

Commune de Chançay
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version débattue en Conseil Municipal en date du 11 octobre 2017

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Chançay se compose des 3 axes principaux et des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mettant en œuvre l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

1^{er} axe : Un développement qui assure un juste équilibre entre paysage viticole et valorisation urbaine.

2^{ème} axe : Un patrimoine naturel, viticole et bâti fédérateur du territoire.

3^{ème} axe : Des moyens de déplacement et de communication en cohérence avec la dynamique communale.

Axe 1 :

Un développement qui assure un juste équilibre entre paysage viticole et valorisation urbaine

Le 1^{er} axe de Chançay consiste à préserver et valoriser les paysages et les personnes qui constituent la force du territoire tout en permettant le maintien du dynamisme communal.

Préserver le dynamisme communal favorisant le maintien des équipements, des services, des associations et des activités économiques

L'équilibre entre dynamisme et préservation est un enjeu majeur pour Chançay ; cet équilibre sera maintenu par la réalisation d'un projet de valorisation du cœur de bourg permettant de concilier nouveaux habitants, aménagement urbain ; amélioration des entrées de ville de l'axe principal (D46) et le développement du commerce et des services, ce projet est en cours d'études avec l'ADAC d'Indre-et-Loire. D'autre part, l'apport de nouveaux arrivants sera maîtrisé par une progression raisonnée pour ne pas déséquilibrer l'école et ses capacités d'accueil. Cet apport contribuera au maintien des services publics, des commerces et des équipements de loisirs.

Par conséquent, Chançay souhaite :

- **Veiller à ce que l'offre en équipements et services soit compatible avec l'accroissement de population projetée** (quantitativement et qualitativement).
- **Envisager l'amélioration du centre-bourg** par la mise en valeur du commerce et des services de proximité.
- **Permettre le confortement des secteurs d'habitats** au Nord/Est et Sud/Ouest du centre-bourg.
- **Envisager la réalisation d'un projet d'amélioration de la circulation et de la sécurisation** des piétons au Nord/Est et Sud/Ouest du centre-bourg (traitement séquencé de la D46, accompagnement paysager, ...)
- **Conforter les équipements de loisirs** en liaison avec la voie verte.

Le maintien de l'activité viticole et la valorisation du tourisme.

C'est également grâce à l'activité viticole, omni présente sur le territoire, que Chançay propose ce cadre de vie qualitatif. Cette activité économique historique contribue à alimenter le dynamisme communal. Cette économie s'inscrit également dans un concept plus large lié au tourisme vert qu'il convient de mettre en valeur grâce aux potentiels présents sur Chançay.

Par conséquent, Chançay souhaite :

- **Contribuer à la préservation des exploitations viticoles et agricoles**, activités économiques majeures du territoire par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés.
- **Pérenniser l'activité viticole** en facilitant le maintien des exploitations.
- **Continuer à impulser un développement touristique** qui valorise durablement les ressources locales et les richesses patrimoniales : oenotourisme, visite du patrimoine local, randonnées pédestres, ...

Préserver le cadre de vie harmonieux de la commune tout en permettant l'accueil de nouveaux arrivants

Chançay est caractérisée par ses habitants comme « une commune où il fait bon vivre ». En effet, le cadre de vie naturel et apaisant qu'elle propose est favorable à la pratique des loisirs et des sports. C'est également un atout pour l'accueil des jeunes ménages qui recherchent une commune à taille humaine où les échanges entre générations sont facilités, et ceci tout en bénéficiant des services de proximité liés aux bassins de vie.

C'est dans cette perspective que Chançay souhaite :

- **Permettre le maintien de la croissance démographique** pour valoriser les équipements, services et commerces tout en préservant l'identité de Chançay et son cadre de vie naturel.
- **Se donner les moyens d'accueillir toutes les générations** en fonction de leur besoin.
- **Proposer des programmes de constructions répondant aux besoins de tous** (taille de parcelle et de logement variées) et permettant la réalisation du parcours résidentiel (location, accession).
- **Diversifier les formes urbaines** par la production d'habitats mitoyens, de maisons de ville, de logements intermédiaires intégrés dans le tissu urbain local.

Préserver et mettre en valeur les ressources naturelles, environnementales et énergétiques

Les projets développés par Chançay préserveront le bien-être des habitants.

Ils s'exprimeront par la qualité des quartiers proposés en s'appuyant sur l'existant et en préservant les espaces naturels. Dans cette perspective, Chançay souhaite proposer des logements et des aménagements respectueux de l'environnement pour une meilleure gestion du foncier, du paysage, des éléments naturels et contribuer ainsi à développer le lien social.

Parallèlement, les vallées pourront continuer à accueillir quelques nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâti et ainsi diversifier l'offre en foncier, tant en terme géographique qu'en terme urbain, et ceci en restant en cohérence avec la préservation des paysages ruraux et la protection des espaces viticoles, forestiers et agricoles.

Dans cette perspective, Chançay propose de :

- **Permettre le renouvellement de la commune** par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité patrimoniale et paysagère du centre-bourg et des vallées.
- **Préserver la silhouette des trois vallées** en encadrant les possibilités de densification : « Vallée du Vau », « Vallée de Raye » et « Vallée de Vaux ».
- **Assurer un contrôle de l'urbanisation** de part et d'autre de la zone urbaine des vallées et du centre-bourg.
- **Privilégier le « bon sens »** et favoriser les techniques permettant la réalisation de projets économes en énergie et respectueux des ressources naturelles par :
 - o La prise en compte de la morphologie des sites (topographie, ensoleillement, vent, paysage). L'utilisation des eaux pluviales dans les projets d'aménagement : limiter l'imperméabilisation des sols, préserver les surfaces végétales, respecter l'écoulement naturel lié à la pente, respecter les techniques alternatives privilégiant l'infiltration et le stockage de l'eau, ...

Axe 2 :

Un patrimoine naturel, viticole et bâti fédérateur du territoire

Le 2nd axe de Chançay consiste mettre en valeur les atouts paysagers, viticoles et bâtis qui forment le socle de l'identité communale, ainsi que l'histoire viticole de la commune qui est à l'origine de l'existence des trois vallées et de leur développement.

Préserver le patrimoine paysager et viticole

L'identité de Chançay repose sur son patrimoine viticole et paysager qui alimente la notion de bien-être et de qualité de vie.

Ce potentiel « vert » est suffisamment varié pour créer une véritable richesse naturelle qu'il convient de préserver.

Dans cette perspective, Chançay souhaite :

- **Valoriser les silhouettes des vallées** en les préservant de formes bâties en rupture avec le paysage perçu.
- **Préserver les hameaux** de toute nouvelle construction.
- **Préserver les terres agricoles** comprenant les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée en rétablissant de nouvelles zones agricoles.

Valoriser les trames vertes et bleues ainsi que les continuités écologiques

Les milieux naturels constituant les trames verte et bleue du territoire sont riches en biodiversité et impliquent : la prise de conscience pour la protection de la ressource en eau et le souhait de préserver les continuités écologiques.

Dans cette perspective, Chançay souhaite :

- **Favoriser et préserver la trame verte** constituée d'ensembles de boisements et de forêts, de vignes, de parcs et de jardins.
- **Préserver le maintien des continuités forestières** en favorisant les trames de boisements en milieu urbain et notamment dans les vallées.
- **Maintenir la ripisylve** le long de la Brenne et des abords de voies d'eau.
- **Préserver la trame bleue** constituée par la Brenne et la sous trame bleue composée en partie des plans d'eau tels que celui de la Quintaine.
- **Permettre le maintien de corridors écologiques** dans les vallées.

Valoriser et préserver le patrimoine bâti et paysager

Chançay possède des ensembles bâtis à forts enjeux patrimoniaux et de nombreux éléments construits d'intérêt patrimonial.

Ces éléments patrimoniaux (bâtis et paysagers) servent de support au tourisme vert et contribuent ainsi à la valorisation du territoire.

Dans une perspective de mise en valeur, Chançay souhaite :

- **Valoriser les ensembles patrimoniaux** représentés par : le Château de Valmer, ses jardins d'agrément, son parc et son potager conservatoire, ainsi que le Manoir de Montfort et le Manoir de Vaumorin.
- **Préserver les supports de découverte du patrimoine** grâce à la mise en valeur des circuits touristiques existants.

Protéger les habitants et l'environnement des risques et des nuisances

La commune est constituée de nombreuses contraintes liées aux côteaux, au secteur inondable lié à la Brenne ou encore au passage de la ligne LGV.

Ceci implique de protéger et d'informer les habitants des risques et des nuisances et de maintenir l'urbanisation dans les secteurs les moins exposés aux risques.

Dans cette perspective, Chançay souhaite :

- **Rendre le territoire moins vulnérable face aux risques naturels** notamment par la création d'un secteur identifiant le caractère inondable du territoire.
- **Accompagner les projets de construction** situés dans les secteurs soumis au risque de sécheresse entraînant des mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles – cavités souterraines) en informant la population.
- **Prendre en compte les nuisances liées à la ligne LGV** en encadrant l'urbanisation des vallées du Vau et de Raye.

Axe 3 :

Des moyens de déplacement et de communication en cohérence avec la dynamique communale

Le 3^{ème} axe s'oriente vers les moyens de déplacements et de communication qui trouvent tout leur sens au sein du territoire pour permettre les échanges avec les bassins d'emplois ainsi que le développement des entreprises locales.

Une pratique des déplacements liés à l'identité du territoire

Les déplacements permettent les échanges et ainsi de continuer à faire vivre les territoires ruraux. La mise en sécurité des entrées de ville de la D46 et D78, les compléments apportés au réseau de circulations douces entre les quartiers, la valorisation des cheminements doux participent à la dynamique communale.

Dans cette perspective Chançay souhaite :

- **Sécuriser les entrées de ville** en relation avec la centralité affirmée.
- **Permettre l'amélioration des arrêts de transports collectifs** avec par exemple : des accompagnements paysagers, une meilleure visibilité, la mise en sécurité des arrêts, ...
- **Maintenir la fluidité des déplacements des engins agricoles** sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement à proximité des secteurs urbains.
- **Poursuivre le maillage des liaisons douces** entre les vallées et le centre-bourg, en sécurisant les trajets.

Le développement des nouvelles technologies de communication, au service des particuliers et des entreprises.

Chançay accueille une population jeune et active dont les besoins en termes de communication sont grandissants.

Les entreprises, pour assurer leur développement imposent l'accès aux technologies de communication.

C'est dans cette perspective, que Chançay souhaite :

- **Favoriser les initiatives liées au télétravail** en contribuant à la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Faire valoir l'amélioration de l'accès aux communications numériques** sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique auprès des entreprises et des habitants.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Chançay a défini ses besoins en accueil de population soit environ 300 à 350 personnes maximum pour atteindre une population d'environ 1350 à 1450 habitants d'ici 10 ans.

La commune de Chançay souhaite maintenir ses commerces, son groupe scolaire et ses services. Dans cette perspective, elle a conscience qu'il est nécessaire de conserver la population communale et de continuer à attirer de jeunes ménages.

Cette évolution est le reflet de la tendance démographique actuelle de Chançay.

L'accueil de 300 à 350 personnes maximum nécessite un besoin théorique d'environ 60 à 70 logements (4 logements vacants remis sur le marché de l'immobilier + 35 à 38 logements pour maintenir la population + 21 à 28 logements pour répondre à la croissance de population), soit :

- Un besoin foncier théorique d'environ 4 ha à 5 ha.
- Une production d'environ 6 à 7 logements/an.

Toutefois, il est important de rappeler que la consommation d'espace se répartit de la manière suivante :

1. [L'utilisation des espaces interstitiels \(petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine\) et leur capacité de densification.](#)
2. [La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants.](#)
3. [La consommation d'espace complémentaire.](#)

1. [Les espaces interstitiels :](#)

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine dans les vallées et le centre-bourg fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 2,7 ha.

Le nombre de permis de construire, isolés d'une opération d'aménagement est de 3 à 4 par an depuis les 3 dernières années avec une majorité dans les vallées. Or, la diminution ainsi que la structure des espaces résiduels (petite parcelle en lanières, plusieurs unités foncières ne permettant pas la réalisation d'une construction, parfois difficilement accessibles), rendent plus difficile leur utilisation pour les années à venir.

Par conséquent, nous pouvons estimer qu'environ 20 logements pourront être construits dans les espaces résiduels d'ici 10 ans, soit l'occupation d'environ 1 ha.

2. [La prise en compte du renouvellement des constructions](#)

Les logements vacants représentent 6.2 % du parc de logement (en 2012). La commune connaît une augmentation du nombre de logements vacants sur son territoire (28 en 2007 à 36 en 2012).

Nous pouvons supposer que cette tendance va se stabiliser grâce à la mise en place d'outils issus du programme local de l'habitat (PLH) en cours de réalisation, et qu'**environ 4 logements vacants seront remis sur le marché de l'immobilier sur la période du PLU.**

3. [La consommation d'espace complémentaire](#)

Le présent projet de PADD prévoit, malgré un projet de développement mesuré, l'utilisation de secteurs complémentaires qui permettront à la commune de répondre aux objectifs de maintien de ses équipements.

Le total de ces zones à urbaniser représente 3.5 ha répartis de la manière suivante :

- Les Grandes Bastes : 1.6 ha
- La Massoterie Nord et Sud : 1.9 ha
 - o **TOTAL : environ 3.5 ha**

Ces 2 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le constat de la consommation de l'espace entre 2005 à 2016 est le suivant :

- 1.8 ha/an ont été consommés pour le développement résidentiel,
- La réalisation 11 logements/an,
- La taille moyenne de parcelle est estimée à 1700 m² en zones UA, UB, NB et 900 m² en zone 1NA,
- La moyenne de la densité résidentielle est équivalente à 6 log/ha en zones UA, UB, NB 10 log/ha en zone 1NA.

Pour les 10 prochaines années, Chançay souhaite modérer sa consommation d'espace de la manière suivante :

- Concernant les zones AU : 0.35 ha/an pourraient être utilisés pour le développement résidentiel et environ 5 logements/an pourraient être construits.
- Concernant les espaces interstitiels : environ 2 logements/an pourraient être construits ce qui représenterait une surface approximative de 1000 m²/an.

AU TOTAL :

Les potentialités de foncier constructible pour les 10 prochaines années		
Secteurs AU et secteurs U		Surface totale avec VRD
Secteurs interstitiels	Les dents creuses dans les Vallées et le centre-bourg	1 ha
Les Grandes Bastes	Secteur dans la continuité de l'opération des Bastes.	1.6 ha
La Massoterie	Secteurs composés de 2 parties à urbaniser dans l'épaisseur	1.9 ha
Total secteurs	Environ 4.5 ha aménagés pouvant accueillir entre 60 et 70 logements	

CONCLUSION

Dans le cadre du PLU révisé, Chançay :

- **Modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en réduisant sa consommation d'espace de 75 % par an.**
- **Lutte contre l'étalement urbain en prévoyant une urbanisation des secteurs des Grandes Bastes et de la Massoterie dans l'épaisseur.**