



Commune de Chalandray

Titre de l'étude :
PLAN LOCAL D'URBANISME

Type de document :
PIECE N° 3
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
PLU Élaboration	21 novembre 2012	25 novembre 2016
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2016.	Le Maire :	

Le Maire,
Claudette RIGOUT



Concept Ingénierie 347, Ave de Limoges B.P. 133 79 005 NIORT Cedex Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70 info@concept-ingenierie.com un service de la SAFER POITOU-CHARENTES	Version	Date	Etabli par	Vérifié par
	V7	04022015	NM	

PORTEE REGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est l'expression du projet communal.

Il n'est pas opposable aux tiers ; c'est-à-dire que l'on ne peut refuser une autorisation d'urbanisme en se basant sur le PADD. Mais le règlement et le document graphique du PLU ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec le PADD. Or une autorisation d'urbanisme peut être refusée si elle n'est pas conforme au règlement ou au document graphique du PLU ou si elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

A. UN CADRE DE VIE VALORISÉ

UN ENVIRONNEMENT NATUREL MIEUX CONNU ET MIEUX VALORISÉ

Les rives de la Vendelogne présentent une biodiversité intéressante. Les autres milieux sont pauvres en biodiversité.

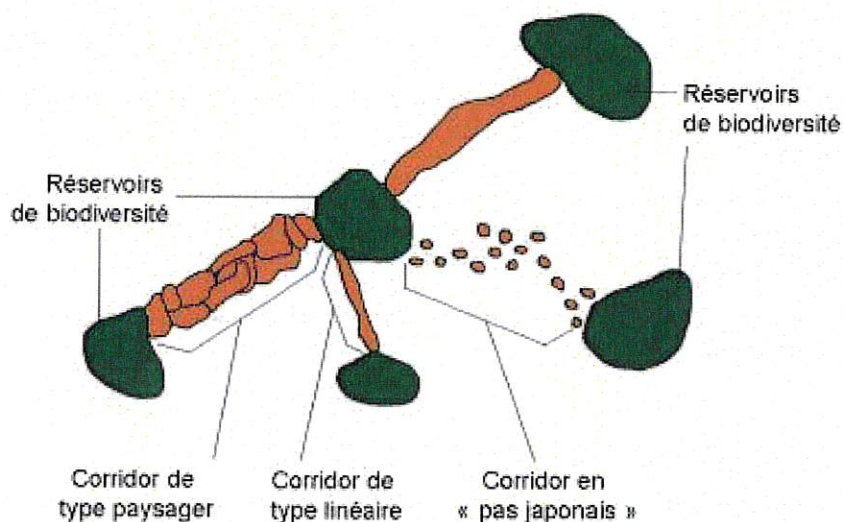


Figure 1 : Source trame verte et bleue

La commune concentre plusieurs habitats intéressants (ripisylve, bois, mares, prairies permanentes, vallées, bocage, espaces favorables au développement d'une avifaune nicheuse ...). Ces milieux, constituant les grands corridors écologiques, seront préservés.

Le PLU veillera au maintien des habitats constituant la trame verte et bleue du territoire et favorisera les continuités écologiques entre ces milieux.

UN PROJET INTEGRÉ AU PAYSAGE

Préserver le maillage bocager, élément constitutif du bocage.

Le paysage est marqué par deux entités paysagères contrastées, la plaine ouverte à l'est et le bocage des contreforts de gâtine à l'ouest.

Dans ce secteur, les bois et de petits secteurs bocagers (parcelles agricoles avec haies et bosquets, chemins entourés de haies) cloisonnent les espaces. Ce maillage est conservé surtout à l'ouest de la commune et à proximité de quelques hameaux.

A l'origine, ce paysage bocager couvrait une part plus importante du territoire.

Le PLU a comme objectif :

- Préserver les paysages par la conservation et la reconstitution d'un maillage de haies. Les haies situées le long des chemins et intégrées à la trame verte et bleue sont protégées.
- Protéger les espaces boisés et notamment les ensembles boisés non protégés. (surface Inférieure à 1 ha).

Préserver les panoramas et les sites remarquables.

La vallée de la Vendelogne offre des panoramas remarquables notamment aux abords du bourg. Ces secteurs devront être protégés.

Valoriser l'intégration paysagère des extensions urbaines en :

- Interdisant de nouvelles phases d'urbanisation linéaire sur la commune et plus particulièrement dans les villages.
- Aménageant les limites entre les extensions urbaines et les milieux naturels/terres agricoles.
- Évitant l'extension des villages et hameaux afin de conserver le caractère de ces ensembles.
- Valorisant les entrées de village.

UN URBANISME ADAPTÉ AU TERRITOIRE ET À SON ÉPOQUE

Chaque quartier possède une identité forte. Si l'évolution des différents quartiers de la commune est nécessaire et souhaitable, elle doit s'organiser dans le respect des identités propres à chaque quartier.

Ainsi, le règlement des différentes zones devra permettre de conserver le caractère des principaux quartiers et en particulier :

- Le centre bourg : un tissu dense de centre ancien marqué par l'alignement sur rue,
- Un développement pavillonnaire important autour du bourg,
- Un habitat généralement diffus à la campagne avec parfois un noyau ancien plus dense.

Préserver les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis existants ...

La qualité de l'environnement bâti est aussi importante que le cadre naturel. Le projet communal souhaite préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel sans pour autant empêcher toute innovation architecturale.

...Sans compromettre l'innovation architecturale

Les objectifs de modération foncière, de performance énergétique des bâtiments induisent une reprise des règles du RNU afin :

- D'optimiser l'implantation du bâti sur des surfaces réduites ;
- Favoriser l'implantation de bâtiments bioclimatiques ;
- De faire évoluer les modalités d'aménagement des opérations groupées.

UNE AGRICULTURE PRÉSERVÉE

La majeure partie du territoire communal est constituée par des espaces agricoles. Le Projet d'Aménagement et Développement Durable définit les conditions du maintien d'une agriculture dynamique par :

- ✓ La maîtrise de l'extension du bourg et des hameaux en favorisant le regroupement de l'habitat dans les noyaux urbains existants ;
- ✓ L'interdiction des extensions urbaines en dehors du bourg, afin d'utiliser l'espace de façon économe et raisonnée. Des extensions urbaines sur des terres agricoles pourront être autorisées en dehors du bourg, si le projet est d'intérêt général.
- ✓ Le maintien de possibilités de développement des sièges d'exploitation agricole en interdisant de nouvelles habitations à proximité des bâtiments d'élevage.
- ✓ La prise en compte des projets agricoles et notamment de la retenue collinaire.
- ✓ La préservation des zones à fort potentiel agronomique et des terrains irrigués



Chalandray (86)

Orientations du PADD en faveur
de la préservation des espaces
naturels, agricoles et du paysage

Repères

- Route nationale
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Bâti

Éléments du projet urbain.

- Continuités écologiques à maintenir ou renforcer.
- Secteur avec extensions urbaines.
- Éléments constitutifs de la trame verte et bleue à préserver.
- Valoriser les entrées de ville.
- Stopper l'étalement urbain
- Préserver les vues sur les coteaux

Echelle 1:30 000

Etabli par : NM

Date : 19/11/2013

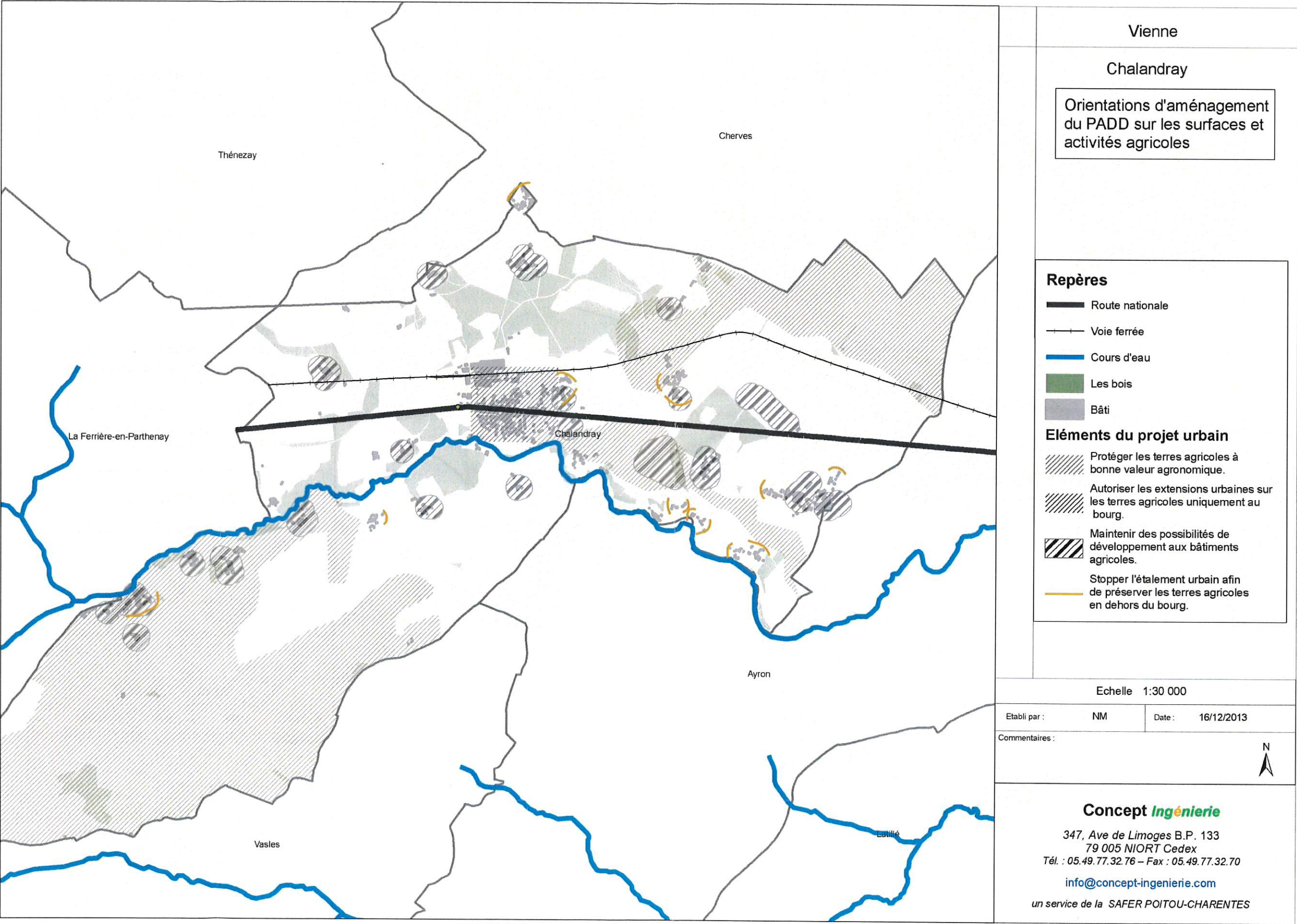
Commentaires :

Concept Ingénierie

347, Ave de Limoges B.P. 133
79 005 NIORT Cedex
Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

info@concept-ingenierie.com

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES



B. UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ

Chalandray est une commune rurale disposant de quelques commerces de proximité via son implantation en bordure de RN 149. (restaurants, commerce alimentaire, boulangerie....)

Son évolution démographique montre une forte augmentation de la population au cours des dernières années liée au développement de la périurbanisation autour de l'agglomération poitevine.

La démographie communale révèle une population âgée mais en cours de rajeunissement via l'arrivée massive de jeunes ménages avec enfants au cours des deux dernières décennies.

UN PROJET D'URBANISME ÉCONOME EN FONCIER PRIVILÉGIANT LA DENSIFICATION ET LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG

Le scénario retenu est celui d'un développement urbain modéré privilégiant le développement de l'urbanisation au bourg.

Le Projet de Développement Durable prévoit des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic. Il s'organise autour des axes suivants :

*** Organiser le développement urbain autour du bourg**

Le développement urbain autour du bourg se traduit par la création de nouvelles zones d'habitat, dans le prolongement des extensions les plus récentes.

La mixité sociale et la diversité de la taille des logements seront recherchées.

*** Permettre une évolution modérée des villages et des hameaux**

Les villages et hameaux sont historiquement liés à la présence de fermes. Le nombre de fermes n'a cessé de diminuer au cours des dernières décennies. Les agriculteurs et les fermes ont été progressivement remplacés par des néoruraux.

Aujourd'hui encore, la majeure partie des sièges d'exploitation se situent dans les hameaux. Cette situation entraîne des difficultés pour l'extension des sièges d'exploitation.

Dans certains villages et hameaux dénués de contraintes et équipés, la possibilité est donc laissée de construire en « dent creuse » : cela permet de densifier l'existant et d'occuper des terrains en friche.

*** Pérenniser le bâti d'intérêt patrimonial et architectural dans les écarts.**

En dehors des villages et hameaux, les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural sont identifiées. Elles pourront faire l'objet d'une extension modérée.

PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ÉCONOMIQUES IMPLANTEES SUR LE TERRITOIRE

Permettre le maintien des activités de tourisme et de loisirs

Deux gîtes et un camping existent dans la commune. Un règlement adapté sera mis en place pour le camping.

La commune possède un patrimoine bâti intéressant. Des possibilités de changement de destination seront offertes pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

Permettre le maintien des activités économiques existantes et l'accueil d'autres activités

La commune fait partie de la communauté de communes du pays vouglaisien qui a pour compétence la création, le développement et la gestion des zones économiques d'intérêt communautaire. A cet effet trois ZAE ont été créées sur le territoire communautaire.

La commune souhaite néanmoins favoriser la pérennité des activités implantées sur le territoire. Cet objectif se décline en deux grandes orientations :

- ✓ Prendre en compte la diversité des fonctions dans le tissu urbain existant en autorisant l'implantation de commerces, services et de petites activités artisanales dans l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser à la condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Une possibilité de reprendre le document d'urbanisme pour répondre à des projets d'intérêt général, non identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

AMELIORER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET PRENDRE EN COMPTE LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La municipalité souhaite améliorer la qualité de ces équipements publics en agissant sur l'offre existante et en étendant celle-ci pour couvrir de nouveaux besoins à savoir:

- La réhabilitation de la bibliothèque
- La création d'une salle socio culturelle

En outre, la municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins relatifs à la desserte du territoire par les communications numériques, et aspire à l'installation du très haut débit au sein de l'espace communal dans les années à venir.

Le projet de PLU souhaite favoriser le développement des communications numériques en favorisant la mise en place du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

C. DÉVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE ET CONNECTÉ

FAVORISER LA MOBILITÉ DURABLE

Valoriser les modes doux

Le renforcement du bourg devra s'accompagner d'une recherche de nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en modes doux. Les aménagements réalisés visent donc à redonner confort et espace à ces modes de déplacements.

Les extensions urbaines assureront la continuité des cheminements existants.

Accompagner le développement des transports en commun.

La commune dispose d'une bonne desserte en transports en commun (bus Conseil Général et SNCF). Une aire de covoiturage existe dans la commune. Le projet communal souhaite soutenir le développement des transports en commun en favorisant l'intermodalité et l'accessibilité des aires de covoiturage et des arrêts de bus.

VALORISER LES RESSOURCES ENERGETIQUES LOCALES

La commune souhaite étudier la possibilité d'une chaufferie bois afin de valoriser le potentiel de bois existant localement.

LA MIXITE COMME PROJET DE TERRITOIRE

L'offre en logements est très majoritairement tournée vers le logement pavillonnaire. Cette offre répond à la demande des jeunes ménages mais elle est moins adaptée aux besoins d'autres populations (jeunes, personnes âgées, personnes seules). Ces publics ne trouvent pas d'autres formes de logement dans la commune.

Le secteur locatif est également assez peu représenté alors que la demande est constante sur la commune.

Cette situation entraîne, sur la commune et au niveau communautaire, des difficultés de logements pour les personnes seules, les jeunes, les personnes âgées.

La collectivité souhaite favoriser la mixité des logements dans le cadre de son projet.

La pluralité de l'offre en logements doit favoriser le parcours résidentiel et doit permettre le renouvellement générationnel nécessaire au bon fonctionnement des équipements et services publics (écoles...).

L'accueil de population nouvelle se fera, en partie:

- Dans le tissu urbain existant par la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants.
- Dans les parcelles libres des tissus urbains constitués
- Le reste en extension urbaine.

D. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

MODERATION PAR LA TYPOLOGIE DES TERRAINS CONSOMMES

L'objectif du PLU est de réduire les ouvertures à l'urbanisation et notamment les extensions urbaines sur les terres agricoles.

Le PLU va privilégier le comblement des dents creuses avant de consommer de nouvelles terres agricoles.

Les extensions urbaines seront localisées au bourg.

MODERATION PAR LA TAILLE DES PARCELLES

L'objectif du PLU est d'atteindre une densité de 10 logements à l'hectare.

Cet objectif ne se traduira pas de façon homogène sur l'ensemble du territoire.

Les grandes opérations de développement et les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif pourront atteindre une densité supérieure. A l'opposé, les dents creuses situées dans les hameaux et villages pourront accueillir des parcelles plus grandes.

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le PADD a comme objectif de privilégier le développement du bourg. Cette option vise à limiter l'étalement urbain.