

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHASSENEUIL (36) APPROUVE
PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12/07/2018**

Maîtrise d'ouvrage
Communauté de Communes Eguzon
Argenton Vallée de la Creuse



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 12/07/2018

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 12/07/2018

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
AOP – Appellation d’origine protégée
ANAH – Agence nationale pour l’amélioration de l’habitat
BASIAS – Inventaire historique des sites industriels et activités de service
BRGM – Bureau des ressources géologiques et minières
CAC – Communauté d’agglomération castelroussine
CCPAC – Communauté de communes du pays d’Argenton sur Creuse
CCPEVC – Communauté de communes du pays d’Eguzon Val de Creuse
CCEAVC – Communauté de communes Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse
CD36 – Conseil départemental de l’Indre
CDPENAF – Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
CE – Code de l’environnement
CR – Conseil régional
CU – Code de l’urbanisme
DDT – Direction départementale des territoires
DP – Déclaration préalable
DPU – Droit de préemption urbain
DRAC – Direction régionale des affaires culturelles
DRAAF – Direction régionale de l’alimentation, de l’agriculture et de la forêt
DREAL – Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement
DUP – Déclaration d’utilité publique
EPCI – Etablissement public de coopération intercommunale
ICPE – Installation classée au titre de la protection de l’environnement
INPN – Institut national du patrimoine naturel
INRA – Institut national de la recherche agronomique
INSEE – Institut national de la statistique et des études économiques
Loi ALUR – Accès au logement et à un urbanisme rénové
Loi ENE – Engagement national pour l’environnement
Loi LCAP – Liberté création architecture et patrimoine
Loi NOTRe – Nouvelle organisation territoriale de la république
Loi SRU – Solidarité et renouvellement urbain
Loi UH – Urbanisme et habitat
MH – Monument historique

MRAE – Mission régionale d’autorité environnementale
OAP – Orientation d’aménagement et de programmation
PADD – Projet d’aménagement et de développement durables
PC – Permis de construire
PDA – Périmètre délimité des abords
PDIPR – Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
PEB – Plan d’exposition au bruit
PLH – Plan local de l’habitat
PMR – Personne à mobilité réduite
PNR – Parc naturel régional
PPA – Personne publique associée à l’élaboration du PLU
PPMH – Périmètre de protection des monuments historiques
PPRI – Plan de prévention du risque inondation
PPRMT – Plan de prévention du risque mouvements de terrain
PPRT – Plan de prévention des risques technologiques
PVCVA – Pays Val de Creuse-Val d’Anglin
RA – Recensement agricole
RD – Route départementale
RN – Route nationale
RSD – Règlement sanitaire départemental
SAGE – Schéma d’aménagement et de gestion des eaux
SAU – Surface agricole utile
SCoT – Schéma de cohérence territoriale
SDC – Schéma départemental des carrières
SDAGE – Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux
SIAEP – Syndicat intercommunal d’alimentation en eau potable
SRCE – Schéma régional de cohérence écologique
STECAL – Secteur de taille et de capacités d’accueil limités
SUP – Servitude d’utilité publique
ZICO – Zone importante pour la conservation des oiseaux
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

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent nécessairement être définies en pleine cohérence et en conformité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Ainsi, dans le cadre des PLU communaux, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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 en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

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° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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 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 (2033).

En conséquence, seul le secteur du Bourg est susceptible de faire l'objet, sous conditions chronologiques, techniques et règlementaires, d'une ouverture séquencée à l'urbanisation (1AUa et 1AUb) :

- Secteur n°1 : Le Bourg

Ainsi, au regard des exigences en matière de modération de la consommation de l'espace, la mobilisation desdits secteurs à urbaniser sera subordonnée à un phasage cohérent avec l'urbanisation projetée de la commune et ne pourra être engagée qu'après la réalisation de la moitié des objectifs du PLU visant l'ouverture de nouveaux logements par renouvellement urbain et/ou par densification (soit environ 25 logts).

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, les « secteurs projets » sont d'ores et déjà raccordés et/ou aisément raccordables aux réseaux usuels et de desserte. Ils bénéficient donc de la connaissance fine de la personne publique s'agissant de leurs caractéristiques géographiques et techniques.

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

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 pour les besoins actuels et à venir exprimés dans le

cadre du 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 les conditions précitées en page n°7, l'ouverture des deux seuls secteurs urbanisables par extension (1AUa et 1AUb). 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
- Éléments 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)
- x Nombre minimum de logements à créer



