

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de Chouzy-sur-Cisse



SARL URBAN'ism
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL

tél. : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
courriel : contact@urban-ism.fr

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PIECE N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du 17 janvier 2014

approuvant le P.L.U.

Le Maire,
Jean-Philippe MINOIS

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. La problématique générale du P.A.D.D. de Chouzy-sur-Cisse	3
III. Le scénario de développement retenu	4
IV. Les orientations	5
A. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	5
1. Endiguer l'étalement urbain	5
2. Prévenir les risques et nuisances.....	6
3. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la commune	7
B. Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	7
1. Protéger les milieux naturels remarquables	7
2. Préserver les espaces agricoles	8
C. Les orientations générales concernant l'habitat	8
1. Limiter le développement des hameaux	8
2. Encourager le développement de formes urbaines de qualité et moins consommatrices d'espace	8
3. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.....	8
D. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements	9
1. Promouvoir les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg	9
2. Réduire les déplacements automobiles.....	9
E. Les orientations générales concernant le développement des communications numériques	9
1. Encourager le déploiement du très haut débit.....	9
F. Les orientations générales concernant l'équipement commercial	9
1. Préserver l'offre commerciale et de services existante en centre bourg	9
G. Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs	10
1. Préserver l'activité agricole	10
2. Garantir des possibilités de développement à Innothera.....	10
3. Conforter l'activité artisanale, commerciale ou de services.....	10
4. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune.....	10
V. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	10
VI. Les cartographies du PADD	10

I. PREAMBULE

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.*

*C'est un **document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la **loi portant engagement national pour l'environnement**, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit désormais définir en outre les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

II. LA PROBLEMATIQUE GENERALE DU PADD DE CHOUZY-SUR-CISSE

Chouzy-sur-Cisse est une commune ligérienne située aux portes de Blois, à la confluence de la vallée de la Cisse et du val de Loire, bénéficiant du label patrimoine mondial décerné par l'UNESCO.

Possédant un patrimoine architectural, paysager et écologique remarquable, elle doit s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des milieux et paysages naturels (vallées de la Loire, de la Cisse et du Pont du Diable, forêt domaniale, coteaux, boisements) et bâtis (châteaux, demeures et closeries, moulins, centre-bourg historique, écarts de la Morandière et du Pont Bourdon, espaces boisés en milieu urbain, alignements d'arbres, ...).

Elle doit aussi :

- ⇒ veiller à protéger les espaces agricoles productifs ainsi que dans la mesure du possible les espaces compris dans une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC Touraine-Mesland) ;
- ⇒ mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable (arrêt de l'urbanisation linéaire en bordure de voies, priorité donnée au renouvellement urbain sur l'urbanisation de nouvelles terres, dimensionnement au plus juste des surfaces à bâtir, promotion de nouvelles formes urbaines plus compactes) ;

- ⇒ et intégrer la prise en compte des risques et nuisances affectant le territoire communal : risques naturels d'inondation (PPR inondation de la Loire aval, projet d'atlas des zones inondables de la vallée de la Cisse), de mouvements de terrain (retrait/gonflement des sols argileux) et de feux de forêt, risques technologiques liés au transport de matières dangereuses (notamment effets létaux significatifs dans un cercle glissant de 350 mètres de rayon centré sur la canalisation de transport de gaz Artère de Centre, DN 900), nuisances sonores (voie ferrée Paris Austerlitz—Bordeaux et RD 952), ...

Malgré l'influence croissante de l'agglomération blésoise, Chouzy-sur-Cisse reste un village au charme tranquille jouant la carte du tourisme et des loisirs au travers de la mise en valeur de son patrimoine. La commune conserve en outre une offre en équipement satisfaisante, accueillant la plupart des commerces et services notamment médicaux indispensables au quotidien.

Elle a retrouvé ces dernières années le chemin de la croissance démographique, après un tassement entre 1999 et 2006, grâce à une relance de la construction neuve (moyenne annuelle de 17 logements mis en chantier ces 5-6 dernières années), respectant ainsi les orientations du Programme Local de l'Habitat 2007-2014 de feue la communauté de communes Beauce Val de Cisse.

Néanmoins, ne figurant pas parmi les cinq pôles relais du Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois (contrairement à Herbault et à Onzain par exemples), la commune de Chouzy-sur-Cisse est invitée à modérer son rythme de production de logements dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat en cours d'étude à l'échelle de la communauté d'agglomération Agglopolys qu'elle a intégrée au 1^{er} janvier 2012.

III. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

Ces deux dernières décennies, on a pu constater une forte distorsion entre le rythme de construction de logements neufs et la croissance démographique :

- moyenne annuelle de 6 logements mis en chantier entre 1990 et 1999 pour un taux de croissance démographique de + 1.6% par an,
- moyenne annuelle de 10 logements mis en chantier entre 1999 et 2009 permettant à peine de maintenir la population.

Néanmoins, en raison d'une accélération de la production de logements depuis 2005 (moyenne de 17 logements par an entre 2005 et 2010), Chouzy-sur-Cisse enregistre de nouveau une forte croissance démographique (+ 1.1% par an entre 2006 et 2009), taux qui semble s'être maintenu jusqu'en 2012, si bien que la population municipale 2012 peut être estimée à 1 920 habitants environ.

Cette croissance démographique va encore s'accélérer dans les deux-trois prochaines années, du fait :

- de la livraison des 8 locatifs sociaux face au cimetière (second semestre 2012) et des 25 logements autorisés en 2011 (notamment lotissement des Hauts de Villeneuve et achèvement du Grand Clos II),

- des projets en cours : permis d'aménager de 5 lots au long du chemin de Villeneuve et permis d'aménager de 37 lots au Clos des Beaumonts,

permettant d'envisager l'installation d'au-moins 75 ménages supplémentaires (compte tenu des potentialités restantes sous forme de dents creuses dans le bourg et les hameaux).

Rien qu'avec les projets en cours, la commune de Chouzy-sur-Cisse pourrait gagner pas moins de 140 habitants et compter de l'ordre de 2 060 habitants à l'horizon 2015.

Cela représenterait donc un gain de 200 habitants entre 2009 et 2015, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1.7% par an.

Au regard de cette évolution rapide, qui ne sera pas sans conséquences sur la capacité des équipements, l'objectif poursuivi lors de l'élaboration du PLU vise à pouvoir maîtriser davantage le rythme de développement de la commune, en poursuivant, à partir de 2015, un objectif de croissance démographique de + 0.4% par an. Sur cette base, Chouzy-sur-Cisse accueillerait 2 120 habitants environ à l'horizon 2022, soit un gain de l'ordre de 200 habitants entre 2012 et 2022.

Sur l'ensemble de la décennie future, Chouzy-sur-Cisse connaîtrait par conséquent une croissance démographique moyenne voisine de + 1% par an.

En dehors des projets connus évoqués ci-avant, la satisfaction de l'objectif démographique nécessiterait la construction de 55 logements supplémentaires (dont la moitié pour faire face au desserrement des ménages).

IV. LES ORIENTATIONS

A. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1. Endiguer l'étalement urbain

- ➔ **Construire en priorité dans les « dents creuses » du bourg et des hameaux**
 - ➔ Valoriser les parcelles libres encore disponibles dans le bourg, en dehors des parcs urbains et des secteurs exposés au risque naturel d'inondation ou concernés par des passages d'eau depuis le plateau de la Champagne en direction de la vallée de la Cisse
 - Potentiel estimé à une dizaine de logements supplémentaires
 - ➔ Limiter la construction dans les hameaux aux seules « dents creuses » au sein des enveloppes d'urbanisation, en prenant soin de préserver les coupures d'urbanisation restantes et de prévenir l'urbanisation de second rang

- Potentiel estimé hors rétention foncière à 30 logements supplémentaires environ entre l'urbanisation linéaire en pied de coteau au long de la route d'Onzain, et les hameaux de Villesavoir, le Tertre, la Morandière, le Pont Bourdon, la Fosse aux Poissons, le Pont du Diable et la Petite Ganguillonnière / Bel-Air

En se basant sur un coefficient de rétention foncière de 30%, le potentiel disponible au sein du bourg et des hameaux devrait permettre la construction de 30 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie.

➔ **Limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturelles aux seules surfaces nécessaires à la satisfaction des besoins qui ne peuvent être satisfaites au sein des enveloppes d'urbanisation actuelles**

- ➔ Destiner à l'urbanisation des surfaces nouvelles permettant de satisfaire les besoins non pourvus au sein des enveloppes d'urbanisation actuelles
 - Besoins en matière d'habitat estimés à 25 logements supplémentaires, nécessitant l'ouverture à l'urbanisation de 2 hectares environ
 - Besoins en matière d'équipements :
 - Assainissement : extension de la station d'épuration, création de nouveaux bassins de rétention des eaux pluviales
 - Transfert de la salle des fêtes de manière à récupérer des locaux en centre bourg pour les besoins de la mairie et des associations locales et des ateliers municipaux en un lieu plus accessible
 - Besoins en matière d'activités : extension des capacités de production d'Innothera et réalisation d'une station de prétraitement des effluents avant rejet au réseau collectif d'assainissement
- ➔ Satisfaire les besoins en matière d'habitat et d'équipements de superstructures dans la continuité de l'enveloppe d'urbanisation du bourg
 - Satisfaction des besoins en matière d'habitat au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg et des principaux hameaux ainsi qu'en épaisseur à l'arrière du Tertre (2.8 ha environ à la Fourmilière)
 - Satisfaction des besoins en matière d'équipements au Haut des Côtes (Pressoir Berry), sur le rebord de plateau à l'Est de la route de la Champagne, site à la fois facile d'accès (aussi bien à pied qu'en voiture) et proche du centre bourg, tout en étant relativement éloigné des habitations les plus proches

2. Prévenir les risques et nuisances

- ➔ Préserver de toute urbanisation nouvelle les champs d'expansion des crues et limiter l'accueil de populations nouvelles dans les secteurs exposés aux crues de la Loire et de la Cisse
- ➔ Prévenir les conséquences de l'existence de risques de mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des sols argileux et sismiques en rappelant la réglementation applicable en la matière et en invitant chacun à prendre les mesures nécessaires pour en minimiser les conséquences

- ➔ Limiter l'accueil de populations nouvelles dans les zones de dangers aux abords de la canalisation de transport de gaz
- ➔ Intégrer les problèmes d'insécurité routière en mettant fin aux extensions urbaines linéaires au long des axes les plus roulants, en privilégiant l'accueil de populations nouvelles au niveau du bourg, dans la continuité de liaisons douces existantes et en prévoyant l'aménagement de certains carrefours pour en sécuriser les traversées

3. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la commune

- ➔ Protéger le paysage ligérien inscrit sur la liste du patrimoine mondial établie par l'UNESCO
 - ➔ en préservant de toute urbanisation nouvelle le champ d'expansion des crues de la Loire au sein du val
 - ➔ en protégeant le coteau boisé en amont du bourg et en confortant cet écran boisé aux abords du futur pôle d'équipements du Haut des Côtes
 - ➔ en restaurant la sablière située dans le lit endigué de la Loire vers un usage compatible avec la sensibilité paysagère et écologique des lieux
- ➔ Préserver les coteaux de la vallée de la Cisse
 - ➔ en mettant fin à l'urbanisation linéaire le long des routes
 - ➔ en préservant des ouvertures sur le grand paysage
 - ➔ en valorisant le patrimoine
- ➔ Valoriser le patrimoine architectural, vernaculaire et paysager
 - ➔ en préservant le caractère du centre bourg historique ainsi que de certains écarts anciens
 - ➔ en valorisant les châteaux, manoirs et belles demeures ainsi que leurs parcs attenants
 - ➔ en protégeant le petit patrimoine vernaculaire

B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1. Protéger les milieux naturels remarquables

- ➔ Protéger les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire
- ➔ Protéger la forêt domaniale de Blois et ses relations avec le val de Loire
 - ➔ en protégeant le noyau de biodiversité constitué par la forêt domaniale
 - ➔ en préservant les corridors écologiques entre la forêt domaniale et la Loire, et donc en limitant le développement urbain en lisière de forêt et en préservant des coupures d'urbanisation, notamment au long de la route du Rain de la Forêt

2. Préserver les espaces agricoles

- ➔ Préserver les surfaces valorisées par l'agriculture, et notamment la Plaine des Rançons, la vallée de la Cisse, le val entre la route d'Onzain et la ligne de chemin de fer, ainsi que l'îlot de la Champagne / les Argençons, entre le bourg et la forêt domaniale
 - ➔ en contenant la satisfaction des besoins de développement de la commune à des parcelles actuellement délaissées par l'agriculture, évoluant vers la friche
- ➔ Préserver la continuité des parcelles agricoles et leurs accès par les engins agricoles
- ➔ Maîtriser l'étalement urbain de manière à préserver la quiétude des sites d'exploitation agricole et prévenir le délaissement de parcelles agricoles cernées par l'urbanisation
- ➔ Préserver les terroirs viticoles AOC Touraine-Mesland des coteaux de la Loire, à l'exception du secteur du Haut des Côtes destiné au futur pôle d'équipements

C. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

1. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

- ➔ Diversifier la gamme de logements pour offrir des produits adaptés aux différents besoins en matière de logement, y compris à destination des jeunes comme des personnes âgées
 - ➔ en développant un parc de logements de taille inférieure aux logements produits ces dernières décennies
 - ➔ en encourageant la création d'un parc de logements locatifs, et notamment des logements à loyer modéré, ainsi que le développement de l'accession sociale à la propriété
 - ➔ en étudiant la possibilité de reconvertir en logements les ateliers municipaux après transfert

D. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1. Promouvoir les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg

- ➔ Sécuriser les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg, notamment en poursuivant l'aménagement de liaisons douces sécurisées
 - ➔ en privilégiant l'accueil de populations nouvelles à proximité ou à distance raisonnable des équipements, et notamment du pôle d'équipements du Grand Clos
 - ➔ en poursuivant l'aménagement de liaisons douces sécurisées

2. Réduire les déplacements automobiles

- ➔ Valoriser les aires de stationnement du futur pôle d'équipements du Haut des Côtes (essentiellement utilisées le soir ou le week-end) en tant qu'aire de covoiturage la semaine permettant de réduire la circulation automobile en direction de Blois, faute d'alternatives crédibles en transports collectifs

E. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

1. Encourager le déploiement du très haut débit

- ➔ Privilégier l'accueil de populations nouvelles dans le bourg de manière à y encourager le déploiement d'une boucle locale très haut débit

F. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

1. Préserver l'offre commerciale et de services existante en centre bourg

- ➔ Privilégier l'accueil de populations nouvelles dans le bourg, et notamment de la population à mobilité réduite, plus captive, en centre bourg
 - ➔ en incitant à la réappropriation du bâti vacant en centre bourg
 - ➔ en développant si possible une offre en logements aidés en centre bourg une fois les ateliers municipaux transférés
- ➔ Lutter contre la vacance dévalorisant la perception du centre bourg

G. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

1. Préserver l'activité agricole

- ➔ Maintenir des îlots de production cohérents et accessibles aux engins agricoles
- ➔ Encourager la transmission des exploitations restantes, voire l'installation de nouvelles, en jugulant la spéculation aussi bien sur le bâti que sur le foncier
- ➔ Permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, ...)

- ➔ Favoriser l'émergence de nouvelles formes de production et d'une agriculture de proximité dans le val, notamment dans la partie jusqu'alors délaissée par l'agriculture (entre la levée et la voie ferrée)

2. Garantir des possibilités de développement à Innothera

- ➔ Permettre au laboratoire pharmaceutique, principal pourvoyeur d'emplois sur la commune, de développer ses capacités de production et d'améliorer la gestion des rejets de l'entreprise

3. Conforter l'activité artisanale, commerciale ou de services

- ➔ Encourager la mixité fonctionnelle au sein du bourg de manière à renforcer son rayonnement sur le territoire rural

4. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune

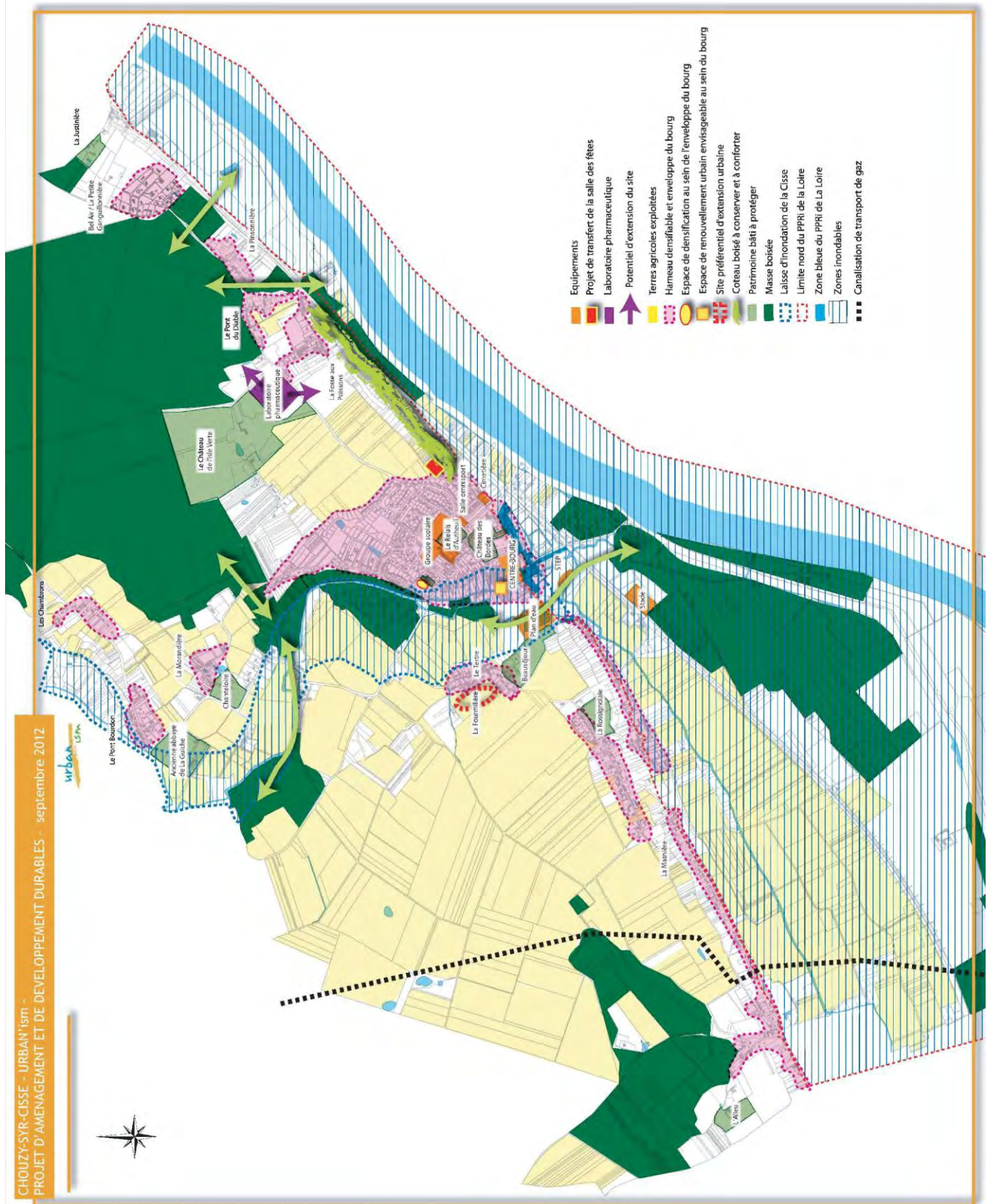
- ➔ Permettre la mise en valeur à des fins d'hébergements touristiques du patrimoine bâti
- ➔ Encourager la valorisation touristique des grandes propriétés bâties et de leurs parcs (hôtellerie restauration, salles de séminaires, chalets, cabanes dans les arbres ...)
- ➔ Préserver la quiétude des itinéraires de randonnées (à pied, à vélo ou à cheval) en maîtrisant l'étalement urbain et en incitant à la réduction des déplacements automobiles

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

1. Adapter les surfaces destinées à l'urbanisation à la satisfaction des besoins exprimés

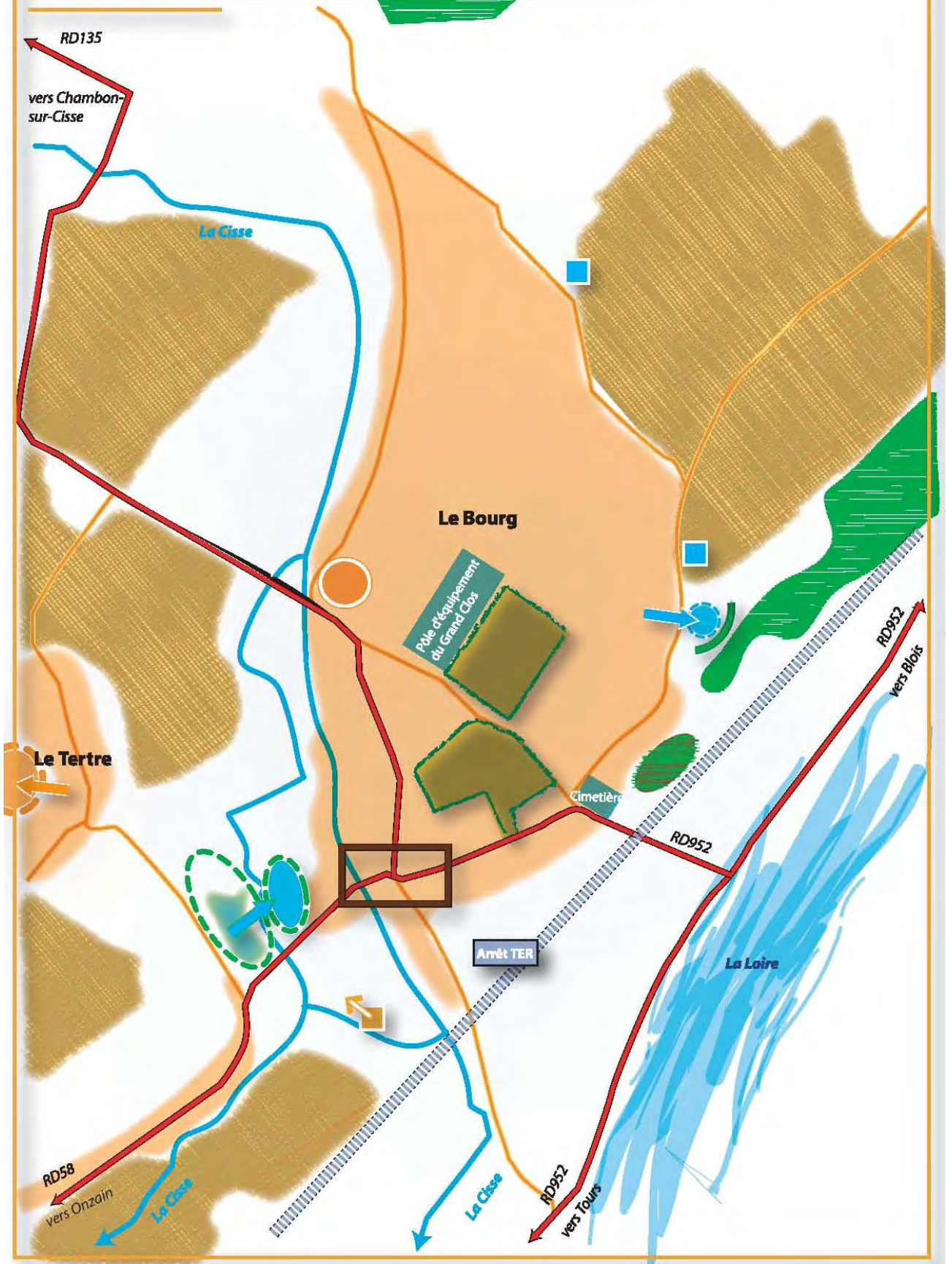
- ➔ Remettre en cause des surfaces conséquentes destinées à l'urbanisation dans le POS
- ➔ Promouvoir de nouvelles formes urbaines plus compactes de telle sorte que la densité moyenne des opérations futures se rapproche d'une moyenne de 15 logements à l'hectare, soit un parcellaire moyen compris entre 500 et 800 m²
- ➔ Supprimer les dispositions réglementaires définies au POS contribuant à limiter la densification du bourg


















VI. LES CARTOGRAPHIES DU PADD



CHOUZY-SYR-CISSE - URBAN'ism -
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - septembre 2012

urban
ism



-  *Voirie primaire*
-  *Autres axes de desserte locale*
-  *Plan d'eau existant*
-  *Enveloppe d'urbanisation existante*
-  *Equipements existants*
-  *Localisation du centre-bourg*
-  *Extension urbaine*
-  *Densification du bourg, entre l'Avenue des Beaumonts et l'Impasse de la Viette*
-  *Création d'un nouveau pôle d'équipement à Haut des Côtes*
-  *La station d'épuration : un équipement existant dont les possibilités d'extension doivent être maintenues*
-  *Création d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement*
-  *Création de jardins familiaux*
-  *Conforter le plan d'eau existant en direction du bourg*
-  *Préserver ces poumons verts au coeur du bourg (boisements et parcs)*
-  *Protection du coteau boisé*
-  *Confortement du coteau boisé*
-  *Ilots agricoles protégés*