

Département d'Indre-et-Loire

Commune de **CHEDIGNY**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du P.L.U.

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 2A

PRESCRIPTION REVISION N°1 : Délibération du  
Conseil Municipal du 5 décembre 2002

ARRET DU PROJET : Délibération du Conseil Municipal  
du 16 décembre 2006

APPROBATION : Délibération du Conseil Municipal du 3  
juillet 2007

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 06/09/2021 adoptant  
la déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité n°1 du PLU de Chédigny  
Le Maire, Pascal DUGUE

EVOLUTIONS DU P.A.D.D. DU P.L.U.

DATE	TYPE - n°
06/09/21	Mise en compatibilité du P.L.U.

*Version approuvée*

**06/09/2021**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'urbanisme, d'aménagement et d'organisation du territoire. Il constitue l'une des pièces obligatoires du PLU. Il n'a pas de caractère opposable.

*Le terme de développement durable renvoie aux capacités de la société actuelle de satisfaire ses besoins, sans compromettre les capacités des générations futures à répondre à leurs propres besoins. D'une manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources. Il s'appuie sur des principes d'équité et de cohésion sociale, ainsi que sur la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie. Les activités humaines doivent prendre en compte toutes les conséquences qu'elles induisent non seulement sur l'environnement, mais aussi sur la qualité de vie, l'économie... Le développement durable se doit d'être ainsi respectueux de l'environnement et des hommes.*

Les grandes orientations suivantes se dégagent à la suite de la réflexion menée par la commune :

- ❑ Conserver le cadre de vie villageois
- ❑ Maîtriser la construction et la qualité de l'urbanisation
- ❑ Accompagner la vie économique et développer l'activité touristique et culturelle
- ❑ Soutenir l'activité agricole
- ❑ Protéger le patrimoine naturel et la vallée de l'Indrois, la qualité des paysages et leur diversité

### **Conserver un cadre villageois**

- Poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement et l'amélioration du cadre de vie des habitants
  - ▶ *Mise en place d'emplacements réservés pour cheminements piétons, plantations et parking*
- Préserver et valoriser la qualité du cadre bâti
  - ▶ *Prescriptions dans le règlement pour le bâti existant et les nouvelles constructions*
  - ▶ *Conservation d'un front bâti dans le centre du village*
- Conserver des espaces de respiration au centre du village
  - ▶ *Constructibilité très limitée de ces espaces*
- Préserver les vues remarquables et charmantes
  - ▶ *Limitation de la constructibilité dans certains cônes de vues*
- Maintenir un taux raisonnable de croissance de la population, avec un objectif de 550 habitants en 2014 (croissance de 1.5 % par an)
  - ▶ *Zonage permettant un phasage de l'urbanisation, limitant les à-coups trop importants de construction*
- Définir des espaces d'extension dans la continuité du tissu urbain existant
  - ▶ *Zonage*
- Prévoir un réseau de liaisons adaptées
  - ▶ *Renforcement de la trame piétonnière ou cycliste*
  - ▶ *Instauration de contraintes par le biais des schémas d'aménagement de secteur*
  - ▶ *Mise en place d'emplacements réservés*

- Conserver la mixité sociale actuelle
  - ▶ *Production de terrains à bâtir variés et répondant aux demandes et besoins répertoriés : logements locatifs pour les jeunes, les familles ou les personnes âgées, terrains à bâtir proches du bourg, terrains à bâtir en campagne*
  - ▶ *Conservation au minimum la proportion actuelle de logements sociaux dans le parc.*
  - ▶ *Acquisition par la commune de parcelles non bâties à construire ou de logements vacants à restaurer*
  
- Améliorer le confort du parc de logements, prendre en compte le problème des bâtiments vacants.
  - ▶ *Rappel de l'existence d'aides financières (ANAH, CG37, ..)*
  - ▶ *Acquisition par la commune de logements vacants pour réalisation de logements sociaux*
  
- Prévoir l'évolution des équipements publics nécessaires (école, salle des fêtes, ...), tout en conservant l'école au centre du village

### **Maîtriser la construction et la qualité de l'urbanisation**

- Permettre la construction de logements neufs sur la commune, pour arriver à un peu plus de 250 logements en 2014.
  - ▶ *Prévoir une superficie suffisante de terrains à urbaniser (une dizaine d'hectares)*
  
- Imposer la qualité architecturale des constructions neuves et des restaurations
  - ▶ *Prescriptions dans le règlement*
  
- Encadrer l'extension de l'urbanisation
  - ▶ *Zonage adapté*
  
- Favoriser le développement de secteurs organisés et maîtrisés, veiller à l'aspect qualitatif des espaces d'extension.
  - ▶ *Prescriptions dans le règlement*
  - ▶ *Instauration de contraintes par le biais des schémas d'aménagement de secteur*
  - ▶ *Obligation d'intégration paysagère et végétale pour les opérations d'aménagement*
  
- Etudier au cas par cas la constructibilité des hameaux
  - ▶ *Zonage*
  - ▶ *Prescriptions dans le règlement*
  
- Planifier la création d'une aire d'accueil des gens du voyage
  - ▶ *Création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité dans le zonage et le règlement*

## **Accompagner la vie économique et développer l'activité touristique et culturelle**

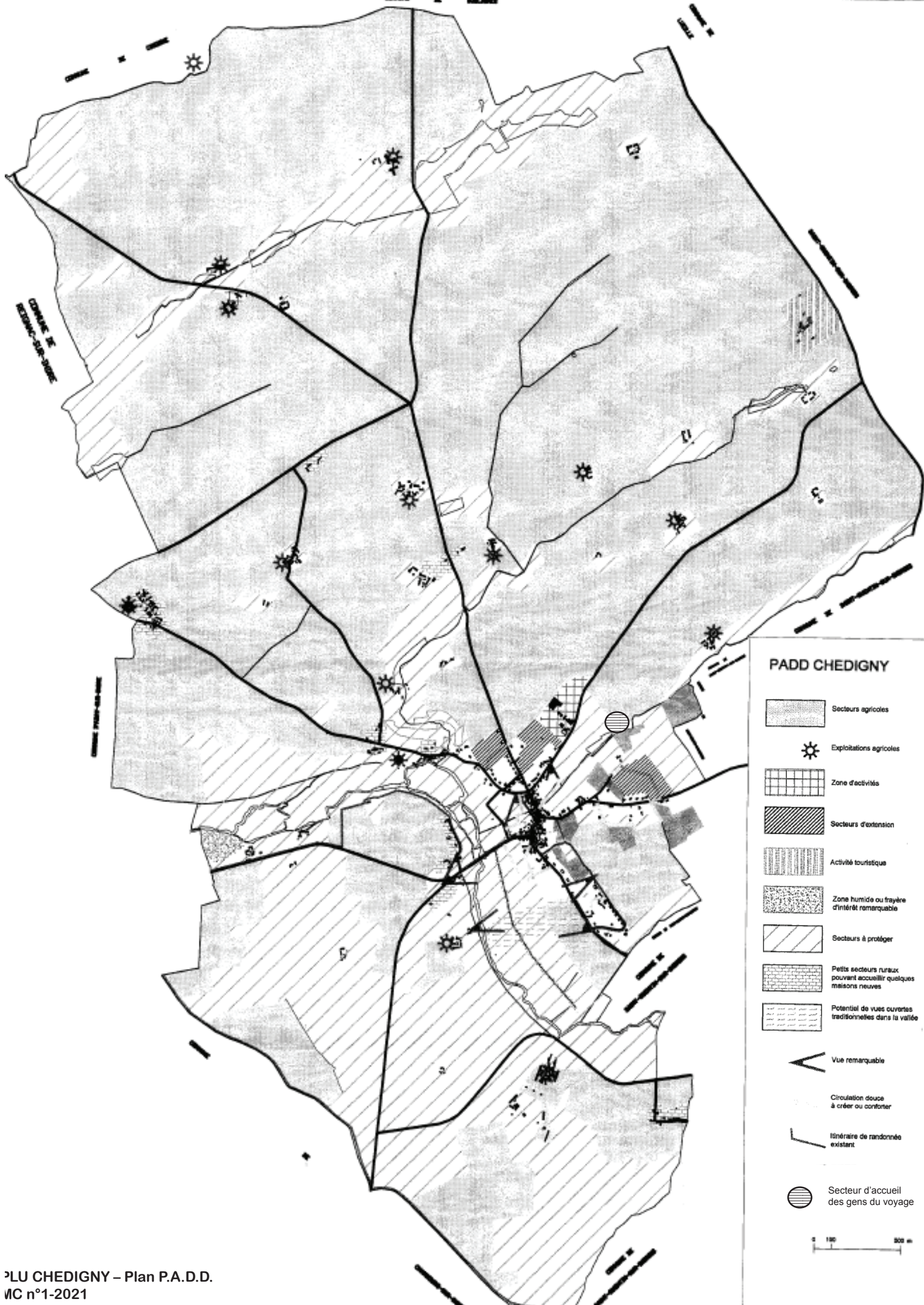
- Assurer la pérennité des différents secteurs d'activité présents sur le territoire
  - ▶ *Conservation de la zone d'activités existante, avec extension possible*
  - ▶ *Conservation d'espaces libres, parking, places, salle d'expo pour l'activité artistique et culturelle*
- Se doter de nouvelles capacités d'accueil, en accord avec la politique économique de la communauté de communes Loches Développement
  - ▶ *Prévoir l'extension de la ZA*
  - ▶ *Permettre l'installation des artisans, en encadrant toutefois les possibilités en fonction de la spécificité de chaque secteur*
- Conserver le tissu commercial existant
  - ▶ *Prévoir au minimum le maintien du nombre d'habitants*
  - ▶ *Développer l'activité touristique et culturelle*
- Encourager le développement de la maison familiale de vacances de la Saulaie
  - ▶ *Zonage et règlement*
- Permettre l'évolution de l'accueil touristique : restaurant, hôtel, gîtes ou chambres d'hôtes, résidences secondaires
  - ▶ *Zonage et règlement*
  - ▶ *Envisager l'émergence de nouveaux projets touristiques*

## **Soutenir l'activité agricole**







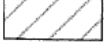

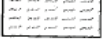




- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture
  - ▶ *Contenir l'étalement urbain aux besoins identifiés*
- Encadrer les activités agricoles sur les secteurs naturels et d'urbanisation
  - ▶ *Restreindre les installations et bâtiments agricoles (élevage, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) à proximité des zones d'habitat et dans les secteurs naturels à protéger*
- Empêcher le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles
  - ▶ *Encadrer les possibilités de constructions aux abords des hameaux ou dans l'espace agricole*
- Atténuer les risques de conflits d'usage entre résidents et agriculteurs
  - ▶ *Interdiction de construction de bâtiments d'élevage à proximité des zones construites ou à urbaniser*
  - ▶ *Création de zones de transitions entre espaces à urbaniser et espaces agricoles : par zonage en zone agricole non constructible et obligation d'espaces verts ou inconstructibles dans les opérations d'aménagement, à définir au cas par cas*
- Préserver l'outil agricole et permettre son évolution
  - ▶ *zonage*
  - ▶ *Prise en compte dans le zonage de la zone d'activités agricole du Grand Cleret*
  - ▶ *Autorisation du changement de destination du bâti rural traditionnel, pour le préserver et le rénover, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole*

## **Protéger le patrimoine naturel, la vallée de l'Indrois, la qualité des paysages et leur diversité**

- Conserver la richesse paysagère de la commune, de ses plateaux de Champeigne à la forêt de Loches
  - ▶ *Prise en compte dans le zonage et le règlement*
- Préserver la structure paysagère liée à l'Indrois et à ses vallées associées.
  - ▶ *Prise en compte dans le zonage et le règlement*
  - ▶ *Retrouver sur un tronçon de la vallée le paysage ouvert traditionnel (mise en place d'une interdiction de cultures d'arbres de haute tige)*
- Protéger les habitats écologiques
  - ▶ *Prise en compte du zonage Natura 2000 et des inventaires ZNIEFF*
- Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques d'inondation
  - ▶ *Prise en compte dans le zonage et le règlement*
- Identifier et préserver le petit patrimoine vernaculaire
  - ▶ *Prise en compte dans le zonage et le règlement*
  - ▶ *Repérage des éléments de paysage à conserver et à mettre en valeur*
  - ▶ *Permis de démolir obligatoire dans certains secteurs*
  - ▶ *Interdiction de changement de destination des petits bâtiments isolés comme les loges de vigne*
- Rechercher la continuité des couloirs écologiques (boisements, réseau de haies, ...)
  - ▶ *Prise en compte dans le zonage et le règlement*
- Préserver les vues les plus intéressantes
  - ▶ *Interdiction de plantations d'arbres de haute tige sur les secteurs les plus intéressants*
  - ▶ *Instauration de secteurs devant être plantés pour faciliter l'intégration paysagère des bâtiments existants ou à construire*
- Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères
  - ▶ *Interdiction de plantations d'arbres de haute tige sur les secteurs les plus intéressants.*



**PADD CHEDIGNY**

-  Secteurs agricoles
-  Exploitations agricoles
-  Zone d'activités
-  Secteurs d'extension
-  Activité touristique
-  Zone humide ou frayère d'intérêt remarquable
-  Secteurs à protéger
-  Petits secteurs ruraux pouvant accueillir quelques maisons neuves
-  Potentiel de vues ouvertes traditionnelles dans la vallée
-  Vue remarquable
-  Circulation douce à créer ou conforter
-  Itinéraire de randonnée existant
-  Secteur d'accueil des gens du voyage

