

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHASSENEUIL (36) ARRETE PAR
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14/12/2017**

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Chasseneuil

Bureaux d'études



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chasseneuil

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 17/12/2014

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 14/12/2017

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chasseneuil sont établies conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14/12/2017

Le Président de la communauté de communes Eguzon-Argenton-Vallée de la Creuse,

Monsieur Vincent MILLAN

Sommaire

AVANT-PROPOS	4
Glossaire des sigles employés.....	5
Les OAP, un instrument en faveur de mesures opérationnelles.....	6
Secteur n°1 - Le Bourg.....	7
Analyse initiale du site.....	8
Schéma de référence	9

AVANT-PROPOS

AOC – Appellation d’origine contrôlée	MH – Monument historique
AOP – Appellation d’origine protégée	MRAE – Mission régionale d'autorité environnementale
ANAH – Agence nationale pour l’amélioration de l’habitat	OAP – Orientation d’aménagement et de programmation
BASIAS – Inventaire historique des sites industriels et activités de service	PADD – Projet d’aménagement et de développement durables
BRGM – Bureau des ressources géologiques et minières	PC – Permis de construire
CAC – Communauté d'agglomération castelroussine	PDA – Périmètre délimité des abords
CCPAC – Communauté de communes du pays d'Argenton sur Creuse	PDIPR – Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
CCPEVC – Communauté de communes du pays d’Eguzon Val de Creuse	PEB – Plan d’exposition au bruit
CCEAVC – Communauté de communes Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse	PLH – Plan local de l’habitat
CD36 – Conseil départemental de l'Indre	PMR – Personne à mobilité réduite
CDPENAF – Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers	PNR – Parc naturel régional
CE – Code de l’environnement	PPA – Personne publique associée à l’élaboration du PLU
CR – Conseil régional	PPMH – Périmètre de protection des monuments historiques
CU – Code de l’urbanisme	PPRI – Plan de prévention du risque inondation
DDT – Direction départementale des territoires	PPRMT – Plan de prévention du risque mouvements de terrain
DP – Déclaration préalable	PPRT – Plan de prévention des risques technologiques
DPU – Droit de préemption urbain	PVCVA – Pays Val de Creuse-Val d’Anglin
DRAC – Direction régionale des affaires culturelles	RA – Recensement agricole
DRAAF – Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt	RD – Route départementale
DREAL – Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement	RN – Route nationale
DUP – Déclaration d'utilité publique	RSD – Règlement sanitaire départemental
EPCI – Etablissement public de coopération intercommunale	SAGE – Schéma d’aménagement et de gestion des eaux
ICPE – Installation classée au titre de la protection de l’environnement	SAU – Surface agricole utile
INPN – Institut national du patrimoine naturel	SCoT – Schéma de cohérence territoriale
INRA – Institut national de la recherche agronomique	SDC – Schéma départemental des carrières
INSEE – Institut national de la statistique et des études économiques	SDAGE – Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux
Loi ALUR – Accès au logement et à un urbanisme rénové	SIAEP – Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable
Loi ENE – Engagement national pour l’environnement	SRCE – Schéma régional de cohérence écologique
Loi LCAP – Liberté création architecture et patrimoine	STECAL – Secteur de taille et de capacités d'accueil limités
Loi NOTRe – Nouvelle organisation territoriale de la république	SUP – Servitude d’utilité publique
Loi SRU – Solidarité et renouvellement urbain	ZICO – Zone importante pour la conservation des oiseaux
Loi UH – Urbanisme et habitat	ZNIEFF – Zone naturelle d’intérêts écologiques, floristiques et faunistiques
	Zone Natura 2000 – Site naturel européen à forte valeur patrimoniale

Les OAP, un instrument en faveur de mesures opérationnelles

En application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme introduits par la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et renforcés par l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une étape majeure du PLU au service des principaux "secteurs projets" de la commune. Devant concourir à la bonne réalisation des axes stratégiques établis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), Les OAP doivent également être respectueuses des orientations territoriales extra-communales approuvées. Prenant la forme de schémas d'aménagement sectoriels, leur élaboration vise notamment à préciser les modalités que la personne publique entend privilégier pour l'ouverture des zones à urbaniser (AU) ou pour la requalification, l'aménagement ou la mise en valeur de secteurs pré-urbanisés concentrant des enjeux particuliers. Les OAP sont opposables aux tiers en compatibilité. Ainsi, dans le cadre des PLU communaux, les OAP peuvent comprendre des dispositions visant à :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Pour rappel, deux objectifs majeurs ont été préalablement retenus par la commune de Chasseneuil dans le cadre de la formulation de son PADD :

- *Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la Vallée de la Creuse et ses affluents,*
- *Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie.*

Considérant le caractère rural de Chasseneuil, ainsi que l'importante dispersion et la dimension hétérogène des tissus urbanisés de la commune, le projet de PLU privilégie les mécanismes de renouvellement urbain (réoccupation de la vacance, modification du statut des constructions, changement de destination ou allotissement des constructions,...) et de densification des espaces bâtis (comblement des "dents creuses", valorisation des fonds de parcelles, division parcellaire,...) pour envisager le développement communal à l'horizon de 15 ans (2032).

En conséquence, un seul et unique secteur de la commune est susceptible de faire l'objet, sous conditions chronologiques, techniques et réglementaires, d'une ouverture séquencée à l'urbanisation (1AUa et 1AUb). :

- *Secteur n°1: Le Bourg*

Bénéficiant d'une localisation stratégique dans la partie ouest du Bourg, dans le prolongement d'îlots d'ores et déjà urbanisés menant au cimetière communal d'intérêt patrimonial, ce "secteur projet" est d'ores et déjà raccordé et/ou aisément raccordable aux réseaux usuels et de desserte. Il bénéficie donc de la connaissance fine de la personne publique s'agissant de ses caractéristiques géographiques et techniques.

Ainsi, le schéma OAP du secteur Bourg détermine un cadre multithématique à l'évolution projetée du principal tissu urbanisé de la commune, en définissant des principes d'aménagement visant une prise en compte rationnelle des mécanismes d'extension du domaine constructible et/ou de renouvellement urbain, l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif, la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, la diversification des mobilités, l'insertion paysagère et l'intégration du phénomène de ruissellement des eaux pluviales.

SECTEUR N°1 - LE BOURG

ANALYSE INITIALE DU SITE

Situé en position centrale au coeur du territoire communal, la morphologie du Bourg de Chasseneuil respecte des échelles de vie intimes et des proportions humaines se structurant le long de voies de communication. Etabli sur un point haut topographique, il constitue un espace bâti à vocation patrimoniale et en relation étroite avec les paysages agricoles et naturels environnants. Bénéficiant d'une station d'épuration dimensionnée aux besoins actuels et à venir exprimés dans le

cadre du projet de PLU, le Bourg accueille également la plupart des équipements d'intérêt collectif. Peuplé d'environ 110 habitants et accueillant une cinquantaine de logements, la commune entend y engager, sous conditions, l'ouverture du seul secteur urbanisable additionnel. Il s'agit ainsi d'asseoir le rôle prépondérant du Bourg pour la vitalité communale et de renforcer ses capacités de rayonnement.



Les orientations du PADD appliquées :

- Sauvegarder le bâti remarquable,
- Valoriser les éléments ayant un intérêt patrimonial commun,
- Préserver durablement la ressource en eau,
- Protéger les marqueurs de biodiversité composant la sous-trame verte et bleue communale,
- Protéger et valoriser les cônes de vision pré-existants entre les zones urbanisées, agricoles et naturelles,
- Inciter à une densification des zones urbaines pré-existantes,
- Poursuivre la croissance démographique communale,
- Adosser la croissance envisagée de la commune aux seuils quantitatifs des réseaux usuels pré-existants,
- Déterminer de nouveaux espaces constructibles en privilégiant exclusivement une urbanisation des parcelles situées en continuité de l'existant et en poursuivant les opérations d'ores et déjà engagées,
- Diversifier l'offre de logements présente sur la commune,
- Consolider l'ensemble des " fonctions humaines " offertes par la commune en favorisant une interaction entre logements, activités et espaces d'intérêt collectif,
- Favoriser le réaménagement paysager et fonctionnel des entrées de bourg,
- Maintenir les espaces dédiés aux activités récréatives et de loisirs,
- Privilégier l'ouverture d'aires de stationnement concentrées en tissu urbanisé dense,
- Soutenir l'implantation de liaisons douces (piétonnes et cyclables).

SCHEMA DE REFERENCE

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Construction
- Ilots bâtis mixtes densifiables correspondant au tissu ancien
- Ilots bâtis mixtes densifiables correspondant au tissu récent
- Espace non bâti d'intérêt naturel et/ou paysager à valoriser
- Espace bâti ou aménagé d'intérêt collectif à conserver
- Secteur projet d'intérêt collectif
- Secteur d'extension du domaine constructible à dominante résidentielle

- Voie ou chemin à conforter pour assurer la desserte
- Voie ou chemin à créer pour diversifier les déplacements
- Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements
- Axe de ruissellement / Evacuation des EP à conforter
- Elément du "petit patrimoine" à mettre en valeur
- Aménagement d'agrément d'intérêt collectif à réaliser
- Aire de stationnement à maintenir ou à créer
- Cône de vue à préserver

PHASAGE PREVISIONNEL

- 1 Court terme et sous conditions (0 à 5 ans)
- 2 Moyen terme et sous conditions (5 à 10 ans)
- 3 Réserve foncière (sous conditions de modification du PLU)
- 4 Nombre minimum de logements à créer



