



Commune de Cigogné

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce n°2

Dossier arrêté le : 25 avril 2013

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	5
------------------	----------

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	6
---	----------

PROTEGER LES POPULATIONS ET L'ENVIRONNEMENT DES RISQUES ET DES NUISANCES

VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER

AMELIORER LA PERCEPTION DES ENTREES DE VILLE

VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

PROPOSER UN NIVEAU D'EQUIPEMENT EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DES HABITANTS

ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.	9
--	----------

PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LE MILIEUX AGRONATURELS

CONTRIBUER AU BON ETAT DE LA RESSOURCE EN EAU

PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	10
--	-----------

ECONOMISER LES RESSOURCES FONCIERES ET ENERGETIQUES

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE TOUS

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	11
---	-----------

ASSURER UNE COHERENCE D'ENSEMBLE DANS LA PRATIQUE DES DEPLACEMENTS

AMELIORER L'OFFRE EN TRANSPORTS EN COMMUN

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	12
---	-----------

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE COMMUNICATION, NOTAMMENT

L'INTERNET A HAUT DEBIT (ADSL) AU SERVICE DES PARTICULIERS ET DES ENTREPRISES.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS	13
--	-----------

ASSURER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SON DEVELOPPEMENT

MAINTENIR UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CONFORTER LES LOISIRS ET LE TOURISME VERT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN **15**

LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

PROMOUVOIR UNE GESTION RAISONNEE DE L'ESPACE URBAIN

CARTOGRAPHIES **16**

PREAMBULE

Le concept de Développement Durable est apparu pour la première fois en 1987 dans le rapport de Bruntland. C'est lors du Sommet International de Rio en 1992 que cette notion a réellement pris l'ampleur qu'elle connaît aujourd'hui. La proposition, faite lors de ce sommet, était la création d'une charte du Développement Durable qui aurait pu être adoptée par toute la Communauté Internationale.

Ainsi, la mise en œuvre du Développement Durable implique que la préservation de l'environnement doit être prise en considération dans le développement économique et urbain. Le Développement Durable est un moyen de satisfaire les besoins des populations actuelles sans pour autant compromettre les besoins des générations futures. Cette notion implique un équilibre entre le développement socio-économique et le respect de l'environnement.

C'est dans cet esprit que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 ont instauré l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans les documents d'urbanisme.

C'est également dans cet esprit que la loi Grenelle 1, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 03 août 2009 et la loi Grenelle 2, portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010, renforcent la notion de développement durable en assignant des objectifs au droit de l'urbanisme.

C'est dans ce nouveau cadre réglementaire que le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête 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, retenues pour la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »¹

¹ Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

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

Le PLU informe les habitants des contraintes liées aux activités humaines ou d'ordre naturel qui existent sur le territoire de Cigogné. Il convient également de prendre des mesures de protection et de gestion de ces risques.

- **Protéger les personnes** du risque d'explosion lié à l'entreprise E.P.C. France, vivant dans les hameaux du Bouchet, du Tartre, de la Cour Pavée, de la Ricassière et du Coudray par l'application du Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- **Protéger les personnes** du risque d'explosion lié à la coopérative Agralys en organisant son développement.
- **Prendre en considération le cumul de contraintes** existant sur le hameau du Coudray en limitant son développement.
- **Accompagner les projets de construction** situés dans les secteurs soumis au risque de sécheresse entraînant des mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles) en informant la population.
- **Encadrer les constructions** dans les zones urbaines situées sur des cavités recensées (entrées de caves, caves, galeries, puits) en informant les habitants.
- **Contribuer à la préservation de la qualité de l'air** dans les nouveaux projets d'aménagement par le développement des circulations douces.

Valoriser et préserver le patrimoine paysager

Le relief de Cigogné, peu marqué, met en scène des séquences paysagères qui accompagnent les ensembles bâtis. Il contribue à l'identité de village rural de la commune.

- **Souligner la silhouette du bourg** depuis les vues lointaines, par la gestion des plantations sur les espaces non bâtis que sont :
 - Les jardins des parcelles en lanière de la rue du Coudray
 - La parcelle en entrée de ville Est (RD58),
 - Les espaces en jardin planté de la rue du Cimetière,
 - Les jardins privés au cœur de l'îlot ancien du centre-bourg autour de la Tour Carrée,
 - Les espaces plantés rue des Anciens Combattants.
- **Assurer le maintien de l'identité paysagère** par la préservation d'arbres et de haies d'alignement qui « cadrent les vues », à proximité du bourg et des hameaux du Bouchet, des Palluds et du Tartre.
- **Souligner la perception de l'église** depuis les entrées de ville nord et sud en maîtrisant l'étalement urbain.

Améliorer la perception des entrées de ville

- **Qualifier l'entrée de ville ouest sur la RD83** par son aménagement afin de sécuriser les déplacements et les intersections sur cet axe (intersection entre la RD83 et la route de la Guignaudrie),
- **Qualifier l'entrée de ville nord sur la RD83** par son aménagement afin de sécuriser l'accès au centre-bourg et à la zone d'équipements.

Valoriser et préserver le patrimoine bâti et historique

Cigogné possède sur son territoire de nombreux ensembles bâtis de qualité qui appartiennent à l'histoire agricole de la commune. Il convient de recenser et de protéger ce patrimoine pour permettre sa transmission aux générations futures.

- **Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines** des ensembles bâtis dans le cadre d'extension ou de rénovation par la maîtrise des formes et des matériaux utilisés.
- **Conforter l'ensemble urbain historique** de la Tour Carrée et de l'église par sa préservation, aussi bien architecturale que paysagère.
- **Identifier par un recensement pour le protéger** de la démolition, le patrimoine remarquable représentant la mémoire de Cigogné :
 - Le Calvaire (située Route de Sublaines et de Bléré)
 - Le Grand Préau (la grange à porteau, ...)
 - Les puits de la Marqueterie, de la Guignaudrie et de Villepou
 - Les Tabardières
 - Fontenay
 - Le logis situé à la Salle – le Coudray.
 - L'ensemble de la Ferme de Charlé

Favoriser le renouvellement urbain

Le SCOT prescrit la réduction des consommations d'espaces naturels en vue d'urbanisations futures, et la prise en compte des potentialités de renouvellement urbain au sein du bourg pouvant être densifiées. L'identification du potentiel de construction (espaces disponibles, dents creuses) – réhabilitation – rénovation dans le tissu existant est un préalable à la programmation d'éventuelles zones d'extension de l'urbanisation.

- **Permettre le renouvellement du village sur lui-même** par le comblement des parcelles libres et la prise en compte des logements vacants.
- **Conserver un outil de politique foncière** efficace au service du projet urbain comme le Droit de Prémption Urbain.

Proposer un niveau d'équipement en adéquation avec les besoins des habitants

Les équipements actuels ne répondent plus aux besoins exprimés : école trop petite et salle polyvalente inexistante. Ces deux équipements fondamentaux pour le Village s'inscrivent dans le projet de valorisation du bourg de Cigogné.

- **Envisager l'extension ou la reconstruction de l'école maternelle et primaire.**
- **Envisager la réalisation d'un ensemble d'équipements polyvalents** comme des équipements sportifs ou une salle polyvalente en confortant le site sportif actuel.

ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Préserver les continuités écologiques et les milieux agronaturels dans le respect de Natura 2000

Cigogné est une commune à forte empreinte agricole qui possède quelques boisements qui ont échappé aux défrichements et dont le territoire est majoritairement inscrit en Natura 2000. Dans le cadre de son projet, la commune souhaite continuer à préserver et valoriser les espaces boisés et naturels qui contribuent à la qualité des paysages, au renforcement des corridors écologiques et des réservoirs pour la faune et la flore.

- **Maintenir la couronne boisée** située à l'ouest du bourg et les boisements du plateau agricole par le confortement des Espaces Boisés Classés.
- **Protéger les secteurs de Fontenay et des Palluds** qui alimentent le réseau de fossés et contribuent au bon état écologique en préservant ces espaces de toutes constructions.

Contribuer au bon état de la ressource en eau

Le SDAGE Loire-Bretagne définit des objectifs en matière de préservation de la ressource en eau. Respectueuse de l'application du SDAGE, Cigogné souhaite prendre les mesures nécessaires pour éviter toute pollution par manque de mesure de protection.

- **Préserver la ressource en eau qualitativement** par le renforcement des moyens de protection de l'aire d'alimentation du captage de la source de l'Herpenty en préservant ces espaces de nouvelles constructions.
- **Préserver la ressource en eau potable** par la limitation des pollutions d'origine agricole émanant des sites d'exploitation de la Cour Pavée, de la Ricassière et de Charlé.
- **Favoriser l'utilisation des eaux pluviales** dans les projets d'aménagement et de renouvellement urbain en :
 - **Limitant** l'imperméabilisation des sols.
 - **Préservant** les surfaces végétales.
 - **Respectant** l'écoulement naturel lié à la pente.
 - **Favorisant** les techniques alternatives privilégiant l'infiltration et le stockage de l'eau.

Protéger les espaces agricoles

Cigogné doit veiller à la préservation de ses espaces agricoles productifs qui contribuent à l'ancrage de son identité et maintiennent un cadre de vie harmonieux.

- **Maintenir les accès aux parcelles** exploitées et non exploitées pour les engins agricoles par le recensement et d'identification des chemins ruraux.
- **Faciliter l'exploitation des terres agricoles** par le maintien des continuités parcellaires et leur desserte par les chemins ruraux.
- **Consolider durablement la vocation agricole** en protégeant les espaces dédiés à cet effet.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

Economiser les ressources foncières et énergétiques

Au-delà de la consommation d'espace foncier, l'étalement urbain génère des formes de bâti peu performantes énergétiquement et conduisant à l'utilisation d'énergies renouvelables avant même d'avoir conduit une réflexion d'organisation urbaine raisonnée.

- **Stopper la consommation d'espaces agricoles en :**
 - **Valorisant** la réserve foncière située le long de la route de Chédigny en espace naturel.
 - **Valorisant** la réserve foncière au sud ouest du bourg en espace agricole.
- **Favoriser les projets de construction situés au cœur de l'enveloppe urbaine** en maintenant la zone urbaine.
- **Privilégier le « bon sens »** et favoriser les techniques permettant la réalisation de projets économes en énergie par :
 - **La prise en compte** la morphologie des sites (topographie, ensoleillement, vent, paysage).
 - **La priorité** donnée à la réalisation de formes urbaines compactes, moins consommatrices d'énergie.
 - **L'encadrement** de la rénovation thermique des bâtiments existants...
 - **et l'incitation dans un second temps**, la mise en œuvre des énergies renouvelables.

Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous

L'offre en logements de Cigogné correspond essentiellement aux propriétaires avec une grande partie de maisons individuelles ; la part des locataires étant relativement faible. Le Plan Local d'Urbanisme permet d'orienter l'évolution de la commune vers une diversification de l'offre en logements.

- **Favoriser les formes urbaines « densifiées »** par la production d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires intégrés dans le tissu urbain local.
- **Favoriser la mixité** des tailles de logements et de parcelles, et le statut d'occupation pour répondre aux besoins du plus grand nombre (accession, primo-accession, location privée et sociale, ...) par l'application des prescriptions du SCoT de l'ABC et le respect du Plan Local de l'Habitat.
- **Proposer un habitat respectant le caractère rural** de Cigogné et compatible avec les formes urbaines « densifiées » par la maîtrise du projet urbain.
- **Privilégier la production de logements à proximité des équipements et services** en favorisant la mixité au sein de la zone urbaine.
- **Favoriser les initiatives de création de logements adaptés aux adultes lourdement handicapés** par la réalisation d'un foyer d'accueil médicalisé et d'une maison d'accueil spécialisé, le « Hameau du Clos d'Alban » au lieu-dit la Marquetrie.

Assurer une cohérence d'ensemble dans la pratique des déplacements

Le PLU doit viser à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Dans ce cadre, Cigogné souhaite s'inscrire dans la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie et assurer la sécurité des populations.

- **Améliorer l'accessibilité aux services, aux équipements et lieux de vie** pour l'ensemble des personnes en valorisant et créant des chemins piétonniers.
- **Encourager l'utilisation des circulations douces** entre le bourg et le hameau de la Marqueterie en favorisant l'accès et l'identification des chemins ruraux existants.
- **Favoriser le maintien des chemins ruraux** essentiels aux déplacements du matériel agricole et utilisés également comme chemins de randonnée par leur recensement.
- **Faciliter les déplacements du matériel agricole** à proximité du centre-bourg par la réalisation d'un contournement agricole.
- **Favoriser un habitat concentré et densifié** afin de faciliter les projets de dessertes en transports en commun en confortant l'enveloppe du bourg.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication, notamment l'internet à haut débit (ADSL) au service des particuliers et des entreprises.

Le développement des réseaux de communications et de télécommunications s'opère à l'échelle du SCOT ABC et du Conseil Général. Ce territoire doit développer son réseau d'accès à ces nouvelles technologies, afin d'apporter aux entreprises les outils rapides et fiables, nécessaires à l'accès aux marchés économiques et multiplier les services pour les habitants. A ce titre, Cigogné s'inscrit dans le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) de l'Indre-et-Loire.

- **Favoriser les initiatives liées au télétravail** en contribuant à l'amélioration de l'accès aux communications numériques sur l'ensemble du territoire communal.
- **Favoriser l'accueil des populations nouvelles** dans les pôles d'habitats correctement desservis par les réseaux de communication et de télécommunications par le confortement de la zone urbaine.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Assurer le maintien de l'activité agricole et permettre son développement.

L'occupation du sol dédiée à l'activité agricole représente les $\frac{3}{4}$ du territoire de Cigogné. Le projet de la commune consiste à contribuer à la pérennisation de cette économie.

- **Protéger l'activité économique agricole** par la préservation des sites d'exploitation et des terres s'y rattachant.
- **Organiser la cohabitation de l'habitat et de l'agriculture** au hameau de la Peignière par :
 - **La consolidation** la fonction agricole au nord du hameau...
 - **... et le maintien** de la fonction habitat au sud du hameau.

Maintenir une dynamique économique équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Cigogné est composée d'activités économiques assez diverses qui peuvent être difficiles à concilier. Le PLU se doit de maintenir le tissu économique, tout en considérant prioritairement l'équilibre du territoire.

- **Permettre les extensions et les mises aux normes :**
 - de l'entreprise E.P.C. France dans le respect du Plan de Prévention des Risques Technologiques
 - de la Coopérative Agralys.
- **Permettre le développement de l'activité agricole et de ses activités complémentaires** par la prise en compte et la traduction dans le Plan Local d'Urbanisme des projets de chaque site d'exploitation.
- **Favoriser les activités économiques au sein du village** dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat en favorisant la mixité au sein de la zone urbaine.

Conforter les loisirs et le tourisme vert sur le territoire communal

Les activités de loisirs et le tourisme vert ce sont organisées de manière compatible et complémentaire avec l'activité historique de la commune : l'agriculture. Les chemins ruraux maillent l'ensemble du territoire communal et sont utilisés par différents types d'usagers. Les exploitants agricoles diversifient leur activité principale par de l'accueil à vocation touristique.

- **Recenser les chemins ruraux** utilisés comme chemins de randonnée pédestres, équestres et cyclables.
- **Développer un projet de valorisation** des chemins ruraux en cohérence avec le circuit vélo « Indre et Cher » par leur l'identification.

- **Permettre la diversification des activités économiques** par le maintien ou la création de chambres d'hôtes, de vente à la ferme ou de gîtes ruraux, au sein des sites d'exploitation que sont :
 - les Tabardières,
 - les Palluds,
 - la Peignière
 - la Guignaudrie.

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

Limiter l'étalement urbain

Cigogné s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. **C'est dans cette perspective que la commune réaffecte à l'espace agricole 6,5 ha anciennement destinés à la construction.**

Cigogné souhaite trouver un équilibre entre la modération de la consommation de l'espace, le maintien de ses équipements, notamment scolaires et la maîtrise de l'accueil de nouveaux habitants.

Cet équilibre est compatible avec l'estimation d'évolution démographique fixée par le SCOT ABC, soit **un taux de croissance annuel estimé à 1,25%** pour l'ensemble des communes de la Communauté de Communes de Bléré Val de Cher et un besoin de 2 à 3 logements avec 1 à 2 logements sociaux sur la durée du PLH, pour Cigogné (données du Plan Local d'Habitat).

Cela correspond à **l'accueil d'une 60^{aine} de personnes** (soit entre 20 et 25 familles supplémentaires) portant la population à quasiment 380 habitants d'ici 10 ans.

Les besoins en foncier pour accueillir ces nouveaux habitants s'élèvent à environ 2 ha, répartis sur :

- **Les potentialités en centre-bourg et sur le hameau de la Marqueterie**, estimés entre 2 ha et 2,5ha (hors voiries, réseaux, divers (VRD) et rétention foncière).

Promouvoir une gestion raisonnée de l'espace urbain





- **Proposer des densités de logements** se rapprochant de l'organisation urbaine de Cigogné en centre-bourg, pouvant varier de 10 à 25 logements/hectare.

Les objectifs de la Commune de Cigogné sont conformes au SCoT ABC et au PLH

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le territoire communal de Cigogné






Assurer le maintien de l'activité agricole et permettre son développement

-  espace agricole
-  réaffectation pour de l'espace agricole
-  site d'exploitation agricole
-  site d'exploitation agricole avec diversification






Economiser les ressources foncières et énergétiques

-  silhouette du bourg et resserrement urbain


Assurer une cohérence d'ensemble dans la pratique des déplacements Conforter le tourisme vert

-  carrefour à sécuriser sur la RD 83
-  voie RD 83 à valoriser et sécuriser
-  chemins ruraux
-  contournement du bourg pour le matériel agricole
-  entrée de ville à confirmer ou repositionner


Valoriser et préserver le patrimoine paysager et bâti

-  éléments identitaires paysagers à protéger
-  "masses vertes" du bourg
-  éléments identitaires bâtis présentant un intérêt historique
-  monument remarquable
-  vue sur l'église





Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication

-  l'accès au réseau HD

Proposer un niveau d'équipement en adéquation avec les besoins de habitants

-  potentiel pour la création ou restructuration d'équipement






Préserver les continuités écologiques et le milieu agronaturel et contribuer au bon état de la ressource en eau

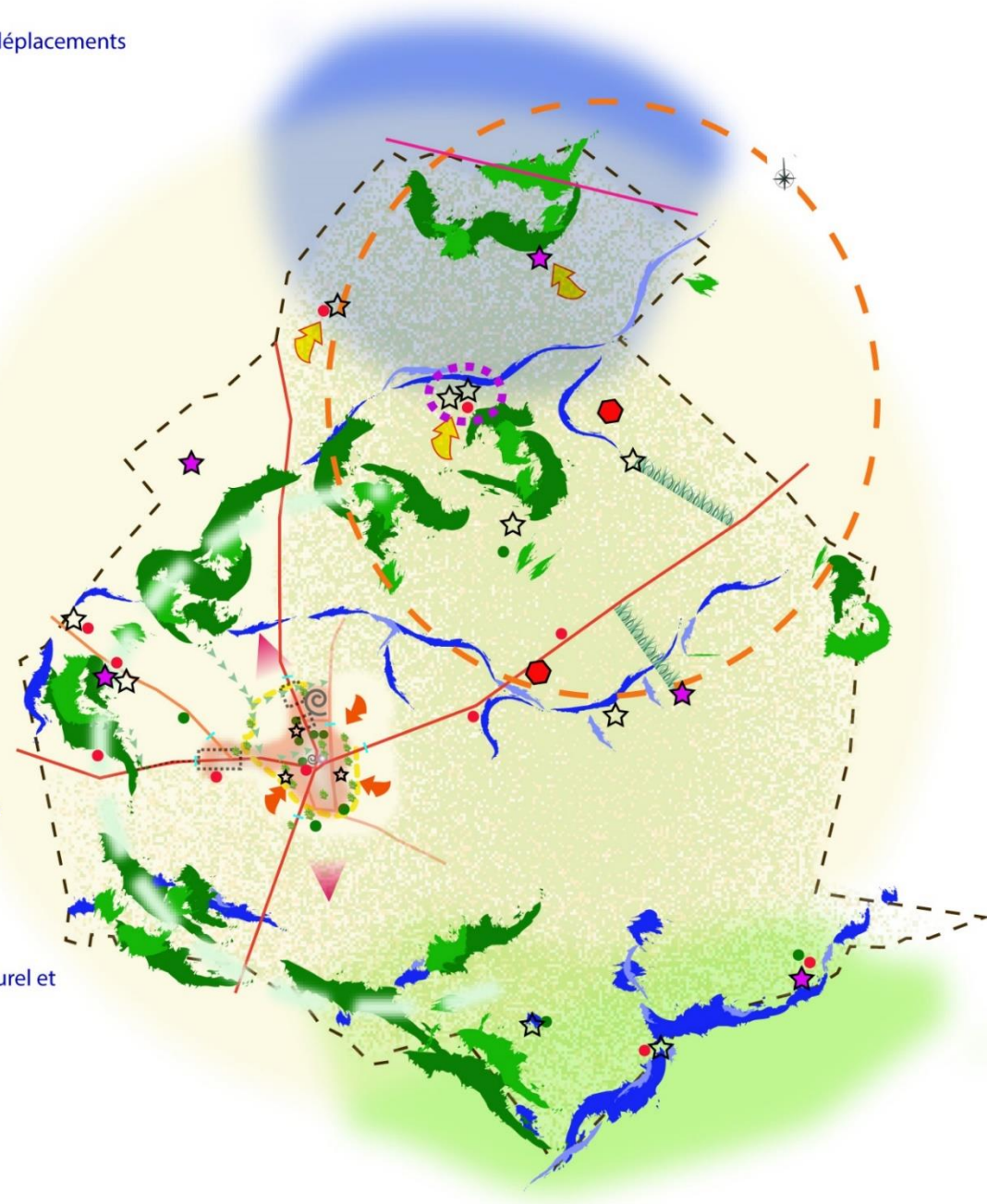
-  chemin de l'eau
-  couronne boisée
-  secteur Natura 2000
-  ensembles boisés du Vallon des Tabardières

Maintenir une dynamique économique équilibrée

-  entreprise Agralys et EPC France

Protéger les populations des risques et nuisances

-  périmètre de protection lié au risque technologique (PPRT EPC France)
-  protection liée à la source de l'Herpenty
-  protection de la ressource en eau en fonction des activités humaines
-  A85 pouvant générer des nuisances
-  Le Coudray



ZOOM SUR LE CENTRE-BOURG

