1. RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de Chezelles

Le Maire,
Philippe YVON

MAIRIE DE CHEZELLES 36500

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEZELLES (36) approuvé le 29 septembre 2015

Maîtrise d'ouvrage	AMO	Bureaux d'études
Commune de Chezelles	Direction Départementale des Territoires de l'Indre	DELTYS AMÉNAGEMENT GEDA

SOMMAIRE

Glossaire des sigles employés **10**

Avant-propos **12**

Préambule ... 13

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), un outil réglementaire de planification au service du développement durable des territoires ... 13

Les principaux objectifs de la commune ... 14

Les dynamiques supra-communales s'imposant au PLU ... 14

Les composantes du rapport de présentation du PLU ... 15

Les grandes caractéristiques communales ... 17

1°Analyse de l'état initial de l'environnement **19**

Patrimoine naturel socle et biodiversité ... 21

Des composantes géophysiques propres à la Champagne berrichonne ... 22

Structure du réseau hydrographique ... 23

Caractérisation des principaux risques naturels ... 24

Potentialités et dynamiques d'évolution des énergies renouvelables ... 25

Inscription paysagère d'ensemble ... 26

Un plateau agricole préservé suceptible de connaitre une diversification des pressions ... 27

Un patrimoine paysager communal varié pouvant être valorisé ... 28

Des marqueurs historiques communaux non classés ... 29

Carte synthèse de l'analyse de l'état initial de l'environnement ... 30

2°Diagnostic territorial **31**

Une croissance démographique liée au développement de l'ouest castelroussin ... 33

SOMMAIRE

Des indicateurs socio-économiques solides 34
Une économie principalement dépendante du bassin d'emploi castelroussin 35
Un parc de logements exclusivement individuel 36
Une accessibilité générale solide 37
Une occupation du sol marquée par une activité agricole ancienne et intensive 38
Une morphologie urbaine aux influences multiples 39
Un patrimoine architectural de caractère à l'emprise diffuse 40
Une hauteur de construction relativement homogène 41
Caractéristiques des fonds de parcelles et potentialités de percées visuelles 42
Un étalement urbain relatif à limiter 43
Les caractéristiques du plan de zonage soumis à révision 44
Evolution des zones urbaines du POS (U et NB) 45
Evolution des réserves d'extension actées au POS (1NAa, 1NAb et 2NA) 46
Des capacités de densification urbaine modérées 47
Des mécanismes de mutation des espaces bâtis diversifiés 48
Un potentiel de développement communal à rationnaliser 49
Une circulation intra-communale à hiérarchiser 50
Un parc de stationnement ouvert au public a optimiser 51
Evolution du stationnement en rapport avec la morphologie et les fonctions urbaines du centre-bourg et des hameaux 52
Des polarités insuffisamment identifiables 53
Des espaces publics soignés dont l'insertion doit être confortée 54
Un tissu économique mixte à valoriser 55
Une offre en équipements collectifs à adapter 56
Initiatives supra-communales et projets en cours pouvant impacter la commune 57
Carte synthèse du diagnostic territorial 58

SOMMAIRE

3° Les grands enjeux communaux **59**

Principaux enjeux résultant de la phase 1 du PLU et préparatoires à la formulation du projet communal 60

Carte synthèse des enjeux communaux 61

4°Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) **63**

Le projet d'aménagement et de développement durable communal 64

Objectif n°1 – Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la vallée de la Trégonce 65

Objectif n°2 – Accompagner le développement de la commune tout en améliorant son cadre de vie 66

Le Schéma Régional Climat, Air, Energie 68

Le SAGE Cher-Amont adopté par la CLE 69

La charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles 70

Le SCoT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre 71

Les objectifs de consommation de l'espace fixés par le PADD 72

5° Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) **73**

Les orientations d'aménagement et de programmation communales 75

Orientation n°1 – Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine en préservant durablement l'ensemble des ressources communales et en améliorant les performances énergétiques des constructions 76

Orientation n°2 –Favoriser la mixité des fonctions urbaines et organiser les mobilités en diversifiant et en sécurisant les modes de déplacements 79

Orientation n°3 – Favoriser le renouvellement urbain en permettant la densification des tissus urbanisés existants et assurer le développement des secteurs en maîtrisant la dynamique démographique 82

Les secteurs faisant l'objet d'OAP 84

Le centre-bourg 85

Fouillereau 86

Pelvessier 87

Bois de Varaille 88

SOMMAIRE

6°Les choix retenus pour établir le zonage et le règlement 89

Le plan de zonage du plan local d'urbanisme ... 90

Les composantes du zonage règlementaire ... 91

Les zones urbaines UA, UB et UC ... 92

UA – Zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien ... 93

Justifications des choix règlementaires pour la zone UA ... 94

UB – Zone urbaine mixte d'extension du tissu ancien ... 95

Justifications des choix règlementaires pour la zone UB ... 96

UC – Zone urbaine à vocation d'équipements collectifs ou de services publics ... 97

Justifications des choix règlementaires pour la zone UC ... 98

AU – Zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle ... 99

Justifications des choix règlementaires pour la zone AU ... 100

Les zones agricoles A et Aet ... 101

A – Zone agricole ... 102

Justifications des choix règlementaires pour la zone A ... 103

Aet – Zone agricole correspondant aux espaces de transition ... 104

Justifications des choix règlementaires pour la zone Aet ... 105

Les zones naturelles et forestières N ... 106

Justifications des choix règlementaires pour la zone N ... 107

Les prescriptions se superposant au zonage règlementaire du PLU ... 108

STECAL identifiés au titre de l'art.L.123-1-5-II-6° ... 109

Bâtiments agricoles identifiés au titre de l'art.L.123-1-5-II-6° ... 110

Silo agricole relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) ... 111

Elément architectural identifié au titre de l'art.L.123-1-5-III-2° ... 112

Elément de la trame bleue identifié au titre de l'art.L.123-1-5-III-2° ... 113

Elément de la trame verte identifié au titre de l'art.L.123-1-5-III-2° ... 114

SOMMAIRE

Permis de construire pouvant etre subordonné a démolition au titre de l'art.L.123-1-5-III-4° 115
Voies de circulation à conserver, a modifier ou a créer au titre de l'art.L.123-1-5-IV-1° 116
Emplacements réservés identifiés au titre de l'art.L.123-1-5-V 117

7°Exposé de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement 118

Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces non construits 119
Les incidences du PLU sur les ressources agricoles et naturelles communales 120
Les incidences du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques 121
Les incidences du PLU en matière de nuisances olfactives, sonores et visuelles 122
Les incidences du PLU en matière de risques naturels et technologiques 122
Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé 123

8°Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement 124

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement 125

Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 15/12/2011

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 18/07/2014

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29/09/2015

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chezelles est établi conformément aux articles R.123-1 et R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29/09/2015

Glossaire des sigles employes

AOP – Appellation d'origine protégée
BRGM – Bureau des ressources géologiques et minières
CAC – Communauté d'agglomération castelroussine
CCVIB – Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne
CE – Code de l'environnement
CD – Conseil départemental
CDPENAF – Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
CR – Conseil régional
CU – Code de l'urbanisme
DDT – Direction départementale des territoires
DGFIP – Direction générale des finances publiques
DP – Déclaration préalable
DPU – Droit de préemption urbain
DREAL – Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DRAC – Direction régionale des affaires culturelles
DRAAF – Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
DUP – Déclaration d'utilité publique
EPCI – Etablissements publics de coopération intercommunale
ICPE – Installation classée au titre de la protection de l'environnement
IGP – Indication géographique protégée
INPN – Institut national du patrimoine naturel
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 SRU – Solidarité et renouvellement urbain
Loi UH – Urbanisme et habitat
OAP – Orientation d'aménagement et de programmation
ONZH – Observatoire national des zones humides
PADD – Projet d'aménagement et du développement durable
PC – Permis de construire
PLH – Plan local de l'habitat
POS – Plan d'occupation des sols
PPA – Personne publique associée à l'élaboration du PLU
PPRS – Plan de prévention du risque sècheresse
PPRT – Plan de prévention des risques technologiques
PCVI – Pays castelroussin-Val de l'Indre
PPRMT – Plan de prévention du risque mouvements de terrain
RA – Recensement agricole
RD – Route départementale
RN – Route nationale
SAGE – Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT – Schéma de cohérence territoriale
SDA – Schéma directeur d'assainissement communal
SDC – Schéma départemental des carrières
SDAGE – Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Site Ramsar – Zone humide d'importance internationale
SPANC – Service public d'assainissement non collectif
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

Avant-propos

PREAMBULE

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), UN OUTIL REGLEMENTAIRE DE PLANIFICATION AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

En application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Institués par les lois Grenelle et renforcés par l'entrée en vigueur le 27 mars 2014 de certaines dispositions de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) , les nouveaux enjeux du PLU sont :

- Fixer des objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles (article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme)
- Conditionner la création de nouveaux quartiers, d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat ou de bureaux à la création ou au renforcement correspondant des infrastructures de transport
- Prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation (art. L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)
- S'articuler avec les documents d'orientation (article L. 123-1-9, L 123-1-9 du code de l'urbanisme)
- Conserver ou restaurer les continuités écologiques (article L. 121-1 du code de l'urbanisme)
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun (article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)

Il est à noter que si le PLU exprime le projet de territoire global de la commune, il ne peut pas tout fixer. D'autres instruments opérationnels se trouvent hors document d'urbanisme (le code de l'environnement, le code de la construction, le code forestier, le code de la santé publique, le règlement sanitaire départemental,…).

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La volonté des élus Chezellois est d'inscrire au futur document d'urbanisme de la commune, un axe de développement raisonnable en harmonie avec la politique de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie, tel qu'elle a été menée jusqu'à présent.

Actés par délibération du Conseil Municipal en date en date du 15/12/2011, les principaux objectifs de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du PLU sont :

- *Protéger les ressources naturelles et permettre le développement des énergies renouvelables ;*
- *Développer l'urbanisation dans une perspective d'économie de l'espace et d'économie d'énergie en densifiant le centre-bourg et les principaux hameaux ;*
- *Assurer un équilibre social de l'habitat pour favoriser l'arrivée de nouvelles familles ;*
- *Maintenir les services et les équipements existants ;*
- *Conforter voire développer les commerces du centre-bourg ;*
- *Favoriser l'accueil de petits artisans ;*
- *Préserver la trame bâtie des espaces publics et le tissu patrimonial.*
- *Conforter la qualité urbaine et environnementale des espaces et des patrimoines du territoire ;*
- *Renouveler les dynamiques d'un développement économique durable en valorisant les opportunités locales ;*
- *Développer et mieux organiser les fonctions urbaines du territoire.*

LES DYNAMIQUES SUPRA-COMMUNALES S'IMPOSANT AU PLU

Le PLU doit respecter les orientations fondamentales de l'Etat et des autres collectivités exprimées le cas échéant dans des documents de portée plus large que la commune. À ce titre, la commune de Chezelles est rattachée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin-Val de l'Indre (approuvé en novembre 2012). Le SCoT constitue un des outils de référence des politiques publiques et de réalisation des projets locaux. C'est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Par conséquent, la démarche d'élaboration de PLU portée par Chezelles doit être compatible avec les trois grands objectifs suivants formulés dans le cadre du Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) du SCoT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre :

Conformément aux éléments composant le Porter à Connaissance (PAC) fourni par les services de l'Etat, la commune de Chezelles doit, autant dans sa réflexion initiale que dans la formulation de son projet d'aménagement et sa traduction réglementaire, prendre en compte les orientations territoriales et supra-communales suivantes :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin « Loire-Bretagne » ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) ;
- Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées (SRGSFP) ;
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) ;
- Schéma départemental de développement touristique (SDDT) ;
- Le Schéma de Développement Commercial de l'Indre (SDCI) adopté par l'Observatoire Départemental d'Equipement Commercial ;
- Le Schéma Directeur Routier Départemental (SDRD) ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) ;
- Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et des Eaux Pluviales ;
- Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) ;
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) ;
- L'Inventaire des Risques Naturels (IRN) ;
- Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) ;
- Le Programme d'Intérêt Général (PIG) dit d'adaptabilité et mise aux normes d'habitabilité des logements occupés par les personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets (PDED) ;
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets du BTP ;
- La Charte Départementale des Bâtiments Agricoles (CDBA) ;
- Le Diagnostic départemental des marchés de l'habitat ;
- Le Plan Accessibilité Voirie et Espaces Publics (PAVE) ;
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Val de l'Indre-Brenne (CCVIB) ;

- La Charte de développement du Pays Castelroussin-Val de l'Indre et Communauté d'agglomération ;
- L'Agenda 21 du Pays Castelroussin ;
- L'Inventaire des installations Seveso et ICPE ;
- L'Inventaire des sites et sols pollués ;
- L'Inventaire des risques naturels.

LES COMPOSANTES DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic territorial prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Conformément à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le diagnostic territorial du PLU analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

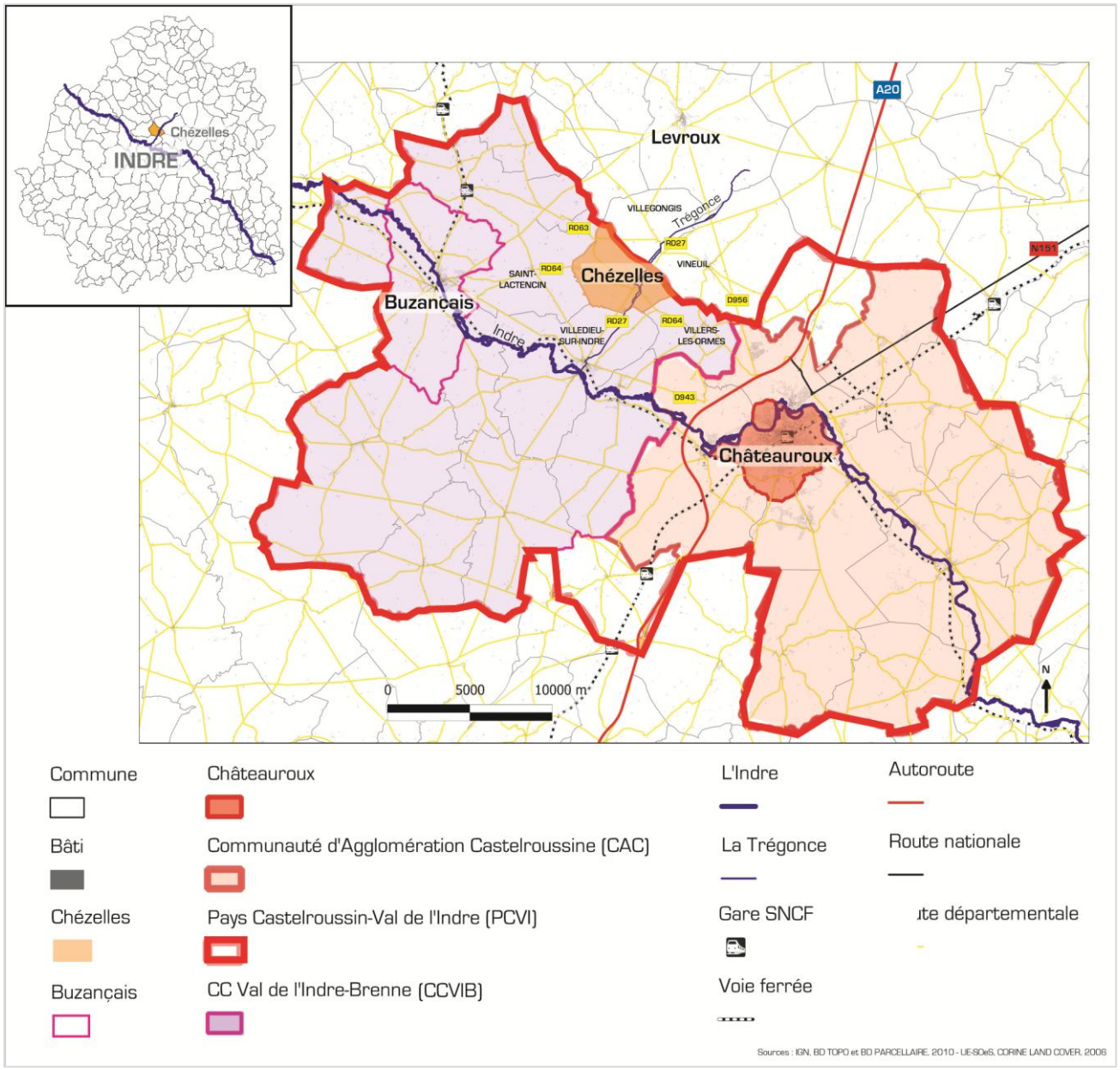
2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue 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.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

LES GRANDES CARACTERISTIQUES COMMUNALES



Une commune située au cœur du triangle formé par Buzançais, Levroux et Châteauroux

Chezelles se distingue par sa situation géostratégique particulièrement favorable. Territoire situé à proximité directe des réseaux de communication structurants et au cœur d'un triangle formé par les communes de Levroux (chef-lieu de canton), Buzançais (chef-lieu de canton) et Châteauroux (préfecture de l'Indre), cette configuration dote le village d'un large panorama en matière d'ouverture et d'échanges envisageables avec ses voisins. Au sein du présent document, le terme « village » désigne l'ensemble du territoire communal.

Un village rural aux usages qui tendent à la résidentialisation péri-urbaine

Chezelles est membre de la Communauté de Communes du Val de l'Indre-Brenne (CCVIB) qui forme, avec la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC), le Pays castelroussin -Val de l'Indre. Le Pays s'organise autour de la ville centre, Châteauroux. Depuis sa création en 1996, le Pays s'est davantage développé à l'est qu'à l'ouest de l'agglomération. Situé à 16 km à l'ouest de Châteauroux, Chezelles reste un village à la structure profondément rurale. Cependant, à l'image d'une douzaine de communes de l'ouest castelroussin formant une « grande couronne péri-urbaine », sa physionomie urbaine et sociale tend progressivement à évoluer vers des usages de résidentialisation, notamment dans ses caractéristiques démographiques et d'habitat. Autant sur le plan programmatique que d'un point de vue règlementaire, le PLU doit constituer un outil de planification solide permettant à la commune de garantir les équilibres qui lui sont propres, tout en envisageant des modalités de développement raisonnables en adéquation avec le tissu rural que les élus souhaitent protéger et valoriser.

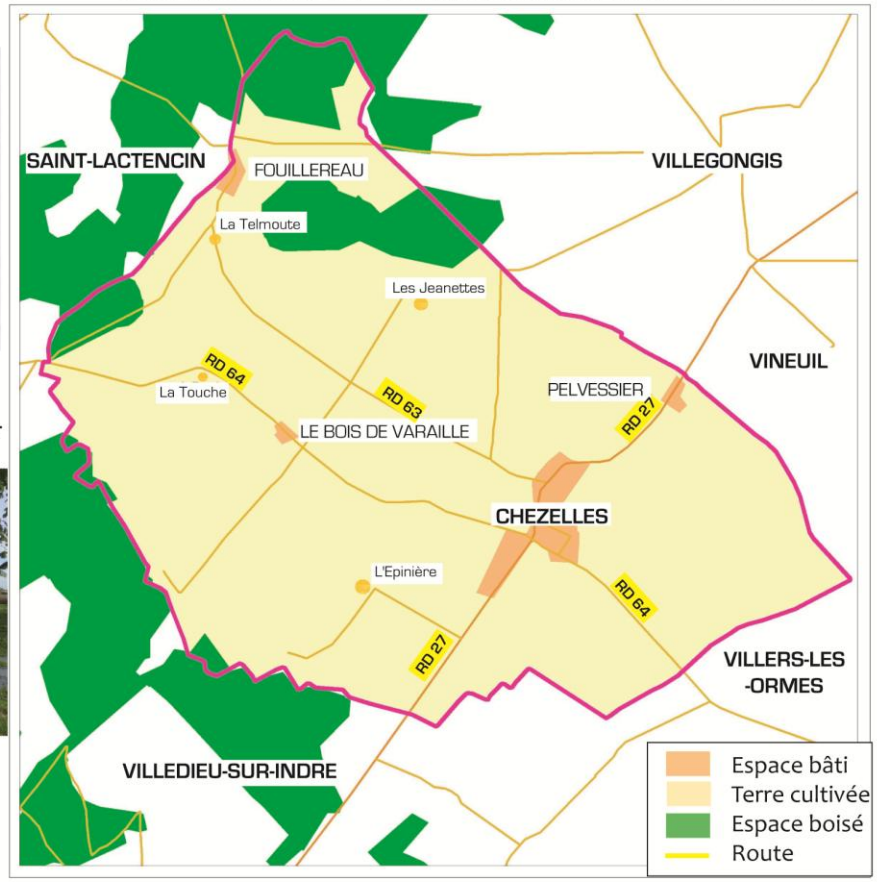
Chezelles, une commune de la Champagne Berrichonne à proximité de Châteauroux

Nomenclature du POS mis en révision

LEGENDE:

- LIMITE COMMUNALE
- LIMITE DE ZONE
- ZONE URBAINE
- ZONE D'EXTENSION FUTURE AVEC N° D'ORDRE
- ZONE D'URBANISATION PEU DENSE
- ZONE AGRICOLE
- ZONE NATURELLE PROTEGEE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER (art. L 130 – 1 du Code de l'Urbanisme)
- EMPLACEMENT RESERVE AVEC N° DE REFERENCE
- PERIMETRE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (à titre d'information)

Des paysages agricoles structurés autour de la vallée de la Trégonce



Données de cadrage

Région : **Centre**
Département : **Indre**
Arrondissement : **Châteauroux**
Canton : **Buzançais**
Intercommunalité : Communauté de Communes Val de l'Indre - Brenne
Code INSEE : **36050**
Superficie : **17,32 km²**
Population : **445 habitants**
Densité : **26 hab./km²**

Objectifs de révision du POS en PLU par délibération du conseil municipal le 15/12/2011 :

1. Protéger les ressources naturelles et permettre le développement des énergies renouvelables ;
2. Développer l'urbanisation dans une perspective d'économie de l'espace et d'économie d'énergie en densifiant le centre-bourg et les principaux hameaux ;
3. Assurer un équilibre social de l'habitat pour favoriser l'arrivée de nouvelles familles ;
4. Maintenir les services et les équipements existants ;
5. Conforter voire développer les commerces du centre-bourg ;
6. Favoriser l'accueil de petits artisans ;
7. Préserver la trame bâtie des espaces publics et le tissu patrimonial..

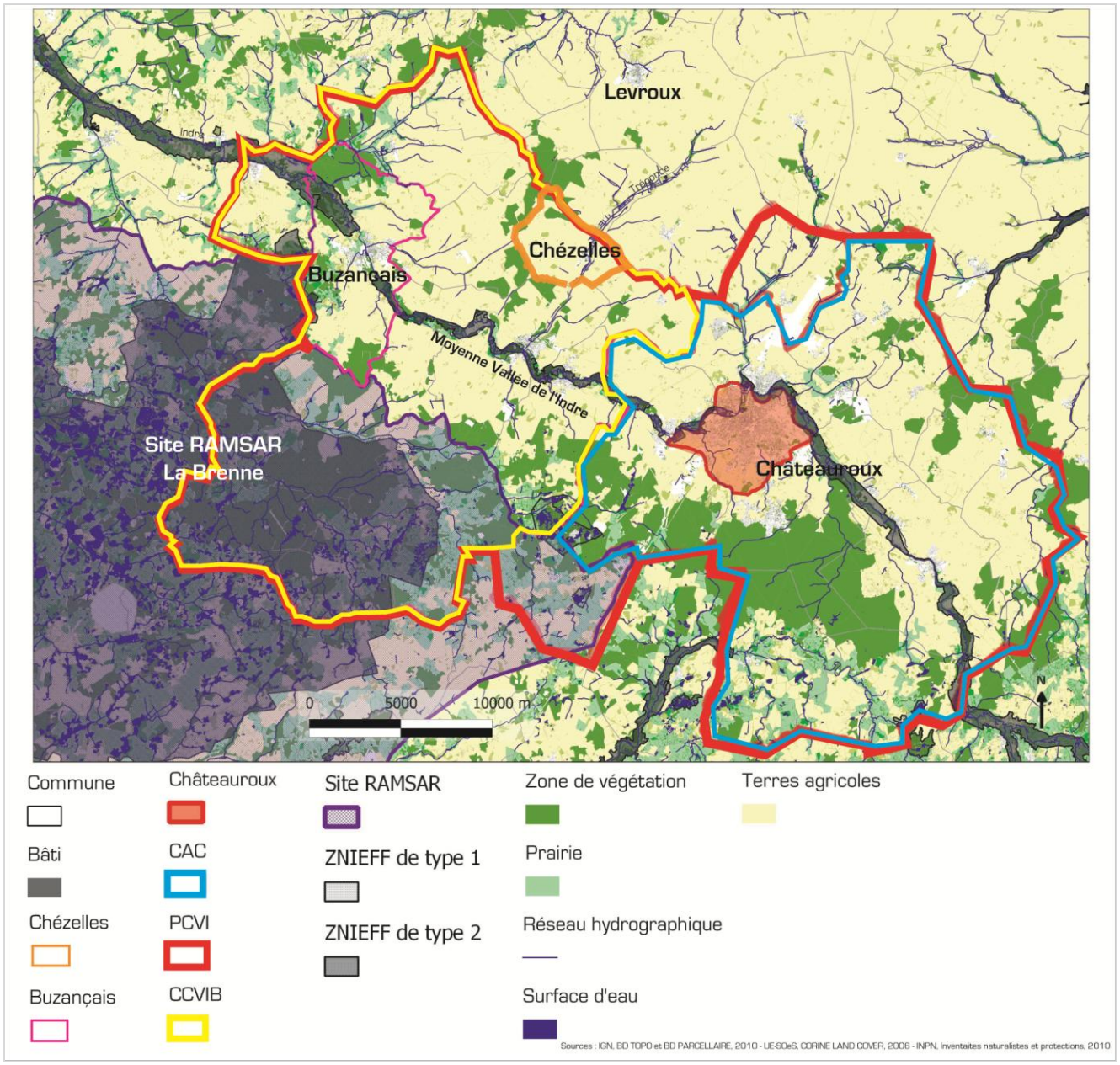
Sources : INSEE, 2010

S'agissant de l'urbanisme règlementaire, la commune était jusqu'à présent régie par un Plan d'Occupation des Sols (POS). Entré en vigueur en 1988, le document a été révisé à deux reprises en 1998 et 2003. En réponse notamment aux sollicitations dont elle fait l'objet sur le plan foncier et à l'exigence de la prise en compte des enjeux environnementaux, Chezelles a décidé d'engager la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour l'ensemble de son territoire.

Chezelles compte 427 habitants selon le dernier recensement de 2009. Contrairement à de nombreux villages ruraux également marqués par la prédominance de l'activité agricole céréalière, la courbe démographique chezelloise se caractérise par une dynamique positive. De fait, après avoir continuellement perdu des habitants entre 1968 et 1982, Chezelles connaît depuis une croissance permanente de sa population. Principalement due à un solde migratoire positif matérialisé par l'augmentation régulière du parc logements, avec la construction de 45 logements au cours de la période précitée, cette dynamique se traduit par un gain d'une cinquantaine d'habitants entre le recensement de 1982 et celui de 2009.

Conçu pour renforcer les capacités d'action de la commune et garantir la prise en compte objective de ses spécificités, le PLU est un outil de projection au service d'une stratégie territoriale réaliste pour la décennie à venir.

1°Analyse de l'etat initial de l'environnement



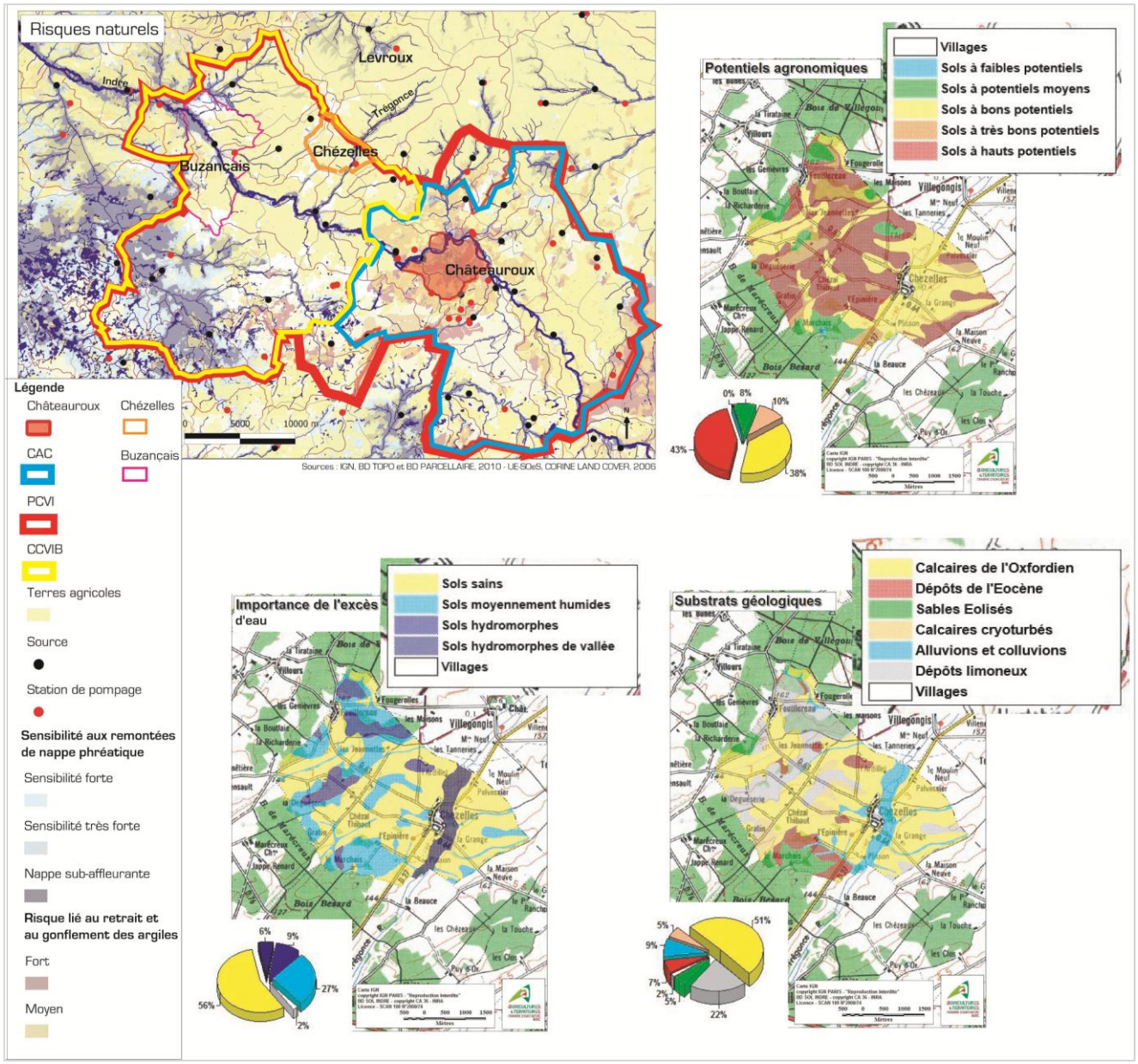
Des milieux semi-naturels soumis à l'intensité de l'activité agricole

De par la fonction de « grenier » occupée par la Champagne berrichonne, les composantes naturelles communales sont historiquement marquées par une empreinte humaine forte et héritée de l'époque gallo-romaine, période où la Champagne berrichonne apparaissait déjà comme une terre de grandes unités foncières (cultures, élevages, réserves,…). Depuis les années 1960 et le développement de la mécanisation, la culture céréalière intensive associée à l'utilisation d'engrais chimiques ont contribué à faire de Chezelles un milieu semi-naturel relativement commun en matière de biodiversité. Ainsi, la disparition progressive des haies et la régression relative des boisements impactent fortement les principales espèces animales communales remarquables et inventoriées par l'INPN (Renard roux, Fouine, Belette d'Europe,…). Depuis novembre 2011, la plupart d'entre-elles figure à la liste rouge mondiale des espèces menacées.

Des corridors écologiques à consolider

L'absence de milieux naturels classés sur son territoire n'exonère pas la commune d'engager des mesures en faveur de la biodiversité dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Tenant compte notamment de la proximité d'un site Ramsar et de ZNIEFF inventoriées le long de l'Indre dans la commune limitrophe de Villedieu-sur-Indre, et conformément aux lois Grenelle et aux prescriptions du SRCE encourageant la restauration des continuités écologiques, notamment par une approche fine de la trame verte et bleue, deux corridors sont d'ores et déjà identifiables sur la commune. L'un est boisé, il correspond aux bois de Villegongis, Chatillon et aux bosquets des lieux-dits « Le bois de chêne », «L'épinière » et « Le Manchois », l'autre est aquatique et correspond au linéaire formé par le passage de la Trégonce.

Des composantes geophysiques propres a la Champagne berrichonne



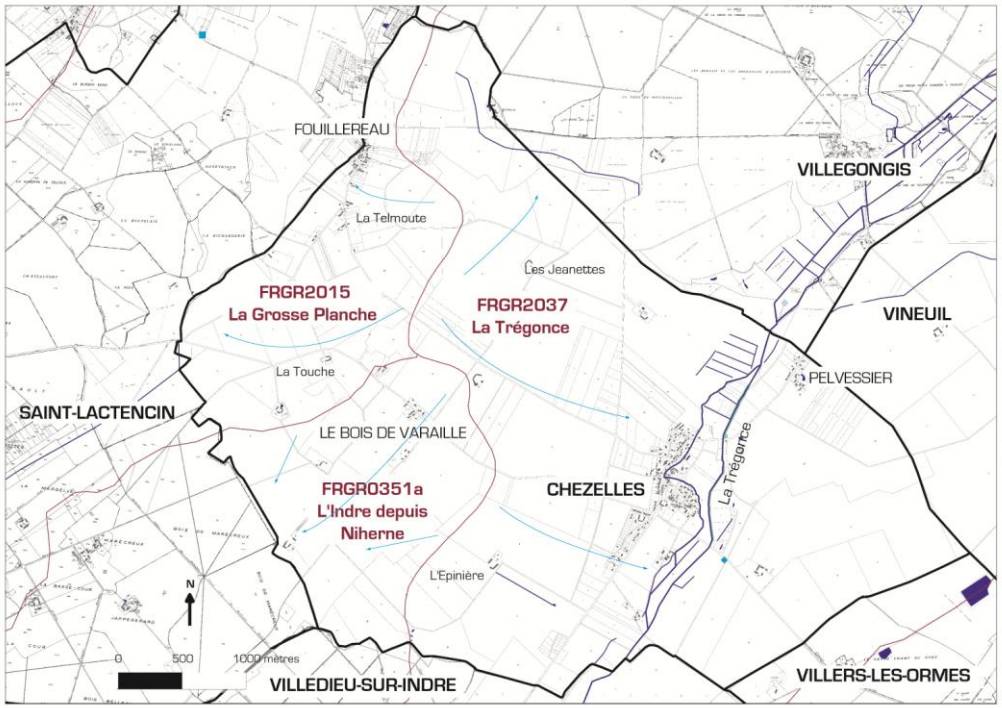
Une topographie essentiellement plane

Bien que marquée par quelques ondulations, notamment liées au passage de la rivière Trégonce, la topographie de Chezelles est essentiellement plane, variant entre 132 m et 171 m NGF. D'un point de vue géologique, le territoire communal repose majoritairement sur les calcaires du Jurassique supérieur. Sur la plupart des positions sommitales, ces assises calcaires sont masquées par de fines couvertures de limons.

Des terrains argilo-calcaires à fort potentiel agronomique

Le substrat géologique communal est composé en grande majorité de sols calcaires principalement recouverts par des dépôts argileux et alluviaux. Les sols argilo-calcaires représentent 40 % de la surface de la commune avec une prédominance pour les plus superficiels d'entre eux. Ce sont des sols séchants généralement caillouteux et sains. La réunion de l'ensemble de ces indicateurs crée les conditions d'un très bon potentiel agronomique pour deux tiers des sols communaux. Par ailleurs, près de la moitié des sols chezellois sont considérés comme d'influence humide. Une proportion moyenne de ces sols est qualifiée « d'hydromorphie de vallée » par la Chambre d'Agriculture du département. Cette typologie classe les sols qui présentent des marques physiques d'une saturation régulière en eau. Cette relative hydromorphie des sols est à considérer dans le cadre de la préservation des milieux naturels exceptionnels en matière de biodiversité que constituent les zones à caractère humide. Partie intégrante du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, la commune doit objectivement intégrer au PLU les recommandations d'identification, de caractérisation et de préservation des zones à caractère humide.

STRUCTURE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



1 - Trégonce
2 - Zone humide
3 - Bief
4 - Berge non entretenue
5 - Fossé

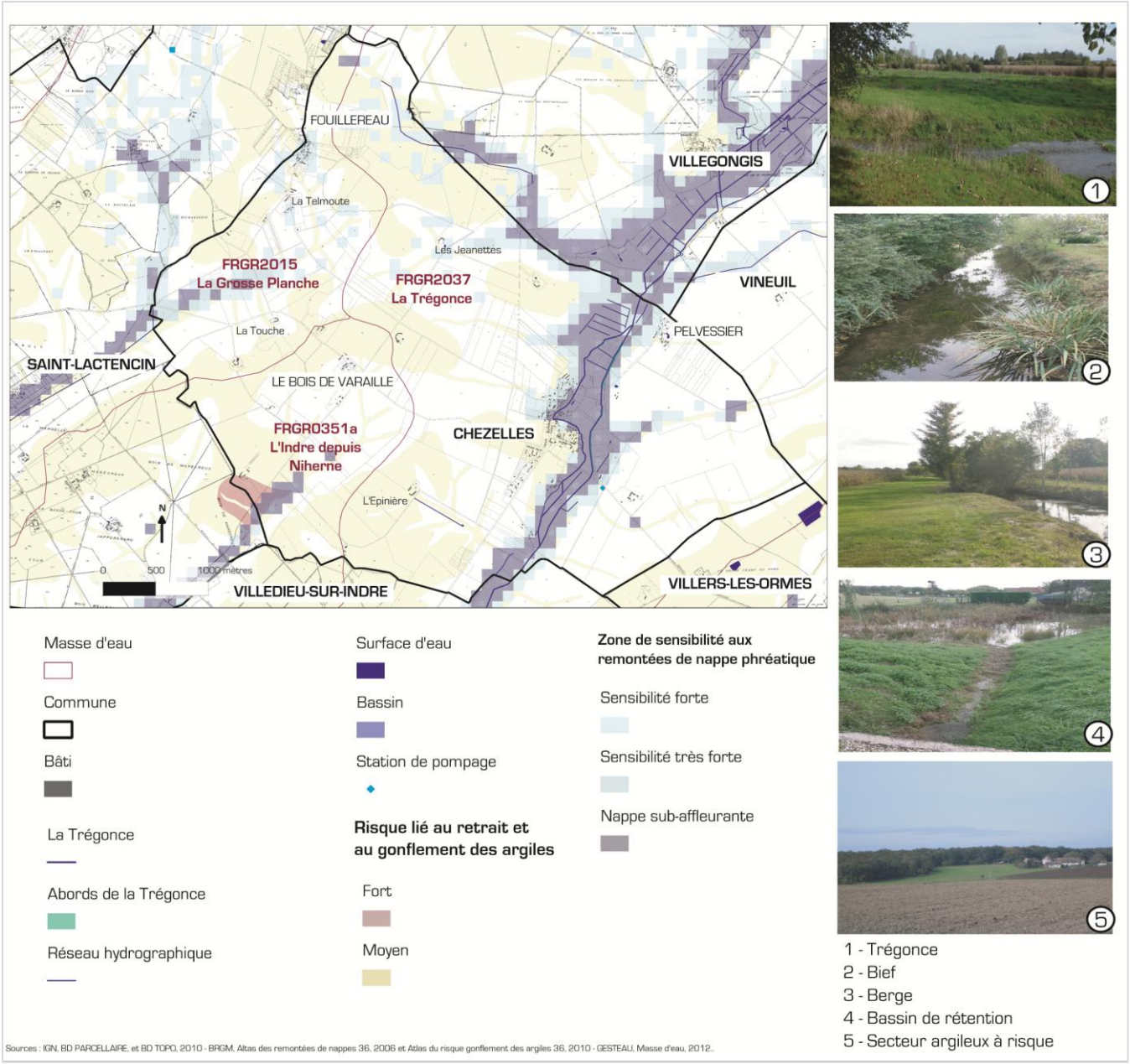
Un réseau largement artificialisé

Chezelles est traversé du nord-est au sud-ouest par la Trégonce, petit affluent de l'Indre qui trouve son point de confluence dans la commune limitrophe de Villedieu. La Trégonce a récemment été remembrée, provoquant d'importants dysfonctionnements hydro-morphologiques. La rivière a fait l'objet de travaux de rectification qui se sont traduits par l'augmentation de son taux de rectitude et la diminution des taux de méandrage et de recalibrage. A ce jour, la Trégonce est proche d'un cours d'eau rectiligne. Son lit est large de 2 à 2,5 m, la profondeur de l'eau y est de 30 à 50 cm. La rivière est doublée par un bief qui alimente l'ancien lavoir et les moulins du Priouzé, de Crespeau et de Thenon en centre-bourg. Les écoulements du tronçon nord du bief sont drainés par des buses passant sous le linéaire. Présentant une eau transparente, le bief suit également un tracé rectiligne, peu profond et large d'environ 3 m. La différence existante entre le haut des berges et la surface de l'eau y est importante (1,5 à 2 m). S'agissant de la circulation des masses d'eau, le débit de la Trégonce est encore plus faible que celui du bief avant l'écluse, et devient similaire ensuite. Au total, treize écluses sont recensées le long de la Trégonce.

Points d'eau isolés et emprises à caractère humide

Le plus souvent artificielles, ces surfaces d'eau peuvent constituer des zones humides. Il s'agit de mares qui servaient auparavant d'abreuvoir pour le bétail et d'anciennes petites carrières qui étaient à destination de l'épandage dans les champs. Ces emprises sont notamment repérables aux bosquets qui y ont poussés. Présentes à Chezelles comme dans d'autres vallées de Champagne berrichonne, les tourbières constituent des zones humides naturelles d'importance sur le plan écologique. Elles sont principalement situées en amont du village, le long de la Trégonce.

CARACTERISATION DES PRINCIPAUX RISQUES NATURELS



La commune est membre du Plan de Prévention du Risque Sècheresse (PPRS)

Des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune. Chezelles fait l'objet d'une procédure de Plan de Prévention du Risque Sécheresse du Pays Castelroussin lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Ce plan n'est à ce jour pas encore approuvé. La cartographie de l'aléa est cependant connue, elle indique qu'une petite moitié du territoire communal, dont le secteur du bourg, est classée en « aléa faible » et une partie très limitée du territoire ouest présente un « aléa fort ». Ces cartographies seront annexées au dossier PLU.

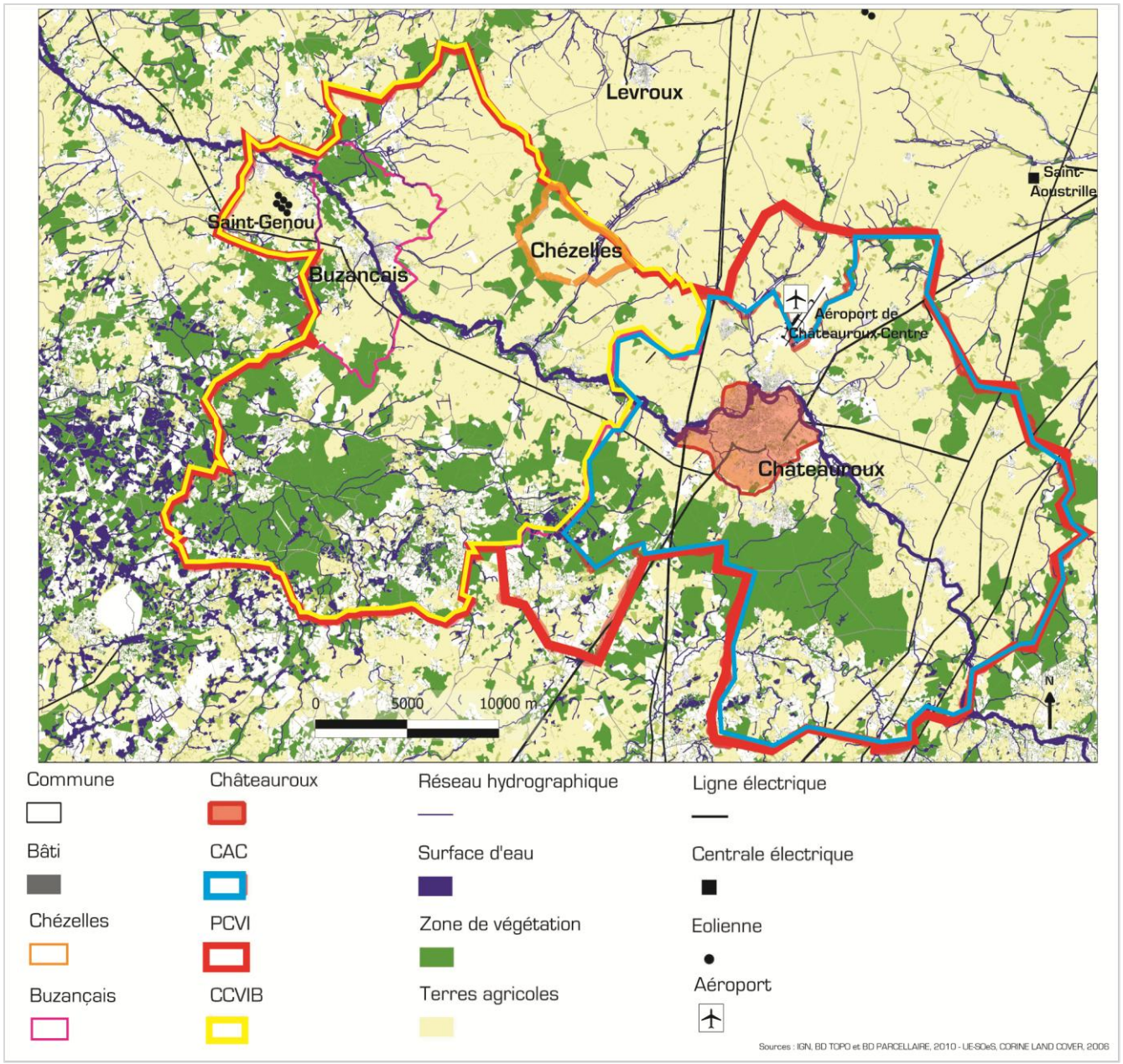
Le village est classé en zone de sismicité 2

Par décret du 22/10/2010, la totalité du département de l'Indre a été classée en zone de sismicité 2 (risque faible). Le niveau de protection parasismique imposé est réduit, les règles encadrant les opérations de construction ou de conception restent limitées. A ce titre, un petit nombre de bâtiments est concerné : certains bâtiments publics, sanitaires, sociaux ou scolaires, ceux de grande hauteur ou recevant plus de 300 personnes, les centres de production d'énergie ou les structures stratégiques et indispensable à la gestion de crise.

Un risque théorique d'inondation localisé

Des inondations périodiques ont été relevées sur deux emprises du territoire communal, le long de la RD 36. Il s'agit du virage, à proximité du bassin de rétention dans le hameau de Fouillereau, et des petites vallées situées de part et d'autre de la RD 63, au niveau de la borne D63-36, qui constituent des "passages d'eau" lors d'épisodes pluviométriques majeurs. Elles constituent des inondations très localisées et impactant des équipements viaires. Le tissu bâti ne semble nullement menacé, les cours d'eau ayant été particulièrement surcreusés en centre-bourg.

POTENTIALITES ET DYNAMIQUES D'EVOLUTION DES ENERGIES RENOUVELABLES



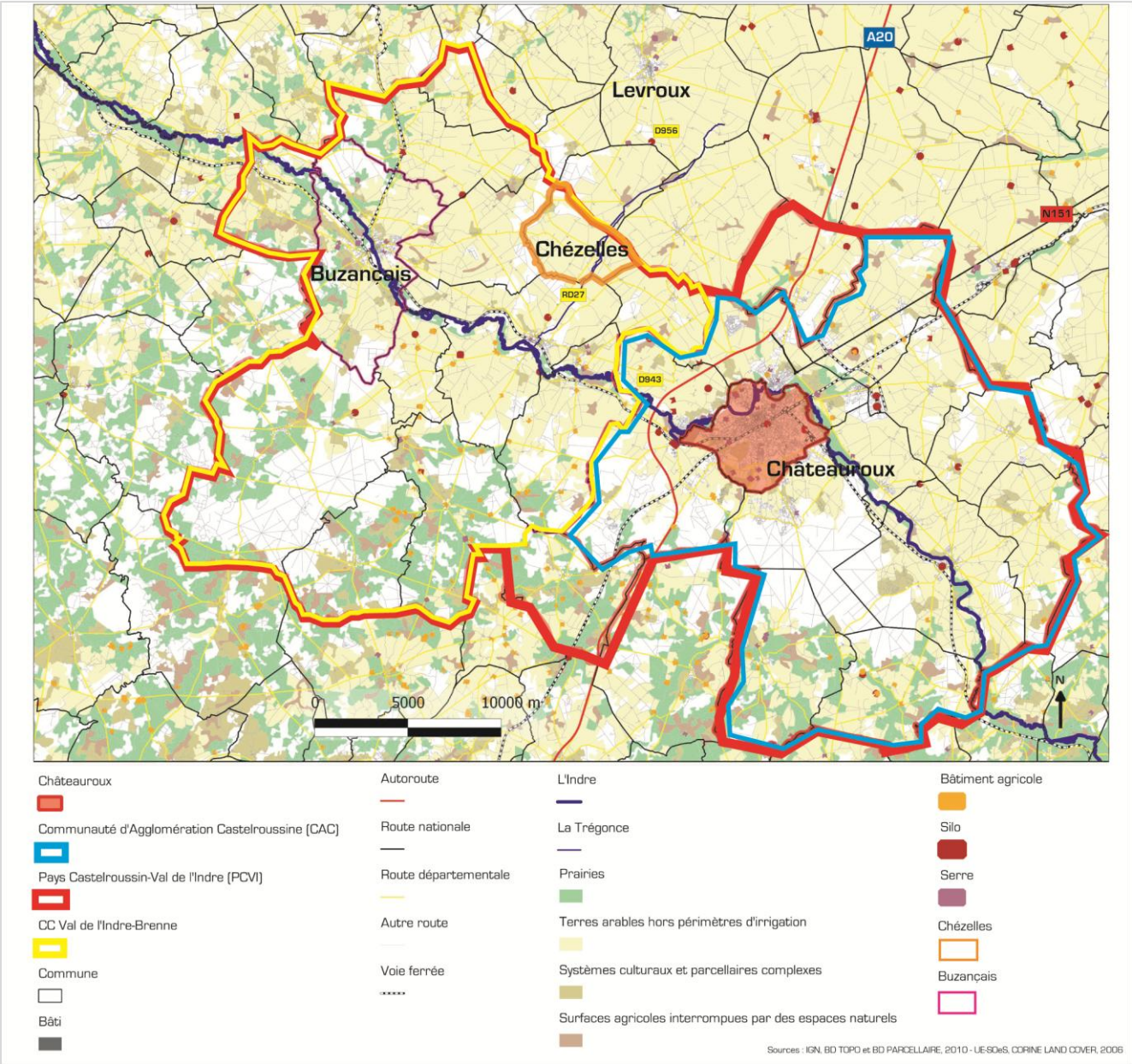
Des caractéristiques climatiques ordinaires

Au même titre qu'une bonne partie ouest du territoire français, Chezelles bénéfice d'un climat océanique dégradé, intermédiaire entre influences océaniques et semi-continentales. Les températures moyennes varient de 0,5°C en janvier à 24°C en juillet. Avec une durée d'insolation annuelle d'environ 1 850 heures, l'ensoleillement est considéré comme moyen. La pluviométrie est répartie de manière homogène sur l'année, avec une hauteur totale de précipitations d'environ 700 mm. D'influence dominante ouest-sud-ouest, le régime des vents est classé en catégorie 2, à savoir une vitesse moyenne de 4,5m/S. L'ensemble de ces indicateurs situent la commune dans les « normes nationales ».

Une démarche devant s'appuyer sur les ressources locales

La lutte contre le dérèglement climatique constitue un enjeu majeur de solidarité entre hommes et territoires. Les lois Grenelle I et II placent cet enjeu au premier rang des engagements du « nouvel urbanisme » devant être encouragés par les collectivités territoriales. En conséquence, se pose la question de la mise en œuvre au plan local de cette priorité reconnue de tous. Compte tenu de la proximité de l'aéroport de Châteauroux, Chezelles ne peut accueillir de projets de type « grand éolien ». Cet état de fait doit être perçu comme une réelle opportunité en matière de préservation des paysages. Tout en s'appuyant sur les axes d'intervention ciblés par l'Agenda 21 du Pays, la commune pourrait appuyer sa politique de production énergétique sur l'utilisation subtile des ressources et des savoir-faire locaux. La diversification raisonnée des sièges agricoles et des activités artisanales au profit de la valorisation du patrimoine naturel et de la production d'énergies renouvelables (biomasse,…) constitue un des leviers envisageables en matière de circuits courts de l'énergie.

INSCRIPTION PAYSAGERE D'ENSEMBLE



Héritages et potentialités paysagère de la Champagne berrichonne

Malgré les premières influences perceptibles disséminées par les entités paysagères voisines que sont la « Queue de Brenne » et la « Grande Brenne », notamment en matière de substrat géologique et d'occupation du sol plus nuancée (prairies, espaces boisés,…), Chezelles s'inscrit dans l'unité paysagère de Champagne berrichonne. Cette armature est présidée par la structure qui donne au paysage son sujet dominant, à savoir le plateau calcaire de Champagne. Les champs de blé en épi ou le chaume avec ses balles de paille sont présentés comme des valeurs emblématiques de la Champagne berrichonne. Le spectacle de ces grandes cultures céréalières ouvertes offre une multitude d'occasions de dialogue entre l'homme contemporain et les ressources du socle.

La vallée de l'Indre, une structure naturelle encore perceptible

Véritable espace de transition entre la Champagne et la Brenne, la vallée de l'Indre constitue un élément important de la charpente paysagère au cœur du département. A l'image de bien des vallées, celle de la Trégonce constitue un patrimoine paysager de caractère sur le plan communal. De fait, cette vallée contribue à diversifier les composantes et les modes de lecture au sein d'une unité paysagère relativement homogène. La valorisation des espaces remarquables naturels propres aux vallées, notamment les prairies, passe par l'aménagement de points de vue et de points d'accès, tout en respectant les objectifs de préservation des milieux. Tissées par le temps et fondamentalement apaisantes sur le plan paysager, ces caractéristiques, dont jouit le village, impliquent une réelle exigence en matière d'aménagement de l'espace et d'insertion paysagère des projets de développement.

UN PLATEAU AGRICOLE PRESERVE SUCEPTIBLE DE CONNAITRE UNE DIVERSIFICATION DES PRESSIONS

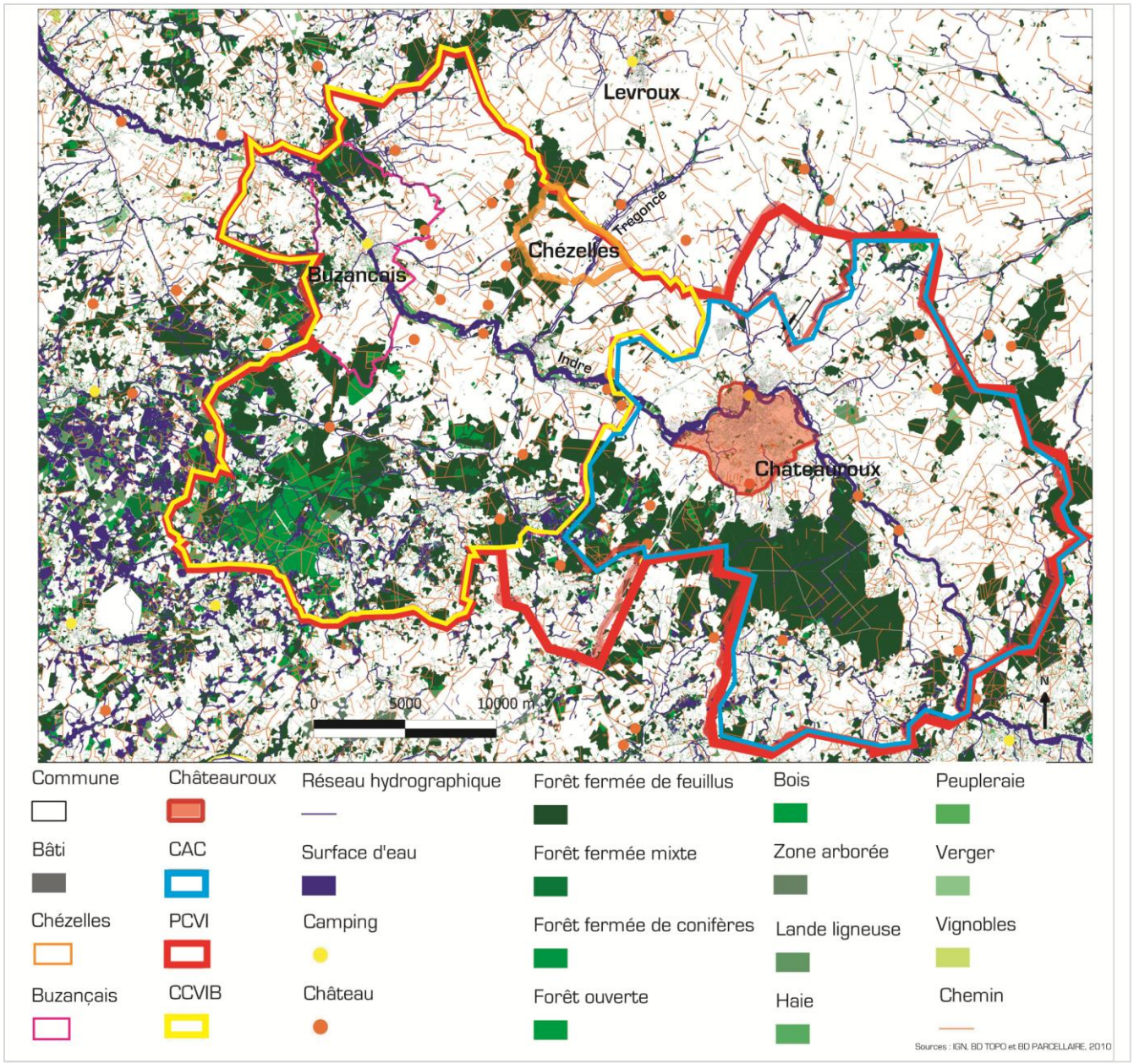
La complexe articulation entre l'esthétisme et la fonction

Les réseaux structurants et plus particulièrement les axes routiers en sont un exemple édifiant. L'Atlas des Paysages Départemental de l'Indre alerte en ce sens : « La monumentalité des grandes routes droites ne fait, aujourd'hui, l'objet d'aucune mise en valeur esthétique à l'échelle d'un territoire. Au lieu d'être magnifiques, elles sont ennuyeuses. Au lieu d'être paysages, elles ne sont que fonctions». Une mise en péril progressive qui nécessite une réelle prise de conscience dans le cas de villages-rue comme Chezelles. A ce titre, la présence du Château d'eau en centre-bourg, le plus haut du canton, vient rappeler que les fonctions et les besoins d'un territoire ne doivent être dissociées d'une réflexion quant à leurs empruntes sur l'environnement local. Ces dynamiques territoriales doivent être envisagées sous la forme d'enjeu par la commune. Dans le cadre du PLU, il s'agit notamment de contraindre par des dispositions règlementaires fermes, toute implantation jugée inadéquate au cadre de vie du village, aussi bien pour les parcelles agricoles que pour le tissu urbanisé.

Un accroissement des empruntes anthropiques

Territoire relativement préservé, le plateau agricole accueillant la commune n'échappe cependant pas à certaines évolutions structurelles qu'il convient d'anticiper. Les dynamiques d'interaction et d'échanges entre les territoires ruraux et les espaces urbains doivent s'écrire de manière équilibrée. Les principales concentrations humaines du bassin de vie, à savoir Châteauroux et Buzançais, quittent depuis longtemps leur site géographique originel. De fait, ces débordements se font souvent au détriment de la lisibilité et du respect des continuités naturelles et culturelles environnantes.

UN PATRIMOINE PAYSAGER COMMUNAL VARIE POUVANT ETRE VALORISE



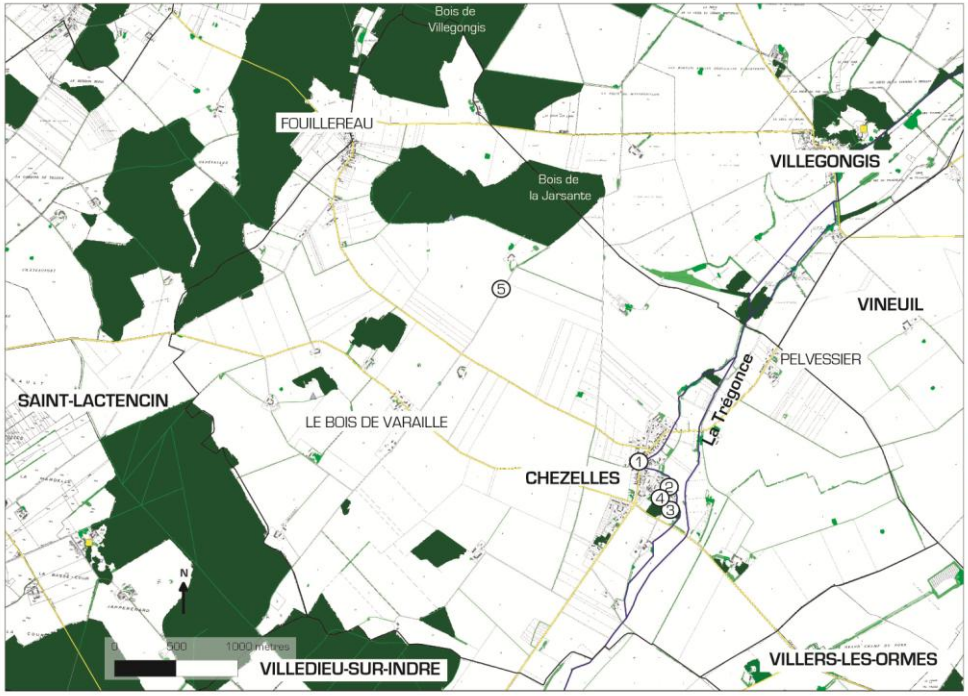
Des opportunités à saisir à l'échelle intercommunale

A l'échelle communale, des alignements d'arbres ou des haies récemment replantées donnent corps à une structure d'ensemble, assurant parfois une continuité « naturelle » avec les espaces boisés situés en limite de Chezelles. Il semble essentiel de favoriser les conditions de mise en valeur du patrimoine paysager communal en tenant compte de la valeur du tissu existant à l'échelle supra-communale. Les composantes du patrimoine naturel du Pays Castelroussin Val de l'Indre jalonnent le territoire de manière particulièrement dense. Aujourd'hui largement méconnue et insuffisamment valorisée, cette variété de paysages, dont certains éléments sont classés au titre de leur qualité écologique (Natura 2000, ZNIEFF, Ramsar,…), peut rendre plus attractive l'offre touristique de l'ensemble du Pays. Par délibérations en date du 23/10/2003 et 07/10/2005, Chezelles a décidé d'adhérer au PDIPR. Plus de 25km de chemins communaux sont inscrits à ce plan départemental qui vise à favoriser l'activité de randonnée. En s'appuyant sur le tracé des chemins inscrits, cette démarche de « synergie des paysages » pourrait être initiée en redonnant à ces axes leur fonctionnalité historique de desserte des communes limitrophes.

La Trégonce, un site à fort potentiel

Malgré les différentes interventions anthropiques ayant progressivement impactées la structure et l'écoulement du linéaire, la rivière Trégonce constitue d'après l'ONEMA : « un petit cours d'eau de plaine, peu dynamique, assez atypique en Région Centre traversant des terrains tourbeux lui fournissant une eau fraiche et subissant peu de variation saisonnières(…) ». De fait, dans une perspective de valorisation des ressources naturelles et paysagères du Pays, le passage de la Trégonce constitue un atout considérable pour la commune.

DES MARQUEURS HISTORIQUES COMMUNAUX NON CLASSES



1 - Lavoir
2 - Monument aux morts
3 - Roue à eau
4 - Puits à proximité de la Mairie
5 - Arbre isolé

La présence de nombreux sites et indices archéologiques inventoriés

À ce jour, aucune servitude ou emprise relative au patrimoine culturel n'est recensée sur la commune de Chezelles au titre d'une inscription ou d'un classement. Cependant, cet état de fait ne signifie pas qu'aucune emprise ou construction du village ne nécessite de disposition particulière de conservation ou d'inscription au titre de sa valeur patrimoniale. Une cinquantaine de sites et indices archéologiques ont été à ce jour pré-inventoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), principalement d'époque gallo-romaine et médiévale. De sorte à consolider leur mise en valeur, il conviendra d'annexer la cartographie de ces sites au dossier PLU.

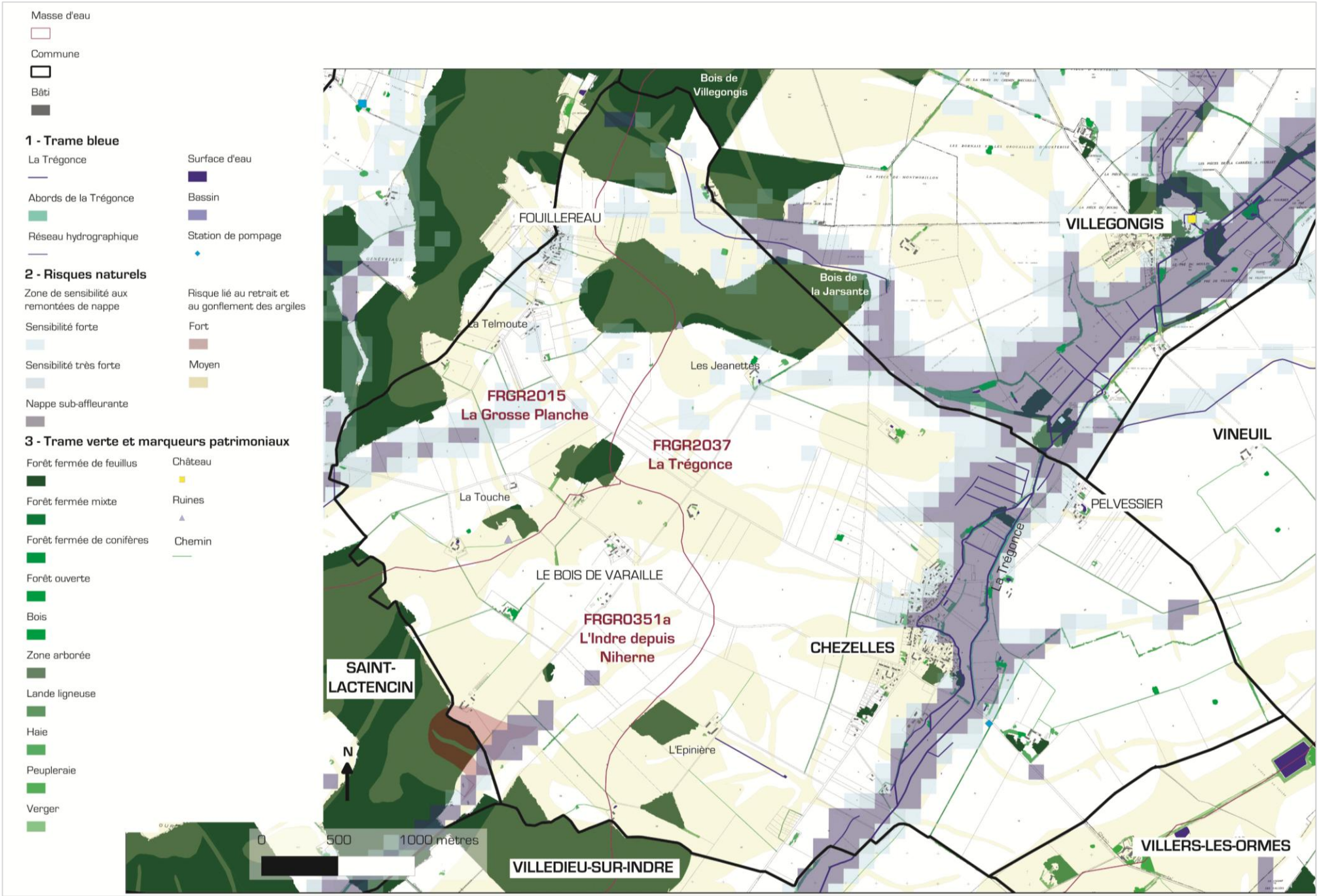
L'Eglise Saint-Christophe d'influence romane

Datée du XIIIème siècle, l'église Saint-Christophe est un édifice de base romane à la qualité architecturale typique des églises rurales françaises. Une campagne de restauration et d'agrandissement a été menée au XIXème siècle, permettant la réalisation de deux chapelles latérales. Sa proximité de la Trégonce pourrait constituer un levier de synergie du patrimoine bâti et naturel.

L'ancien lavoir, le petit patrimoine, des « héritages vivants » à valoriser

Au-delà des éléments clairement identifiés au préalable, il existe également un petit patrimoine communal, architectural, urbain, rural, paysager et écologique qu'il reste à inventorier et qui, à ce jour, ne bénéficie d'aucune protection particulière. L'ensemble de ces éléments ayant façonné le village pourront, à l'initiative de la commune, faire l'objet de mesures règlementaires spécifiques dans le cadre du PLU (petits monuments, puits, fontaines, arbres remarquables,…).

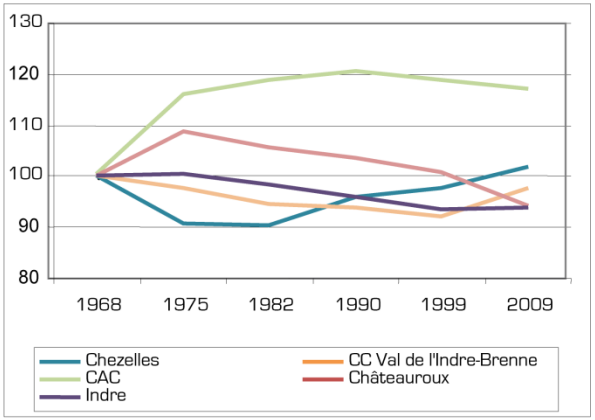
Carte synthese de l'analyse de l'etat initial de l'environnement



2°Diagnostic territorial

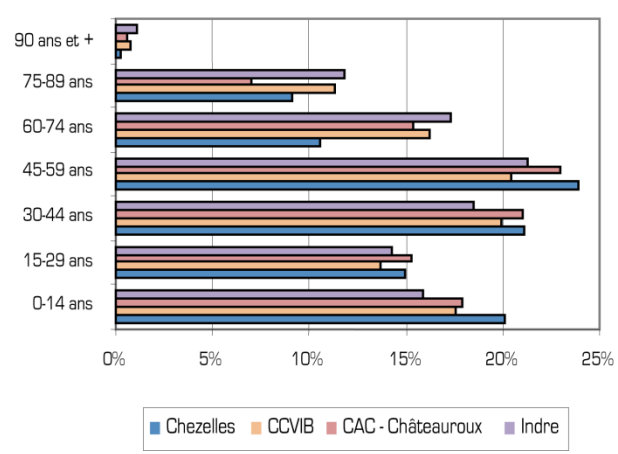
UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE LIEE AU DEVELOPPEMENT DE L'OUEST CASTELROUSSIN

Evolution comparée de la population communale et des entités de comparaison depuis 1968

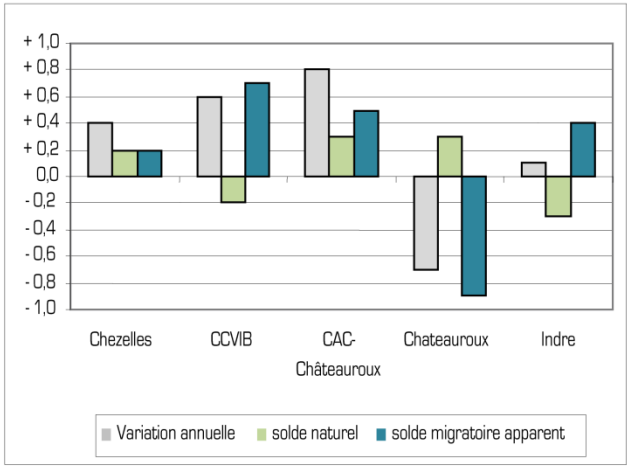


Répartition par classes d'âge de la population communale depuis 1999

	1999	2009	1999	2009
0-14 ans	72	86	17,6%	20,1%
15-29 ans	53	64	13,0%	15,0%
30-44 ans	106	90	25,9%	21,1%
45-59 ans	78	102	19,1%	23,9%
60-74 ans	62	45	15,2%	10,5%
75-89 ans	34	39	8,3%	9,1%
90 ans et +	4	1	1,0%	0,2%
Pop totale	409	427	100%	100%



Structure par âge comparée avec les entités supr-communales en 2009



Caractérisation des variations démographiques chezelloises entre 1999 et 2009

Sources : INSEE 2009 - DDT 36

Une augmentation continue de la population depuis 1982

Après avoir perdu des habitants entre 1968 et 1982, Chezelles connaît une croissance continue de sa population depuis le recensement de 1982. Principalement due à l'augmentation régulière de son parc de logements, avec la construction de 45 logements au cours de la période précitée, cette dynamique se traduit par un gain d'une cinquantaine d'habitants entre 1982 et 2009. Selon les derniers indices de l'INSEE, la population communale de 2009 dépasse celle de 1968 avec un total de 427 habitants.

Des soldes naturels et migratoires positifs depuis 1999

Bien que le rythme de croissance de la commune entre 1999 et 2009 soit plus faible que celui de la CCVIB, de celle de la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC) hors Châteauroux ou encore celle du département, la courbe démographique de Chezelles est marquée, comme la CAC hors Châteauroux, par sa dynamique naturelle positive qui s'ajoute à une dynamique migratoire positive.

Un rajeunissement de la population communale

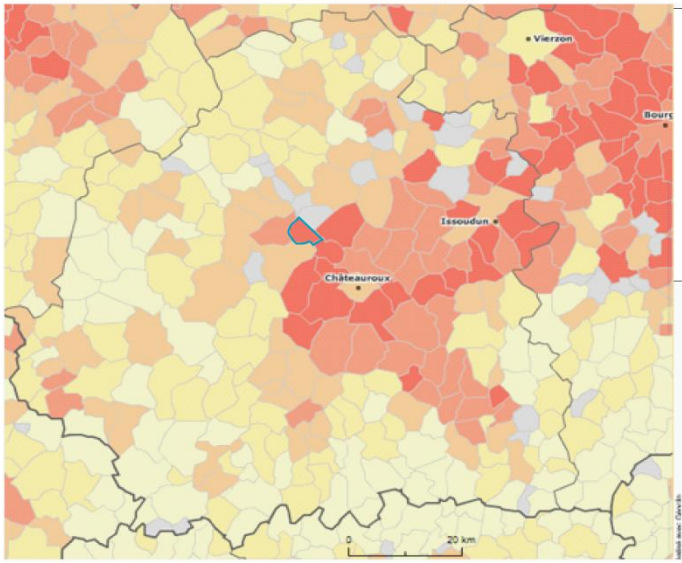
En 2009, la structure par âge de la population chezelloise est plus jeune que celle de la CCVIB et du département de l'Indre. Chezelles se distingue par une croissance précédant celle de CCVIB et plus tardive que celle de la CAC. Entre 1999 et 2009, alors que la population croît légèrement, sa structure par âge se rajeunit profondément dans un environnement qui tend à vieillir. Au cours de cette période, le nombre de chezellois âgés de moins de trente ans augmente de 25 unités alors que le nombre de ceux âgés de 60 ans et plus diminue.

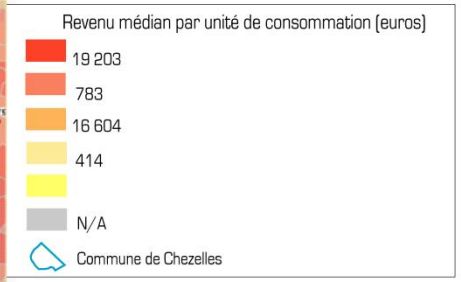
DES INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES SOLIDES

Typologie de la population active communale en comparaison aux entités supra-communales

	Chezelles	CCVIB	CAC-Châteauroux	Châteauroux	Indre
Ensemble	275	8 511	18 164	29 797	141 192
Nombre d'actifs	222	6 343	13 472	21 281	101 204
Nombre d'actifs ayant un emploi	209	5 854	12 512	18 277	91 127
Taux d'activité	81%	75%	74%	71%	72%
Taux de chômage (actifs sans emploi)	6%	8%	7%	14%	10%

Les revenus médians par unité de consommation du département de l'Indre en 2010

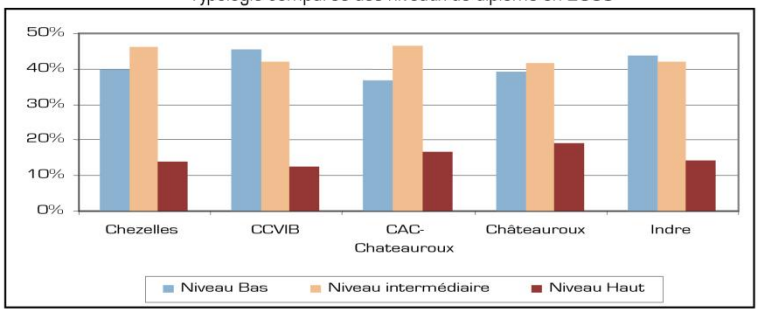




Evolution communale du revenu médian par unité de consommation

	2001	2010	Taux de croissance annuel
Chezelles	13 441	19 641	4%
CCVIB	13 497	17 488	3%
Châteauroux	14 038	16 874	2%
CAC	14 656	18 121	2%
Indre	13 379	17 159	3%
France métropolitaine	14 650	18 749	3%

Typologie comparée des niveaux de diplôme en 2009



Sources : INSEE 2010 - DGFIP

Une population très active peu touchée par le chômage

Le dernier recensement INSEE de 2009 indique que la part des actifs chezellois âges de 15 à 64 ans s'élève à 81%. Cette proportion est plus élevée que celles de toutes les entités de comparaison. Dans le prolongement, le taux de chômage communal est également plus faible que celui des entités de comparaison (6% pour Chezelles contre 8% pour la CCVIB et 10% pour le département). En valeur absolue, les données 2011 du Pôle Emploi indiquent que douze chezellois étaient chômeurs de catégorie A et que vingt-trois se déclaraient à la recherche d'un emploi.

Une population plus diplômée que celles de la CCVIB et du département

Les chezellois ont un profil plus diplômé, voire plus qualifié que celui de la CCVIB. Comme celle de la CAC hors Châteauroux, la structure sociale de la population communale est marquée par la part majoritaire des personnes ayant un niveau de diplôme intermédiaire caractéristique d'une population d'employés, d'ouvriers qualifiées voire de professions intermédiaires. Cet indicateur rapproche Chezelles des communes situées dans une aire de développement péri-urbain.

Un revenu médian 2010 supérieur à la moyenne nationale

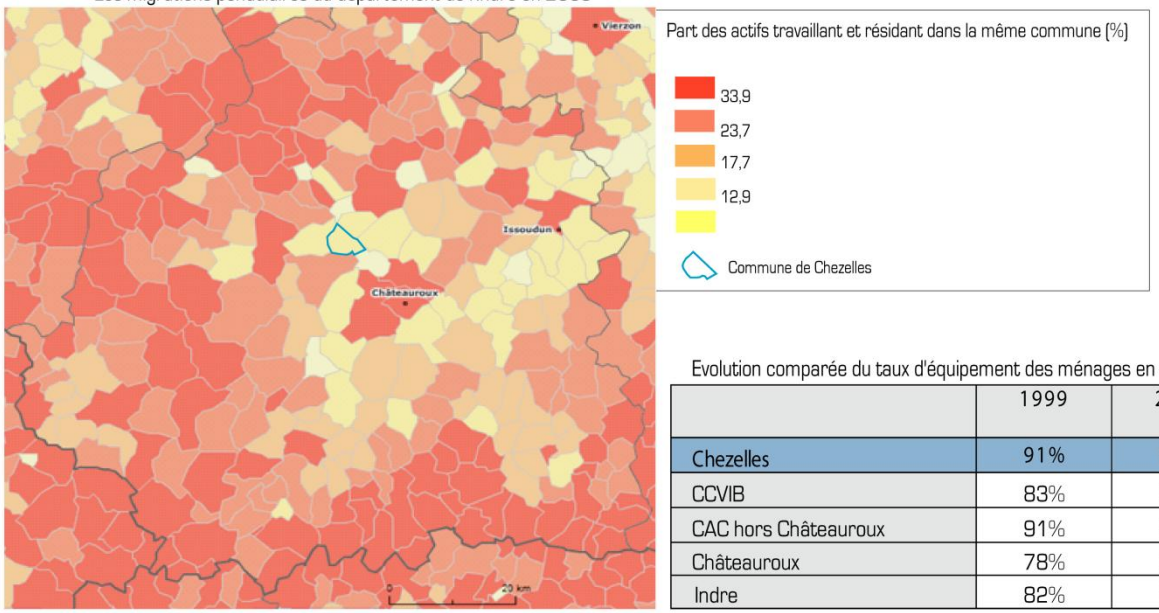
Alors qu'en 2001, le revenu médian par unité de consommation (UC) des chezellois était proche de celui de la CCVIB et du département, mais inférieur à celui des autres entités de comparaison et de la France métropolitaine, il a fortement cru entre 2001 et 2010 (en moyenne 4% par an contre 2% pour les entités de comparaison). Par conséquent, en 2010 il se situe au-dessus du revenu médian par UC de Châteauroux et de France métropolitaine. Il est proche de celui de la CAC hors Châteauroux.

UNE ECONOMIE PRINCIPALEMENT DEPENDANTE DU BASSIN D'EMPLOI CASTELROUSSIN

Typologie du bassin d'emploi communal en relation aux entités supra-communales

	Chezelles	CCVIB	CAC-Châteauroux	Châteauroux	Indre
Nombre d'emplois	76	3 801	13 408	26 750	91 103
Nb d'actifs résidant et travaillant sur place	36	1 825	3 443	12 885	39 876
Nb d'actifs venant travailler et résidant à l'extérieur	40	1 976	9 965	13 865	51 227
Taux d'actifs travaillant sur place (%)	17%	31%	27,5%	70,5%	44%
Indicateur de concentration d'emplois (ICE)	0,36	0,65	1,07	1,46	1,00

Les migrations pendulaires du département de l'Indre en 2009



Evolution comparée du taux d'équipement des ménages en voiture

	1999	2009
Chezelles	91%	94%
CCVIB	83%	86%
CAC hors Châteauroux	91%	92%
Châteauroux	78%	78%
Indre	82%	85%

Typologie comparée du taux d'équipement des ménages en 2009

	1 voiture	2 voitures ou plus	Total
Chezelles	39%	55%	93,9%
CCVIB	42%	44%	85,9%
CAC hors Châteauroux	39%	53%	92,5%
Châteauroux	54%	24%	78,3%
Indre	47%	38%	84,5%

Sources : INSEE 2009 - RP 2009

Un nombre limité d'emplois sur le territoire communal

Le territoire communal accueille relativement peu d'entreprises au regard des actifs chezellois ayant un emploi. Ainsi, en 2009, l'indicateur de concentration d'emplois[1] est plus faible à Chezelles que dans la CCVIB. Cet indice, de 1 pour l'Indre, augmente quand on se rapproche de la ville centre. Il est de 1,46 à Châteauroux, la ville offrant davantage d'emplois que d'actifs employés qui y résident. Cependant, entre 1999 et 2009, le nombre d'emplois localisés à Chezelles a augmenté d'une vingtaine d'unités. Ces emplois sont principalement occupés par des femmes salariées. Les derniers indicateurs de 2010 indiquent que la commune compte 33 établissements sur son territoire. Ces différents organismes offrent environ 80 emplois dont seulement la moitié est occupée par des chezellois.

Des mouvements pendulaires importants

La majorité des actifs ayant un emploi (81% en 2009) travaillent à l'extérieur de la commune dans des entreprises localisées dans le département de l'Indre et utilisent, la plupart du temps, leur voiture personnelle pour s'y rendre. Situation à l'opposé de celle de Châteauroux où, à l'inverse, 71% des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune. Sur demande, des transports en commun sont assurés à Chezelles les lundis, mercredi, vendredi et samedi par le service des bus « l'Aile Bleue » du Conseil Général. Bien que notable, la discontinuité de cette offre ne permet pas aux actifs chezellois de se rendre quotidiennement dans les zones d'emploi privilégiées et notamment celle de Châteauroux.

[1] *Rapport entre le nombre d'emplois et la population active ayant un emploi.*

UN PARC DE LOGEMENTS EXCLUSIVEMENT INDIVIDUEL

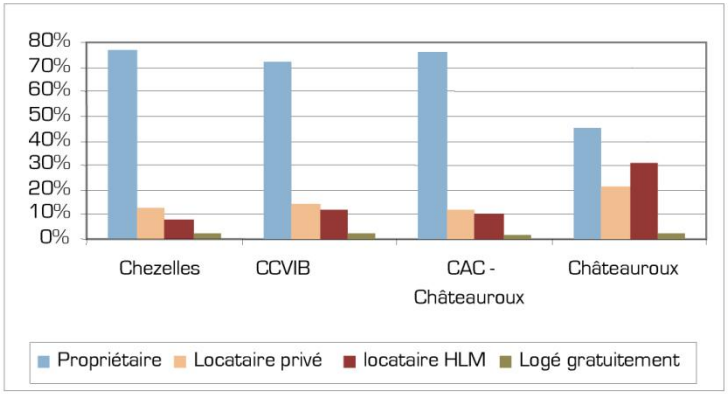
Dynamique de la construction et statuts d'occupation du parc de logements communal

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nb total de logements	132	143	159	175	183	203
Résidences principales	115	114	129	140	155	181
Résidences secondaires	11	15	26	15	15	7
Logements vacants	6	14	4	20	13	16
Part de logements vacants (%)	5%	10%	3%	11%	7%	8%

Typologie comparée du parc de logements chezellois avec les principales entités supra-communales en 2009

	Chezelles	CCVIB	CAC-Châteauroux	Châteauroux	Indre
Nb total de logements	203	7 620	11 839	25 832	134 252
Part de résidences principales (%)	89%	81%	91%	89%	79%
Part de résidences secondaires (%)	3%	7%	3%	2%	11%
Part de logements vacants (%)	8%	11%	6%	10%	11%

Comparaison des status d'occupation des logements avec les principales entités supra-communales en 2009



Pour des raisons d'ordre structurel, la majorité des logements communaux sont grands et antérieurs à 1949

Sources : INSEE 2009 - DDT 36

Un parc individuel majoritairement ancien marqué par la prédominance des propriétaires

A une exception près, la totalité du parc de logements chezellois est constitué de logements individuels contre 92% pour la CCVIB et 82% pour le département. La part des logements anciens reste majoritaire avec un peu plus de la moitié des logements datés d'avant 1949. La structure du parc de logements communal est également marquée par la prédominance des propriétaires (78% en 2009), une part qui tend légèrement à diminuer au profit du logement social. Ces tendances sont conformes aux autres entités de comparaison, à l'exception de Châteauroux.

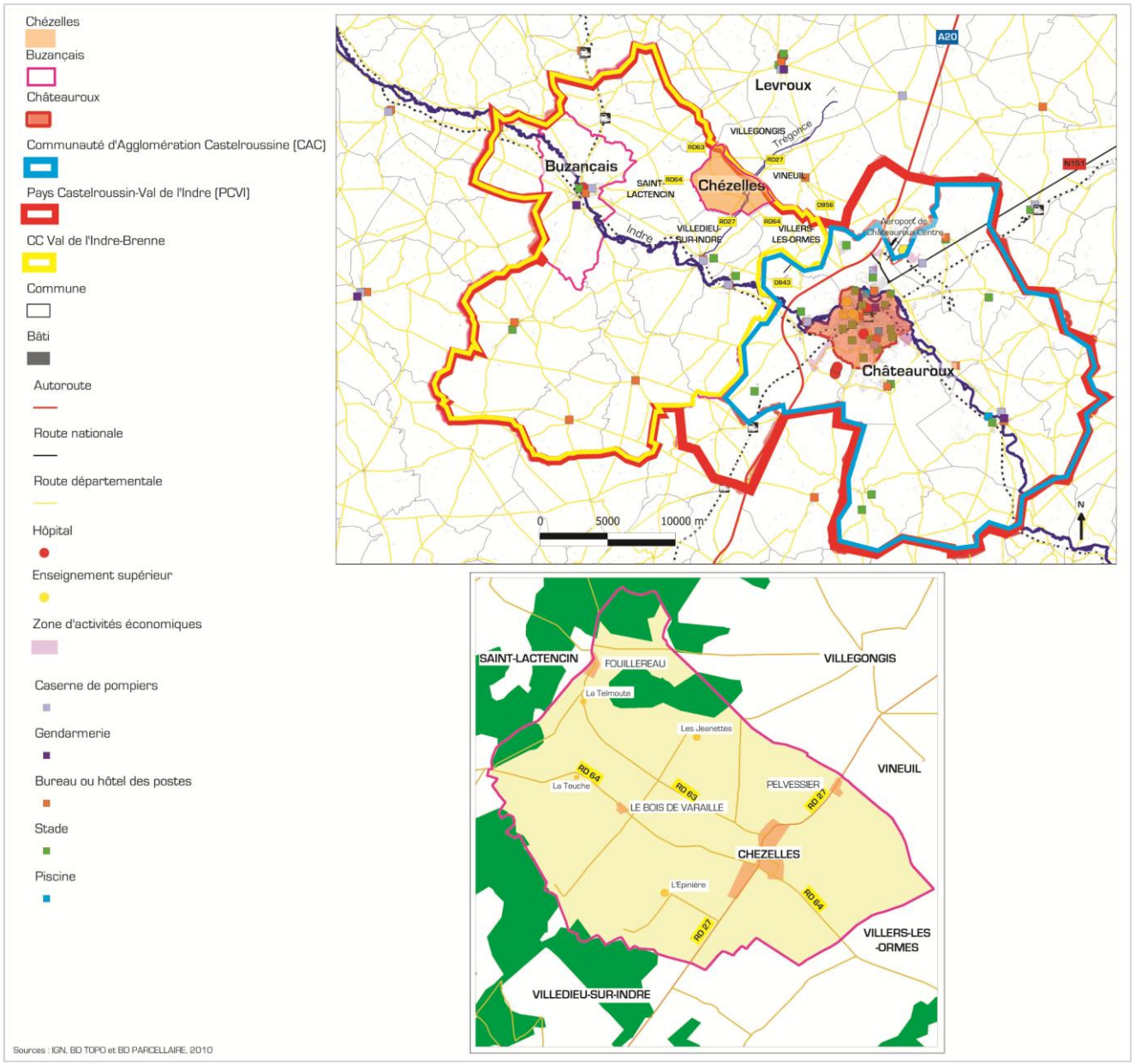
Des logements grands qui souffrent peu de la vacance

Le parc de logements chezellois se distingue de celui de la CCVIB et du département par l'importance de la part des résidences principales et la faiblesse du parc de résidences secondaires, caractéristiques qui rapproche la commune de la CAC. La part des logements inoccupés baisse continuellement depuis 1990. Ils représentent 11% de la totalité du parc contre 19% dans la CCVIB et 21% pour le département. La part des grands logements, 4 pièces et plus, représente 90% des logements contre 70% pour la CCVIB et 68% pour l'Indre.

Un rythme de construction soutenu au service d'une diversification dans les formes d'habitat

Au cours de la période 1968-2009, le parc de logements communal n'a cessé de croître avec une augmentation de 71 logements, principalement par des opérations de type pavillonnaire. Durant la même période, la population a connu des variations importantes pour dépasser en 2009 son niveau de 1968. Cette évolution différentielle a induit un desserrement des ménages dont la taille moyenne est passée durant cette période 3,6 à 2,4 personnes. Chezelles a accompagné ces mutations en engageant, entre 1981 et 2006, la réalisation de 16 logements de type locatif social. Entre 2009 et 2011, le parc a cru de 15 nouveaux logements pavillonnaires, renforçant ainsi le processus de résidentialisation de la commune.

UNE ACCESSIBILITE GENERALE SOLIDE



Une commune bien desservie par le réseau routier

La proximité du passage de l'autoroute A20 dite « l'Occitane », voie rapide issue de l'autoroute A71, reliant Vierzon à Brive-la-Gaillarde en passant par Châteauroux et Limoges, assure à Chezelles une accessibilité routière peu ordinaire pour une commune de cette dimension. Cette proximité n'entraine aucune nuisance majeure, bien au contraire elle est susceptible de favoriser les opportunités de développement envisagées par la commune. Sa situation au cœur du triangle formé par Châteauroux, Buzançais et Levroux positionne la commune à proximité d'axes structurants du département (RD 956 et RD 943). Un projet de déviation de la RD 943, axe reliant Châteauroux à Tours particulièrement emprunté par les poids lourds, est actuellement mené. Ce projet concerne Chezelles au titre de commune riveraine. Sur le plan local, le village bénéficie d'un maillage dense de petits axes vertébrés par le passage de la RD 27 en centre-bourg (RD 7b, RD 27, RD 63 et RD 64). L'ensemble de ces liaisons sont classées au réseau d'intérêt local en 3ème catégorie. Devant respecter les prescriptions du Schéma Directeur Routier Départemental (SDRD), ces axes permettent aux habitants de rejoindre les hameaux et les communes limitrophes.

L'automobile, un équipement indispensable

La situation d'isolement relatif de la commune vis-à-vis des transports en commun et les quelques kilomètres séparant Chezelles des principaux bassins commerciaux environnants induit un taux d'équipement automobile particulièrement élevé. Cet indicateur est en croissance comme dans toutes les entités de comparaison à l'exception de Châteauroux. A ce titre, 94% des ménages chezellois possède au moins une voiture (données 2009).

UNE OCCUPATION DU SOL MARQUEE PAR UNE ACTIVITE AGRICOLE ANCIENNE ET INTENSIVE

1 - Installation liée à l'élevage
2 - Champs
3 - Grange
4 et 5 - Installations liées à la céréaliculture intensive

La prédominance des grandes exploitations céréalières

Depuis l'époque gallo-romaine, la Champagne berrichonne est une terre de grandes unités foncières. Malgré la subsistance de trois cheptels sur la commune (caprins, volailles et équestres), la crise de l'élevage, due à l'effondrement du prix de la laine et à la disparition de la vigne, incite les agriculteurs locaux à s'orienter vers la monoculture céréalière dès la fin du XIXème siècle. Une dynamique qui est par la suite amplifiée, notamment grâce au développement progressif de la mécanisation. Cette spécialisation céréalière se parachève avec l'extension des cultures industrielles et la généralisation des remembrements.

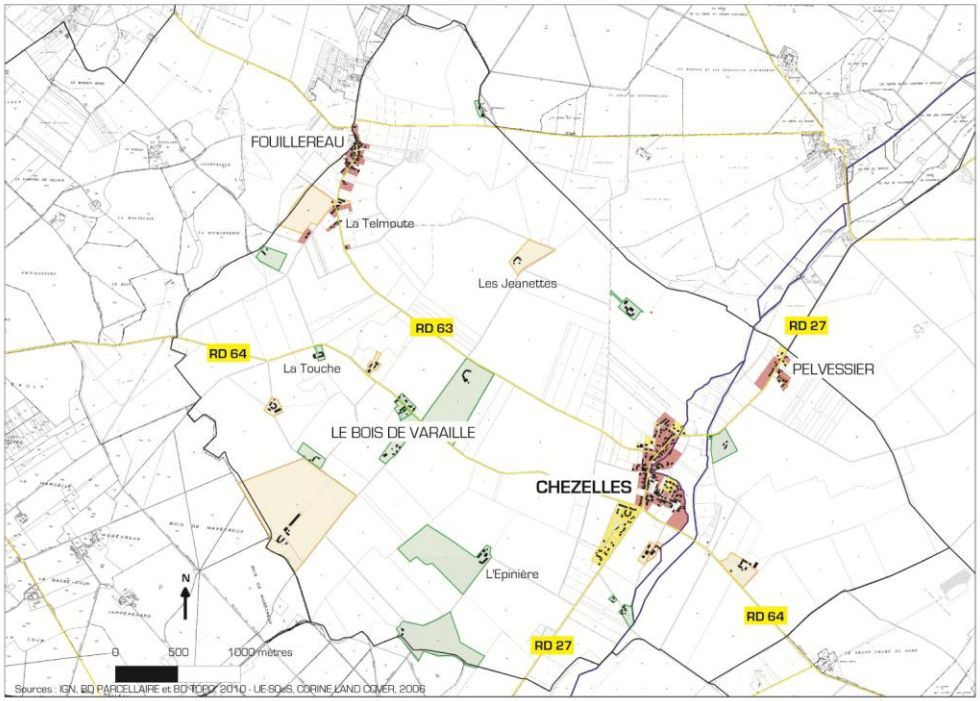
Une surface agricole utilisée (SAU) en mutation

Cette activité agricole intensive façonne l'organisation du territoire communal. Avec 1 327 ha, dont 98% dédies à la production céréalière, la SAU chezelloise occupe en 2010 environ 80% des parcelles communales. Devant être préservée, cette vocation agricole n'échappe pas à certaines mutations structurelles. Alors que la SAU communale a diminué de plus de 15% entre 1988 et 2010, la densité moyenne de la SAU à l'hectare a augmenté au cours de la même période, passant de 63% à 92%. Cette tendance résulte autant du remembrement que des pratiques « d'optimisation agricole » encouragées par les grandes exploitations au détriment d'unités productrices plus familiales. Par conséquent, le nombre d'exploitations de la commune a diminué de 40%, passant de 24 en 1988 à 15 en 2010.

L'émergence d'une « démarche qualité » s'appuyant sur les ressources du terroir

Face aux diverses pressions foncières et économiques qui pèsent sur l'activité et les espaces agricoles, l'un des enjeux majeurs est de conserver une agriculture de proximité. A ce titre, les établissements labélisés du domaine apicole de Chezelles, de la chèvrerie du Moulin de Crespau et des volailles de Gratin, constituent des exemples de circuits courts pouvant être consolidés. Un parti pris qui peut autant permettre de valoriser les « produits terroir » de l'exploitation que le bâti y étant dédié.

UNE MORPHOLOGIE URBAINE AUX INFLUENCES MULTIPLES



1 & 2 - Longères
3 - Vallée de la Trégonce
4 - Le bief et le lavoir
5 - Corps de ferme
6 - RD 27

La relation étroite au réseau hydrographique

La morphologie initiale du centre-bourg semble s'être structurée au fil de l'eau. Les principaux marqueurs patrimoniaux hérités que sont l'église et le lavoir « baignent » naturellement dans la Trégonce. La rivière constitue indéniablement la colonne vertébrale de l'organisation spatiale du centre-bourg, l'évolution de son tracé indiquant par ailleurs les logiques d'implantation et de « domestication » du milieu par les hommes.

L'emprunte progressive du village-rue

Par définition, un village-rue désigne une concentration humaine de taille réduite dont le bâti s'organise de part et d'autre d'une artère principale. A Chezelles, un tissu mixte composé de maisons caractéristiques de l'architecture rurale, mais aussi de constructions individuelles plus récentes et des principales activités économiques du village se structure le long de la rue du Lavoir (RD 27). Sur le plan historique, cette forme d'implantation permettait aux propriétaires de bénéficier à la fois d'une ouverture sur le tracé de la voie de communication principale, mais également d'un accès direct aux terres agricoles situées en fond de parcelle.

L'héritage notable de l'activité agricole intensive

A l'extérieur du centre-bourg, le tissu bâti est particulièrement aéré. Il repose sur un semis régulier de petits hameaux, à l'origine structurés autour de fermes. Situés le long des axes de communication, « Pelvessier », « La Telmoute », « Le Bois de Varaille » et surtout « Fouillereau » se sont progressivement étirés sur le plan spatial. D'autres lieux-dits, à l'image de « La Touche », de « l'Ardillet » ou de « l'Epinière » conservent encore une organisation spatiale close fortement marquée par les fonctions et les usages de l'activité agricole.

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE CARACTERE A L'EMPRISE DIFFUSE

Un patrimoine ancien encore perceptible au coeur des tissus urbanisés

Des possibilités de réhabilitation de l'existant encore envisageables

Les fermes isolées et les grandes demeures concourent à la qualité architecturale de la commune

Sources : DELTYS AMENAGEMENT

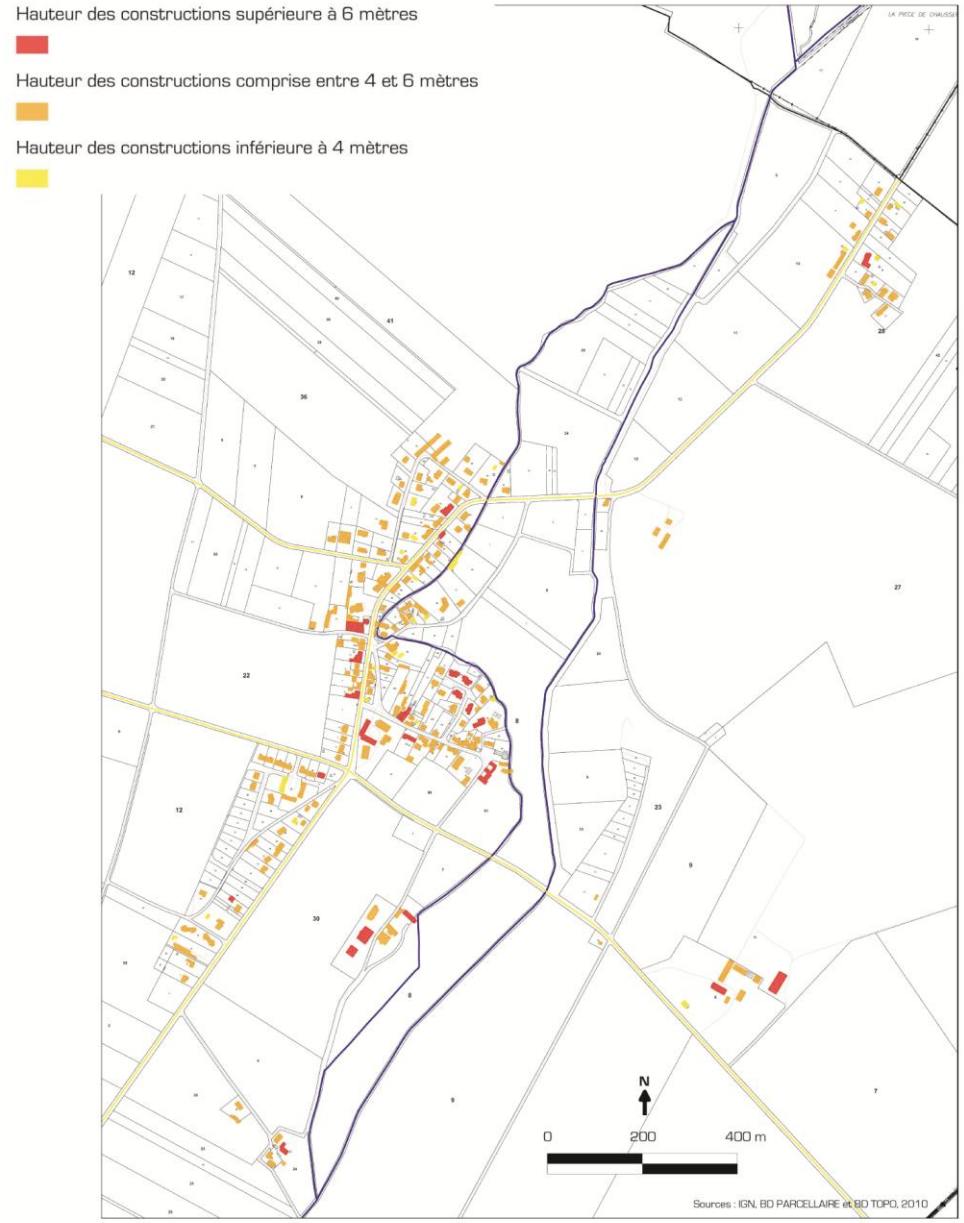
Un tissu ancien caractéristique de l'architecture rurale du XVIème siècle

Nonobstant la mise en œuvre de constructions plus récentes, autant en centre-bourg que dans principaux hameaux, le bâti communal jouit encore d'un tissu architectural de caractère. Composé principalement de corps de ferme et de maisons caractéristiques de l'architecture paysanne et rurale du XVIème Siècle, cet héritage doit être subtilement préservé. Au cœur du village, ce patrimoine architectural est notamment présent de manière diffuse le long de la rue de l'Eglise, de la rue du Priouzé, et du chemin du Palis. De part et d'autre du tronçon nord de la rue du Lavoir, les marqueurs d'un front bâti caractéristique berrichon sont également à recenser. En plus de l'usage fin des matériaux, ces îlots et cet alignement bâti se distinguent par des constructions respectant des échelles de vie intimes et une logique de compacité qui sert autant le cadre de vie que les éléments de paysage environnants.

Un maillage dense de fermes isolées à entretenir

S'agissant des hameaux, la maison traditionnelle est généralement une habitation basse comportant un rez-de-chaussée et un comble. Son volume est allongé et de petite taille. Construit sur plan rectangulaire, l'habitat est peu profond, sa toiture est toujours à deux pans. Cette forme particulière en « longère » traduit une optimisation du volume construit en regroupant habitation et activités agraires. Chezelles dispose également d'un important tissu de grandes demeures et de fermes isolées à la qualité architecturale indéniable. Constituées de plusieurs corps aux volumes importants, ces constructions souffrent pour certaines d'entre elles d'un manque d'entretien structurel. Pouvant constituer un véritable levier d'attractivité patrimonial et paysager, ce bâti de caractère doit, dans un premier temps, faire l'objet de mesures de protection et de mise en valeur. Sur le moyen terme, ces dispositions devraient permettre d'alimenter les pistes de réflexion communales en matière de requalification et d'usage du tissu ancien isolé.

UNE HAUTEUR DE CONSTRUCTION RELATIVEMENT HOMOGENE



1 - Bâtiment agricole
2 - Bâtiment ancien
3 - Bâtiment récent
4 - Corps de ferme
5 - Bâtiment commercial

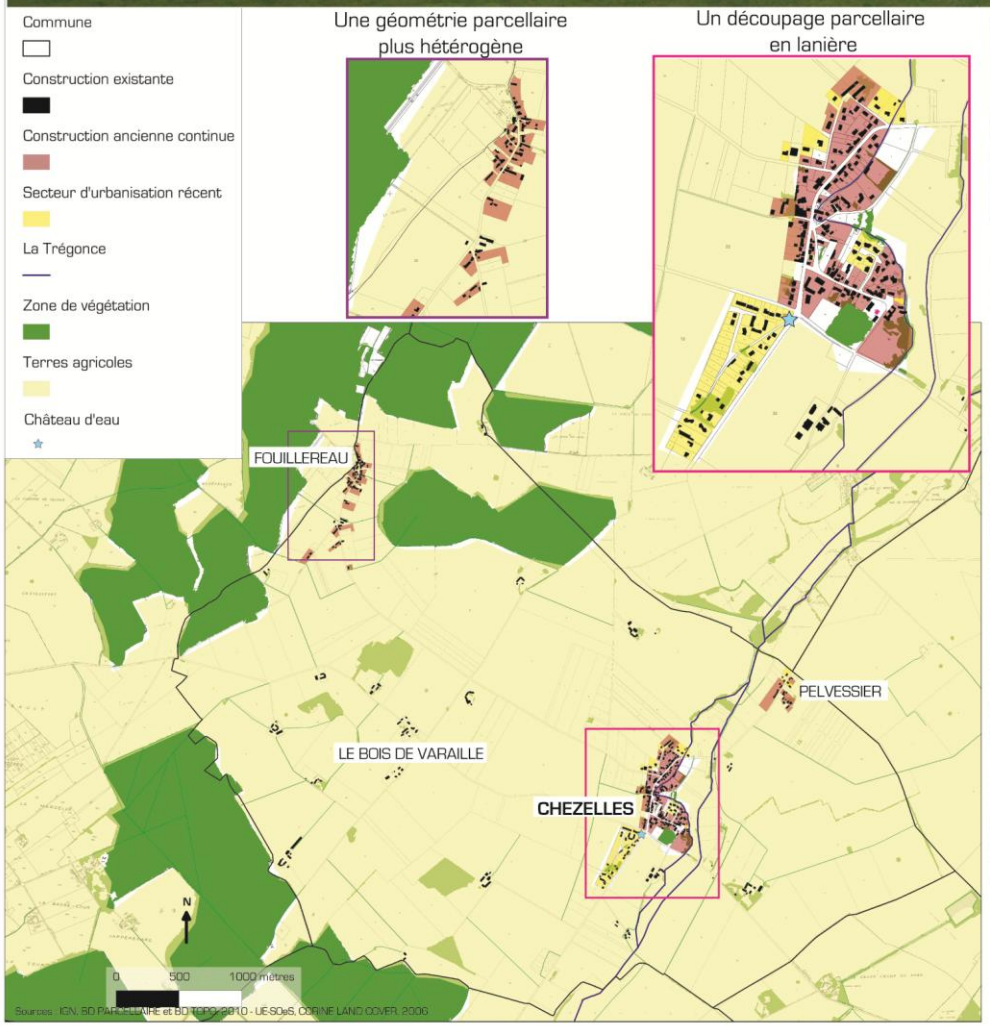
Une forme d'unité par période de construction

Le tissu bâti du centre-bourg est marqué par une réelle homogénéité dans les hauteurs et les volumes. D'une hauteur moyenne de construction relativement basse, les habitations s'appuient sur le plafond actuel du POS en vigueur, fixant un seuil de 6 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation en zone urbanisée et n'excédent jamais les deux niveaux. Cette relative harmonie confère au centre-bourg une atmosphère apaisée. Bien que les modèles architecturaux ne soient pas identiques entre les différentes composantes du village, cette forme d'homogénéité dans la hauteur du bâti à vocation d'habitat existe également au sein des principaux hameaux. Cette relative uniformité visuelle est à mettre en corrélation avec les différentes séquences de constructions dont le village a fait l'objet. Les emprises se distinguant par leur hauteur (autour de 10 m) sont principalement des bâtiments dédiés aux activités agricoles (hangar et/ou entrepôt).

Des échelles intimes, malgré l'absence de continuité dans le front bâti du centre-bourg

Les discontinuités dans les formes d'implantation du bâti récent n'ont pas permis pas de renforcer les héritages laissés par le front bâti originel encore présents très localement en centre-bourg. Cependant, la pratique du principe d'homogénéité dans la hauteur des constructions constitue un levier essentiel de valorisation du tissu architectural communal. Cette relative harmonie dans le volume des constructions contribue à mieux appréhender les composantes successives du territoire et à en consolider les modes de lecture. Ce principe doit être renforcé et mise en valeur au service de l'identité du village et peut, à terme, devenir un relais pour une plus grande attractivité patrimoniale et immobilière de la commune.

CARACTERISTIQUES DES FONDS DE PARCELLES ET POTENTIALITES DE PERCEES VISUELLES



1 - Vallée de la Trégonce
2 - Paysage agricole ouvert
3 - Absence de clôtures
4 et 5 - Limiter l'étalement urbain en conservant les perspectives

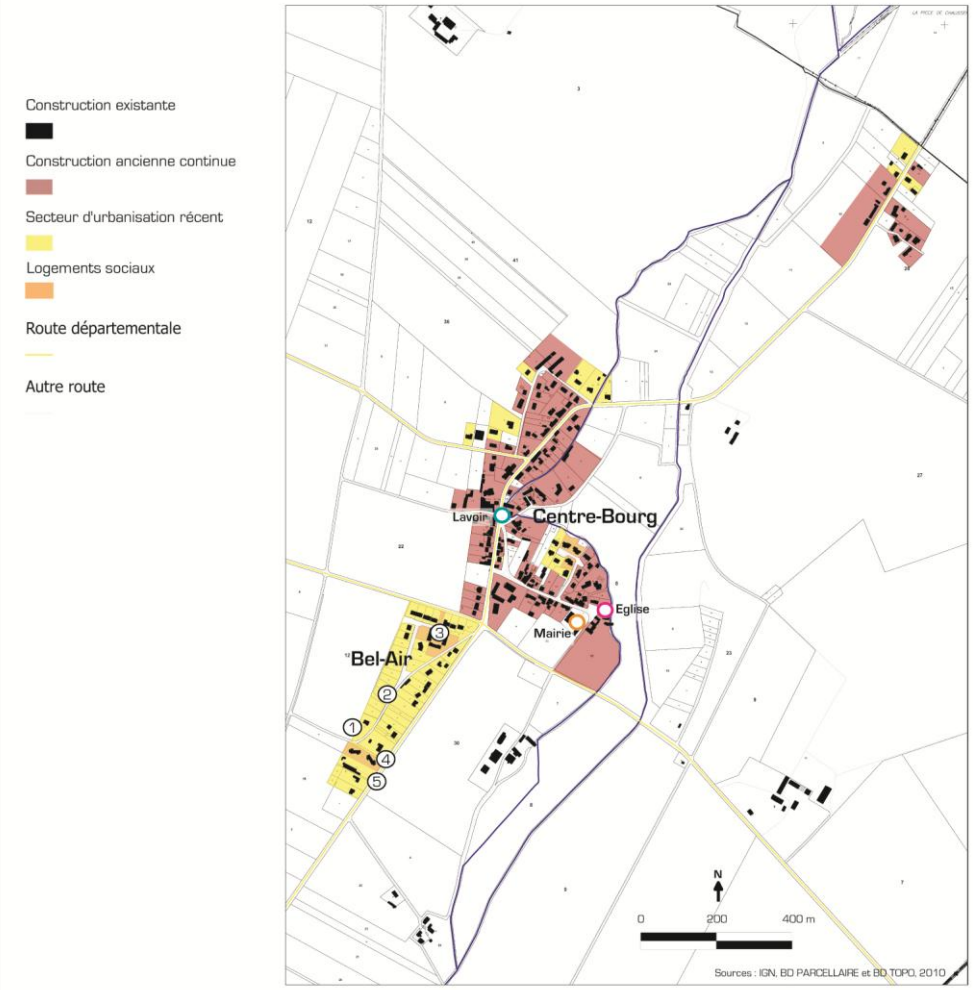
Des percées visuelles exceptionnelles

La mitoyenneté des surfaces agricoles irrigue profondément les différents tissus urbanisés. La topographie majoritairement plane dans laquelle s'inscrit Chezelles favorise un sentiment d'ouverture infinie. A l'exception de quelques ondulations, dues notamment au passage de la Trégonce, aucune forme de relief ne vient réellement contraindre les horizons. Seules les lisières des bois ou des forêts, comme pour les hameaux de Fouillereau ou du Bois de Varaille, rendent « un fond » aux paysages communaux. Malgré la relative densité des constructions implantées en centre-bourg, l'orientation longitudinale des axes de communication rejoignant la rue du Lavoir permet également d'inscrire cette atmosphère d'ouverture au cœur du village. Quelque soient les partis pris envisagés par la commune dans le cadre du PLU, il apparaît fondamental de préserver ces points de perspectives inestimables pour la qualité de vie.

Une géométrie cadastrale hétérogène au service de modes de lecture ouverts

Traditionnellement le « parcellaire rural » est pluriel. A Chezelles, son organisation est tributaire à la fois de l'activité agricole, des contraintes naturelles, de l'accessibilité aux voies de communication, mais aussi de la fonction historique occupée par le corps principal. Encore majoritaire en centre-bourg et à Pelvessier, le découpage parcellaire dit « en lanière » favorise notamment l'optimisation de l'exposition du bâti sur le terrain. Cette organisation induit une forme de constructibilité moyennement dense. Fouillereau se distingue par l'existence d'une géométrie parcellaire plus hétérogène, alors que les fermes isolées ou les grandes demeures situées à l'écart des tissus urbanisés répondent naturellement à une organisation cadastrale dite « en îlot » ou « en limite ». Cette typologie parcellaire variée est en accord avec les diverses influences ayant successivement impacté la commune.

UN ETALEMENT URBAIN RELATIF A LIMITER



1 - Limite du tissu urbanisé
2 - Lotissement du Bel-Air
3 - Logements sociaux
4 et 5 - Des voies secondaires à hiérarchiser

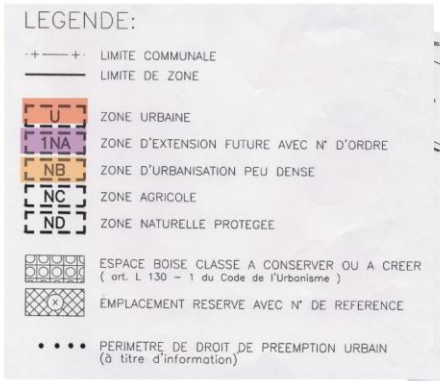
Plusieurs opérations de lotissement à l'origine d'un effet de mitage

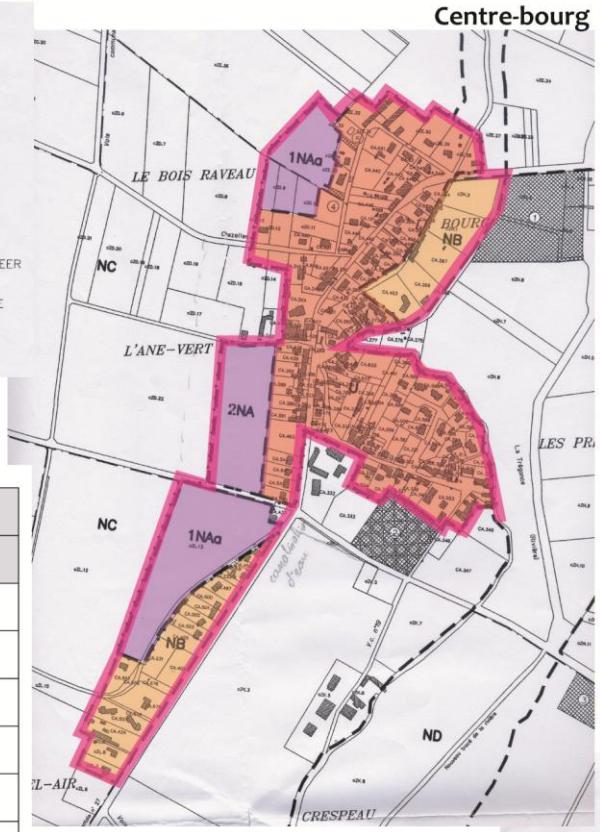
Autour du tissu originel, plusieurs constructions de lotissements ont été réalisées à partir de la fin des années 80. Bien que correspondant à des besoins légitimes sur le plan démographique et immobilier, ces tissus pavillonnaires, dont la dernière opération en date est celle du « lotissement Bel-Air », rompent avec les caractéristiques architecturales berrichonnes. En centre-bourg, ces constructions sont majoritairement implantées en recul des axes historiques (rue du lavoir et de l'église), ou le long de voies secondaires, pour la plupart créées spécialement lors de la viabilisation des terrains. De manière plus isolée, quelques constructions comparables ont été réalisées à Fouillereau, le principal hameau de la commune.

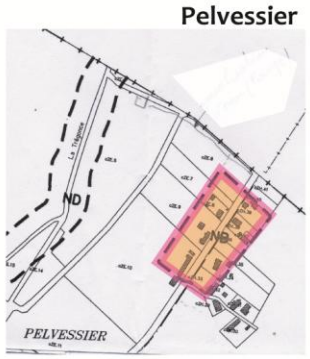
Des fonctions à mieux définir pour les voies secondaires

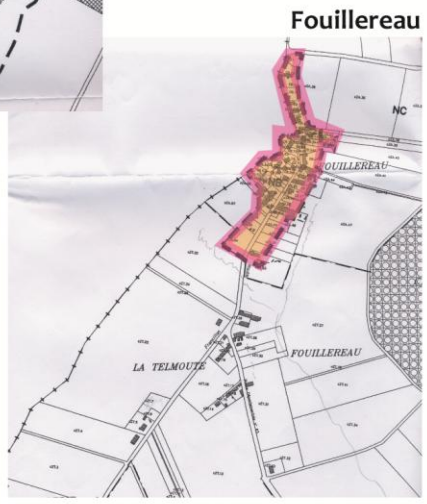
Si le principe même de l'étalement urbain est aujourd'hui contraint par l'exigence de préservation les terres agricoles, se pose cependant la question de la desserte de ces îlots récents et de leur insertion, autant sur le plan architectural et paysager qu'en matière de fonctions urbaines. Afin d'améliorer les circulations intra-communales et d'intégrer davantage ces entités au centre-bourg, il apparaît nécessaire de hiérarchiser les voies secondaires existantes et d'en définir précisément les fonctions. D'autre part, ce procédé doit contribuer à valoriser de nouveaux itinéraires et ainsi à garantir une meilleure complémentarité du réseau viaire communal. Manquant de qualification, ces voies secondaires sont souvent inachevées ou finissent en impasse. Alors que leur potentiel est important, notamment en matière de valorisation des percées paysagères, elles apparaissent généralement « privatisées » et réservées à l'usage strict des riverains concernés.

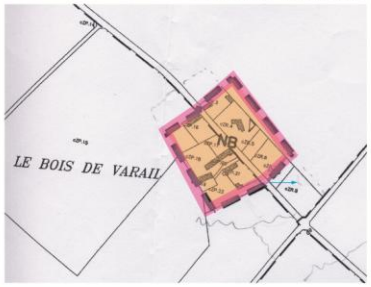
LES CARACTERISTIQUES DU PLAN DE ZONAGE SOUMIS A REVISION











Zone urbaine	POS	
	Zone	Surface
Centre-bourg	U	17,3
	NB	6,4
	1NAa (sud)	3,3
	1NAa (nord)	1,8
	1NAb	3
	2NA	2,6
Fouillereau	NB	4,2
Pelvessier	NB	2,2
Bois de Varaille	NB	2,4
TOTAL		43,2

Sources : POS modifié le 24 janvier 2003 et réseau eau potable 2011de la commune de Chezelles.

L'absence d'un projet de territoire concerté

Doté de la même base juridique et fonctionnelle que le PLU (rapport de présentation, document graphique, règlement et annexes), le POS se distingue principalement par l'absence de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Introduit par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 et élément majeur du dossier PLU dans le cadre de la loi pour un Accès à un Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), le PADD permet à la commune d'exprimer son projet à une perspective de quinze ans (horizon 2030) et d'engager des mesures en faveur d'une urbanisation maîtrisée et de la valorisation de ses ressources naturelles.

Les caractéristiques du zonage du POS

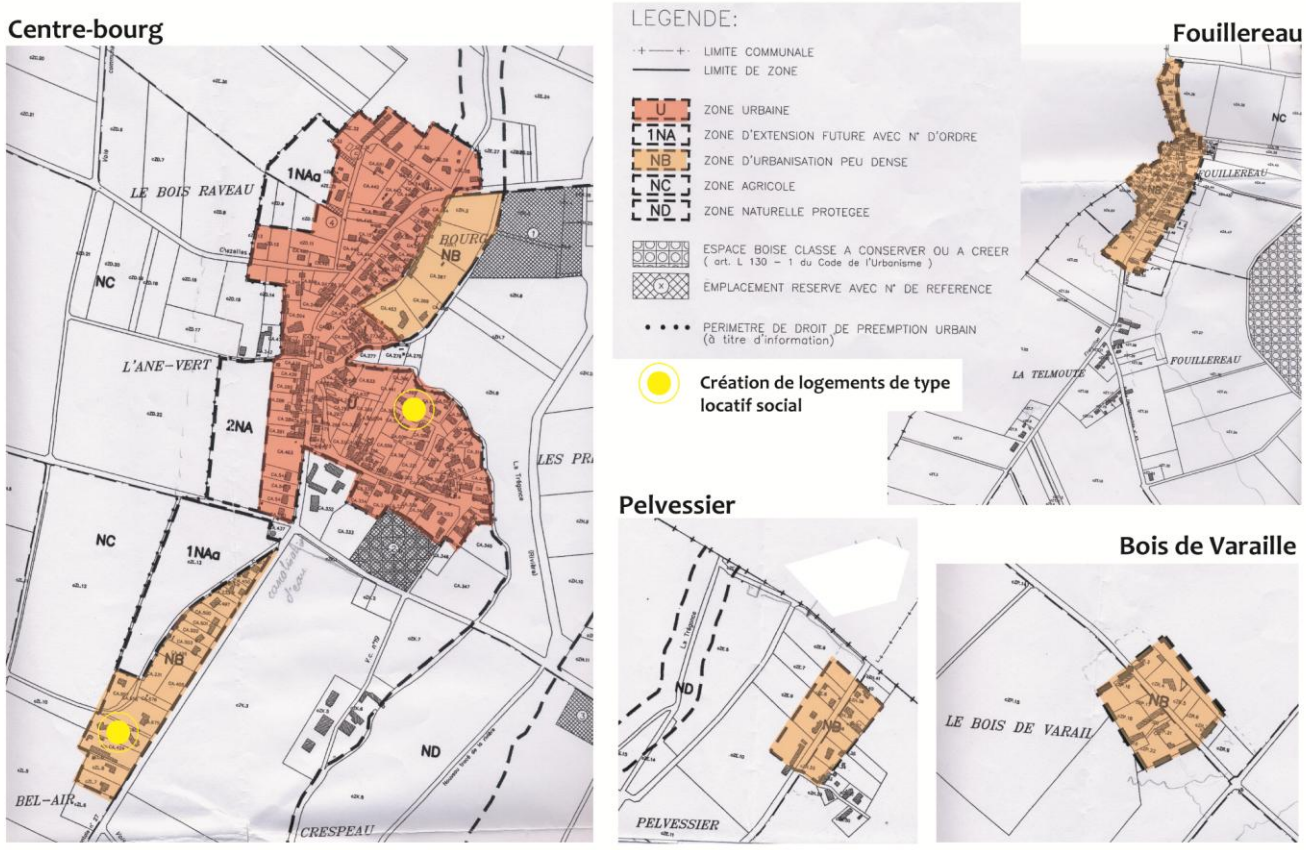
Tout comme les plans de zonage du PLU, le document graphique du POS divise le territoire de la commune en plusieurs zones rattachées à un règlement spécifique. Le POS identifie des zones urbaines (U et NB) constituées essentiellement de secteurs déjà construits, ainsi que des zones naturelles définies en tant que zones d'urbanisation future (1NAa, 1NAb et 2NA), zones agricoles (NC) et zones protégées (ND). Superposés à ce zonage, le POS identifie également les espaces boisés classés et les emplacements réservés. Le droit de préemption urbain est applicable uniquement en zone U.

Des capacités de développement à rationnaliser

Retenues au moment de l'élaboration et des révisions successives du POS pour être densifiées ou urbanisées, les zones 1NAa et 1NAb concernent uniquement le centre-bourg. Ces zones ont connu des évolutions différentes au cours des quinze dernières années. Dans le cadre de la démarche PLU entreprise, la commune souhaite rationnaliser ces "réserves" et privilégier une urbanisation modérée en appui des voies, des ouvrages et des réseaux collectifs pré-existants.

EVOLUTION DES ZONES URBAINES DU POS (U ET NB)

Zone POS	secteur	Nature des permis de construire demandés entre 2009 et 2012				
		Extension / surélévation	Démolition / reconstruction	Nouvelle construction	Changement de destination	TOTAL
U	Centre-bourg	4	1	2		7
NB	Centre-bourg					
	Fouillereau	3			1	4
	Pelvessier					
	Bois de Varaille	2				2
NC	Zone agricole	2				2
TOTAL		11	1	2	1	15



Sources : POS modifié le 24 janvier 2003 et réseau eau potable 2011de la commune de Chezelles.

La zone urbaine U

Localisée uniquement en centre-bourg, la zone urbaine « U » du POS correspond au tissu ancien communal. Organisé autour de la Trégonce et le long de la RD27, la zone U se compose en majorité de constructions anciennes à usage mixte (habitation, activités, équipements,…). D'une superficie de 17,3ha, ce secteur a connu ces dix dernières années plusieurs opérations de densification, avec notamment la création de logements de type locatif social à proximité des équipements communaux (école, mairie, église,…) et l'augmentation relative du nombre de demande de permis de construire sur la période 2009-2012.

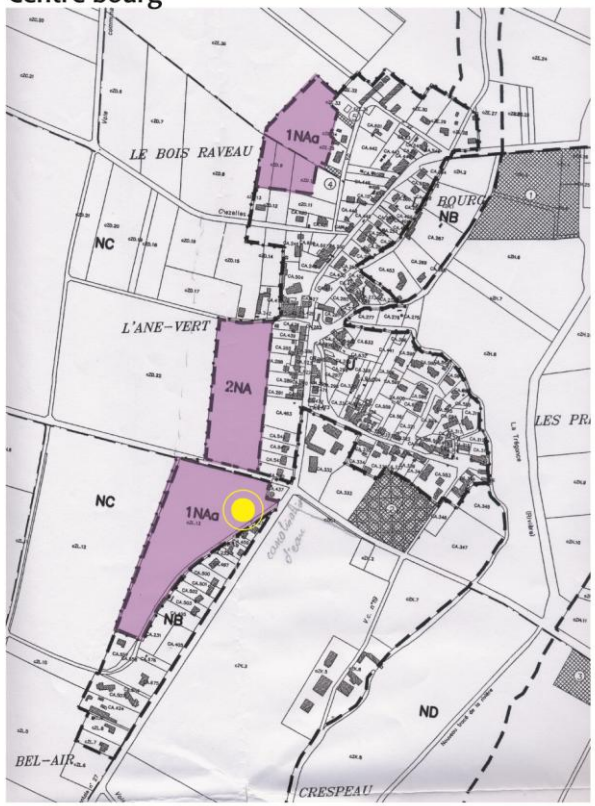
La zone d'urbanisation peu dense NB

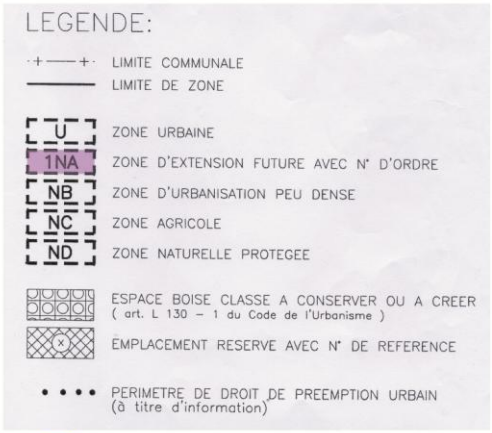
Correspondant aux zones d'urbanisation peu dense de la commune, les zones NB se situent au centre-bourg (6,4 ha), à Fouillereau (4,2 ha), à Pelvessier (2,2 ha) et au Bois de Varaille (2,4 ha). Elles représentent au total 15,2 ha des zones urbaines pré-existantes. Les caractéristiques architecturales des constructions varient entre le centre-bourg et les hameaux. En effet, les logements sont principalement anciens et de type « longères » à Fouillereau, Pelvessier et Bois de Varaille. En centre-bourg, elles sont généralement de type « pavillonnaire » situées en retrait de l'alignement. La zone NB au sud du bourg a également été concernée par la création de logements de type locatif social. Ces trois dernières années et du fait des faibles capacités de développement des hameaux, les permis de construire demandés ont principalement concerné des travaux d'extension et de surélévation des constructions pré-existantes.

EVOLUTION DES RESERVES D'EXTENSION ACTEES AU POS (1NAA, 1NAB ET 2NA)

Zone POS	Secteur	Nature des permis de construire demandés entre 2009 et 2012				
		Extension / surélévation	Démolition / reconstruction	Nouvelle construction	Changement de destination	TOTAL
1NAa	Centre-bourg sud	1		14		15
1NAa	Centre-bourg nord					
1NAb	Centre-bourg					
2NA	Centre-bourg					
TOTAL		1		14		15

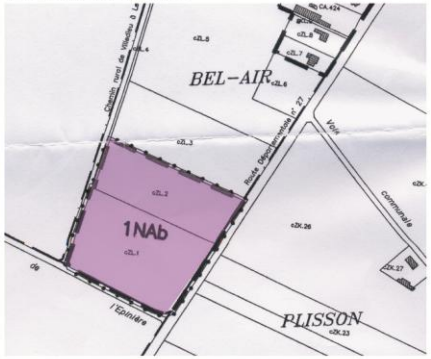
Centre-bourg





Création de logements de type locatif social

Zone artisanale



Sources : POS modifié le 24 janvier 2003 et réseau eau potable 2011 de la commune de Chezelles.

La zone 1NAa (Sud)

Depuis 2009, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1NAa au sud du centre-bourg a permis l'accueil d'une cinquantaine de nouveaux habitants. En complément de l'opération du lotissement Bel-air (17 logements individuels privés), la création de 8 logements de type locatif social a contribué à diversifier l'offre en habitat en ciblant principalement les jeunes ménages avec enfants. Aucune vacance n'y est relevée. D'une superficie de 3 ha, l'extension urbaine 1NAa (sud) a grandement participé au maintien des effectifs de l'école maternelle et au renforcement de l'attractivité de la commune.

La zone 1NAa (Nord)

D'une superficie de 1,8 ha et localisée au nord-ouest du centre-bourg, la zone 1NAa (Nord) dédiée à accueillir de nouveaux logements individuels n'a connu aucune demande de permis de construire. Nécessitant une extension de voirie et de réseau en eau potable, ce secteur est uniquement accessible depuis le chemin du Bois Raveau.

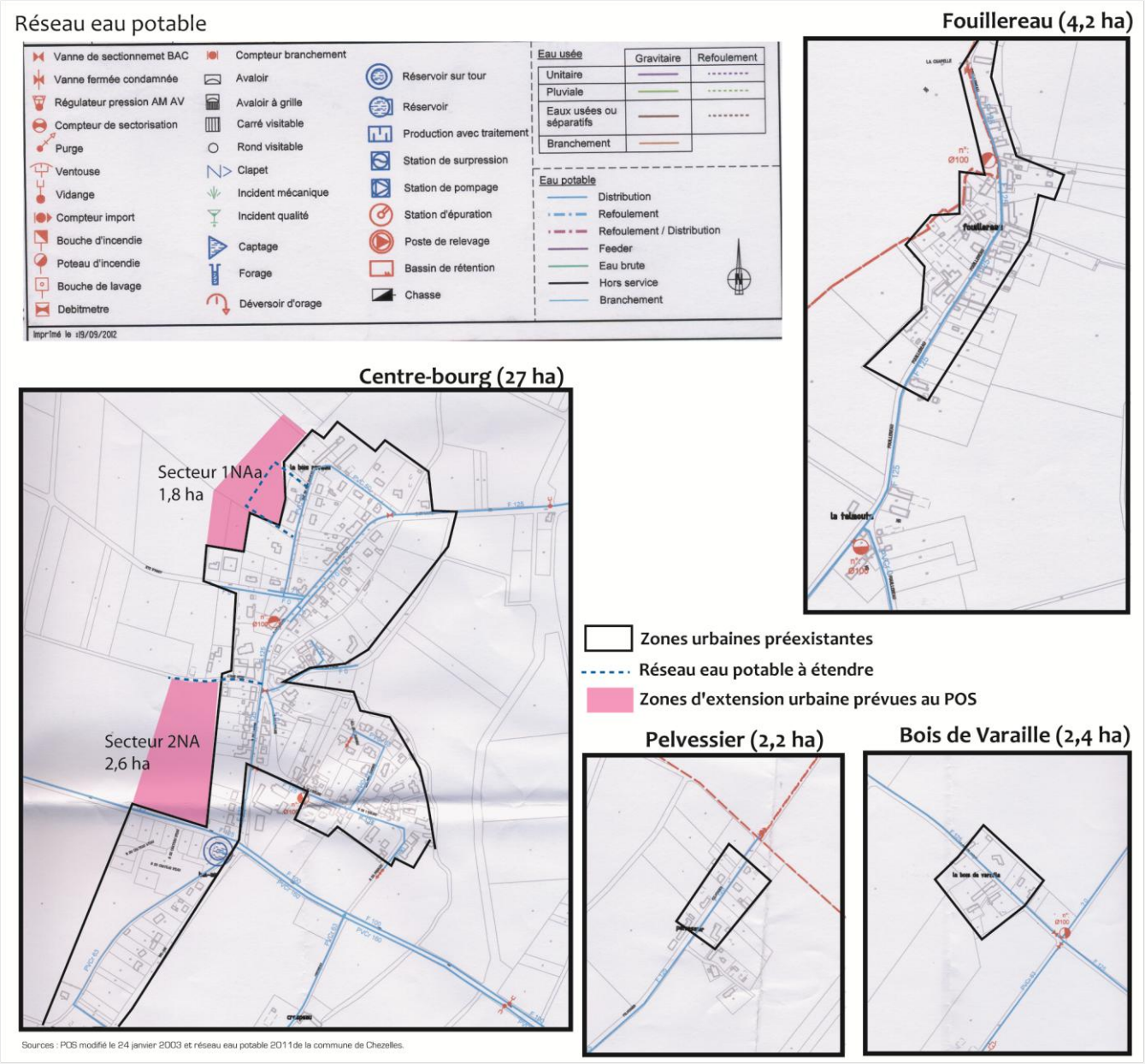
La zone 1NAb

D'une superficie de 3 ha, la zone d'urbanisation future 1NAb a initialement été délimitée pour accueillir une zone artisanale. Dédié aux activités commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt, ce secteur du POS localisé au sud du centre-bourg n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement. Compte-tenu des dynamiques supra-communales visant une organisation rationnelle des zones d'activités économiques sur le territoire de la CCVIB, la commune de Chezelles n'envisage pas de conserver la mise en œuvre d'une zone mono fonctionnelle de type 1NAb. A ce titre, l'ensemble de la zone 1NAb fait l'objet d'une restitution au domaine agricole dans le cadre du PLU.

La zone 2NA

Bénéficiant d'une superficie de 2,6 ha, la zone 2NA occupe une position centrale en continuité ouest du "coeur du bourg". Elle fait l'objet de sollicitations régulières. Toutefois, aucun permis de construire n'y a été déposé au cours des dix dernières années.

DES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE MODEREES



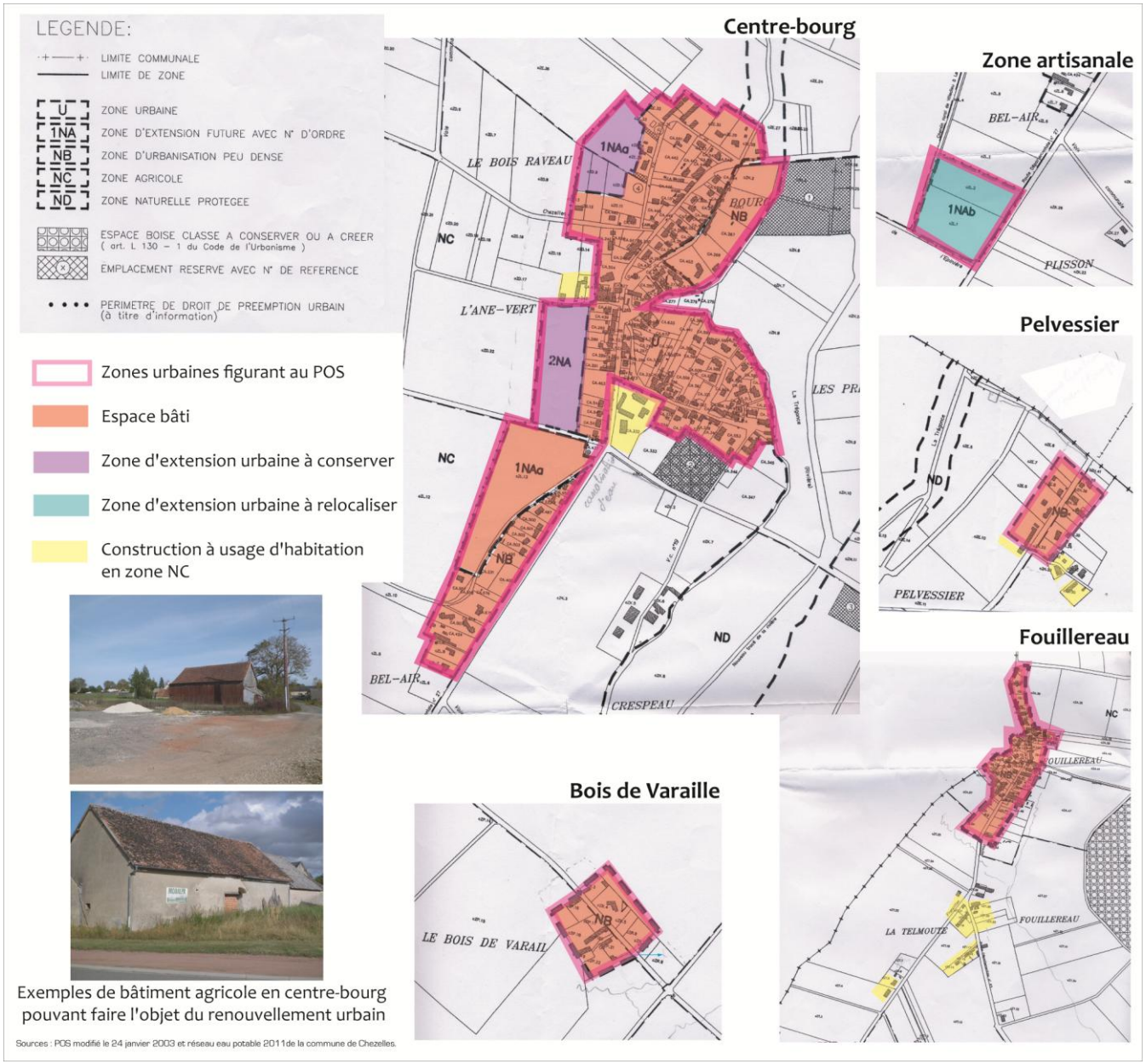
Engager la densification des zones urbaines pré-existantes en s'appuyant sur la capacité des réseaux usuels

Dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le développement de la commune prévu dans le cadre du PLU doit principalement s'effectuer "épaississement" de l'enveloppe urbaine pré-existante ou projetée. A ce titre, il s'agit d'exploiter le plus efficacement possible la capacité des réseaux usuels (eau, électricité,...) et le tracé des voies publiques. La commune se caractérise par la présence exclusive de dispositifs d'assainissement autonome sur son territoire. Ainsi, les possibilités de constructibilité des parcelles situées en zones urbaines établies ou projetées sont ou seront soumises à la règlementation du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le zonage d'assainissement communal a été approuvé après enquête publique (délibération du 03/07/2005) et Chezelles a également adhéré au syndicat mixte pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre. Les espaces bâtis identifiés au titre de la densification peuvent accueillir de nouvelles constructions à condition de respecter lesdits engagements pris par la commune.

Rationnaliser les zones d'extension urbaine nécessitant des travaux de viabilisation

Localisés en centre-bourg, les secteurs 1NAa et 2NA du POS correspondent aux zones d'extension future avec numéro d'ordre. Les parties centrales de ces deux secteurs ne disposent pas de voies d'accès, de réseau de distribution en eau potable et de réseau électrique. Par conséquent, l'urbanisation de ces deux zones d'extension nécessite la mise en œuvre de travaux de viabilisation. Ils constituent les ilots prioritaires devant être valorisés en centre-bourg dans le cadre de la démarche PLU.

DES MECANISMES DE MUTATION DES ESPACES BATIS DIVERSIFIES



Exemples de bâtiment agricole en centre-bourg pouvant faire l'objet du renouvellement urbain

Sources : POS modifié le 24 janvier 2003 et réseau eau potable 2011de la commune de Chezelles.

Favoriser les mécanismes règlementaires de densification des zones urbaines

Le renouvellement urbain doit favoriser les initiatives privées ou publiques contribuant à densifier les tissus urbanisés existants en permettant la mutabilité des espaces bâtis, en particulier des constructions vacantes. Ces capacités de mutation des espaces bâtis se réfèrent à des mécanismes réglementaires particuliers. On distingue :

- la division foncière ;

- la procédure de lotissement ;

- le changement de destination d'une construction (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ;

- la surélévation et l'extension du bâti ;

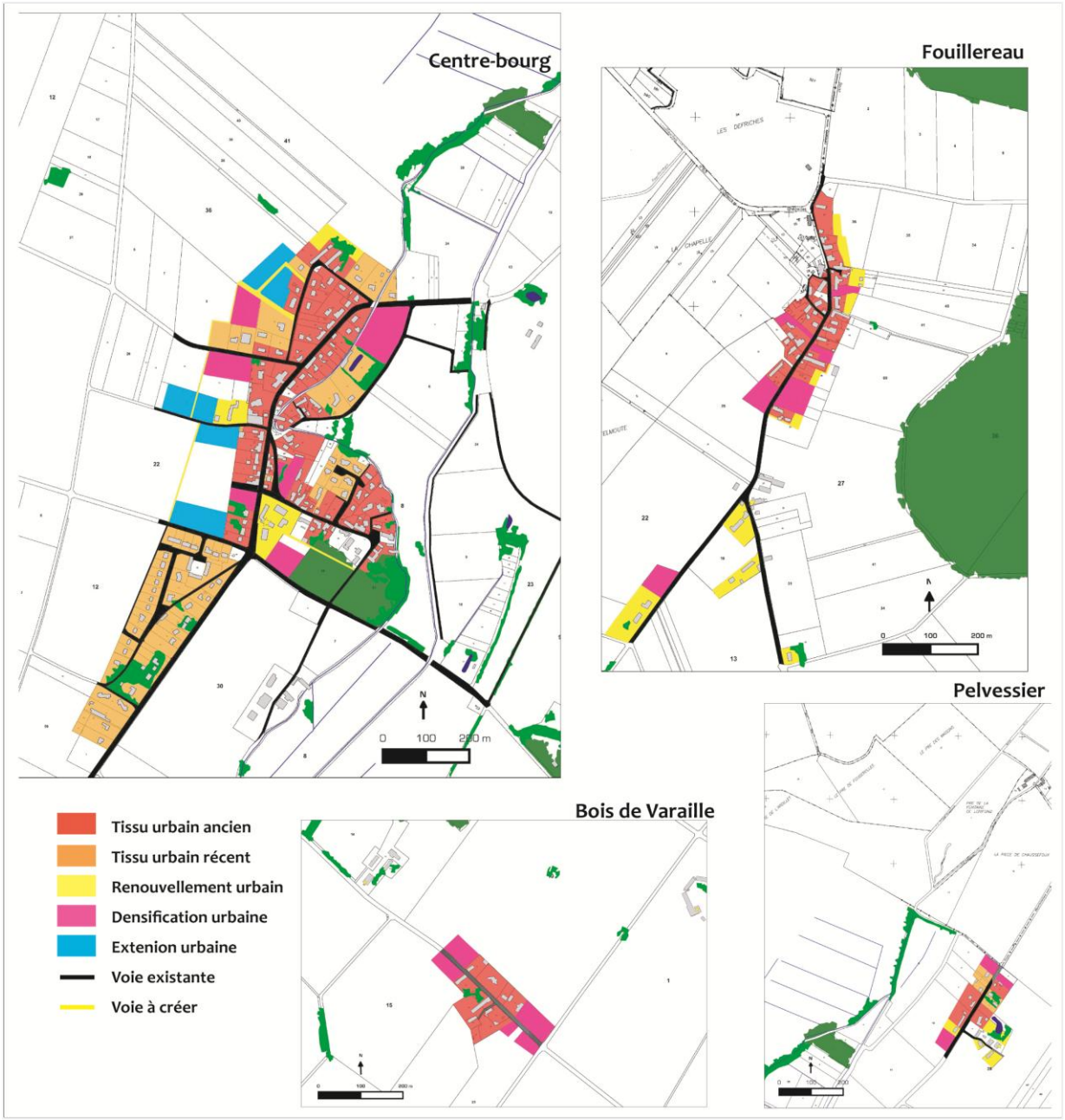
- le changement de destination des bâtiments agricoles ;

- la démolition et la reconstruction.

L'intégration aux zones urbaines des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Afin de lutter contre l'étalement urbain, le PLU de Chezelles identifie, dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier de développement communal, les bâtiments agricoles ayant ou pouvant changer de destination. Situés en continuité immédiate des zones urbaines, ces secteurs constituent également des opportunités du renouvellement urbain communal.

UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL A RATIONNALISER



Quelque soient les leviers utilisés pour la poursuite de l'urbanisation, le caractère strictement individuel du réseau d'assainissement communal est à prendre en compte.

Le renouvellement urbain

En tenant compte de la morphologie et des fonctions urbaines du centre-bourg et des hameaux, le développement communal s'appuyant sur le renouvellement urbain à Chezelles se caractérise par l'existence de :

- zones urbaines mixtes correspondant au tissu ancien du centre-bourg et des hameaux pouvant comprendre des constructions vacantes dégradées ;

- zones urbaines mixtes d'extension du tissu ancien correspondant aux opérations récentes d'aménagement (lotissements et activités) ;

- secteurs comprenant d'anciennes constructions agricoles ayant fait l'objet d'un changement de destination et situés en continuité immédiate des tissus urbains.

Le comblement des dents creuses

Situées en zones urbaines pré-existantes ou en continuité immédiate de celles-ci, les "dents creuses" correspondent aux parcelles d'ores et déjà reliées à des réseaux usuels aux capacités suffisantes et aisément accessibles depuis la voirie publique.

Les zones d'extension urbaine

Elles bénéficient toutes d'un accès depuis la voire principale (voir ci-contre). Dépourvues d'équipement en réseaux usuels, les zones d'extension urbaine nécessitent des travaux de viabilisation avant de pouvoir accueillir de nouvelles constructions. Situés en continuité immédiate des zones urbaines pré-existantes, le choix de ces îlots d'extension urbaine s'est effectué de sorte à limiter l'impact et les coûts des travaux d'adduction nécessaires à leur valorisation.

UNE CIRCULATION INTRA-COMMUNALE A HIERARCHISER

1 - Entrée de ville sud
2 - Projet coeur de village
3 - La RD 27 à Pellevessier
4 - Autre route
5 - Chemin agricole à conforter

Un axe principal aux fonctions insuffisamment lisibles

Traversant le centre-bourg du sud au nord, la rue du Lavoir (RD 27) est l'axe principal structurant les mobilités communales. Cet axe a fait l'objet de l'opération cœur de village, une initiative qui a permis à la commune, en partenariat avec la CCVIB et la Région Centre, d'améliorer l'insertion globale du linéaire, de requalifier les usages de la voirie et du stationnement, de traiter les limites séparatives, de renouveler le mobilier urbain, mais également de procéder à l'enfouissement des réseaux. Bien qu'il concentre les principaux points névralgiques communaux (restaurant, domaine apicole, lavoir, équipements sportifs,…), la morphologie du tracé confère à la rue du Lavoir une fonction d'axe de passage, plutôt qu'un réel point de fixation et d'attractivité.

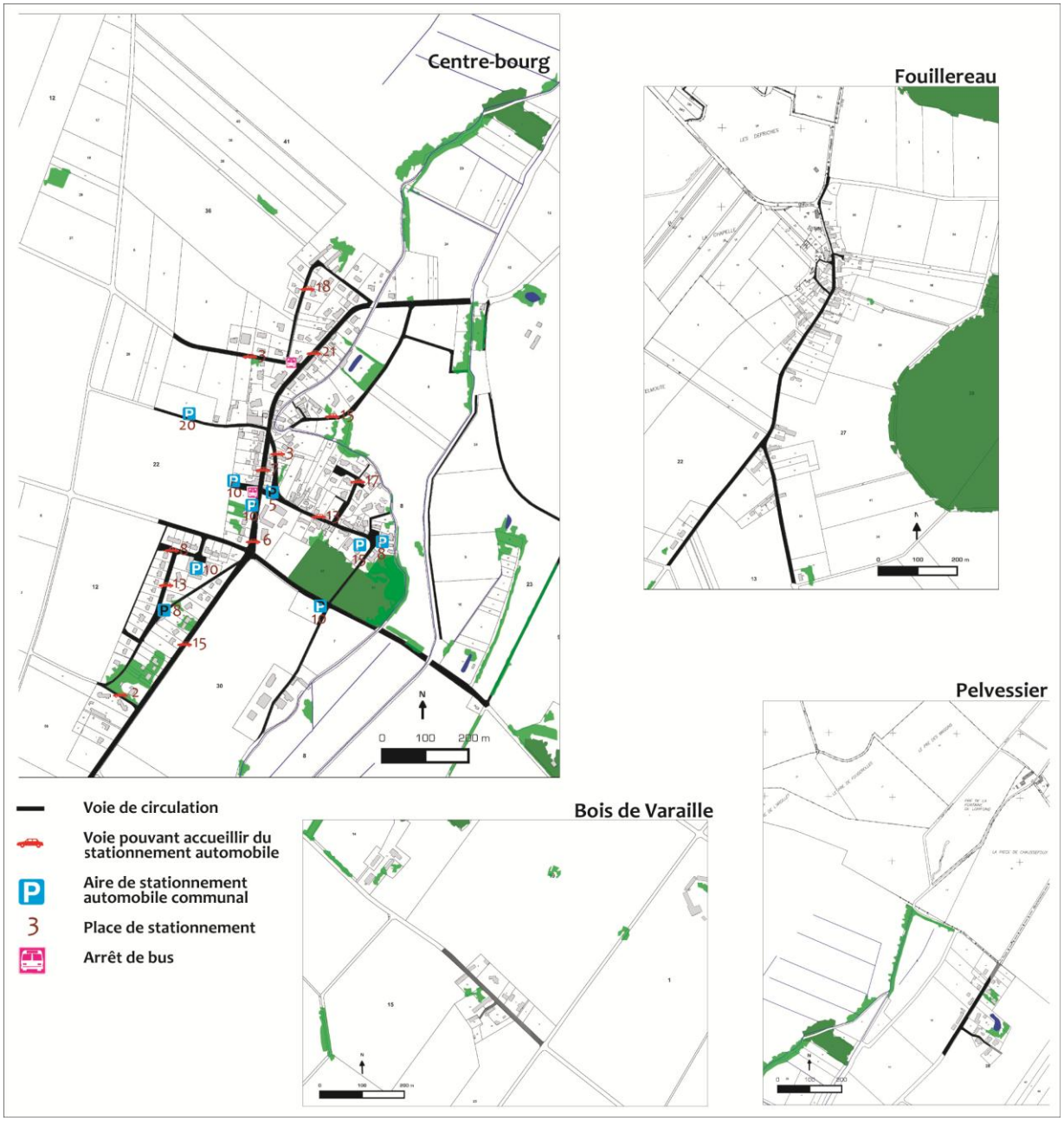
Des tracés rectilignes exposés aux nuisances

A l'extérieur du centre bourg, la forme rectiligne des principales voies de communication irriguant la mobilité communale (RD 27, RD 63, RD 64) est source de nuisances. L'intensité des passages d'engins agricoles ajoutée à l'absence de points remarquables susceptibles d'inciter les automobilistes à ralentir pèsent sur les tissus urbanisés traversés (Pelvessier, Bois de Varaille,…). Une analyse typologique du trafic routier accompagnée de mesures en faveur de petits aménagements dissuasifs pourrait permettre de définir des pistes de sécurisation.

Des potentialités dans le renouvellement des usages des chemins

Afin de diversifier les modalités d'usage de l'espace public, la circulation intra-communale, aujourd'hui exclusivement réservée à la voiture, doit progressivement être renouvelée. En s'appuyant sur l'ensemble des alternatives émergentes, notamment dans le cadre des politiques de rééquilibrage et de valorisation des territoires portées par le SCoT et l'Agenda 21 du Pays, ainsi que par le PDIPR, la commune doit, à moyen terme, être en mesure d'offrir des espaces dédiés aux circulations douces (pédestres et cyclistes) plus conformes à l'échelle et à l'ambiance rurale du village.

UN PARC DE STATIONNEMENT OUVERT AU PUBLIC A OPTIMISER



Inventaire des capacités du parc de stationnement

L'inventaire des capacités des parcs de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos ouverts au public doit permettre d'évaluer les possibilités de mutualisation de ces capacités. Les véhicules motorisés intègrent notamment les automobiles, les transports en commun, les motocyclettes, les cyclomoteurs, les véhicules utilitaires, les camping-cars, les voitures sans permis et les engins agricoles. Réparties inégalement sur la commune, les aires et les voies publiques ouvertes au stationnement se concentrent uniquement au centre-bourg autour des équipements communaux et le long de la rue du Lavoir. Ainsi, le parc de stationnement ouvert au public se caractérise au centre-bourg par :

- l'existence d'aires de stationnement automobile à proximité des équipements communaux ou communautaires ;

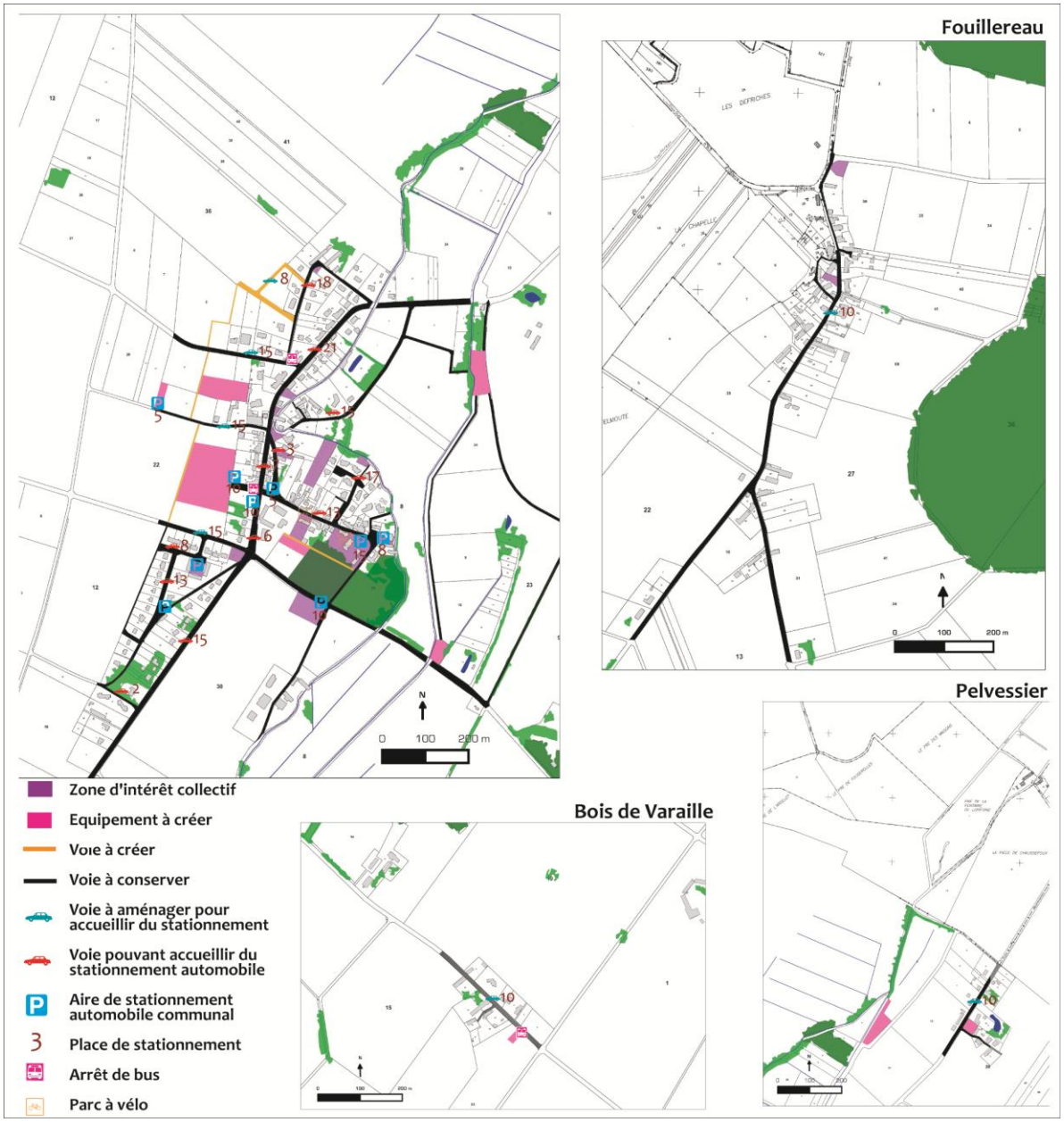
- la présence de voies publiques aménagées pour le stationnement automobile ;

- la signalisation d'emprise sur les voies publiques pour les transports en commun ;

- l'absence d'emprise spécifique dédiée à l'accueil de dispositifs permettant le stationnement de véhicules hybrides et électriques ;

- l'absence d'emprise spécifique dédiée à l'accueil de vélos ne favorisant pas le développement des mobilités douces.

EVOLUTION DU STATIONNEMENT EN RAPPORT AVEC LA MORPHOLOGIE ET LES FONCTIONS URBAINES DU CENTRE-BOURG ET DES HAMEAUX



Une évolution des capacités de stationnement à mettre en en perspective avec le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

La diversification et l'amélioration des mobilités consistent principalement à optimiser et à rationnaliser les capacités de stationnement du centre-bourg et des hameaux en proposant une offre adaptée aux enjeux du développement durable. D'une part et en tenant compte de la nécessité de promouvoir les circulations « douces » et « propres », la création de parc à vélo et de parc pour les véhicules hybrides et électriques doit être envisagée. D'autre part et en s'intéressant aux caractéristiques des équipements communaux et communautaires, ainsi qu'à la localisation et à la nature des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux,…), les évolutions doivent prendre en considération les besoins en stationnement pour les automobiles, les transports en commun (bus), les véhicules utilitaires (livraison, poids lourds,…) et les engins agricoles. Enfin, les possibilités de mutations s'intéressent aux évolutions induites par le potentiel de densification des zones urbaines en privilégiant le traitement et l'aménagement des aires et des voies de stationnement actuellement ouvertes au public. A Chezelles, les capacités d'évolution du parc de stationnement ouvert au public se caractérise par :

- la présence d'équipements communaux et communautaires disposant d'aires de stationnement pouvant être aménagées ;

- des voies publiques pouvant être aménagées afin de permettre la densification des zones urbaines ;

- la possibilité de créer de nouvelles aires de stationnement dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement.

DES POLARITES INSUFFISAMMENT IDENTIFIABLES

Des centralités suggérées pouvant être renforcées

Les principaux points de centralité suggérés du village se localisent en centre-bourg. Au sein des petits territoires ruraux, ces potentialités sont fréquemment dessinées par l'embranchement ou l'élargissement des voies de desserte. Ces éléments se traduisent par l'émergence de placettes souvent accolées au bâti d'intérêt collectif, aux emprises commerçantes ou aux édifices religieux. Compte tenu de l'échelle du centre-bourg, la particularité de Chezelles réside dans la concentration de ces emprises remarquables. Cette proximité doit être perçue comme un réel avantage. Engager de manière qualitative la mutualisation de ces espaces favoriserait l'apparition d'un véritable point de convergence au cœur du bourg. Inscrit en adéquation avec le tissu existant (église, mairie, lavoir, équipement scolaire,...), ce parti pris permettrait également d'améliorer la fonctionnalité et l'attractivité générale de la commune. Des petites emprises délaissées pouvant faire l'objet d'une revitalisation ont également été recensées au cœur du village et dans les principaux hameaux.

Une exigence structurelle vis-à-vis des hameaux

L'une des caractéristiques de la commune réside dans la dispersion géographique des hameaux satellites, certains étant notamment localisés à proximité d'axes reliant Chezelles à Châteauroux ou bien desservant les communes limitrophes de Saint-Lactencin et de Villers-les-Ormes. Renforcée par l'importante superficie du territoire communal, ainsi que par l'organisation longitudinale des voies de desserte (RD 63 et RD 64), cette relative dispersion des espaces urbanisés doit intégrer la réflexion communale dans le cadre de la démarche PLU. Et pour cause, traiter les enjeux de fonctionnalité générale en réaffirmant des points de centralité attractifs en centre-bourg pourrait constituer un levier structurel de cohésion et d'attractivité pour l'ensemble du territoire chezellois.

DES ESPACES PUBLICS SOIGNES DONT L'INSERTION DOIT ETRE CONFORTEE

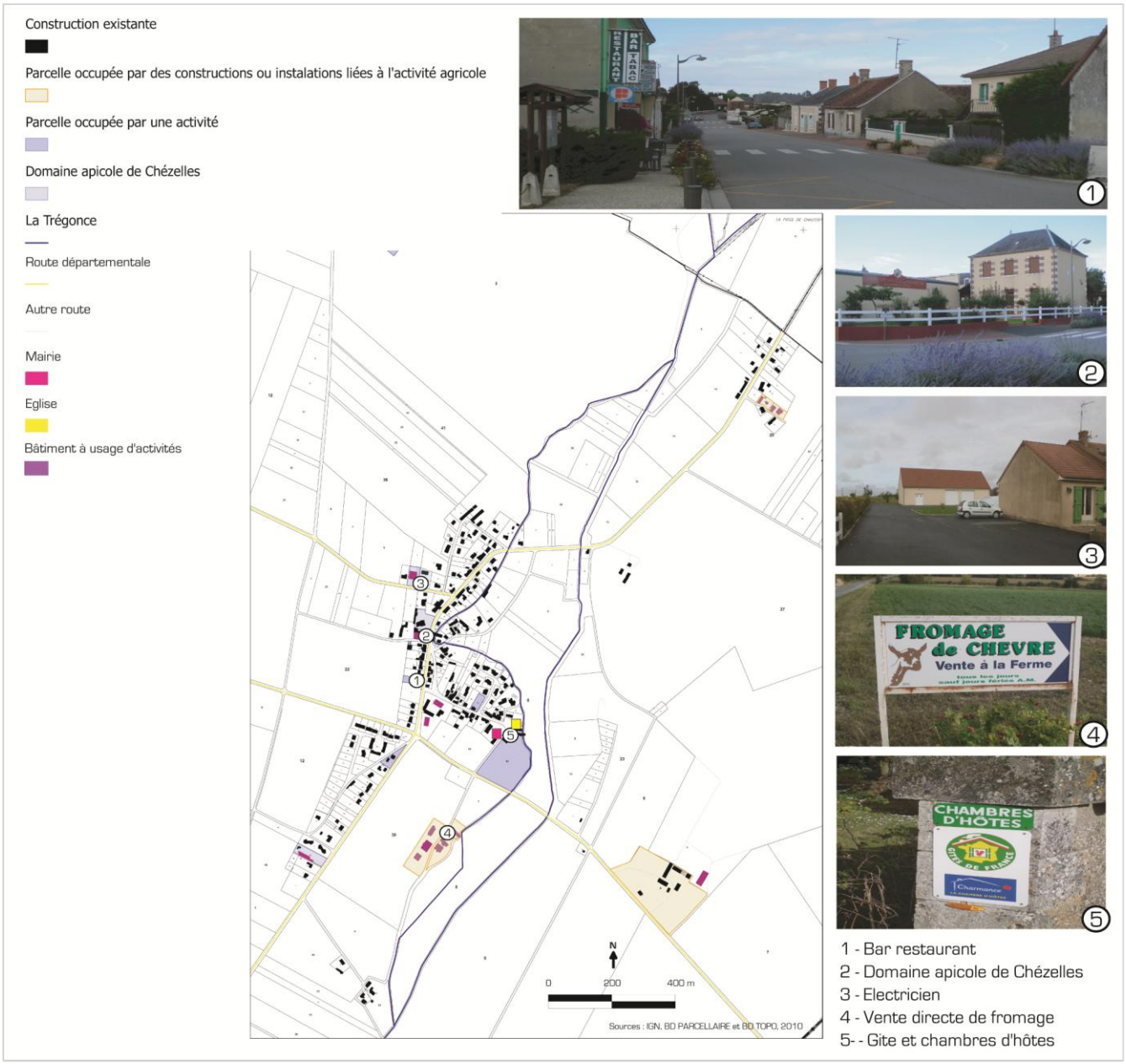
La nécessite de consolider les usages et l'identité des emprises préexistantes

La création d'espaces publics n'est pas réservée aux villes ou aux communes rurales de plus grande échelle. Quelle que soit la dimension et le caractère du territoire dans lequel il est envisagé, l'espace public doit être traité de manière à part entière et non comme un « reste » dans le cadre de programmes englobants. Certains lieux du village, notamment les places situées aux abords de la mairie et de l'église, mais également l'emprise centrale du lotissement Bel-Air dédiée au stationnement, ainsi que certains carrefours « délaissés » ou des points de retrait sur la voirie situés en centre-bourg et dans les hameaux constituent autant de lieux au potentiel important dont les usages pourraient être consolidés ou requalifiés. La réalisation d'un espace public favorise les capacités d'appropriation du village par les habitants et donc, sur le moyen terme de nouvelles possibilités d'ancrage de la population. Cette approche concorde également avec les objectifs de préservation du patrimoine et des équipements portés par la commune.

Répondre à une intégration fine de la valeur environnement

Pouvant être traités à toute échelle, les espaces publics améliorent et diversifient les modes de lecture, ils contribuent également à articuler les différentes composantes du bien commun que constitue le village. En privilégiant une insertion fidèle au tissu existant, leur définition doit être autant précise que partagée et correspondre à un réel besoin. Compte tenu des caractéristiques structurelles de Chezelles, une réflexion quant à la réalisation d'espaces publics subtilement insérés le long de la Trégonce ou de « balises terroir » sur les chemins inscrits au PDIPR permettraient de valoriser le cadre de vie dans lequel baigne la commune.

UN TISSU ECONOMIQUE MIXTE A VALORISER



Des activités principalement implantées en centre-bourg

Les derniers indicateurs INSEE 2010 renforcent le caractère mixte du tissu économique chezellois. Il se compose, à proportion égale (40%), d'établissements dédiés à l'agriculture et d'établissement de services. La part restante est principalement dédiée aux entreprises de la construction. A l'exception des exploitations céréalières, la majeure partie de ces acteurs économiques sont implantés en centre-bourg. La présence de gites ruraux, du domaine apicole de Chezelles et de la chèvrerie AOP de Crespau constituent des atouts indéniables pour la commune, tant sur le plan de l'attractivité du territoire que de la vitalité économique. Un tissu à la mesure de la commune que les élus entendent consolider, notamment en créant les conditions de développement d'un artisanat local.

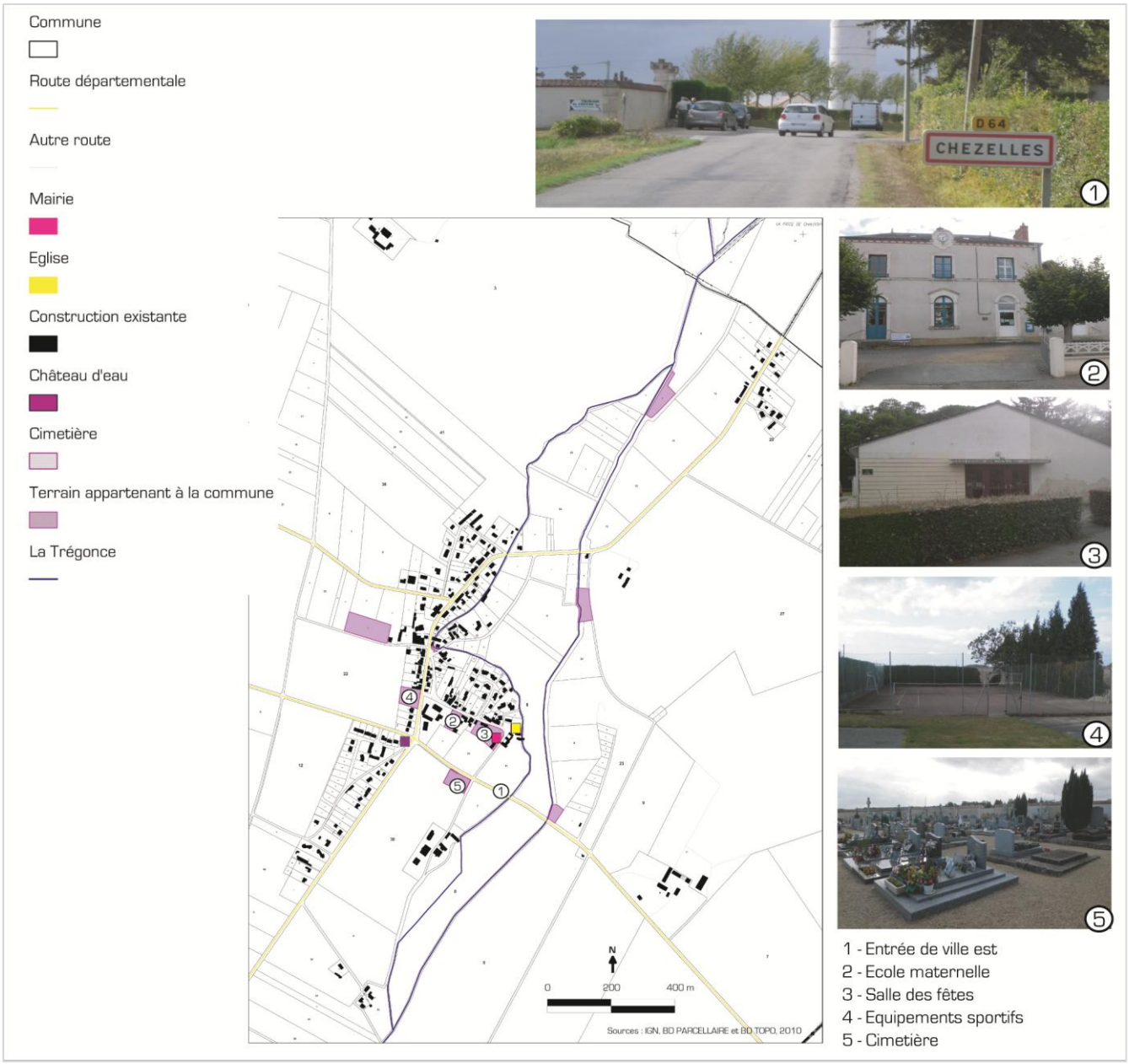
La présence d'un domaine apicole d'envergure nationale

Crée en 1900, ce domaine fait de Chezelles un haut lieu de l'apiculture française. À partir des années 1960, cette entreprise familiale se diversifie en s'engageant dans la production de la gelée royale et d'autres produits dérivés de la ruche. Composé d'une trentaine de salariés, le domaine apicole de Chezelles est le plus important employeur de la commune. Associé aux notions de terroir et de qualité, il constitue un acteur incontournable du village, mais également un levier potentiel en faveur de la découverte des richesses locales.

Une trame commerciale réduite mais facteur de vitalité

Implanté rue du Lavoir, le restaurant-épicerie-tabac « le Chezellois », qui sert également de cantine scolaire, est l'unique commerce de proximité disposant d'une ouverture sur l'espace public. Compte tenu de la relative faiblesse du poids démographique de la commune et de la proximité des pôles d'attractivité commerciale, l'implantation d'autres commerces de proximité à vocation quotidienne parait difficilement concevable. Dans ce contexte, la commune voisine de Villedieu-sur-Indre joue le rôle de « pôle de proximité » et la ville de Châteauroux, distante uniquement de 18km, celui de « pôle majeur ».

UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS COLLECTIFS A ADAPTER



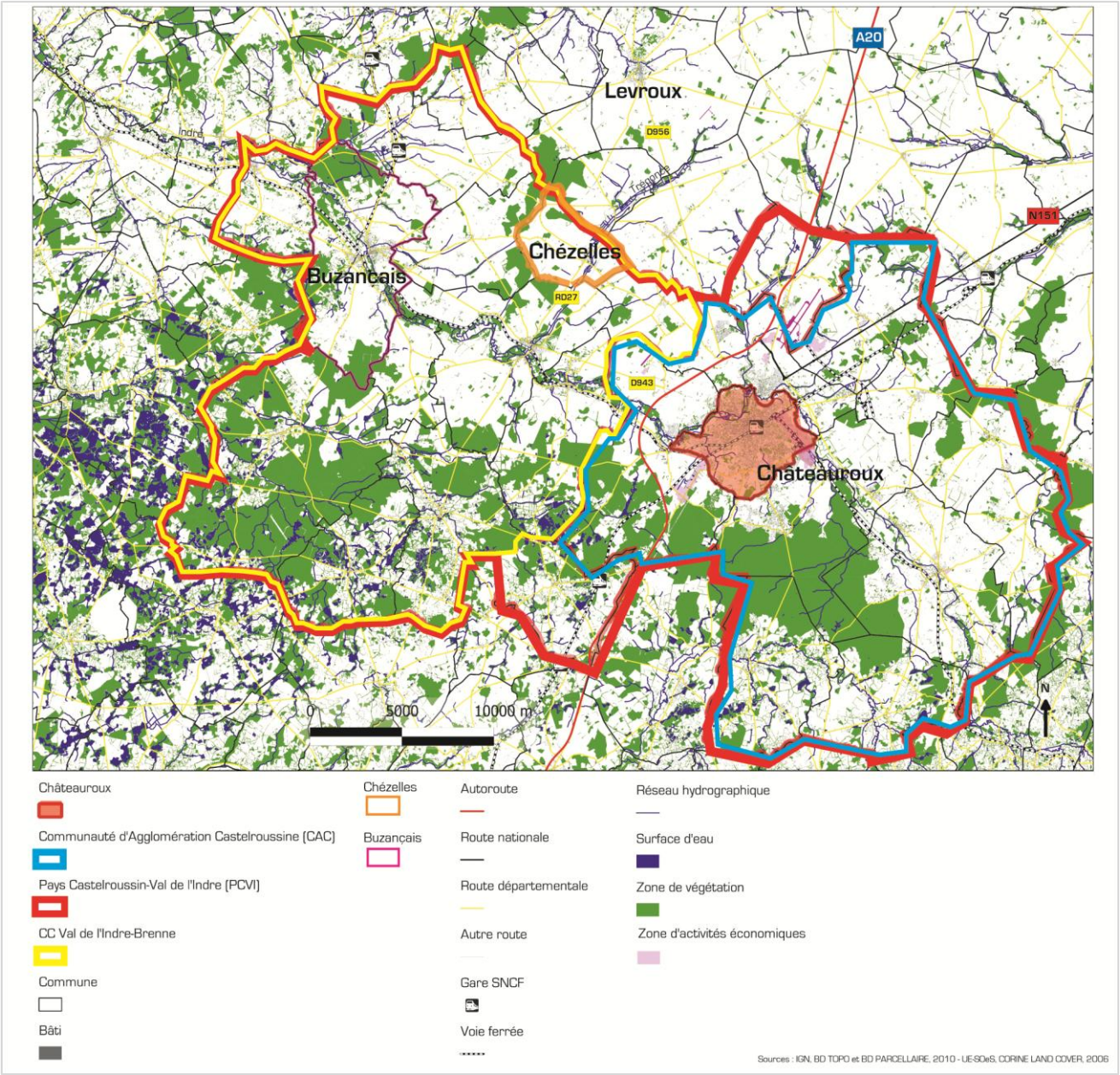
L'accueil des enfants de maternelle dans le cadre du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI)

Afin de scolariser dans les meilleures conditions les élèves, un regroupement pédagogique (RPI) associe Chezelles aux communes voisines d'Argy, de Saint-Lactencin et de Sougé. Chaque commune assure la scolarisation de deux niveaux scolaires en une classe. A ce titre, l'école chezelloise accueille les enfants de petite et moyenne sections maternelles. Les enfants de 2 ans ne sont plus scolarisés depuis 2011. L'effectif de la classe unique est stable depuis trois ans (27 à 28 enfants). Le nombre d'élèves chezellois fréquentant l'une des écoles du regroupement intercommunal est également assez stable, passant de 29 en 2009/10 à 32 en 2012/13. A noter que l'effectif d'enfants de maternelle croît alors que celui de l'élémentaire baisse, confirmant ainsi le rajeunissement de la population par l'arrivée de jeunes ménages.

Des zones d'équipements en centre-bourg pouvant faire l'objet d'une requalification

Les notions d'animation et de vie collective sont portées par les élus et relayées par un tissu de petits équipements communaux. Située rue du Lavoir en entrée sud du centre-bourg, la zone dédiée à la pratique sportive pourrait faire l'objet d'une revitalisation. Une salle des fêtes aux usages polyvalents est implantée rue de l'Eglise, à proximité de la mairie. Dans une logique de diversification de l'offre en équipement d'intérêt collectif, la commune a récemment fait l'acquisition d'une emprise foncière située rue de l'Eglise entre la mairie et la salle des fêtes. L'ouverture d'un nouvel équipement constituerait un signe fort permettant de faire à la richesse du tissu associatif chezellois. Il parait essentiel de mener cette opération par une réflexion approfondie des besoins existants autant à l'échelle communale qu'à l'échelle intercommunale (santé, scolaire, culture, sportif,…).

INITIATIVES SUPRA-COMMUNALES ET PROJETS EN COURS POUVANT IMPACTER LA COMMUNE



Les engagements du Pays Castelroussin-Val de l'Indre

Les échelles correspondant aux agglomérations et aux Pays sont reconnues comme des niveaux pertinents pour la mise en synergie des acteurs locaux. A ce titre, le syndicat mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre est particulièrement mobilisé sur les questions de stratégie territoriale et de mise en valeur des ressources du bassin de vie. Soutenus par la Région Centre, le SCoT, l'Agenda 21 et la Charte de Pays constituent autant de documents supra-communaux approuvés visant à identifier et à répondre de manière coordonnée aux principaux enjeux du territoire. Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, Chezelles doit mener sa réflexion pré-opérationnelle et la formulation de son projet communal en conformité aux documents supra-communaux précités.

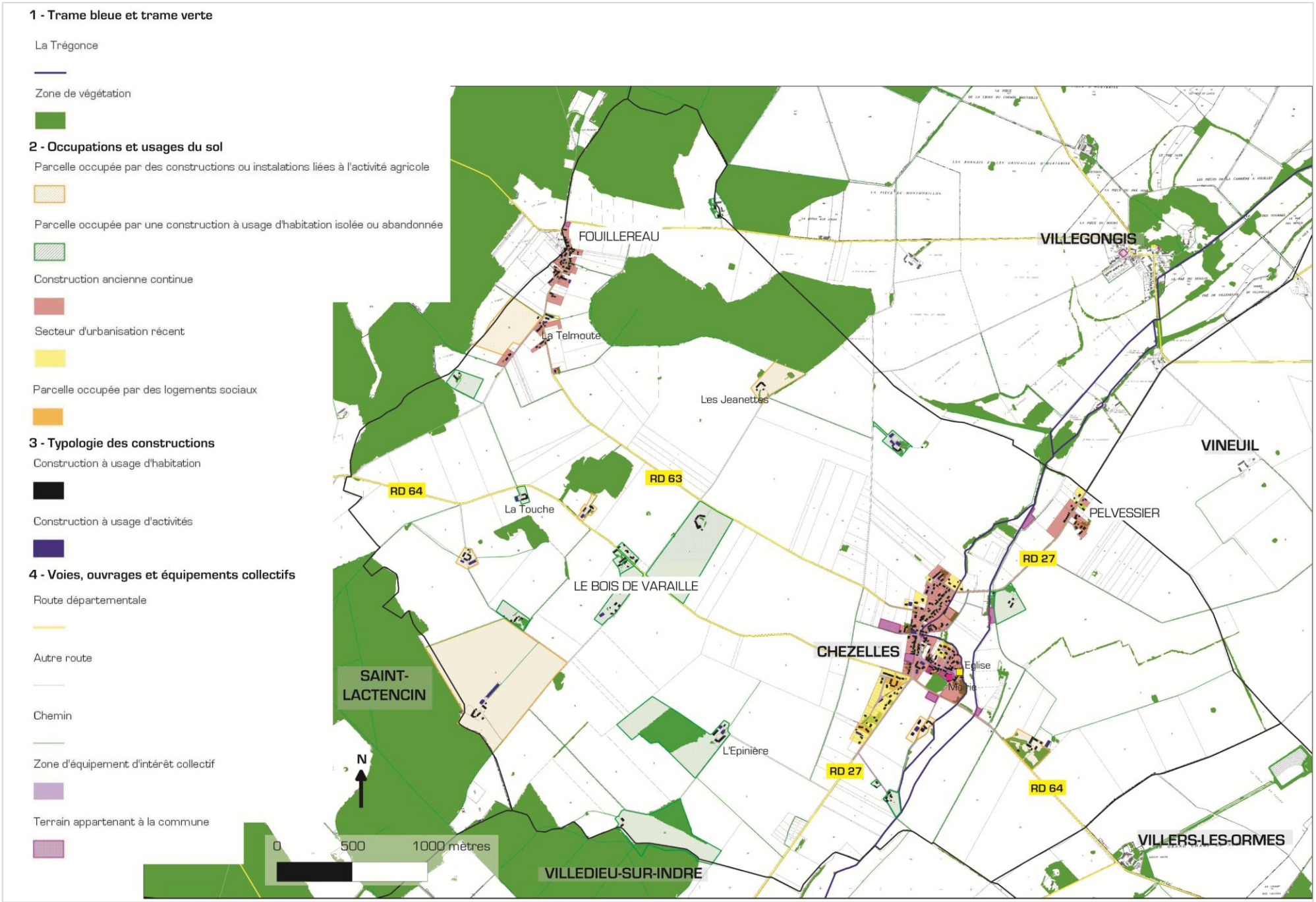
Une dynamique de coopération intercommunale

Engagé par la CCVIB et approuvé en juin 2012, le PLH est un document de référence qui porte des orientations en faveur d'un développement raisonné de l'habitat sur le territoire communautaire. Il permet de mener une réflexion sur le tissu existant (restauration, adaptation, requalification,…), mais il vise également à définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs dans la production de nouveaux logements à l'horizon 2018.

Une gestion mixte des réseaux usuels

Compte tenu notamment de la dimension réduite du village, la commune dépend de plusieurs syndicats intercommunaux. Institués sans fiscalité propre, ces Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dépendent de la contribution des communes membres pour mener à bien leurs missions. Comme le syndicat hydraulique agricole de la Trégonce, chacun de ces organismes concentre des compétences de gestion des réseaux, de la ressource et/ou de planification territoriale. Dans le cadre du PLU, Chezelles s'engage à intégrer les recommandations émises par les syndicats au sein de la traduction règlementaire du projet communal.

CARTE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



3° Les grands enjeux communaux

PRINCIPAUX ENJEUX RESULTANT DE LA PHASE 1 DU PLU ET PREPARATOIRES A LA FORMULATION DU PROJET COMMUNAL

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis d'identifier cinq enjeux présentés comme majeurs pour le développement et la préservation de Chezelles. Leur formulation doit permettre d'acter une forme de consensus communal en matière d'approche territoriale et de préparer au mieux les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui seront engagées par la commune dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Enjeu n°1 :

Déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et le développement de la biodiversité et des ressources naturelles

- Inscrire toute démarche environnementale à l'échelle du bassin de vie,
- Conserver ou restaurer les continuités écologiques par le renforcement de l'approche trame verte et bleue,
- Réaliser des études et des inventaires spécifiques s'agissant des zones à caractère humide,
- Définir les principes d'une gestion durable de la Trégonce et de ses abords,
- Protéger les espaces naturels ordinaires et remarquables par des dispositions réglementaires spécifiques.

Enjeu n°2 :

Préserver l'ambiance caractéristique du village

- Encourager les initiatives de réhabilitation et de renouvellement du bâti de caractère dans le respect de la morphologie urbaine existante,
- Valoriser les tissus urbanisés par une insertion paysagère et urbaine des opérations envisagées,
- Consolider les percées visuelles vers les paysages agricoles ou boisés,
- Réaffirmer la vocation des espaces publics existants tout en engageant la réalisation de nouveaux espaces fonctionnels.

Enjeu n°3 :

Maitriser la dynamique démographique

- Privilégier une urbanisation par le comblement des parcelles en "dents creuses",
- Identifier et rationaliser de nouveaux espaces dédiés à l'habitat en continuité des tissus pré-existants,
- Adosser les ambitions modérées d'urbanisation de la commune au caractère strictement individuel de l'assainissement,
- Adapter l'offre de logements aux enjeux de vieillissement du bassin de vie en privilégiant la restauration ou la requalification du bâti existant,
- Adapter l'offre d'équipements communaux aux enjeux du bassin de vie,
- Conforter les activités existantes et créer les conditions d'implantation de nouvelles activités artisanales au service d'un développement économique mesuré.

Enjeu n°4 :

Renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune

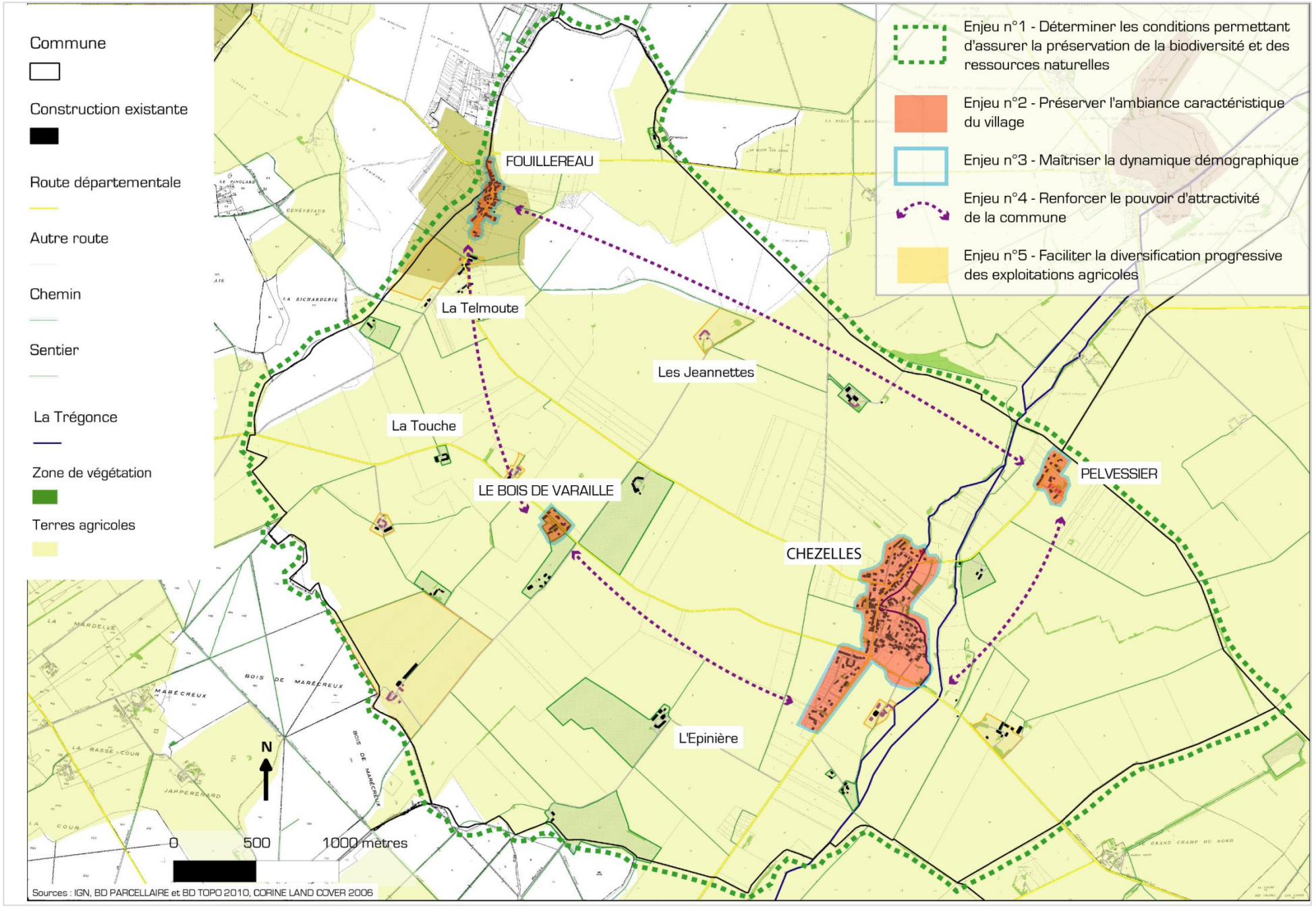
- Engager le développement d'un « tourisme vert » par des initiatives de synergie du patrimoine naturel et ancien,
- Réaffirmer les centralités au service d'une meilleure cohésion territoriale en consolidant les relations entre le centre-bourg et les hameaux,
- Valoriser le pouvoir d'attractivité et les fonctions de desserte des chemins communaux.

Enjeu n°5 :

Faciliter la diversification progressive des exploitations agricoles

- Préserver les emprises dédiées aux surfaces cultivables,
- Initier des pratiques favorisant le respect des enjeux pédologiques,
- Encourager les démarches en faveur d'une d'agriculture raisonnée,
- Favoriser l'ouverture progressive des zones agricoles à des secteurs d'activités connexes.

Carte synthese des enjeux communaux



4°Les choix retenus pour etablir le projet d'amenagement et de developpement durable (PADD)

Les orientations générales du PADD de Chezelles	
Objectif n°1- Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la vallée de la Trégonce.	***1. Prendre en compte la dimension environnementale en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue.***
	2. Ouvrir l'activité agricole à des domaines connexes.
	3. Initier des pratiques durables en matière de gestion des réseaux usuels.
Objectif n°2- Accompagner le développement de la commune tout en améliorant son cadre de vie.	***1. Maîtriser la dynamique démographique***
	2. Sauvegarder le bâti remarquable
	3. Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg et des hameaux
	4. Encourager les conditions d'une vitalité économique durable
	5. Renforcer le lien entre les différentes zones urbanisées

Des orientations générales d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

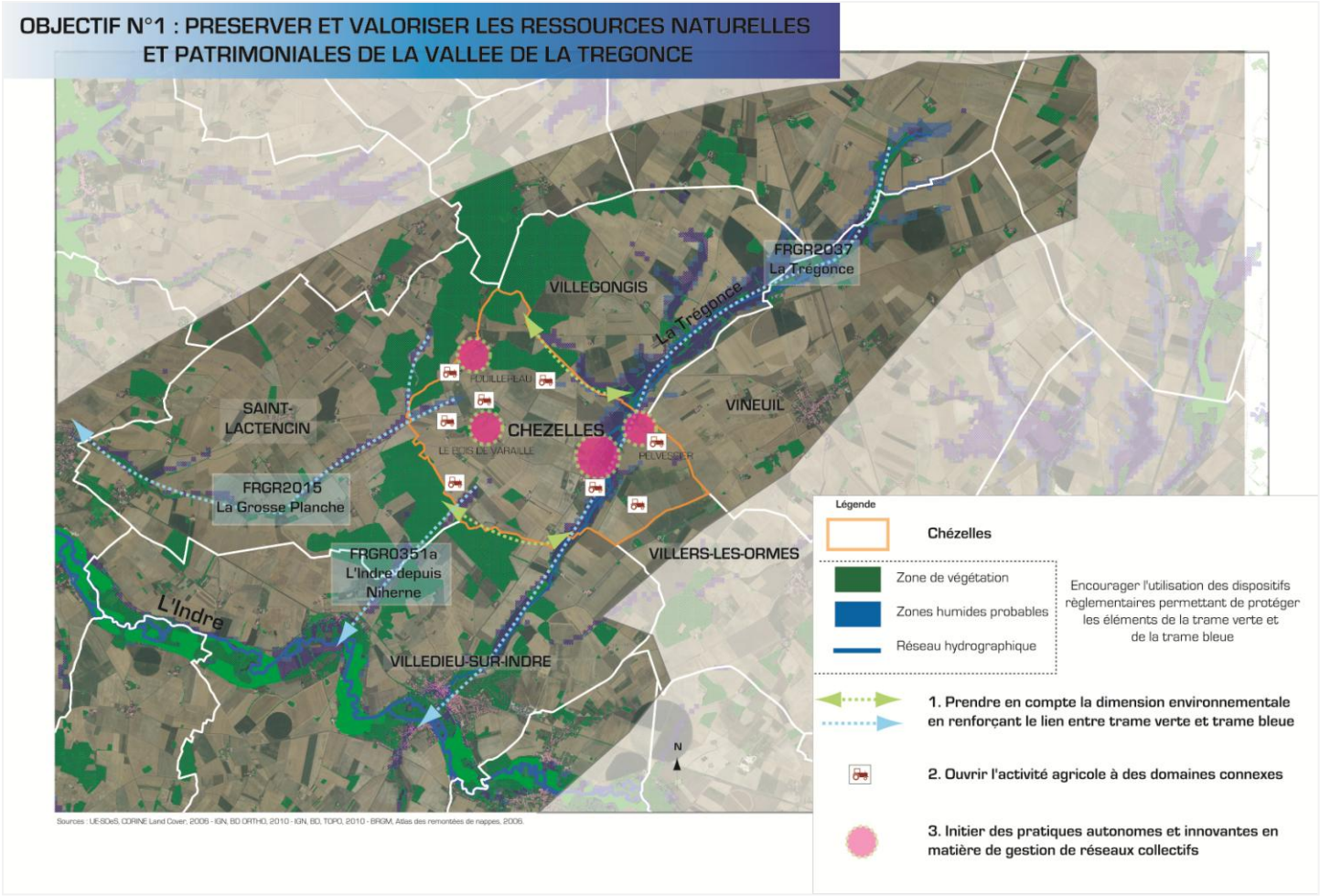
Les orientations générales d'aménagement du PADD doivent également permettre à la commune de Chezelles d'inscrire son développement à une échelle territoriale plus large, notamment en réaffirmant ses caractéristiques et ses potentialités au travers d'un positionnement clair vis-à-vis des initiatives supra-communales dont elle dépend (Schéma de cohérence territoriale et Agenda 21 du Pays Castelroussin-Val de l'Indre, Plan local de l'habitat de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne,…).

Le PADD de Chezelles répond à une volonté d'équilibre qui repose, d'une part, sur la préservation des atouts de la commune et, d'autre part, sur l'ambition de doter Chezelles de capacités de développement raisonnables et maitrisées. En ce sens, le PADD exprime une vision dynamique du territoire et crée les conditions d'une règlementation permettant d'agir de manière mutualisée sur les aspects de logements, d'activités, d'équipements, de mobilités et d'espaces publics. Cette approche est nourrie par une recherche de complémentarité entre les mesures envisagées. Ainsi, le PADD a identifié deux objectifs majeurs, eux-mêmes déclinés en orientations générales d'aménagement :

Objectif n°1- Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la vallée de la Trégonce ;

Objectif n°2 – Accompagner le développement de la commune tout en améliorant son cadre de vie.

OBJECTIF N°1 – PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES DE LA VALLEE DE LA TREGONCE



Des ressources naturelles et patrimoniales caractéristiques de la vallée de la Trégonce

Continuité écologique majeur et axe structurant de la charpente paysagère du département, la vallée de l'Indre et ses affluents constituent un élément important réservoir de ressources naturelles pour la faune, la flore, mais également les activités humaines.

En engageant des dispositions concourant à la préservation de la biodiversité, à la qualité des paysages, au maintien dynamique de l'agriculture et à la valorisation du bâti rural, le premier objectif du PADD contribue à préserver les continuités écologiques et à protéger durablement les marqueurs patrimoniaux de la commune (construits, agricoles ou naturels).

Dans sa dimension de préservation, le PADD conduit à valoriser l'empreinte des paysages, elle-même facteur d'identité et d'attractivité, les ressources de la biodiversité communale et les composantes parcellaires et bâties de l'agriculture berrichonne, autant de marqueurs aux fonctions patrimoniales et socio-économiques fondamentales.

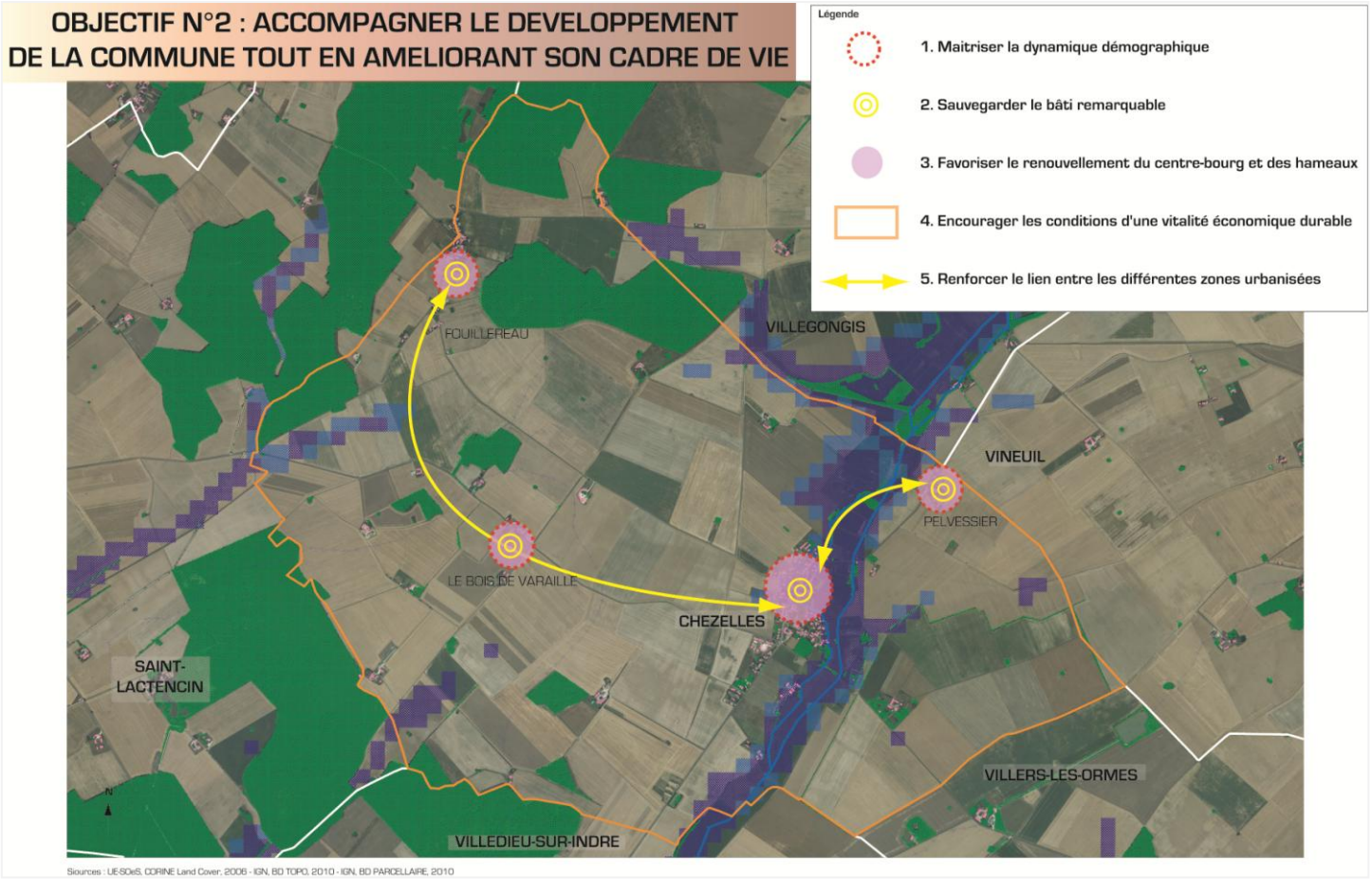
Ainsi, les trois orientations générales de l'objectif n°1 du PADD contribuent à favoriser le recours à des règles et à des usages des sols adaptés aux caractéristiques originelles du territoire. Elles se déclinent ainsi :

1. Prendre en compte la dimension environnementale en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue,

2. Ouvrir l'activité agricole à des domaines connexes,

3. Initier des pratiques durables en matière de gestion des réseaux usuels.

OBJECTIF N°2 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE TOUT EN AMELIORANT SON CADRE DE VIE



Accueillir de nouveaux habitants tout en valorisant les caractéristiques des espaces bâtis

Considérant les caractéristiques qualitatives du cadre de vie à dominante rurale de Chezelles, ce second objectif vise à assurer les conditions maitrisées d'ancrage de la population existante sur le territoire, mais également à créer les conditions favorables pour l'implantation de nouveaux ménages (100 nouveaux hab. maximum escomptés en 2030). Ces partis pris s'exercent en privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie. Reliée aux enjeux de dimension économique et collective, la réalisation de cet objectif doit également être soutenue par de nouvelles formes de mobilité permettant de mieux partager le territoire, autant en renforçant la cohésion intra-communale qu'en envisageant de nouvelles relations avec les communes limitrophes.

1. Maîtriser la dynamique démographique,

2. Sauvegarder le bâti remarquable,

3. Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg et des hameaux,

4. Encourager les conditions d'une vitalité économique durable,

5. Renforcer le lien entre les différentes zones urbanisées.

La prise en compte des normes d'urbanisme

Pour répondre aux objectifs d'intérêt supra-communal et conformément au « Porter à connaissance » transmis par le Préfet, la formulation du PADD de Chezelles s'inscrit dans le respect d'une hiérarchie de normes d'urbanisme devant être prises en compte pour élaborer un PLU conforme au cadre légal, notamment celui instauré par les articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Extraits de l'article L. 371-1 du code de l'urbanisme

I. — La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.
A cette fin, ces trames contribuent à :

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. — La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;

3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

III. — La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV. — Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.

V. — La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L. 371-2 et L. 371-3 […].

Extraits de l'article L. 371-3 du code de l'urbanisme

Un document-cadre intitulé " Schéma régional de cohérence écologique " est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la région et l'Etat en association avec un comité régional " trames verte et bleue " créé dans chaque région. Ce comité comprend l'ensemble des départements de la région ainsi que des représentants des groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme, des communes concernées, des parcs nationaux, des parcs naturels régionaux, des associations de protection de l'environnement agréées concernées et des partenaires socioprofessionnels intéressés. Sa composition et son fonctionnement sont fixés par décret […]. Dans les conditions prévues par l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, le schéma régional de cohérence écologique est porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme par le représentant de l'Etat dans le département.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Quand elles élaborent ou révisent leurs plans et documents d'aménagement ou d'urbanisme ou des projets infrastructures linéaires, les collectivités ou groupement compétents en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire doivent prendre en compte le SRCE et le guide méthodologique figurant dans les orientations nationales. Il s'agit en effet de préciser les mesures compensatoires prévues pour compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner. Des liens fonctionnels pouvant exister entre les deux schémas, la démarche PLU doit également prendre en compte, lorsqu'il existe, le Plan Climat-Energie Territorial (PCET).

La préservation des écosystèmes par une déclinaison locale de la mesure trame verte et bleue

Village de Champagne berrichonne fortement marqué par la présence des grandes cultures céréalières, le territoire de Chezelles est également doté d'une trame verte et bleue qui participe à l'émergence de continuités écologiques régionales. Matérialisées par la diversité des milieux naturels de la vallée de la Trégonce, par la présence de plusieurs massifs boisés (bois de Châtillon, bois de Chêne,..), ainsi que par le maintien d'emprises bocagères, ces espaces d'intérêt écologique doivent être valorisés et mis en réseau. A terme, ce réseau doit permettre aux espèces d'accomplir leurs cycles complets (reproduction, alimentation, migration, hivernage) et de se déplacer pour s'adapter aux modifications de leur environnement. Le PLU constitue une opportunité locale de conforter la dimension règlementaire du « bien commun écologique ».

LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT, AIR, ENERGIE

Extraits de l'article R. 222-2 du code de l'environnement

I. Le rapport du schéma régional présente et analyse, dans la dite région, et en tant que de besoin dans des parties de son territoire, la situation et les politiques dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie et les perspectives de leur évolution aux horizons 2020 et 2050.

A ce titre, il comprend :

1° Un inventaire des émissions directes de gaz à effet de serre pour les secteurs résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, du transport et des déchets ;

2° Une analyse de la vulnérabilité de la région aux effets des changements climatiques, qui identifie les territoires et les secteurs d'activités les plus vulnérables et définit les enjeux d'adaptation auxquels ils devront faire face (…) ;

(…) 5° Un bilan énergétique présentant la consommation énergétique finale des secteurs résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, du transport et de la branche énergétique et l'état de la production des énergies renouvelables terrestres et de récupération ;

6° Une évaluation, pour les secteurs résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, du transport et des déchets, des potentiels d'économie d'énergie, d'amélioration de l'efficacité énergétique et de maîtrise de la demande énergétique ainsi que des gains d'émissions de gaz à effet de serre correspondants ;

7° Une évaluation du potentiel de développement de chaque filière d'énergie renouvelable terrestre et de récupération, compte tenu de la disponibilité et des priorités d'affectation des ressources, des exigences techniques et physiques propres à chaque filière **et des impératifs de préservation de l'environnement et du patrimoine**.

II. Sur la base de ce rapport, un document d'orientations définit, compte tenu des objectifs nationaux résultant des engagements internationaux de la France, des directives et décisions de l'Union européenne ainsi que de la législation et de la réglementation nationales, en les assortissant d'indicateurs et en s'assurant de leur cohérence (…).

(…) Ces orientations sont renforcées dans les zones où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées et dites sensibles en raison de l'existence de circonstances particulières locales liées à la protection des intérêts définis à l'article L. 220-2, pour lesquelles il définit des normes de qualité de l'air lorsque les nécessités de cette protection le justifient ;

3° Des objectifs quantitatifs de développement de la production d'énergie renouvelable, à l'échelle de la région et par zones infrarégionales favorables à ce développement, exprimés en puissance installée ou en tonne équivalent pétrole et assortis d'objectifs qualitatifs visant à prendre en compte **la préservation de l'environnement et du patrimoine ainsi qu'à limiter les conflits d'usage** (…).

Il formule toute recommandation, notamment en matière de transport, d'urbanisme et d'information du public, de nature à contribuer aux orientations et objectifs qu'il définit.

III. Le rapport et les orientations sont assortis, en tant que de besoin, de documents graphiques ainsi que de documents cartographiques **dont la valeur est indicative**.

Les documents cartographiques sont établis, pour les régions métropolitaines, à l'échelle de 1/500 000.

IV. Le volet annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, intitulé " schéma régional éolien ", identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Il établit la liste des communes dans lesquelles sont situées ces zones. Les territoires de ces communes constituent les délimitations territoriales du schéma régional éolien au sens de l'article L. 314-9 du code de l'énergie (…).

Un document d'orientation aux horizons 2020 et 2050

Issu des lois Grenelle, le SRCAE constitue tout comme le SRCE un document d'orientation établi à l'échelle régionale aux horizons 2020 et 2050. Il a pour objet de contenir les orientations régionales en termes d'adaptation au changement climatique, notamment en matière de prévention et de réduction de la pollution atmosphérique. Il doit également traduire des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de valorisation des énergies renouvelables tout en tenant compte des spécificités du territoire, notamment d'ordre patrimonial et paysager.

Maîtriser la consommation régionale d'énergie finale

L'énergie finale est l'énergie livrée à l'utilisateur pour sa consommation (électricité, essence raffinée,...). L'énergie finale est obtenue à partir de l'énergie primaire, après transformation. La conversion de l'énergie finale en énergie primaire fait intervenir un coefficient qui traduit le rendement de l'installation de conversion. En France, la production de 1 kWh d'électricité (énergie finale) est considérée comme nécessitant 2,58 kWh d'énergie primaire. Pour les combustibles, l'énergie finale et l'énergie primaire sont considérées comme étant identiques. En région Centre, la consommation d'énergie finale s'est élevée à 6.414 ktep en 2008 et a enregistré une hausse de 4,4% par rapport à l'année précédente. La consommation régionale d'énergie finale représente, en 2008, 4% du total de la consommation des régions. Rapportée à la population régionale, la consommation d'énergie finale est de 2,5 tep par habitant et par an, légèrement en dessous de la moyenne de l'ensemble des régions. Sur ce critère, la région Centre se positionne au 9ème rang des régions les moins consommatrices.

LE SAGE CHER-AMONT ADOPTE PAR LA CLE

L'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger, défendre et traiter comme tel" : c'est sur ce premier principe que se fonde la directive cadre sur l'eau (directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau).

La mobilisation constante des membres du comité de bassin durant ces années a permis de construire les orientations du SDAGE – les règles communes pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau – à la recherche du meilleur compromis et des choix nécessaires pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux, qui constituent autant d'engagements vis à vis de la commission européenne :

- **la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, symbolisée par l'objectif de bon état écologique en 2015 pour environ les deux tiers des masses d'eau de surface,**
- **le bon état en 2015 pour plus d'un tiers des masses d'eau souterraines,**
- **la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses,**
- **des actions fortes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés,**
- **l'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines,**
- **le développement de pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques,**
- **la restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la trame bleue,**
- **le développement des politiques de gestion locales autour des SAGE.**

Le SDAGE, par sa portée juridique, oriente l'application de l'action publique dans le domaine de l'eau En outre il s'appuie sur un programme d'actions, engagé sous l'autorité de l'Etat, qui identifie les actions principales, territoire par territoire, à prévoir sur la période 2010-2015.

En France, la prise en compte de l'eau est ancienne. Elle s'est traduite par l'adoption successive des lois de 1964 et 1992, dont les dispositions essentielles sont aujourd'hui regroupées dans le code de l'environnement. Mais le code général des collectivités territoriales, le code pénal, et même le code civil comportent également des textes concernant l'eau. Ainsi, les entreprises de nombreux secteurs sont soumises à des obligations en matière de prélèvements et de rejets dans les milieux aquatiques. Des dispositions répressives sanctionnent certains comportements à l'origine de pollutions. Les professionnels doivent identifier leur problématique "eau", afin de pouvoir répondre aux obligations qui en découlent et de connaître les aides techniques et financières mises à leur disposition.

La directive du 23 octobre 2000, appelée "directive cadre", établit le cadre européen pour la protection des eaux continentales, les eaux souterraines et les eaux côtières. Elle fixe des objectifs ambitieux aux Etats en termes de bon état des eaux, de rejets de substances dangereuses, de consultation du public, de récupération des coûts des services liés à l'utilisation de l'eau.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques, promulguée le 30 décembre 2006, conforte l'organisation actuelle, mais comporte également d'importantes modifications pour les institutions compétentes en matière de gestion de l'eau. Troisième loi sur l'eau, elle constitue désormais le socle de la politique française de l'eau et conforte les grands principes de gestion de l'eau par bassin versant consacrés par les lois de 1964 et 1992. La loi de 2006 répond également à des problématiques nouvelles et des enjeux émergents.

Un document de référence construit de manière partagée

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère…). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). En cours de finalisation, le SAGE Cher amont constitue un document de référence élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat…) réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Cette commission établit un projet pour une gestion concertée et prospective de la ressource.

La nécessité de préserver la rareté des ressources en eau et de conforter le lien avec les enjeux écologiques et de paysage

Traversée par la rivière Trégonce avant qu'elle ne trouve son point de confluence avec l'Indre dans la commune voisine de Villedieu-dur-Indre, Chezelles est particulièrement concerné par les enjeux structurels de gestion des eaux surfaciques et souterraines. Au regard des principaux usages des sols communaux, il s'agit notamment d'inscrire ces enjeux de l'eau en relation étroite avec une l'activité céréalière intensive. En ce sens, le SAGE appuie la nécessaire identification et valorisation des zones à caractère humide dans le cadre de la démarche PLU. S'agissant de l'enveloppe urbanisée, il rappelle également l'exigence d'appréhender au mieux la problématique de l'assainissement des eaux usées et d'évacuation des eaux pluviales à la parcelle comme dans le domaine public.

LA CHARTE DEPARTEMENTALE POUR L'INSERTION DES BATIMENTS AGRICOLES

Extraits de « Bâtiments agricoles – les repères » réalisé par le Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (2006)

La modernisation de l'agriculture, la réglementation sanitaire contemporaine, l'évolution du Code de l'Urbanisme et la Politique Agricole Commune ont profondément transformé les implantations, les formes, les dimensions et les matériaux des bâtiments agricoles. Suivant le remembrement qui avait métamorphosé la structure végétale de la campagne, elles s'en prennent à **la relation historique du bâti, bourgs ou fermes, au paysage de la campagne**. L'obligation d'extraire du secteur aggloméré les installations classées a engendré un mitage supplémentaire du territoire que la médiocrité des constructions induites dévalorise plus encore. Les bâtiments anciens sont devenus inadaptés aux exigences de l'agriculture et de l'élevage contemporains. Souvent impossibles d'un point de vue réglementaire, leur remise en état et leur transformation entraînent des dépenses d'autant plus lourdes que leur fonctionnement ne satisfait pas. Aussi, assiste-t-on à une mutation du bâti, due à la recherche de procédés constructifs simples et économiques dont l'agriculteur a besoin pour répondre vite, parfois dans l'urgence, aux orientations successives de la politique agricole, sans l'endettement supplémentaire que les conditions du marché agricole interdisent.

Outre cette recherche légitime de l'économie, les modalités de financement et les procédés constructifs actuels favorisent la mise en œuvre de matériaux industrialisés, induisent une architecture homogène guère soucieuse de son insertion dans les sites. **Cette banalisation frappe d'autant plus qu'elle s'oppose aux volumes et à la richesse du patrimoine bâti ancien dont les caractéristiques étaient étroitement liées au milieu naturel et à un savoir-faire issu des traditions et des coutumes locales**. Elle s'oppose aussi à son unité, l'habitat et les bâtiments agricoles anciens utilisant les mêmes matériaux. **Pourtant les bâtiments agricoles ont de tout temps ponctué la campagne. Ferme sur cour, ferme fortifiée, hameau agricole, ils constituent un élément fort du patrimoine rural**. Souvent accompagnés de surfaces d'accès, de stockage ou d'une trame végétale, ils participent au paysage par leur volumétrie simple et grande. Le rejet actuel de leurs émergences tient tout autant à la médiocrité architecturale des bâtisses récentes qu'aux conséquences directes de la crise de l'environnement (un nouveau regard est porté sur la « nature ») et de la crise plus récente de l'agriculture. **Si la nouvelle attention portée à la campagne — faite de goût pour le paysage, de souci d'écologie et de santé, et de temps donné aux loisirs** — entre en conflit avec les restes de l'agriculture moderne, **elle rejoint les enjeux des évolutions récentes de l'agriculture vers une approche biologique ou raisonnée et vers une diversification des activités, notamment tournées vers le tourisme rural**.

L'insertion dans les sites, la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine paysager se présentent comme les supports favorables d'une valorisation du patrimoine rural élargi, non seulement touristique mais aussi agricole : la qualité des « produits du terroir » s'étend du comestible au paysager, image d'un possible équilibre à reconquérir entre homme et nature. Les différents partenaires s'entendent de nos jours. L'architecture des bâtiments agricoles doit permettre de **redonner une « image » valorisante du monde agricole et de la campagne habitée, en respectant le patrimoine ancien, en reflétant le sérieux de l'agriculture renouvelée, en affirmant les valeurs culturelles, sociales, touristiques et économiques du grand paysage**.

(…) La construction de bâtiments agricoles est encadrée par deux catégories de règles ; les unes concernent la possibilité de construire, les autres la possibilité d'exploiter. Qu'elles soient d'urbanisme, de paysage et d'architecture ou d'environnement et d'hygiène, ces règles organisent en les chiffrant les relations spatiales entre les différents éléments du paysage rural (habitation, élevage, source, secteur de loisirs, cours d'eau, baignade, etc.), et déterminent de la sorte les caractéristiques marquantes du nouveau paysage rural. (…) **La loi SRU a d'une part intégré la prise en compte du domaine agricole dans le projet d'urbanisme des communes par le biais du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** et a d'autre part simplifié les procédures de construction des bâtiments agricoles, notamment en réduisant le recours au certificat d'urbanisme.

L'enjeu de préservation des sites et des paysages tout en accompagnant le développement de l'activité agricole

Peu urbanisé, le département de l'Indre est, de fait, particulièrement concerné par la protection et la mise en valeur de ses paysages. Ce caractère profondément ouvert et rural se traduit, particulièrement dans la partie nord du département, par une forte emprise de l'activité de céréaliculture. A l'échelle du département, les bâtiments liés aux exploitations agricoles représentent une surface au sol importante et en nette augmentation depuis le début des années 2000. Conformément aux engagements pris par la charte départementale en vigueur, ces constructions nécessitent une attention particulière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, autant dans la "dimension projet" portée par le PADD que dans la traduction règlementaire des intentions de la commune (plans de zonage et règlement).

Privilégier une insertion fine du bâti agricole, valoriser sa dimension patrimoniale et permettre sa mutabilité

En insistant sur le nécessaire équilibre entre vitalité économique et « valeur paysage », la formulation du PADD communal a conduit Chezelles à engager des orientations en faveur d'une insertion objective des constructions dédiées à l'agriculture. La démarche PLU est également l'occasion de souligne la dimension patrimoniale de certaines constructions agricoles. Sur cette base, le PLU permet, au cas par cas, une diversification raisonnable des activités agricoles qui en emmétrait le besoin. Autant pour des raisons patrimoniales que pour des raisons d'ordre économique, il s'agit de doter les dites exploitations de capacités d'évolution vers des domaines économiques connexes en accord avec la qualité du cadre de vie (tourisme vert, artisanat,…).

LE SCOT DU PAYS CASTELROUSSIN – VAL DE L'INDRE

Extraits du portail web du Pays Castelroussin - Val de l'Indre

C'est le document qui :

- définit pour l'avenir tous les aspects de l'aménagement d'un territoire dans le cadre du développement durable,
- précise les orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles,
- organise les différentes politiques conduites en matière d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'environnement, …
- Le SCOT étant le futur document cadre des politiques publiques, il est consulté pour l'élaboration des documents d'urbanisme communaux et des projets locaux.
- Ils ont été créés par la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000.

Élaborés par les élus pour une période de 10 ans, ils ont pour vocation de remplacer et d'élargir les anciens schémas directeurs. Ces derniers étaient élaborés, pour une période maximale de 30 ans, par les services de l'État.

Les schémas directeurs prescrivaient l'utilisation des sols, les SCOT fixent des orientations et des objectifs pour toutes les différentes composantes du cadre de vie et leur mise en œuvre doit faire l'objet dune évaluation au plus tard dans un délai de 10 ans, soit à leur révision.

Les SCOT exposent le diagnostic du territoire établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retenu qui fixent les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Pour mettre en œuvre ce PADD, ils fixent, dans le respect des grands équilibres du développement durable, les orientations générales (DOG) de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés en déterminant, notamment, les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers, les espaces et sites(naturels, agricoles ou urbains) à protéger, …

Les SCOT prennent en compte les programmes d'équipement de l'État, des services publics et des collectivités locales, ainsi que la charte de développement du Pays.

Parallèlement, ils doivent être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux et les grands objectifs des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux.

Un SCOT comprend de façon désormais distincte (2006) un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et un document d'orientations générales (DOG) assorti de documents graphiques. Ce sont les dispositions du document d'orientations et des documents graphiques qui constituent des prescriptions opposables aux tiers.

Conforter la qualité urbaine et environnementale des espaces et des patrimoines du territoire SCoT.

Le patrimoine du territoire couvert par le SCoT, qu'il soit naturel ou architectural, concourt à la qualité du cadre de vie. Il doit être préservé et valorisé. Le SCoT engage la protection de la ressource en eau et la mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine, notamment les paysages de vallées, la Brenne, les espaces boisés, le patrimoine urbain et architectural.

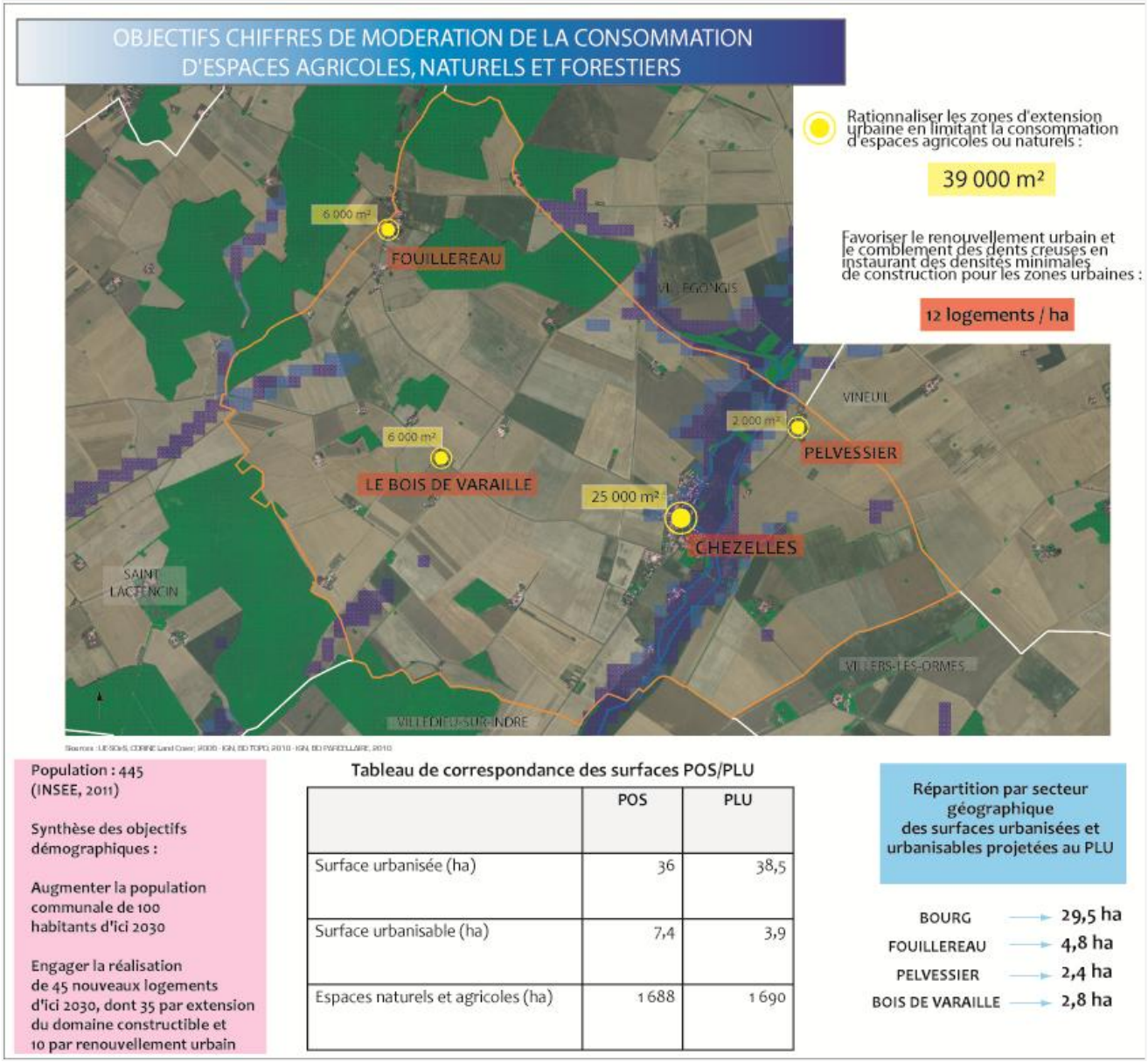
Renouveler les dynamiques d'un développement économique en s'appuyant sur les atouts locaux.

Le Pays Castelroussin-Val de l'Indre dispose d'atouts économiques sur lesquels le SCoT souhaite s'appuyer pour renouveler les dynamiques de coopération économique sur son territoire. Le document supra-communal insiste tout particulièrement sur la synergie devant être consolidée entre les domaines tels que la logistique, l'agroalimentaire, la production agricole, mais également les activités tertiaires, l'artisanat, les services à la population, le tourisme. Un constat et une volonté partagés par la commune de Chezelles dans le cadre de la formulation de son PADD.

Renforcer les fonctions urbaines caractéristiques des principaux pôles et leurs liaisons au sein du territoire.

Le SCoT rappelle que l'agglomération doit renforcer et développer ses fonctions autour de la "ville centre" Châteauroux, en particulier dans les grands domaines de la santé, de l'université et de la culture. Les pôles de première couronne que constituent Villedieu et Buzançais, communes limitrophes ou voisines de Chezelles, sont identifiés comme devant être confortés, notamment en matière de diversification de l'offre de logements et de services à la population.

LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES PAR LE PADD



	POS	PLU
Surface urbanisée (ha)	36	38,5
Surface urbanisable (ha)	7,4	3,9
Espaces naturels et agricoles (ha)	1 688	1 690

Une consommation de l'espace mesurée

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs résultent de la prise en compte des perspectives démographiques, du potentiel de développement communal et de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, la commune s'est engagée à favoriser l'accueil maximal de 100 nouveaux habitants au cours des quinze années suivants l'approbation du PLU (horizon 2030). Une ambition justifiée par la position géostratégique occupée par Chezelles dans le bassin de vie castelroussin, par la volonté communale de préserver sa vitalité et son offre d'équipements (scolaire, RPI,...), ainsi que sur la base des nombreuses sollicitations de terrain à bâtir dont la commune fait l'objet. Tenant compte de cet objectif démographique et du desserrement de la taille moyenne des ménages, il s'agit de favoriser la création de 45 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit un rythme moyen de 3 logements par an. Dix de ces 45 nouveaux logements devront être ouverts sans consommation nouvelle d'espace, par la densification et/ou le renouvellement urbain du centre-bourg et des hameaux. La construction envisagée des 35 logements restants s'appuie sur une extension du domaine constructible de 3,9 ha, principalement dans le bourg et de manière résiduelle à Fouillereau et au Bois de Varaille.

Définir des densités minimales de logements par hectare

Afin de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les orientations générales du PADD et les OAP favorisent la densification et la mutation des espaces bâtis. En complément de cette démarche de "faire le village sur le village" et en se référant à la densité des tissus urbains pré-existants, le PADD détermine une densité minimale pour les secteurs susceptibles d'accueillir des nouveaux logements par extension du domaine constructible. Considérant le caractère exclusivement autonome du système d'assainissement communal, le seuil de densité minimale pour l'urbanisation desdits secteurs est fixé à 12 logements par hectare.

5° Les choix retenus pour etablir les orientations d'amenagement et de programmation (OAP)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNALES

Une amélioration du cadre de vie des habitants en valorisant l'environnement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Prenant la forme de schémas d'aménagement sectoriels, leur élaboration vise notamment à préciser les modalités que la personne publique entend privilégier pour la requalification, l'aménagement ou la mise en valeur de secteurs identifiés comme prioritaires. Composante autonome du dossier PLU, les OAP sont opposables en compatibilité aux tiers.

Un cadre d'intervention opérationnel en application du PADD et des documents de référence intercommunaux

S'agissant de l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. En ce qui concerne les mobilités et les déplacements, les OAP déterminent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Les OAP doivent obligatoirement être respectueuses des orientations générales d'aménagement portées au PADD et tenir compte des orientations territoriales supra-communales approuvées.

ORIENTATION N°1 – METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES, LES ENTREES DE VILLES ET LE PATRIMOINE EN PRESERVANT DURABLEMENT L'ENSEMBLE DES RESSOURCES COMMUNALES ET EN AMELIORANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Contribuant principalement à préserver les milieux physiques, les espaces naturels, la faune et la flore, ainsi qu'à prévenir des pollutions, des risques et des nuisances, les OAP visant à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine s'intéressent à identifier les éléments naturels et paysagers à conserver, restaurer ou créer. Elles recherchent également à améliorer durablement le cadre de vie des habitants de Chezelles en préservant davantage les ressources naturelles, en valorisant les atouts patrimoniaux et en proposant des aménagements collectifs durables.

Composantes de la trame bleue à valoriser

Alimentant la rivière Trégonce, les ruisseaux et fossés communaux doivent bénéficier de mesures de protection spécifiques. Autant d'un point de vue naturel que sur le plan fonctionnel, les abords de la Trégonce pourront être valorisés afin de garantir la circulation de l'eau et d'en améliorer la qualité. Cette approche doit favoriser la mise en œuvre d'initiatives devant contribuer à restaurer durablement les trames vertes et bleues communales, ainsi que les points de connexions existants entre elles.

Eléments de la trame verte à conserver

Constituant un atout majeur de l'ambiance du village, il s'agit d'assurer la protection des espaces boisés, des alignements végétalisés et des marqueurs paysagers isolés. Ces mesures de protection doivent autant produire un levier de valorisation du milieu naturel, que servir les conditions d'une meilleure gestion de la ressource en bois, notamment en adéquation avec les besoins sylvicoles locaux.

Zone à dominante humide à inventorier, à caractériser et à protéger

Pour des raisons d'ordre écologique, les parcelles à caractère humide participant à protéger la ressource en eau, à limiter le risque lié aux inondations et à développer une agriculture raisonnée sont également à valoriser. Les espaces situés à proximité immédiate du réseau hydrographique et dont les sols présentent des traces d'hydromorphie sont à identifier. Leur caractérisation doit garantir une gestion cohérente des potentialités écologiques, économiques et sociales offertes par les zones humides (habitats d'espèces, prairies humides, espaces d'information pédagogique, lieux récréatifs,…).

Les zones agricoles utiles à préserver

Les zones agricoles utiles à préserver et à valoriser correspondent aux secteurs agricoles de la commune d'ores et déjà exploités. Devant contribuer à la conservation de l'activité agricole et à son maintien, ces zones agricoles doivent permettre l'accueil de nouvelles constructions ou installations liées aux besoins des exploitations agricoles de la commune dans le respect des paysages et de la pérennisation de l'activité agricole. Il faudra notamment respecter les périmètres d'inconstructibilité autour des silos agricoles et de toutes installations classées pour la protection de l'environnement existants, ainsi que les perspectives et les cônes paysagers du plateau.

Réseau d'évacuation des eaux pluviales à conforter

La gestion coordonnée des eaux pluviales doit être consolidée en tissu urbanisé. Il s'agit à la fois de renforcer la capacité de récupération de ces eaux à la parcelle, pour l'arrosage, voire l'alimentation des sanitaires, notamment dans les bâtiments d'intérêt collectif, mais aussi d'accroître le principe de rétention des eaux résiduelles, notamment en privilégiant une faible imperméabilisation des sols dans la réalisation des petits aménagements et des espaces publics. L'entretien strict des fossés doit également constituer une exigence d'intérêt général.

Equipement de gestion des eaux à conforter, à requalifier ou à créer

Contribuant à diminuer le risque d'inondation pluviale et à préserver la qualité des eaux, les équipements de gestion des eaux doivent tenir compte de la topographie et de la nature des terrains.

Zone d'assainissement individuel à adapter

L'assainissement communal est à caractère exclusivement individuel. En appui du SPANC, la mise en conformité des systèmes d'assainissement individuel pré-existant et à venir dans les zones de développement envisagées doit garantir la protection de l'environnement, et plus particulièrement des ressources en eau souterraines, de toutes pollutions éventuelles.

Entrée de ville à traiter

Devant constituer un élément de transition entre les tissus urbanisés et les espaces ouverts, le traitement des entrées de ville doit favoriser l'émergence d'une « identité paysagère » propre à la commune, tout en informant de l'existence d'une zone habitée et en contribuant à la réduction de la vitesse des véhicules.

Patrimoine bâti traditionnel à sauvegarder

Pour des motifs d'ordre patrimoniaux, l'ensemble des emprises bâties identifiées doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur spécifiques. Il s'agit notamment de traduire ces exigences par le recours à des pratiques architecturales garantes de cohérence et de continuité avec la morphologie du bâti existant.

Bâtiment agricole à protéger

Pour des raisons essentiellement architecturales et culturelles, il s'agit de protéger et de mettre en valeur le bâti agricole traditionnel d'intérêt patrimonial en autorisant son changement de destination. Composante essentielle du renouvellement urbain, il s'agit par cette mesure d'encourager les évolutions dans la destination du bâti identifié comme délaissé et/ou pouvant faire l'objet d'allotissement des volumes architecturaux.

Silo agricole relevant du règlement sanitaire départemental

Relevant du règlement sanitaire départemental, les silos identifiés disposent d'un périmètre de réciprocité de 50 mètres empêchant toutes nouvelles constructions.

Construction existante aux performances énergétiques à améliorer

L'amélioration des performances énergétiques des constructions constitue un enjeu majeur du développement durable. D'une part, en favorisant la rénovation thermique des constructions et en évitant les pertes de chaleur, notamment par une meilleure isolation des façades, des ouvertures et de la toiture, l'objectif est de réduire la consommation énergétique des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, d'activité artisanale, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt ou de service public. D'autre part, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques, panneaux photovoltaïques, éolienne, géothermie,…) et de récupération des eaux pluviales permettent également de diminuer durablement les coûts de fonctionnement et d'entretien d'un bâtiment. Répondant également aux enjeux d'optimisation des performances énergétiques,…) et sans porter atteinte aux paysages urbains traditionnels, la rénovation thermique du parc de logements sociaux de la commune visant le recours aux innovations permises par l'éco-construction pourrait servir d'exemple (rénovation thermique, énergies renouvelables, récupération des eaux pluviales).

En se référant aux techniques d'éco constructions et en favorisant l'innovation (technologique, financière, organisationnelle, législative ou commerciale), le Grenelle de l'Environnement a fixé l'objectif national de réduire la consommation énergétique des bâtiments existants de 38 % d'ici 2020. Ainsi, les OAP visant l'amélioration de l'habitat s'intéresse à optimiser les performances énergétiques des constructions existantes en développant notamment les dispositifs de production d'énergies renouvelables, de récupération des eaux pluviales et de rénovation thermique. D'autre part, l'amélioration de l'habitat s'appuie également sur une diversification de l'offre et de la typologie en logements et en hébergements au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.

ORIENTATION N°2 –FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES ET ORGANISER LES MOBILITES EN DIVERSIFIANT ET EN SECURISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS

Afin de satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, les OAP visant à assurer le développement des secteurs s'intéressent principalement à définir les actions devant permettre d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités. Réalisé par la CCVIB, le programme local de l'habitat (PLH) doit définir, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, en tenant compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. Les OAP doivent être compatibles avec les orientations du PLH de la CCVIB.

Espace public aux usages diversifiés à conforter, à requalifier ou à créer

La réalisation de nouveaux espaces publics d'intérêt collectif constitue un marqueur de vitalité au service de la valorisation du cadre de vie et de la diversification des fonctions offertes par les tissus urbanisés. L'identité des espaces publics pré-existants doit être améliorée en tenant compte de la pluralité et de la mutabilité des besoins et des usages. Il s'agit de rendre ces lieux de vie plus accessibles, fonctionnels, et conformes au caractère du village. Il convient également de réaffirmer l'offre en équipement collectif et de permettre le changement de destination des zones dédiées à la pratique sportive située en retrait de la rue du Lavoir. Cette mesure vise aussi la réalisation d'espaces publics de taille plus réduite qui contribuent ponctuellement à enrichir les propriétés et les lectures par les riverains d'un espace de vie donné. Enfin, l'accessibilité et les fonctions des principaux arrêts de transport collectif doivent être structurellement améliorées.

Equipement communautaire ou intercommunautaire à valoriser

Conformément aux prescriptions des lois Grenelle, les bâtiments de propriété communale doivent permettre d'illustrer les thématiques du renouvellement urbain. Il s'agit à la fois d'engager leur mise en valeur par un travail d'insertion et d'accessibilité, mais également de favoriser une prise en compte objective des normes environnementales et énergétiques.

Activité économique à promouvoir

Vecteur d'attractivité et de lien social, il s'agit d'accompagner durablement les commerces et les activités artisanales dans leurs perspectives d'évolution, tant sur le plan fonctionnel que d'un point de vue architectural.

Voie à aménager ou à créer pour diversifier et sécuriser les déplacements

Ces voies de communication doivent faire l'objet d'interventions permettant de limiter les risques liés à la circulation automobile. Composante essentielle du renouvellement urbain, les voies à aménager pour diversifier les déplacements doivent contribuer à hiérarchiser les liaisons entre les différentes composantes de la trame urbanisée (logements, équipements, commerces, espaces publics,..). Il s'agit notamment d'homogénéiser le traitement des limites séparatives entre chaussée et trottoir pour faciliter la circulation piétonne et l'articulation entre les différences usages de la rue. Ces prescriptions devront également permettre la prise ne compte objective du déplacement des personnes à mobilité à réduite (PMR).

Cheminement piéton à créer ou à conforter

La création de cheminements piétons doit être soutenue et s'inscrire dans la poursuite des initiatives supra-communales en matière de diversification des déplacements (PDIPR et SCoT). La réalisation de ces tronçons conduit à une valorisation significative des marqueurs paysagers et naturels environnants.

Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements

A vocation centrale, ce type d'intersection doit faire l'objet d'interventions permettant de limiter les risques liés à la circulation automobile, mais également de renforcer le pouvoir d'attractivité des commerces, des places publiques et des équipements attenants.

Arrêt de transport collectif à aménager

Autant pour des raisons d'ordre environnemental que pour répondre à la complexité des enjeux en matière de desserte des territoires, les réseaux de transport collectif constituent un levier déterminant du renouvellement des territoires. L'accessibilité et les fonctions des principaux arrêts communaux doivent être structurellement améliorées.

Devant contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à améliorer les liaisons entre les zones urbanisées, à sécuriser les déplacements, à favoriser les circulations douces et à rationnaliser les capacités de stationnement, les OAP visant à organiser les mobilités s'intéressent à définir les actions et les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement. Participant à limiter les risques liés à la circulation automobile, les OAP devront également permettre de prendre en compte objectivement les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR).

Parc de stationnement à aménager

Compte tenu de la relative faiblesse communale en matière de desserte des transports collectifs, l'automobile constitue un équipement de mobilité indispensable pour les riverains. Les emprises identifiées doivent être maintenues dans leur usage actuel. L'aménagement de nouveaux parcs de stationnement vise à libérer l'espace public des incidences de l'automobile par la création d'emprises spécifiques. Ces aménagements doivent favoriser une meilleure articulation entre les modes de circulation, participer à une réappropriation des abords des équipements d'intérêt collectif et contribuer au développement du co-voiturage.

Alignement végétalisé à créer

La réalisation de nouveaux alignements végétalisés vise à consolider les relations visuelles entretenues avec l'environnement immédiat. Il est indispensable de ménager des « espaces tampon » entre les tissus urbanisés et les paysages agricoles ouverts. Ce parti pris doit également permettre de favoriser l'insertion des espaces publics existants ou à créer et de faciliter leur capacité d'appropriation par les habitants. Les essences utilisées seront choisies parmi les essences régionales. Toutes les espèces invasives doivent être proscrites. Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, doivent également être privilégiées.

ORIENTATION N°3 – FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN PERMETTANT LA DENSIFICATION DES TISSUS URBANISES EXISTANTS ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS EN MAITRISANT LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la nécessité de rechercher la plus grande compacité dans l'organisation des espaces urbains implique de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ainsi, les OAP visant à favoriser le renouvellement urbain s'intéressent principalement à utiliser la capacité des réseaux usuels existants (eau, électricité, accès,…) pour densifier les parcelles comprenant d'ores et déjà des constructions. Les conditions de densification du tissu urbanisé existant varient en fonction de l'occupation et l'usage des sols, ainsi que de la nature, de la morphologie et de l'implantation des constructions. Ces OAP recherchent également à améliorer durablement la qualité urbaine et des services offerts aux habitats des secteurs concernés en définissant des actions et des opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.

Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien pouvant être densifiée

Correspondant au tissu ancien du centre-bourg et des hameaux, ce secteur doit favoriser le principe de renouvellement et de densification urbaine. Pouvant notamment s'appuyer sur la division foncière afin de créer de nouveaux lots à bâtir, ces potentialités de restructuration doivent localement tenir compte du risque théorique d'inondation.

Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien pouvant être densifiée

Situé principalement en centre-bourg et correspondant aux extensions du tissu ancien ou aux nouvelles opérations de logements, ce secteur concentre des possibilités de densification.

Parcelle comprenant des constructions isolées habitées ou non pouvant être faiblement densifiée

Le caractère indépendant de ces parcelles confère des capacités de mutabilité spécifiques à ce type de construction. Le principe de l'extension du volume architectural pré-existant doit prévaloir sur la démarche de construction de nouveaux bâtiments.

Secteur de renouvellement urbain permettant la démolition/reconstruction des bâtiments

Cette prescription permet d'identifier et de favoriser le réaménagement d'emprises jugées inadéquates avec le cadre de vie et le caractère résidentiel du centre-bourg. A l'attention des constructions pré-existantes, ce secteur subordonne la délivrance du permis de construire à la démolition de tout ou partie des bâtiments sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. Cette mesure est établie pour privilégier le principe de négociation entre la personne publique et le propriétaire privé en attente du permis de construire.

Secteur d'extension urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions d'habitation individuelle ou d'activités commerciales et artisanales (R+1)

Situées en continuité ou au cœur des tissus urbanisés pré-existants, desservies ou aisément raccordables par les réseaux et les voies de communication, les dents creuses identifiées doivent permettre d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation. D'un point de vue typologique, ces parcelles peuvent accueillir de l'habitat individuel (R+1) ou des activités compatibles avec le caractère résidentiel du village. Sur le plan spatial, ces nouvelles constructions doivent respecter les caractéristiques morphologiques et d'implantation du tissu dans lequel elles s'insèrent.

5 **Nombre minimum de logements à créer selon une densité de 12 logements par hectare**

En se référant aux objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels ou agricoles, ainsi qu'aux projections démographiques portés au PADD, les secteurs d'extension du domaine constructible sont concernés par un nombre minimum de logements à créer. Ce dernier s'appuie sur une densité minimale de 12 logements par hectare, soit des parcelles constructibles d'une taille moyenne de 830m².

Données provenant du diagnostic territorial

LOCALISATION	*NOMBRE*		*SUPERFICIE EN (ha)*				*TOTAL*
	Population estimée	*Logements estimés*	*Tissus anciens*	*Extensions du tissu ancien*	*Secteur de renouvellement urbain*	*Secteur d'extension urbaine*	
Centre-bourg	238	147	11,7	13,8	0,8	1,8	28,1 ha
Fouillereau	58	27	4,6	0,8	-	-	5,4 ha
Pelvessier	15	6	1,9	0,7	-	-	2,6 ha
Bois de Varaille	21	9	1,8	0,7	-	-	2,5 ha
TOTAL	332	189	20 ha	16 ha	0,8 ha	1,8 ha	38,6 ha

Objectifs quantitatifs en matière de nouveaux logements

LOCALISATION	Nombre minimum de logements à créer par renouvellement urbain et densification urbaine	Nombre minimum de logements à créer par extension du domaine constructible	TOTAL
Centre-bourg	9	20	29
Fouillereau	-	8	8
Pelvessier	-	2	2
Bois de Varaille	-	6	6
TOTAL	9	36	45

LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP

Une étape programmatique à l'attention des principaux lieux de vie

Les OAP portent sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. La morphologie de Chezelles se dessine autour d'un bourg ancien en position centrale et sur la présence de trois hameaux principaux ; Pelvessier, le Bois de Varaille et Fouillereau. Le centre-bourg s'est construit en appui de l'axe principal (rue du Lavoir), mais également au fil de l'eau, le long de la rivière Trégonce et de son bief. La relative dispersion des tissus urbanisés oblige la commune à mener une réflexion sur les fonctions de chacun de ces espaces bâtis, mais également sur les leviers permettant de renforcer les interactions existantes entre eux et leurs relations avec les espaces agricoles et naturels.

Réorganiser les modalités de développement du centre-bourg et permettre la densification des hameaux

Le centre-bourg, véritable cœur géographique et fonctionnel de la commune, les hameaux de Fouillereau et Pellevessier, espaces de vie au caractère berrichon affirmé, ainsi que le Bois de Varaille, hameau" isolé" particulièrement concerné par les enjeux agro-naturels, constituent les quatre secteurs faisant l'objet d'OAP. Tout en tenant compte des caractéristiques propres à chacun de ces lieux, la mise en œuvre des prescriptions OAP contribue à répondre aux objectifs de diversification des fonctions humaines, à la valorisation du cadre de vie et favorise une traduction objective des enjeux du développement durable.

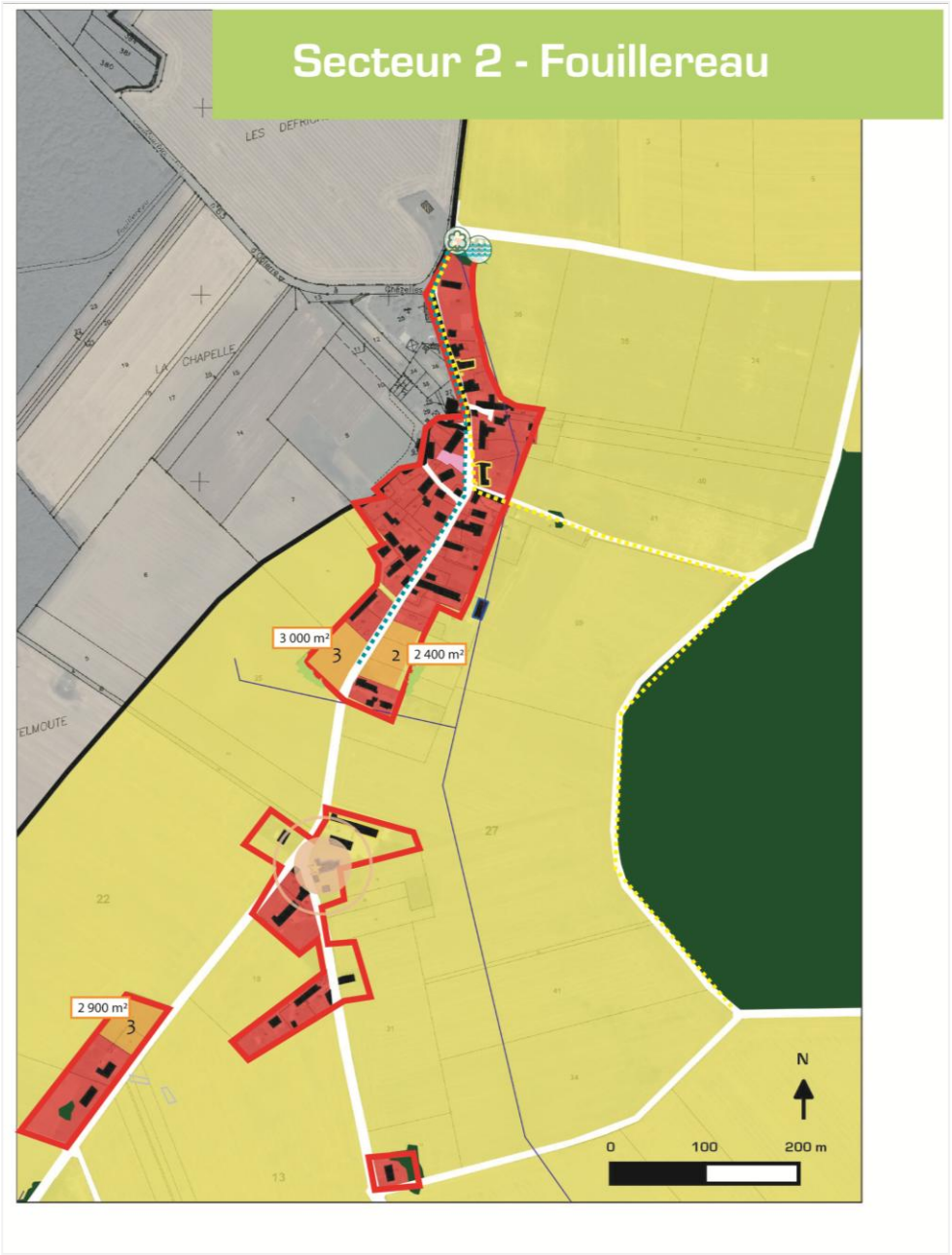
Un lieu de vie structurant à l'équilibre fin et aux usages variés

La morphologie initiale du centre-bourg s'est structurée au fil de l'eau, induisant le caractère humide des points les plus bas du village. La rivière Trégonce constitue indéniablement la colonne vertébrale de l'organisation spatiale du centre-bourg, l'évolution de son tracé indique par ailleurs les logiques d'implantation et de « domestication » du milieu par les hommes. Les logements du bourg sont exclusivement individuels, cependant l'occupation parcellaire repose sur une relative mixité. Les héritages du front bâti traditionnel côtoient des constructions récentes de type pavillonnaire. Les principales activités économiques du village se structurent le long de la rue du Lavoir.

Accompagner durablement les évolutions du principal espace urbanisé de Chezelles

Le centre-bourg concentre les principaux leviers d'attractivité communale et de réelles potentialités de renouvellement urbain. Tout en consolidant le "jus environnemental" dans lequel baigne le bourg de Chezelles, les OAP définies à l'attention de ce secteur permettent d'agir en faveur de la mutation des espaces bâtis pré-existants, mais aussi de doter la zone urbanisée de capacités d'extension mesurée. Il s'agit également de favoriser l'émergence de leviers d'action sur le domaine public, notamment en engageant la rationalisation des espaces de stationnement et en identifiant les voies dont les usages sont à diversifier.

FOUILLEREAU



Un espace de vie jouissant d'une atmosphère singulière devant être confortée

Le hameau de Fouillereau se caractérise par une morphologie du bâti et une occupation parcellaire relativement homogène. Niché à l'extrême nord du territoire communal entre le bois de Châtillon, le bois de Villegongis et les paysages agricoles ouverts, Fouillereau bénéficie d'un cadre de vie rare en Champagne berrichonne. Tout en dotant le secteur de capacités raisonnables de densification, en accompagnant le comblement de ses "dents creuses" et en privilégiant une diversification raisonnable de ses fonctions humaines, il apparaît essentiel de préserver le caractère des lieux. La formulation des OAP à l'attention de ce secteur conduit notamment à créer les conditions programmatiques et réglementaires en faveur d'une relation soutenue entre les habitants et les milieux agro-naturels environnants.

La deuxième entité démographique communale concentrant de nombreuses potentialités

Avec une trentaine de logements pour quasiment 80 habitants, le hameau de Fouillereau constitue le principal "écart" de la commune du point de vue démographique. Associées à la bonne desserte du hameau par l'embranchement de deux voies de communication (RD 63 et RD 78), ces prédispositions renforcent les capacités d'action à l'attention de ce secteur dans le cadre du PLU. Bien qu'appuyé le long des voies de communication, la structure aérée du bâti crée des possibilités en matière de nouvelles constructions. La proximité immédiate de massifs boisés est valorisée par la création et/ou la consolidation d'un cheminement doux partant du centre du hameau et filant en lisière du bois de Châtillon.

PELVESSIER

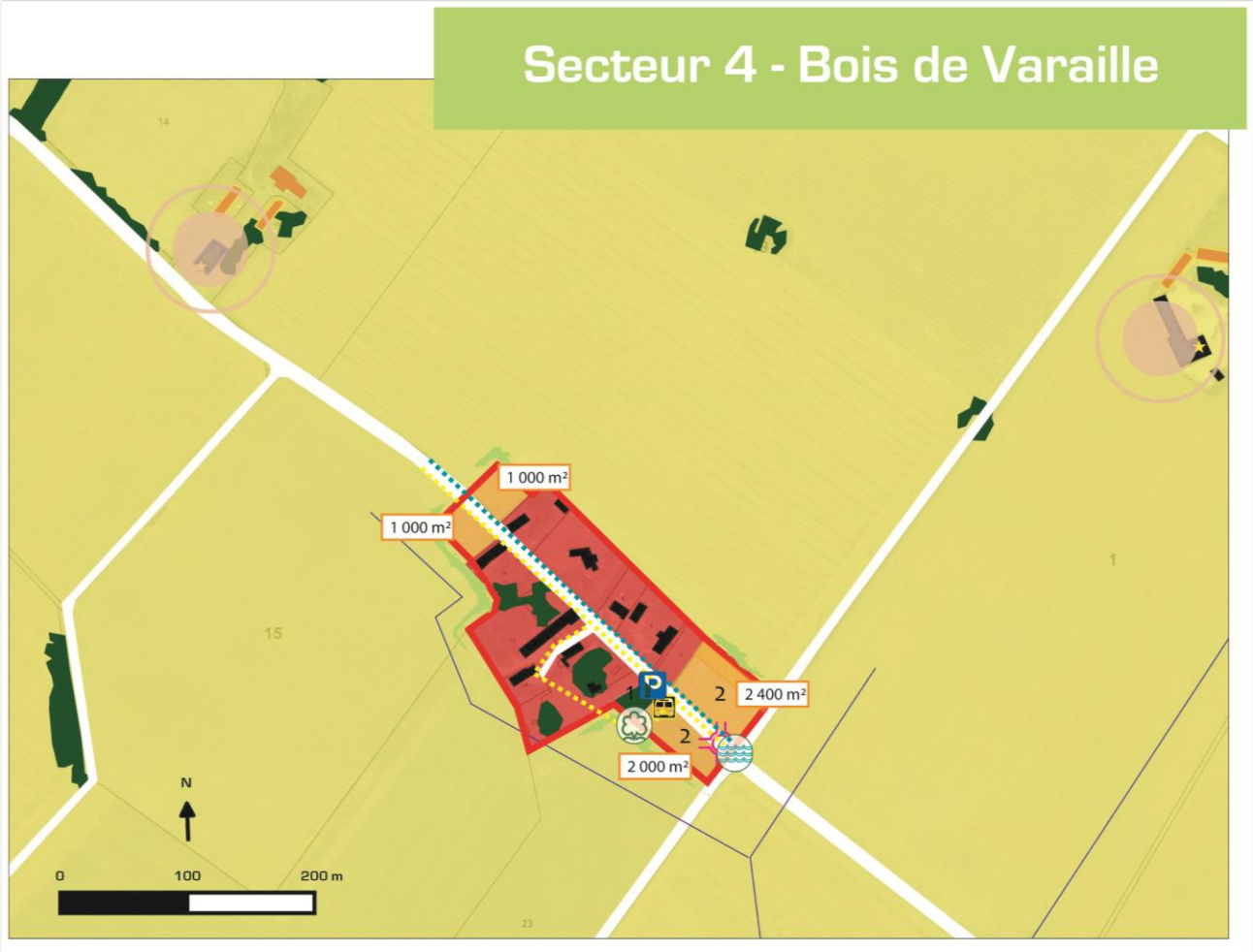
Un hameau au poids démographique relatif mais particulièrement bien connecté à la vie communale

Situé à proximité nord du centre-bourg, le hameau de Pelvessier s'est développé de manière concentrée le long de la RD 27. Le tracé rectiligne de la voie de communication en cœur de hameau ajouté à un passage relativement dense des véhicules constitue un enjeu déterminant en faveur du renouvellement des usages de la voie publique et de réduction des nuisances automobiles. Les modalités d'implantation du bâti y sont relativement hétérogènes. Le secteur réunit à la fois une exploitation agricole en fonctionnement, de l'habitat traditionnel berrichon à l'alignement et des constructions plus récentes implantées en cœur de parcelle.

De réelles capacités de densification qui doivent être menées en tenant compte de l'environnement immédiat

Considérant sa localisation à proximité immédiate du bourg et sa qualité de desserte par le RD 27, les fonctions résidentielles de Pelvessier peuvent être raisonnablement confortées, notamment par le comblement de ses "dents creuses". D'un point de vue environnemental, la mitoyenneté du passage de la rivière Trégonce associée à la contiguïté des surfaces agricoles doivent également contribuer à traduire localement la démarche trame verte et bleue, notamment s'agissant de la mise en valeur du caractère humide des parcelles exploitées en fond de vallée.

BOIS DE VARAILLE



Un hameau attractif ne comprenant aucune installation liée à l'activité agricole

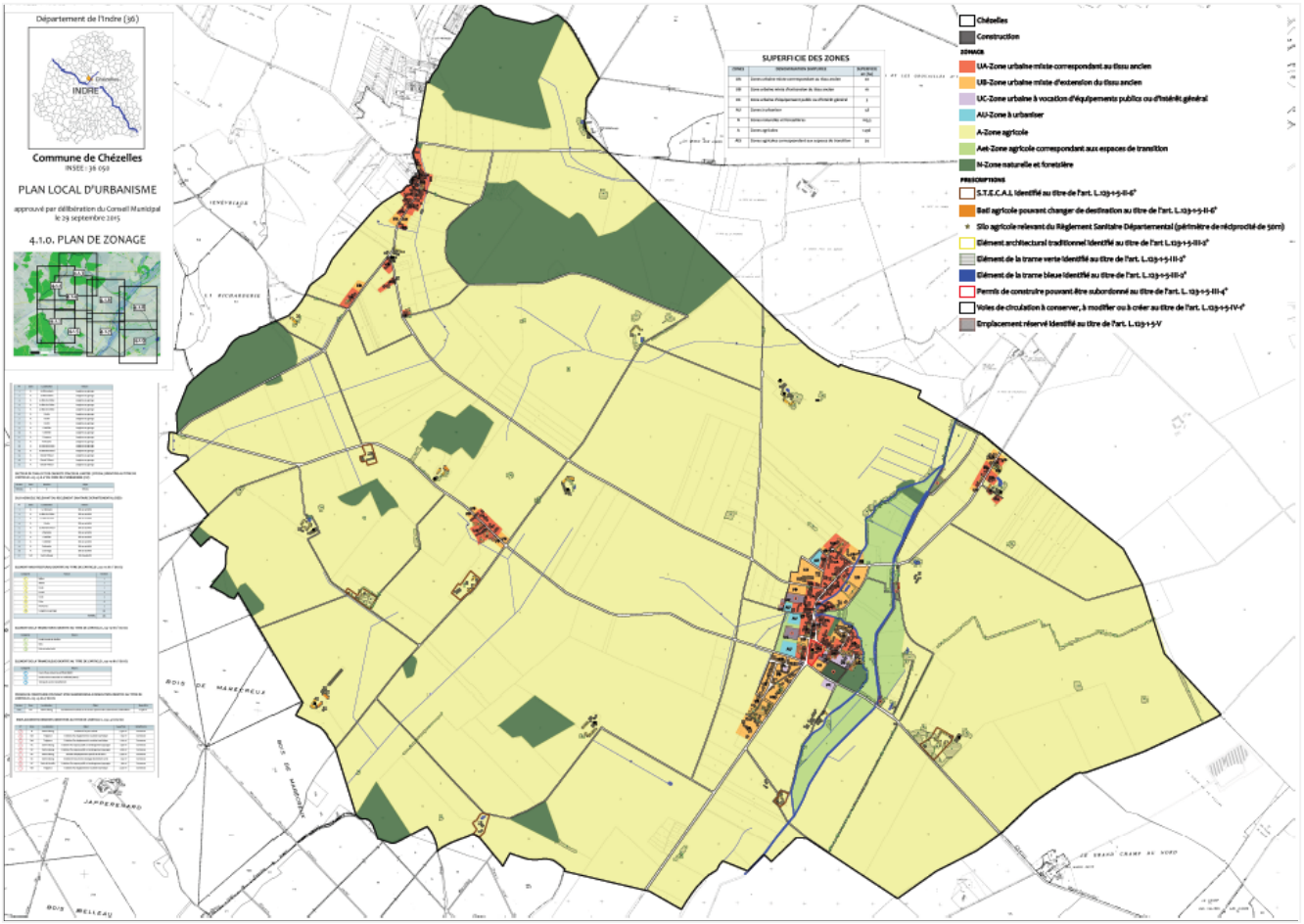
Situé à quasi équidistance du centre-bourg et de Fouillereau, le hameau du Bois de Varaille fait l'objet d'une attractivité résidentielle croissante. Desservi par la RD 64, il la particularité d'être localisé à proximité de vastes espaces agricoles dédiés à la céréaliculture intensive. Uniquement destiné à un usage d'habitation, le tissu bâti existant y homogène. Il se compose principalement de longères caractéristiques de Champagne-berrichonne. En tenant compte de l'absence au sein du hameau de constructions et d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD), le secteur du Bois de Varaille dispose, sur la base de sollicitations régulières des riverains, de capacités raisonnables de densification urbaine pouvant directement s'appuyer sur la structure des réseaux usuels existants (voie, réseau de distribution d'eau, électricité,…).

Des mesures contribuant à un développement mesuré

L'absence d'installation liée à l'activité agricole et la présence grandissante de ménages avec enfants installés au sein des logements contribuent à justifier les choix visant un développement mesuré du Bois de Varaille par "épaississement" de l'enveloppe urbanisée pré-existante. Son accessibilité solide combinée à l'implantation des réseaux usuels confèrent à ce hameau des capacités de densification urbaine ne nécessitant pas la création de voirie. Dans le cadre d'un développement mesuré de l'urbanisation du Bois de Varaille, les OAP s'intéressent aussi à caractériser la relation du hameau avec son environnement immédiat, et à préciser les besoins en matière d'espaces d'agrément et d'intérêt collectif.

6°LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

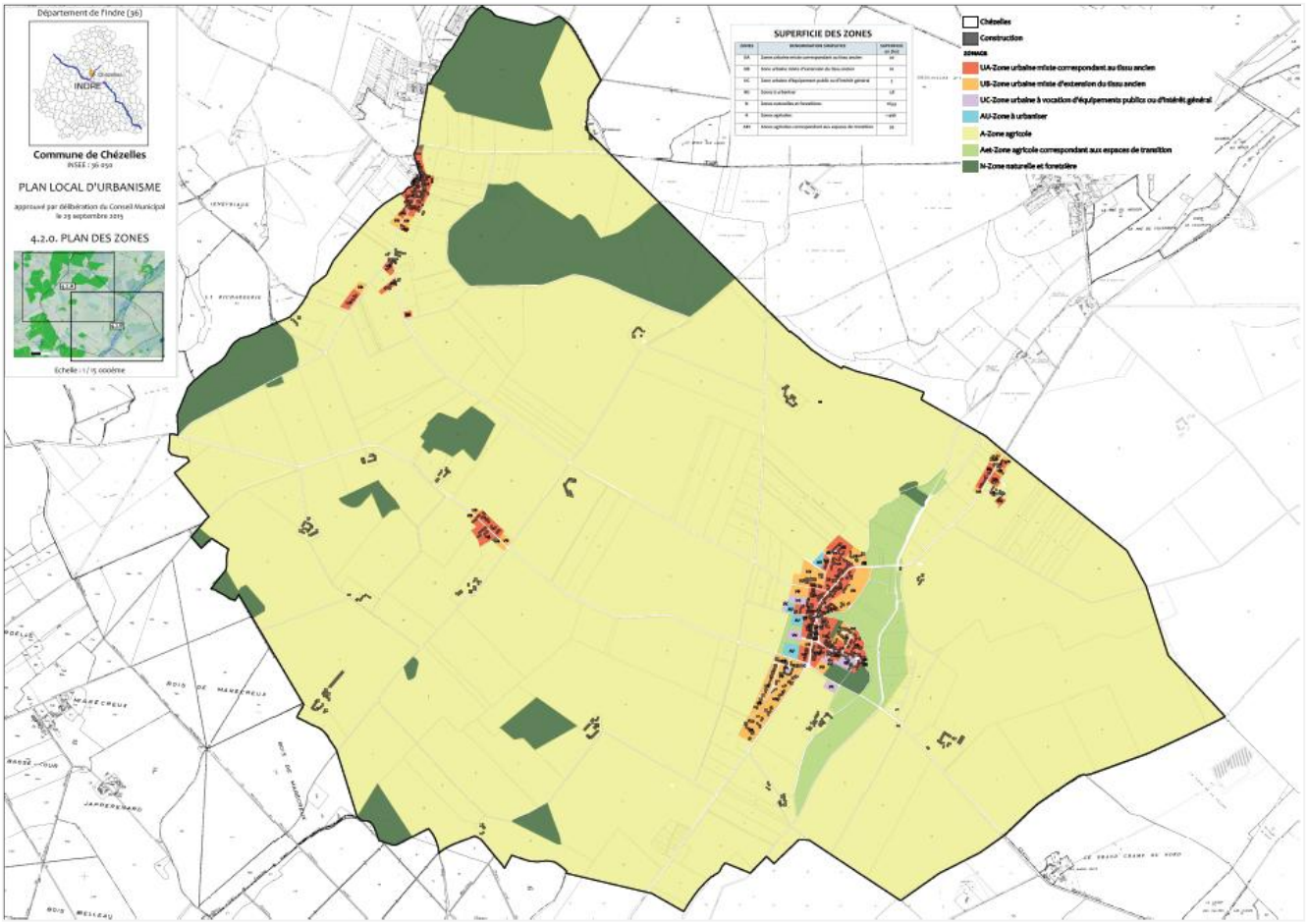
LE PLAN DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Un document graphique opposable

Constituant la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage du PLU identifie des zones urbaines (UA, UB et UC), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A et Aet) et une zone naturelle (N). Chaque zone identifiée par le plan est associée à un règlement spécifique. Se superposant au zonage, les prescriptions se référant au code de l'urbanisme (L.123-1-5-II-6°, L.123-1-5-III-2°, L.123-1-5-III-4°, L.123-1-5-IV-1° et L.123-1-5-V) doivent contribuer au développement raisonnable des tissus urbanisés existants tout en améliorant le cadre de vie des habitants, ainsi qu'à préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la commune de Chezelles.

LES COMPOSANTES DU ZONAGE REGLEMENTAIRE



Les zones urbaines dites U

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Contribuant à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu patrimonial environnant, ainsi qu'à la mise en œuvre de projets en faveur de l'attractivité du village, les trois secteurs composants la zone urbanisée (UA, UB et UC) doivent conduire à consolider la qualité du cadre de vie communal au sein des tissus habités.

Les zones à urbaniser dites AU

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles dites A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone agricole, le zonage délimite un secteur spécifique (Aet). En adéquation avec la réalité de l'activité agricole communale, ce secteur correspond aux « espaces de transition » à caractère écologique et/ou paysager de la vallée de la Trégonce situés entre les zones naturelles et les zones agricoles.

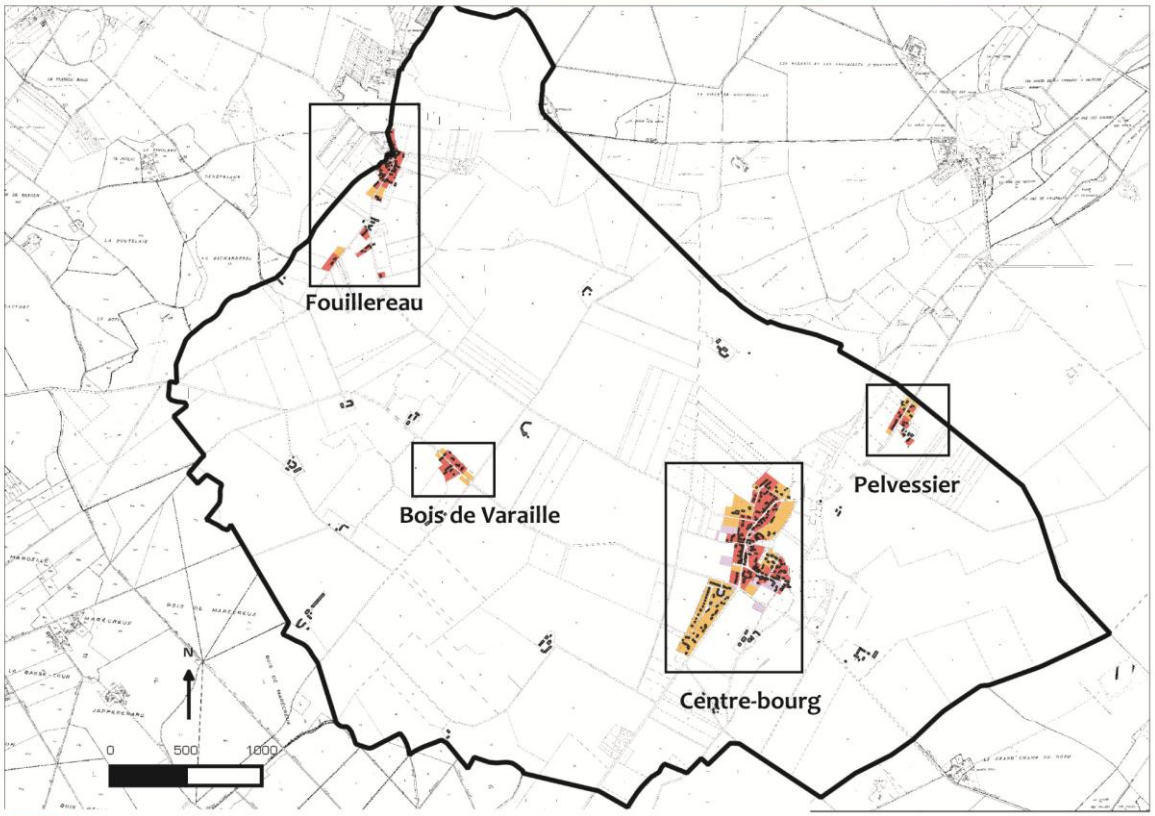
Les zones naturelles et forestières dites N

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LES ZONES URBAINES UA, UB ET UC

Zonage PLU	Superficie (ha)
UA	20
UB	16
UC	3
Total	39

Conserver l'ambiance village et favoriser une mixité des fonctions urbaines



Trois types de zones urbaines

Secteurs urbanisés disposant de réseaux collectifs usuels suffisants pour permettre leur densification, les zones urbaines UA, UB et UC se distinguent par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols et par les fonctions urbaines existantes. Ainsi :

- **UA** est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien.
- **UB** est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle d'extension du tissu ancien.
- **UC** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Atteindre les objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Contribuant à lutter contre l'étalement urbain et à préserver les espaces agricoles, les orientations d'aménagement prises dans le cadre du PADD et des OAP conduisent à maîtriser l'urbanisation en favorisant le comblement des dents creuses, ainsi que la densification des zones situées en continuité immédiate du tissu ancien et dotées d'un accès direct à la voirie publique. Ainsi, la zone UA et la grande majorité de la zone UB correspondent aux zones urbaines mixtes pré-existantes pouvant être densifiées.

UA – ZONE URBAINE MIXTE A DOMINANTE RESIDENTIELLE CORRESPONDANT AU TISSU ANCIEN

Zone UA	Superficie (ha)
Centre-bourg	11,7
Fouillereau	4,6
Pelvessier	1,9
Bois de Varaille	1,8
Total	20

Des qualités architecturales et patrimoniales à protéger

Zone urbaine mixte à dominante résidentielle, la zone UA correspond au tissu bâti ancien. Elle représente une superficie de 20 ha. Avec une grande majorité de résidences principales construites avant 1949, le bâti en zone UA se compose d'anciens corps de ferme et de longères caractéristiques de l'architecture paysanne et rurale berrichonne. Tenant compte de la qualité patrimoniale de ce tissu ancien, le PLU fonde l'évolution de la zone UA en privilégiant la reconstruction à l'identique et/ou la rénovation thermique des espaces bâtis pré-existants. Conformément aux engagements pris dans le cadre de la formulation du PADD et des OAP, la commune souhaite ainsi favoriser la revitalisation de la zone UA par un traitement subtile des constructions préexistantes tout en engageant des dispositifs au service de la diversification des fonctions humaines compatibles avec les qualités patrimoniales et le cadre de vie de la zone UA.

Un centre-bourg marqué par un front bâti continu originel

En zone UA, l'alignement relatif des longères et des anciens corps de ferme contribue à la valorisation de la morphologie des paysages urbanisés. L'implantation, le volume et la morphologie des constructions restent globalement homogènes. Occupant principalement une fonction résidentielle, la zone UA peut également accueillir sous conditions particulières des activités commerciales, artisanales, de bureaux et/ou d'entrepôts compatibles avec les qualités du front bâti originel. En favorisant les conditions d'une mixité fonctionnelle, la commune souhaite valoriser les atouts patrimoniaux et relancer son attractivité.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX REGLEMENTAIRES POUR LA ZONE UA

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver le caractère patrimonial pré-existant.
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser le traitement du tissu existant et permettre la mixité fonctionnelle de la zone en autorisant des usages et des modes d'occupation du sol en compatibilité avec le caractère patrimonial de la zone.
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationnalisant les accès privés à la voirie publique.
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Respecter les recommandations du SPANC. Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages architecturaux de la zone en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain.
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver les alignements caractéristiques en valorisant la valeur patrimoniale du front bâti communal.
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Garantir la continuité du bâti existant.
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Garantir des conditions minimales d'éclairement des pièces habitables tout en permettant une densification de la zone.
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité des paysages caractéristiques environnants.
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser l'usage réaliste de matériaux qualitatifs s'intégrant de manière harmonieuse à l'existant tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°du Code de l'Urbanisme.
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Privilégier le stationnement hors des voies et emprises publiques tout en respectant les normes quantitatives en vigueur.
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales afin de préserver la biodiversité ordinaire et remarquable et de protéger les ressources en eau.
14 – Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Non règlementé.
15 –Performances énergétiques	Favoriser la rénovation thermique des bâtiments et les dispositifs de production d'énergie renouvelable
16 – Communication numérique	Rendre accessible les communications numériques

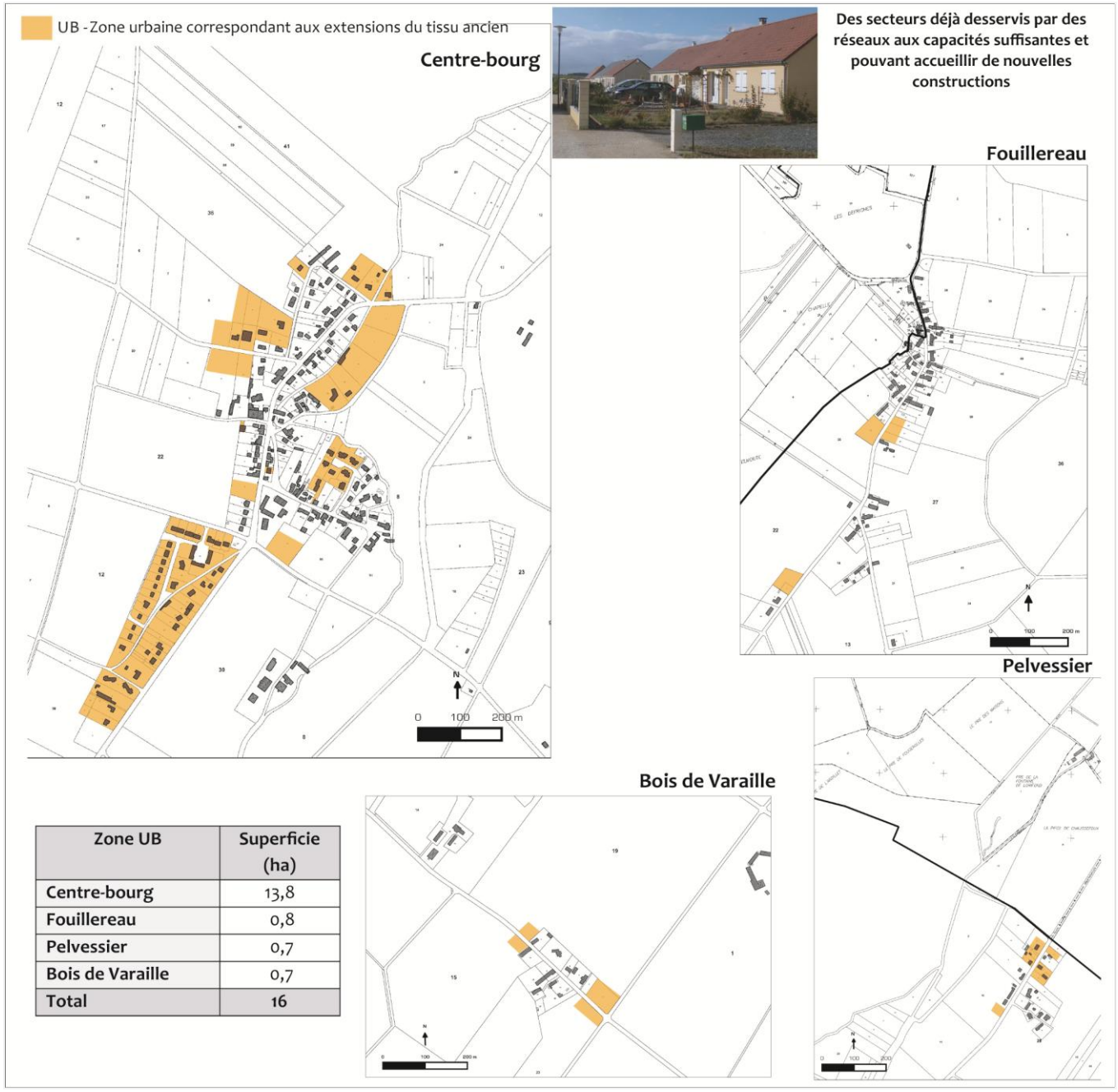
Préserver le patrimoine bâti ancien

Devant contribuer à préserver et à valoriser durablement les caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti ancien, le règlement de la zone UA fixe notamment les conditions d'occupation et d'usages du sol. Les 16 articles du règlement contribuent à préserver les caractéristiques du tissu bâti pré-existant (implantation, volume, hauteur, aspect extérieur…) et privilégient son évolution et sa densification par rénovation thermique, réhabilitation à l'identique, extension, allotissement, changement de destination et/ou division foncière.

Créer les conditions règlementaires d'une évolution qualitative de la zone UA

Afin de préserver l'atmosphère de la zone UA facteur d'attractivité communale, la rénovation thermique, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes seront encouragés dans le respect des articles 10, 11 et 15. Toute démarche engagée en matière de réhabilitation à l'identique et de rénovation thermique des constructions existantes devra, en cas de besoin, privilégier l'accompagnement du STAP 36, du CAUE 36 et de l'architecte-conseil de la DDT 36.

UB – ZONE URBAINE MIXTE D'EXTENSION DU TISSU ANCIEN



Zone UB	Superficie (ha)
Centre-bourg	13,8
Fouillereau	0,8
Pelvessier	0,7
Bois de Varaille	0,7
Total	16

Doter la commune de capacités raisonnables d'urbanisation future tout en maintenant la qualité du cadre de vie

Conformément à l'article L.123-1-5-III-1° du Code de l'Urbanisme, le secteur UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle d'extension du tissu ancien des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Elle représente une superficie totale de 16 ha.

Fédérer les initiatives permettant de relancer la dynamique démographique

Considérant l'enjeu n°3 formulé à l'issue du diagnostic territorial « fédérer les initiatives permettant de relancer la dynamique démographique », la commune désire que la zone UB soit le lieu d'expression d'accueil de nouveaux ménages par la densification du tissu pré-existant et/ou la construction d'habitations individuelles (R+1) en continuité du domaine constructible, mais également par l'accueil de nouvelles activités. En conséquence, la zone UB doit accueillir une part significative de l'objectif communal de production de 10 logements par densification et/ou renouvellement urbain à l'horizon 2030. Les parcelles composant la zone UB disposent d'un accès sur la voie publique et sont d'ores et déjà raccordées ou aisément raccordables aux réseaux usuels nécessaires à leur densification.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX REGLEMENTAIRES POUR LA ZONE UB

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver le caractère patrimonial environnant.
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser la densification de la zone et créer les modalités raisonnables d'urbanisation future en autorisant des usages et des modes d'occupation du sol en compatibilité avec le caractère patrimonial de la zone urbaine.
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationnalisant les accès privés à la voirie publique.
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Respecter les recommandations du SPANC. Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages architecturaux de la zone en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain.
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver les alignements caractéristiques en valorisant la valeur patrimoniale du front bâti communal.
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Garantir la continuité du bâti existant.
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Garantir des conditions minimales d'éclairement des pièces habitables tout en permettant une densification de la zone.
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité des paysages caractéristiques environnants.
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser l'usage réaliste de matériaux qualitatifs s'intégrant de manière harmonieuse à l'existant tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°du Code de l'Urbanisme.
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Privilégier le stationnement hors des voies et emprises publiques tout en respectant les normes quantitatives en vigueur.
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales afin de préserver la biodiversité ordinaire et remarquable et de protéger les ressources en eau.
14 – Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Non règlementé.
15 –Performances énergétiques	Favoriser la rénovation thermique des bâtiments et les dispositifs de production d'énergie renouvelable
16 – Communication numérique	Rendre accessible les communications numériques

Favoriser l'insertion des futures constructions envisagées

Devant contribuer à favoriser l'insertion morphologique et paysagère des constructions à venir (R+1) dans le tissu existant, le règlement de la zone UB fixe les conditions d'occupation et d'usages du sol en favorisant la densification et la diversification des fonctions humaines en tissu urbanisé.

Répondre objectivement aux besoins identifiés par la commune

Conformément au PADD et aux OAP et dans le respect des recommandations du SPANC, la commune entreprend d'exploiter la capacité des réseaux usuels actuels pour favoriser l'implantation de nouvelles habitations individuelles et/ou d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et/ou d'entrepôts compatibles avec le caractère patrimonial du village. Dans une logique de mixité fonctionnelle, le règlement de la zone UB permet cette diversification des usages à condition que la dite activité soit située en rez-de-chaussée d'une construction à usage d'habitation. Cette disposition est soumise à la condition que ladite activité bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique, qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'elle n'engendre pas d'incidences particulières à l'égard de l'environnement. Afin de limiter l'étalement urbain et de consolider la gestion économe de l'espace, les potentialités d'urbanisation données par la zone UB correspondent à des parcelles en « dents creuses » inclues dans le tissu récent pré-existant, ou à des parcelles situées en continuité immédiate des espaces pré-bâtis.

UC – ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU DE SERVICES PUBLICS

Zone UC	Superficie (ha)
Centre-bourg	2,9
Fouillereau	0,1
Total	3

Une zone d'intérêt collectif

D'une superficie de 3 ha, le secteur UC est une zone urbaine à majorité pré-existante qui accueille ou à vocation à accueillir des d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement. En vertu des principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le secteur UC permet la diversité des fonctions urbaines et rurales en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Favoriser la réalisation de projet d'intérêt collectif par la commune et ses partenaires institutionnels

D'une part, la zone UC comprend majoritairement des terrains d'ores et déjà occupés par des installations ou des équipements d'intérêt général pré-existants (mairie, église, lavoir, cimetière, école, salle des fêtes, équipements sportifs,…), et les espaces publics communaux (abords des équipements et des monuments, place de la mairie,…). D'autre part, elle intègre les emprises dédiées aux projets d'intérêt collectif envisagés dans le cadre de la démarche PLU et appartenant au domaine privé. Pouvant être utilisés pour rationaliser les capacités de stationnement et améliorer le cadre de vie des habitants du centre-bourg et des hameaux, ces terrains privés font l'objet d'emplacement réservés pour la réalisation de nouveaux équipements ou d'aménagements paysagers. Un tableau de synthèse présente en annexe I du règlement l'ensemble des emplacements réservés, leur superficie et leur destination envisagée. Le règlement de la zone UC permet à la commune de créer les conditions au service de la mise en valeur des équipements pré-existants et des constructions d'intérêt collectif envisagées.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX REGLEMENTAIRES POUR LA ZONE UC

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Valoriser les espaces d'intérêt collectif et protéger les éléments patrimoniaux remarquables pour des motifs paysagers et culturels.
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Permettre une diversification des usages de l'espace public en adéquation avec le caractère patrimonial des secteurs urbanisés.
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationnalisant les accès privés à la voirie publique.
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages architecturaux et urbains de la zone urbaine en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain.
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver les alignements caractéristiques en valorisant la valeur patrimoniale du front bâti communal.
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait d'au moins *1 mètre* de la limite séparative.
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé.
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité des paysages caractéristiques environnants.
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser les projets s'insérant à l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement.
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Respecter les normes de stationnement en vigueur, et libérer la voie publique en favorisant la réalisation de nouvelles zones de stationnement spécifiques.
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales afin de préserver la biodiversité ordinaire et remarquable et de protéger les ressources en eau.
14 – Le COS défini à l'article R 123-10	Non règlementé.
15 –Performances énergétiques	Favoriser la rénovation thermique des bâtiments et les dispositifs de production d'énergie renouvelable
16 – Communication numérique	Rendre accessible les communications numériques

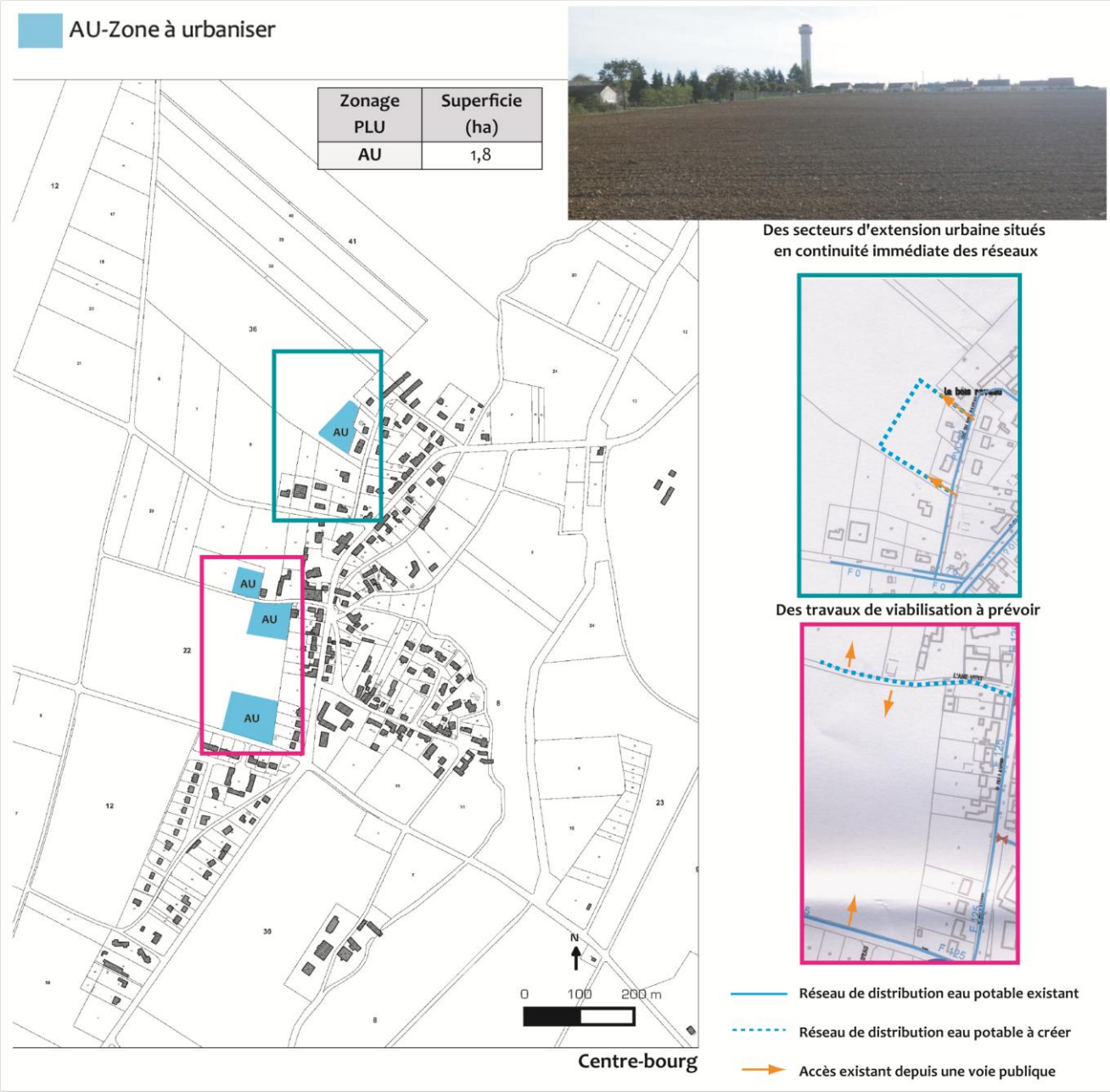
Faciliter l'administration des espaces publics ou équipements d'intérêt collectif

Devant contribuer à optimiser l'insertion paysagère et le fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics pré-existants, tout en valorisant les caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti ancien, le règlement de la zone UC doit permettre une diversification des usages des espaces publics et des équipements d'intérêt collectif dans une logique de développement durable.

Des dispositions contribuant à favoriser l'émergence de projets d'intérêt général au service de la relance de l'attractivité communale

Conformément aux engagements pris dans le cadre de la formulation du PADD et des OAP, la commune souhaite favoriser l'émergence de partis pris au service d'une meilleure cohésion sociale, d'une diversification raisonnable des modes de mobilité collective, de la réappropriation des places publiques et de la valorisation du patrimoine remarquable. La diversification des usages de l'espace public doit notamment s'effectuer en faveur d'une meilleure relation entre les principaux espaces de centralités communaux (Centre-bourg, Fouillereau, Pelvessier et Bois de Varaille). Il s'agit également par le réaménagement des principaux équipements sportifs de rationnaliser davantage les capacité pré-existantes en privilégiant les secteurs d'ores et déjà équipés pour accueillir de nouvelles constructions, tout en adaptant les nouveaux équipements aux enjeux du développement durable. Enfin, les prescriptions règlementaires de la zone UC participent à améliorer la gestion des réseaux usuels alimentant les zones urbaines (assainissement, eaux pluviales, électricité,…).

AU – ZONE A URBANISER MIXTE A DOMINANTE RESIDENTIELLE



Organiser l'extension des zones urbaines préexistantes

D'une superficie de 1,8 ha, AU est une zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle. Conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité 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 soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Considérant les partis pris des OAP et les exigences de densification des marges du bourg, les périmètres AU identifiés devront s'appuyer sur une densité minimale de 12 logements par hectare, soit une capacité d'accueil minimale de 20 logements.

Des secteurs d'extension en continuité immédiate des zones UA, UB et UC du centre-bourg

Localisé uniquement en centre-bourg, les secteurs composants la zone à urbaniser AU doivent permettre l'accueil de nouveaux ménages par la construction d'habitations individuelles (R+1), mais également par l'accueil de nouvelles activités en adéquation avec la caractère résidentiel du bourg et au service d'un développement économique mesuré. Situées en continuité immédiate des zones UA, UB et UC, les parcelles composant la zone AU disposent d'un accès sur la voie publique et sont aisément raccordables aux réseaux usuels nécessaires à leur urbanisation. Au même titre que l'ensemble des tissus urbanisés chezellois, les zones AU devront respecter les recommandations du SPANC.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX REGLEMENTAIRES POUR LA ZONE AU

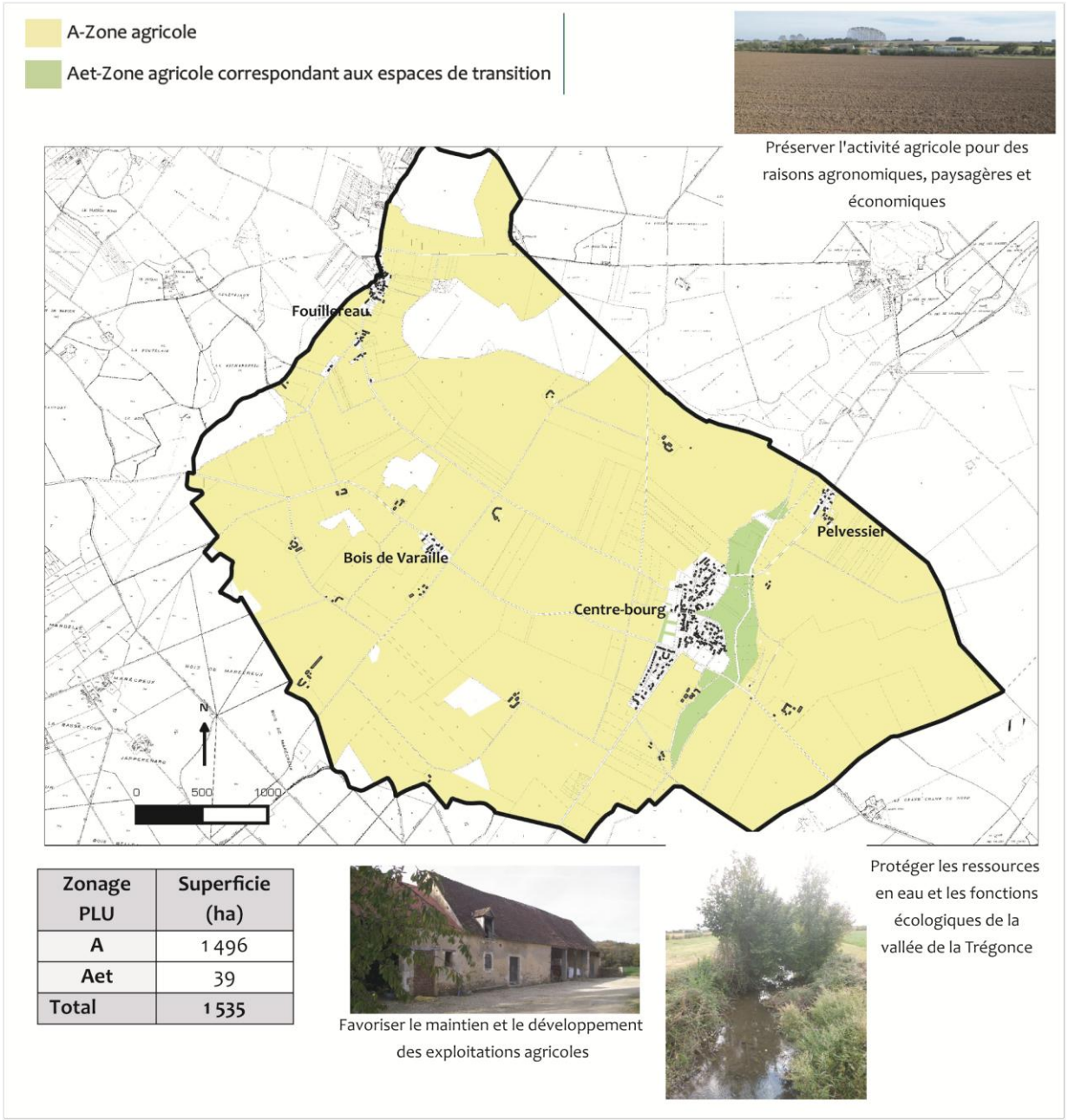
Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver le caractère patrimonial environnant tout en permettant l'extension des zones urbaines préexistantes.
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser la densification de la zone et créer les modalités raisonnables d'urbanisation future en autorisant des usages et des modes d'occupation du sol en compatibilité avec le caractère patrimonial des zones urbaines préexistantes.
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationnalisant les accès privés à la voirie publique.
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Respecter les recommandations du SPANC. Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages architecturaux de la zone en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain.
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver les alignements caractéristiques en valorisant la valeur patrimoniale du front bâti communal.
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Garantir la continuité du bâti existant.
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Garantir des conditions minimales d'éclairement des pièces habitables tout en permettant une densification de la zone.
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé afin de favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi ALUR.
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité des paysages caractéristiques environnants.
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser l'usage réaliste de matériaux qualitatifs s'intégrant de manière harmonieuse aux espaces bâtis préexistants environnants.
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Privilégier le stationnement hors des voies et emprises publiques tout en respectant les normes quantitatives en vigueur.
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales afin de préserver la biodiversité ordinaire et remarquable et de protéger les ressources en eau.
14 – Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Non règlementé.
15 –Performances énergétiques	Favoriser les performances énergétiques des bâtiments et les dispositifs de production d'énergie renouvelable
16 – Communication numérique	Rendre accessible les communications numériques

Respecter les espaces bâtis pré-existants et optimiser les performances énergétiques des constructions neuves

D'une part et conformément à l'article L.123-1-5-III-1° du Code de l'Urbanisme, le secteur AU est une zone à urbaniser dans laquelle, des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

D'autre part et conformément à l'article L.123-1-5-III-6°, le règlement de la zone AU impose aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. Devant contribuer à optimiser l'insertion paysagère et le fonctionnement de ces nouveaux secteurs, tout en valorisant et en respectant les caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti pré-existant, notamment ancien, le règlement de la zone AU doit permettre une diversification des usages (habitation, activités artisanales, commerces, bureaux et/ou entrepôts) et des formes des constructions (R+1) dans une logique de développement durable.

LES ZONES AGRICOLES A ET AET



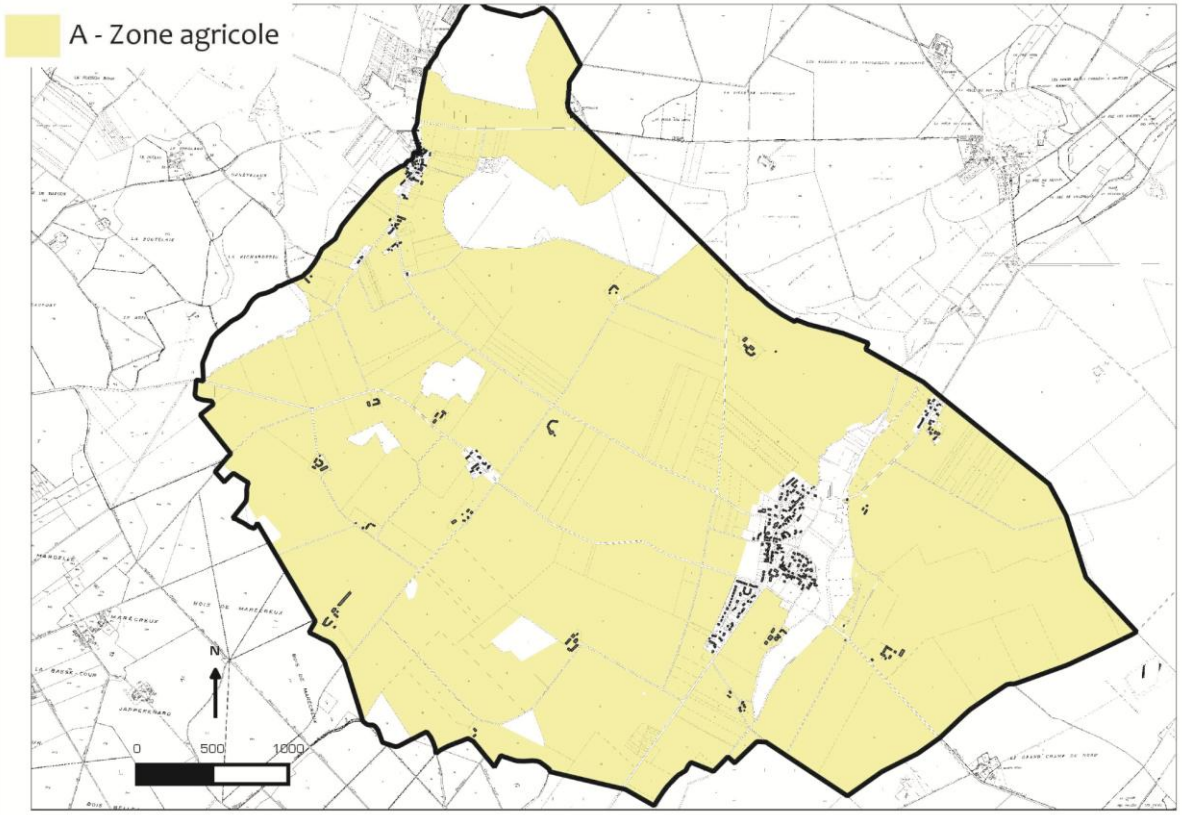
Des parcelles à préserver de l'urbanisation en raison de leur qualité agronomique

Conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone agricole, les parcelles de Chezelles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. La « valeur paysage » et la dimension patrimoniale de ces espaces ouverts berrichons, mais aussi les réalités de transition dites "agro-naturelles" entre les surfaces de cultures et le fond de vallée humide de la Trégonce sont également à valoriser.

Ainsi :

- **A** est une zone agricole correspondant aux terres cultivées ou cultivables à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- **Aet** est une zone agricole correspondant aux espaces de transition cultivés ou cultivables entre la trame verte et la trame bleue à protéger en raison du degré d'hydromorphie important des sols.

A – ZONE AGRICOLE



Zonage PLU	Superficie (ha)
A	1496

Protéger le fort potentiel agronomique des surfaces agricoles utiles

Protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres cultivées ou cultivables

Contribuant à répondre aux objectifs de limitation de la consommation en espaces agricoles et de préservation de la ressource en eau, la zone agricole A correspond aux sols sains, moyennement humides et hydromorphes actuellement cultivés ou cultivables de la commune. La zone A vise à préserver durablement l'activité agricole en identifiant les surfaces agricoles utiles. Seuls les équipements d'intérêt collectif ou de services publics sont autorisés sous conditions particulières en zone A.

Accompagner la revitalisation et la diversification raisonnée des espaces agricoles construits

La zone A comprend des constructions à usage d'habitation et de l'activité agricole. Autant pour des raisons d'ordre économique que pour des raisons de réhabilitation du bâti agricole ancien ou de fermes isolées, des évolutions dans la destination des constructions existantes en zone agricole sont permises par le règlement. Leurs réalisations sont soumises à des conditions de respect des paysages et de pérennisation de l'activité agricole. Le règlement de la zone Ac permet également aux exploitations en activité de se développer et de se diversifier à condition de limiter le mitage des espaces lié aux installations projetées, de proposer un traitement paysager des constructions nécessaires et d'en maîtriser la consommation énergétique. Il s'agit de privilégier une implantation des installations à proximité des réseaux usuels, d'inscrire harmonieusement dans le paysage toutes les constructions liées à l'exploitation agricole et de favoriser les dispositifs concourant au développement durable.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX REGLEMENTAIRES POUR LA ZONE A

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver l'activité agricole préexistante en protégeant les sols exploités pour des motifs écologiques et agronomiques.
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser la pérennisation, le développement et la diversification de l'activité agricole dans une logique de développement durable et éviter la consommation de surfaces agricoles utiles par la création du secteur Ac.
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationnalisant les accès privés à la voirie publique.
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages du secteur en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain.
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé.
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement ou en retrait, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la valorisation du bâti patrimonial existant.
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Respecter un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives pour toute construction annexe.
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé.
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé.
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité des paysages caractéristiques environnants.
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser l'usage réaliste de matériaux qualitatifs s'intégrant de manière harmonieuse à l'existant tout en préservant les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°du Code de l'Urbanisme.
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Privilégier le stationnement hors des voies et emprises publiques tout en respectant les normes quantitatives en vigueur.
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales afin de préserver la biodiversité ordinaire et remarquable et de protéger les ressources en eau.
14 – Le COS défini à l'article R 123-10	Non règlementé.
15 –Performances énergétiques	Favoriser la rénovation thermique des bâtiments et les dispositifs de production d'énergie renouvelable
16 – Communication numérique	Rendre accessible les communications numériques

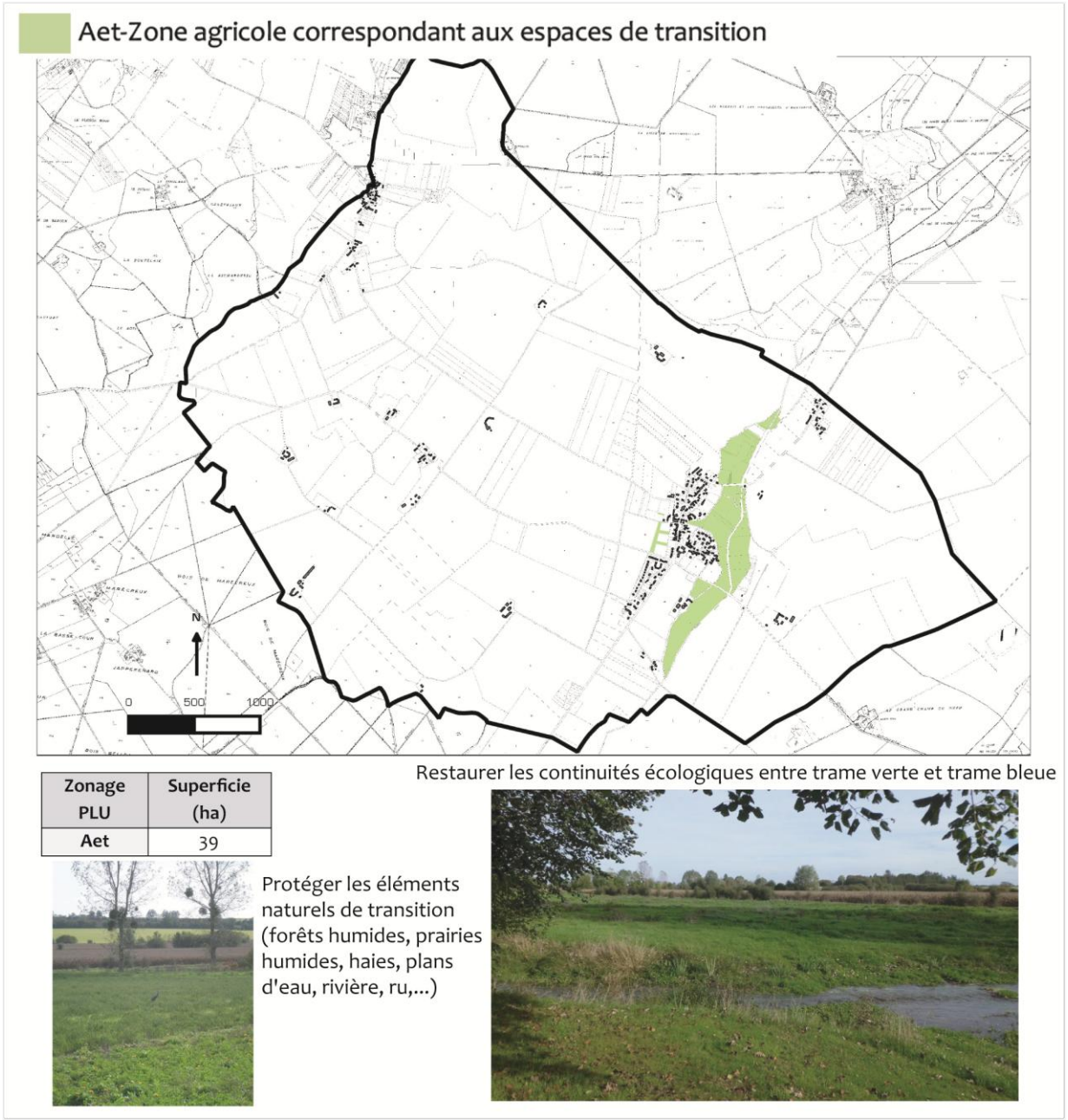
Préserver les sols agricoles et favoriser les conditions d'une diversification réaliste de l'activité agricole

D'une superficie de 1 496 hectares, la surface agricole utile communale bénéficie de prescriptions règlementaires conduisant à éviter toute forme de mitage. Devant permettre la pérennisation de l'activité agricole, le règlement de la zone A favorise les conditions du maintien et du développement des exploitations communales préexistantes en protégeant les espaces actuellement cultivées ou cultivables. Les partis pris règlementaires de la zone A conduisent principalement à protéger les sols de Champagne berrichonne à fort potentiel agronomique et actuellement exploité en interdisant toutes nouvelles constructions. La zone doit permettre de rationaliser davantage l'implantation et les modalités de desserte des réseaux des nouvelles constructions et installations liées à cette activité essentielle pour le développement de la commune.

Doter les exploitations agricoles de capacités raisonnables d'évolution tout en préservant le bâti agricole d'intérêt patrimonial

Les constructions dédiées à l'activité agricole ou à l'habitation principale de l'exploitant font l'objet de dispositions particulières aux articles 2, 6, 7, 10 et 11 du règlement de la zone A. En fixant un cadre raisonnable aux espaces construits en zone agricole et à leur extension envisagée, le règlement de la zone A permet d'accompagner, en cas de besoin exprimé par l'exploitant, la diversification des activités agricoles vers des domaines économiques connexes (artisanat, hébergement hôtelier,..) et encourage la revitalisation du bâti patrimonial agricole (changement de destination des bâtiments agricoles au titre de l'article L 123-1-5-II-6° du CU).

AET – ZONE AGRICOLE CORRESPONDANT AUX ESPACES DE TRANSITION



Zonage PLU	Superficie (ha)
Aet	39

Restaurer les continuités écologiques entre trame verte et trame bleue

Protéger les éléments naturels de transition (forêts humides, prairies humides, haies, plans d'eau, rivière, ru,...)

Valoriser les espaces de transition et prendre en compte les enjeux de gestion de la ressource en eau

Le secteur Aet correspond aux zones dites « espaces de transition entre la trame verte et la trame bleue » situées entre les zones naturelles, les zones agricoles et/ou les zones urbanisées dont les sols présentent un degré d'hydromorphie très important. Notamment pour des raisons de préservation de la ressource en eau, le secteur Aet comprend principalement des parcelles situées autour de la Trégonce. En s'intéressant aux espaces bordant les éléments de la trame bleue communale, la démarche vise l'inconstructibilité des secteurs identifiés, ainsi que la restauration des continuités écologiques. A cet égard et devant contribuer à la circulation de la faune locale, la zone Aet inclut l'ensemble des linéaires de haies et de ripisylves autour de la Trégonce. Composées d'essences locales et ayant un intérêt paysager, les haies participent à l'expression de la biodiversité ordinaire. Pour des raisons essentiellement pédologiques et afin de limiter l'impact des activités humaines sur la ressource en eau communale, cet espace agricole situé en continuité de zones humides effectives (forêt riveraine humide et eau courante douce) est directement concerné par la loi sur l'eau issue de code de l'environnement. Enfin et compte tenu des relations existantes entre les zones urbanisées, les zones naturelles, les éléments de la trame bleue et ceux de la trame verte, le secteur Aet doit contribuer à créer des espaces agricoles de transition répondant aux enjeux agro-naturels et paysagers.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX REGLEMENTAIRES POUR LA ZONE AET

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Protéger les ressources en eau communale et préserver l'activité agricole préexistante en protégeant les sols exploités pour des motifs écologiques et agronomiques.
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Limiter le risque de pollution des ressources en eau communale et favoriser la pérennisation, le développement et la diversification de l'activité agricole dans une logique de développement durable. Permettre l'exploitation agronomique ou sylvicole des sols à condition de préserver durablement les ressources en eau.
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationnalisant les accès privés à la voirie publique.
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages du secteur en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain.
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé.
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non règlementé.
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non règlementé.
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé.
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé.
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité des paysages caractéristiques environnants.
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Non règlementé.
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Non règlementé.
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales afin de préserver la biodiversité ordinaire et remarquable et de protéger les ressources en eau.
14 – Le COS défini à l'article R 123-10	Non règlementé.
15 –Performances énergétiques	Favoriser les performances énergétiques des bâtiments et les dispositifs de production d'énergie renouvelable.
16 – Communication numérique	Rendre accessible les communications numériques.

L'instauration de secteurs spécifiques dans le respect des objectifs écologiques et au service de la mise en valeur de réalités locales

D'un point de vue règlementaire, le secteur Aet est instauré pour répondre localement et durablement aux enjeux de maintien de corridors écologiques, de transition paysagère et de préservation de la ressource en eau. L'instauration du secteur Aet, dont le règlement autorise le maintien de l'activité agricole, doit renforcer les continuités entre les éléments de la trame verte (forêt de feuillus humides, bois, haies, zone humide,…) et de la trame bleue tout en permettant une activité en adéquation avec la ressource en eau. Il s'agit de favoriser l'émergence d'une règlementation tenant compte des enjeux de santé publique, de biodiversité et de paysage en soumettant à autorisation tout aménagement ou installation ayant un impact sur la libre circulation des eaux superficielles, ainsi que sur la qualité des eaux souterraines. Les dispositions visent à limiter les risques de pollution, de surconsommation de la ressource ou d'inondation, ainsi qu'à favoriser l'expression de la biodiversité ordinaire de Champagne berrichonne.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

Zonage PLU	Superficie (ha)
N	163,5

Des forêts fermés et des bois isolés à protéger en tant qu'éléments structurants de la trame verte communale

Protéger la qualité des milieux naturels subsistants

Conformément à l'article R.123-8, peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, N est une zone naturelle et forestière correspondant à la trame verte communale.

Une trame verte communale à conserver

D'une superficie de 163,5 ha, elle correspond aux forêts fermées mixtes et aux bois existants actuellement sur la commune. La zone N inclut notamment une partie des Bois de la Jarsante et de Villegongis. Ces deux éléments naturels et paysagers constituent les plus importantes emprises de la trame verte communale. L'empreinte de la zone N sur les paysages de plaines céréalières de Chezelles représente un réservoir de biodiversité ordinaire nécessaire aux espèces faunistiques locales qu'il convient de protéger.

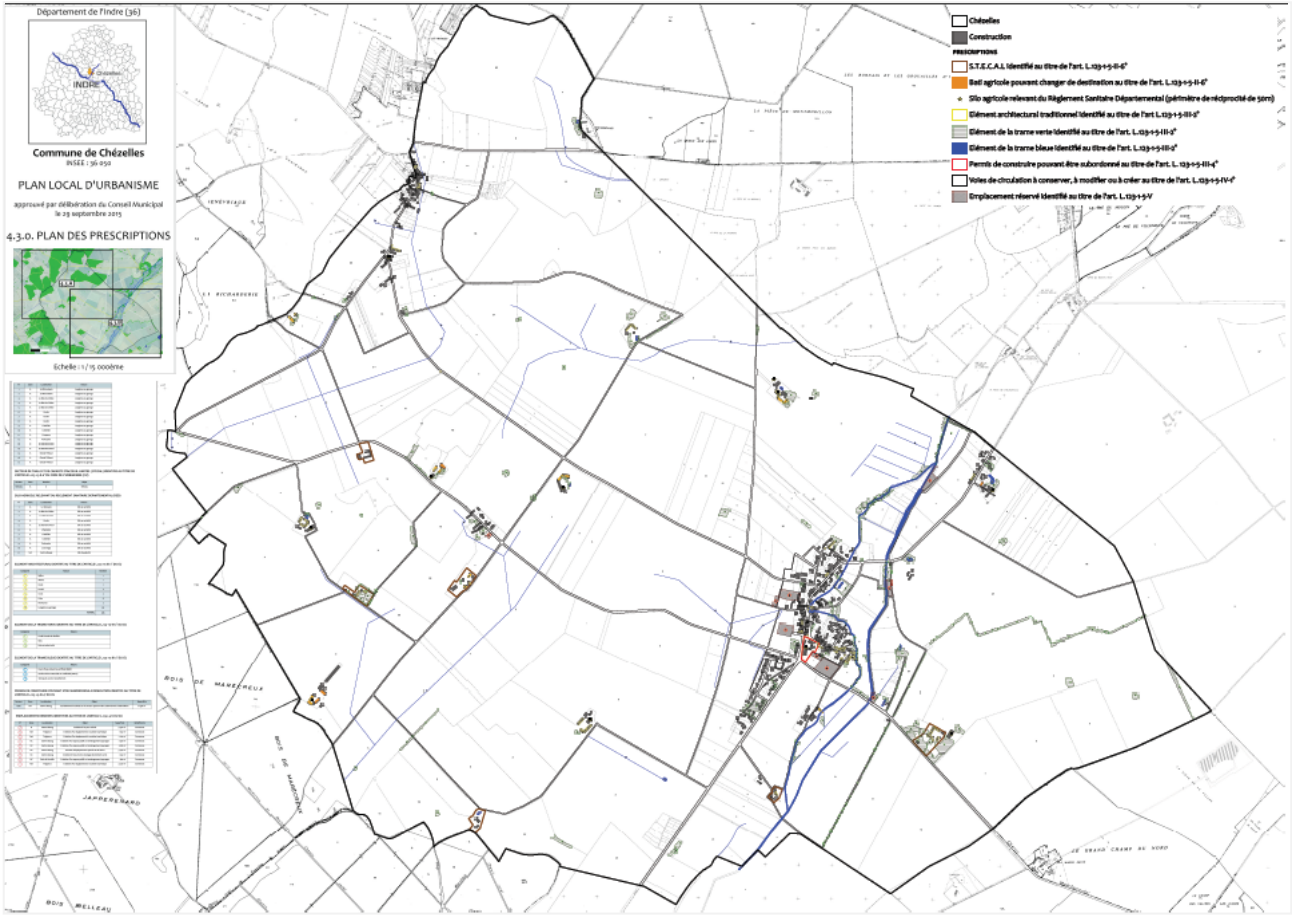
JUSTIFICATIONS DES CHOIX REGLEMENTAIRES POUR LA ZONE N

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver la biodiversité existante de Champagne berrichonne en protégeant les espaces forestiers et les surfaces boisées pour des motifs écologiques, paysagers, mais également culturels.
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser la pérennité de l'activité sylvicole par une exploitation des espaces boisés dans une logique de développement durable.
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationnalisant les accès privés à la voirie publique.
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages du secteur en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain.
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé.
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non règlementé.
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non règlementé.
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé.
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé.
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité des paysages caractéristiques environnants.
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Non règlementé.
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement	Non règlementé.
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Non règlementé.
14 – Le COS défini à l'article R 123-10	Non règlementé.
15 –Performances énergétiques	Favoriser les performances énergétiques des bâtiments et les dispositifs de production d'énergie renouvelable.
16 – Communication numérique	Rendre accessible les communications numériques.

Protéger les espaces boisés communaux pour des motifs d'ordre écologique et paysager

La prédominance des grandes unités céréalières façonne les paysages du territoire communal. Cependant, la commune bénéficie du maintien d'espaces boisés et forestiers remarquables qui rompent avec la monotonie de la plupart des paysages de Champagne berrichonne. Compte tenu des diverses pressions pouvant s'exercer sur ces espaces subsistants, le règlement de la zone N protège strictement ces milieux naturels d'intérêt communal et intercommunal, notamment en les préservant de toute urbanisation et/ou de toute extension inconsidérée de l'activité agricole.

LES PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE REGLEMENTAIRE DU PLU



Les éléments patrimoniaux remarquables à protéger

Conformément à l'article L.123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ce dispositif vise des éléments de propriété publique et de propriété privée. En annexes II et III du règlement, un tableau de synthèse présente les éléments patrimoniaux remarquables identifiés par le plan de zonage, leur forme et la raison principale de leur classement. Afin d'en améliorer la compréhension, les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme se distinguent ainsi :

- les éléments architecturaux et bâtis remarquables (église, monument, façade, puits, croix,…).

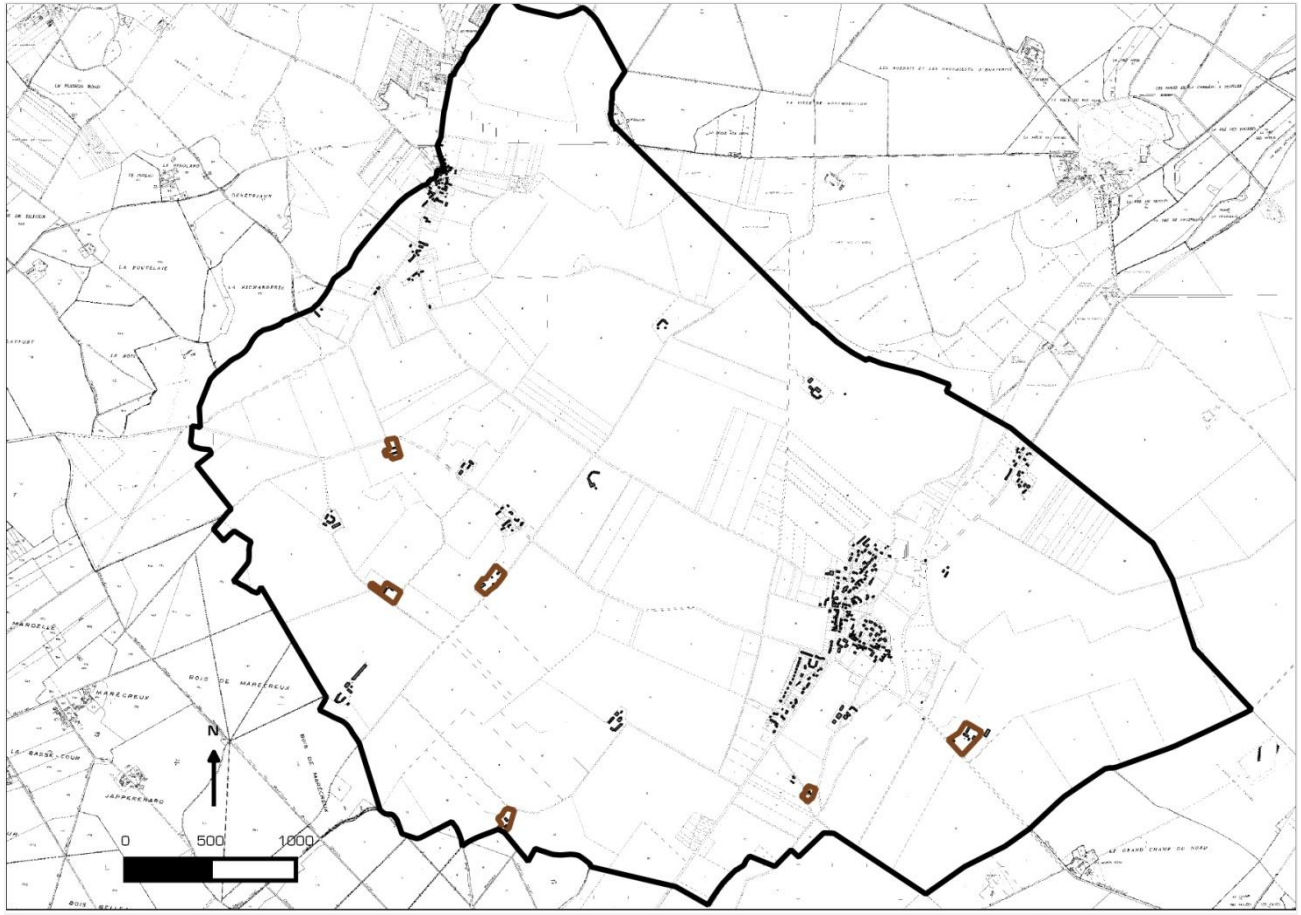
- les éléments particuliers de la trame verte (haie, bosquets, arbre isolé,…).

- les éléments de la trame bleue (cours d'eau permanent, rus intermittents, surface d'eau bassin, zone à caractère humide,…).

Les emplacements réservés

Conformément à l'art. L. 123-1-5-V du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Le zonage règlementaire identifie un total de dix emplacements réservés par la commune. Un tableau de synthèse présente en annexe I du règlement l'ensemble des emplacements réservés, leur superficie et leur destination envisagée. En complément d'autres dispositifs sont utilisés pour traduire les objectifs du PADD (L.123-1-5-II-6°, L.123-1-5-IV-1° et L.123-1-5-II-4°).

STECAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-II-6°



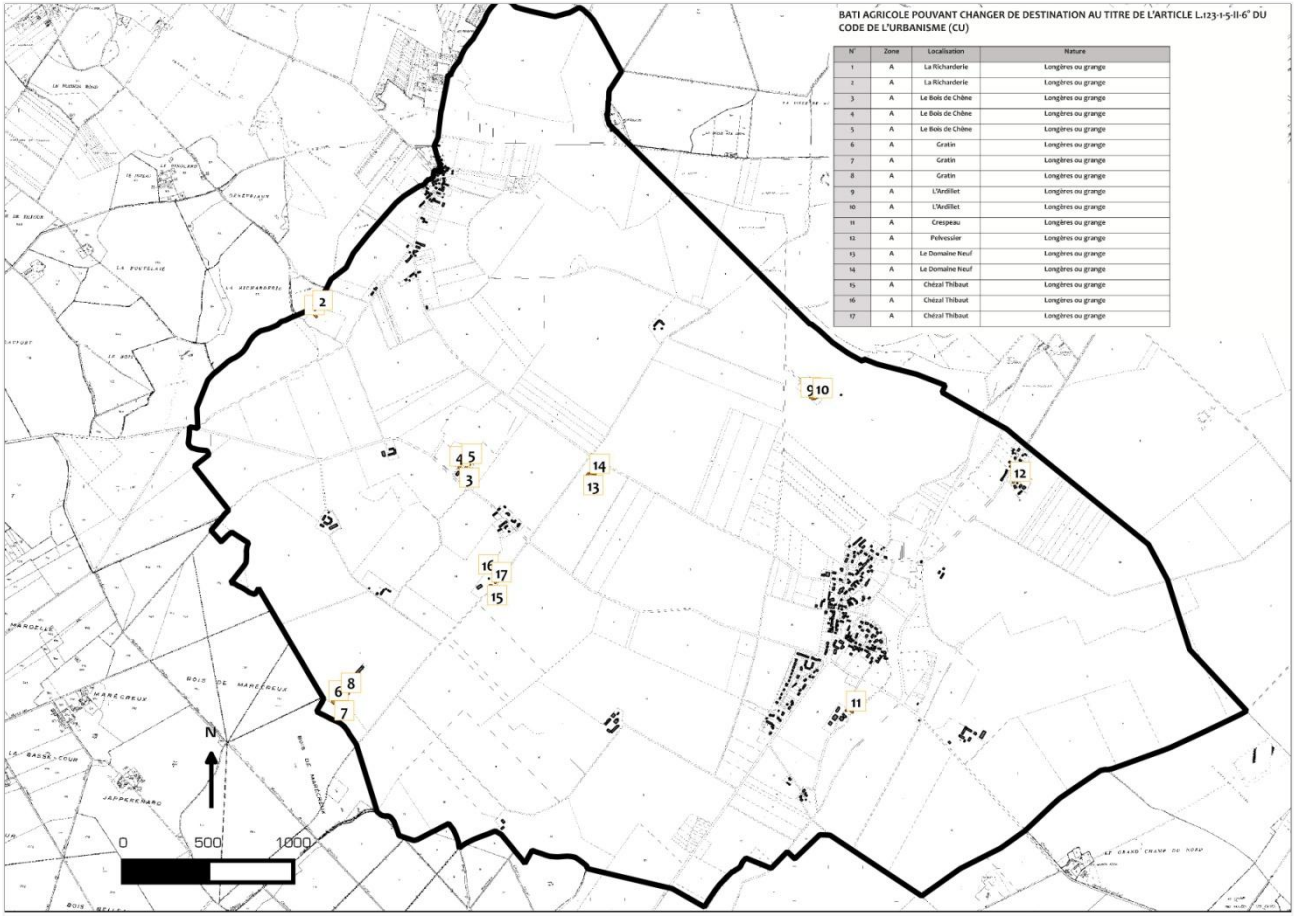
L'ouverture de 6 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à l'attention d'espaces pré-construits et occupés uniquement à titre résidentiel en zone A

Identifiés à titre exceptionnel conformément à l'art. L.123-1-5-II-6° modifié par l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ces STECAL doivent permettre, sous conditions, à des espaces pré-bâtis et occupés uniquement à titre résidentiel (exclusion des constructions rattachées à une activé agricole et/ou sylvicole) de faire évoluer le bâti pré-existant et d'envisager la réalisation d'annexes rattachées à la construction principale.

Un dispositif ponctuel en appui de prescriptions règlementaires adaptées aux réalités pré-existantes d'occupation du sol

Encadré de prescriptions règlementaires en accord avec le caractère paysager et agricole de la zone d'appartenance, l'ouverture ponctuelle de ce dispositif aux abords desdites constructions résidentielles doit, dans une logique de réduction de la consommation des espaces naturels et de culture, contribuer à la mise en valeur et à la vitalité d'îlots anciennement bâtis et source d'attractivité patrimoniale pour la commune. A ce titre, les STECAL font l'objet de prescriptions particulières en article 2, 10 et 11 du règlement de la zone A.

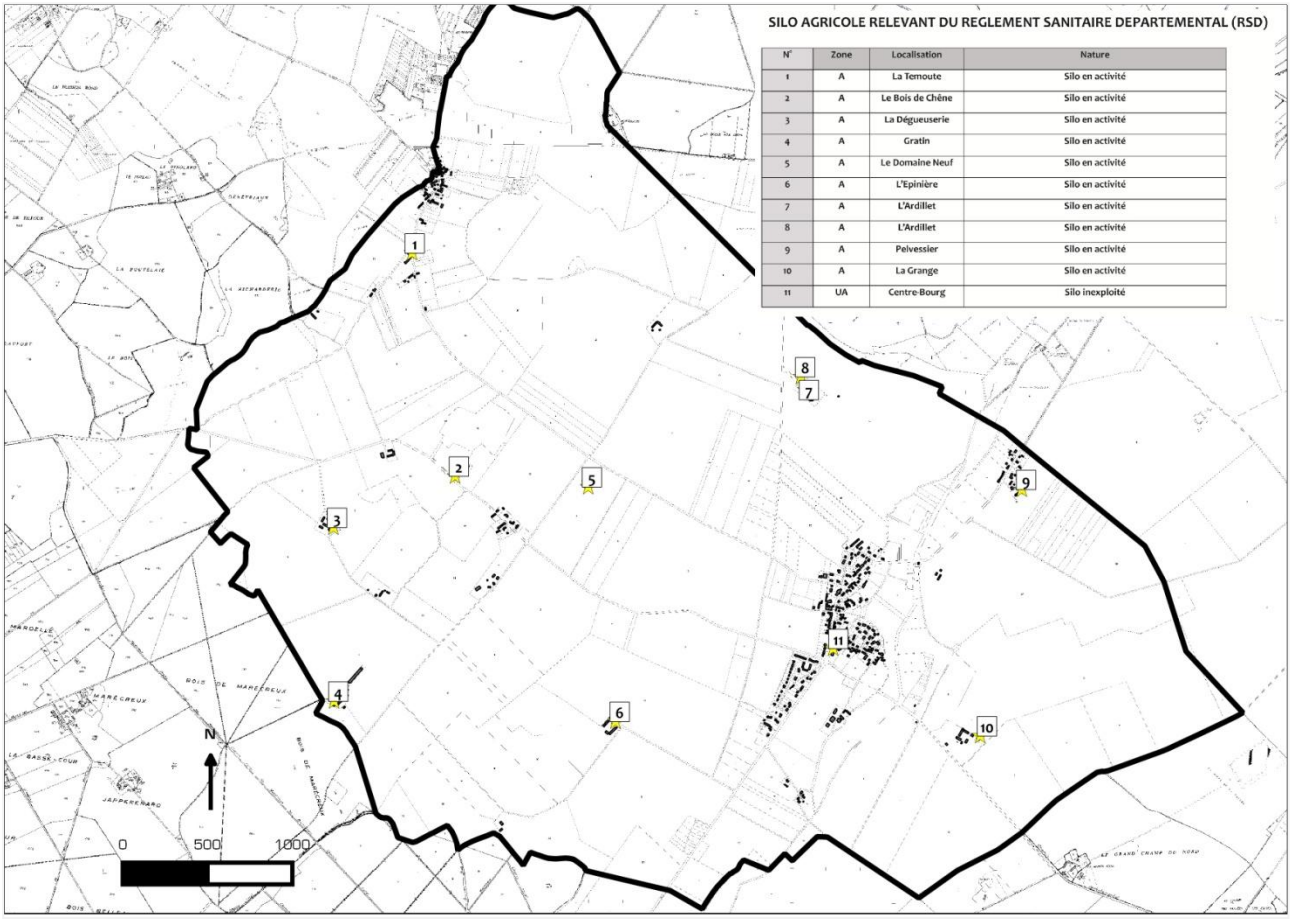
BATIMENTS AGRICOLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-II-6°



Valoriser le bâti agricole en permettant sous conditions son changement de destination

Conformément à l'article L.123-1-5-II-6°, le règlement désigne les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Etablis en appui des besoins exprimés par les exploitants agricoles suite à la concertation étroite menée au cours de l'élaboration du PLU avec les représentants des exploitations agricoles, la commune a identifié au plan de zonage l'ensemble des bâtiments agricoles pouvant être concernés par cette disposition particulière. Ce dispositif ambitionne à la fois d'accompagner la volonté de diversification exprimée par certains exploitants chezellois, tout en favorisant la revitalisation bâti patrimonial agricole. Il est rappelé au règlement que le recours à ce dispositif ne doit pas être source de nouvelles nuisances et qu'il doit bien évidemment être compatible ave le caractère agricole de la zone appartenance

SILO AGRICOLE RELEVANT DU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL (RSD)

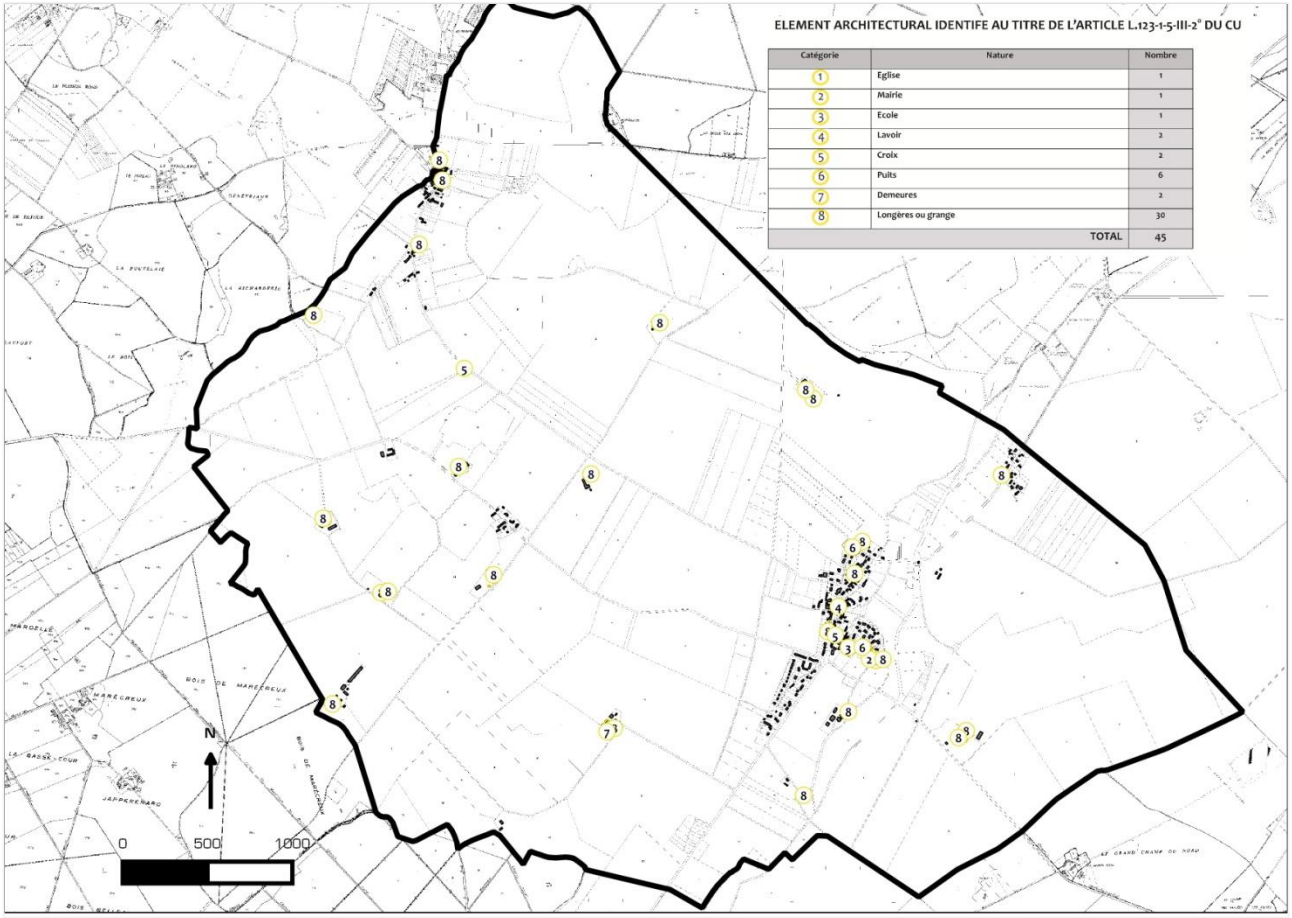


N°	Zone	Localisation	Nature
1	A	La Temoute	Silo en activité
2	A	Le Bois de Chêne	Silo en activité
3	A	La Dégueuserie	Silo en activité
4	A	Gratin	Silo en activité
5	A	Le Domaine Neuf	Silo en activité
6	A	L'Epinière	Silo en activité
7	A	L'Ardillet	Silo en activité
8	A	L'Ardillet	Silo en activité
9	A	Pelvessier	Silo en activité
10	A	La Grange	Silo en activité
11	UA	Centre-Bourg	Silo inexploité

Un document pour lutter efficacement contre les nuisances et les pollutions de toute nature

Mis à jour le 17 janvier 20211, le règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Indre impose des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité publique qui ne sont pas précisées dans d'autres textes. Sur la commune de Chezelles, les périmètres concernés par ce règlement sont exclusivement des silos agricoles. Au nombre de 10 en zone agricole, ces silos en activité doivent respecter des prescriptions d'implantation vis-à-vis des ouvrages de captage et de prise d'eau, mais aussi vis-à-vis des habitations, des zones de loisirs et à tout établissement recevant du public. A noter qu'un onzième périmètre relevant du RSD est situé en zone UA du centre-bourg. Toutefois, ledit silo n'est plus exploité.

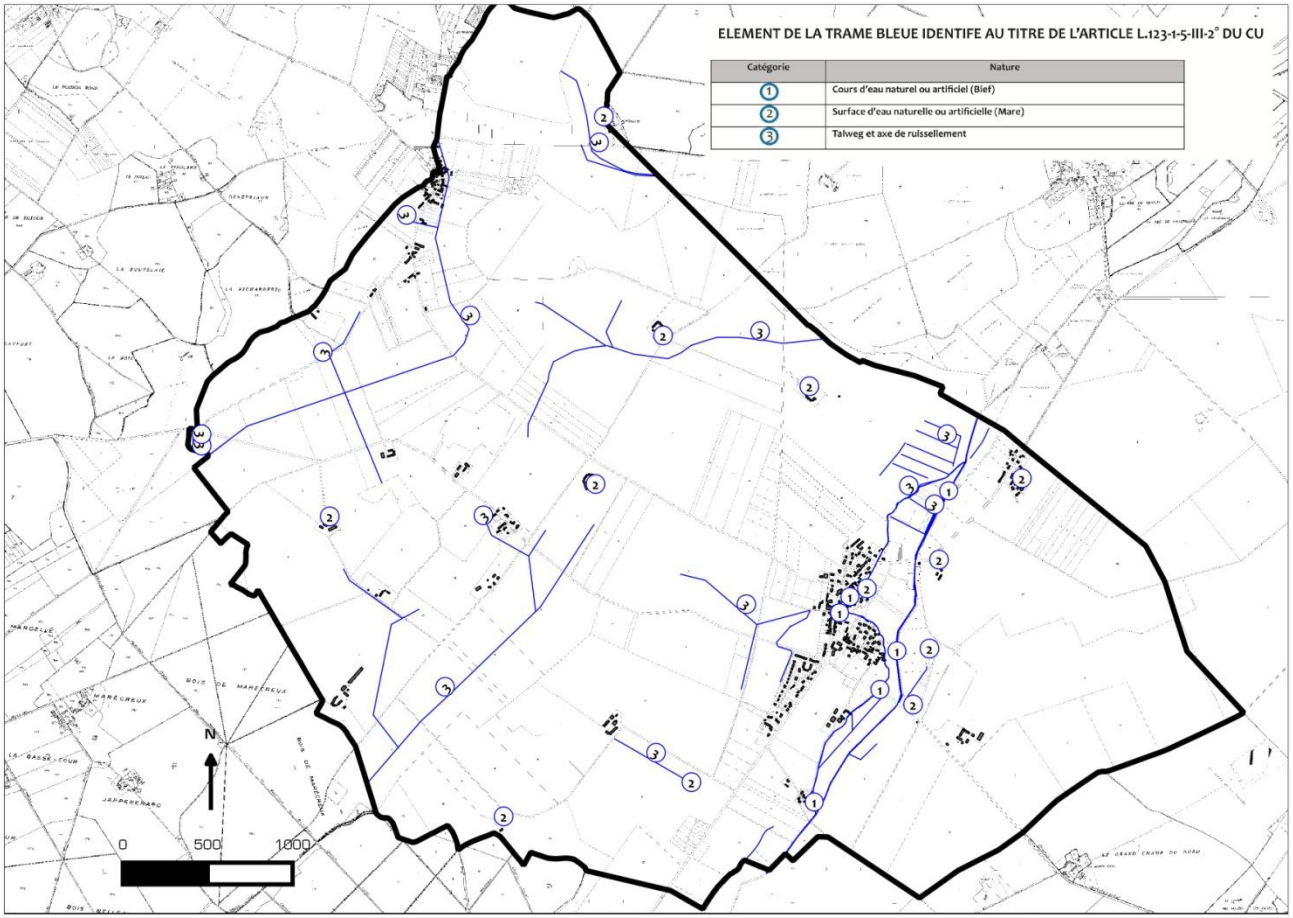
ELEMENT ARCHITECTURAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-III-2°



Réaffirmer la volonté de protéger et de valoriser le marqueurs bâtis du patrimoine berrichon

En zone urbaine, les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° correspondent essentiellement à des îlots de constructions anciennes (longères, toiture berrichonne,...), à des murs d'enceinte et des façades d'intérêt patrimonial, aux édifices monumentaux (église) et/ou symboliques (école) et aux composantes du petit patrimoine rural (lavoir). En zone ouverte (A et N), ce dispositif est porté à l'attention de demeures isolées remarquables, ainsi que du petit patrimoine diffus (puits, croix,...). En complément d'un plan de leur localisation, l'annexe II du règlement établit un tableau photographique desdits éléments protégés. L'identification de ces éléments dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2°conduit, d'une part, à conforter la signification collective du patrimoine architectural et environnemental communal, et d'autre part, à favoriser le dialogue entre la personne publique et le propriétaire de l'élément protégé, notamment en termes d'entretien et de valorisation.

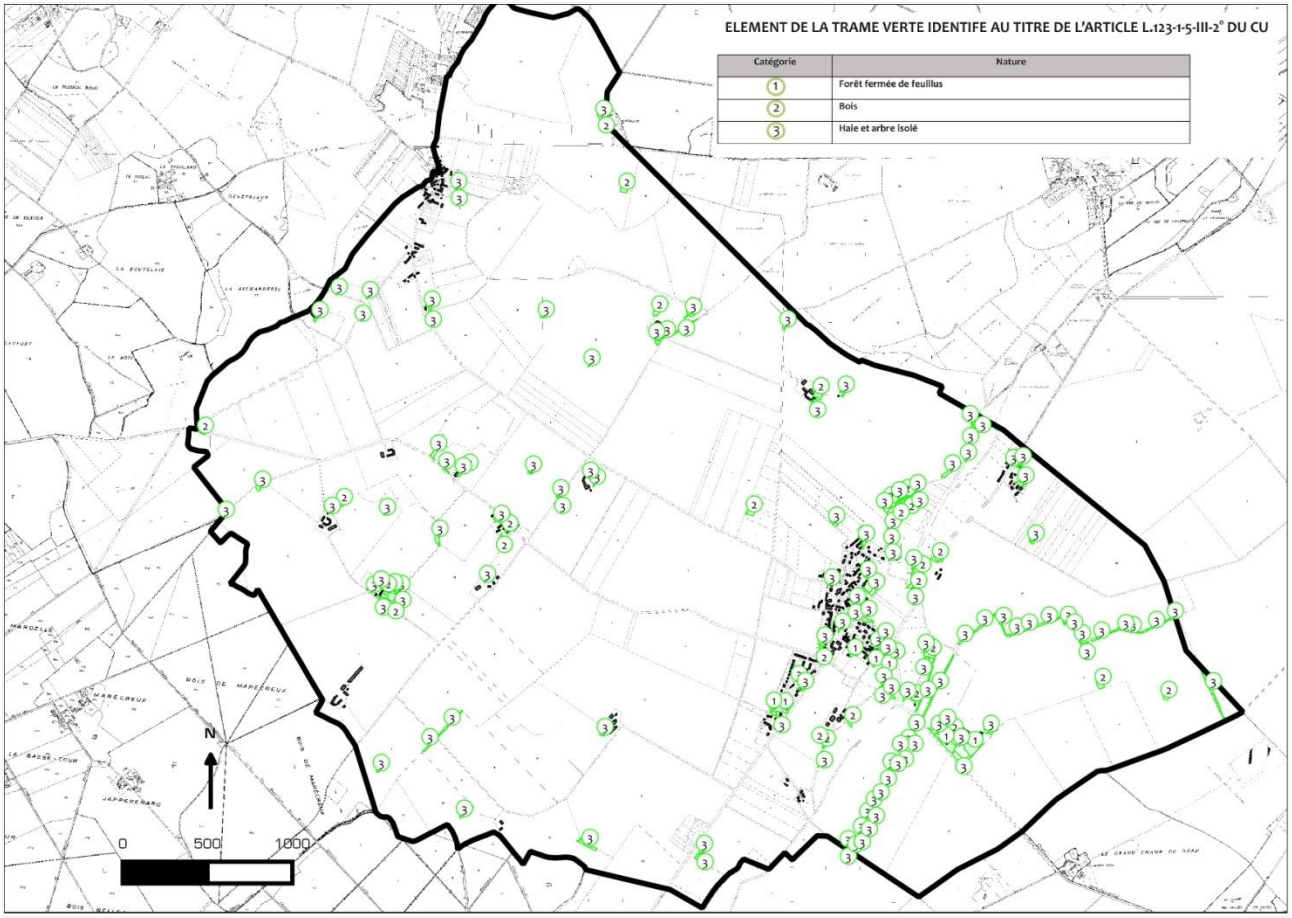
ELEMENT DE LA TRAME BLEUE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-III-2°



Réaffirmer la volonté de protéger et de valoriser les marqueurs écologiques et les éléments hydrographiques facteurs de la variété d'occupation du sol.

Les éléments spécifiques de la trame bleue communale correspondent aux cours d'eau permanents et à leur berges (zones à caractère humide), au bief, aux rus intermittents, aux surfaces d'eau (mare et étang), ainsi qu'aux axes de ruissellement théoriques présents sur la commune de Chezelles. En complément d'un plan de leur localisation, l'annexe III du règlement établit un tableau photographique desdits éléments protégés. La protection de l'ensemble de ces composantes concourt à la mise en valeur de la trame bleue permanente et/ou interstitielle qui, pour des raisons écologiques et paysagères, doit être maintenue et entretenue, notamment pour répondre aux enjeux liés à la qualité et à la gestion de l'eau en milieu ouvert de céréaliculture. Le classement de ces éléments dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2°conduit, d'une part, à conforter la signification collective du patrimoine environnemental communal, et d'autre part, à favoriser le dialogue entre la personne publique et le propriétaire de l'élément protégé, notamment en termes d'entretien et de valorisation.

ELEMENT DE LA TRAME VERTE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-III-2°



Valoriser le patrimoine naturel et paysager communal

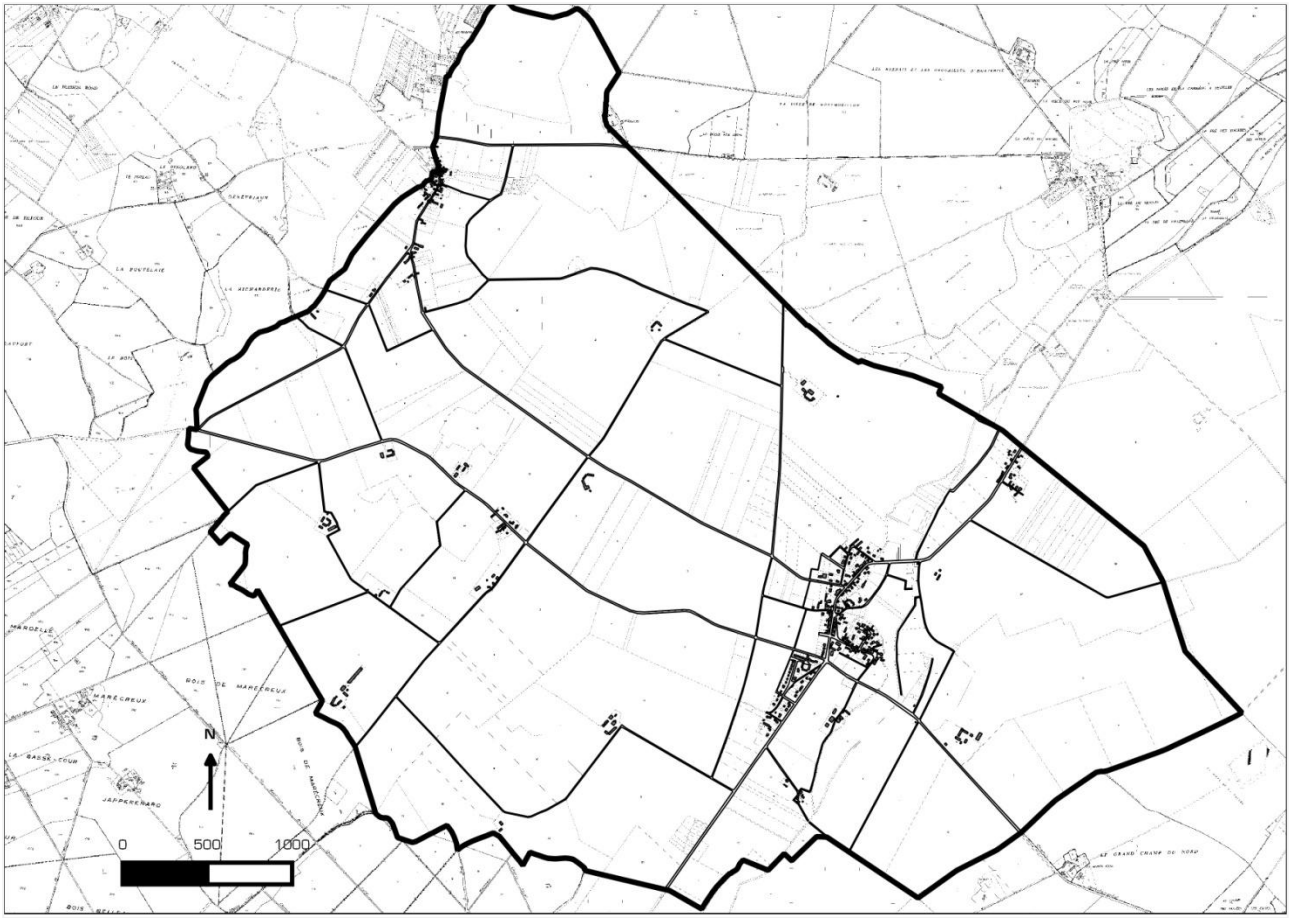
Les éléments spécifiques de la trame verte communale correspondent principalement aux bosquets, aux haies, aux arbres isolés, ainsi qu'à des alignements végétalisés et des fonds de jardins ayant valeur de « trame verte urbaine » à protéger pour des motifs d'ordre paysager et écologique. En complément d'un plan de leur localisation, l'annexe III du règlement établit un tableau photographique desdits éléments protégés. La protection de l'ensemble de ces composantes concourt à la mise en valeur de la trame verte permanente et/ou interstitielle. Des emprises qui doivent être entretenues, notamment pour répondre aux enjeux de variété paysagère et de maintien des corridors écologiques et des "refuges" de biodiversité en milieu urbanisé et ouvert de céréaliculture. Le classement de ces éléments dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2°conduit, d'une part, à conforter la signification collective du patrimoine environnemental communal, et d'autre part, à favoriser le dialogue entre la personne publique et le propriétaire de l'élément protégé, notamment en termes d'entretien et de valorisation.

PERMIS DE CONSTRUIRE POUVANT ETRE SUBORDONNE A DEMOLITION AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-III-4°

Favoriser le renouvellement urbain en centre-bourg

Conformément à l'article L.123-1-5-III-4° du code de l'urbanisme, le règlement délimite un secteur dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. Situé en centre-bourg à proximité des équipements pédagogiques et administratifs communaux, ce secteur se compose actuellement de constructions à usage d'habitation, d'anciens volumes liés à l'activité agricole et d'un silo délaissé. En l'état, la commune est objectivement insatisfaite des modalités d'occupation du sol de ce site. Par conséquent, elle souhaite favoriser les conditions de son traitement, en y autorisant uniquement des constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales, de commerces ou de bureaux. Doté de possibilités d'accès depuis trois voies publiques communales importantes, cet îlot bénéficie d'une position stratégique au sein du bourg. Cette localisation particulière combinée à la présence de constructions pré-existantes à usage mixte justifient la volonté de la commune de favoriser les conditions du renouvellement urbain de ce secteur emblématique. Devant contribuer à optimiser l'insertion paysagère et fonctionnel des bâtiments identifiés, les dispositions applicables à ce secteur permettent à la commune, lors du dépôt d'un permis de construire par les propriétaires concernés, de préciser ses attentes et ses prescriptions d'ordre architectural, urbain et paysager.

VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-IV-1°



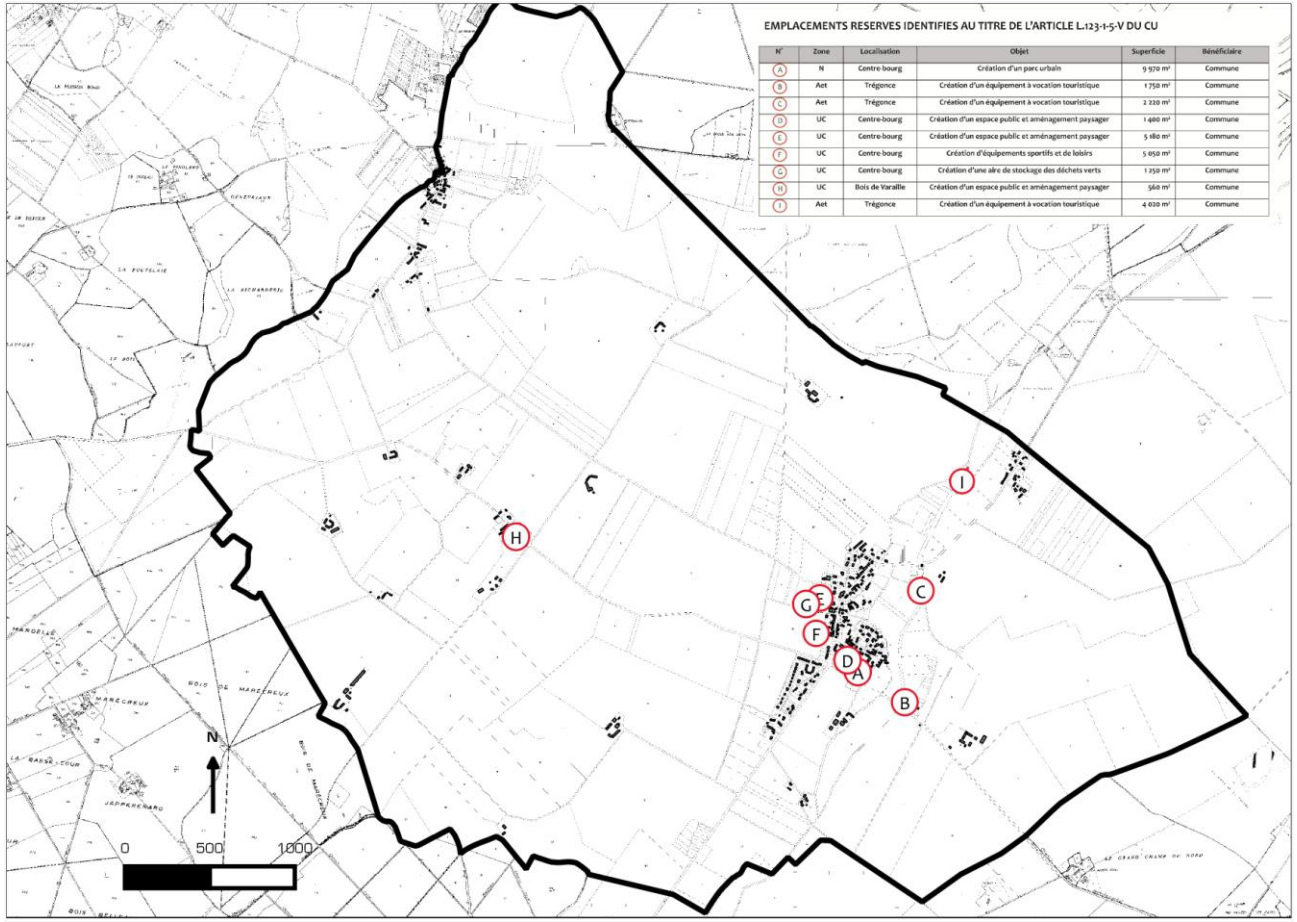
Les voies à conserver, à modifier et à créer en zones urbaines

Conformément à l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme, le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public .

Améliorer, diversifier et sécuriser les mobilités

Composante essentielle du renouvellement urbain, les voies à conserver ou à modifier doivent permettre une diversification et une sécurisation des déplacements. En hiérarchisant davantage les liaisons entre les secteurs de logements, d'équipements, de commerces et d'espaces publics, il s'agit d'homogénéiser le traitement des limites séparatives entre chaussée et trottoir pour faciliter les circulations douces et l'articulation entre les différents usages. Pouvant constituer de réels marqueurs patrimoniaux et paysagers, la consolidation des cheminements participe également à mieux partager l'espace public et renforce l'attractivité touristique du territoire. L'organisation des capacités du parc de stationnement pré-existant et/ou la réalisation de nouveaux parcs visent à raisonnablement libérer l'espace public des incidences de l'automobile par la création d'emprises spécifiques. Ces aménagements doivent favoriser une meilleure articulation entre les modes de circulation, participer à une réappropriation des abords des monuments ou des équipements d'intérêt collectif, mais également contribuer au développement du co-voiturage.

EMPLACEMENTS RESERVES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART.L.123-1-5-V



Valoriser les places publiques et repenser la stratégie de stationnement

Le zonage règlementaire identifie six emplacements réservés dans les zones urbaines (D, E, F, G, H et J). La totalité de ces emplacements réservés est située en zone UC. Ils doivent participer à améliorer le cadre de vie des habitants du centre-bourg et des hameaux en dotant la commune de possibilités foncières en matière d'aménagement d'équipement collectif ou de services publics. Les emplacements réservés localisés en centre-bourg sont respectivement destinés à la mise en œuvre d'un projet de création de parc urbain (D et A) accessible depuis l'arrière de l'école maternelle, d'aménagement de nouveaux espaces publics (E et G) et de remplacement des équipements sportifs (F). En tenant compte de la pluralité et de la mutabilité des besoins et des usages, il s'agit de rendre ces nouveaux lieux de vie plus accessibles, fonctionnels, et conformes au caractère patrimonial du village. Ces nouveaux espaces d'intérêt collectif nécessitent la création d'accès, de cheminements et de parcs de stationnement spécifiques (vélo). D'un point de vue structurel, ils doivent également conforter la capacité communale d'ancrage des habitants et renforcer l'attractivité générale de Chezelles.

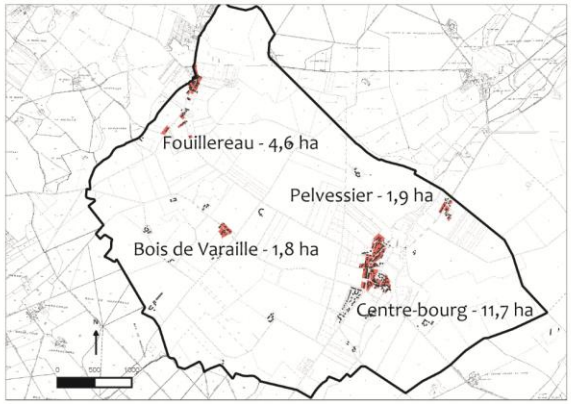
Protéger ou créer des espaces de transition d'intérêt paysager et écologique

Deux emplacements réservés sont situés en zone Aet. Ils correspondent à deux aménagements paysagers à vocation touristiques. Situés aux abords de la Trégonce, ces aménagements sont destinés à conforter et à valoriser le chemin communal existant le long de la rivière. Un emplacement réservé par la commune est situé en zone N. Il correspond au seul espace boisé du centre-bourg. Dans le cadre de la mise en valeur des équipements pédagogiques, culturels et sportifs de la commune, la création d'un parc urbain boisé au cœur du bourg et à proximité immédiate de l'école devrait autant concourir à valoriser le cadre de vie chezellois qu'à favoriser l'implantation de nouveaux ménages sur la commune.

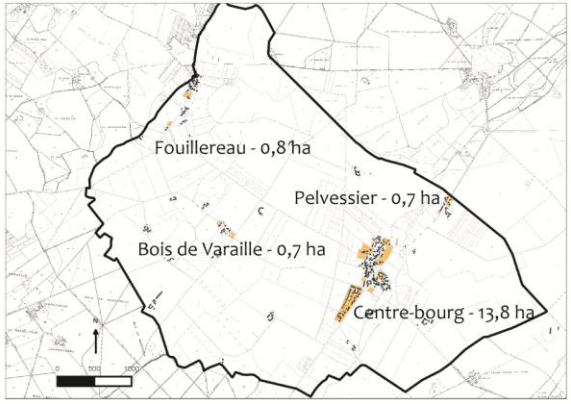
7°Expose de la maniere dont le PLU prend en compte la preservation et la mise en valeur de l'environnement

LES INCIDENCES DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NON CONSTRUITS

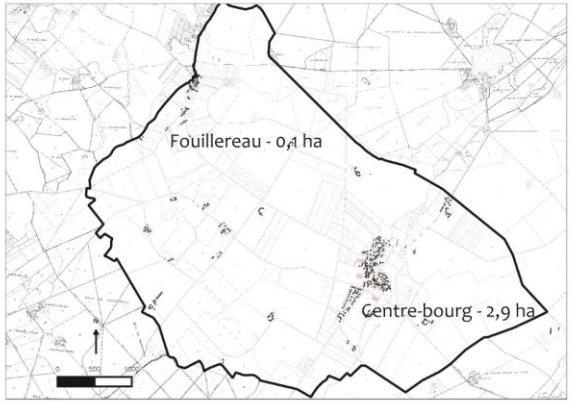
Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien (UA) - 20 hectares



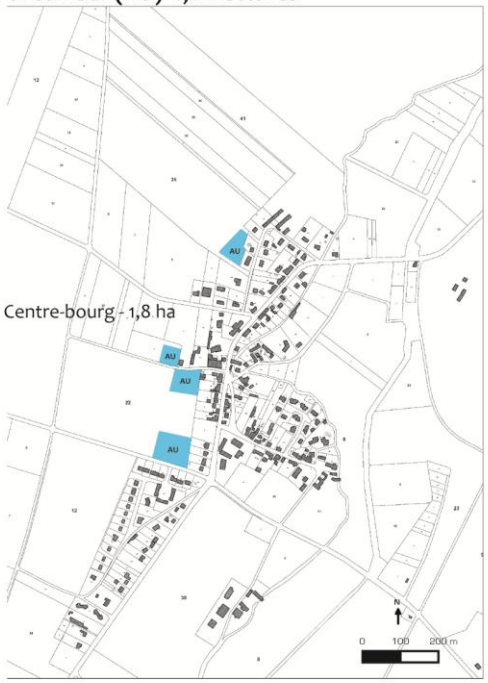
Zone urbaine mixte d'extension du tissu ancien (UB) - 16 hectares



Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général (UC) - 3 hectares



Zone à urbaniser (AU) -1,8 hectares



UA-Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien

UB-Zone urbaine mixte d'extension du tissu ancien

UC-Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général

AU-Zone à urbaniser

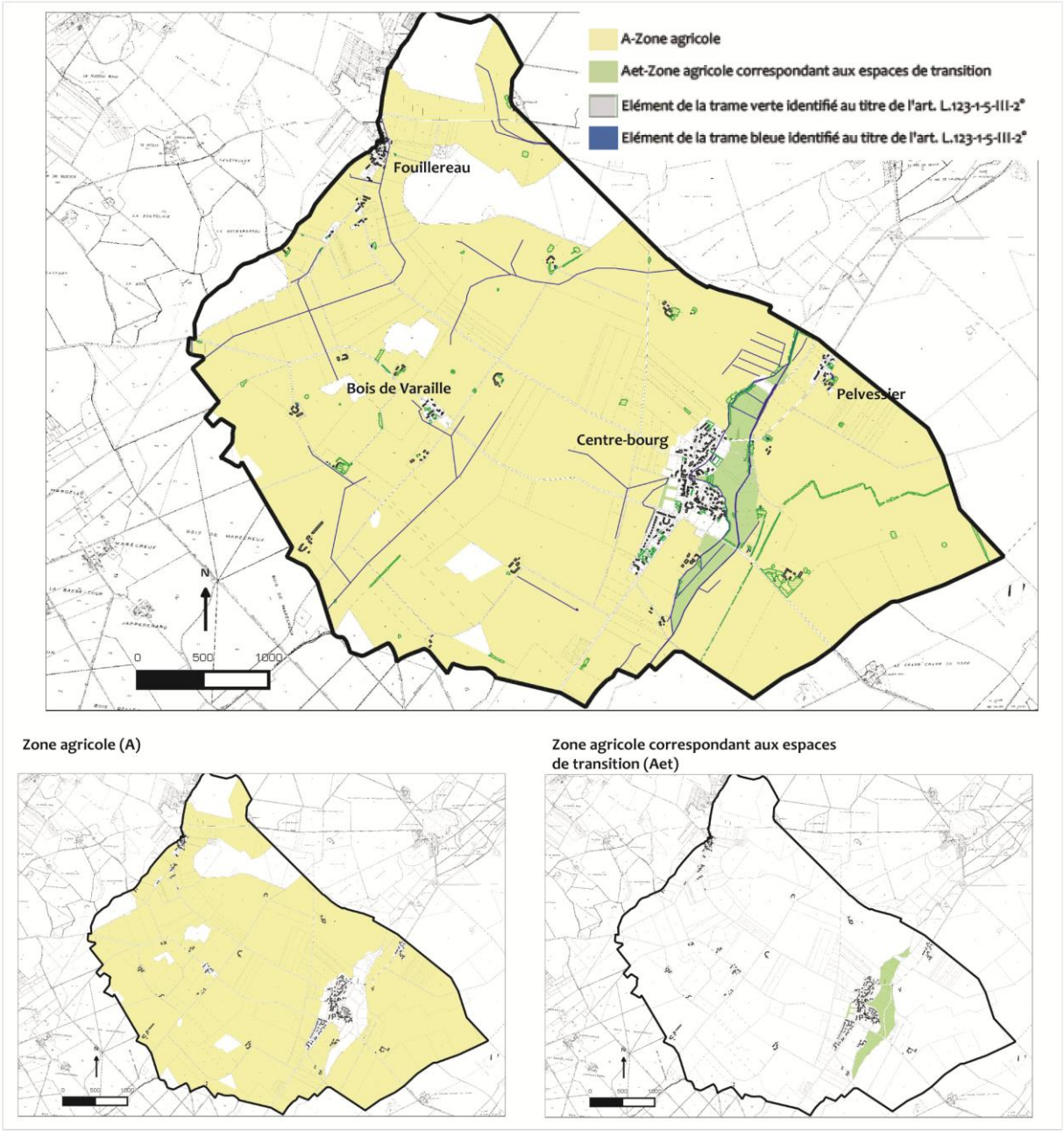
Un plan de zonage conforme aux objectifs de la loi ALUR

Ressource naturelle considérée comme peu renouvelable, le sol est directement affecté par les activités humaines. Habitat d'écosystèmes, surface de culture ou support de construction, le sol est avant tout un des éléments majeurs du cycle de l'eau. Ses qualités naturelles s'évaluent principalement en fonction de sa capacité de rétention des eaux pluviales et de ruissellement. Les enjeux liés à la conservation des sols imposent de rationnaliser la inconstructibilité des zones agricoles (A et Aet) et de la zone naturelle et forestière (N). En se référant aux principaux indicateurs démographiques, la commune estime qu'il est nécessaire d'identifier de nouveaux secteurs à urbaniser (AU) impliquant la création de voies d'accès et de réseaux. La zone AU occupe une superficie totale d'1,8 hectares.

Favoriser les principes de renouvellement urbain

En recherchant la plus grande compacité vis-à-vis du tissu urbanisé pré-existant, la commune souhaite lutter efficacement contre l'étalement urbain. Ainsi, l'enveloppe constituée des zones urbanisées pré-existantes doit accueillir une part significative du développement communal projeté par renouvellement urbain et/ou densification. Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien, la zone UA occupe 20 hectares. Zone urbaine mixte d'extension du tissu ancien, la zone UB représente une superficie totale de 16 hectares. Zone à vocation d'équipements collectifs et privés d'intérêt collectif, la zone UC se répartit sur 3 hectares. En favorisant le comblement des "dents creuses" et en permettant la densification desdites zones, la commune contribue à équilibrer sa stratégie et les coûts de développement envisagés, tout en limitant sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RESSOURCES AGRICOLES ET NATURELLES COMMUNALES

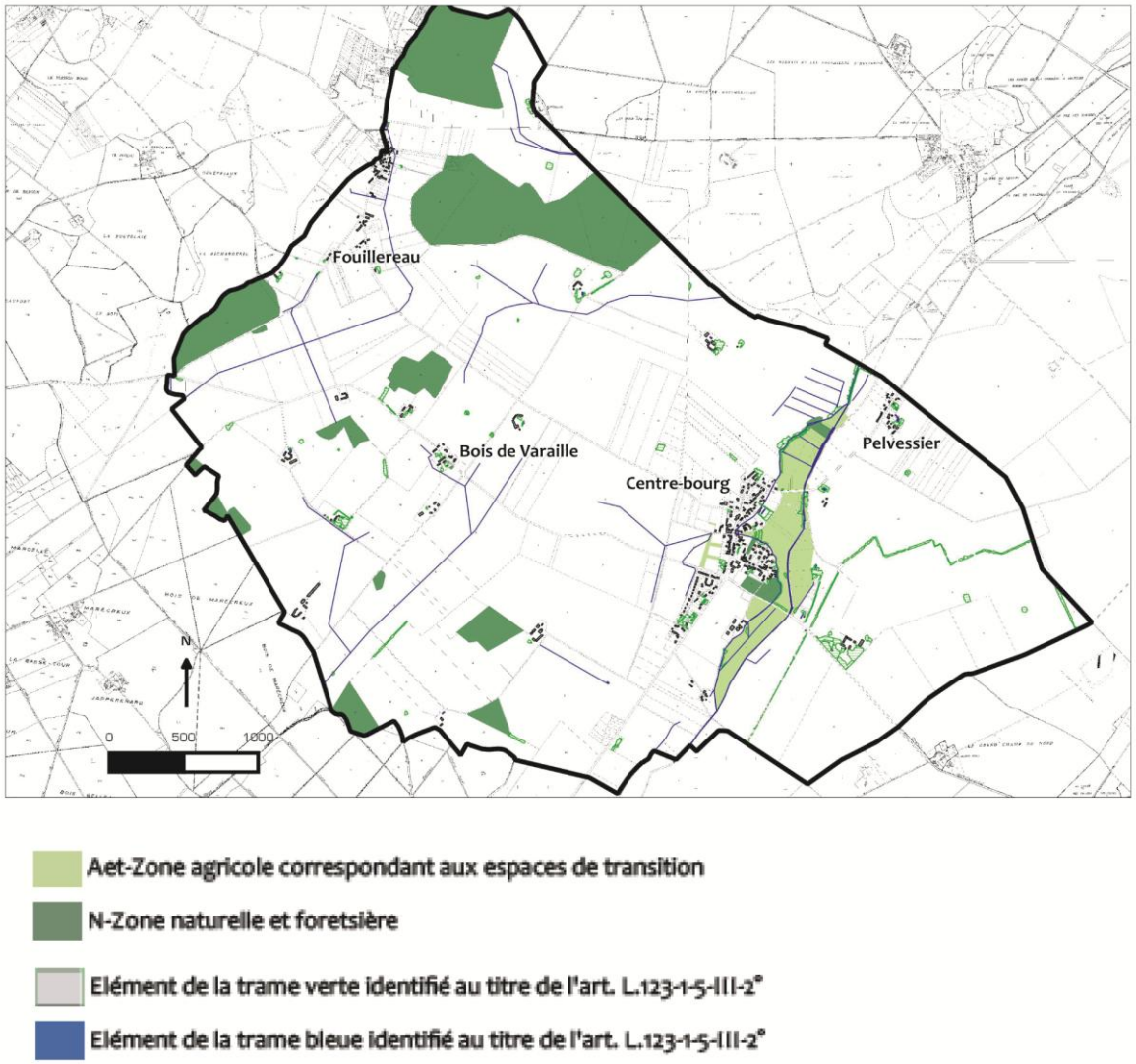


La préservation des terres à fort potentiel agronomique

Occupant 1 496 hectares, la zone A correspond aux terres cultivées avec des sols au degré d'hydromorphie modéré. Constituant l'outil de production majeur des exploitations locales, la préservation des terres agricoles et des activités qui y sont liées concourt à maintenir la qualité du cadre de vie et les caractéristiques paysagères propres à la Champagne berrichonne. En conservant les éléments de la trame verte et bleue, en limitant très fortement l'extension de l'urbanisation et en protégeant pour des raisons patrimoniales les constructions agricoles existantes, le PLU souhaite également encourager les initiatives en faveur d'une agriculture raisonnée au service des attentes variées des consommateurs et des exigences posées par les défis environnementaux.

L'amélioration de la qualité de l'eau en protégeant les zones humides

La gestion équilibrée des ressources naturelles communales doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique et de l'alimentation en eau potable de la population. Au titre de la Police de l'Eau, les installations et ouvrages situées dans des zones humides sont soumises à autorisation de l'administration. En tenant compte de leurs fonctions naturelles (recharge des nappes, régulation des crues, réduction des forces érosives, rétention des toxiques,…), le PLU de Chezelles participe à améliorer la qualité des eaux continentales et souterraines en identifiant les espaces de transition entre trame verte et trame bleue.



Des espaces de transition nécessaires à la conservation de la biodiversité locale

A l'échelle communale, les forêts fermées de feuillus, les bois, bosquets, et haies isolés, ainsi que la Trégonce, les rus et les surfaces d'eau constituent les principaux éléments de la trame verte et bleue à préserver et à valoriser. Afin de renforcer les continuités écologiques et en se référant à la cartographie des sols hydromorphes produites par la chambre d'agriculture de l'Indre, le PLU identifie notamment au sein du secteur Aet de la zone A les prairies humides, les abords des cours d'eau, les parcelles cultivées en continuité de zones humides et les haies nécessaires à un équilibre de l'écosystème local. Espace de transition entre milieux, le secteur Aet est d'une superficie de 39 hectares. Il vise à reconstituer une trame écologique cohérente, à l'échelle du territoire et en lien avec les communes limitrophes traversées par la rivière Trégonce. Cette approche de continuum participe à enrayer le déclin de la biodiversité territoriale et à initier des projets favorisant la « nature partagée ».

La préservation des éléments de la trame verte et bleue régionale

D'une superficie de 163,5 hectares, la zone naturelle et forestières (N) identifiée par le plan assurent des fonctions écologiques diversifiées et indispensables au maintien d'espèces faunistiques et floristiques caractéristiques de l'Indre. Dans le cadre du SRCE, la mise en œuvre d'une trame bleue et verte cohérente à l'échelle des bassins versants de la région s'avère nécessaire à la conservation de la biodiversité. Effectivement, la zone N de Chezelles offre aux espèces animales des espaces de reproduction ou d'abri. La diversité des caractéristiques écologiques des milieux classés en zone N est également à l'origine de la présence d'une importante variété végétale qu'il est nécessaire de protéger.

LES INCIDENCES DU PLU EN MATIERE DE NUISANCES OLFACTIVES, SONORES ET VISUELLES

L'amélioration de la qualité de l'air

Constituant un enjeu majeur de santé publique, l'amélioration de la qualité de l'air, tant extérieur qu'intérieur, doit contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère et à anticiper le futur en adaptant le territoire aux effets du changement climatique. Dans une logique de développement durable et parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune de Chezelles souhaite limiter les émissions de particules polluantes, telles que le PM10 et PM2,5, le dioxyde d'azote NO^2, l'ozone O^3, le benzène C6H6, les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques. Dans cette optique et afin d'améliorer la qualité de l'air, Chezelles a fixé des règles de constructions visant l'économie en énergie, l'optimisation de la qualité de l'air intérieur et l'implantation d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel et patrimonial du village.

La réduction des nuisances sonores

Egalement considérée comme un enjeu de santé publique, la lutte contre les nuisances sonores nécessite l'application de mesures réglementaires locales. Codifiée aux articles L. 571-1 à L. 571-26 du Code de l'environnement, la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit vise « dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement ». Tenant compte de l'ensemble de ces éléments et afin de limiter les nuisances sonores, le PLU s'intéresse à accueillir des activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel et patrimonial du village, tout en limitant les nuisances pouvant être engendrées par les exploitations agricoles.

La valorisation des paysages caractéristiques de la Champagne berrichonne

Elément majeur du bien-être individuel et social, le paysage participe fortement à rendre agréable le cadre de vie des populations urbaines ou rurales. Entrée en vigueur le 1er juillet 2006, la convention européenne du paysage « reconnaît juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel ou naturel, et fondement de leur identité ». Elle s'inscrit dans une démarche complémentaire à la Loi Paysage du 11 avril 1994 qui vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Dans cette optique et afin de participer activement aux dynamiques de valorisation des paysages caractéristiques de Champagne berrichonne, la démarche PLU s'applique à maintenir les percées visuelles en direction des zones agricoles et des zones naturelles et forestières situées autour des tissus urbanisés existants, mais aussi à recourir raisonnablement à l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme pour le classement d'éléments d'intérêt paysager.

LES INCIDENCES DU PLU EN MATIERE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques de mouvements de terrain

La commune de Chezelles est concernée par le plan de prévention des risques retrait-gonflement des argiles défini par arrêté préfectoral du 12/01/2006 et mis à jour le 28/11/2011. A l'exception d'une petite portion située en pourtour du lieu-dit « Gratin », la carte de zonage classe le territoire communal en « aléa à priori nul » ou « faible ». Par conséquent, des mesures exposées au sein du règlement doivent être prises en compte par les constructeurs.

Les risques d'inondation en cas d'événement pluviométrique exceptionnel

La commune connaît un risque potentiel d'inondation pluviale pouvant engendrer du ruissellement urbain et un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. A cet égard, les plans de zonage indiquent à titre informatif la localisation des axes de ruissellement et les zones d'inondation théoriques impactant la commune.

LES INCIDENCES DU PLU SUR LE CADRE DE VIE ET LA SANTE

La conservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel berrichon

Reflet des modes de constructions et d'utilisations de matériaux d'autrefois, le bâti traditionnel témoigne de la richesse historique et de la diversité culturelle qui ont successivement marqué la genèse des paysages de la Champagne berrichonne. La conservation des caractéristiques du bâti rural berrichon ne signifie pas automatiquement et nécessairement une restauration par des techniques traditionnelles, même si celles-ci appartiennent à un héritage commun à préserver. Toutefois et de par sa dimension patrimoniale, le bâti traditionnel berrichon mérite que l'on prenne en considération les techniques et les matériaux utilisés afin d'en préserver l'insertion dans le paysage et dans l'environnement de manière durable. Le règlement PLU engage également à l'attention des nouvelles constructions envisagées des prescriptions en adéquation avec le caractère rural et patrimonial de la commune.

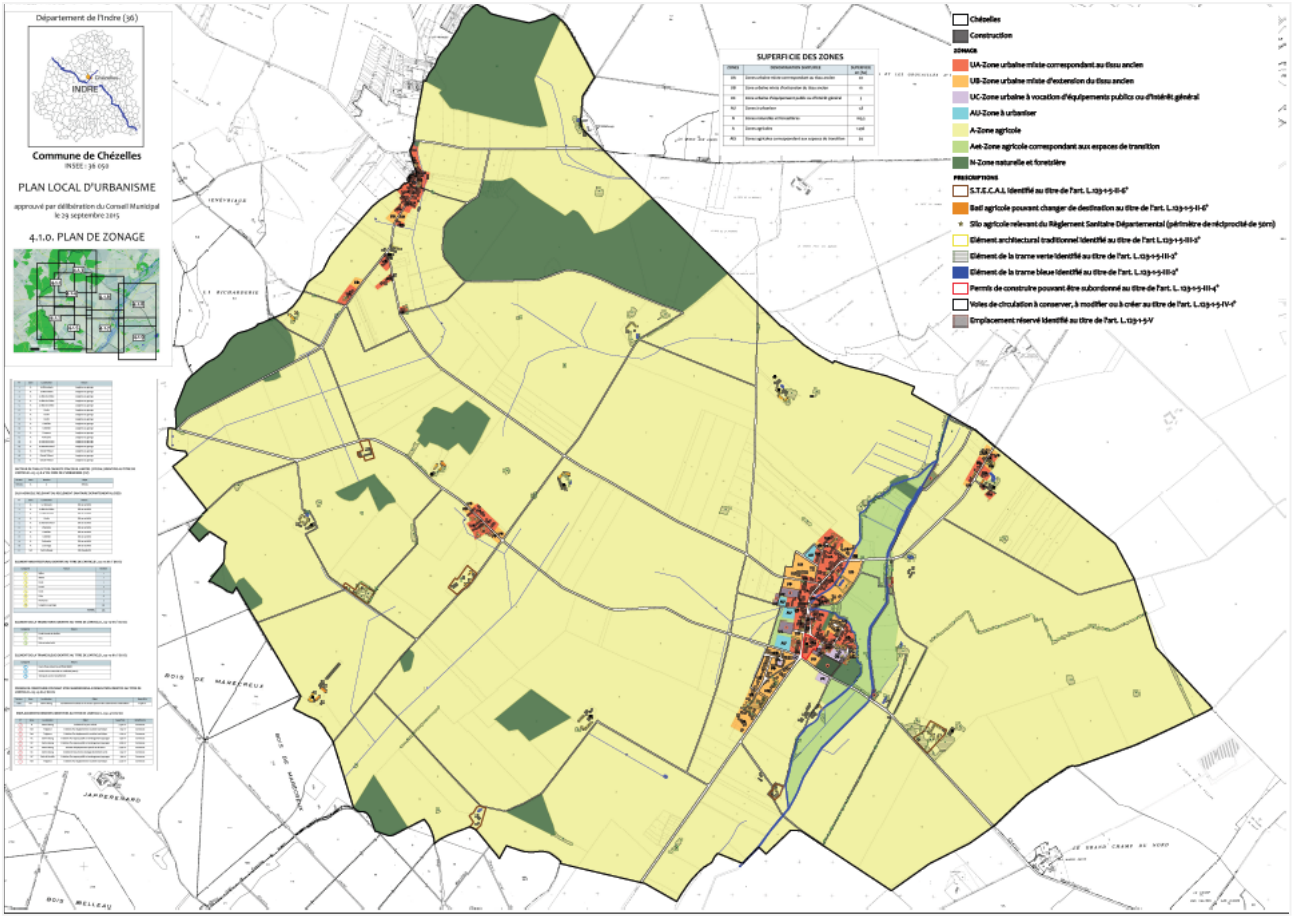
Une maîtrise de la consommation énergétique

En tenant compte des objectifs fixés par la loi ALUR, la commune de Chezelles souhaite en priorité lutter contre le changement climatique par la rénovation thermique des bâtiments anciens et neufs. La rénovation thermique vise principalement à améliorer le confort thermique, acoustique, olfactif et visuel des bâtiments (performances techniques), et ainsi réduire les consommations énergétiques et contribuer à la préservation de la santé de ses occupants.

Une optimisation de la gestion des réseaux usuels

Afin de lutter contre les pollutions de tout ordre (chimiques, agricoles et industrielles), de favoriser le développement des énergies renouvelables et de préserver les paysages et le patrimoine communal, la commune envisage d'optimiser la gestion de ses réseaux usuels, en valorisant notamment les déchets verts et en préservant la ressource en eau.

8°Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement



La préservation des éléments de la trame verte et bleue régionale

En s'appuyant sur les différents partis pris engagés au PADD, le tableau d'indicateurs figurant ci-après (p.126 et p.127) doit permettre d'évaluer objectivement les orientations et actions entreprises par la commune de Chezelles dans le cadre de sa démarche PLU. Tenant compte des capacités de la commune et de ses partenaires institutionnels, mais également des priorités établies par le conseil municipal, notamment en matière de préservation de l'environnement et de renouvellement urbain, les résultats de l'application du PLU seront évalués à une fréquence de 3 ans ou de 6 ans. Cette approche de suivi doit permettre aux élus de mesurer si les objectifs qu'ils se sont fixés sont en passe d'être atteints ou si, le cas échéant, ils doivent être amendés.

Objectifs du PADD	Orientations du PADD	Indicateurs d'évaluation	Fréquence de l'évaluation
Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la vallée de la Trégonce	**Prendre en compte la dimension environnementale dans les perspectives de développement territorial**	Conservation des éléments de la trame verte correspondant à la zone N	3 ans
		Préservation des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°	3 ans
		Gestion des espaces de transition correspondant à la zone Aet	3 ans
		Gestion des zones humides correspondant à la zone N et Aet	3 ans
		Valorisation des paysages agricoles, naturels et urbains	3 ans
		Qualité des eaux superficielles, souterraines et consommées	3 ans
		Gestion des risques naturels	3 ans
	Ouvrir l'activité agricole à des domaines connexes	Protection des terres cultivées et cultivables correspondant à la zone A	3 ans
		Maintien et développement des exploitations agricoles correspondant à la zone A	3 ans
		Changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-II-6°	6 ans
	Initier des pratiques autonomes et innovantes en matière de gestion de réseaux collectifs	Développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable	3 ans
		Qualité des rénovations thermiques visant l'optimisation des performances énergétiques	3 ans
		Développement des dispositifs de récupération des eaux usées et pluviales	3 ans
		Développement et entretien des dispositifs d'assainissement autonome	3 ans

Objectifs du PADD	Orientations du PADD	Indicateurs d'évaluation	Fréquence de l'évaluation
Renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune tout en améliorant son cadre de vie	**Fédérer les initiatives permettant de relancer la dynamique démographique**	Degré d'attractivité de la commune (demande de permis de construire et déclaration préalable)	3 ans
		Evolution démographique (nombre d'habitants)	3 ans
		Projet adapté aux enjeux du vieillissement	6 ans
		Projet d'un lieu de vie collective répondant aux besoins de l'intercommunalité	6 ans
		Evolution des secteurs de la zone à urbaniser (AU)	6 ans
	Encourager les conditions d'une vitalité économique	Maintien des activités économiques en zone UA et UB	3 ans
		Accueil d'activités économiques en zone UA et UB	6 ans
		Stratégie de promotion communale (Partenariats, dynamiques de coopération intercommunale)	6 ans
	Renforcer le lien entre les différentes zones urbanisées	Degré de sécurité des circulations douces (circulation des PMR, accessibilité des bâtiments publics,…)	3 ans
		Aménagement des circulations douces (sente, voie cyclable, zone de stationnement collective,…)	6 ans
	Sauvegarder le bâti remarquable	Conservation des éléments architecturaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°	3 ans
		Qualité des réhabilitations en zone UA	3 ans
		Valorisation des abords des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°	3 ans
	Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg et des hameaux	Projet de nouvelle construction en zone UA et UB	6 ans
		Projet de densification en zone UA et UB	3 ans
		Maintien et développement d'équipement collectif en zone UC	3 ans