

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHITRY-LE-FORT



PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire, le Président de la Communauté de l'auxerrois :

Prescription : DCM en date du 3 septembre 2015

Arrêt-projet : DCC en date du 21 mai 2021

Approbation : DCC en date du

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
CADRE REGLEMENTAIRE	3
AMÉNAGEMENT ET URBANISME	4
HABITAT	5
ÉQUIPEMENT	7
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL	9
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	10
PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS	11
PAYSAGE	12
PROTECTION DES ESPACES NATURELS	13
PRÉSERVATION OU REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	14
LOISIRS	15
MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	16
CRÉDITS ICÔNES	17

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-5 du Code de l'urbanisme (Version en vigueur au 01/02/2019)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

CONTEXTE

L'urbanisation de Chitry-le-Fort est très localisée et regroupée dans le fond de vallée, lui-même encadré par des côteaux au Nord et au Sud. Par conséquent, la commune est touchée par différents types de risques naturels : sismique, radon, retrait-gonflement des argiles mais surtout inondation par ruissellement. Tous ces phénomènes représentent un risque pour les constructions et le cadre de vie, il convient donc de les anticiper à travers le PLU.

La commune dispose de nombreux jardins et bâti historiques qui permettent de mettre en avant un cadre de vie agréable, préserver cet environnement permet de contribuer à la mise en valeur de la commune.

OBJECTIFS

1. Prendre en compte les risques sur la commune :
 - prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles ;
 - stopper l'urbanisation sur les zones inondables de la commune (PPRN).
2. Urbaniser en priorité les espaces libres du bourg avant extension de l'urbanisation.
3. Préserver des espaces de respiration, jardins et vergers, aires de stationnement... au sein du bourg.

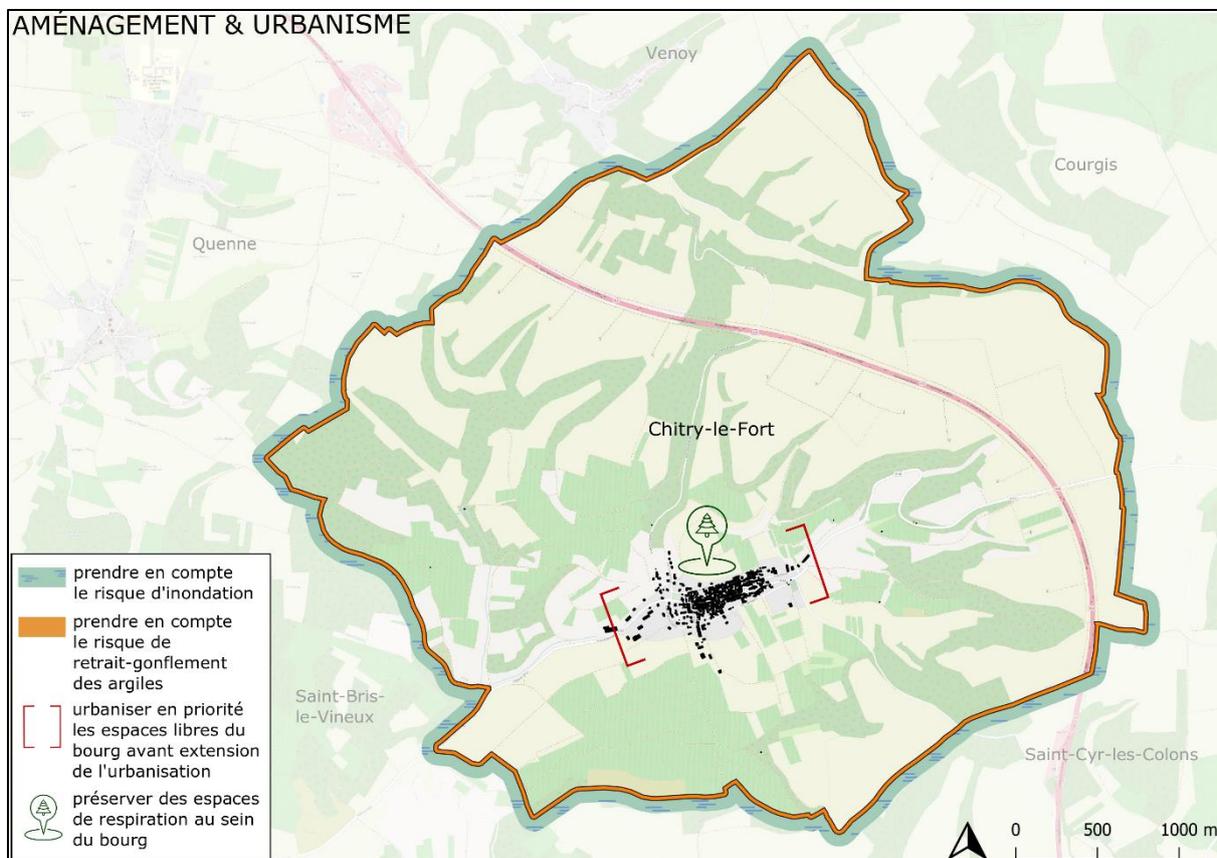


Figure 1 : schéma de synthèse des thématiques aménagement et urbanisme (réalisation CDHU)

HABITAT

CONTEXTE

La population chitrienne est globalement croissante depuis 1968. Composée d'habitants de tous âges, elle est majoritairement constituée de couples dont la moitié avec enfants.

Parallèlement, la commune voit ralentir depuis 1999 l'augmentation du nombre total de ses logements et de la part de résidences principales, tandis que la vacance augmente. Les logements sont en majorité des maisons de 4 à 5 pièces dont les occupants sont propriétaires. Le bâti ancien peut engendrer des risques sanitaires et financiers et des questions en matière d'accessibilité pour les ménages concernés.

L'enjeu du PLU est donc de proposer une offre de logements adaptée aux ménages chitriens présents (parcours résidentiel complet) et à venir (accueil). Deux points sont à cet égard à surveiller :

- la diversification des logements existants, en particulier au regard de leur taille et de leur accessibilité ;
- l'état du bâti, habité ou non : la rénovation et/ou la valorisation des bâtiments pourrait profiter à ses occupants et constituer un atout pour les ventes/locations.

OBJECTIFS

4. Anticiper une croissance démographique estimée à 0,2 % /an¹ et un desserrement des ménages estimé à 0,4 % /an², représentant un besoin de 20 logements à l'horizon 2036.

	Valeur de référence en 2016	Objectif	Valeur cible en 2036 ³
Démographie	354	0,2 % /an	368
Taille des ménages	2,19	- 0,4 % /an	2,02
Besoin en logement	-	-	20

5. Répartir le besoin en logement de la façon suivante :
 - Transformation de 5 logements vacants en résidence principale⁴ ;
 - Transformation de 2 résidences secondaires en résidence principale⁵ ;
 - Mobilisation du potentiel des dents creuses à hauteur de 10 logements ;
 - Réalisation des logements restant en extension de l'urbanisation (3 logements).
6. Préserver et mettre en valeur le bâti ancien.

¹ Cette hypothèse est basée sur la moyenne des évolutions démographiques observées sur la période 1999/2016 (0,34 % /an) et les prévisions du PLH de la CA de l'auxerrois en cours d'élaboration (0,05 % /an).

² Cette hypothèse est basée sur le PLH de la CA de l'auxerrois en cours d'élaboration.

³ Cette temporalité correspond à trois PLH.

⁴ Hypothèse basée sur un objectif de reprise de 20 % de la vacance.

⁵ Hypothèse basée sur les évolutions observées depuis 1968 (-0,38 % /an).

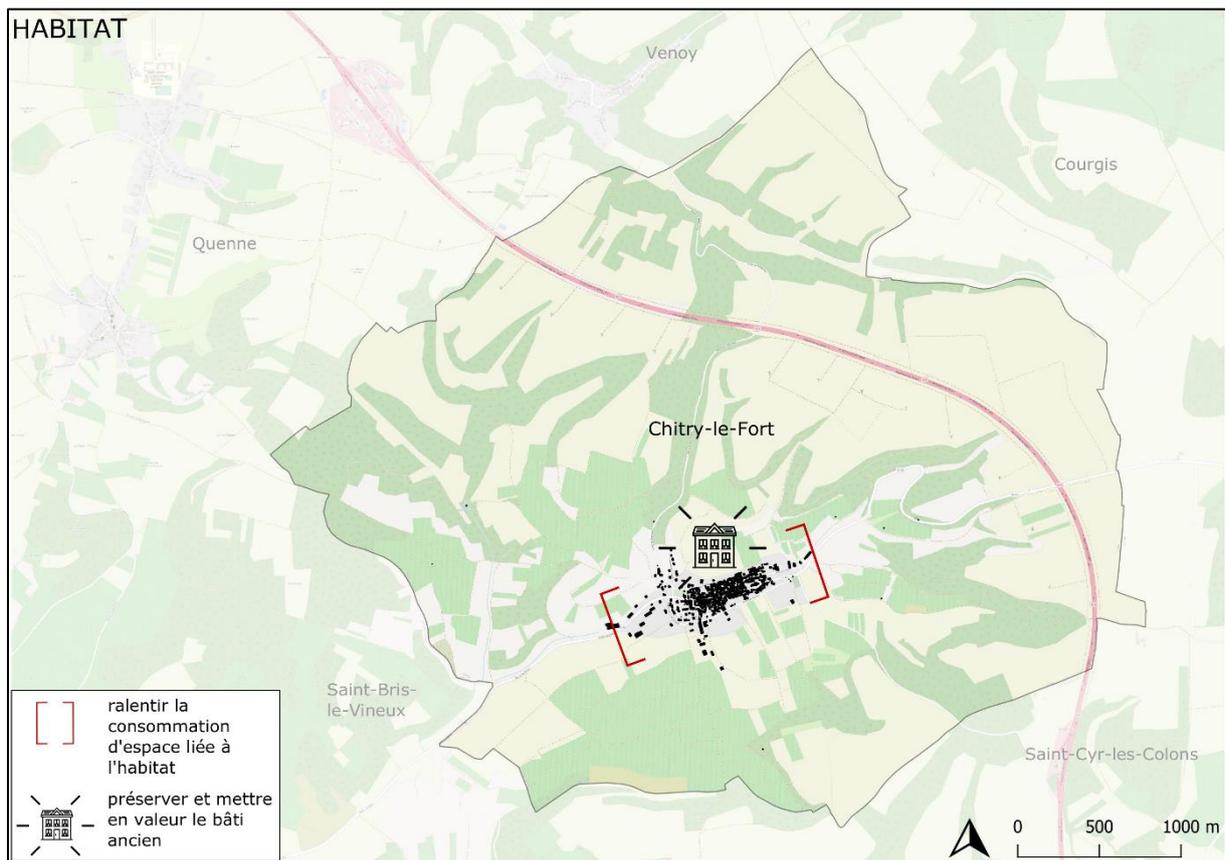


Figure 2 : schéma de synthèse de la thématique habitat (réalisation CDHU)

ÉQUIPEMENT

CONTEXTE

Malgré le maintien d'une école primaire, les services publics et équipements proposés sur la commune sont réduits. L'un des enjeux à travers ce PLU sera de permettre le maintien des équipements déjà existants et notamment l'école afin de conserver l'attractivité de la commune et son cadre de vie.

Chitry-le-Fort a récemment vu l'implantation de 12 des 16 éoliennes du parc éolien de l'Auxerrois sur les hauteurs du village. Ces dispositifs permettent de contribuer à l'effort national du basculement vers une production d'énergie plus verte, mais il existe également d'autres modes de production renouvelable qui peuvent être mis en place sur la commune.

Pour ce qui concerne la couverture en réseau internet et téléphoniques, la qualité est limitée. Leur développement permettrait d'améliorer le cadre de vie des habitants et constitue ainsi un enjeu non négligeable des années futures.

OBJECTIFS

7. Aménager un parc public en entrée de ville Est.
8. Prévoir un espace dédié à la construction de la station d'épuration.
9. Favoriser le stationnement des véhicules motorisés.
10. Permettre le développement des réseaux d'énergie (géothermie...).
11. Encadrer le développement des énergies renouvelables, en permettant la création de centrales photovoltaïques au sol sur les espaces difficilement valorisables et en permettant l'implantation de nouvelles éoliennes.
12. Faciliter le déploiement de la fibre optique pour les nouvelles constructions.

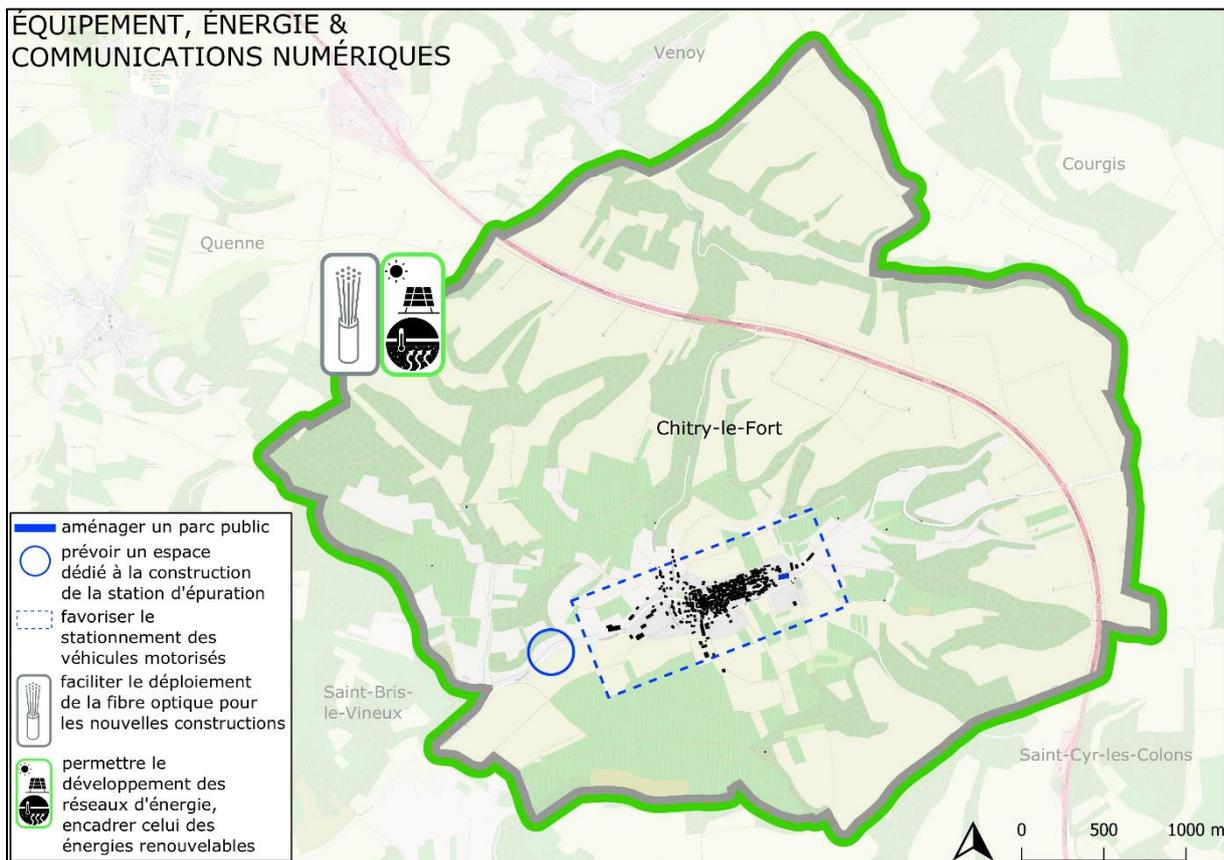


Figure 3 : schéma de synthèse des thématiques équipement, énergie et communications numériques (réalisation CDHU)

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

CONTEXTE

L'économie chitrienne est dominée par la culture de la vigne et les emplois sont majoritairement pourvus dans ce secteur. Les Chitriens, qui présentent un taux d'emploi parmi les plus élevés de la CA, travaillent cependant à près de 70 % hors de leur commune de résidence. Chitry-le-Fort manque de commerces de proximité, en particulier alimentaires.

Le déficit de commerces alimentaires de proximité constitue un enjeu pour la commune, tant pour répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire que pour contribuer à augmenter et diversifier l'emploi local. De plus, les activités viticoles et agricoles nécessitent des installations spécifiques parfois peu compatibles avec l'habitat.

OBJECTIFS

13. Dans le bourg de Chitry-le-Fort :
 - permettre une mixité d'usages compatible avec la vocation première de la zone (habitat) ;
 - encourager le développement des activités économiques, notamment commerciales, par le biais d'une réglementation souple.
14. Créer une zone d'activités économiques à l'entrée ouest du bourg pour les activités non compatibles avec l'habitat.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

CONTEXTE

Les exploitants agricoles et viticoles se déplacent notamment dans le centre-bourg ancien où certains rencontrent des difficultés de circulation du fait des rues étroites, du stationnement gênant sur l'espace public, et de la vitesse parfois excessive des véhicules sur les axes principaux.

OBJECTIF

15. Faciliter le déplacement des engins agricoles, lorsque cela est possible.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

CONTEXTE

L'économie chitrienne est dominée par la culture de la vigne, de sa production à la consommation des vins. Près du tiers du territoire communal est couvert par des parcelles classées AOC viticoles. Cette spécificité de la commune est à mettre en avant et son développement est l'enjeu principal de l'économie locale.

Le reste des terres agricoles cultivent des céréales et oléagineuses, bien que non classé en AOP ou AOC, leur activité reste importante à l'échelle communale.

OBJECTIFS

16. Préserver les espaces agricoles et forestiers (hors extension de l'urbanisation des objectifs n°5 et 14).
17. Permettre le développement des activités agricoles et forestières et leur diversification.

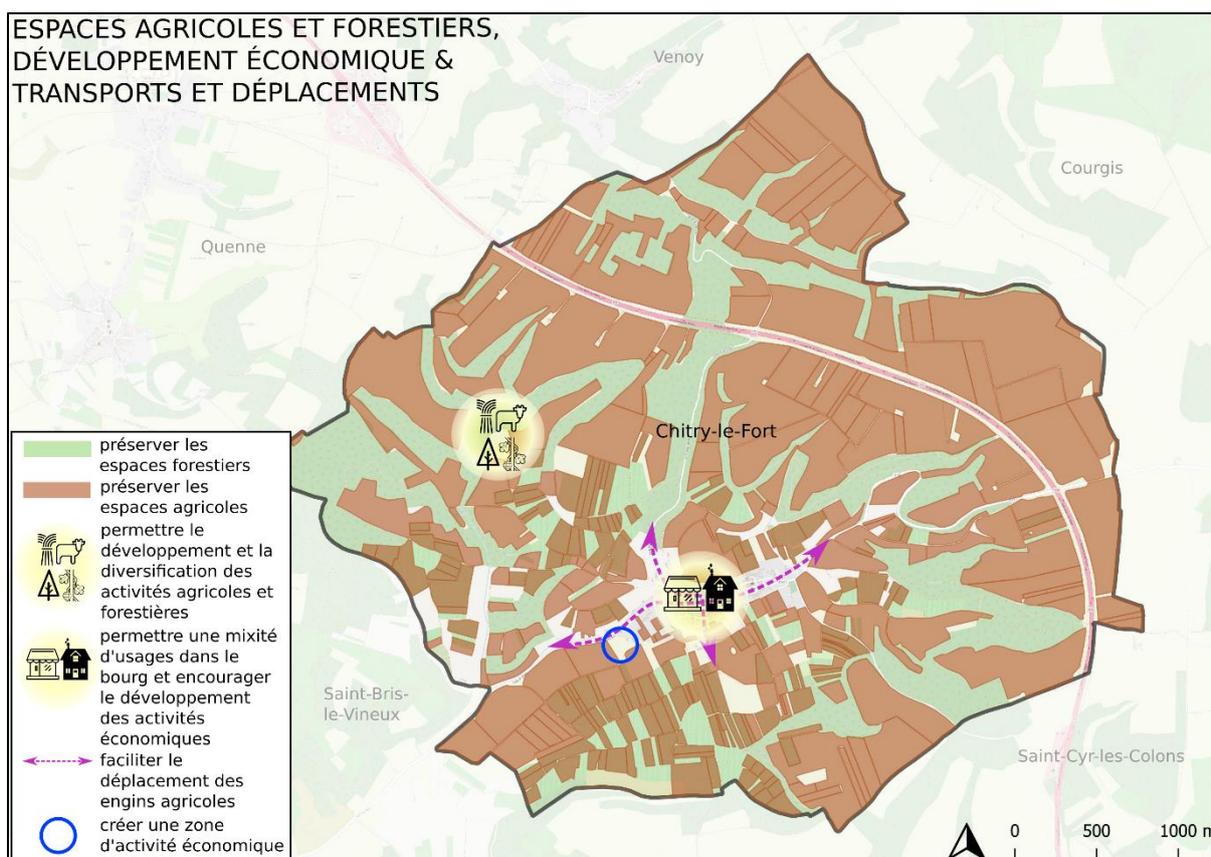


Figure 4 : schéma de synthèse des thématiques espaces agricoles et forestiers, développement économique et transports et déplacements (réalisation CDHU)

PAYSAGE

CONTEXTE

Village dense, Chitry-le-Fort est niché au creux d'un vallon de vignes et de vergers d'un plateau calcaire. La commune a récemment vu l'implantation d'éoliennes sur les hauteurs du village. De nombreux jardins contribuent à la qualité de la transition paysagère entre campagne et bourg. La commune souhaite donc s'efforcer de préserver ces éléments clés du paysage chitrien. La poursuite du travail de transition paysagère engagé contribuerait de plus à son amélioration.

OBJECTIFS

18. Identifier et protéger les cônes de vue présentant un intérêt paysager, notamment le long du chemin de ronde.
19. Inventorier les éléments qui participent à la structuration du paysage (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme).
20. Identifier et préserver les éléments caractérisant les entrées de ville (jardins...).
21. Encadrer l'aspect architectural des nouvelles constructions (habitations et constructions agricoles).

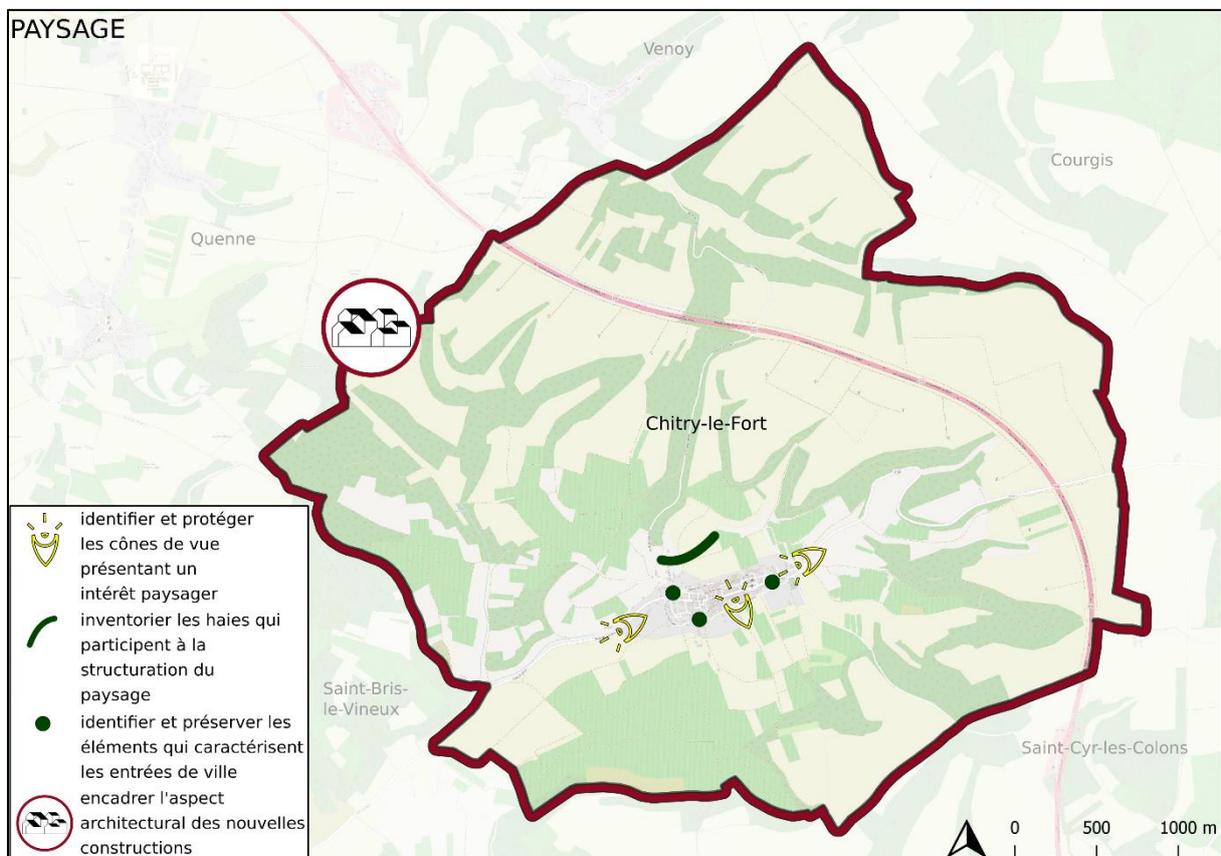


Figure 5 : schéma de synthèse de la thématique paysage (réalisation CDHU)

PROTECTION DES ESPACES NATURELS

CONTEXTE

Chitry-le-Fort possède des espaces naturels aquatiques (ruisseau, mare, sources, masses d'eau souterraines) et, à proximité, terrestres (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique – Znieff) notables. Ces réservoirs de biodiversité jouent des rôles primordiaux sur la commune, leur maintien et protection est donc un enjeu très important.

OBJECTIFS

22. Protéger les espaces naturels présentant un enjeu particulier (Znieff, zones humides...).
23. Classer en espace boisé (EBC) les éléments boisés les plus sensibles et identifier les parcelles boisées classées en AOC au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION OU REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

CONTEXTE

Chitry-le-Fort présente des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et/ou milieux humides de forêts, pelouses, eau. De fait, différents types d'animaux circulent sur son territoire. Ces corridors ont un rôle clé dans le maintien de la biodiversité puisqu'ils permettent aux animaux de se déplacer de leur habitat vers leur lieu de chasse, reproduction, etc... Préserver et, le cas échéant, remettre en bon état ces continuités écologiques fait partie des actions à mettre en œuvre dans le PLU.

OBJECTIFS

24. Protéger les milieux identifiés comme réservoirs de biodiversité.
25. Préserver les continuités écologiques recensées sur le territoire de la commune.

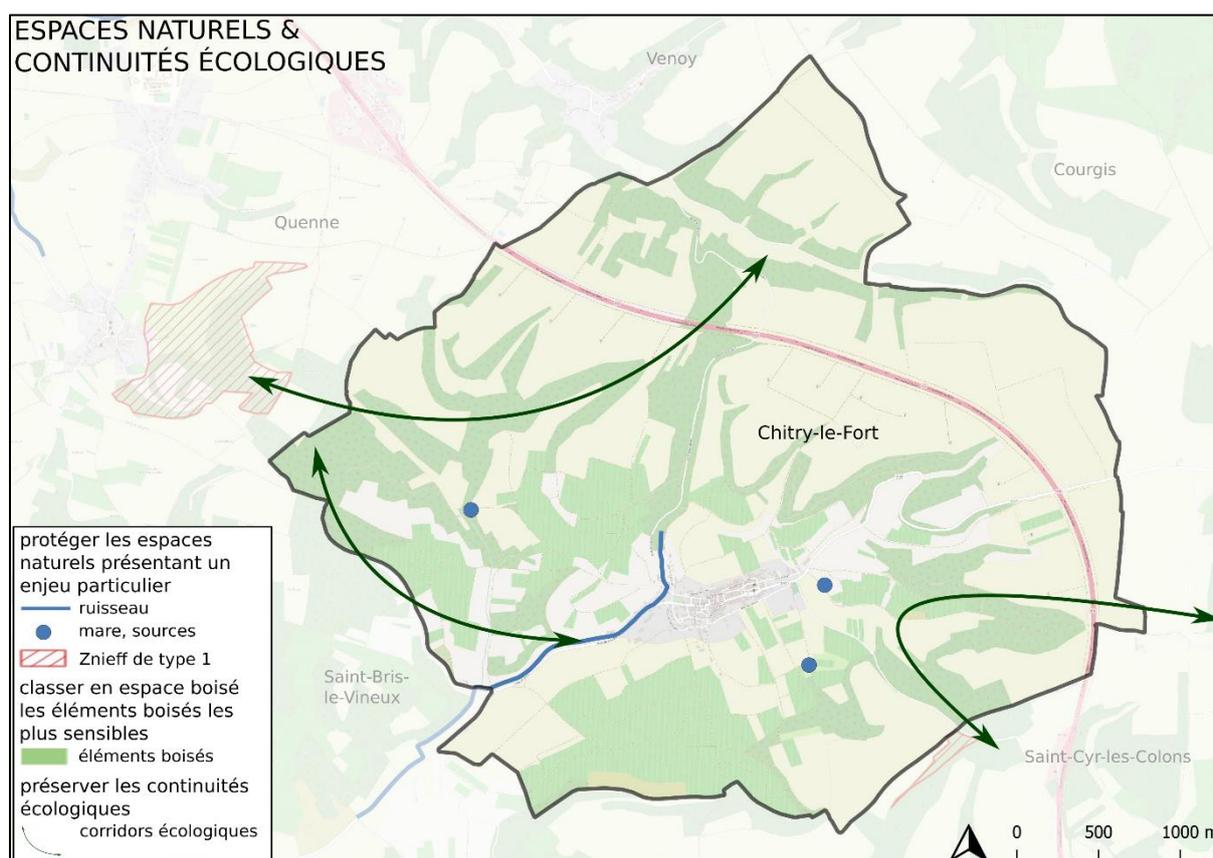


Figure 6 : schéma de synthèse des thématiques espaces naturels et continuités écologiques (réalisation CDHU)

LOISIRS

CONTEXTE

Chitry-le-Fort compte un patrimoine naturel et urbain d'intérêt. La commune est propice à de nombreuses randonnées de loisirs. Le tourisme est essentiellement fondé sur les activités liées à la vigne. La valorisation du patrimoine chitrien permettrait de le révéler et de déployer une offre touristique complémentaire. La sécurisation des déplacements piétons permettrait de les favoriser sur le territoire communal.

OBJECTIFS

26. Encourager le développement des activités de loisirs par le biais d'une réglementation souple.
27. Remettre en bon état l'abreuvoir.

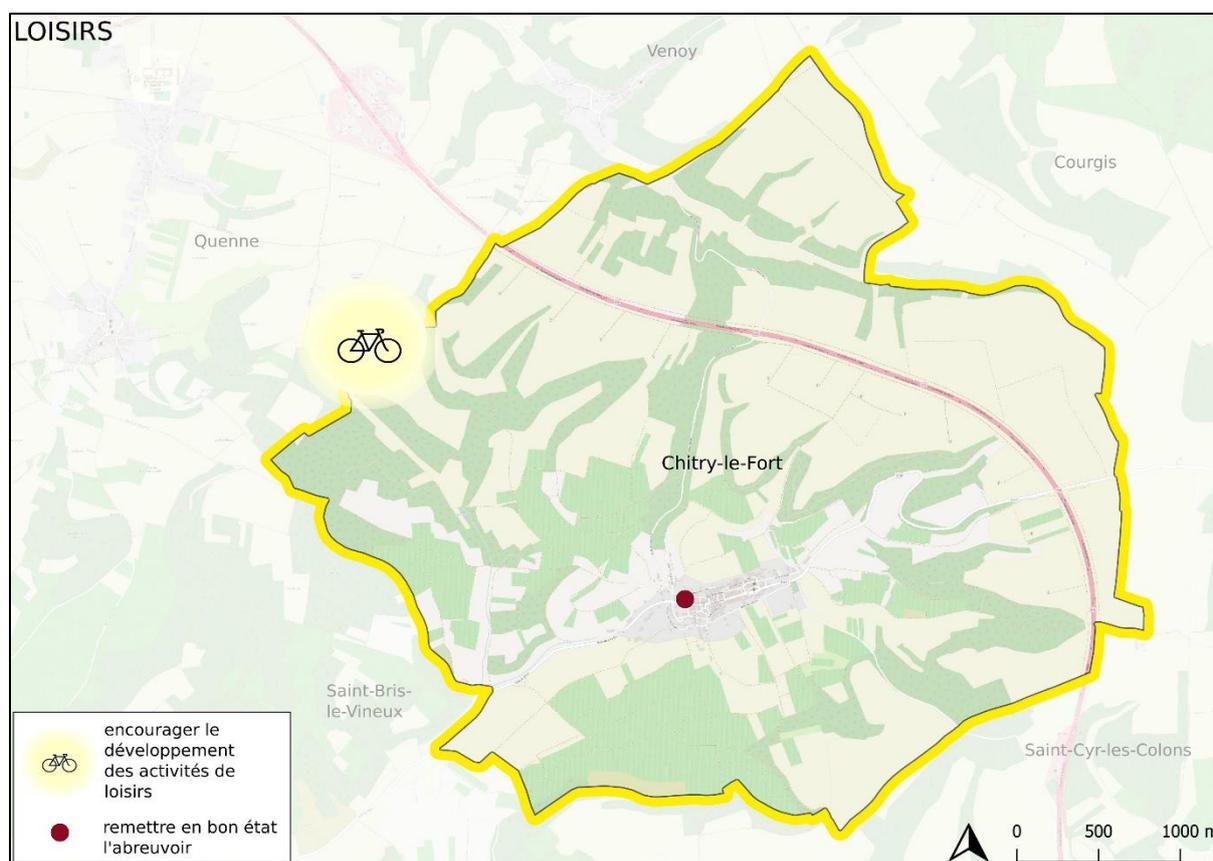


Figure 7 : schéma de synthèse de la thématique loisirs (réalisation CDHU)

MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

CONTEXTE

Le projet de PLU doit s'efforcer d'anticiper les évolutions démographiques et de fixer des objectifs de constructions de logements et de consommation foncière en conséquence. Ce dernier axe du PADD doit donc mettre des chiffres sur les objectifs spécifiques que sont la densification et la lutte contre l'étalement urbain.

Pour ce qui concerne la consommation foncière, 8 parcelles ont été urbanisées depuis 2006 à destination de l'habitat représentant une superficie de 2,19 hectares. Les espaces à densifier représentent une superficie totale de 1,3 hectare.

OBJECTIFS

28. Ne pas consommer plus de 125 m²/an environ sur la période 2020-2036 pour les constructions destinées à l'habitat, soit 2 000 m².
29. Ne pas consommer plus de 392 m²/an environ sur la période 2020-2036 pour les constructions destinées aux activités économiques, soit 6 280 m².
30. Ralentir la consommation d'espace naturel et agricole destinée à l'habitat et aux activités économiques d'environ 65 % par rapport aux 14 années précédente (1 500 m²/an environ sur la période 2006-2019, 517 m²/an environ sur la période 2020-2036).
31. Fixer une densité minimale de 12 logements par hectare pour les projets d'aménagements d'ensemble type lotissement (par la mise en place d'OAP).

CRÉDITS ICÔNES

Le tableau ci-après répertorie les icônes utilisées pour la réalisation des schémas de synthèse. Ces icônes proviennent du site <https://thenounproject.com>. Leur couleur, taille ou agencement les unes avec les autres peuvent avoir été modifiés dans les schémas.

icône	Titre et auteur	icône	Titre et auteur
	Park par Flatart		grapevine par Francesca Arena
	Arrow par Al Haddad		Fiber optic par Marc Serre
	point of view par Pablo Rozenberg		renewable energy par Srinivas Agra
	Shop par Ramakrishna Venkatesan		Geothermal Energy par Yo Szczepanska
	House par Misru		House par lastspark
	shine par creacuatro		Bike par Christian Baptist
	Tree par Garrett Knoll		Village par Anton
	Agriculture par IQON		