



Commune de CHEZELLE

Elaboration de la Carte Communale

Projet communal **Version 5**

Document de travail – Prise en compte des remarques des PPA

Juin 2019

Réf : 45028

PROJET COMMUNAL

La commune de CHEZELLE n'est couverte par aucun document d'urbanisme.

Par délibération du Conseil municipal en date du 4 Juillet 2017, la commune a décidé d'élaborer une Carte Communale avec l'objectif de délimiter des secteurs constructibles et non constructibles, afin de maîtriser l'urbanisation future pour préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal. Cette élaboration a également pour objectif d'assurer une bonne gestion du développement communal.

La commune a travaillé sur ce projet avec une vision à l'échéance 2030, correspondant à une vision d'environ 10 ans, communément considérée pour la définition d'une Carte Communale.

Les objectifs retenus par la commune ont été définis à partir des enjeux ressortis lors du diagnostic.

1- Accueillir de nouveaux habitants pour permettre le renouvellement de la population

L'objectif de la collectivité est une croissance de l'ordre de +0,7% par an, afin d'atteindre un peu moins de 200 habitants en 2030, soit autour d'une quinzaine d'habitants supplémentaires.

Cet objectif traduit une volonté de permettre le renouvellement de la population et un accueil ambitieux de nouveaux ménages. Il s'inscrit ainsi en légère diminution par rapport à la tendance constatées depuis les années 90.

- **Un besoin en logements cohérent avec la situation communale en termes de parc de logements**

Considérant la dynamique démographique envisagée et le desserrement des ménages, la commune souhaite prévoir environ 13 logements supplémentaires à l'échéance 2030. Ce nombre de logements permettrait de répondre :

- Au phénomène de desserrement des ménages, qui est à anticiper compte-tenu du faible renouvellement de la population constatée ces dernières années, et donc du vieillissement de la population
- Et au besoin en renouvellement urbain, certains logements sont amenés à « disparaître » sur le territoire communal, ou à être maintenu dans le cadre de « résidences de famille : Certaines constructions anciennes ne seront pas réhabilitées en raison de leur très mauvais état, de leur isolement, de petits logements peuvent faire l'objet d'un regroupement pour bénéficier de plus grandes surfaces. D'autres peuvent être entretenues sans pour autant accueillir de nouvelles familles, pour rester dans le patrimoine de familles qui n'habitent plus sur le territoire (résidences secondaires)

population 2016	182	Taille ménages 2016	2,1	Nbre ménages 2016	87
Population 2030	197	Taille ménages 2030	2	Nbre ménages 2030	91
Hbt supplémentaire	15				

Desserrement des ménages	4
Pour hbts supplémentaires	7.5
Renouvellement du parc existant	1

Besoins en logements nouveaux (arrondis supérieur)	13
logements déjà réalisés	0
Reste à réaliser	13

Remise sur le marché de logements vacants :	2
Changements de destination :	1
Logements neufs :	10

Avec un rythme d'environ 1 logement par an, il s'agit d'un objectif supérieur à la tendance de construction de logements constatée au cours de la dernière décennie.

La dynamique de réhabilitation permet d'envisager un léger réinvestissement du parc existant grâce à des remises sur le marché de logements vacants. Ce potentiel n'est pas négligeable si l'on regarde la situation communale depuis le début des années 2000, avec l'accueil d'une vingtaine d'habitants sur 1999-2010 pour 4 logements supplémentaires.

Il peut ainsi être raisonnablement envisagé un objectif de 20% des 13 logements prévus en réinvestissement du bâti existant. Cela représenterait environ 2 à 3 logements ne nécessitant pas de mobiliser du foncier.

Il resterait donc environ 10 logements neufs à prévoir à horizon d'ici 2030.

- **Une gestion maîtrisée de l'espace**

Le projet communal vise à privilégier l'accueil de nouveaux logements :

- En étudiant en priorité les possibilités d'accueil sur les « dents creuses »,
- En estimant une densité moyenne globale tenant compte de la nécessité de s'inscrire dans une gestion économe de l'espace, tout en tenant compte des caractéristiques rurales du territoire. Ainsi, il est envisagé une densité moyenne de l'ordre de 8 logements à l'hectare, soit une enveloppe foncière dédiée à l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 1.2 ha.

La commune est relativement éloignée des bassins d'emplois et de consommation. De ce fait, elle n'est pas ou peu concernée par le phénomène de périurbanisation. De ce fait, pour être attractive, elle doit se démarquer de l'offre proposée par les communes plus « périurbaines », en proposant une offre de logement/terrain sous d'autres formes que le lotissement, mettant en avant le caractère rural et agricole comme faisant pleinement partie du cadre de vie de la commune.

Toutefois, elle doit également s'inscrire dans une politique de gestion économe de l'espace.

Pour tenir compte de ces 2 objectifs, une densité de 8 logements à l'hectare est définie, ce qui constitue une augmentation de la densité par rapport à celle constatée ces dernières années, mais reste plus faible que celle proposée dans les secteurs périurbains.

- Cette surface est légèrement augmentée pour prendre en compte la rétention très importante.

La commune se caractérise en effet par la présence de terres agricoles de qualité, le diagnostic agricole ayant fait ressortir la forte présence d'agriculteurs venant exploiter sur la commune mais ayant leur siège sur d'autres communes, parfois très éloignées de Chezelle, montrant ainsi la valeur des terres agricoles. Ainsi, la commune compte 6 agriculteurs ayant leur siège sur la commune, mais 28 agriculteurs intervenant sur son territoire pour exploiter des terres, certains venant d'assez loin : Villefranche d'Allier, Deux Chaises, ...

Aussi, les terres agricoles situées dans ou en périphérie immédiate du tissu urbain, font l'objet d'une très forte rétention de la part des propriétaires agricoles, étant cultivés et déclarés à la PAC.

Cette rétention des exploitants agricoles explique l'absence de construction neuve sur la commune ces dernières années, car les élus constatent bel et bien des demandes d'installation sur leur territoire.

Pour tenir compte de ce phénomène, un taux de rétention foncière est fixé à 20%.

Elle est fixée à 20% : **surface nécessaire : 1.44 ha.**

2- PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

La commune de Chezelle n'accueille pas de zonage environnemental particulier sur son territoire, de type ZNIEFF, Natura 2000,...

En revanche, le Boulblon et ses affluents sont reconnus par le SRCE comme relevant de la Trame Bleue à préserver. Cela implique donc de :

- Ne pas rapprocher l'urbanisation des cours d'eau et de leurs abords, afin de conserver une bande tampon,
- Eviter l'urbanisation sur les zones humides potentielles repérées par le SAGE,
- Prendre en compte le phénomène d'écoulement des eaux pluviales dans la réflexion.

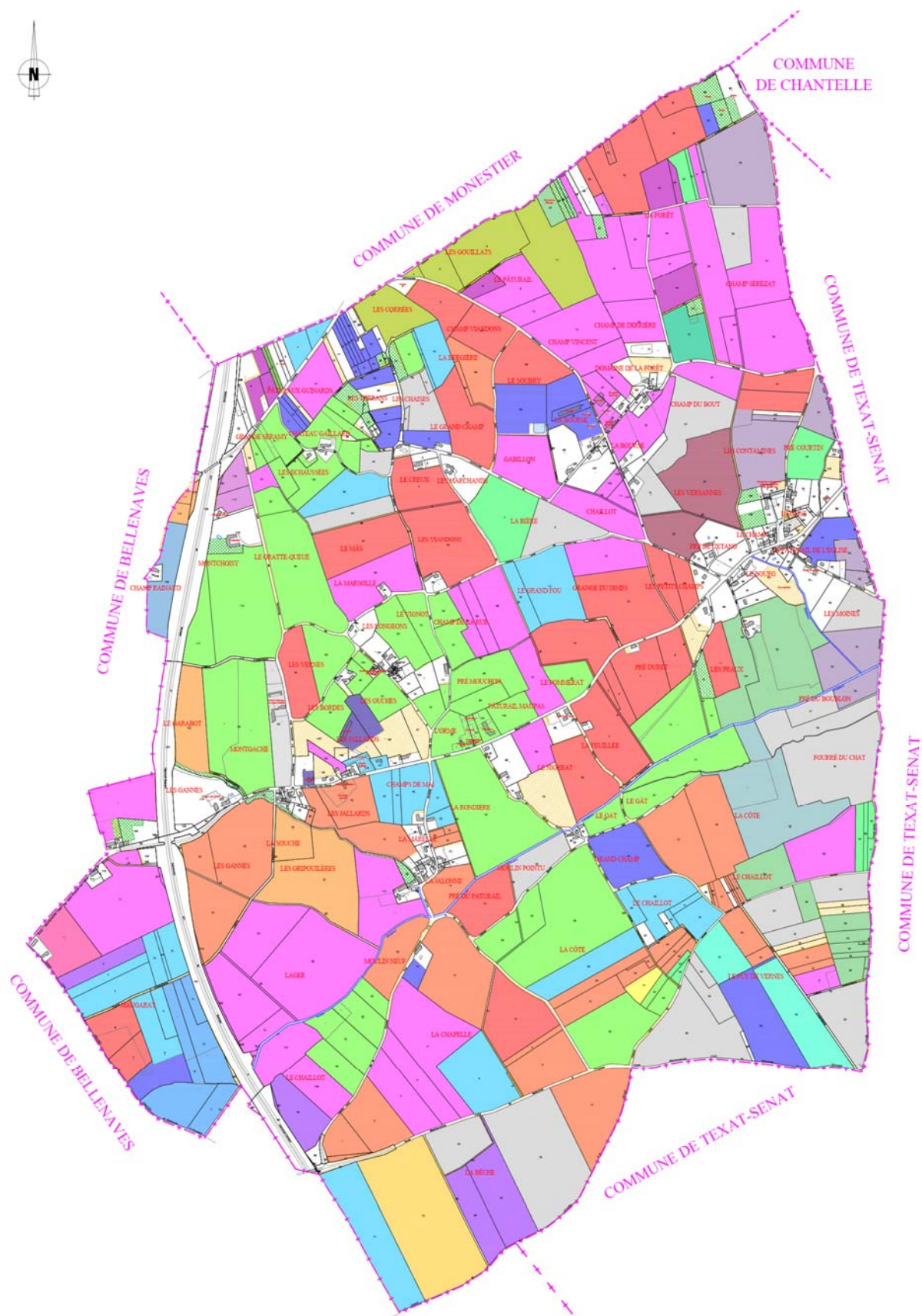
3- CONFORTER LE CARACTERE AGRICOLE DE CHEZELLE

La très grande majorité du territoire a une vocation agricole. En effet, 83 % du territoire est déclaré à la PAC en 2016 avec la quasi-totalité exploitée en cultures de céréales montrant la grande qualité des terres agricoles de Chezelle.

La commune compte environ 6 sièges d'exploitation ; mais se caractérise véritablement par la présence d'une multitude d'agriculteurs extérieurs à la commune et disposant de terres agricoles sur Chezelle. Le diagnostic agricole a permis d'en recenser un peu plus d'une vingtaine, traduisant l'intérêt agricole de la commune.

Les objectifs principaux, dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, sont de :

- Créer un contexte favorable à la pérennité et au développement des sites d'exploitation :
 - o Privilégier en grande partie le développement sur le bourg de Chezelle, qui n'accueille pas de bâtiment agricole,
 - o Tenir compte des enjeux agricoles dans le choix de localisation des secteurs constructibles, notamment en termes d'accès, de desserte, de périmètre de réciprocité,... Certaines dents creuses sont aujourd'hui l'unique accès ou l'accès le plus en sécurité d'îlots agricoles de grande taille : il s'agit donc de ne pas remettre en cause l'exploitation d'un îlot lors du choix de la localisation des secteurs constructibles.
 - o Permettre le développement sur les hameaux importants et proches du bourg présentant une certaine organisation urbaine, sur des secteurs ne présentant pas ou peu d'enjeux agricoles, en favorisant le comblement de dents creuses,
 - o S'assurer que les possibilités de développement proposées ne remettent pas en cause certains tènements agricoles, y compris lors de tènements en dents creuses : il s'agira en effet de ne pas bloquer l'accès à des tènements agricoles.
- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs sur la commune,
- Préserver autant que possible le foncier agricole de qualité, en privilégiant l'urbanisation de parcelles présentant moins d'enjeux pour l'agriculture :
 - o Dans le cas où l'urbanisation impacterait les terres agricoles, veiller à ne pas fragiliser l'exploitation agricole touchée.



4- CONFORTER LE BOURG, POUR AFFIRMER SA PLACE AU SEIN DU TERRITOIRE

L'objectif est d'étudier en priorité les tènements situés dans l'enveloppe urbaine du bourg, tout en valorisant son cadre de vie :

- Conserver des espaces « libres », utilisés ponctuellement lors de manifestation,
- Maintenir des espaces de jardins, en particulier lorsqu'ils sont directement liés à une construction située à proximité : c'est notamment le cas de la partie à l'Ouest de la mairie, qui accueille des vergers et un espace aéré qualitatif participant à l'attractivité du bourg.
- Préserver un espace aéré, tampon, entre les constructions « sur rue » et le cours d'eau,
- Prendre en compte les risques d'inondation, en fonction de la connaissance de la commission,
- Préserver des accès agricoles aux tènements agricoles,
- Garder des possibilités pour permettre l'extension du cimetière.



Des secteurs « en extension » pourront être définis, en évitant les terrains valorisés par l'agriculture.

Il s'agira également de tenir compte des enjeux de sécurité, vis-à-vis de la route départementale, en évitant les tènements impliquant la création d'un nouvel accès sur cette dernière.

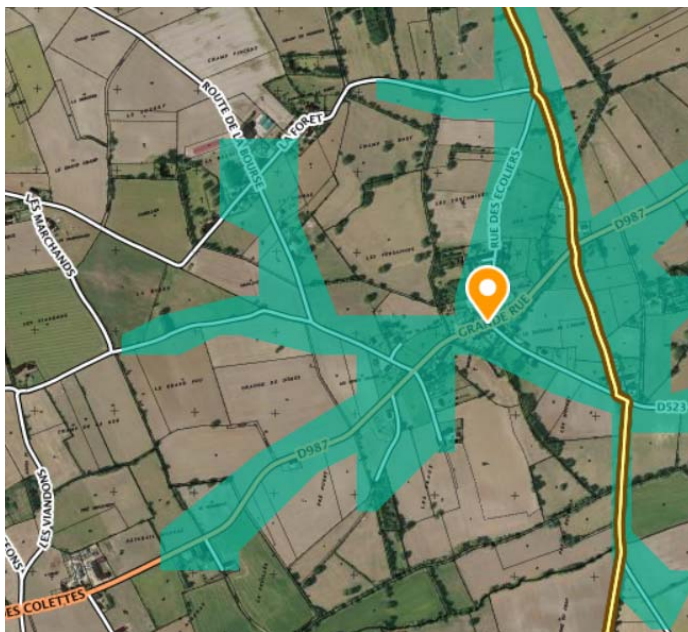


5- PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT SUR LES HAMEAUX PROCHES DU BOURG DE CHEZELLE SANS REMETTRE EN CAUSE LA DYNAMIQUE AGRICOLE

La commune de Chezelle est organisée autour de plusieurs hameaux. En effet, l'essentiel de la population de Chezelle n'est pas dans le bourg mais dans les différents hameaux, le bourg ne disposant pas de commerce.

Néanmoins, afin de valoriser ce dernier et de favoriser un développement sur des hameaux pouvant fonctionner avec le bourg (en terme de déplacement notamment), l'objectif est de conforter les hameaux proches du bourg, c'est-à-dire situés à moins de 15 minutes à pieds du bourg de Chezelle. Il s'agit de prendre en compte également :

- Les enjeux agricoles
- Les enjeux de sécurité routière, notamment par rapport à la route départementale.



Les hameaux de l'Orme et de La Bourse/La Forêt sont situés à moins de 15 minutes à pieds du bourg de Chezelle.

Néanmoins, le hameau de l'Orme n'est pas retenu, compte-tenu car l'objectif n'est pas de permettre des possibilités de construire donnant directement sur la route départementale d'une part, et de ne pas permettre de nouvelles constructions sur des secteurs entièrement déclarés à la PAC, issus d'îlot agricoles cultivés importants.

Pour cela, le hameau de La Forêt/La Bourse a été identifié. Il présente des enjeux agricoles sur la partie Nord-Est, avec la présence de 2 exploitants agricoles faisant de la culture et de l'élevage. Néanmoins, la partie Sud-Ouest ne présente pas d'enjeu agricole et présente quelques terrains en

périphérie non déclarés à la PAC.

L'objectif est de proposer des possibilités de construction sur ce hameau, desservi, proche du bourg, en tenant compte :

- Du périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles
- Des enjeux environnementaux (présomption de zones humides identifiées par le SAGE)
- Des terres agricoles déclarées à la PAC : en priorité les terres non déclarées à la PAC

La commune affirme la volonté de pouvoir positionner des zones constructibles qui, tout en tenant compte des périmètres de réciprocité, peuvent être proche d'activités agricoles, son objectif étant de se démarquer des autres territoires plus proche des pôles d'emploi en mettant en avant le caractère rural et agricole, pouvant être recherché par une partie de la population.

6- ETUDIER LA POSSIBILITE D'ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LES AUTRES HAMEAUX PRESENTANT UNE CERTAINE ORGANISATION URBAINE, SANS REMETTRE EN CAUSE LA DYNAMIQUE AGRICOLE

Parmi l'ensemble des autres hameaux, certains présentent un certain nombre de constructions, affirmant leur statut de hameau au sein du territoire (critère pour le déterminer : plus de 5 constructions non agricoles). C'est notamment le cas de :

- Les Longeons
- Les Jallards
- L'Orme
- Les Arnaulais

Compte-tenu de la faible attractivité du territoire, l'objectif de la commission est de proposer plusieurs sites, pouvant répondre à différentes demandes. Il s'agit également d'éviter de ne cibler qu'1 ou 2 tènements, compte-tenu de la rétention potentielle présente sur certains secteurs, en particulier sur le bourg.

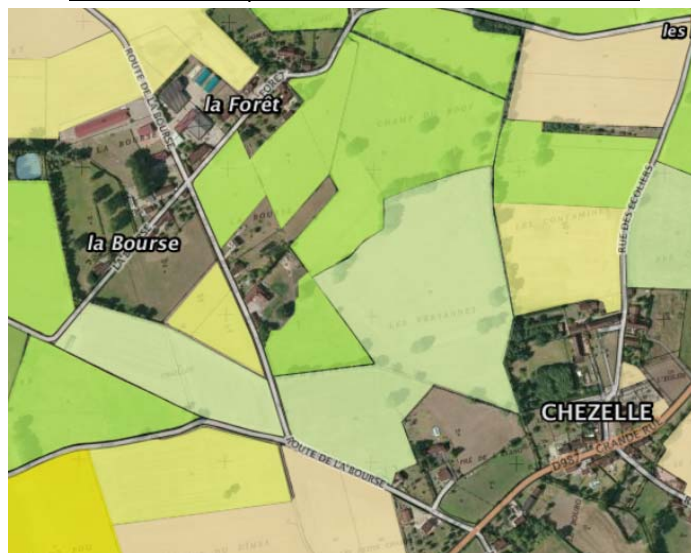
Ont toutefois été exclus de la réflexion les hameaux situés le long de la route départementale RD987, dans la mesure où se cumulent différentes contraintes :

- La présence d'exploitation agricole,
 - Une organisation urbaine le long de la RD987, pouvant générer des risques (sécurité) et nuisances (sonores).
- ⇒ Aussi, les hameaux Les Jallards et L'Orme n'ont pas été retenus.

Le hameau de La Forêt/ La Bourse est le plus proche du bourg et ne présente pas d'enjeux de sécurité par rapport à la route départementale.

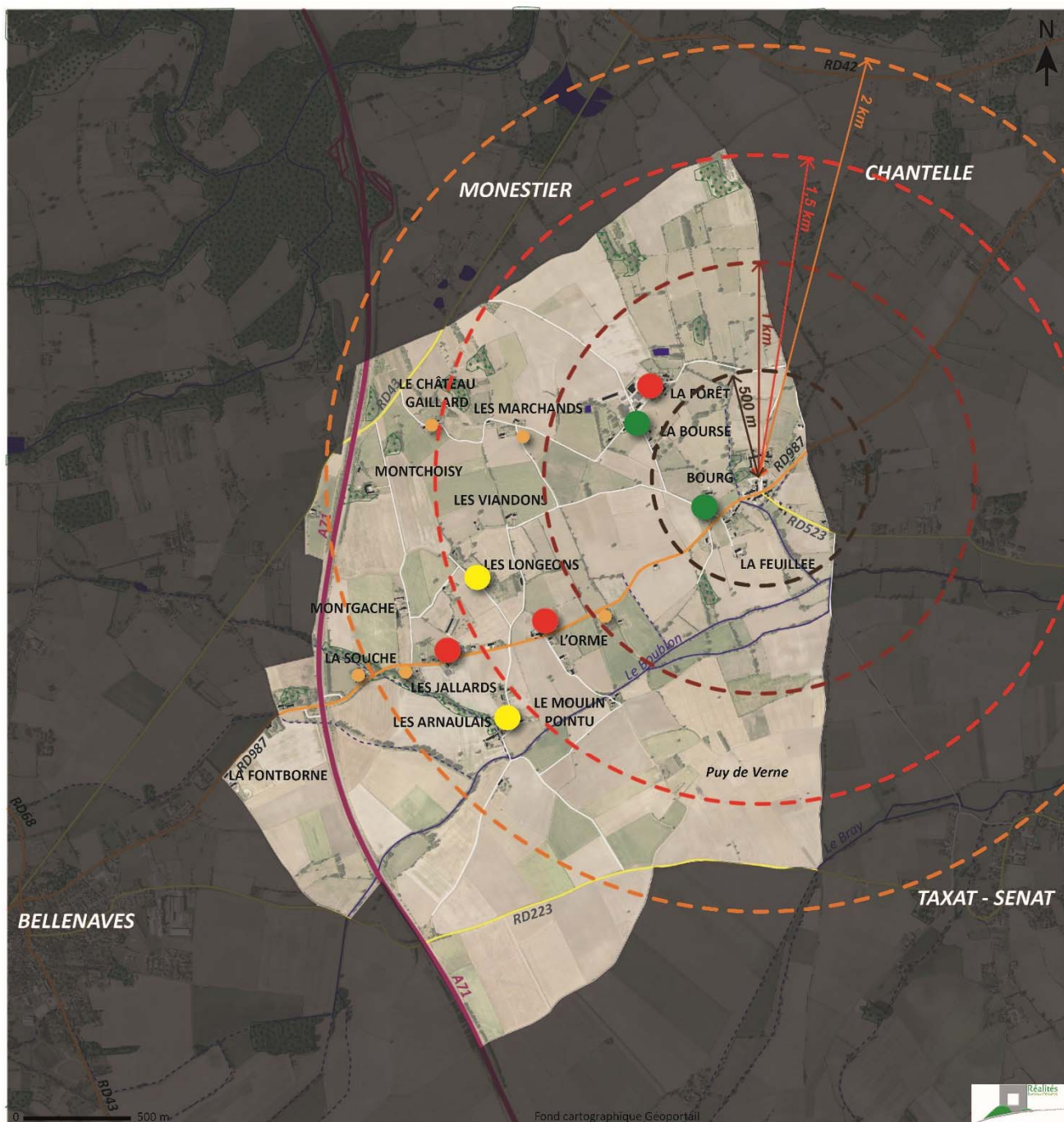
Il accueille plusieurs bâtiments agricoles. Néanmoins, l'implantation de la partie agricole se concentre sur la partie Est du hameau. La partie Sud et Ouest accueille, elle, plus de 5 bâtiments ne présentant pas d'enjeux agricoles.

Localisation des parcelles déclarées à la PAC en 2017



Ainsi, les hameaux de La Bourse/La forêt, Les Arnaulais, et Les Longeons ont été retenus pour étudier un potentiel d'accueil résidentiel puisque :

- Ils sont desservis en réseaux (eau potable, électricité, accès véhicules),
- Ils disposent d'une certaine organisation urbaine au sein du territoire, à conforter (au moins 5 constructions sans enjeu agricole),
- Ils sont éloignés des enjeux de sécurité et de nuisances, notamment vis-à-vis de la circulation routière (route départementale).



- Hameaux proches du bourg
- Autres hameaux :
- Hameaux non agricoles de plus de 5 constructions non agricoles
- Hameaux agricoles et/ou présentant des enjeux de sécurité (RD)
- Hameaux accueillant moins de 5 constructions non agricoles