

15 NOV. 2012

LE MAIRE
Yves JAQUET



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

PADD
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
Dossier d'Approbation

2



ISOCELE Architecture et Urbanisme
44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON
Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocle.urba@wanadoo.fr
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocle.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 FEB. 2012

PREAMBULE

La conférence des Nations Unies sur l'environnement qui s'est tenue à RIO en 1992, a précisé la notion de Développement durable.

Les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature. Pour parvenir à un développement durable, la protection de l'environnement doit faire partie intégrante du processus de développement et ne peut être considérée isolément.

Depuis ce texte fondateur, des lois ont été mises en place, notamment celle qui instaure le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le but du PADD est d'intégrer le plus en amont possible la notion de développement durable dans l'étude du PLU, afin de pouvoir mesurer au mieux les impacts éventuels du projet sur l'environnement, qui est considéré comme faisant partie du patrimoine. L'objectif recherché est donc de créer un équilibre entre urbanisation diversifiée et protection en utilisant à bon escient l'espace communal.



INTRODUCTION

Ce projet communal a été élaboré dans un souci de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial conformément aux articles L. 110, L. 121-1 et L. 123 -1 du Code de l'urbanisme.

Il répond ainsi à 3 principes fondamentaux que sont :

- **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 de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).
- **Le 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.
- **Le 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 réfléchie de l'espace afin de limiter les besoins en déplacements, et de protéger les paysages naturels ainsi que le patrimoine bâti.



Ce projet s'appuie plus particulièrement sur :

- les objectifs définis par la commune dans la délibération prescrivant la mise en révision générale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.),
- les conclusions issues du diagnostic communal réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),
- les grands enjeux identifiés lors de ce travail de diagnostic, et retenus par les élus.

Ce projet se traduit par la mise en œuvre de grandes orientations générales déclinées par thèmes, en « objectifs » et en « moyens d'actions »

THEME 1 : Développement démographique et résidentiel

THEME 2 : Développement économique

THEME 3 : Transports et déplacements

THEME 4 : Paysages naturels et sites urbanisés

THEME 5 : Protections, risques et nuisances



THEME 1 / 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.**

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 m ²			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.
	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.

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, etc.)
- **Soutenir l'OPAHB 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.**



THEME 2 / DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Objectifs :

- **Préserver l'activité économique en place et pérenniser les activités commerciales et artisanales** présentes sur le territoire.
- **Encourager le maintien des entreprises sur la zone d'activités économiques.**
- **Lutter contre les dépôts « sauvages » observés sur les terrains** anciennement affectés à l'exploitation des carrières.
- **Maintenir le site d'exploitation de la carrière « La Sablière ».**
- **Dynamiser la fonction commerciale, touristique et culturelle** des bourgs de Pont-Chrétien et de Chabenet.
- **Soutenir l'activité agricole et forestière.**

Moyens d'action :

- **Mener une réflexion sur la diversification de l'offre commerciale** et inciter au renouvellement des établissements de services (hôtel, restaurant).
- **Initier une opération de type « Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce » (ORAC)** afin de soutenir les commerçants dans leurs démarches qualitatives (*compétence du Pays Val d'Anglin*).
- **Évaluer l'opportunité de clôturer administrativement la Zone d'Aménagement Concerté intercommunale « Les Plantes » achevée** (ZAC Le Pont-Chrétien-Chabenet / Saint-Marcel).
- **Élaborer une stratégie économique en coordination avec la Communauté de communes du Pays d'Argenton-sur-Creuse**, pour ajuster l'offre foncière mobilisable aux besoins réels de l'espace communautaire.
- **Assurer une intégration architecturale et paysagère des bâtiments** (agricoles, industriels, etc.) (prescriptions réglementaires, L. 111-1-4 du CU, Charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles, etc.).
- **Définir une zone agricole de projet** permettant aux sièges d'exploitation actifs d'évoluer.
- **Préparer la reconversion/l'évolution des bâtiments agricoles et des fermes** lors des cessations d'activités des sièges d'exploitation ou dans le cadre de projets de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, etc.).



THEME 3 / TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Objectifs :

- **Améliorer, anticiper et diversifier les liaisons douces inter-urbaines** pour offrir des conditions attractives d'accès aux équipements et zones d'habitat, de loisirs et d'activités (intermodalité de transports).
- Profiter de la revalorisation de certains espaces publics pour **repenser la problématique du stationnement et du partage de la chaussée**.
- **Sécuriser les abords de la RD 927 et RD 100 en identifiant les secteurs accidentogènes**.
- Développer le réseau de sentiers existants pour **valoriser et rendre accessibles les espaces naturels périurbains** à vocation de loisirs ou de promenade.
- **Favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite** sur les espaces publics et aux abords des équipements.

Moyens d'action :

- **Programmer les extensions urbaines prioritairement dans les secteurs desservis par les réseaux** ou pouvant l'être à l'avenir.
- **Penser le développement des accès routiers et des cheminements en lien direct avec les zones à urbaniser**, dans une logique de connexions entre pôles.
- **Aménager une liaison piétonne sécurisée** entre les deux noyaux urbains principaux : Pont-Chrétien et Chabenet.
- **Offrir des espaces de stationnement en adéquation avec les besoins ressentis sur le territoire**.
- **Valoriser à moyen terme la place « Fonfragne »** en lien avec le Château de Chabenet.
- **Renforcer le maillage de liaisons douces vers la voie verte** projetée entre Argenton s/Creuse et Le Blanc.
- Prévoir, dans le cadre de l'intercommunalité, une **cohérence des parcours de randonnées pédestres et cyclotouristiques** sur la commune.



THEME 4 / PAYSAGES NATURELS ET SITES URBANISES

Objectifs :

- **Protéger les éléments paysagers remarquables et le patrimoine naturel** considéré comme participant à l'identité communale (murs et murets, etc.).
- **Préserver l'intégrité physique et la fonction de « corridor écologique »** des Vallées de la Bouzanne et de la Creuse.
- **Conforter l'urbanisation des bourgs en assurant un traitement qualitatif des lisières urbaines.**
- **Réfléchir à la requalification des zones paysagères « critiques »** : entrées de ville (route de Chasseneuil), zones d'activité, secteur des Chaumes, etc.
- **Affecter une qualité architecturale et paysagère aux opérations de développement ou de restauration à venir.**

Moyens d'action :

- **Organiser l'extension de l'urbanisation**, en lien avec l'enveloppe urbaine existante, et en présentant une **offre foncière diversifiée et optimisée** (phasage, modularité des parcelles).
- **Préserver les espaces agricoles de toute urbanisation diffuse.**
- Mener une réflexion sur l'**adaptation du périmètre de protection des monuments historiques** afin de tenir compte des relations de covisibilités effectives.
- **Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions perceptibles depuis les grands paysages**, en édictant des prescriptions adaptées (topographie, végétalisation, forme urbaine, clôtures, etc.)
- **Conserver l'espace tampon**, faisant office de « respiration », entre Pont-Chrétien et Chabenet.
- **Valoriser l'espace naturel des Chaumes**, à des fins de repos et de loisirs



THEME 5 / PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Objectifs :

- Encourager les actions ou démarches favorisant un développement durable du territoire, notamment en terme de **protection des ressources naturelles**.
- **Élaborer un projet urbain en composant avec les mesures de protections environnementales et patrimoniales préexistantes** (Natura 2000, Site Inscrit, Monument Historique, etc.).
- **Informers la population sur les risques présents sur la commune et organiser leur prise en compte et leur gestion.**

Moyens d'action :

- **Respecter les grands objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).**
- **Évaluer et programmer les travaux nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'assainissement existants ou à prévoir, ainsi que de la station d'épuration**, pour prévenir tout risque de contamination de la nappe souterraine (vulnérabilité liée au contexte hydrogéologique).
- **Encourager une gestion des eaux pluviales** à la parcelle dès lors que le réseau apparaît insuffisamment dimensionné pour recevoir les surplus de ruissellement générés par l'opération envisagée.
- **Minimiser l'exposition des habitants aux nuisances sonores ou olfactives** en combinant des mesures acoustiques et un éloignement par rapport à la source (classement RD 927).
- **Gérer le risque inondation en garantissant une exposition minimale** et en préservant les champs d'expansion des crues (PPRI Vallée de la Creuse et Vallée de la Bouzanne).
- **Sensibiliser la population sur les risques de mouvement de terrain** et inciter à la réalisation d'études spécifiques préalables en amont de toute nouvelle construction (retrait-gonflement des argiles) .
- **Préserver les espaces boisés ou plantés qualitatifs** jouant un rôle d'animation ou de support prévisible à l'intégration paysagère des futures opérations, de régulation des eaux de ruissellement ou d'intérêt écologique reconnu.



