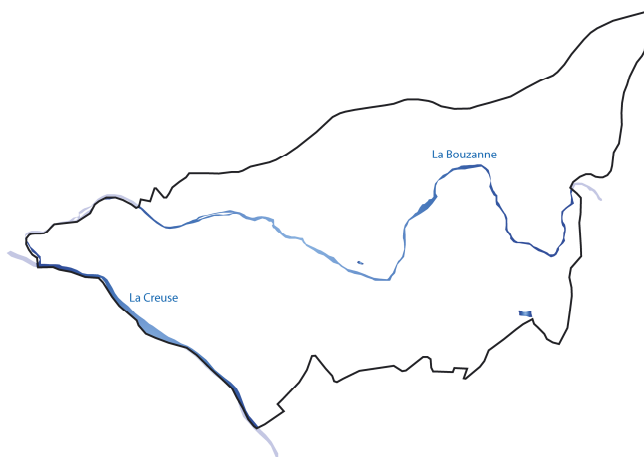
La Creuse



Confluence des rivières



La Bouzanne : traversée de Pont-Chrétien



Source : IGN
Réalisation : ISOCELE CHER



2.2 Les paysages

La perception du paysage dans lequel nous évoluons est le résultat de la combinaison de plusieurs phénomènes : il existe des phénomènes naturels quotidiens ou cycliques (vents, pluie...) voire exceptionnels (tempêtes, crues...). A ceux-ci s'ajoutent les activités implantées par les sociétés humaines. La prise en compte conjointe de ces éléments paraît essentielle à la réalisation d'un diagnostic complet de l'état initial de l'environnement.

2.2.1 L'occupation des sols

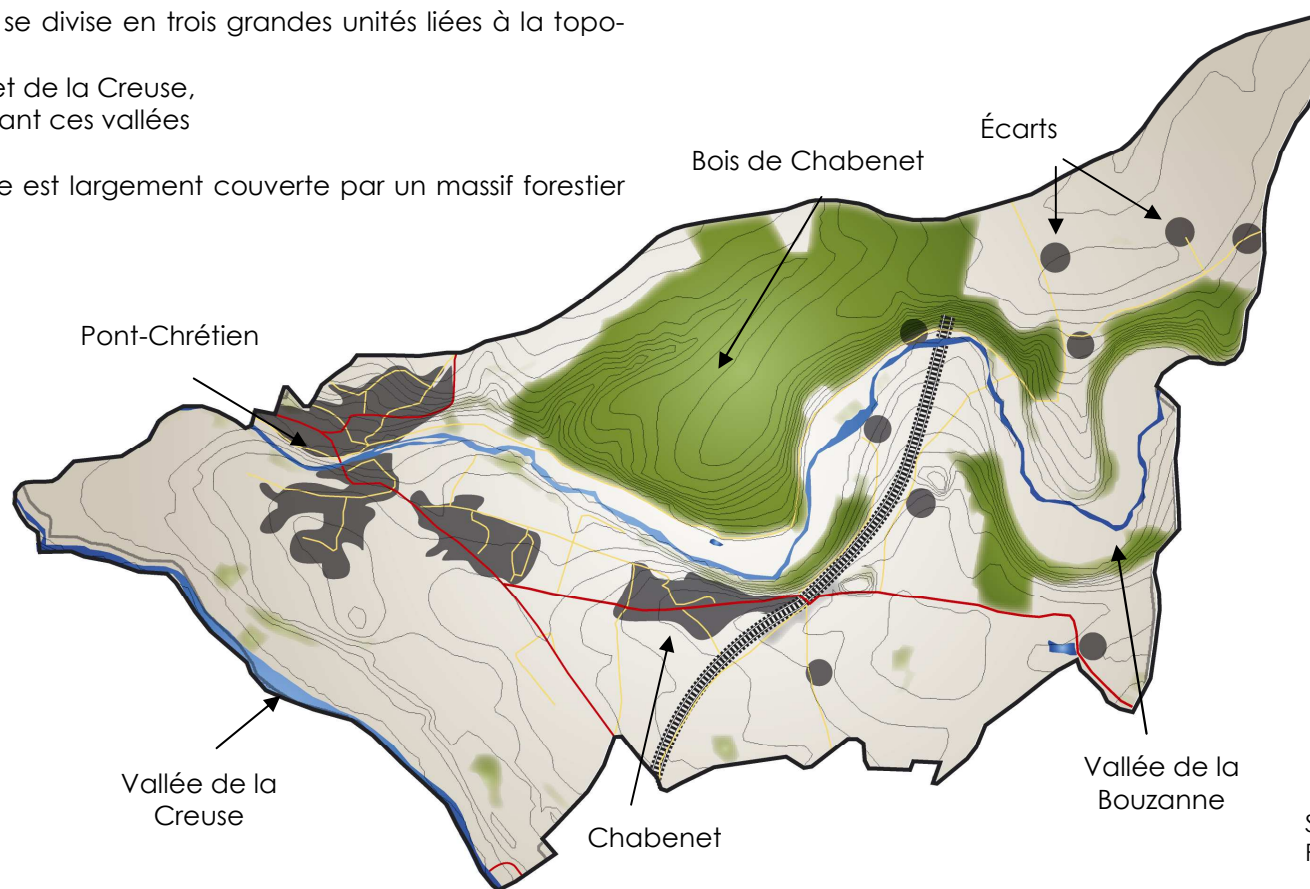
Le territoire de la commune se divise en trois grandes unités liées à la topographie :

- les vallées de la Bouzanne et de la Creuse,
- les coteaux escarpés longeant ces vallées
- les plateaux.

La rive droite de la Bouzanne est largement couverte par un massif forestier (le bois de Chabenet).

La distribution spatiale du bâti s'est principalement concentrée le long de la Vallée de la Bouzanne. Les zones urbanisées se situent majoritairement en rive gauche, formées par les anciens villages de Pont-Chrétien et de Chabenet, cependant l'urbanisation de Pont-Chrétien traverse la Bouzanne pour s'étendre sur le coteau d'en face. Les écarts sont peu nombreux sur le territoire. Ils sont constitués d'anciennes fermes ou des exploitations agricoles encore en activité.

La voie ferrée qui traverse la commune constitue un élément fort du territoire et semble édifier une limite à l'urbanisation.



Source : IGN
Réalisation : ISOCELE CHER



2.2.2 Les unités paysagères

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet est située dans le Boischaut Méridional. Cette unité est marquée par les vallées qui la traverse, notamment celle de la Creuse.

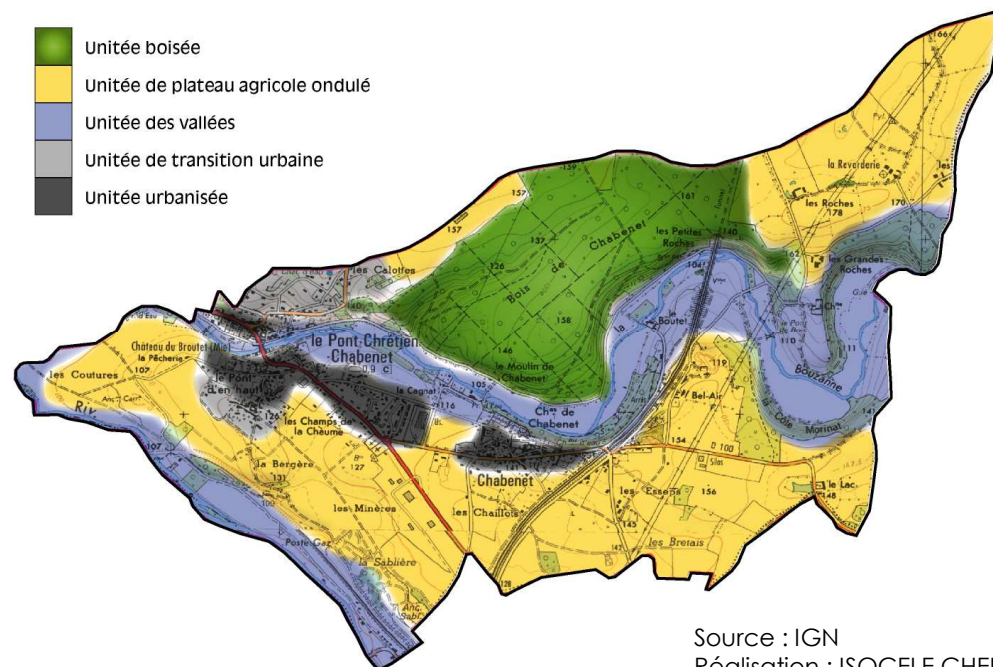
L'atlas des paysages de l'Indre situe la commune en secteur A4 « Vallée de la Creuse ».

Cependant, une analyse plus précise du territoire communal permet de dégager 4 grandes unités paysagères :

- Les paysages boisés
- Les paysages de vallées
- Le plateau agricole ondulé
- Les paysages urbanisés



A- BOISCHAUT MERIDIONAL
A1- Pays des armes
A2- Plaine de Vie
A3- Pays des châtaigniers
A4-Vallée de la Creuse



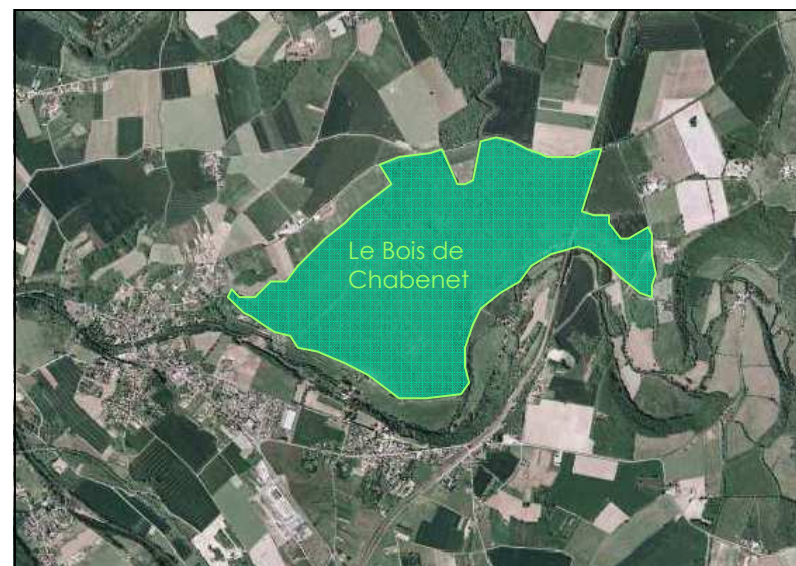
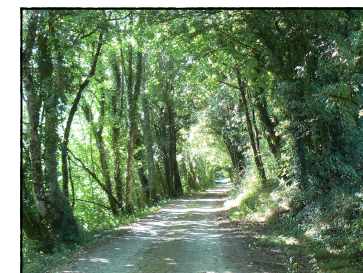
► Les paysages boisés

L'unité paysagère boisée est constituée du bois de Chabenet.

Ce vaste espace, situé en promontoire n'est accessible que par quelques chemins.

Il n'existe aucune construction dans l'espace forestier.

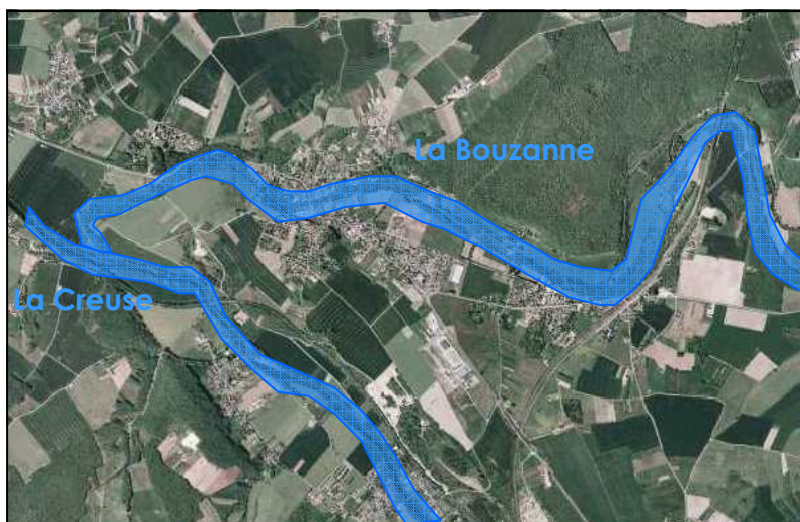
Les principaux enjeux de cette unité résident dans le maintien de l'espace boisé comme espace structurant du nord de la commune. L'entretien de l'espace, son ouverture au public et le maintien de la biodiversité (faune et flore) sont également des enjeux à prendre en compte.



► Les paysages de vallées

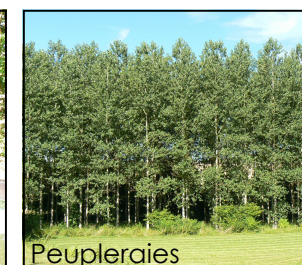
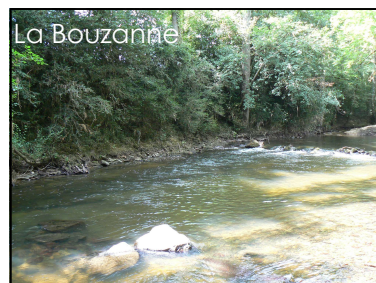
L'unité paysagère des vallées comprend la rivière et la ripisylve qui l'entoure. Cette unité paysagère couvre la Vallée de la Bouzanne et la Vallée de la Creuse.

Ces paysages sont relativement fermés en raison de l'encaissement plus ou moins prononcé des vallées et du couvert végétal et boisé qui ceinture l'espace rivulaire. Par endroits, les prairies humides offrent des vues plus longues, lorsque la ripisylve devient moins présente.



La Vallée de la Bouzanne constitue un paysage relativement préservé du territoire communal.

Si les constructions et écarts sont perceptibles (les petites Roches, le Boutet), cette unité a su préserver un caractère naturel. On constate cependant le développement de peupleraies à proximité du viaduc.



La Vallée de la Creuse présente un caractère plus sauvage que celui de la Bouzanne en raison d'un nombre restreint d'accès et d'une urbanisation quasi inexistante. Elle est également ceinturée d'une ripisylve qui la rend visible de loin.



L'enjeu de cette unité paysagère réside dans la préservation des milieux de sites particulièrement propices au développement du tourisme.

Il s'agira de permettre l'usage et la découverte des milieux en réduisant les impacts négatifs.

► Le plateau agricole ondulé

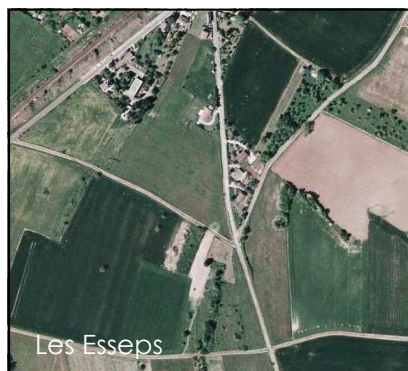
Les paysages de plateau agricoles ondulés sont des paysages ouverts, majoritairement livrés à la culture.

On trouve ces paysages dans la pointe nord-est de la commune ainsi qu'au sud, entre la Vallée de la Bouzanne et la Vallée de la Creuse.



Cette unité est composée de parcelles de grande taille à dominante céréalière. Si les paysages de cette unité sont ouverts ils sont fréquemment ponctués de petits boisements (boqueteaux) et de haies qui viennent délimiter les parcelles.

Les arbres isolés et les lignes électriques aériennes, particulièrement visibles créent des repères importants au sein des paysages.



Les haies sont encore présentes dans le paysage, principalement dans la partie nord-est de la commune à proximité des exploitations agricoles. Les petits boisements accompagnent également les bâtis isolés plus récents.



Les paysages sont entretenus par l'activité agricole (culture et élevage). Le principal enjeu de cette unité est donc le maintien de l'activité existante. A défaut, il sera nécessaire de trouver une nouvelle vocation à ces espaces afin d'en assurer l'entretien et d'éviter l'enfrichement et les boisements spontanés et donc la fermeture visuelle (et physique) de ces paysages.



► Les paysages urbanisés

Les paysages urbanisés seront développés dans la partie suivante.



On peut néanmoins distinguer dans ces paysages la partie ancienne et dense de l'habitat plus récent greffé en périphérie du noyau ancien.

Les espaces urbanisés plus récents créent une transition entre espaces urbanisés et espaces « naturels ».

Il sera alors essentiel de porter une attention particulière à cette zone de contact entre les paysages urbains et les paysages naturels. Il s'agira notamment de lutter contre le processus de banalisation du construit par la prise en compte des paysages existants. Le traitement des lisières, des entrées en zone urbaine permettront la mise en place de paysages de transition harmonieux, préservant l'identité et la qualité des sites.

2.2.3 Sensibilité des paysages communaux

Les paysages de la commune du Pont-Chrétien-Chabenet, qu'ils soient à dominante urbaine ou naturelle, sont plus ou moins sensibles. Cette représentation est liée aux milieux naturels, aux usages, aux aménagements, au degré d'anthropisation et aux protections déjà en place (cf. carte page suivante)

► Sensibilité faible :

L'espace boisé principal est un milieu relativement stable, bénéficiant d'une protection (espace boisé classé). C'est un milieu peu anthropisé et peu desservi par les axes de communication.

Il apparaît donc peu probable que ces paysages subissent une évolution rapide.

► Sensibilité moyenne :

Les zones urbanisées constituent des espaces de renouvellement permanent. La tendance à l'étalement urbain et l'arrivée de modèles standardisés « extra-régionaux » en font des paysages à surveiller, notamment en frange urbaine.

Ces paysages sont donc particulièrement propices à une évolution rapide, qu'il s'agit de maîtriser tant sur le fond que sur la forme.

► Sensibilité importante :

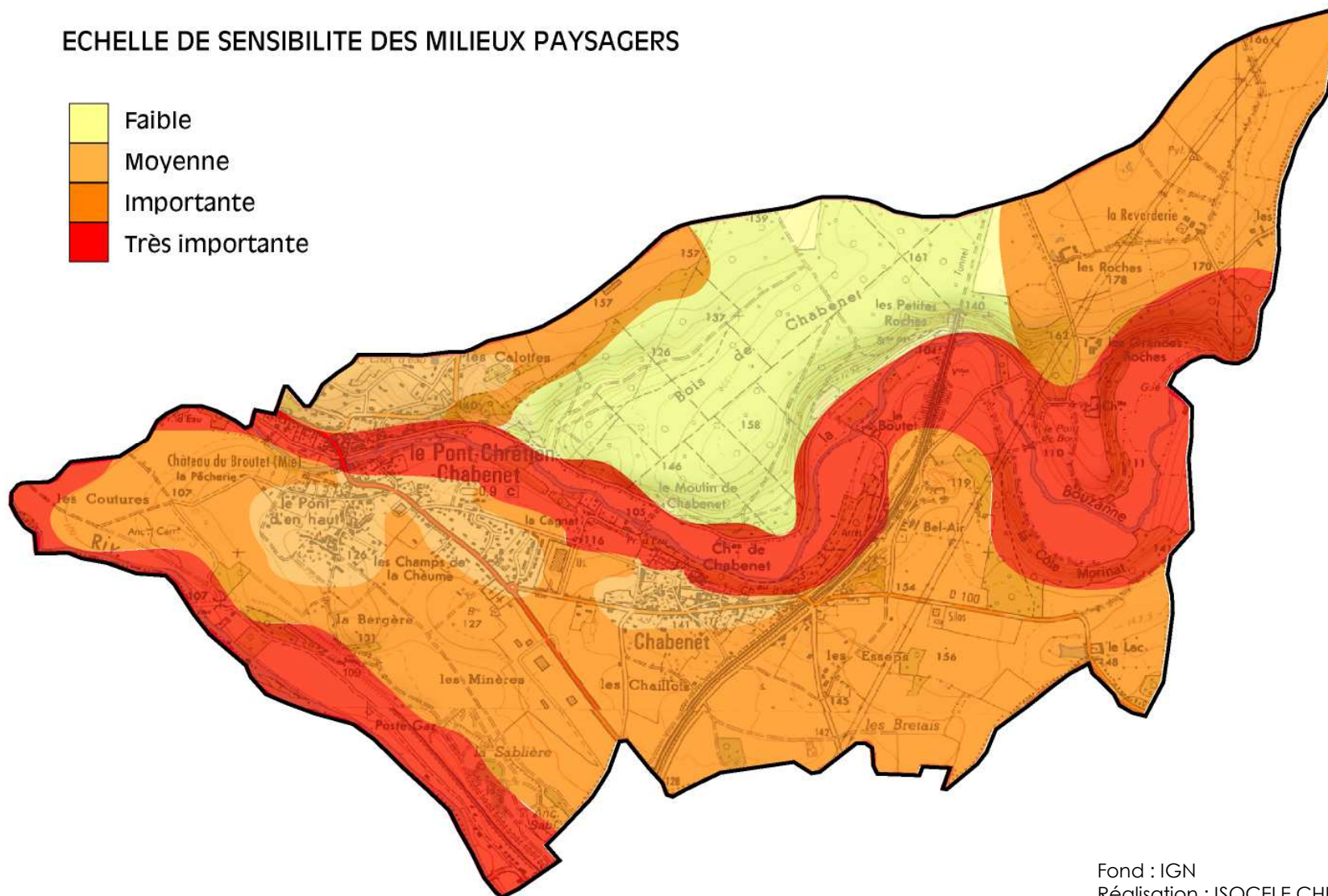
Les paysages ouverts, tels que les plateaux agricoles, sont particulièrement sensibles aux changements. Façonnés et entretenus par l'activité humaine, toute modification des pratiques peut entraîner une ouverture (arrachage de haies et des bosquets) ou une fermeture (abandon de la culture conduisant à un reboisement spontané) de l'horizon.

Ces paysages sont également des zones de contact avec les espaces urbanisés dont l'évolution conduit à la régression progressive des espaces agricoles.

► Sensibilité très importante :

Les vallées sont des espaces particulièrement sensibles, d'autant plus qu'elles ont préservé un caractère relativement naturel sur le territoire communal. Ces paysages abritent une faune et une flore importante. Le potentiel touristique de ces sites constitue la principale menace pour les milieux existants. La mise en place de sites d'exploitation des matériaux (carrières) est également une activité tendant à déprécier les paysages et causer d'importants dommages sur les milieux.

Faible
 Moyenne
 Importante
 Très importante



Fond : IGN
Réalisation : ISOCELE CHER



2.2.3 Les points de repères et éléments structurants du paysage

► Les ruptures physiques et visuelles

La topographie d'un site ou les aménagements réalisés sur un territoire peuvent engendrer des ruptures physiques ou visuelles.

Sur le territoire communal, les vallées constituent une rupture physique. Le franchissement de la Vallée de la Bouzanne est facilité par la mise en place de nombreux ponts. La Vallée de la Creuse, cependant, n'offre pas de possibilité de traversées sur le territoire communal. La voie ferrée constitue également une rupture importante au sein du paysage.



► Les ponts

La nécessité de pouvoir traverser la Vallée de la Bouzanne a conduit à l'édification de nombreux ponts. Ils sont à la fois des points de repères et des éléments de patrimoine.

On recense 6 ponts d'est en ouest du territoire.

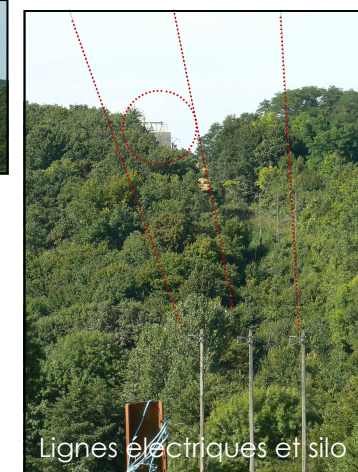
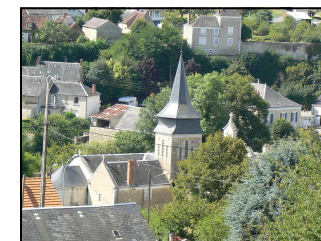
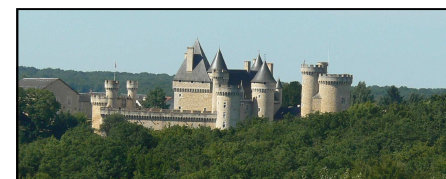
Parmi eux, le viaduc construit pour accueillir la ligne SNCF. D'une hauteur de 38 mètres, le viaduc compte treize arches et constitue un ouvrage d'art remarquable dans un paysage à dominante rurale.



Le pont de bois couvert constitue également un élément fort du territoire. Construit vers 1860, il abrita les ouvriers travaillant à l'édification de la ligne SNCF. Il est réputé pour être le seul pont de bois couvert de France.

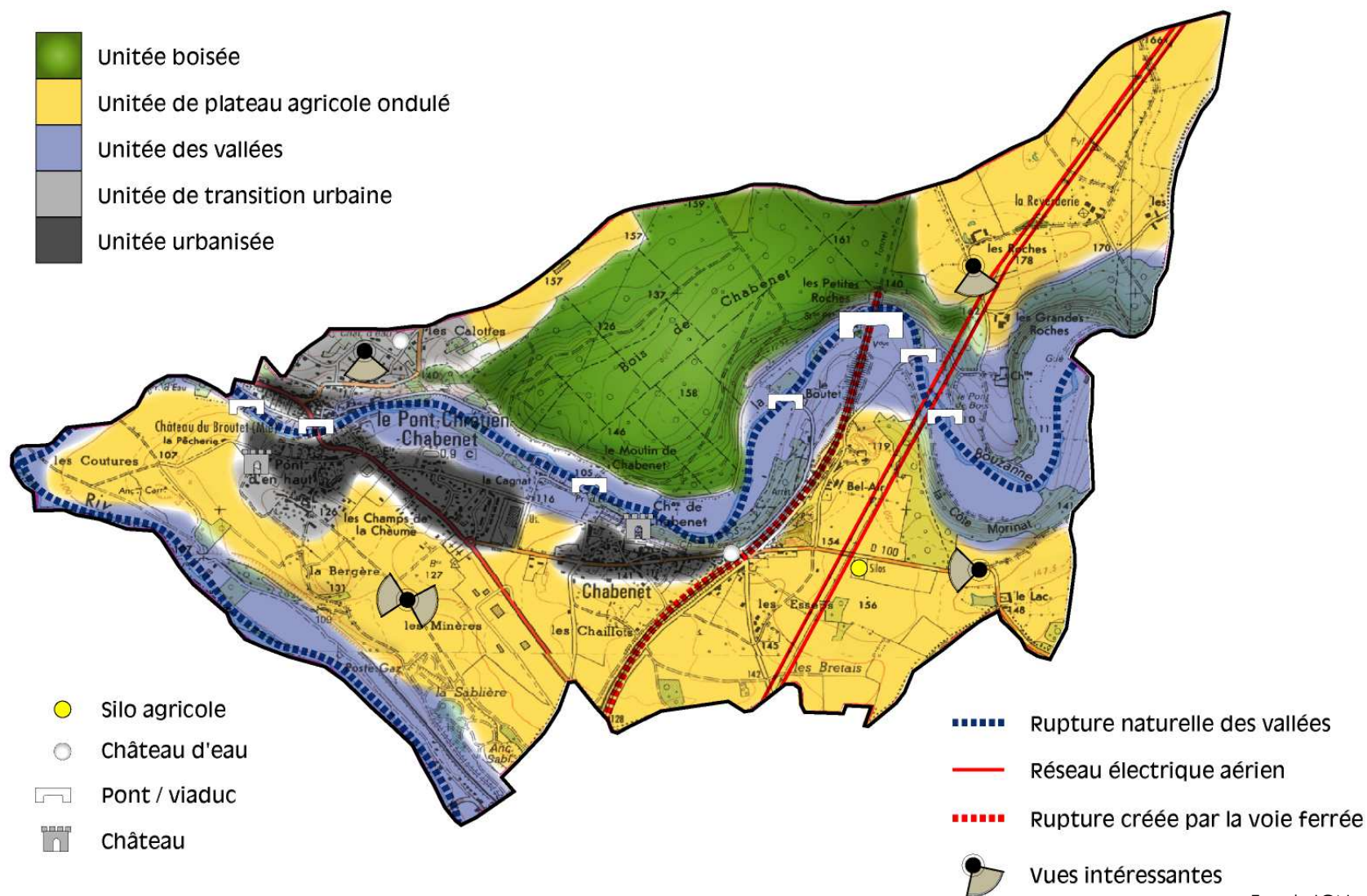
► Les autres éléments structurants

De nombreux éléments de patrimoine constituent des repères forts au sein d'un paysage. Parmi le petit patrimoine, on recense les puits et les calvaires. Les 2 châteaux, les châteaux d'eau et le clocher de l'église, qui permettent de se situer et de se repérer au sein du territoire.



Lignes électriques et silo

SYNTHESE DES UNITES ET ELEMENTS PAYSAGERS



Fond : IGN
Réalisation : ISOCELE CHER



2.3 La morphologie urbaine

2.3.1 Morphologie générale

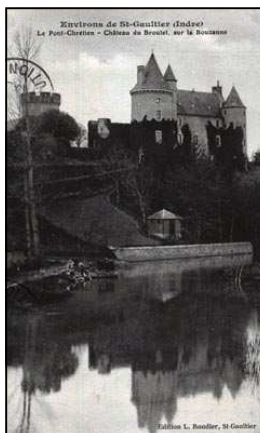
► Éléments d'histoire communale

L'histoire communale est rattachée aux territoires de Saint-Marcel et d'Argenton jusqu'en 1912.

Situé à proximité de la cité d'Argentomagus (fondée au II^{ème} siècle), le territoire du Pont-Chrétien-Chabenet était traversé par d'importantes voies de circulation : Poitiers-Lyon, Orléans-Clermont, Auxerre-Bordeaux.

Après la révolution, les anciennes provinces furent remplacées par les départements et celui de l'Indre fut formé par la majorité du Bas-Berry.

Lors de la modification des noms de ville en 1793, Pont Chrétien devint Le Pont.



La création de la commune : Pont-Chrétien et Chabenet étaient des hameaux de Saint-Marcel.

Dès 1806, les habitants du Pont d'en bas et ceux des domaines situés sur la rive droite de la Bouzanne demandaient leur rattachement à la commune de Chasseneuil, fondant leur demande sur l'éloignement et la difficulté à franchir la Bouzanne lors des crues d'hiver.

Les rapports avec la commune de Saint-Marcel furent conflictuels jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, en particulier lorsque le maire de Saint-Marcel entreprit une activité fortement antireligieuse.

Suite à un refus de Saint-Marcel de créer un cimetière entre les villages de Pont-Chrétien et de Chabenet, les élus du secteur entreprirent de nom-



breuses démarches auprès des pouvoirs publics et en 1912, la commune du Pont-Chrétien-Chabenet fut créée, grâce à une pétition signée par l'ensemble de la population.

En 1957, le nom officiel des habitants de la commune est celui de Pontacabanois/oise.

Le Château de Chabenet



Auteur des illustrations : Lemaire, Gustave William

Crédit photo : Ministère de la Culture (France) - Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine - Diffusion RMN



► Configuration urbaine

Le Pont-Chrétien-Chabenet présente une armature urbaine à tendance linéaire, organisée sur l'appui du réseau viaire.

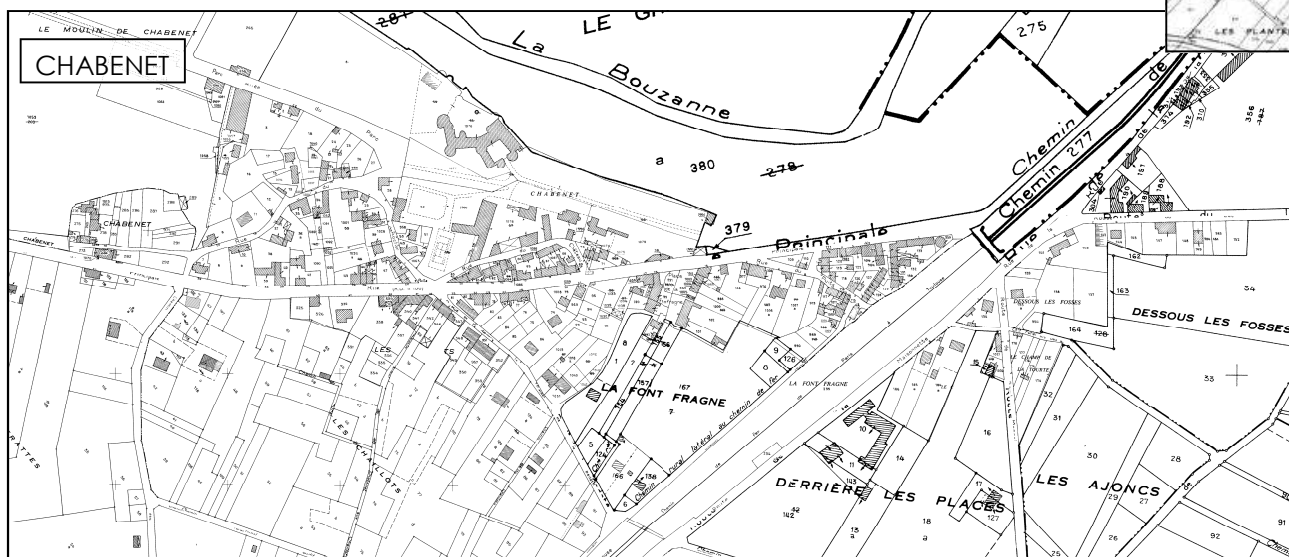
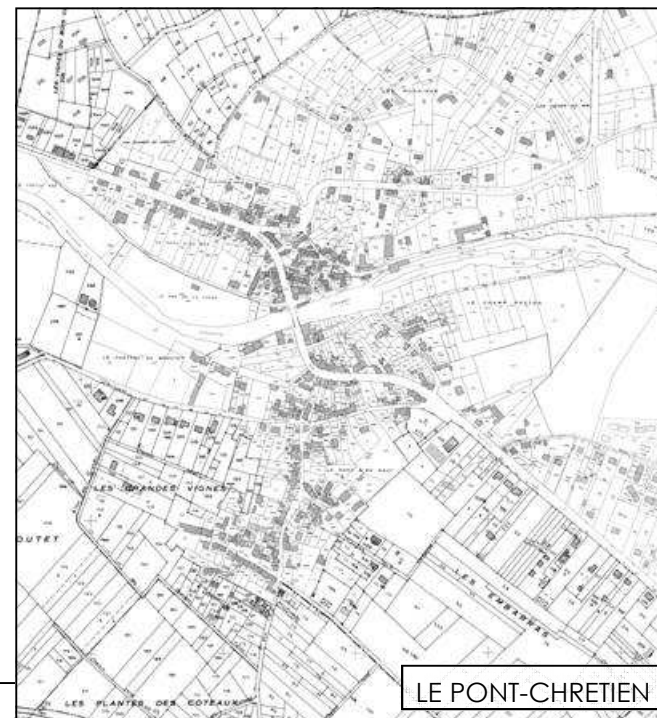
Le tracé ferroviaire, à l'est, et la Vallée de la Bouzanne, au nord, contraignent les possibilités d'extension et imposent des limites à l'urbanisation.

L'espace urbanisé s'organise autour des deux pôles aujourd'hui unifiés : Le Pont-Chrétien et Chabenet qui concentrent l'essentiel de la population et des services.

Le Pont-Chrétien s'est implanté de part et d'autre de la Bouzanne. L'extension urbaine s'est réalisée sur les deux coteaux, rejoignant et englobant peu à peu les écarts les plus proches (Cour des Coteaux, les Grandes Vignes).

Chabenet est situé en bordure de la RD 100. L'unité urbaine ne bénéficie pas d'accès à la Bouzanne, cet espace étant occupé par le château et son parc. L'espace urbanisé a franchi la voie ferrée mais sans réellement s'étendre sur ce site.

Le rapprochement : Les extensions urbaines ont produit un rapprochement progressif de Pont-Chrétien et de Chabenet pour former aujourd'hui un espace urbanisé quasi continu le long de la RD 927 puis de la RD 100.



Les hameaux et écarts complètent le schéma organisationnel.

Parmi eux, on trouve :

- Le Boutet
- Les Roches
- La Reverderie
- Le Lac
- etc.



► Les entrées de ville

L'aspect des entrées de ville sur un territoire constitue une variable d'appréciation de la commune et participe à l'ambiance et à l'identité du territoire.

Au Pont-Chrétien-Chabenet, la RD 927, axe routier principal en terme de flux, donne une vision « éphémère et limitée » du territoire. Cependant, cette image demeure essentielle et convient d'être traitée avec intérêt.

- Entrée sud depuis la RD 927

L'entrée sud, via la RD 927 s'effectue sur un plateau ouvert occupé par des cultures et offrant des vues lointaines. La localisation de la zone d'activité des Plantes accentue l'aspect minéral de la traversée amont du bourg, avec une agression visuelle sensible (casse automobile).

Au carrefour des RD 927 et RD 100, un front bâti compact apparaît en retrait de la voirie (R+1) donnant la perception au visiteur d'un village-rue. La descente progressive vers la Vallée de la Bouzanne, au cœur de Pont-Chrétien, permet d'appréhender les facettes paysagères de la commune. Le fleurissement du bourg valorise la traversée du bourg par cette entrée.

- Entrée est depuis la RD 100

L'entrée sur le territoire communal depuis la RD 100, à l'est, permet d'apprécier la diversité des paysages. On distingue les versants boisés de la Bouzanne (Bois de Chabenet), les infrastructures agricoles (silo) et quelques bâtis isolés (Le Lac).

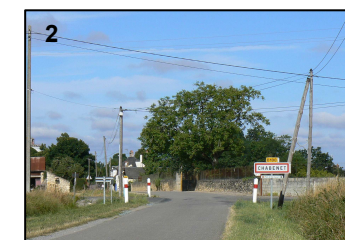
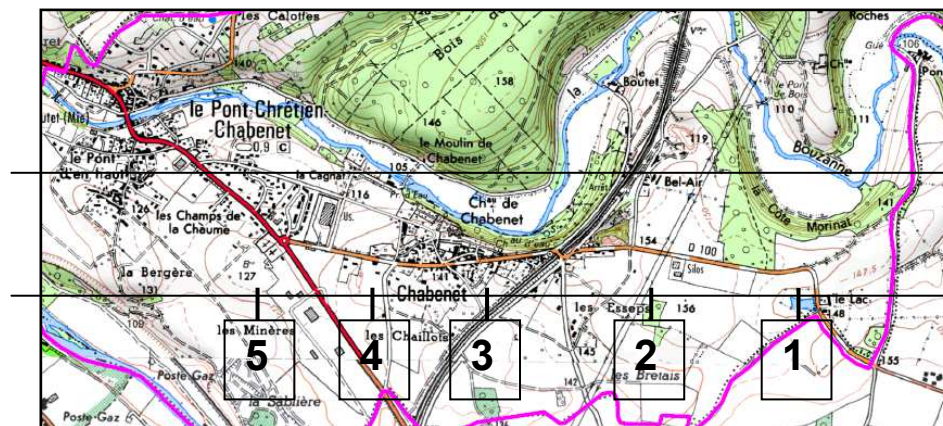
- Entrée nord depuis la RD 1 « route de Chasseneuil »



L'entrée nord par la route de Chasseneuil se caractérise par une diffusion urbaine récente, sous forme de zones pavillonnaires.

Un traitement soigné des franges urbaines pourra permettre une meilleure lisibilité de cette entrée de bourg.

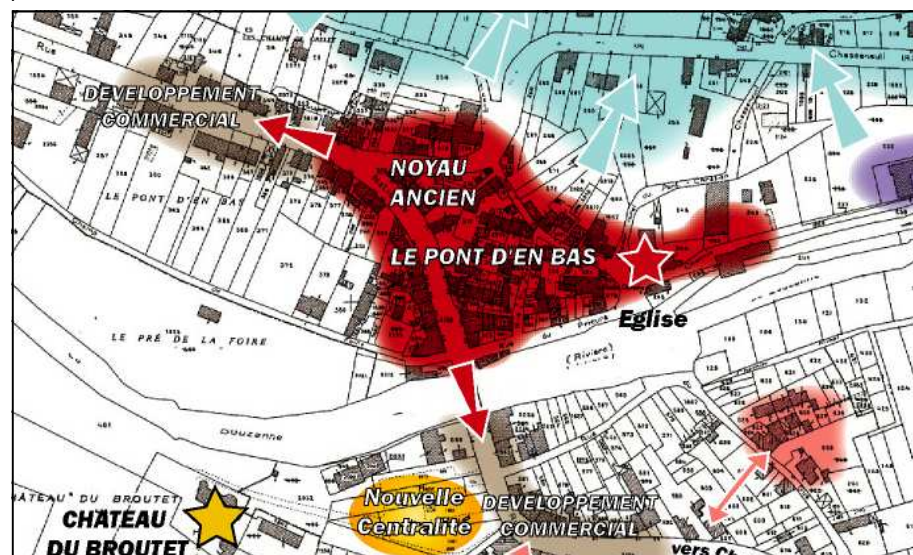
Le plateau forme un promontoire et ouvre de longues perspectives sur la Vallée de la Bouzanne et le bourg ancien de Pont-Chrétien.



2.3.2 Les grandes entités urbaines

► Le bourg de Pont-Chrétien

Le noyau ancien de Pont-Chrétien se situe en rive droite de la Bouzanne, au pont d'en Bas.



L'îlot ancien est composé d'un bâti dense, à proximité de l'Eglise. Les constructions de petites tailles forment un front continu aux bâtis parfois « enchevêtrés ».

Malgré les évolutions et les rénovations des formes originales, la trame ancienne subsiste et les bâtis traditionnels sont encore perceptibles.



Le bâti traditionnel de type R+1 présente des toits à deux pans, dont la couverture est généralement en petites tuiles plates rouges à brunes mais aussi en ardoise. La forme du bâti est simple et des lucarnes jacobines ou meunières agrémentent l'étage des constructions. La majorité des bâtiments présente des chaînages d'angles apparents en tuffeau. Des linteaux de bois ou de pierre soutiennent les ouvertures : porches et fenêtres.



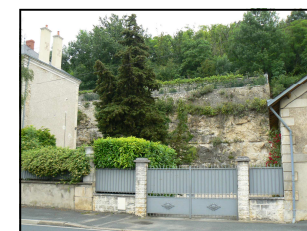
Le long de l'axe de circulation principal, les bâtis sont organisés à l'alignement, formant une façade continue structurante, qui offre une place de choix pour le commerce, devenu moins important ces dernières années.



La place de Verdun, récemment réaménagée, offre une nouvelle centralité à l'échelle de la commune. Tout comme l'école, elle se situe entre le bourg ancien de Pont-chrétien et celui de Chabenet, et participe à réunir ces deux entités.

Le développement résidentiel s'est effectué sur les coteaux, en prenant appui sur les amorces urbaines (noyau urbain d'origine et anciens écarts ou hameaux).

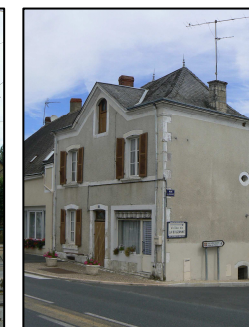
Quelques demeures plus imposantes se distinguent de l'ensemble (R+1+C, toiture 4 pans, couverture en ardoise, épis de faîtage). Ces bâtis reprennent les caractéristiques des bâtiments publics ou administratifs (école...).

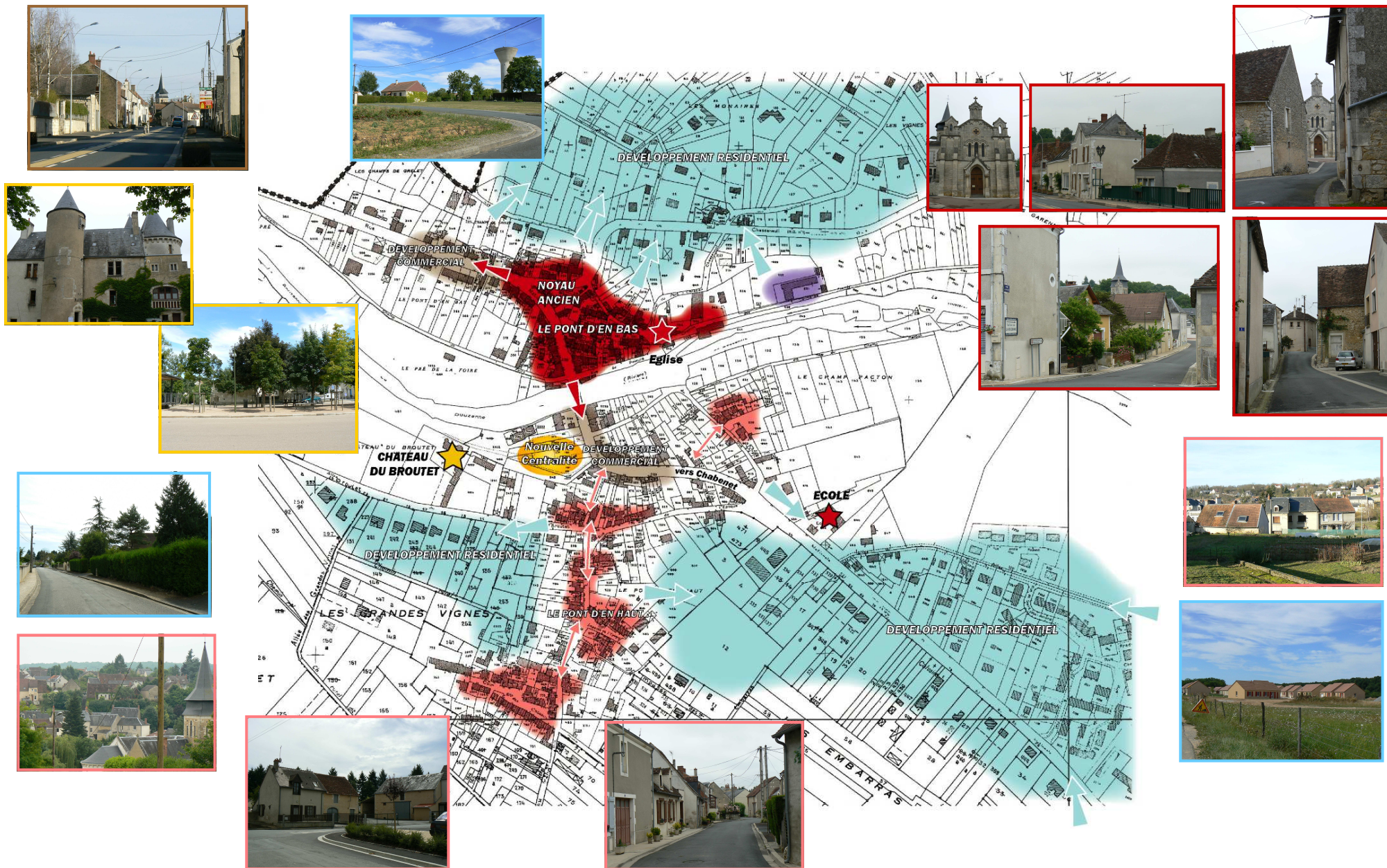


Le dénivelé induit par les coteaux (particulièrement abrupts en rive gauche) est traité par le biais de terrasses. Les murs constituent un élément structurant du noyau urbain de Pont-Chrétien.

Les jardins potagers ou d'agrément sont également très présents au cœur du bourg.

Les réseaux électriques aériens sont partiellement enfouis.





Certaines caractéristiques architecturales pourront être protégées dans le cadre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, après repérage.

Il existe une importante mixité des fonctions urbaines à proximité de la RD 927, où le bâti mêle habitat, commerces et artisanat.

Les jardins des habitations offrent des espaces de respiration au sein de l'armature urbaine du bourg. Certains d'entre eux pourront être recensés et bénéficier de mesures de protection dans le cadre de la valorisation du patrimoine local.

Des prairies agrémentées d'arbres de haute tige en arrière du bourg font office de transition avec l'espace agricole.

L'intégration des constructions neuves dans l'environnement n'est pas encore effectuée à certains endroits.

Le noyau urbain de rive droite, de Pont-Chrétien a fait l'objet d'une requalification.

Le traitement récent des espaces publics valorise cette entité : le parvis de l'église et les rives de la Bouzanne offrent un espace accessible et agréable (traitement pavé du sol et fleurissement). Organisé autour de la RD 1, l'enveloppe urbaine ancienne laisse place aux extensions contemporaines sur les hauteurs du plateau.

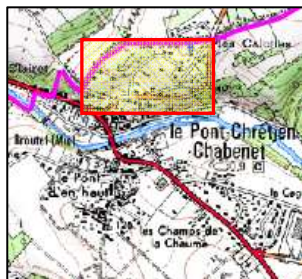


La transition entre l'ancien et le contemporain est sensible avec des bâtis aux formes, aux matériaux différents.

L'Église de Pont-Chrétien est classée à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Ce classement génère un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument, périmètre dans lequel l'ABF (architecte des bâtiments de France) doit être consulté pour toute modification du bâti.



► Quelques extensions récentes



Les Monaires

Le rebord du plateau a vu l'installation de nombreuses constructions ces dernières années, sous la forme de lotissement.

Les formes sont davantage standardisées, sans réel lien avec le bâti traditionnel.

L'occupation à la parcelle est relativement faible et les maisons le plus souvent implantées au milieu de leur terrain.

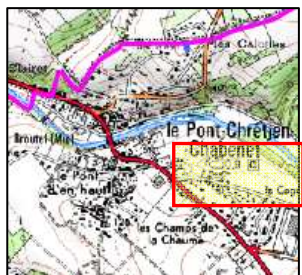
Des dents creuses (parcelles non construites) subsistent dans le tissu urbain. Elles présentent un certain potentiel pour les constructions à venir.

La position en promontoire de certaines demeures offre des vues panoramiques, notamment sur le château de Chabenet.

Le coteau est particulièrement exposé aux implantations nouvelles : il existe d'importants rapports de co-visibilité.



Entre Chabenet et Pont-Chrétien : l'allée du Parc



Localisé entre Pont-Chrétien et Chabenet, le secteur du parc constitue un espace urbanisé en voie de développement.

Jusqu'alors contenu entre l'allée du parc au nord et la RD 927, ce quartier aux formes urbaines mixtes est à vocation résidentielle.



On y trouve des constructions des années 1980, du pavillon aux résidences mitoyennes, ainsi que des petits collectifs (R+2). Certaines de ces constructions sont des logements sociaux.

Les espaces publics internes occupent une place importante au sein de ces ensembles. Il existe un souci de traitement paysager qui permet de faire le lien avec les espaces naturels de la Vallée de la Bouzanne au nord.

L'opération de lotissement en cours d'achèvement ne bénéficie pas encore de traitement paysager. La proximité des constructions est importante et les parcelles de petite taille. Cet ensemble se différencie du reste de la zone bâtie (volumes, teintes des enduits, couleur des portes et fenêtres).



► Chabenet

Second pôle urbain, Chabenet est composé d'un patrimoine bâti de qualité et profite de l'image du château de Chabenet, actuellement reconverti en site touristique.

L'enveloppe urbaine, relativement homogène, est organisée de part et d'autre de la RD 100. Le village est contenu entre la frontière naturelle de la Vallée de la Bouzanne au nord et la voie ferrée à l'est.

Le secteur de Chabenet est marqué par la présence de son château, perceptible par le mur qui le ceinture.

La traversée du secteur par la RD 100 pourrait donner lieu à des aménagements permettant de garantir la sécurité des usagers.

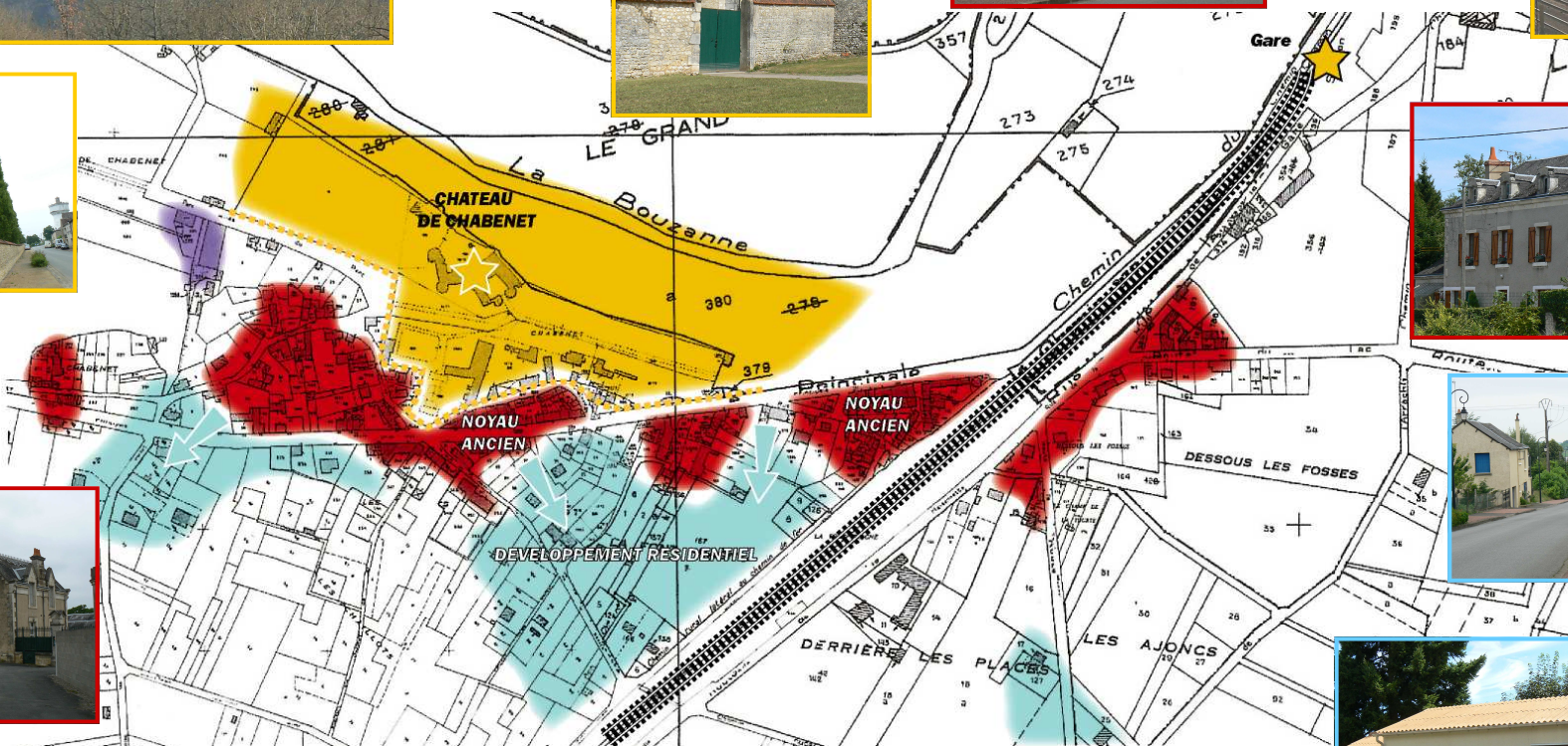
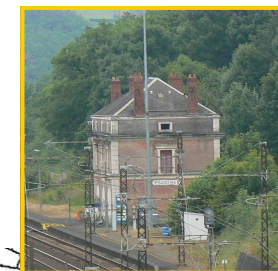
Les réseaux aériens ont été enterrés et l'espace public est bien entretenu. Les trottoirs sont cependant encombrés par les voitures. Un espace de stationnement pourrait se révéler utile afin de désencombrer l'espace et le rendre plus accessible aux piétons.



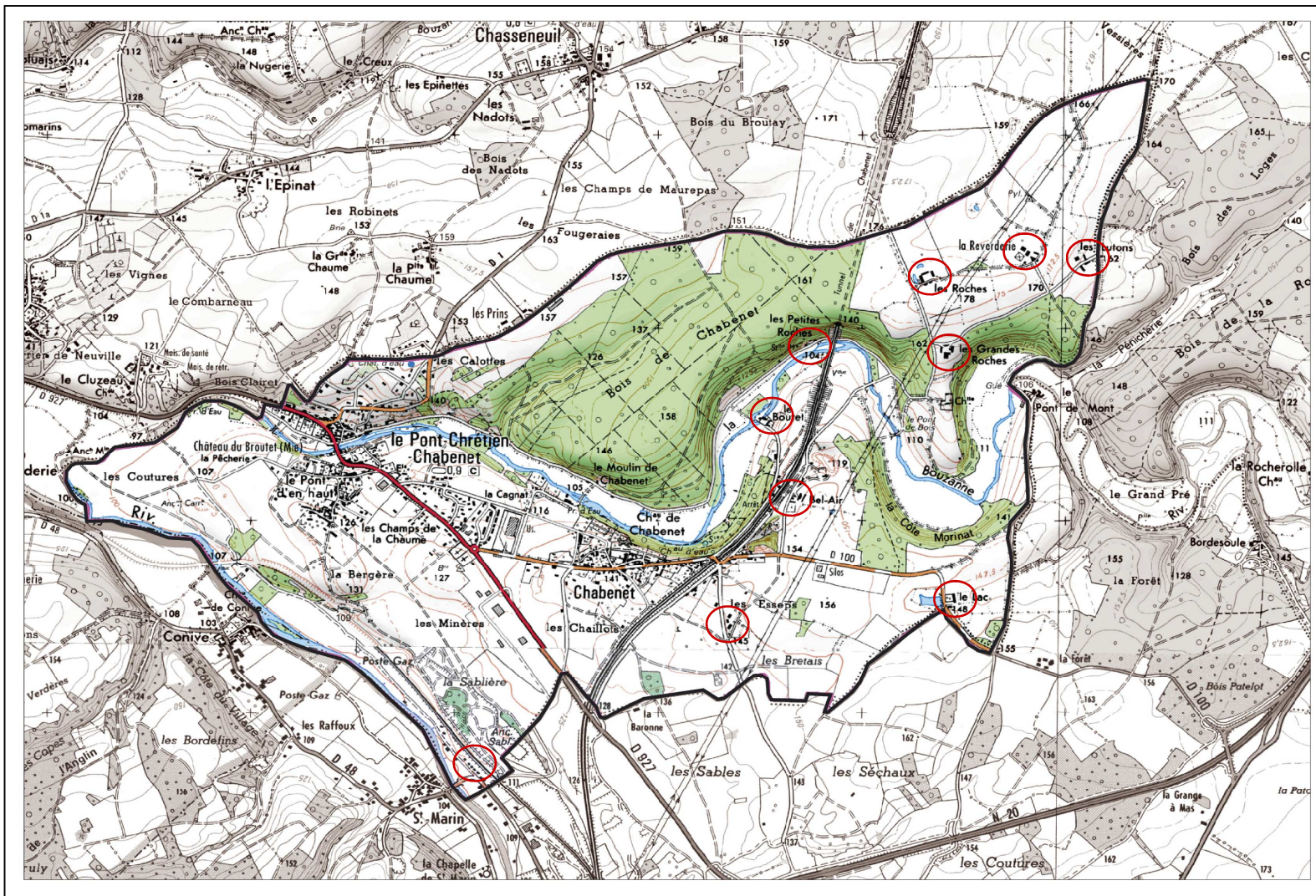
Le site est animé par quelques petits commerces, notamment le relais de la Bouzanne (restauration).

Une valorisation de l'espace public (traitement en parking paysager) pourrait apporter une plus value à cet espace central en retrait de l'axe principal de circulation.





LOCALISATION



Le Lac

Situé à l'entrée sud-est du territoire communal, Le Lac est accessible par la RD 100.

Cet écart accueille une exploitation agricole en activité.

Le domaine, situé en bord de voie, est matérialisé par un panneau et par un étang. Il constitue la première entité urbanisée depuis cette entrée sur le territoire.



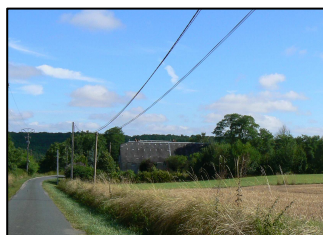
Bel Air

Le hameau de Bel Air se situe en bordure du chemin rural de Chabenet au Pont de Bois.

Cette entité est composée de 8 bâtiments, dont un corps de ferme volumineux, recouvert de vigne vierge. Une maison plus contemporaine est venue s'implanter à proximité de l'ancienne bâtisse.

Lové dans un écrin de verdure, Bel Air est difficilement perceptible depuis la RD 100. Seules les toitures laisse deviner une présence humaine, lorsque le visiteur prend la direction de Chabenet.

Le hameau est situé à proximité immédiate de la voie ferrée, situé derrière le bandeau boisé.



Les Grandes Roches

Implantée au nord de la commune, à l'intersection de deux chemins ruraux, Les Grandes Roches est un ancien corps de ferme composé de 4 bâtiments formant une cour carrée.

Non recensé comme siège d'exploitation actif, on y retrouve cependant des bâtiments agricoles.

Le site est particulièrement bien entretenu.



Les Roches

Les Roches est un corps de ferme situé au nord de la commune. C'est un siège d'exploitation agricole actif. Le gabarit des bâtiments est imposant et le mur qui ceinture l'exploitation renforce l'unité de cet écart.

L'entrée de la propriété est marquée par un étang. La situation des Roches, en point culminant de la commune, offre de belles perspectives sur le paysage alentour.

Les haies d'accompagnement du chemin contribuent à la structuration du site.



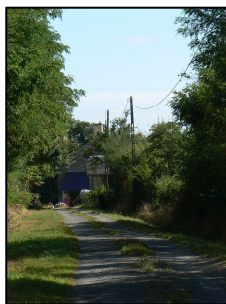
La Reverderie

La Reverderie est localisée au nord de la commune, desservie par un chemin rural en bon état. Un siège d'exploitation actif est recensé. Les bâtiments et la configuration du site indiquent l'activité agricole renforcée par la présence d'unités de stockage. Les haies d'accompagnement et les arbres de haut jet permettent une bonne insertion au site. Un pavillon est en cours de construction en amont du site. Celui-ci sera déconnecté des écarts alentours. Ce type de construction nouvelle participe au mitage du territoire.



Les Lutons

Les Lutons est situé à l'extrémité orientale du territoire communal, dans le prolongement du chemin rural qui dessert Les Grandes Roches et La Reverderie. Cet écart accueille une exploitation agricole en activité. Situé au bout d'une allée bordée de haies, l'exploitation est peu perceptible et bien intégrée au paysage.



Les Ajoncs

Implanté aux abords de la VC2, Les Ajoncs compte 4-5 bâtiments, de type pavillonnaire.

L'ouverture de la plaine agricole ne favorise pas l'intégration optimale du hameau. Cependant, les éléments arborés permettent de ne pas trop rendre trop visible ce développement urbain déconnecté de l'enveloppe principale.

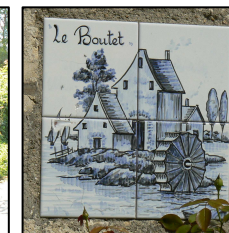
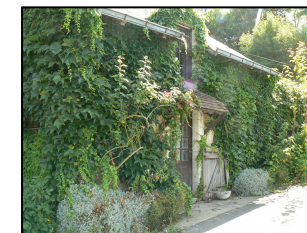
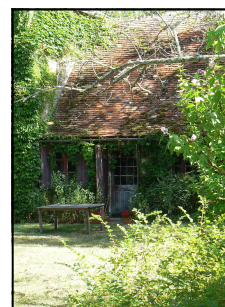


Le Boutet

Le Boutet est une demeure de caractère située au cœur de la Vallée arborée et « sauvage » de la Bouzanne.

Composé de plusieurs bâtiments d'architecture traditionnelle, le site est complètement intégré au paysage par la végétation dense qui l'accompagne. A proximité immédiate, l'accès à la Bouzanne est facilité et la traversée à gué est rendue possible par quelques aménagements.

La situation en impasse de cet écart et la descente progressive vers le cœur de la vallée en font un site préservé de qualité.



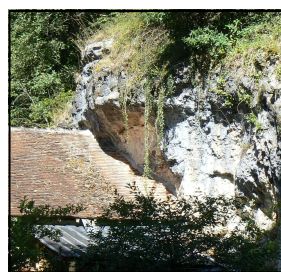
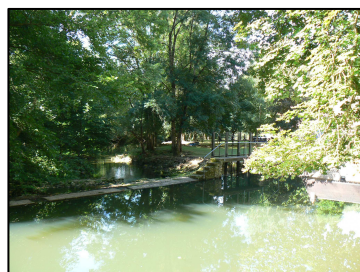
Les Petites Roches

Situé au pied du viaduc, les Petites Roches s'est implanté sur les rives de la Bouzanne, au pied du coteau escarpé, sur le chemin rural du Pont-Chrétien-Chabenet aux Grandes Roches.

La végétation y est dense (ripisylve de la Bouzanne) et accueille un bâti ancien. Certaines constructions se sont « accrochées » à la falaise calcaire.



Il existe une importante différence d'échelle entre le hameau et les piles du viaduc.



La Vigne aux Nobles

La Vigne aux Nobles est situé au sud de la Sablière. Cet écart semble davantage rattaché à Saint-Marin qu'au noyau urbain du Pont-Chrétien ou de Chabenet.

A proximité immédiate de la Creuse, cet écart est composé de quelques maisons à vocation résidentielle.



Les espaces publics

Parmi les espaces publics, il existe :

- les espaces de détente et d'agrément
- l'espace public dans son aspect général (type trottoir et chaussée)

Les espaces publics communaux sont bien entretenus, fleuris et attrayants. L'aménagement de l'esplanade de Verdun et la requalification des bords de la Bouzanne contribuent à créer de nouveaux lieux de vie et renforcent l'attractivité du bourg de Pont-Chrétien.

Les chaussées et trottoirs sont plus ou moins récents et peuvent, par endroits, présenter des difficultés pour les usagers (piétons notamment). Le déplacement de tous doit être facilité en prenant comme référence les besoins des personnes à mobilité réduite (PMR) (personne encombrée par des paquets, avec une poussette, avec un handicap physique).



Il existe peu de voies piétonnes ou cycles sur le territoire. La chaussée reste dévolue à l'automobile. Cette situation n'est pas propice au développement des modes de déplacements alternatifs et à la promotion des déplacements doux.

L'étude PLU pourra inventorier les voies douces à préserver, réhabiliter ou créer, pour offrir des conditions optimales d'utilisation.

Des interconnexions pourront être pensées dans le cadre de la mise en place de nouveaux quartiers (nécessité de relier les nouveaux quartiers d'habitat aux équipements scolaires, culturels et sportifs).

Le mobilier urbain participe également à la valorisation de l'espace public.

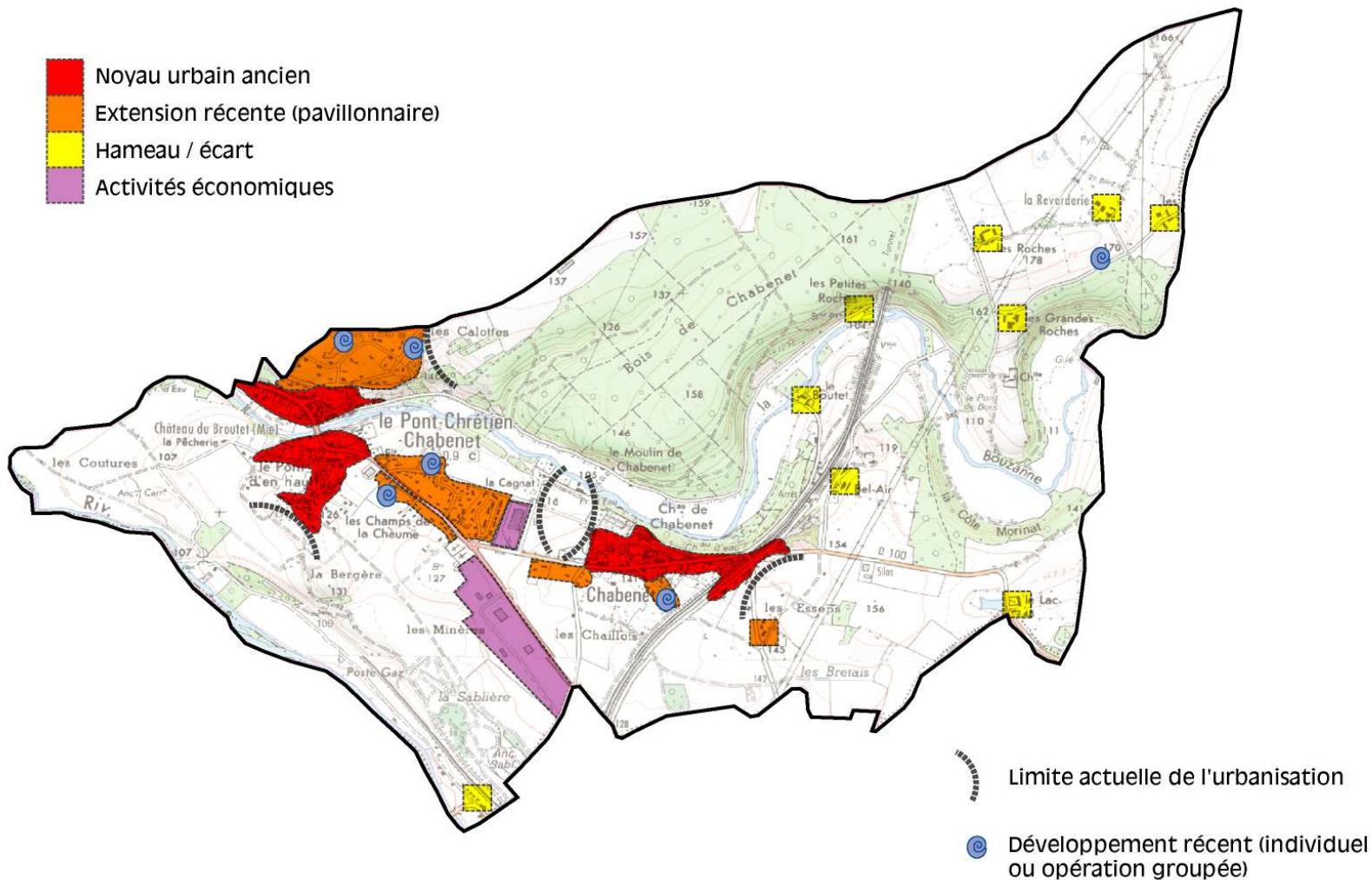


Certaines actions pourraient améliorer l'aspect général de l'espace public :

- Poursuivre l'enterrement des réseaux électriques aériens.
- Aménager des espaces de stationnement pour désengorger l'espace public (notamment les trottoirs).
- Prendre en compte les continuités piétonnes vers les commerces, équipements etc.
- Prendre en compte les perspectives créées ou modifiées par les nouveaux aménagements.



- Noyau urbain ancien
- Extension récente (pavillonnaire)
- Hameau / écart
- Activités économiques



Fond : IGN
Réalisation : ISOCELE CHER



2.4 Contexte environnemental

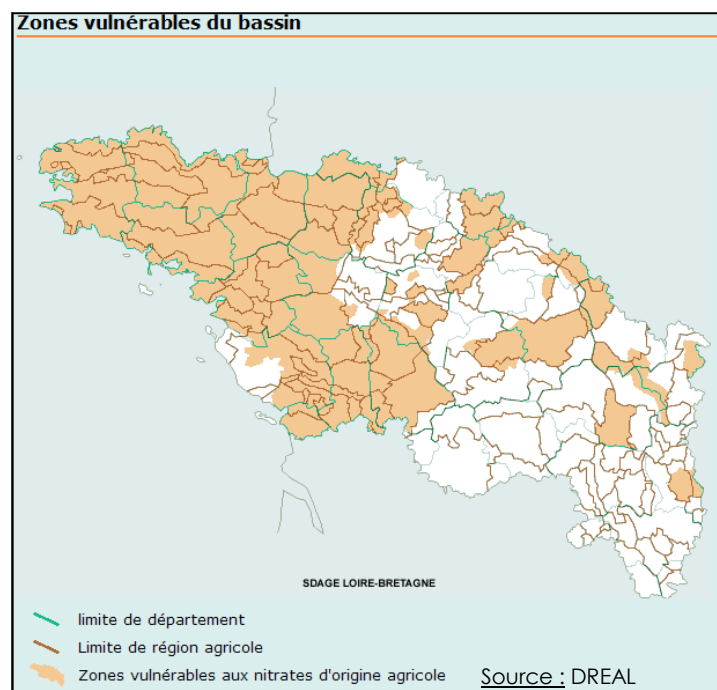
2.4.1 Les protections

► La protection et la gestion de la ressource en eau

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. » (extrait de la Loi sur l'eau).

Le SDAGE du bassin Loire Bretagne

La commune est concernée par le SDAGE (Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Loire-Bretagne.



Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent qui est le bassin versant.

Dans un souci de développement durable, l'objectif est de satisfaire les besoins de tous sans porter atteinte aux milieux aquatiques.

Les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne précisent que :

- La restauration et l'entretien régulier doivent être réalisés par des techniques de renaturation modérées intégrant les exigences de l'hydro écologie, ainsi que la limitation de l'eutrophisation, sans accroître les déficits sédimentaires.

- Il convient de maintenir, de développer et d'entretenir le long des petits cours d'eau à écoulement lent une végétation rivulaire, notamment afin de limiter l'eutrophisation.

- Les travaux d'entretien et de restauration des cours d'eau visent à diminuer les risques d'embâcles et à améliorer les écoulements, là où pèsent de graves menaces pour les zones urbanisées. Il est précisé que ces travaux doivent être menés avec beaucoup de précaution afin d'éviter l'enfoncement de la ligne d'eau en étiage ou toute atteinte grave à la richesse écologique du lit et aux sites.

Le code de l'environnement régit certains usages de l'eau ainsi que différentes opérations ayant trait au milieu aquatique. Dès lors que des travaux d'entretien de rivière ou toute autre intervention sont prévus près des cours d'eau, il est recommandé de se rapprocher du service de la Mission Inter-Services de l'Eau (MISE) afin de recueillir toutes les informations nécessaires au déroulement régulier des dites opérations.

Gestion des cours d'eau

La commune compte 3 points d'eau de petite superficie. Elle est également traversée par la Bouzanne et la Creuse.

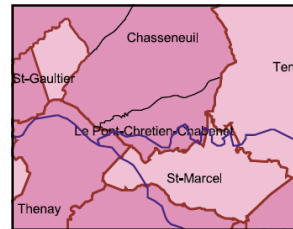
Les cours d'eau et leurs affluents sont des secteurs à préserver et à entretenir. L'entretien régulier est réglementé par les articles L. 215-14 à 19 du Code de l'environnement, et la police des cours d'eau est traitée dans les articles L. 215-7 à 13 du même code.



La DREAL met à disposition des cartes du département présentant les résultats par communes de :

- La bactériologie

% de non conformité bactériologique	Nombre d'unités de distribution	Population concernée
≤ 5 %	85	194 574
de 5 % à 30 % inclus	29	35 570
> 30 %	1	995



- La teneur moyenne en nitrates dans les eaux distribuées



Teneurs moyennes en nitrates	Nombre d'unités de distribution concernée	Population concernée
≤ 25 mg/l	69	97 708
De 25 à 40 mg/l inclus	24	34 961
De 40 à 50 mg/l inclus	12	78 864
> 50 mg/l	5	19 606

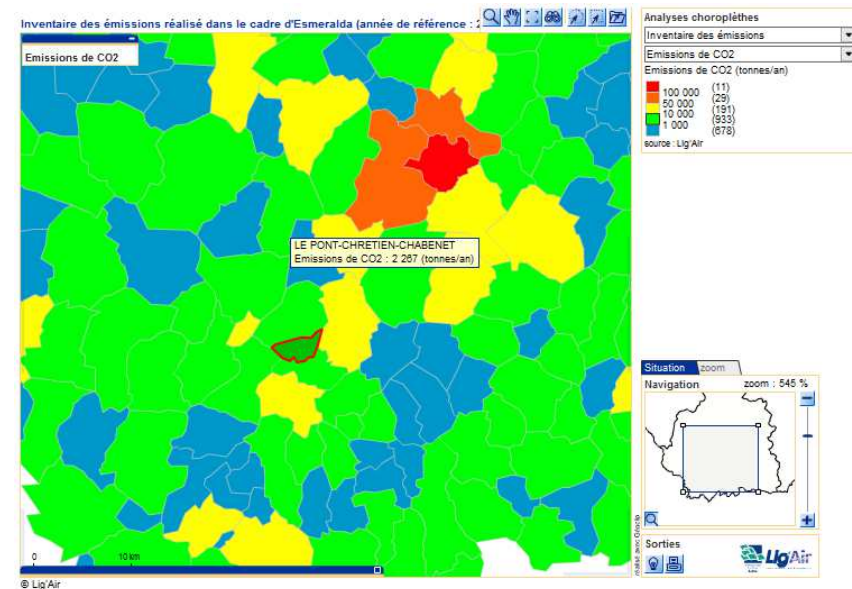
La commune est située dans une **zone sensible au phosphore et à l'azote**.

► La protection de l'air

Depuis 1996, la surveillance de la qualité de l'air en région Centre est confiée à un organisme agréé par le ministère de l'écologie et du développement durable : Lig'air. Des outils de planification ont également été élaborés. En région Centre, on note alors l'adoption en janvier 2002, d'un plan régional de la qualité de l'air (PRQA). Celui-ci montre que la qualité de l'air est bonne.

Le dioxyde de soufre a pratiquement disparu dans les zones surveillées et le monoxyde de carbone reste à de très faibles concentrations. Le constat est plus mitigé dans certaines zones urbaines, concernant le dioxyde d'azote.

Dans le département de l'Indre, on compte plusieurs stations de surveillance installées par lig'air : 2 à Châteauroux et 1 à Faverolles-en-Berry. Le contrat de plan État-Région et le PRQA ont pris en compte l'importance de ces capteurs fixes et proposent d'en développer le nombre.



Source : site de Lig'air



► La protection du milieu naturel (faune et flore)

Un site inscrit

La loi de 1930 sur les sites permet de protéger des espaces d'une grande diversité : parcs et jardins, espaces naturels, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrans paysagers des monuments pour lesquels la seule protection des abords serait insuffisante ou inadaptée.

Sur le territoire communal, « **la Vallée de la Bouzanne (extension)** » est classée en site inscrit au titre des articles L. 341.1 à 22 du Code de l'environnement.

Ce site de 458 hectares comprend également deux monuments recensés au patrimoine historique : l'Église de Pont-Chrétien et son portail, ainsi que le château de Chabenet.



Caractérisation du Site :

Caractère et intérêt paysager : Vallée de la Bouzanne dont le fond sinueux est encadré par des coteaux abrupts, en grande partie boisés. L'ensemble est dominé par le village et le château de Chabenet, le bourg de Pont Chrétien occupant en grande partie, le fond de la vallée, plus ample à l'abord de la confluence avec la Creuse.

Occupation physique du sol : Rivière, prairies, moulins, château, village, église, boisements, viaduc ferroviaire, tunnel, pont de bois couvert (1847).

Modifications, contraintes et pressions :

Environnement du site : Plateau agricole et bocager du Boischaut Sud, haute vallée de la Bouzanne, vallée de la Creuse.

Sensibilité : La partie amont du site a conservé un caractère plus naturel, alors que la partie aval est plus humanisée. Atteintes diverses : anciennes carrières, ligne électrique moyenne tension, deux dépôts d'ordures, dépôts de matériaux, lotissements peu intégrés, usines. L'extension des peupleraies en fond de vallée pourrait modifier le caractère de la partie la plus naturelle du secteur.

Dans les sites inscrits...

...l'ABF doit être consulté pour tout projet de modification, à l'exception des travaux d'exploitation et d'entretien courant. Les demandes d'autorisation de destruction sont soumises à avis conforme. Les modifications ou constructions ne font l'objet que d'un avis simple, mais l'ABF peut suggérer au ministre de recourir à des mesures d'urgence ou de lancer des procédures de classement s'il estime qu'une intervention menace la cohérence du site. Dans les sites inscrits, la publicité est interdite et les enseignes doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par le SDAP.

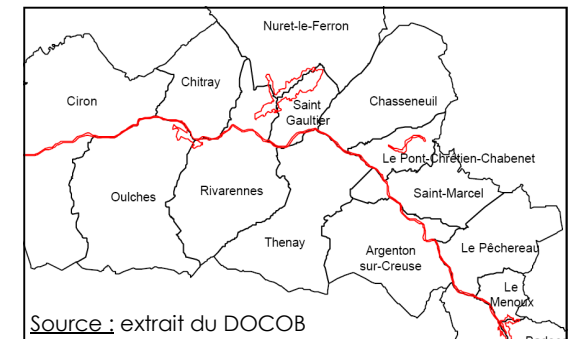
Tous les projets de constructions collectives, (projets d'équipements touristiques, villages de vacances, gîtes...) dans les sites inscrits doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'architecte des bâtiments de France et passage en commission des sites. Dans les sites inscrits les campings sont interdits sauf dérogation préfectorale.

Un Site Natura 2000

Natura 2000 (Directive Habitats) vise à assurer la protection de sites européens, sans pour autant bannir toute activité humaine, ni même la chasse. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque État membre.

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet comporte sur son territoire un site d'importance communautaire (SIC) nommé « **la Vallée de la Creuse et affluents** » (n° FR2400536).

Ce site couvre 5 283 hectares et couvre la Vallée de la creuse et la Vallée de la Bouzanne.



Source : extrait du DOCOB

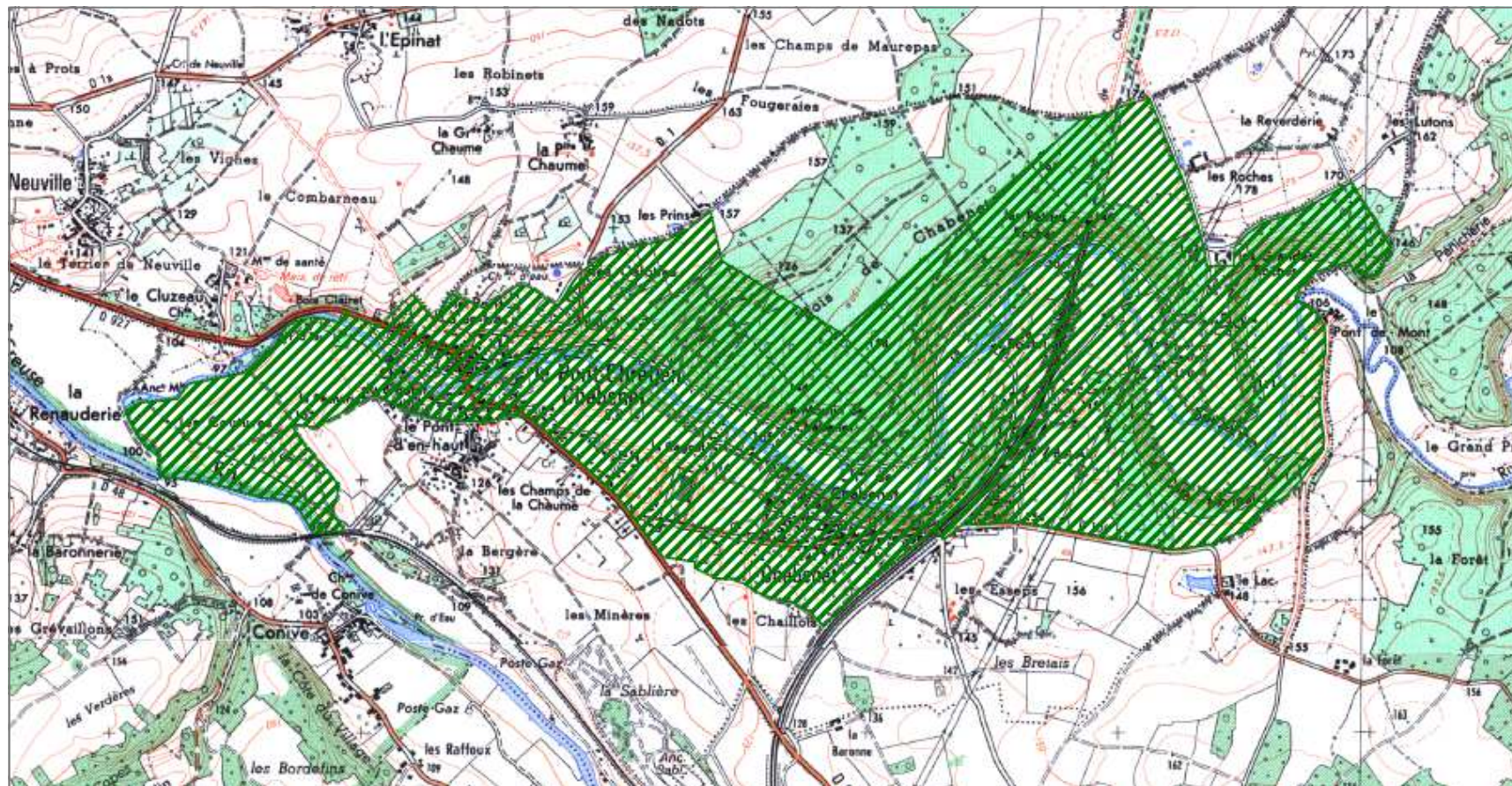
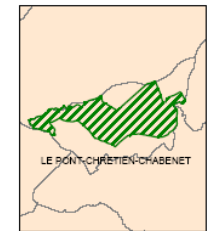


SITE INSCRIT

CENTRE INDRE

Nom : Vallée de la Bouzanne (extension)
Commune(s) concernée(s) : Le Pont-Chrétien-Chabenet
Date de l'arrêté : 26/03/1976 Surface : 458 ha

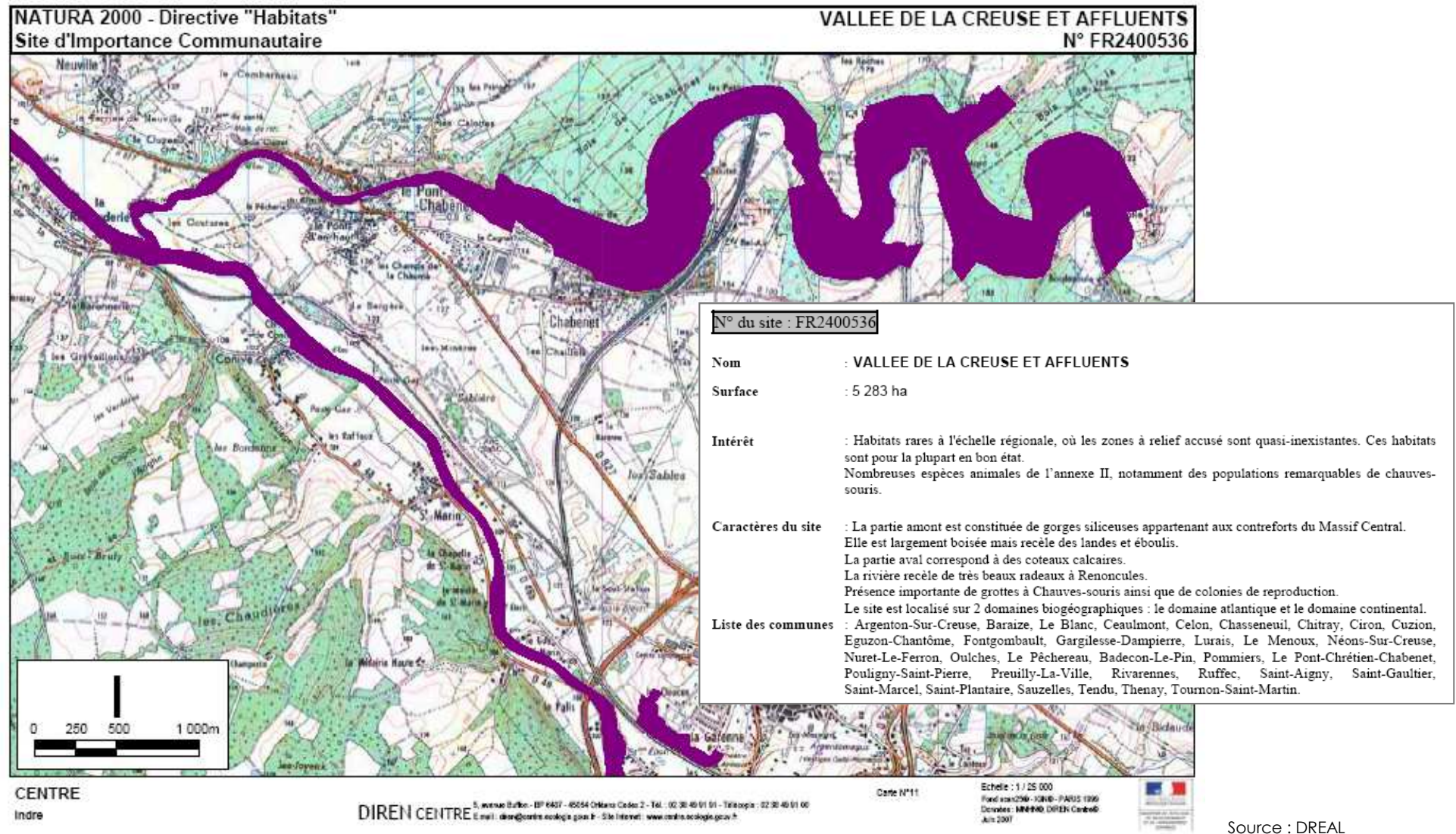
SITE INSCRIT AU TITRE DE LA LOI DU 2 MAI 1930



Source : DREAL

SITE NATURA 2000

Carte n°11



Le DOCOB a été réalisé et des objectifs et enjeux de conservation ont été dégagés :

(extraits du DOCOB)

En s'appuyant sur les éléments détaillés précédemment, il est possible d'identifier pour le site "Vallée de la Creuse et affluents", cinq grandes problématiques de conservation pour les habitats naturels et les espèces animales d'intérêt communautaire présents : trois concernent les pratiques liées aux principales activités humaines dans le site (Agriculture, Sylviculture, Tourisme de nature), une concerne la présence et le fonctionnement d'ouvrages hydrauliques dans la rivière et la dernière vient rappeler que sans l'homme, l'évolution naturelle tend à une uniformisation des milieux et donc à une régression de la biodiversité constatée aujourd'hui sur le site.

Ces problématiques permettent de définir quatre enjeux majeurs de conservation pour ce territoire par ordre de priorité :

- **Enjeu 1 : Maintien des activités humaines favorables**
Ex : fauche ou pâturage des prairies, taille des arbres en têtard...
- **Enjeu 2 : Adaptation des pratiques pour les rendre compatibles avec la conservation des habitats naturels et des espèces**
Ex : limiter les marnages de la rivière, limiter le dérangement des gîtes à chauves-souris...
- **Enjeu 3 : Entretien des milieux abandonnés**
Ex : pelouses calcicoles, landes...
- **Enjeu 4 : Préservation du patrimoine naturel remarquable**
Ex : limiter la plantation de peuplier sur les mégaphorbiaies, le retournement des prairies...

Les objectifs de conservation suivants ont été définis :

- Conserver ou restaurer un état et un fonctionnement naturel du milieu aquatique et des milieux humides associés, favorables à la diversité biologique spécifique du site.
- Favoriser l'unité et la cohérence écologique de la vallée, notamment en connectant entre eux les milieux naturels d'intérêt communautaire résiduels.
- Restaurer les milieux ouverts abandonnés en procédant à une gestion conservatoire.
- Adapter les pratiques des usagers du site à une conservation durable de la biodiversité, en particulier dans le cadre d'activités de loisir.
- Favoriser le maintien en fond de vallée d'un élevage (extensif) garant de la diversité biologique, de la qualité de l'eau, mais aussi de la qualité paysagère de la vallée.
- Valoriser le patrimoine naturel au côté de l'identité culturelle et paysagère du site, atouts pour le maintien d'une activité humaine.

Les principes de mise en œuvre de la Directive « Habitats » ont été définis :

- Prise en compte des habitats naturels et des espèces d'intérêt européen dans tout projet et action concernant la vallée de la Creuse et ses affluents.
- Application de la réglementation existante.
- Mise en cohérence des politiques publiques.
- Mise en œuvre concertée et transparente du document d'objectifs dans l'esprit du développement durable.
- Mutualisation et regroupement des énergies et des moyens au long du linéaire de la vallée pour des opérations de gestion du milieu naturel.

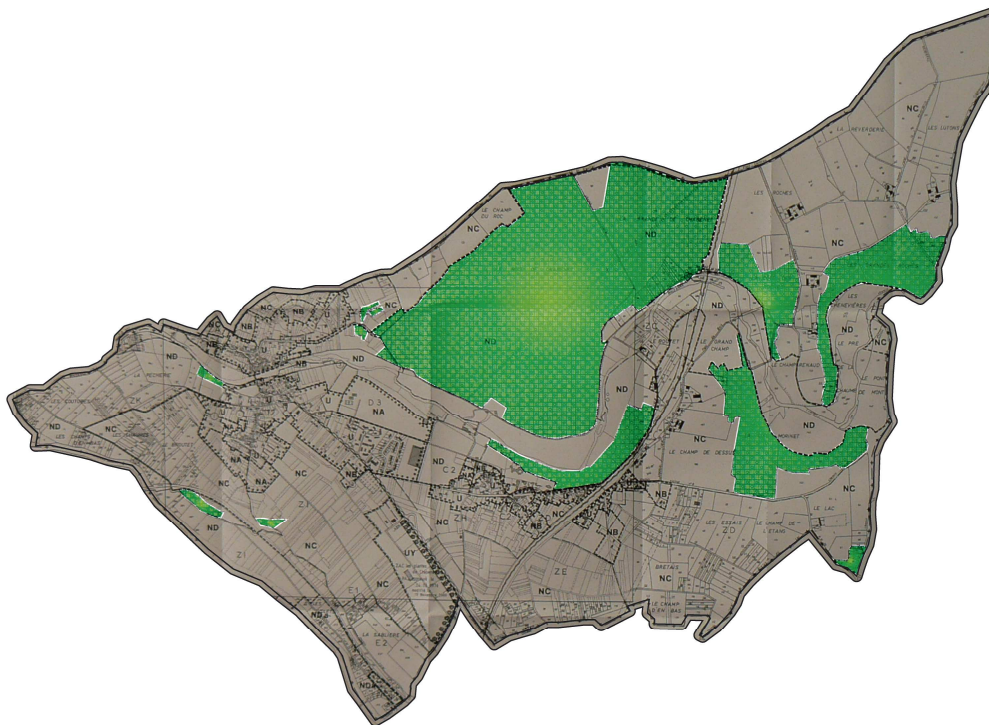
Le document d'objectif du SIC Vallée de la Creuse et ses affluents a été validé.

Ce SIC fait par ailleurs l'objet d'un nouveau périmètre actuellement soumis à la consultation des communes concernées.

Ce SIC est de taille assez réduite, avec un périmètre centré sur la présence d'habitats naturels et d'espèces d'intérêt européen. Ce site est en principe à préserver de toute urbanisation nouvelle.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés couvrent 207 hectares au POS. (représentation graphique réalisée depuis photographie du plan de zonage du POS en vigueur.



Zones humides

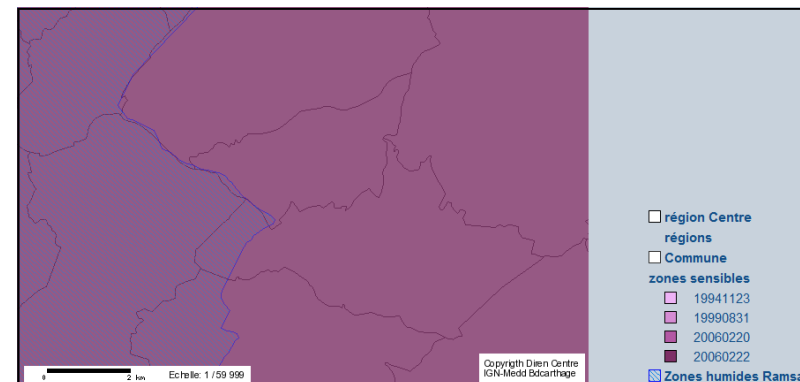
Les zones humides ont un rôle primordial dans le cycle de l'eau : auto-épuration, régulation du régime des eaux, réalimentation des nappes souterraines. Elles comptent parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan écologique.

Le SDAGE Loire-Bretagne accorde une grande importance à la préservation des zones humides et précise que « leur régression doit être arrêtée grâce à la mise en place d'une véritable politique de préservation et de gestion ».

Le SDAGE préconise plus particulièrement « d'interdire tous les travaux susceptibles d'altérer gravement l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ».

Le SDAGE spécifie que les SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale) et les PLU doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection (zonage spécifique et dispositions dans le règlement).

La Vallée de la Creuse se situe quant à elle dans une **zone humide Ramsar**. La Zone Humide d'Importance Internationale découle de la Convention RAMSAR ; ce traité intergouvernemental, signé le 2 février 1971 à Ramsar (Iran) et ratifié par la France en 1986, est relatif aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitat des oiseaux d'eau.



Source :
DREAL Centre



► la protection du patrimoine bâti et archéologique

Monuments historiques inscrits

Selon la loi du 31 décembre 1913, pourront être inscrits "les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation".

Pour inscrire un immeuble à l'ISMH il faut prendre contact avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) qui constituera le dossier à présenter à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites.

Il existe deux monuments inscrits sur le territoire communal :



- le Château de Chabenet (XV^e siècle)
- l'église de Pont Chrétien (portail latéral) (XV^e siècle)



Monuments historiques classés

Le pont de bois couvert

Périmètre de protection des monuments historiques

Le rayon de protection légal autour d'un monument historique est de 500 mètres. Cette protection naît automatiquement dès lors que l'édifice est classé ou inscrit. Dans ce rayon, toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles (façades, couvertures) ou les travaux qui modifient les lieux extérieurs (piscines, murs, extension d'un bâtiment) nécessitent l'approbation de l'ABF. Le périmètre est soumis à une enquête publique conjointe avec le PLU et est annexé au document.

Les monuments proches les uns des autres voient leur zone de protection se combiner.

Ces périmètres de protection peuvent faire l'objet d'une modification afin de tenir compte des co-visibilités réelles.

Sites archéologiques

SITES ET INDICES ARCHEOLOGIQUES INVENTORIES SUR LA COMMUNE DE LE PONT-CHRETIEN-CHABENET
ETAT DES CONNAISSANCES AU 20-02-2008

N°	N° d'Inventaire	Lieu-dit	Nature et datation des vestiges
1	36 161 0001	La Bouzanne Tombante	Site protohistorique
3	36 161 0003	Chabenet	Enceinte gallo-romaine
4	36 161 0004	Le Bourg	Eglise médiévale
5	36 161 0005	Chabenet	Château-fort médiéval (inscription par arrêté du 28 juin 1927)
6	36 161 0006	Moulin des Roches	Moulin à eau d'origine médiévale
8	36 161 0008	Les Roches	Atelier métallurgique non daté
9	36 161 0009	Les Coutures	Villa et atelier de tuilier gallo-romains
	36 161 0025		Industrie lithique non datée
10	36 161 0010	Vallée de la Bouzanne, le Champ Renaud	Pont couvert en bois (contemporain) Classement par arrêté du 20 juillet 1992
11	36 161 0011	Bel-Air	Carrière de sarcophages
12	36 161 0012	La Côte Morinat	Cavité
13	36 161 0013	Château du Broutet	Maison forte médiévale
14	36 161 0014	Le Bourg	Cavité
15	36 161 0015	La Côte Morinat	Cavité
16	36 161 0016	La Côte Morinat	Cavité
17	36 161 0017	Les Petites Roches	Cavité
18	36 161 0018	Vallée de la Bouzanne	Cavité
19	36 161 0019	Vallée de la Bouzanne	Cavité
20	36 161 0020	Vallée de la Bouzanne	Cavité
21	36 161 0021	Vallée de la Bouzanne (à l'est des Petites Roches)	Cavité
22	36 161 0022	Vallée de la Bouzanne (à l'est des Petites Roches)	Cavité
23	36 161 0023	La Bouzanne Tombante	Site mésolithique
24	36 161 0024	Le Moulin de Chabenet	Moulin à eau moderne et contemporain
26	36 161 0026	Les Grandes Roches	Chapelle (médiévale et moderne ?)
27	36 161 0027	Le Boutet	Moulin à eau moderne et contemporain

Sites inventoriés sur la commune, sans localisation précise.

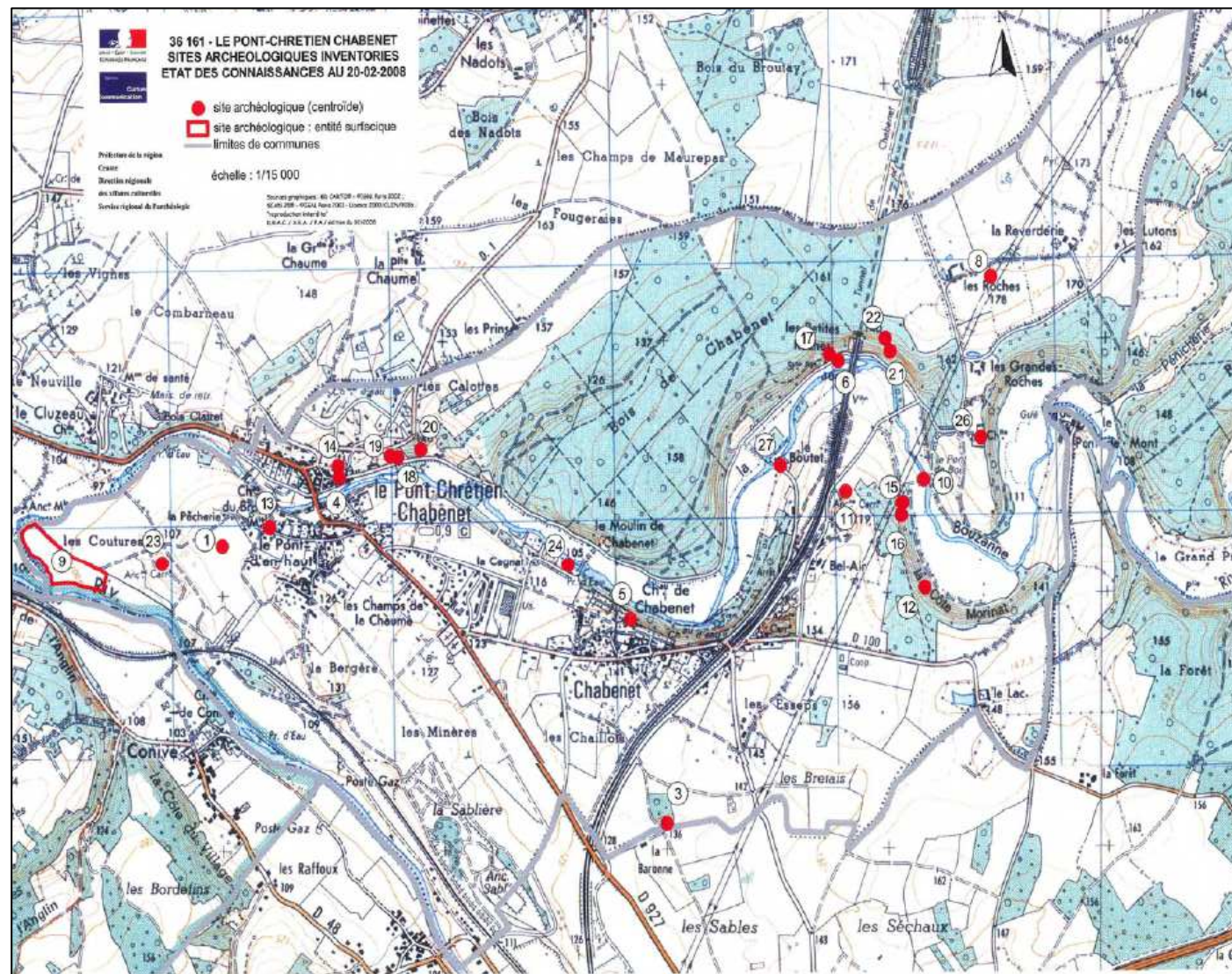
36 161 0002 : Saint-Marin / sépulture médiévale

36 161 0007 : Voie gallo-romaine Saint-Marcel-le Blanc

Source : PAC DDT 36



SITES ARCHEOLOGIQUES



Source : PAC DDT 36

2.4.2 Les risques identifiés

► Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvement de terrain consécutif à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	16/10/1992	17/10/1992
Inondation, coulées de boues et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	04/10/2006	04/10/2006	18/10/2006	25/10/2006

Source : Prim'net

► Le risque de rupture de barrage

Une démarche a été engagée par les services de la Préfecture en vue de mettre en place un plan de secours appelé « Plan Particulier d'Intervention » (PPI).

Le plan prévoit plusieurs niveaux d'alerte en cas de rupture du barrage d'E-guzon (situé sur la commune de Cuzion).

► Le risque sismique

La totalité du territoire communal (comme l'ensemble du département de l'Indre) est classée en zone 2, dite zone de sismicité faible, par le décret du 22 octobre 2010. Les dispositions en matière de règles de construction parasismique sont applicables depuis le 1er mai 2011.

► Le risque de transport de matière dangereuses

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses, notamment par voie ferrée et par canalisation.

Voie ferrée : L'itinéraire Paris-Toulouse est recensé pour le transport d'hydrocarbures, de produits chimiques, radioactifs et de munitions.

Canalisations : La commune est traversée par une canalisation de gaz combustible. Ces éléments doivent être pris en compte dans le cadre des documents d'urbanisme selon la circulaire ministérielle du 4 août 2006.

Les sites intéressés par les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont :

- l'artère Roussines-Graçay,
- le doublement de l'artère de Sologne, traversée de la Creuse,
- l'antenne du Blanc,
- le branchement Coliege Metalco Emballage.

► Les installations classées

Trois établissements régulièrement autorisés au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumis à autorisation sont situés sur le territoire communal :

- Autocasse EURL Tetard (ZAC des Plantes de Chabenet),
- Coliege Metalco Emballage (rue principale),
- Carrière Guignard (les Minières).

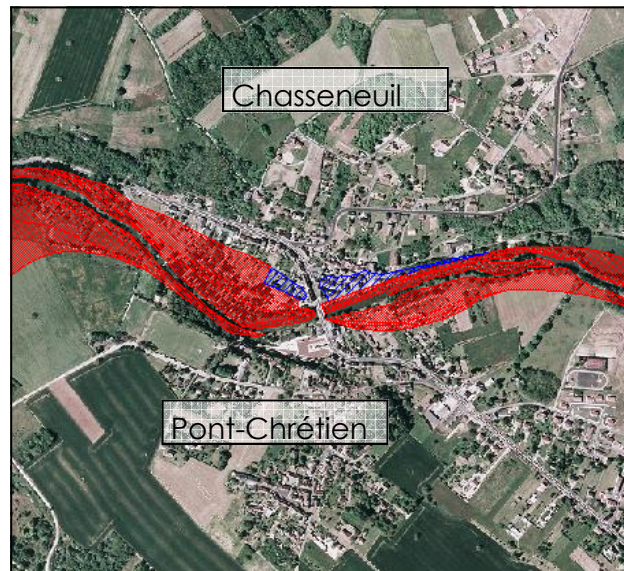
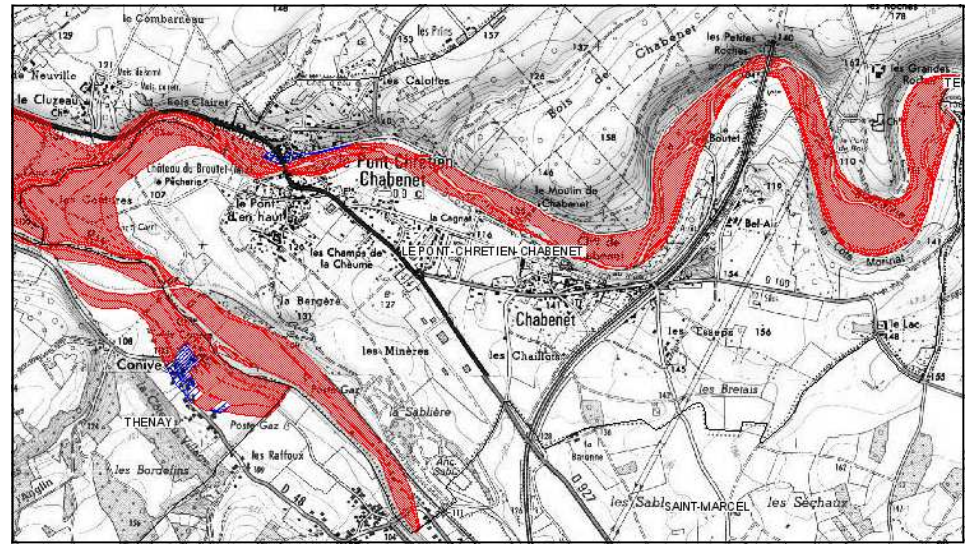
► Le Plan de Prévention des Risques Inondation

Le PPRI est établi en application de la loi du 22 juillet 1985, modifiée par la loi du 2 février 1995 et son décret d'application du 5 octobre 1995.

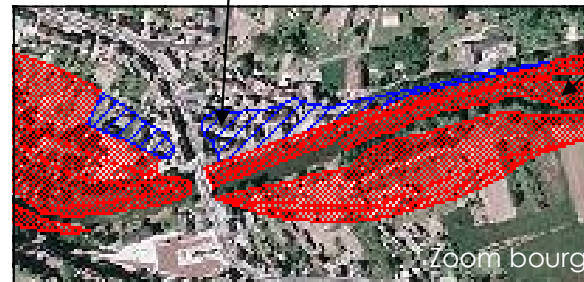
Les occupations et utilisation du sol admises ne le sont que dans la limite du respect de la « règle la plus contraignante » entre celle du PLU et celle du PPRI.

Le règlement du PPRI est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités, sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires existantes.

Map of the L'Étang de la Chapelle area. The river is highlighted in red. Labels include 'LE PONT-CHRETIEN-CHABENET', 'THENAY', and 'SAINT-MARCEL'.



Zone inondable pouvant être urbanisée sous certaines conditions (aléa faible)

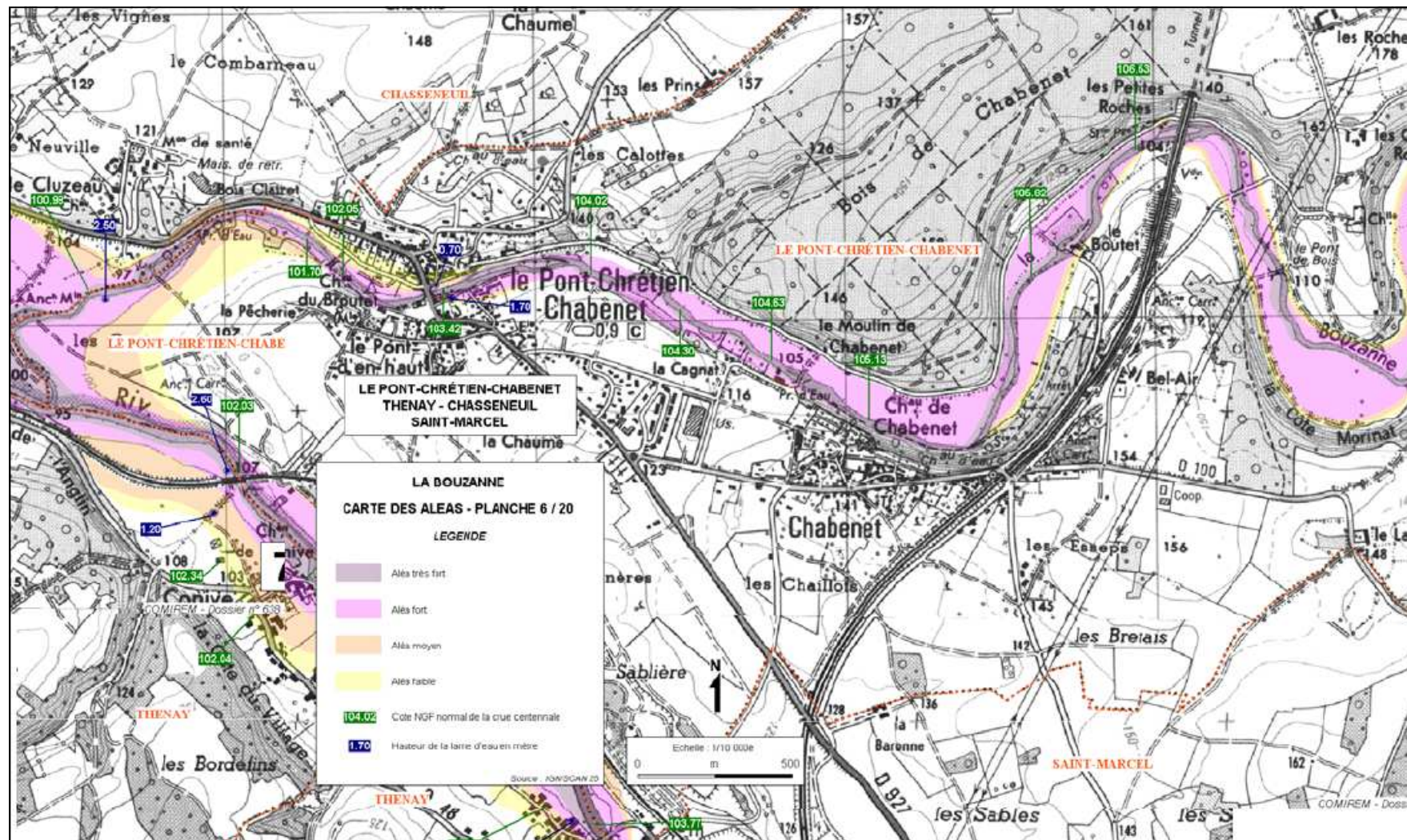


- Zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle (aléa faible à moyen)

Source : cartorisque.prim.net



PPRI (Inondation) Creuse



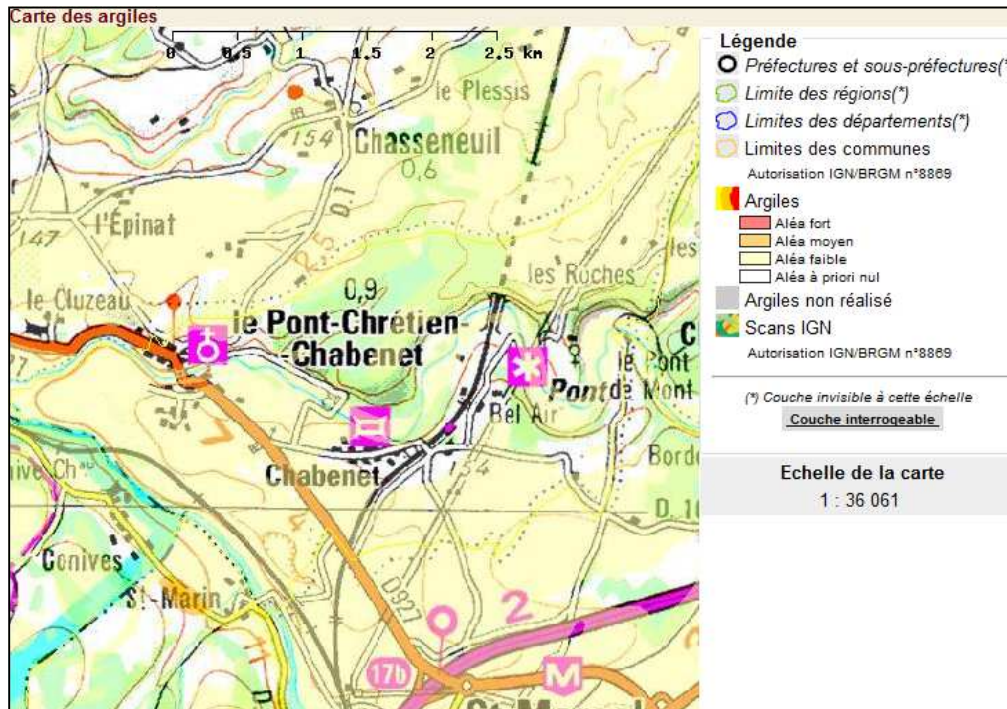
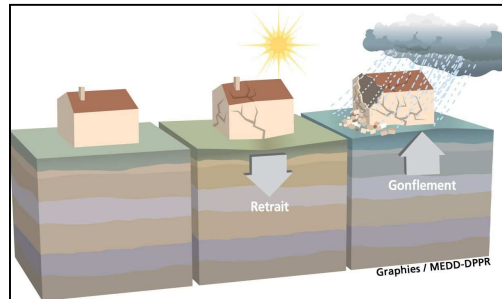
Source : Préfecture de l'Indre

► Le risque de mouvement de terrain (par retrait gonflement des argiles)

La commune est n'est pas concernée par le risque mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Selon les données du BRGM, l'ensemble de la commune est située en aléa faible ou nul.

On notera cependant qu'en 1990 des mouvements de terrain ont été constatés sur le territoire communal.



Source : BRGM

► La présence de cavités souterraines

Le bureau Environnement et Habitat de la DDT a effectué un recensement des cavités souterraines et marnières de l'Indre (cf. carte page suivante).

11 cavités souterraines ont été recensées sur le territoire communal :

- Émergence du château
- Émergence des petites roches
- Grotte de la voie ferrée
- Grotte du Viaduc
- Grotte de la cote Morinat N1
- Grotte de la cote Morinat N2
- Grotte de la cote Morinat N3
- Pertes des grandes roches
- Pertes des petites Roches
- Pertes des Prins
- PN7

► Les remontées de nappe phréatique

La cartographie concernant la remontée de nappes phréatiques n'a pas encore été réalisée par le BRGM.



 **DDE36-SEURH-BEH**
Sources : IGN/BDCARTO
INSEE/RGP99
Date : 12/01/2007
Nom générique du lot de cartes

 ISOCELE URBANISME - isoccele.urba@wanadoo.fr

3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATÉGIE GLOBALE D'AMÉNAGEMENT

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet a souhaité organiser sa réflexion stratégique en termes d'aménagement autour d'axes diversifiés pour son territoire et en affirmant une démarche durable.

La politique d'aménagement et de développement retenue s'appuie d'abord sur une prise en compte des sensibilités paysagères locales et une préservation des espaces naturels qualitatifs :

- bois, étangs, paysage agricole,
- zones humides, axes structurants du territoire (vallées de la Bouzanne et de la Creuse).

La commune a également souhaité développer son urbanisation autour de l'enveloppe urbaine existante, dans le bourg de Pont-Chrétien, et ce dans un souci de :

- gestion économe des futurs espaces résidentiels du bourg,
- préservation du bâti rural, tout en admettant une densification de certains sites naturels pouvant admettre de nouvelles constructions.

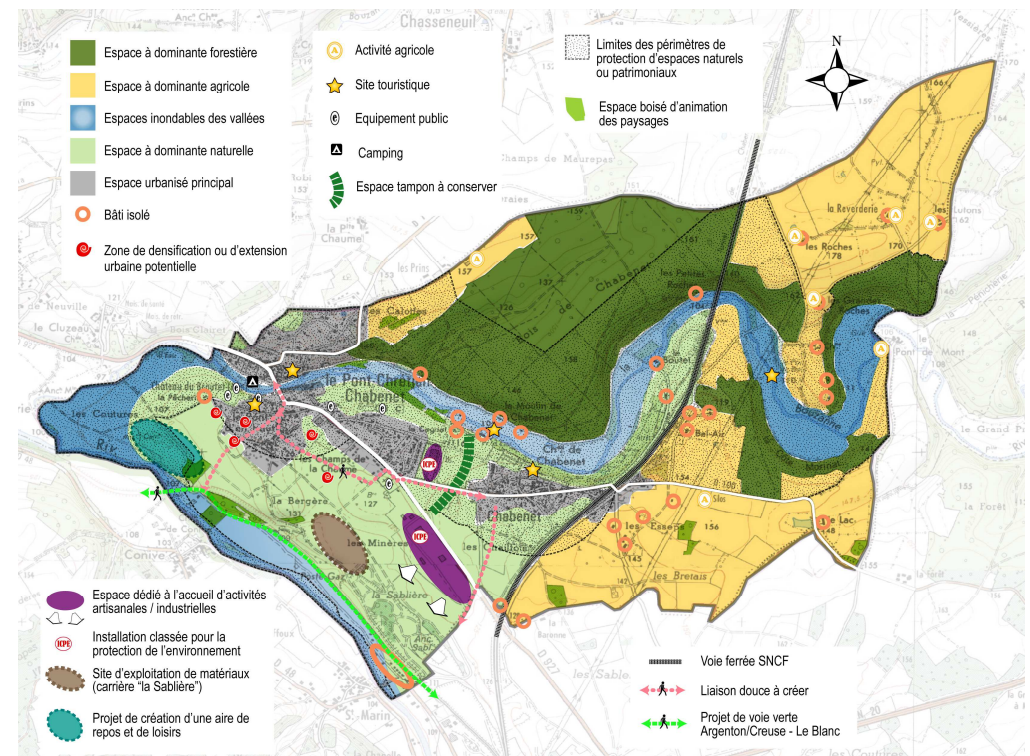
La commune a ainsi souhaité protéger ses espaces naturels de bois et de vallées, en les préservant de toute nouvelle construction qui nuirait à la qualité des paysages. Un espace tampon est conservé entre les deux principaux espaces urbanisés, constitués des bourgs de Chabenet et de Pont-Chrétien, pour maintenir une respiration « verte » entre les deux espaces. L'espaces agricole, dominant à l'est du territoire, délimité par la voie de chemin de fer, est protégé et permettra aux exploitants actifs de continuer leur activité.

Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat se concentrent aux abords du bourg de Pont-Chrétien, dans sa partie sud. Leur dimensionnement doit permettre l'accueil de nouveaux habitants, suivant la programmation communale, prévoyant un phasage pour les 10-15 ans à venir.

La principale zone d'activités pourra s'agrandir sur sa frange ouest, vers la carrière toujours en activité, lorsque les décideurs le programmeront.

La commune souhaite créer une zone de loisirs, en lien avec les sentiers de randonnées actuels et à venir, dans le cadre d'un projet communautaire.

La commune permet ainsi de concentrer son urbanisation future autour des zones urbanisées et de mettre en valeur son patrimoine naturel et bâti.



LE RESPECT DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'URBANISME DURABLE

Les orientations retenues par Le Pont-Chrétien-Chabenet s'organisent autour de **5 thématiques principales** :

- développement démographique et résidentiel,
- développement économique,
- transports et déplacements,
- paysages naturels et sites urbanisés,
- protections, risques et nuisances.

Les réflexions communales se sont attachées à respecter les principes fondamentaux retranscrits dans le cadre réglementaire de l'urbanisme.

- Le principe d'équilibre dans l'aménagement :

Il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles, en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement du bourg et des écarts/hameaux) et l'extension urbaine (développement de l'urbanisation sur l'espace rural).

Développement local du principe :

Ce principe se traduit par une recherche d'équilibre entre espaces ruraux à préserver et espaces urbanisés à conforter.

Le Pont-Chrétien-Chabenet se positionne en tant que commune à dominante rurale, offrant une certaine attractivité aux personnes qui recherchent un cadre de vie de qualité, en périphérie de la ville moyenne que constitue Argenton-sur-Creuse.

Le projet d'aménagement de la commune privilégie ainsi la conservation des espaces agricoles et boisés, ainsi que des zones de vallées, en tant qu'espaces de production et de respiration du territoire. Ces paysages multiples constituent l'identité de la commune.

Les nouveaux habitants seront accueillis aux abords du bourg de Pont-Chrétien et de manière limitée dans des zones naturelles qui bordent le bourg de Chabenet. Ces extensions visent à limiter l'étalement de l'urbanisation et l'empreinte écologique qui s'en suivrait par la mise en place de projets raisonnés.

La commune envisage d'axer le développement de l'urbanisation sur les parties ouest et est de la zone sud du bourg de Pont-Chrétien, en concordance avec les réseaux en place, la préservation des activités en cours, le relief et le système d'écoulement des eaux. Ces extensions permettent de regrouper l'urbanisation à proximité des équipements existants et devra favoriser le maintien des jeunes et l'accueil de jeunes ménages, qui contribueront à la redynamisation du village et au maintien des effectifs scolaires.

Ce développement répond à un objectif démographique de 90 nouveaux habitants sur la période 2007-2022, soit environ 6 nouveaux habitants par an. Cet objectif, qui s'appuie sur le rythme de croissance démographique communal connu ces dernières années, prend en compte les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population, adapté au contexte local.

La commune souhaite ainsi encadrer l'accueil de nouveaux habitants, de manière raisonnée et en fonction de ses capacités (équipements et réseaux).

L'activité économique de la commune s'est principalement développée aux abords du bourg de Pont-Chrétien : au sud, en lien avec la commune de Saint-Marcel, et à l'est, où une entreprise délimite l'urbanisation du bourg de Pont-Chrétien. Le développement de l'activité est donc prévu dans la continuité de la Zone d'Aménagement Concerté, qui n'a pas encore été clôturée, en frange sud-ouest, vers l'ancienne zone de carrière.

En matière d'énergies renouvelables, la commune souhaite soutenir leur développement, tant par l'acceptation de concepts architecturaux que par l'autorisation sur le territoire de l'installation de procédés globaux. Un espace réservé à l'implantation d'un parc solaire est alors envisagé en partie sud du territoire, dans le secteur des Sablières.

- Le principe de mixité sociale :

Il conduit à rechercher une plus grande diversité des populations au sein des mêmes quartiers (origine et taille des ménages).



Développement local du principe :

Le parc de logements est relativement ancien, puisque un peu moins de la moitié des logements en 2007 ont été construits avant 1949. Moins de 10% des logements ont été construits après 1990.

La forme pavillonnaire est majoritaire, offrant un espace adapté aux familles avec enfants, alors que l'évolution des ménages engendre un besoin en petits logements et en logements aidés. Il existe une faible offre en appartements, qui a diminué depuis 1999, mais la commune compte de nombreux logements locatifs sociaux.

La commune souhaite poursuivre cette démarche en poursuivant la diversification de son parc de logements, pour ainsi attirer une population variée, et notamment attirer les jeunes ménages.

Certains logements vacants peuvent faire l'objet d'une réhabilitation.

Les principales zones d'urbanisation future seront dédiées à l'habitat. Ces espaces doivent répondre prioritairement à une demande en logements, la commune ayant peu de dents creuses dans sa zone urbanisée.

La commune prévoit de développer son réseau de liaisons douces et les cheminements internes aux zones d'urbanisation future, en limitant les voies en impasse, pour connecter les quartiers entre eux et ainsi créer du lien social et une meilleure qualité de vie.

- Le principe de respect de l'environnement :

Il se traduit par la préservation des ressources naturelles, la prévention des risques et des nuisances, et la préservation du cadre de vie, par une utilisation économe et intelligente de l'espace, afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti.

Développement local du principe :

La commune du Pont-Chrétien-Chabenet a su aménager l'espace dans le respect de servitudes, contraintes et protections spécifiques liées localement à la présence :

- de monuments et sites protégés, témoins d'une importante richesse naturelle et patrimoniale,

- de zones inondables, liées aux présences des vallées de la Bouzanne et de la Creuse, soumises à Plan de Prévention des Risques Inondation,
- d'axes de circulation de catégories diverses traversant le territoire et induisant une protection de leurs abords, notamment en termes de nuisances sonores,
- d'activités reconnues installations classées pour la protection de l'environnement,
- de coupures paysagères générées par des éléments de réseaux (électricité, gaz, axes routiers et ferroviaire), etc.

autant d'éléments qui ont depuis longtemps conditionné la planification des sols.

La prise en considération de ces réalités locales a cependant permis de préserver ces sites et les espaces qui les bordent. Certains représentent ainsi des lieux de ressources à fort potentiel :

- en matière faunistique et floristique (telles que les vallées et la ripisylve qui les entoure, les zones humides et boisements, véritables habitats et corridors écologiques),
- en matière agricole (espaces ruraux cultivés, espaces de production de ressources alimentaires),
- en matière de potentiel touristique (éléments patrimoniaux, paysagers et bâtis...).

La collectivité souhaite également poursuivre une politique favorable de préservation de la ressource en eau (protection des abords des cours d'eau, évacuation des eaux), en garantissant notamment une gestion raisonnée des eaux pluviales.



4 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

LA DÉLIMITATION DES ZONES

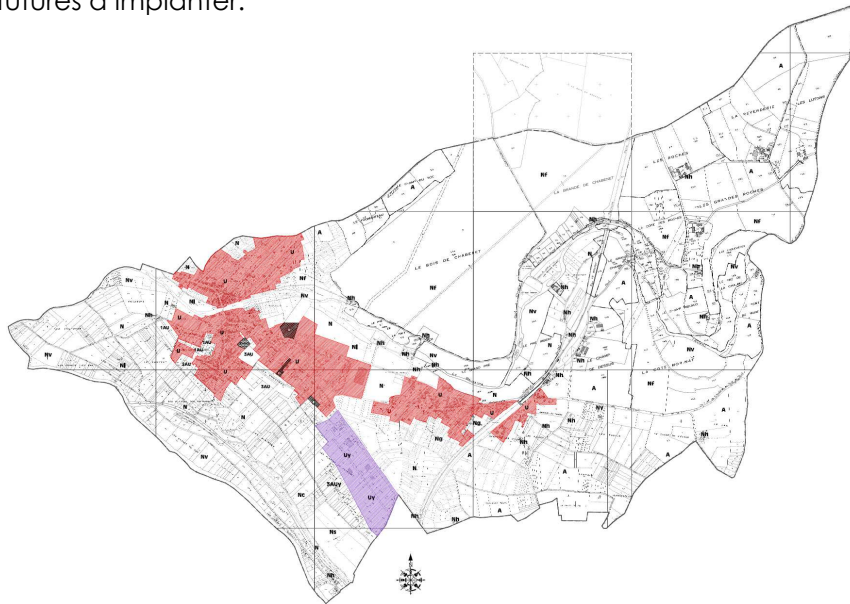
Le territoire est décomposé en 4 grandes zones réglementaires, éditées dans le respect du Code de l'urbanisme.

Des secteurs complémentaires ont cependant été mis en œuvre afin de prendre en considération les spécificités locales.

NB : les illustrations sont issues des extraits graphiques du PLU

Caractère de la zone U

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.



Forme : Elle se situe au nord-ouest du territoire, de part et d'autre de la Vallée de la Bouzanne, et au centre du territoire, au sud de la Vallée, en limite ouest de la voie de chemin de fer.

Fonction : La zone urbaine constitue un espace aujourd'hui majoritairement urbanisé et présentant des fonctions diverses et mixtes : habitat, équipements, services et commerce. Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie, électricité). La quasi-totalité de la zone U est desservie par l'assainissement collectif.

Motivations de classement : Les contours de la zone U ont été délimités en cohérence avec les limites bâties des bourgs de Pont-Chrétien et de Chabenet, auxquels ont été inclus les secteurs possédant un niveau de desserte suffisant pour répondre à des objectifs de construction, à court terme, sans renforcement des réseaux.

Superficie au PLU : La zone urbaine représente une superficie totale de **97,83 ha**, soit 10,8% du territoire.

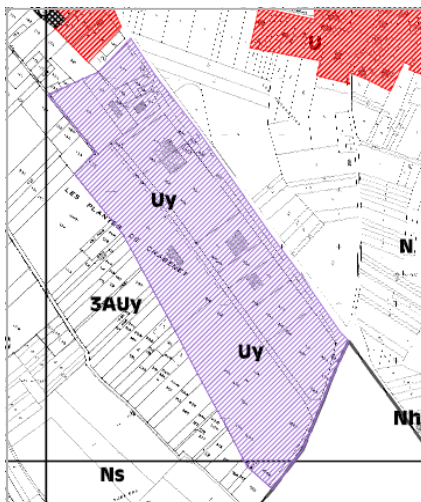
Comparatif avec le POS : La zone urbaine du PLU occupe une superficie plus importante que celle définie au POS, en raison de la prise en compte des secteurs urbanisés ces dernières années, notamment au nord du bourg de Pont-Chrétien et à Chabenet, avec l'intégration du site du château dans la zone U. Le périmètre de la zone d'activités a été conservé.

Spécificités : La zone urbaine est par nature constructible. Elle se compose de plusieurs entités, représentées par le bourg de Pont-Chrétien, de part et d'autre de la Vallée de la Bouzanne, la zone d'activités et le bourg de Chabenet, avec une partie à l'est de la voie ferrée.

Elle se décline en secteurs spécifiques, localement mis en place pour tenir compte des formes urbaines et occupations ou utilisations des sols particulières suivantes :

- espaces urbanisés dédiés à l'habitat, constitués des bourgs de Pont-Chrétien et de Chabenet ;

Déclinaison en secteur



Le secteur Uy

Réservé au secteur urbanisé dédié à l'activité économique (ZAC des Plantes). Il couvre une superficie de 16,28 ha, soit 1,8% du territoire.

Site concerné : les Plantes de Chabenet.

Caractère de la zone AU

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle porte sur des secteurs de la commune ayant aujourd'hui un caractère naturel et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

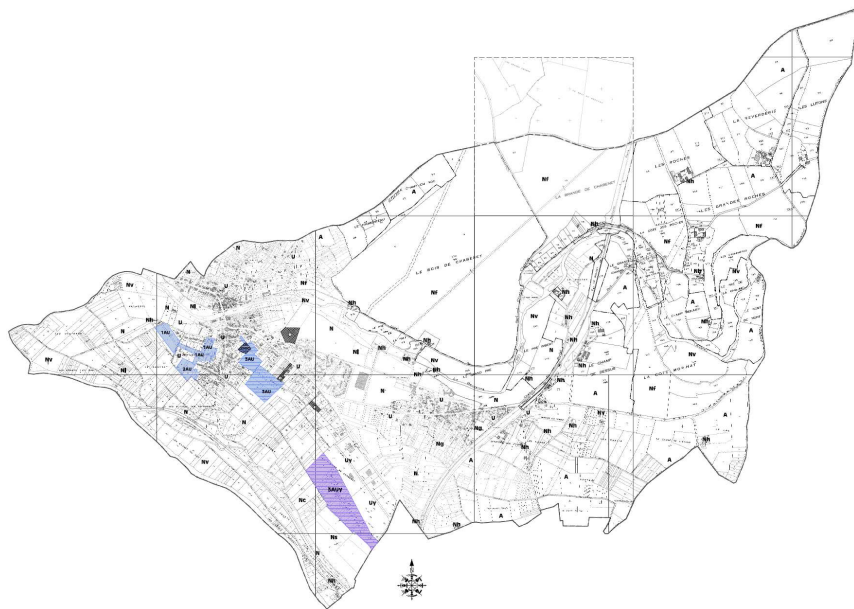
Son ouverture à l'urbanisation peut être programmée dans le temps, soit en fonction du niveau d'équipement technique des secteurs, soit des d'objectifs de développements communaux.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées après validation d'un schéma d'aménagement d'ensemble par la collectivité.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **n'ont pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Forme : Les zones naturelles à urbaniser couvrent des secteurs compris dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg du Pont-Chrétien et dans le prolongement ouest de la ZAC. Ces secteurs sont vierges de toute urbanisation.

Fonction : La zone naturelle à urbaniser constitue un potentiel de développement urbain de la commune.



Superficie au PLU : La zone AU représente une superficie totale de 17,07 ha, soit 1,9% du territoire.

Comparatif avec le POS : La zone naturelle à urbaniser occupe une superficie légèrement plus importante que celle prévue au POS, en raison :

- de secteurs désormais urbanisés, initialement prévus en zones U, NA ou NB du POS,
- des réponses traduites graphiquement pour répondre aux objectifs d'accueil communaux, en termes d'habitat et d'activités,
- de la mise en place d'un phasage, inexistant au POS, permettant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de sites sur le long terme, subsistant naturels jusqu'à leur ouverture.

Spécificités : La zone AU reste réglementairement une zone naturelle dont le potentiel constructif est lié au niveau de desserte des sites considérés en termes de réseaux divers.

Elle se décline localement en secteurs d'urbanisation à court, moyen et long terme, ouvrables à l'urbanisation après validation d'un schéma d'aménagement d'ensemble ou après évolution du PLU.

Déclinaison en secteurs

Le secteur 1AU

Il correspond aux zones à caractère naturel principalement dédiée à l'habitat, dans le bourg du Pont-Chrétien. Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie du secteur et admettent une urbanisation à court terme.

Ce secteur est divisé en trois parties qui couvrent une superficie totale de 2,94 ha.

Le secteur 2AU

Il correspond à la zone à caractère naturel principalement destinée à l'habitat, dans le prolongement du bourg du Pont-Chrétien.

Il est non équipé ou insuffisamment équipé et urbanisable à moyen terme.

Ce secteur couvre 1,14 ha.

Le secteur 3AU

Il correspond aux zones à caractère naturel principalement destinées à l'habitat, dans le bourg du Pont-Chrétien et dans son prolongement.

Il est non équipé ou insuffisamment équipé et urbanisable à long terme.

Ce secteur est divisé en deux entités et couvre une superficie totale de 4,57 ha.

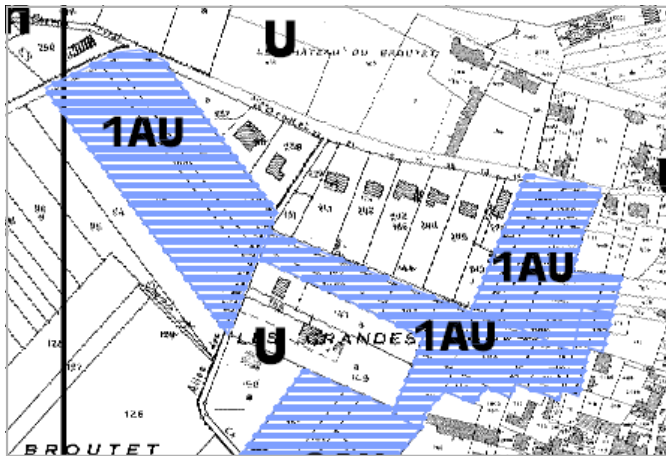
Le sous-secteur 3AUy

Il correspond à la zone à caractère naturel destinée à l'activité économique, dans le prolongement de la ZAC des Plantes. Il est non équipé et urbanisable à long terme.

Les éléments suivants explicitent le classement et les objectifs poursuivis par chaque secteur à urbaniser.



Le secteur 1AU



Localisation : Partie sud-ouest du bourg de Pont-Chrétien, dans la zone urbaine et dans la continuité à l'ouest.

Superficie : 2,94 ha.

Motivations : Ces sites constituent un potentiel de renforcement de la zone urbanisée et d'extension raisonnée de celle-ci.

Ils ont été définis d'après les limites urbaines actuelles, les opportunités foncières et la desserte en réseaux.

Ces sites comportent un potentiel d'accueil qui permet de répondre en partie aux objectifs fixés par la commune (1,9 ha à libérer sur 5 ans), complété par les parcelles disponibles dans la zone urbanisée. Les limites ont été établies pour trouver une cohérence dans les contours de la future enveloppe urbaine, en limitant l'extension du bourg sur la zone naturelle.

Insertion dans son environnement : Les trois sites sont contigus à la zone urbanisée pérennisée au PLU. Il sont situés à proximité immédiate de la Mairie et d'équipements sportifs, ainsi que des commerces et services du bourg de Pont-Chrétien.

Deux sites sont intégrés à la zone U, qui comprend des bâtiments anciens en partie sud et des pavillons récents en partie nord. Un chemin borde la partie ouest et une voie communale la partie nord. Quelques éléments de végétation sont à conserver pour constituer un préverdissement.

Le troisième site prolonge la zone U, bordé par des pavillons en partie nord-est et la zone naturelle au sud-ouest. Un chemin à conforter sépare ce site des deux autres et une voie communale se prolonge jusqu'en partie nord. Ce site faisant face à un espace naturel préservé, la lisière sera traitée pour faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Niveau d'équipement du secteur :

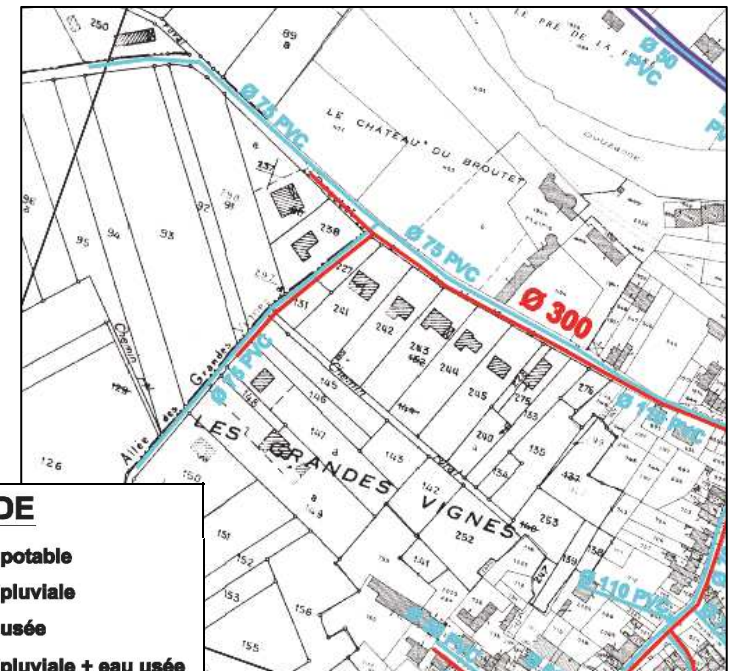
Eaux usées : la commune compte un Schéma directeur d'assainissement. La carte de zonage annexée indique que l'assainissement collectif est existant dans la zone U et permet de desservir le secteur 1AU.

Eau potable : les réseaux sont apparents en U. Des canalisations de diamètres 75 desservent les sites à l'ouest. Une canalisation de diamètre 110 passe au nord des sites englobés dans le U.

Eau pluviale : une canalisation de diamètre 300 dessert le secteur 1AU.

Défense incendie : un poteau incendie se situe à proximité de la Mairie.

Le secteur 1AU possède un niveau d'équipement jugé suffisant et peut répondre immédiatement ou à court terme à l'implantation de nouvelles constructions à destination d'habitation.

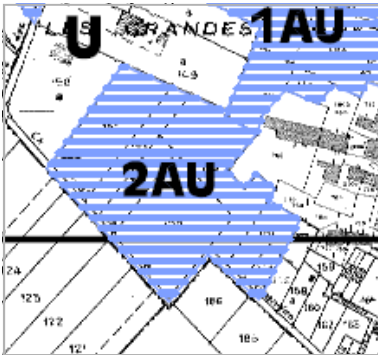


LEGENDE

- réseau eau potable
- réseau eau pluviale
- réseau eau usée
- réseau eau pluviale + eau usée

Source : plan des réseaux - 2010

Le secteur 2AU



Localisation : Partie sud-ouest du bourg de Pont-Chrétien, intégré en partie sud de la zone U.

Superficie : 1,14 ha.

Motivations : Ce secteur constitue une réserve foncière potentielle, urbanisable à moyen terme, qui trouve ses limites par rapport à la forme urbaine existante. Il ne possède pas les réseaux suffisants pour être ur-

banisable à court terme et nécessite notamment des travaux pour le pluvial. Le chemin pour y accéder doit également être conforté.

Ce secteur constitue un potentiel d'extension du secteur 1AU, avec une liaison douce qui reliera ces deux secteurs.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Insertion dans son environnement : Le secteur s'inscrit dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante et dans la continuité de la zone 1AU. Le tissu est assez serré et ancien au sud-est, alors qu'il est lâche et composé de seulement deux pavillons au nord-ouest.

Il trouve sa limite sud en bordure d'un chemin existant, qui sera à conforter pour devenir une voie de desserte. Sa lisière devra être traitée pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur la zone naturelle, conformément à l'orientation d'aménagement incluse au PLU.

Son aménagement sera étudié lors de l'ouverture à l'urbanisation, programmable à moyen terme.

Niveau d'équipement du secteur : Il possède un niveau d'équipement jugé insuffisant et reste donc en son état naturel, tant que les travaux et/ou renforcements de réseaux nécessaires à son urbanisation n'auront pas été réalisés. Son urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

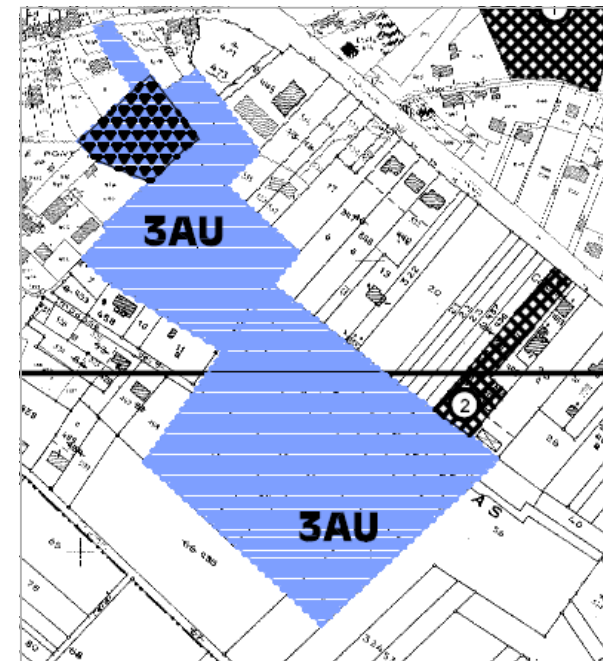
Le secteur 3AU

Localisation : Partie sud du bourg de Pont-Chrétien - Les Embarras.

Superficie : 4,57 ha.

Motivations : Ce secteur constitue une réserve foncière potentielle à long terme, qui trouve ses limites par rapport à la forme urbaine et à la voirie. Il ne possède pas les réseaux suffisants pour être urbanisé à court terme et fait l'objet d'incertitudes quant à la libération du foncier. Excepté un chemin qui contourne le secteur par le sud et la voie communale au nord-ouest, aucune voie carrossable ne comporte une largeur suffisante pour absorber le flux engendré par les nouveaux habitants. La commune a pour projet d'implanter un parking accessible depuis la voie communale au nord-ouest (en zone U).

Ce secteur se situe à proximité immédiate des équipements et commerces du bourg de Pont-Chrétien.



Insertion dans son environnement : Le site au nord s'intègre dans l'enveloppe urbaine existante, composée d'un tissu ancien et serré à l'ouest et au nord, et d'un tissu pavillonnaire et lâche à l'est. Un espace vert se situe au nord de la zone, débouchant sur l'embranchement de la RD 927. Ce site intègre également un petit boisement qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du CU. Un réseau de liaisons douces va servir à relier les espaces urbanisés existants et à venir.

Le site au sud donne sur les arrières d'un tissu pavillonnaire très lâche implanté sur des parcelles profondes en partie nord-est. Sa partie sud-ouest donne sur la zone naturelle et devra ainsi faire l'objet d'un traitement paysager pour limiter l'impact des nouvelles constructions. Le chemin sera conforté. Une canalisation de gaz traverse le site dans sa partie sud-est, complétée par un poste, engendrant des distances de sécurité et de constructibilité à respecter.

Deux emplacements réservés sont inscrits pour ouvrir des accès depuis des voies existantes.

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement.

Niveau d'équipement du secteur : Il possède un niveau d'équipement jugé insuffisant et reste donc en son état naturel, tant que les travaux et/ou renforcements de réseaux nécessaires à son urbanisation n'auront pas été réalisés. Son urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

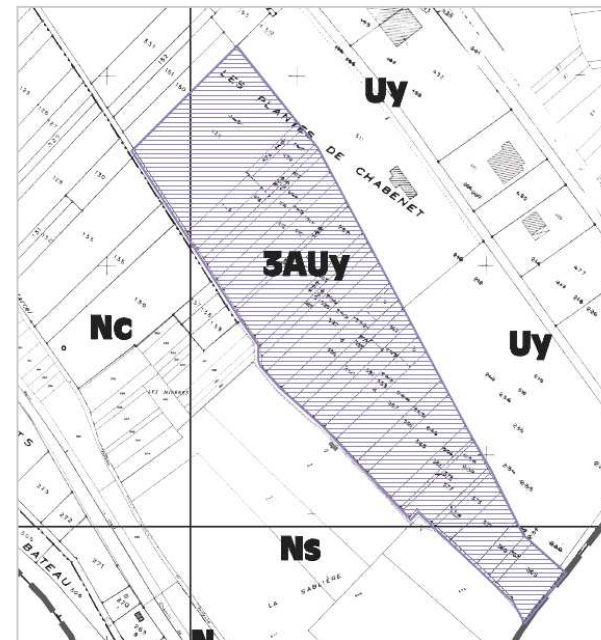
Le sous-secteur 3AUy

Localisation : Limite sud de la commune avec Saint-Marcel - Les Plantes de Chabenet.

Superficie : 8,42 ha.

Motivations : Le secteur constitue une réserve foncière et un potentiel d'extension de la zone d'activités existante, sous forme de ZAC. L'urbanisation ne pourra se faire qu'à long terme, la compétence économique revenant à la Communauté de communes, qui n'a pour le moment pas de projet sur le territoire du Pont-Chrétien-Chabenet.

Insertion dans son environnement : Le secteur se situe entre une zone d'activités urbanisée en totalité et deux secteurs naturels, dédiés à l'extraction de matériaux et à un parc solaire dans le cadre du PLU. L'impact paysager sera donc très limité. Un dépôt de véhicules se situe actuellement en partie nord-ouest de la ZAC. Une route passe dans la partie sud du secteur, mais des connexions pourront être réalisées avec la ZAC. Une zone naturelle subsiste en partie nord.



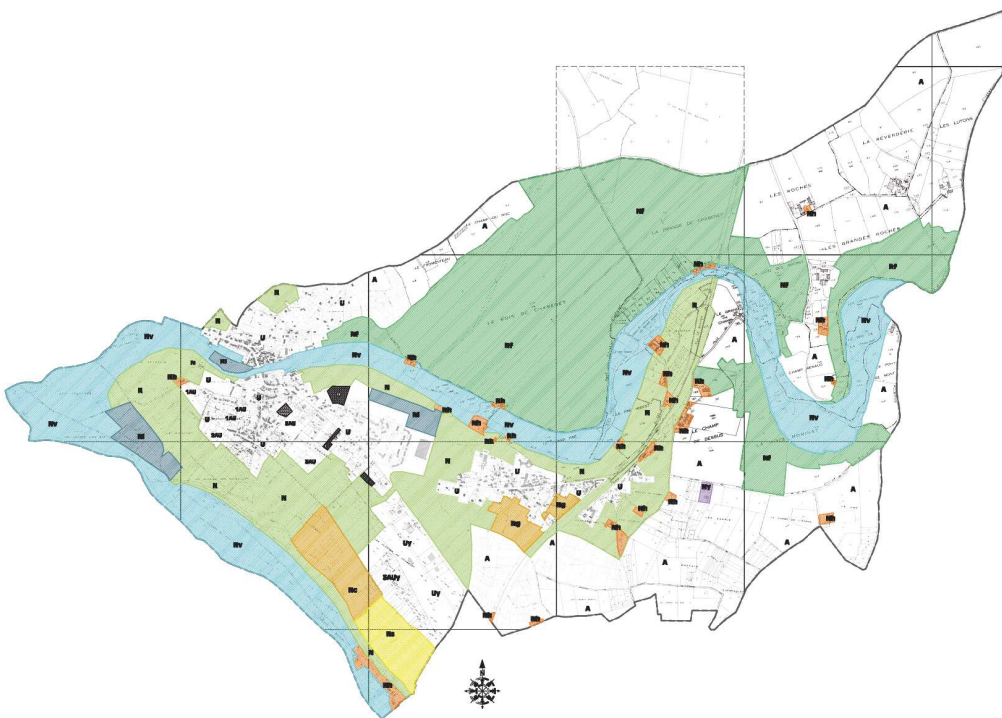
Niveau d'équipement du secteur : Il possède un niveau d'équipement jugé insuffisant et reste donc en son état naturel, tant que les travaux et/ou renforcements de réseaux nécessaires à son urbanisation n'auront pas été réalisés. Son urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Caractère de la zone N

La zone naturelle et forestière, dite zone « N », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de son caractère d'espace naturel.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.



Forme : Elle s'étale sur tout le territoire, principalement en partie ouest et en partie centrale de la commune. Elle recouvre notamment les zones de vallées et de bois. Quelques sites apparaissent de manière ponctuelle à l'est du territoire, dans l'espace agricole, à vocation d'habitat ou d'activités.

Fonction : La zone naturelle concerne des territoires vierges à préserver ou des sites occupés par une activité (habitat, loisirs, anciennes fermes, bois...) que la collectivité a choisi de prendre en considération afin d'en permettre une évolution mesurée, nécessaire à la sauvegarde des éléments préexistants.

Motivations de classement : Les contours de la zone naturelle ont été délimités en fonction des occupations et utilisations des sols préexistantes et apparaissent en déduction des espaces de projets agricoles et urbains. Elle constitue un corridor écologique permettant de relier les différents espaces de vallée et les boisements entre eux. Certains secteurs sont protégés et font l'objet de prescriptions strictes devant être respectées.

Superficie : La zone naturelle couvre une superficie totale de 520,38 ha, soit 57,6% du territoire.

Comparatif avec le POS : La zone naturelle du PLU occupe une superficie beaucoup plus importante que celle initialement existante au POS, en raison d'un élargissement des zones de boisements, en tant qu'espaces de protection stricte, et d'une réduction de la zone agricole, zone de projet agricole au PLU. Des secteurs dédiés au tourisme et aux loisirs apparaissent, mais ne recevront qu'une urbanisation très contrôlée compte-tenu de leur environnement.

Spécificités : Les zones naturelles de vallée, de bois et de prairies, par nature inconstructibles, couvrent la majorité de la superficie classée en N, soit 466,73 ha. Ces espaces constituent des viviers de richesses paysagères et écologiques à préserver, comprenant des zones humides et des sites protégés. Un site inscrit et un site Natura 2000 sont inclus dans ce secteur, dont les secteurs limitrophes ont été étudiés pour n'admettre qu'une certaine de constructions.



Des secteurs spécifiques ont localement été mis en place pour tenir compte des occupations ou utilisations des sols particulières.

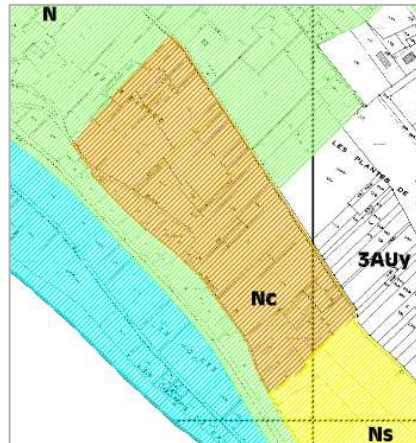
Déclinaison en secteurs :

Le secteur Nc

Correspond à une zone naturelle comportant une activité d'extraction de matériaux (carrière de la Sablière). Il couvre une superficie de 12,09 ha.

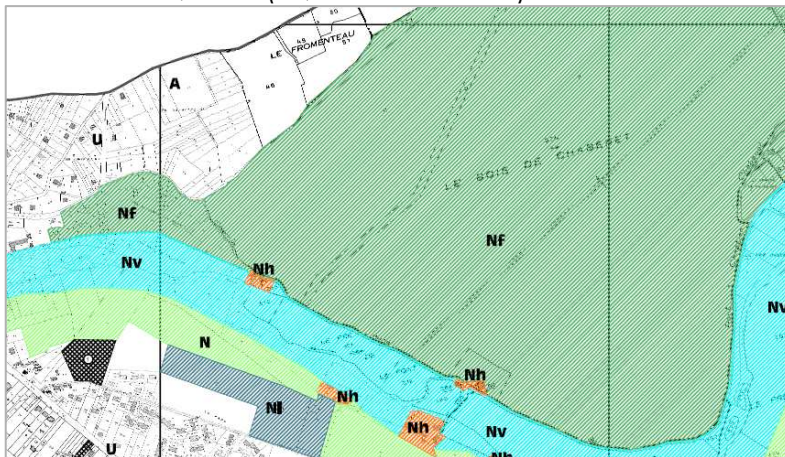
Objectif : Affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en permettant l'évolution de l'activité existante.

Site concerné : les Minières.



Le secteur Nf

Correspond aux zones naturelles de forêt et comprend les forêts couvertes par un Plan Simple de Gestion ou soumises au régime forestier. Il couvre une superficie de 209,78 ha (23,23% du territoire).



Objectif : Préserver le caractère forestier de ces espaces tout en permettant l'exploitation forestière, conformément au Code forestier et Guide des Bonnes Pratiques Sylvicoles de la Région Centre, et limiter la fermeture de ces milieux.

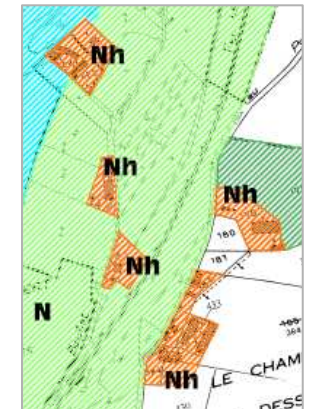
Principal site concerné : le Bois de Chabenet.

Le secteur Nh

Correspond aux zones naturelles habitées, couvrant 9,26 ha.

Objectif : Préserver et mettre en valeur le caractère naturel et patrimonial de ces hameaux ou écarts en les protégeant de toute extension urbaine, tout en permettant l'évolution du bâti existant et ses annexes à la date d'application du PLU.

Principaux écarts concernés : le Lac, le Champ de Dessus, les Petites Roches, le Boutet, etc.

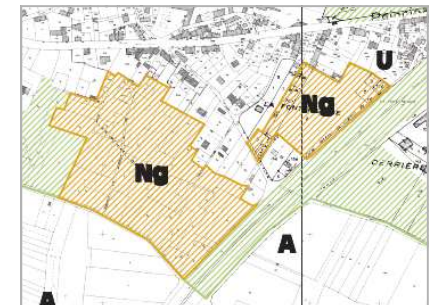


Le secteur Ng

Correspond aux zones naturelles accueillant un type d'habitat spécifique couvrant 5,95 ha.

Objectif : Protéger le caractère paysager et patrimonial de ces zones en admettant l'implantation de constructions de manière limitée.

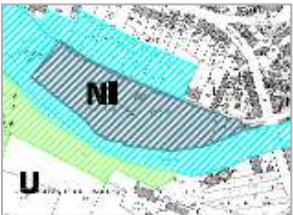
Sites concernés : la Font-Fragne et les Chaillots.



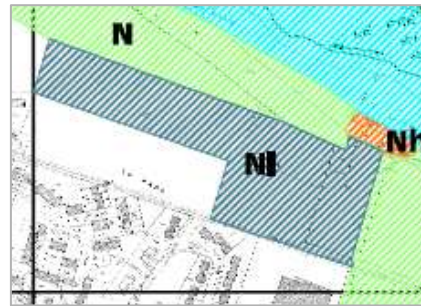
Le secteur NI

Correspond aux zones naturelles accueillant une activité liée aux loisirs, au sport et au tourisme. Il couvre une superficie de 11,16 ha.

Objectif : Autoriser des constructions légères, nécessaires au fonctionnement ou développement des activités préexistantes, et respectueuses de l'environnement.



Sites concernés : les Chaumes, camping au Pont-d'en-Bas et le Parc.

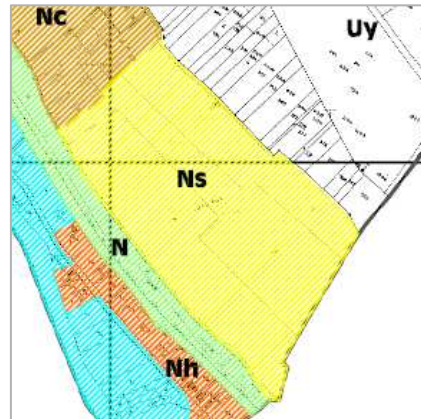


Le secteur Ns

Correspond à une zone naturelle d'implantation d'un parc mettant en œuvre les énergies renouvelables. Il couvre une superficie de 10,25 ha.

Objectif : Affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en permettant l'implantation d'une activité durable.

Site concerné : la Sablière.

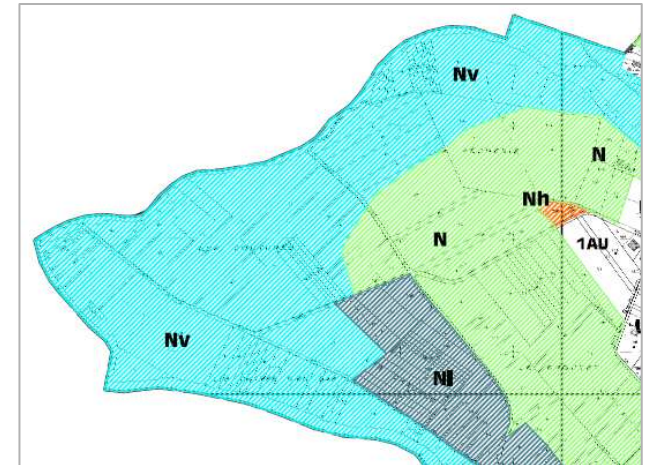


Le secteur Nv

Correspond aux zones naturelles de vallée (vallées de la Creuse et de la Bouzanne). Il couvre une superficie de 133,99 ha (14,84% du territoire).

Objectif : Protéger le caractère paysager et naturel de ces vallées tout en encourageant leur valorisation sous formes de prairies pâturées.

Sites concernés : vallées de la Bouzanne et de la Creuse.



Le secteur Ny

Correspond à une zone naturelle d'implantation professionnelle non agricole. Il couvre une superficie de 0,62 ha.

Objectif : Affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en permettant l'évolution de l'activité existante.

Site concerné : les Essais.





Synthèse des appellations et répartition des superficies

ZONES URBAINES			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
U	63 ha	U	81,55 ha
UY	14,3 ha	Uy	16,28 ha
TOTAL	77,3 ha	TOTAL	97,83 ha
Part de la commune	8,56%	Part de la commune	10,8%

ZONES A URBANISER			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NA	16,3 ha	1AU	2,94 ha
		2AU	1,14 ha
		3AU	4,57 ha
		3AUy	8,42 ha
TOTAL	16,3 ha	TOTAL	17,07 ha
Part de la commune	1,8%	Part de la commune	1,9%

ZONES NATURELLES			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NB	14,4 ha	N	128,5 ha
ND	333,5 ha	Nc	12,09 ha
		Nf	209,78 ha
		Nh	9,26 ha
		Ng	5,95 ha
		Nl	11,16 ha
		Ns	10,25 ha
		Nv	133,99 ha
		Ny	0,62 ha
TOTAL	347,9 ha	TOTAL	520,38 ha
Part de la commune	38,53%	Part de la commune	57,6%

ZONES AGRICOLES			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NC	461 ha	A	267,72 ha
TOTAL	461 ha	TOTAL	267,72 ha
Part de la commune	51,05%	Part de la commune	29,7%



Constats généraux : Les zones agricoles et naturelles, dont l'occupation est en partie agricole, couvrent un peu plus de 87% du territoire, contre 89% au POS, avec plus de la moitié en zones naturelles. Les terres retirées à la zone agricole se retrouvent en grande partie intégrées à la zone naturelle. Les sièges actifs ne pourront se développer que dans la zone agricole.

Des zones de loisirs apparaissent pour permettre à la commune de mettre en place des projets communaux. Elle souhaite ainsi se réappropriier les parcelles dans le secteur des Chaumes, limitrophe à la zone Natura 2000, pour nettoyer le site et que les promeneurs se l'approprient, dans le cadre de la création de la voie verte.

La zone actuellement urbanisée représente presque 11% du territoire et se répartie en grande majorité autour des noyaux urbains que constituent les bourgs de Pont-Chrétien et de Chabenet, en plus de la zone d'activités. Elle est plus importante qu'au POS, du fait de l'urbanisation de sites précédemment vierges, classés en U, NA ou NB.

Les zones à urbaniser représentent 1,9% du territoire et sont directement connectées aux zones urbanisées existantes.

Les secteurs 1AU et 2AU couvrent un peu moins de 5 ha, dont 2,94 ha à court terme, répondant en partie à l'évolution démographique programmée par la commune, qui nécessiterait de libérer entre 2,7 et 4 ha sur 10-15 ans, pour répondre à la demande de population nouvelle.

Les secteurs urbanisables à long terme constituent des réserves foncières du fait de l'incertitude quant à l'évolution démographique réelle dans les années à venir.

Hypothèse Retenue	Croissance estimative (période de base : 1999-2007) (nombre moyen de nouveaux habitants par an)	Population nouvelle - taille moyenne des ménages en 2006 : 2,1 personnes - coefficient de pondération 20% (évolution du solde naturel, poursuite de la décohabitation, etc.)			Foncier à mobiliser - 65% de surface cessible - taille moyenne des parcelles : 700 m²			POPULATION THEORIQUE en 2022
		5 ans	10 ans	15 ans	5 ans	10 ans	15 ans	
	7	28	56	84	1,3 ha.	2,5 ha.	3,8 ha.	1023 hab.
	8	32	64	96	1,4 ha.	2,9 ha.	4,3 ha.	1035 hab.
Moyenne pondérée		30	60	90	1,3 ha.	2,7 ha.	4 ha.	1029 hab.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La collectivité a souhaité concentrer sa réflexion sur les secteurs à urbaniser du bourg à vocation d'habitat, à court, moyen et long terme, pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement de qualité.

Les sites retenus sont :

- les Grandes Vignes
- les Embarras.

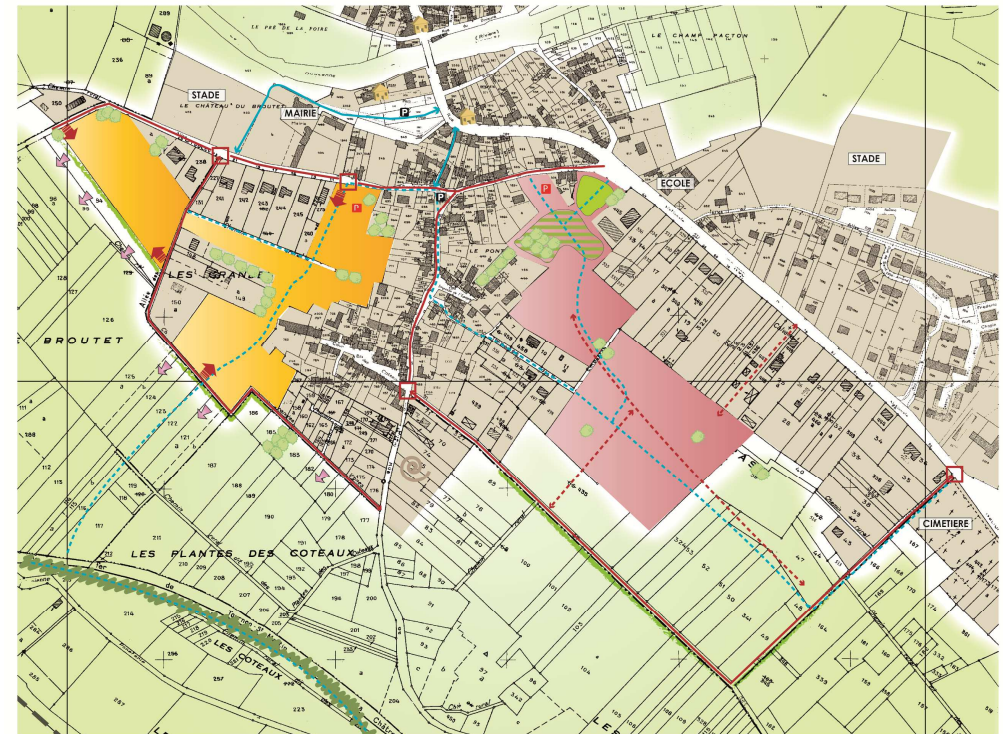
Les zones 1AU, 2AU et 3AU constituent des réserves foncières à fort potentiel, du fait de leur localisation en bordure du bourg de Pont-Chrétien et de leur proximité avec les équipements et services communaux.

Les orientations dégagées par la réflexion portent alors sur :

- la connexion des nouveaux quartiers à l'urbanisation actuelle, pour ne pas enclaver ces secteurs et créer des connexions entre l'urbanisation actuelle et les espaces naturels (projet de voie verte) ; le réseau de liaisons douces et les déplacements partagés sont privilégiés ;
- la prise en compte d'un parc de stationnements projeté par la commune, qui constituera une amorce pour le secteur à urbaniser à long terme, en lien avec le petit espace vert existant, et un éventuel espace public à aménager dans sa continuité, en tant que lien avec la zone d'habitat ;
- la conservation du patrimoine végétal, qui constitue une accroche pour les nouveaux quartiers, et le traitement des lisières, pour atténuer l'impact des nouvelles constructions sur les espaces naturels.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - LES GRANDES VIGNES/LES EMBARRAS



LES RÈGLES APPLICABLES

Les projets graphique et réglementaire du PLU diffèrent du POS préexistant. En effet, le contexte législatif et réglementaire, impose de nouvelles appellations de zones et un projet basé sur des orientations générales d'aménagement (incluses dans la nouvelle pièce que constitue le PADD). La révision générale du POS du Pont-Chrétien-Chabenet équivaut donc à une élaboration de Plan Local d'Urbanisme, et le projet ne peut être en conséquent comparé avec le document d'urbanisme précédent.

Le PLU utilise la possibilité de ne pas renseigner certains articles, puisque le PLU « peut comprendre tout ou partie des règles » listées à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

L'évolution entre le règlement du POS et celui du PLU est ainsi principalement motivée par :

- un souci de simplification et de clarification de certaines règles,
- un souci de mettre les règles au service du projet communal,
- une prise en compte de la jurisprudence et de l'évolution de la législation.

Les motivations de la définition des règles applicables dans chaque zone sont présentées ci-après.

Rappel du contenu des 14 articles :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations admises sous conditions

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 - Superficie minimal des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 - Coefficient d'occupation des sols

[Règlement de la zone U](#)

ARTICLE	MOTIVATION
	Pour le <u>secteur Uy</u> , c'est le règlement modifié de la ZAC qui a été intégré au règlement du PLU.
U1	Interdiction d'occupations et d'utilisations du sol indésirables dans les différents secteurs compte-tenu du projet communal.
U2	Tolérance de certaines activités à condition qu'elles n'aggravent ou ne créent pas de nuisance pour le voisinage d'habitat.
U3	La largeur des voies doit permettre le passage d'un véhicule de secours. Limitation des voies en impasse (anticiper l'accès à un futur quartier ; règle contraignante pour les véhicules lourds et le passage des réseaux).
U4	Les réseaux doivent être enfouis dans un objectif d'insertion paysagère.
U5	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
U6	Le Schéma directeur routier Départemental s'applique dans certains cas. Les règles permettent une régularité du front bâti. Les exceptions rendent la règle plus souple en s'adaptant à la forme urbaine constituée.
U7	La règle facilite l'implantation des constructions sur tout type de terrain et impose une distance minimale en cas de retrait pour éviter l'effet « couloir ».
U8	Dans certains cas, une distance peut être imposée entre les bâtiments pour limiter les risques (notamment de propagation d'incendie).
U9	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
U10	Une règle de hauteur permet une bonne insertion dans l'environnement (notamment par rapport au gabarit de l'existant). Les surélévations du sol sont interdites, en dehors de l'adaptation au sol, pour prendre en compte le relief.
U11	Limiter l'impact paysager des constructions dans l'environnement et respecter le bâti ancien. Les règles concernant les clôtures s'appliquent afin de favoriser la simplicité et la discrétion.
U12	La règle permet d'éviter le stationnement « sauvage » sur l'espace public, qui contraint l'accessibilité, tout en contournant les contraintes techniques qui pourraient être révélées pour tout travaux sur le bâti existant du bourg.
U13	L'obligation d'entretien des espaces libres est rappelée par souci de sensibilisation.
U14	Cet article n'étant pas adapté au contexte local, il n'est pas réglementé dans un souci de simplification.



[Règlement de la zone AU](#)

ARTICLE	MOTIVATION
	Les articles AU1, AU3, AU4, AU6, AU7, AU8, AU10 et AU11 s'inspirent des articles correspondant du règlement de la zone U.
AU1	Interdiction d'occupations et utilisations du sol indésirables dans les différents secteurs, compte-tenu du projet communal. Dans les <u>secteurs 2AU, 3AU et 3AUy</u> , les terrains sont par principe inconstructibles et ne se voient donc pas appliquer de règles de constructibilité.
AU2	<u>1AU</u> : tolérance de certaines activités à condition qu'elles ne créent pas de risque ou nuisance pour le voisinage d'habitat. <u>2AU, 3AU et 3AUy</u> : seules les installations nécessaires à l'aménagement de la zone en amont sont autorisées.
AU3	La largeur des voies doit permettre le passage d'un véhicule de secours. Limitation des voies en impasse (anticiper l'accès à un futur quartier ; règle contraignante pour les véhicules lourds et le passage des réseaux).
AU4	Les réseaux doivent être enfouis dans un objectif d'insertion paysagère.
AU5	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
AU6	Les règles permettent une régularité du front bâti. Les exceptions rendent la règle plus souple en s'adaptant à la forme urbaine constituée.
AU7	La règle facilite l'implantation des constructions sur tout type de terrain et impose une distance minimale en cas de retrait pour éviter l'effet « couloir ».
AU8	Dans certains cas, une distance peut être imposée entre les bâtiments pour limiter les risques (notamment de propagation d'incendie).
AU9	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
AU10	Une règle de hauteur permet une bonne insertion dans l'environnement (par rapport au bâti limitrophe). Les surélévations du sol sont interdites, en dehors de l'adaptation au sol, pour prendre en compte le relief.
AU11	Limitier l'impact paysager des constructions dans l'environnement, tout en admettant des formes architecturales nouvelles. Les règles concernant les clôtures s'appliquent afin de favoriser la simplicité et la discrétion.
AU12	Eviter le stationnement « sauvage » sur l'espace public, qui contraint l'accessibilité, tout en contournant les contraintes techniques qui pourraient être révélées pour tout travaux sur le bâti existant du bourg.
AU13	L'obligation d'entretien des espaces libres est rappelée par souci de sensibilisation. Les obligations relatives à l'élément de paysage identifié sont exposées afin de garantir sa protection.
AU14	Cet article n'étant pas adapté au contexte local, il n'est pas réglementé dans un souci de simplification.



[Règlement de la zone A](#)

ARTICLE	MOTIVATION
A1	Il est défini de façon à interdire toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas admise sous condition à l'article A2. Il existe ainsi une définition exhaustive des occupations et utilisations des sols admises, ce qui est cohérent avec le caractère protecteur de la zone A.
A2	Il permet de réserver la zone A à l'activité économique agricole, sous réserve de compatibilité avec les objectifs de préservation de l'environnement.
A3	La largeur des voies doit permettre le passage d'un véhicule de secours. Les accès sur la départementale sont limités pour une question de sécurité.
A4	Les réseaux peuvent être enfouis, dans un objectif d'insertion paysagère, sans pour autant contraindre les exploitants.
A5	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
A6	Le Schéma directeur routier Départemental s'applique dans tous les cas. Il a été défini pour tenir compte des risques liés à la sécurité. Les exceptions rendent la règle plus souple pour permettre une implantation qui se justifierait et serait contrainte par la règle générale.
A7	La règle facilite l'implantation des constructions sur tout type de terrain et impose une distance minimale en cas de retrait pour éviter l'effet « couloir ».
A8	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification. Le projet sera apprécié au moment du dépôt de l'autorisation préalable.
A9	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
A10	Une règle de hauteur permet une bonne insertion dans l'environnement (notamment par rapport au gabarit de l'existant). Elle se base sur la règle applicable en zones U et AU.
A11	L'article permet des dérogations pour les projets à caractère contemporain ou mettant en œuvre des procédés en faveur des économies d'énergie. Des règles particulières s'appliquent aux habitations pour favoriser leur intégration dans l'environnement paysager. Il a pour objectif de limiter l'impact paysager des constructions dans l'environnement et de respecter le bâti ancien. Il s'inspire pour cela des dispositions de la Charte départementale d'insertion paysagère des bâtiments agricoles. Les règles concernant les clôtures s'appliquent afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.
A12	La règle permet de refuser un projet qui n'adapterait pas son stationnement aux caractéristiques des constructions envisagées.
A13	Les bâtiments agricoles doivent être intégrés au mieux dans le site pour une meilleure insertion paysagère.
A14	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.



[Règlement de la zone N](#)

ARTICLE	MOTIVATION
N1	Il est défini de façon à interdire toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas admise sous condition à l'article N2. Il existe ainsi une définition exhaustive des occupations et utilisations des sols admises, ce qui est cohérent avec le caractère protecteur de la zone N.
N2	Il permet de préserver la zone N de l'extension de l'urbanisation. Les règles des <u>secteurs Nc, Nf, Ni et Ns</u> permettent de ne pas faire obstacle aux activités actuelles ou à venir. Les règles des <u>secteurs Nh, Ng, Ni et Ny</u> permettent une évolution du bâti existant (dans les vallées et les écarts/hameaux, camping...) et autorisent certaines catégories de constructions en lien avec le secteur d'implantation. Les règles du <u>secteur Ng</u> doivent permettre de reconnaître les constructions existantes et d'en autoriser de nouvelles, principalement dans le but d'accueillir des habitants issus de la communauté des gens du voyage. Le <u>secteur Ni</u> en limite de Creuse connaîtra une constructibilité très encadrée du fait de sa proximité avec la zone Natura 2000.
N3	La règle permet à tout terrain d'être accessible, pour tout type de véhicule. Les accès sur la départementale sont limités pour une question de sécurité.
N4	Les réseaux doivent être enfouis dans un objectif d'insertion paysagère.
N5	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
N6	Le Schéma directeur routier Départemental s'applique dans tous les cas. La règle permet d'éviter un front bâti en zone naturelle et tient compte des risques liés à la sécurité.
N7	La règle s'inspire de celle admise en zone U. Les exceptions rendent la règle plus souple pour permettre une implantation qui se justifie et serait contrainte par la règle générale. La distance minimale avec une lisière de bois se justifie par la sécurité incendie.
N8	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
N9	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.
N10	La règle permet une bonne insertion dans l'environnement (notamment par rapport au gabarit de l'existant). Les projets devront prendre en compte le bâti existant pour préserver une certaine harmonie. Dans le <u>secteur Nh</u> , la règle contraint l'implantation d'un nouveau logement.
N11	L'article permet des dérogations pour les projets à caractère contemporain ou mettant en œuvre des procédés en faveur des économies d'énergie. Il a pour objectif de limiter l'impact paysager des constructions dans l'environnement et de respecter le bâti ancien. Les règles concernant les clôtures s'appliquent afin de favoriser la simplicité et la discrétion.
N12	La règle permet de refuser un projet qui n'adapterait pas son stationnement aux caractéristiques des constructions envisagées.
N13	Les équipements techniques doivent être intégrés au mieux dans le site.
N14	Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.

5 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

En application de l'article R. 123-2 4° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'environnement est tout ce qui nous entoure. C'est l'ensemble des éléments naturels et artificiels au sein duquel se déroule la vie humaine.

Il s'agit par conséquent à travers cette partie :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, les milieux écologiques, les risques et nuisances...
- d'exposer les mesures et précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Notre réflexion s'étaye alors autour de **6 grandes thématiques**, déclinées dans les pages suivantes :

- L'environnement démographique
- L'environnement économique
- L'environnement naturel et paysager
- L'environnement écologique
- La prise en compte des risques et nuisances
- L'environnement humain : la concertation autour du projet

L'environnement démographique

Contexte :

La commune a connu une croissance conséquente entre le milieu des années 1960 et les années 1980, puis une légère décroissance, pour ensuite connaître de nouveau un apport de population à partir de 1990.

On compte 939 habitants en 2007. Le solde positif de ces dernières années

s'explique grâce au solde migratoire positif, qui compense un solde naturel proche de 0. Ce dernier est cependant plus important depuis le début des années 2000.

Incidences du projet :

Le projet du PLU se base sur une étude du territoire évaluant les caractéristiques des composantes du territoire et les possibilités réelles d'extension de son urbanisation. Il génère ainsi des incidences positives quant à l'environnement démographique.

Il détermine alors au sein des zones U et 1AU un potentiel d'urbanisation immédiate ou à court terme, qui sous-tend, outre l'augmentation numérique du parc de logements, celle de la population locale.

L'étude se base sur une programmation de l'évolution de la population et répond aux orientations politiques, qui projettent de maintenir les jeunes ménages sur le territoire et d'attirer les familles, afin de conserver une structure démographique équilibrée.

Ces réflexions induisent des incidences positives sur le cadre de vie, en admettant une diversification du parc de logements, adapté aux nouveaux besoins sociétaux.

Evaluation de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des superficies prévues en zone AU, selon une hypothèse de maintien des rythmes actuels :

Population totale actuelle : 939 habitants (INSEE 2007)

Population projetée à horizon 15 ans : 1029 habitants (soit une volonté d'accueil de 90 nouveaux habitants d'ici 2022)

Parc de logements actuel : 544 logements (INSEE 2007)

Rythme de construction depuis 2000 : 3,5 logements

Taux d'occupation actuel par logement : 2,1 personnes par ménage

Surfaces à urbaniser dédiées prioritairement à l'habitat :

- . à court terme : 2,94 ha
- . à moyen terme : 1,14 ha
- . à long terme : 4,57 ha

Le projet libère ainsi environ 4 ha à moyen terme, superficie qui concorde avec l'hypothèse portée par la commune de libérer 4 ha sur 15 ans.



Cette potentialité permet d'évaluer l'accueil de population selon une hypothèse de densité moyenne calculée sur des lots d'environ 1 000 m² et laissant place à environ 35% d'espaces occupés par des aménagements collectifs. Le prévisionnel constructif est alors d'environ 28 logements à moyen terme. Ce potentiel permet d'établir un prévisionnel d'accueil d'environ 60 habitants, en considérant un maintien de la taille actuelle des ménages.

La commune fixe dans le PADD une croissance démographique de 1 029 habitants à horizon 15 ans, qui apparaît ici pouvoir être respectée par l'utilisation cumulée du prévisionnel foncier urbanisable à moyen terme et des secteurs d'urbanisation ouvrables à long terme, après renforcements techniques et modification ou révision du PLU.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Afin d'organiser les compléments et les extensions de l'urbanisation actuelle, ainsi que leurs capacités d'accueil, la collectivité a souhaité :

- concentrer la localisation des secteurs à urbaniser dans le prolongement des secteurs urbanisés du bourg de Pont-Chrétien, afin de préserver au mieux les espaces naturels et agricoles ;
- mettre en place un phasage d'ouverture à l'urbanisation qui permet d'échelonner l'accueil de population dans le temps et d'adapter le niveau de desserte des sites concernés ;
- fixer un cadre opposable recherchant à limiter l'empreinte écologique des zones d'urbanisation future destinées à l'habitat.

L'environnement économique

Contexte :

En 2007, la commune compte 418 actifs et 230 emplois occupés sur le territoire. Le tissu économique est assez riche, du fait du maintien de l'activité agricole, mais également de la présence d'une ZAC, d'une carrière, d'artisans et commerçants.

4 sièges d'exploitation ont été recensés sur le territoire au cours de l'étude, principalement tournés vers les céréales et les oléagineux.

La commune bénéficie également d'une richesse touristique, de par la présence de deux châteaux, de l'aqueduc, du pont de bois couvert...

Incidences du projet :

Le PLU génère des incidences positives en faveur du développement de l'activité économique locale. Le projet politique de la commune consiste à permettre aux entreprises en place de se maintenir, voir de se développer, pour conserver les emplois.

La commune soutient l'activité agricole et forestière, en réservant notamment un large espace dédié au projet agricole et à l'exploitation forestière. Elle encourage également la valorisation de ses espaces touristiques de manière durable et dans un contexte local.

Mesures compensatoires et d'accompagnement :

Le projet graphique et réglementaire prend en compte les activités économiques existantes, ainsi que celles à venir, en identifiant un secteur spécifique, urbanisable à long terme (3AUy), permettant d'accueillir de nouvelles entreprises. La compétence économique relevant de la Communauté de communes, c'est à elle qu'incombera la charge d'avoir un projet économique sur ce secteur.

Le projet de PLU s'est attaché à prendre en considération la réalité du contexte agricole local dans un souci de préservation des activités en place et de leurs outils de travail.

Une analyse du contexte a alors été réalisée, dans le cadre de la concertation publique, lors de laquelle trois exploitants ont été rencontrés et informés de la procédure. Leurs projets ont été recensés et pris en compte.

Aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'a été repéré.

La commune souhaite conforter la mise en place d'une voie verte, reliant Le Blanc à Argenton-sur-Creuse, et créer une aire de détente dans le secteur des Chaumes. Cet ancien site de carrières constitue actuellement un dépôt sauvage, difficilement contrôlable. Sa proximité avec la zone Natura 2000 rend nécessaire sa prise en main par la commune pour le remettre en état et y admettre une urbanisation « douce » et adéquate.

L'environnement naturel et paysager

Contexte :

La commune est parcourue par un réseau hydrographique important, qui traverse le territoire de part en part. Deux cours d'eau composent ce réseau : la Bouzanne et la Creuse. Le relief est ainsi induit par ce paysage de vallées.

La richesse du territoire se traduit par la cohabitation de vallées humides, d'un plateau agricole ondulé, de paysages boisés et urbanisés. Les principaux sites urbanisés se sont développés aux abords de la Vallée de la Bouzanne et le long de la route nationale, axe routier principal du territoire.

Des ruptures sont ainsi générées sur le territoire : voie ferrée, lignes électriques, vallées et bois.

Incidence du projet :

Les zones naturelles et agricoles du projet englobent les trois entités rurales locales (bois, vallées et plateau agricole) et s'attachent à prendre en considération, par secteur, des activités préexistantes, sans pour autant en admettre le développement en dehors des espaces de projets. Les secteurs naturels (N, Nv et Nf) et agricoles (A) font l'objet d'une protection stricte en termes de nouvelles constructions.

Seuls les espaces dédiés à l'évolution des zones urbanisées peuvent avoir des incidences sur les paysages.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Le projet graphique et réglementaire, complété des orientations d'aménagement pour certains secteurs, permet de limiter l'impact du développement urbain sur le paysage en s'attachant notamment à traiter les lisières des futures limites urbaines et en préservant les éléments de paysage caractéristiques.

Trois sites sont urbanisables à court terme, un autre à moyen terme, alors que les deux sites urbanisables à long terme constituent une réserve foncière.

Un petit boisement a été identifié dans le secteur 3AU pour être protégé au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme (cf. annexe au règlement).

L'environnement écologique

Contexte :

La commune est concernée par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, approuvé en novembre 2009.

Les vallées de la Bouzanne et de la Creuse constituent une richesse pour le paysage. La commune comprend des zones humides qui ont un rôle primordial dans le cycle de l'eau et la préservation de la faune et de la flore.

La commune est située dans une zone sensible et dans une zone humide Ramsar.

Elle comporte également un site inscrit et un site Natura 2000.

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement, approuvé le 3 septembre 2002.

La commune accueille une station d'épuration, d'une capacité nominale de 1 830 EH.

Incidence du projet :

La commune s'engage à économiser l'espace, en limitant l'artificialisation des sols, et à protéger la ressource en eau. Elle souhaite assurer la protection des espaces naturels et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Seules les extensions urbaines auront des incidences, essentiellement concentrées sur :

- la modification de l'occupation et de l'utilisation des sols,
- l'adéquation des « réseaux techniques » aux futures extensions urbaines, et l'accès des populations à des ressources quantitativement et qualitativement adaptées.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone naturelle afin de prendre en considération la sensibilité des milieux humides, mais également le risque de débordement de ces rivières.

La constructibilité du secteur N est très limitée, puisque seules quelques constructions visées précisément ou des abris légers sont autorisés.

Concernant les réseaux, le positionnement des secteurs à urbaniser et leur phasage prennent en compte le niveau de desserte existant (eau potable et défense incendie). Une augmentation des capacités et une extension du réseau sont ainsi envisagées pour desservir l'ensemble des zones.

La station d'épuration présente une capacité suffisante pour répondre aux futurs raccordements envisagés. Le système d'assainissement autonome est encouragé et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

La prise en compte des risques et nuisances

Contexte :

La commune est très peu impactée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. L'aléa est globalement faible sur l'ensemble de la commune. La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation pour les vallées de la Creuse et de la Bouzanne. Elle comporte également plusieurs cavités souterraines et marnières.

On compte trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement recensées sur le territoire, soumises à autorisation. La commune est également concernée par des zones de danger liées au transport de matières dangereuses par la voie ferrée et par le transport de gaz naturel haute pression.

Incidences du projet :

Le PLU se limite à la prise en compte et au rappel de l'existence de ces risques et nuisances. Il ne vise aucun projet générant une augmentation de ces phénomènes.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

La commune a étudié l'ensemble des risques pouvant concerner son territoire (reconnus réglementairement ou connus des administrés), et tient également à disposition du public, en Mairie, tout document relatant ces éléments.

La présence de la canalisation de gaz a été prise en compte et intégrée aux orientations d'aménagement, plus particulièrement pour l'urbanisation

du secteur 3AU. Une trame d'inconstructibilité suit la canalisation.

L'environnement humain, la concertation autour du projet

C'est l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme qui rappelle l'obligation de concertation afférente aux communes, dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme (cf. extraits ci-dessous).

« Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du Schéma de Cohérence Territoriale ou du Plan Local d'Urbanisme... ».

« Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution. A l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le Conseil municipal et tenu à la disposition du public ».

Rappel des modalités de concertation prévues et mises en œuvre par la commune :

La commune a respecté les modalités de concertation prévues dans le cadre de sa délibération en Conseil municipal, en date du 27 juin 2008.

Elle prévoyait en effet de réaliser une réunion publique, qui s'est tenue le 15 mai 2009, ainsi qu'une exposition publique. Un article sera édité dans le bulletin municipal de décembre, juste avant l'enquête publique.

La collectivité a souhaité compléter cette concertation par une réunion thématique avec les exploitants agricoles, qui s'est tenue le 6 novembre 2009.



Incidences du projet :

La commune a fait l'objet de diverses requêtes qui ont été étudiées dans le cadre du bilan de la concertation réalisée par le Conseil municipal (documents suivant).

Mesures compensatoires :

Seules les demandes ne générant pas de remise en cause du projet général ont été retenues par la collectivité et intégrées au dossier. Les administrés pourront faire part de leurs remarques complémentaires lors de l'enquête publique.

Bilan de la concertation effectué par la Mairie du Pont-Chrétien-Chabenet Septembre 2010

BILAN de la concertation de révision du POS/P.L.U (plan local d'urbanisme) Le PONT-CHRETIEN/CHABENET

Le 12 février 2007, le conseil municipal optait par délibération, pour la révision globale du P.O.S (plan d'occupation des sols) par 11 voix pour, 2 abstentions.

La D.D.E subdivision d'argenton sur Creuse est chargée des démarches administratives.

Un avis de marché est publié au BOAMP N°07-327540 le 11/12/2007 pour la révision du P.O.S et l'élaboration du plan local d'urbanisme, le 18 et 25 février la commission d'ouverture des plis et d'attribution d'appels d'offres retient le Cabinet d'Etude ISOCELE, 99, rue Jeanne d'Arc 18500 MEHUN SUR YEVRE comme prestataire.

Le 26 mars 2008 l'acte d'engagement entre les co-contractants est signé.

Le 8 avril notification du contrat est faite au cabinet ISOCELE pour la somme de 32890 euros, après prise de connaissance du cahier des charges et des pièces de l'offre précisant la prestation.

Le 27 juin 2008 le conseil municipal prenait une seconde délibération et adoptait les modalités de concertations suivantes :

Réunion publique

Exposition et affichage en mairie

Information dans le bulletin municipal

15 Réunions se sont déroulées:

Entre la commission municipale composée de :

Mr Jaquet Yves, Maire

Me Désiré Pierrette, Adjointe

Mr. Alloncle Christian, Adjoint

Mr. Allaphilippe Raymond, Adjoint

Mr Hardouin Jean Yves, conseiller municipal

Et les personnes suivantes :

Mr Privat, DDE 36, a participé aux réunions N°1-2-4-5-8-9-11-12-13-14-15

Mr Flament Jean Louis, Architecte DPLG-urbaniste-Responsable de l'agence ISOCELE Paris a participé a la réunion N°1

Me Souriau Alice, Chargée d'Etude environnement et urbanisme, a participé à la réunion N°1

Mr. André, Chargé d'étude ISOCELE, a participé aux réunions N° 2-4-5-6-8

Mr. Léaument, DDAF, à participé aux réunions N°2-3-4-5-7-8-12

Mr. Pouget, DDE36, à participé aux réunions N°2-3-7

Mr. Perrier, CDC Argenton/Creuse, à participé à la réunion N°3

Mr. Axford, Unité Territoriale la Châtre-conseil général, réunion N°3

Mr. Le Morre, Chambre d'Agriculture36, réunion N°3

Mr. Le DOrze, Chambre d'Agriculture 36, réunions N°4-7-8

Mr. Laroche, Conseil Général 36, réunion N° 7

Mr. Martin, Directeur CAUE, réunion N° 7

Mr. Roy, Chambre d'Agriculture 36, réunions N° 8-10-11

Me Chaplault, Urbaniste-responsable de l'Agence ISOCELLE, réunions N°8-9-10

Mrs Fauduet, Fradet, Gautier, Agriculteurs, réunion N° 9

Melle Brisset, Juriste- Urbaniste-ISOCELE, réunions N° 9-10-11-12-13-14-15

Ont eu pour OBJET, la Réunion N°1 :

Présentation et organisation de l'étude PLU : Rappels sur le PLU ; planning ; documents nécessaires.

Réunion n° 2 le 4 juillet 2008 :

Objets :

Bilan Porter à la connaissance (PAC)/Plan d'Occupation des Sols (POS)

Diagnostic territorial (contexte territorial, socio économie)

Les éléments du PAC ont été affichés en mairie et mis à la disposition du public pendant une période de 1 mois.

Deux personnes ont consigné une observation sur le cahier mis à la disposition du public :

Elles souhaitent un aménagement à la ZAC pour cacher certains emplacements peu esthétiques à la vue des riverains et des utilisateurs de la route nationale ;

Réunion n° 3 du 5 septembre 2008

Objets :

Présentation du diagnostic territorial

- ° Analyse socio-démographique
- ° Analyse socio-économique
- ° Analyse socio-culturelle
- ° Etat initial de l'environnement

Réunion N°4 du 31 octobre 2008

Objet :

Suite de la présentation du diagnostic territoriale

- °Etat initial de l'environnement

Réunion N° 5 du 28 novembre 2008

Objets:

Remarques sur les enjeux/Projets communaux

Introduction au projet d'aménagement et de développement durable(PADD)

Réunion N° 6 du 13 Février 2009

Objets :

Présentation de la proposition du PADD (projet d'aménagement durable)

Remarques des élus /débat

Réunion N°7 du 20 mars 2009

Objets :

Présentation de la proposition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable aux personnes publiques associées(PPA)

Le 15 mai 2009 est organisée une réunion publique dans le cadre de la procédure de la concertation continue.

Environ 45 personnes y participent

ISOCEL présente l'introduction au plan local d'urbanisme :

Aucune remarque n'est formulée sur cette partie.

ISOCEL présente ensuite le PADD qui porte sur 5 axes principaux :

Axe N°1 : développement Démographique et résidentiel

Axe N° 2 : Développement Economique

Axe N°3 : Transports et déplacements

Axe N°4 : Paysages naturels et urbanismes

Axe N°5 : Risques et nuisances



Diverses questions sont formulées par les personnes présentes :

N°1 : sur l'utilisation du droit de préemption de la commune

Le droit de préemption ne peut être institué qu'en zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) et suppose d'être justifié par la réalisation de logements locatifs par exemple.

N°2 : quels sont les outils pour pérenniser le commerce de proximité ?

IL est répondu que le PLU ne dispose que de moyens limités pour pérenniser le petit commerce, qu'une opération globale, via l'ORAC (Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce) de compétence intercommunale, peut venir en aide ponctuellement pour la mise en œuvre de projets de modernisation et de réhabilitation de structures existantes ;

N°3 : Y a-t-il des projets de création de pistes cyclables dans le futur PLU ?

Plusieurs projets de liaisons douces sont prévus et le PLU veillera à ce que les opérations d'aménagement mettent l'accent sur le volet piétons et cycles.

Quelques autres questions d'ordre générales furent posées dont les réponses sont consignées dans le rapport de la réunion, une d'entre elle sur la gare de Chabenet n'étant plus d'actualité, celle-ci ayant été démolie entre temps par la SNCF.

Réunion n° 8 du 19 juin 2009

Objet:

Travail sur le règlement de la zone agricole

Réunion N° 9

Un questionnaire de concertation agricole remis aux 7 agriculteurs de la commune et renseignés ce jour ont été étudiés.

Seuls 3 agriculteurs ont assisté à cette réunion, les autres n'ayant pas répondu à la convocation pour la concertation agricole.

Réunion N° 10 du 4 décembre 2009

Objets :

Zonage : règlement zone A

Réunion N°11 du 5 février 2010

Objets:

Restitution du PADD: Règlement zone A

Réunion N° 12 du 26 mars 2010

Objets :

Règlement des zones, A-N-et U

Réunion N° 13 du 16 avril 2010

Objets :

Orientations d'aménagement/Règlement de la zone U

Réunion N° 14 du 28 mai 2010

Objets :

Restitution orientations d'aménagements/règlements

Réunion N° 15 du 2 juillet 2010

Objets :

Finalisation zonage/règlement

Le zonage et Les règlements des zones A-AU-N-et U ont été approuvés par la commission et les membres du conseil municipal.

L'arrêt du projet sera mis à l'ordre du jour de la réunion du conseil municipal le 22 septembre 2010.