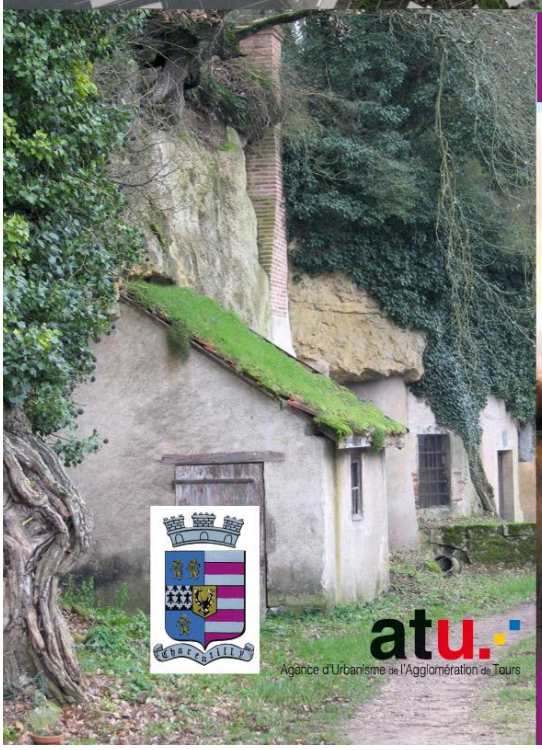
Charentilly



Ville de Charentilly

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

DIAGNOSTIC

atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Décembre 2010

Le 1er décembre 2010

INTRODUCTION 1

Partie 1 : 2

L'Etat initial du site et de son environnement 2

1. CHARENTILLY ET SES TERRITOIRES D'INTERCOMMUNALITE 3
1.1. Un positionnement géographique en interface 3
1.2. Charentilly et ses territoires d'intercommunalité 4

2. LES DONNEES GEOGRAPHIQUES 9

3. LES RISQUES NATURELS ET LA QUALITE DE l'ENVIRONNEMENT 11
3.1. Les risques naturels 11
3.2. Les risques technologiques 13
3.3. Pollution des eaux due à l'activité agricole 15
3.4. Le bruit 17
3.5. Le cycle de l'eau 20
3.6. La gestion des déchets et du BTP 23

4. UN PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL RICHE 24
4.1. Le patrimoine naturel 24
4.2. Le patrimoine bâti 28

5. LES PAYSAGES 33
5.1. Un village de plateau à l'échelle du SCOT 33
5.2. La lecture paysagère du territoire communal 34
5.3. Les enjeux paysagers 38

6. L'AGRICULTURE 39
6.1. Une agriculture dynamique et diversifiée 39
6.2. Les enjeux 42

7. TYPOLOGIE ET MORPHOLOGIE DES ESPACES BATIS 44
7.1. Un village socle de la vie de proximité à l'échelle du SCOT 44
7.2. L'historique du développement 45
7.3. Le bourg : la centralité 46
7.4. L'émergence d'un nouveau pôle scolaire et sportif 50
7.5. Les extensions récentes 51
7.6. L'habitat diffus 52
7.7. Les enjeux 53

8. LES PRATIQUES DE DEPLACEMENT 54
8.1. Les pratiques de déplacement et leurs relations avec les formes urbaines 54
8.2. Les enjeux et perspectives d'évolution 62

Partie 2 : Perspectives démographiques et économiques 67

1. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 68
1.1. La population 68
1.2. Le parc de logements 81
1.3. Le marché foncier 89
1.4. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles 93
1.5. Mise en perspective des besoins démographiques 94

2. EMPLOI, COMMERCES ET SERVICES 95
2.1. L'activité économique 95
2.2. Mise en perspective des besoins économiques 99
2.3. Les commerces, services et équipements 100

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 105

INTRODUCTION

Prescrite le 9 janvier 2006, cette procédure de révision du POS s'est engagée sous le nouveau régime juridique des **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU), issu des **lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH).**
Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, la ville a procédé à la mise en œuvre d'une large concertation avec la population, ce qui a permis aux habitants de disposer des informations nécessaires à la compréhension des évolutions de ce document de planification et du contenu du projet de développement.
Celle-ci a donné lieu à deux réunions publiques avec, en appui, la réalisation d'une exposition réalisée présentant:
- le diagnostic et les enjeux,
- les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- les orientations d'aménagement.

Deux réunions publiques, ainsi que la tenue d'un registre à la disposition du public ont permis de recueillir l'avis de la population. Le dispositif a été complété par la tenue par un élu de 2 permanences. Conformément à l'article L123-9 du Code de l'urbanisme, un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune a eu lieu lors de la séance du Conseil Municipal 27 février 2007. Un nouveau débat a eu lieu le 20 octobre 2008 ayant pour objet les évolutions du PADD.

Le présent dossier se compose des pièces suivantes :

- le diagnostic (partie 1 du rapport de présentation),
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- le règlement d'urbanisme,
- les plans de zonage,
- la justification des dispositions du PLU (partie 2 du rapport de présentation),
- la liste des emplacements réservés,
- la liste et les plans des servitudes d'utilité publique,
- les annexes sanitaires et les plans de réseaux.

Le dossier de PLU intègre les orientations suivantes :

- ORIENTATION 1 : MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS : HABITAT, ARTISANAT, EQUIPEMENTS, TOURISME
  Renforcer le parc de logement pour accueillir de nouveaux habitants
  Redéployer les équipements en maintenant le rôle moteur du centre-bourg
  Développer les activités artisanales
  Permettre le développement des activités agricoles
  Favoriser le développement de l'activité touristique
- ORIENTATION 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET EQUILIBRE
  Organiser l'extension du bourg en direction du futur pôle école/plateau sportif
  Favoriser le renouvellement urbain
  Encadrer strictement le développement des hameaux
  Développer un parc de logement équilibré dans sa forme, son occupation et son insertion
  Favoriser des opérations d'aménagement d'ensemble
  Développer des espaces publics de qualité
- ORIENTATION 3 : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES (PIETONS, VELOS)
  Créer des liens entre les quartiers
  Valoriser l'usage de la marche et du vélo
- ORIENTATION 4 : PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES ET LES CARACTERISTIQUES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE
  Préserver et valoriser les sites naturels et le grand paysage
  Protéger l'espace agricole
  Renforcer la trame verte communale

PARTIE 1 :

L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. CHARENTILLY ET SES TERRITOIRES D'INTERCOMMUNALITE

1.1. Un positionnement géographique en interface

Le territoire communal, localisé sur un plateau au bord de la vallée de la Choisille (altitude moyenne de 90 mètres), est encadré à l'Est par la commune de Saint-Antoine-du-Rocher, au Nord par Semblançay, à l'Ouest par Saint-Roch et au Sud par les communes de Mettray, la Membrolle-sur-Choisille et Fondettes. **En outre, Charentilly se trouve à environ 12 km du centre de Tours dont l'attraction est indéniable.**

La ville compte environ 1 030 habitants selon le recensement 2006 et 1 095 habitants selon les données communales 2008. Ils sont répartis sur un territoire d'une superficie de 1 413 ha soit une densité de 73 habitants/km² (à partir des données 2006).

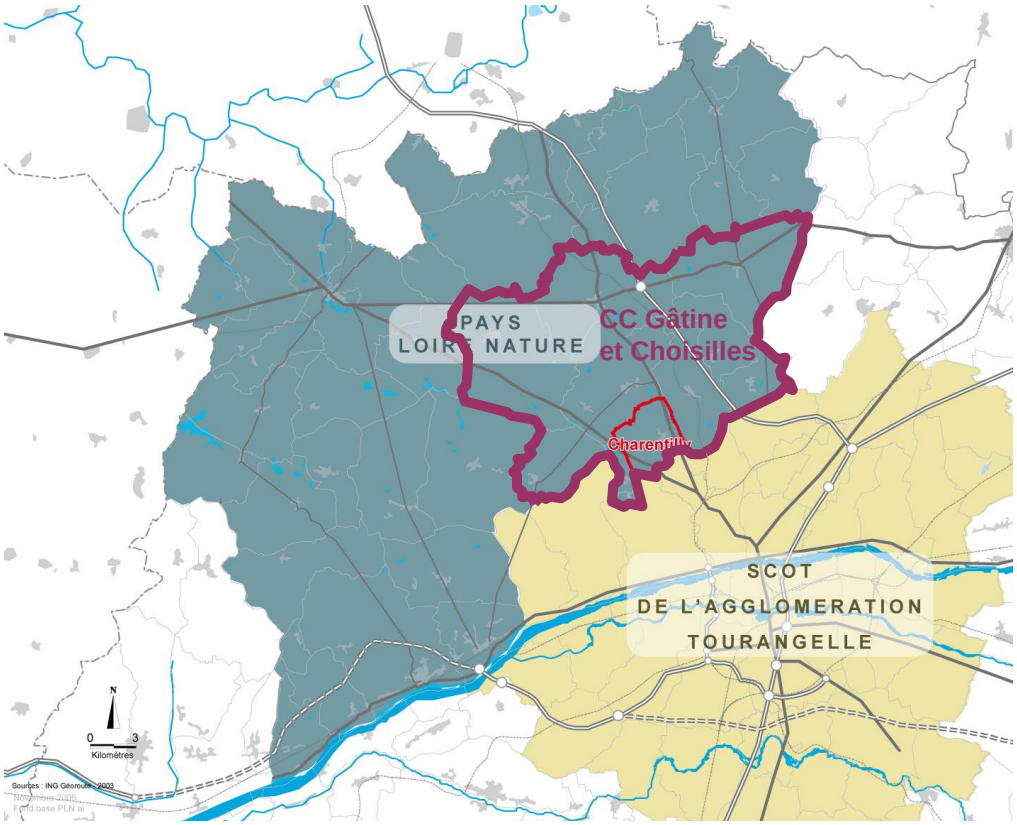
Le réseau viaire de la commune s'organise autour d'axes Est/Ouest transversaux reliant deux **routes majeures du département d'orientation Nord/Sud : la RD938 et la RD959.**

La desserte communale est constituée :

- d'un maillage Est/Ouest communal qui se compose principalement de la rue des Mailleries et de la rue du Clos Farroux,

- d'un axe principal Nord/Sud (rue de la Fortinière et rue de l'Arche qui rejoint Semblançay).

A l'échelle des grands territoires, Charentilly introduit l'aire **du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine (PLN) et de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles :** en effet, son territoire est situé à l'interface entre des deux dernières et le SCOT de l'agglomération tourangelle. La commune est traversée par les deux infrastructures majeures (RD938 et RD959) qui relient ces trois intercommunalités et qui la positionnent donc aux portes de l'agglomération tourangelle.

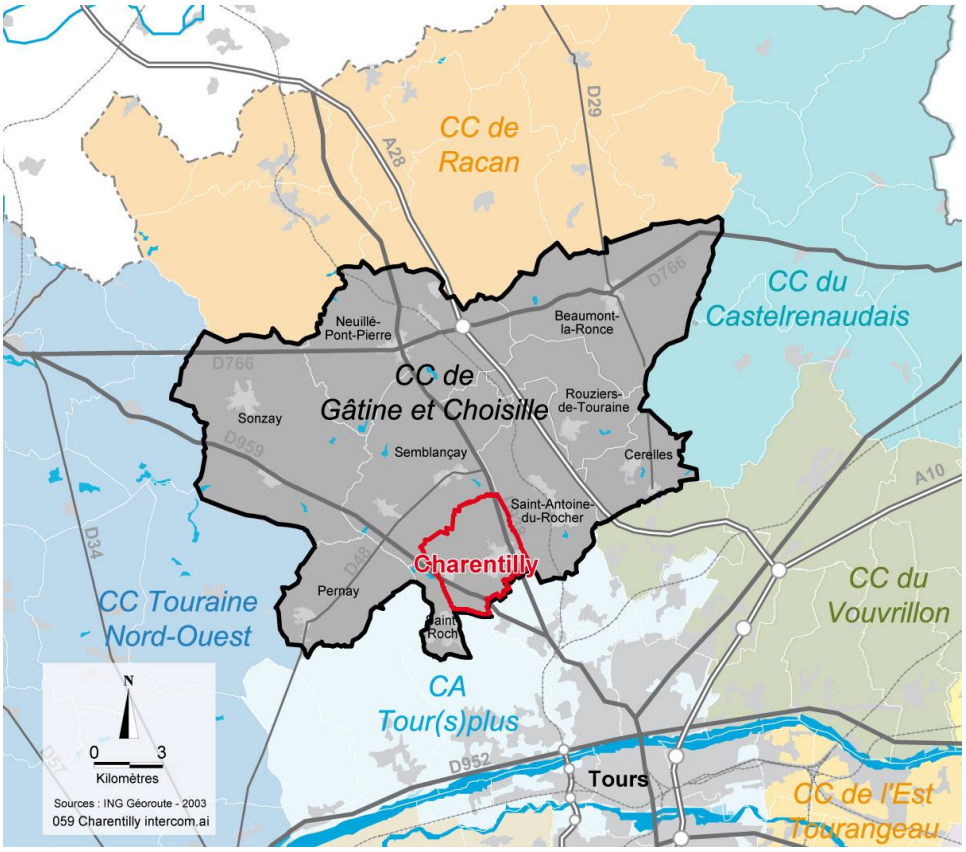


1.2. Charentilly et ses territoires d'intercommunalité

Les lois "Solidarité Renouvellement Urbains", ainsi que "Urbanisme et Habitat" inscrivent le développement communal dans un rapport de compatibilité avec les territoires voisins. Dans le cas de Charentilly, cette recherche de cohérence et de solidarité s'apprécie à deux échelles territoriales :
- la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles (CCGC)
- l'aire du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

CHARENTILLY MEMBRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DE GATINE ET CHOISILLES

Depuis 1999, les neuf communes (Beaumont-la-Ronce, Cérelles, Charentilly, Neuillé-Pont-Pierre, Rouziers-de-Touraine, Semblançay, Sonzay, Saint-Antoine-du-Rocher, Saint-Roch) du Nord-Ouest Tourangeau, auxquelles s'est rattachée la commune de Pernay en 2005, forment la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles (CCGC) regroupant environ 12.586 habitants en 2004 (sans Pernay). Cette structure nouvelle prend le relais d'une intercommunalité déjà présente sur le territoire à travers le District (District de Gâtine et Choisilles) et correspond strictement au périmètre du canton de Neuillé-Pont-Pierre.
Ces communes ont voulu unir leurs moyens et leurs efforts avec pour projet le développement durable de leur territoire tant en matière économique que sociale, culturelle et pour l'amélioration de la vie quotidienne de ses habitants.
De plus, les communes ont choisi de transférer à la Communauté, entre autres, les compétences de l'aménagement de l'espace à travers la mise en œuvre de zones d'aménagement d'intérêt communautaire, à vocation économique et les ZAC destinées à recevoir des équipements ou des aménagements publics, les actions de développement économique, la politique du logement social d'intérêt communautaire ce qui se traduira par une démarche d'élaboration et de gestion d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire et la réalisation d'OPAH.



Parmi les compétences de la CCGC on trouve :
Aménagement de l'espace :
Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et schéma de secteur.
Zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire (d'une superficie au moins égale à un hectare), à vocation économique et les ZAC que la communauté destine à recevoir des aménagements et des équipements publics. (Équipements culturels, sportifs et services à la population).

Développement économique :
Études, acquisition, création, aménagements, gestion et entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et touristiques d'intérêt communautaire. Sont d'intérêt communautaire les zones d'activités existantes ou à créer, d'une surface au moins égale à 1 ha.

- Actions de développement économique
- Actions économiques dans le domaine touristique
- Subventions d'études et promotion de communication des énergies renouvelables et du développement soutenable dans le domaine économique.

Création ou aménagement et entretien des voiries d'intérêt communautaire :
Sont d'intérêt communautaire les voiries de liaison entre les communes, autres que départementales ou nationales ainsi que les voiries de raccordement de la communauté en direction des centres d'activités périphériques.
Création, aménagement et gestion et entretien de circuits de cyclotourisme d'intérêt communautaire

Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur des personnes défavorisées. Sont d'intérêt communautaire :

- P.L.H.
- O.P.A.H.
- Construction ou acquisition, aménagement, entretien et gestion des logements de dépannages communautaires.

Protection et mise en valeur de l'environnement
Acquisition, aménagement, entretien et gestion d'espaces naturels sensibles d'intérêt communautaire. Sont d'intérêt communautaire les espaces naturels sensibles qui ont une notion de biodiversité à sauvegarder pour notre territoire reconnus par le biais d'organismes agréés.

- Acquisition, aménagement, entretien et gestion d'immeubles voués à l'éducation à l'environnement.
- Création, entretien et gestion de circuits de randonnées pédestres communautaires inscrites dans la charte d'environnement établie par le Pays Loire Nature concernant le territoire de la communauté de communes de Gâtine et Choisilles.
- Actions inscrites dans le cadre de l'intégration paysagère autoroutière au titre du 1 % paysager.

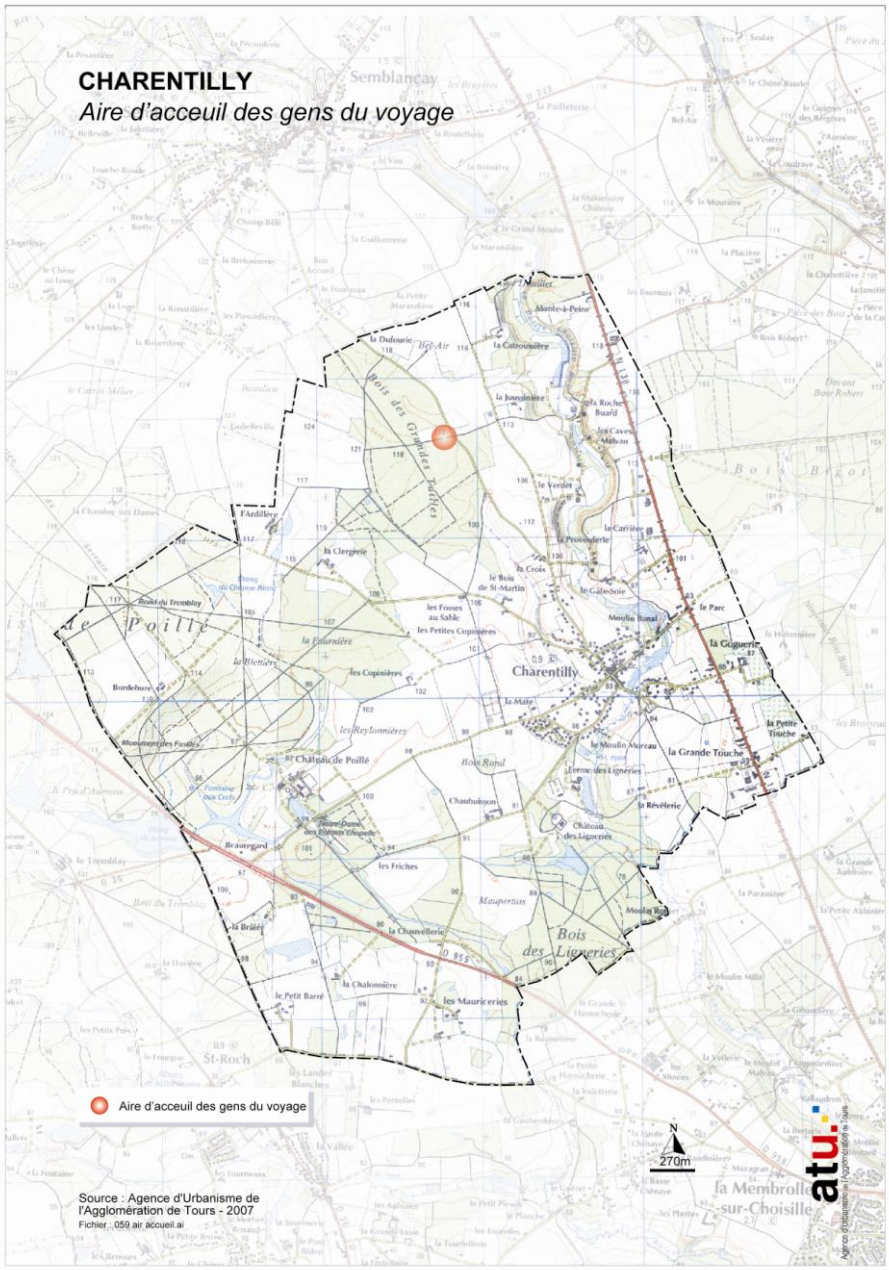
Gens du voyage
Etude des actions nécessaires à l'accueil des gens du voyage dans le cadre du schéma départemental.

Les autres compétences sont : les déchets ménagers, la petite enfance, les bâtiments publics, les loisirs et la culture, la prise en charge financière du contingent incendie, la réalisation de prestations de services.

Charentilly est concernée par le schéma département d'accueil des gens du voyage :

La loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, notamment son article 28 qui préconisait l'adoption d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a permis en Indre-et-Loire de réfléchir à l'émergence d'un véritable maillage du département, formalisé dans un document final.
Le schéma Départemental d'accueil des gens du voyage est signé par le Préfet en 1995 et approuvé par l'Assemblée Départementale.
La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage est venue renforcer les obligations des communes.

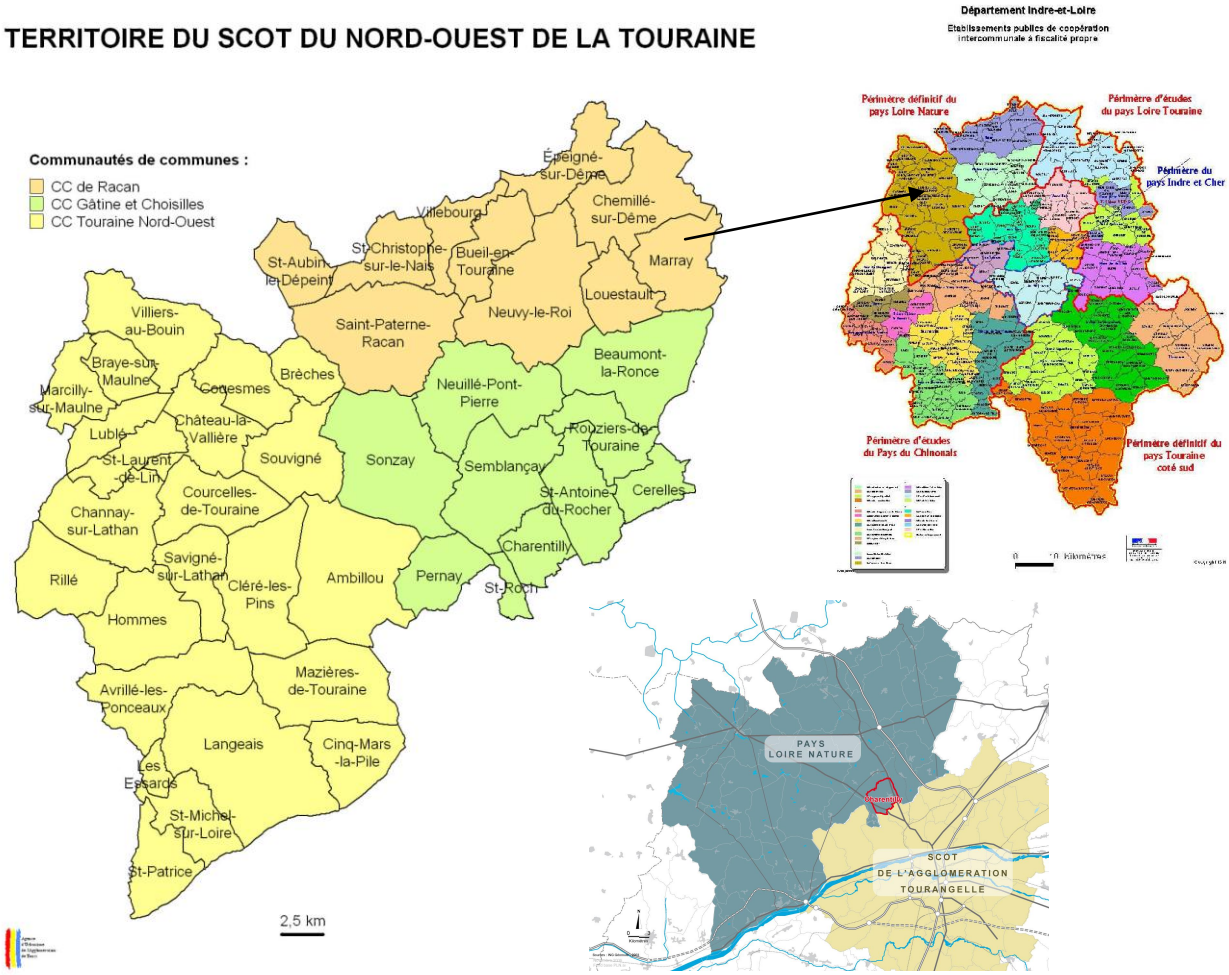
Dans le cadre de ce schéma, **une aire de passage des gens du voyage d'une surface d'environ 268 m² a été aménagée en 1997 par la commune** : un point d'eau ainsi que des sanitaires ont été réalisé au lieu dit « la Croix de la Mintière » sur le chemin rural n°6 au Nord de la commune.



CHARENTILLY MEMBRE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU NORD-OUEST DE LA TOURAINE

En application de l'article L.111-1.1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.

Le périmètre du **SCOT du Nord-Ouest de la Touraine** a été arrêté par le Préfet le 5 novembre 2003. Il correspond précisément au périmètre du Pays Loire Nature.
Constitué de 43 communes (voir carte ci-après), organisées en trois communautés de communes (CC de Racan, Gâtine et Choisilles, Touraine Nord-Ouest), il couvre un territoire, globalement localisé entre le cœur de l'agglomération tourangelle et la limite Nord-Ouest du département d'Indre-et-Loire.



<u>Les grandes orientations de l'aménagement durable du territoire fixées par le SCOT sont :</u>

- Préserver la dynamique urbaine et sociale des villes et villages grâce à une production de logements organisée sur le territoire.

- S'appuyer sur les valeurs du Pays pour réussir son développement :
  - Complémentarité et cohérence entre projet urbain et projet rural
  - Equilibre et diversité des formes et des fonctions pour une gestion économe du foncier
  - Qualité du développement urbain respectueux du site

- Tendre vers une organisation spatiale maîtrisée :
  - De l'évolution spontanée au développement maîtrisé
  - Une structure urbaine hiérarchisée à partir du renforcement des pôles

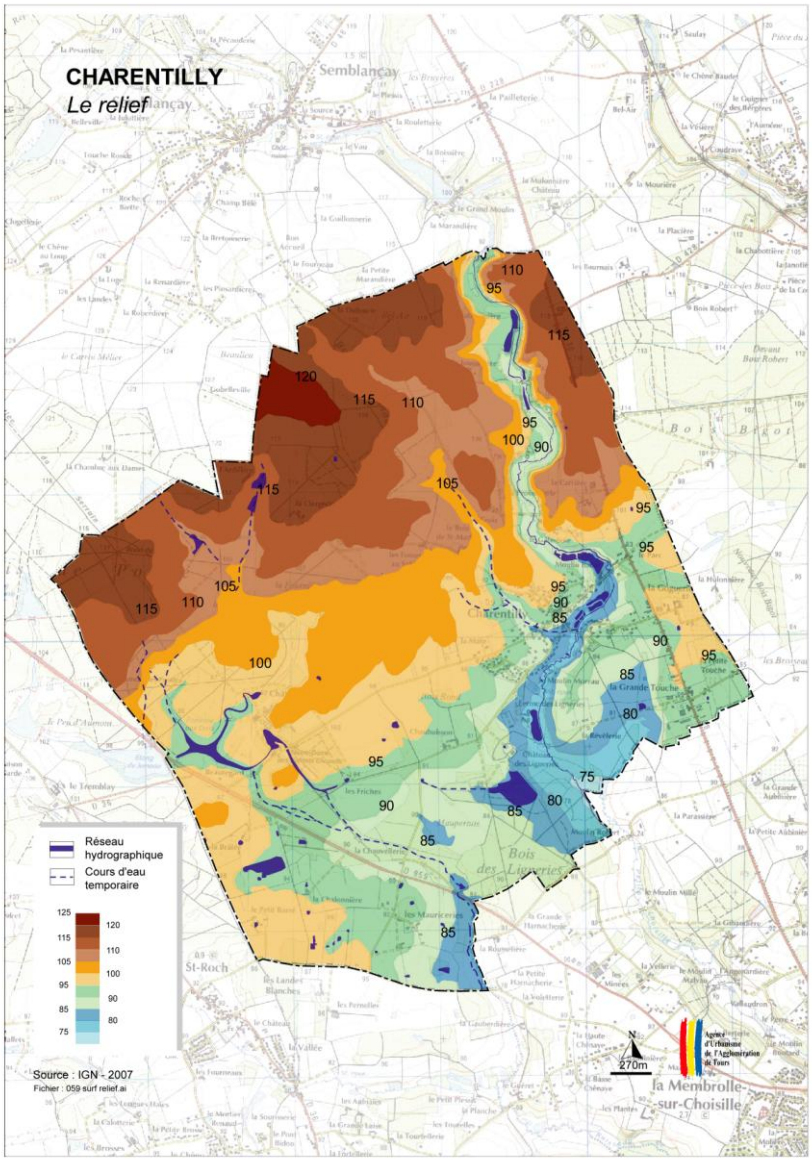
AUTRES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX AUXQUELS LA COMMUNE ADHERE :

- Syndicat du collège du Parc de Neuillé-Pont-Pierre,
- Syndicat d'électrification d'Indre-et-Loire,
- Syndicat de la Choisille,
- Syndicat des stations d'épuration,
- Syndicat de gendarmerie,
- Syndicat intercommunal de surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses instables.

Synthèse du diagnostic :	**Enjeux :**
- Charentilly compte 1 030 habitants (selon le recensement 2006) sur un territoire d'une superficie de 1 413 ha.	Maintenir la population de la commune
-Charentilly est membre de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles et du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine.	Encourager la coopération intercommunale
- Charentilly est un village de plateau au bord de la vallée de la Choisille à 12 km de Tours à l'interface entre deux grands territoires.	Marquer la porte d'entrée du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine et de la CC de Gâtine et Choisilles

2. LES DONNEES GEOGRAPHIQUES

Le territoire de la commune se présente sous la forme d'un plateau légèrement vallonné, traversé du Nord au Sud par la petite Choisille. La Choisille est alimentée par un autre réseau hydrographique qui draine, à partir des bois de Poillé, la partie Ouest de la commune.
L'altitude est de 120 mètres au Nord en limite de la commune de Semblançay et de 77 mètres au Sud du bois des Ligneries.

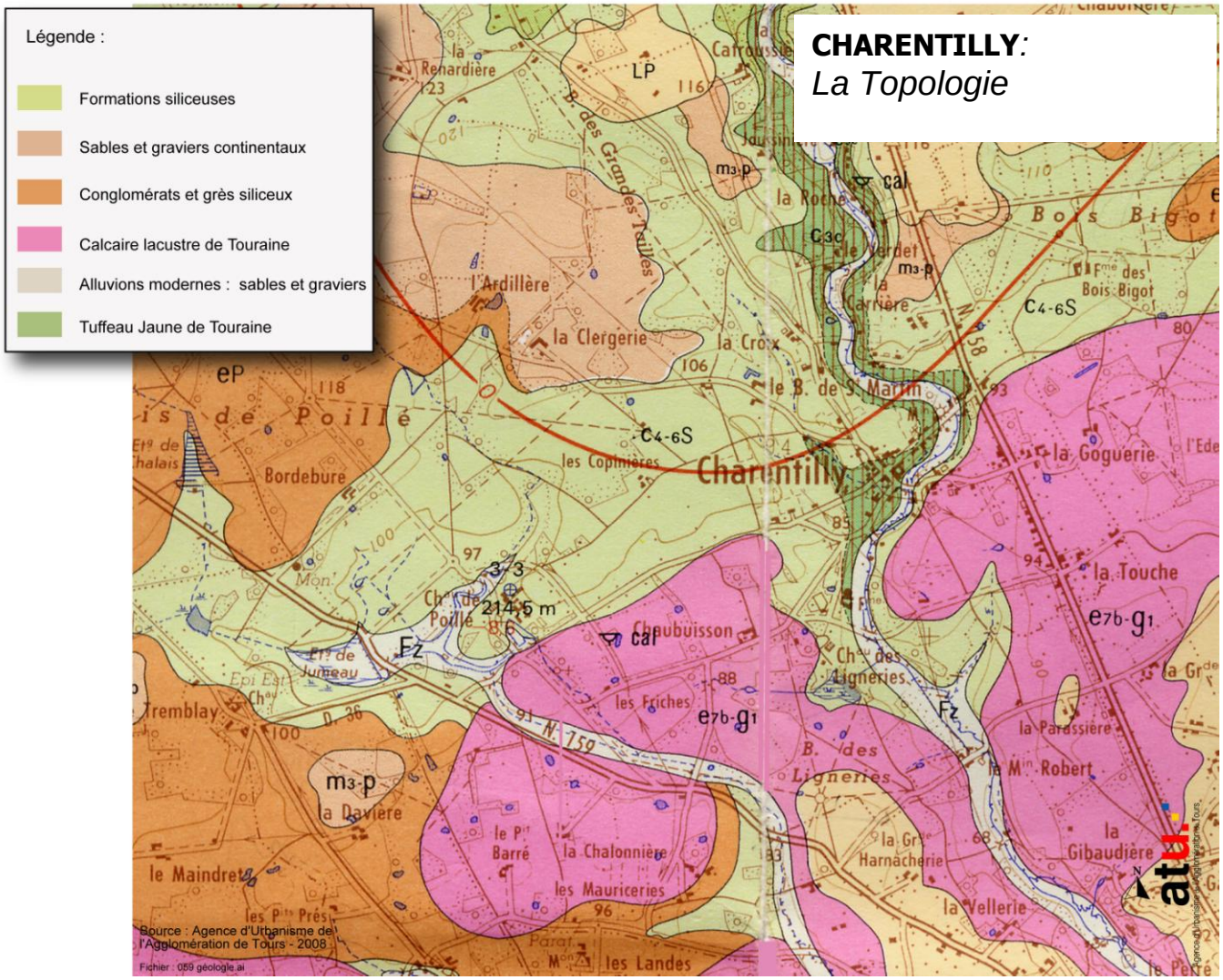


Charentilly se situe à la limite du plateau calcaire tertiaire du bassin de Mettray-Pernay dominant la Loire et du bassin lacustre de Neuillé-Pont-Pierre/Neuvy-le-Roi. Ces deux ensembles sont séparés par la faille de Semblançay.

Au Sud de la commune, le calcaire lacustre occupe le bassin de Mettray. Il représente un réservoir aquifère de grand intérêt par sa perméabilité élevée. Une nappe d'eau souterraine peut être observée.

Au Nord de la commune, se sont des sables et graviers continentaux recouverts par endroit de limons des plateaux de l'aire quaternaire, qui composent la structure géologique du sol charentillais.

Entre les deux, au niveau du lit de la Petite Choisille, apparaissent du Sénonien de formations siliceuse et du Turonien appelé aussi Tuffeau jaune de Touraine, d'origine tertiaire.



Le Schéma Départemental des carrières d'Indre-et-Loire est un document de planification qui définit les conditions générales d'implantations des carrières. Il a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 avril 2002 ; Il fixe également les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Sur la commune, il n'a pas été détecté des matériaux de qualité significative.

3. LES RISQUES NATURELS ET LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. LES RISQUES NATURELS

RISQUE D'INONDATION

Charentilly n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Toutefois on a constate la survenue d'inondations par débordement de cours d'eau la Petite Choisille (Arrêté de catastrophe Naturelle du 29/12/1999 : inondation par une crue, par ruissellement et coulée de boue).

Il est donc important de veiller à ce que les zones inondables non urbanisées ne puissent recevoir aucune construction nouvelle à l'exception de certains équipements publics ou d' autres activités, à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux ou l'expansion des crues.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DU AUX CAVITES SOUTERRAINES

La commune de Charentilly est exposée aux risques de mouvement de terrain, principalement du fait de la présence de cavités souterraines. En effet, en 1238, le Chantre de Saint-Martin donna aux chanoines de l'Eglise de Tours, l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter pendant 6 ans une carrière dans la paroisse de Charentilly pour la construction de la cathédrale de Tours.

Localisation	Date	Type de mouvement	Nb de morts	Nb de blessés
Cave de la "Roche"	Nc	Désordre en cave	0	0
	1976	Effondrement		
Cave de Gâte-Soie	Nc	Effondrement	0	0
Cave du Baquet	1960	Ecroulement	0	0

Source : étude BRGM- 1991

Quatre mouvements de terrains ont été recensés sur le territoire communal (cf. carte). La surface exposée à ce risque est de 10 ha et la surface des zones urbanisées est de 6 ha. Cinquante habitants sont exposés. Les activités économiques concernées par les risques sont des caves (à vin, caves louées pour des fêtes). Un tronçon de la route RD938 (route du Mans) se situe également dans le périmètre de risques.

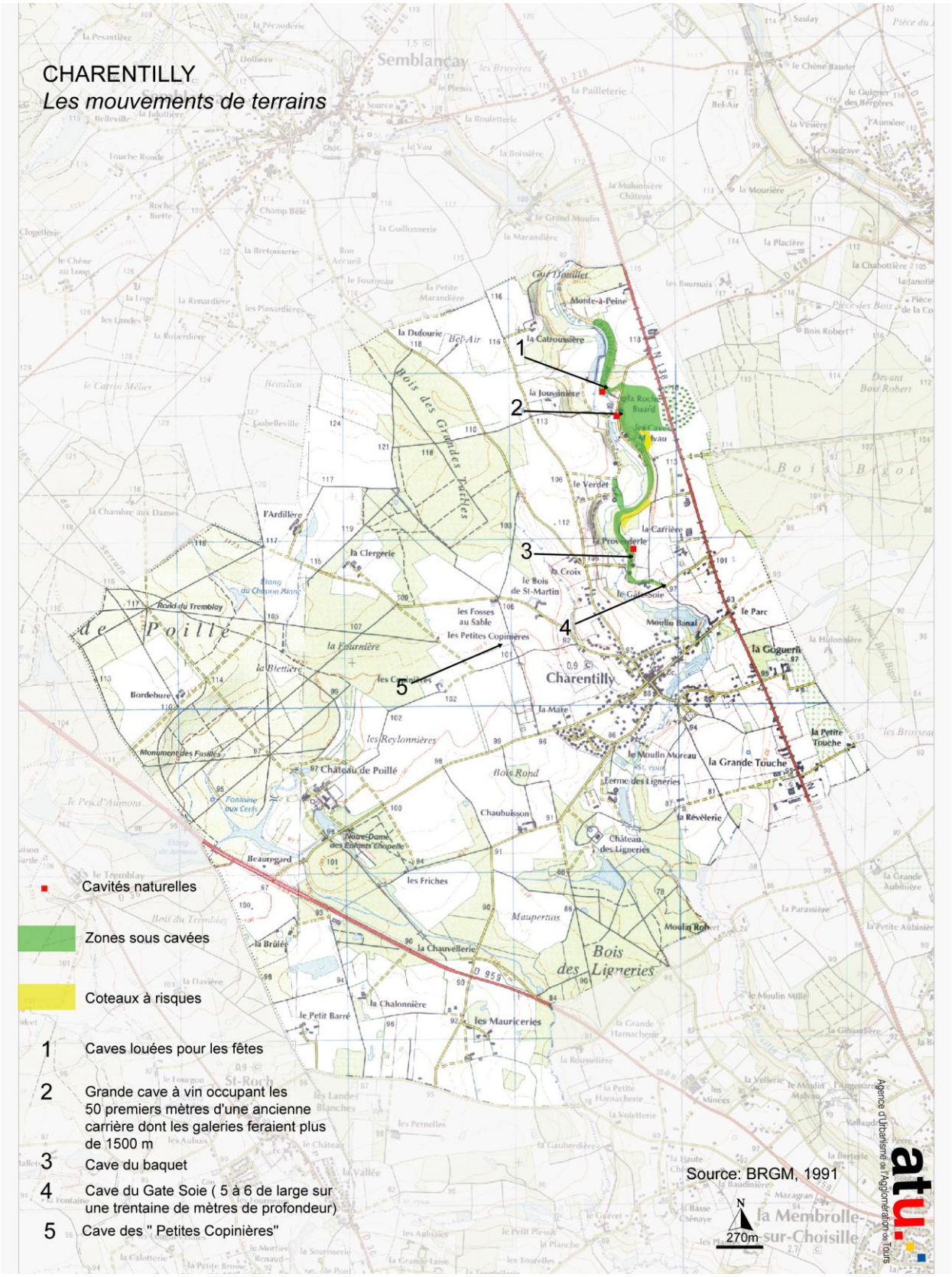
RISQUE DE MOUVEMENT DU AUX COTEAUX

Le risque d'instabilité lié à la présence de coteaux (cf. carte) est jugé faible. Les coteaux exposés ont une longueur de 500 mètres, une hauteur maximale de 5 mètres. Trente habitants sont exposés à ce risque.

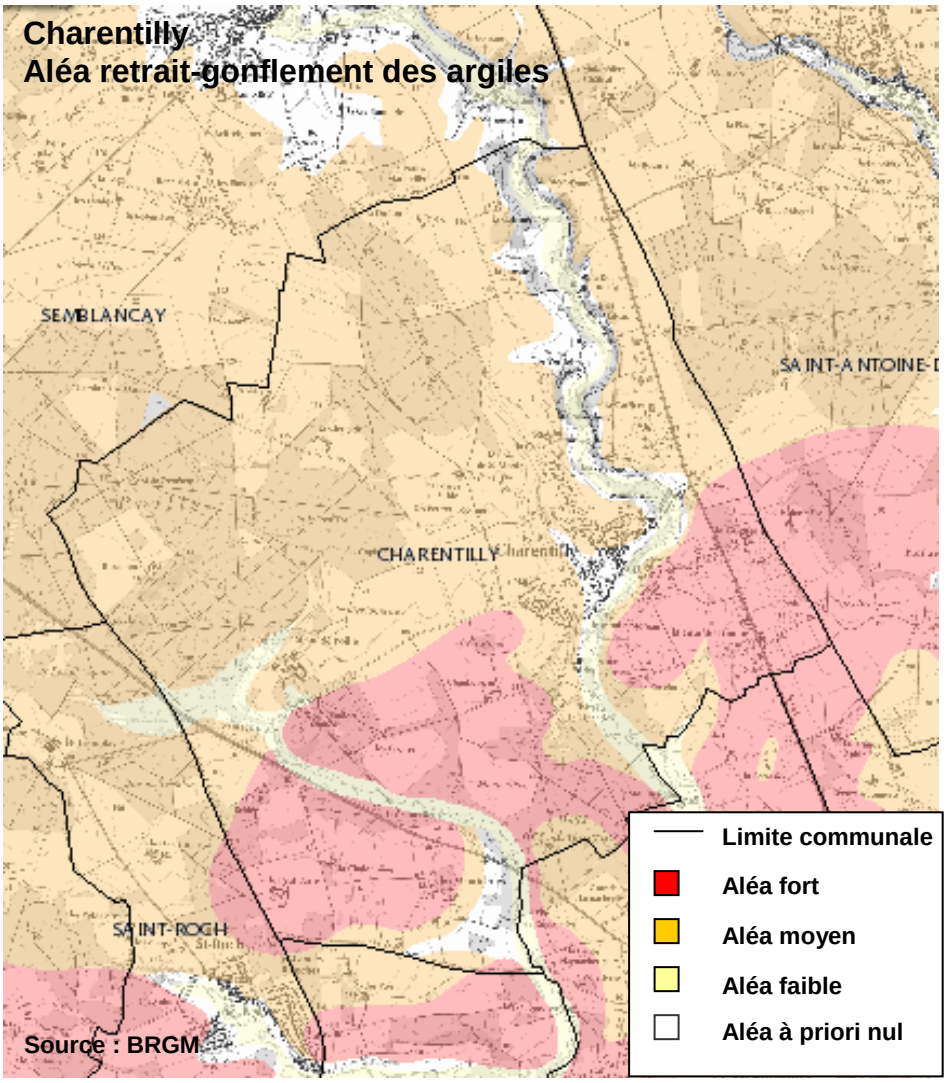
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DU A LA SECHERESSE

Charentilly est exposée aux risques de mouvement de terrains provoqués par une sécheresse excessive du sous-sol (par retrait puis gonflement des argiles). Les pouvoirs publics ont d'ailleurs été amenés à reconnaitre l'état de catastrophe naturelle pour l'année 1996.
La carte suivante présente le niveau d'aléa du territoire de Charentilly. Ce document doit être considéré comme un élément de vigilance et d'alerte : elle ne peut pas être utilisée pour conclure, sur une parcelle donnée, à la présence ou à l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel.

« Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques » (cf. article 1792 du Code Civil, article L111-13 du Code de la construction et de l'habitation).
Une annexe au dossier fait figurer les recommandations (notamment étude de sol ou approfondissement des fondations).


CHARENTILLY
Les mouvements de terrains
1
2
3
4
5
Cavités naturelles
Zones sous cavées
Coteaux à risques
1 Caves louées pour les fêtes
2 Grande cave à vin occupant les 50 premiers mètres d'une ancienne carrière dont les galeries feraient plus de 1500 m
3 Cave du baquet
4 Cave du Gate Soie (5 à 6 de large sur une trentaine de mètres de profondeur)
5 Cave des " Petites Copinières"
Source: BRGM, 1991
N
270m
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
atu.

RISQUE D'ALEA RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES



Une vigilance particulière doit être accordée puisque Charentilly est exposée au risque de retrait et gonflement des argiles : globalement celui-ci est classé de niveau fort sur la moitié Sud de la commune et de niveau moyen sur l'autre moitié.

3.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La Servitude 13 de protection de canalisations de transport et de distribution de gaz « Semblançay-Fondettes » et des périmètres de sécurité s'appliquent sur le territoire communal.
Cette canalisation de transport de gaz a un diamètre de 200 mm, une pression maximale de service de 67,7 bars et elle est classée en catégorie A et B.
La largeur de la bande de servitude (zone non aedificandi) est de 6 m, dont 2 m à gauche et 4 m à droite.

La réglementation concernant la protection des biens et des personnes a été récemment modifiée par arrêté en date du 4 août 2006.

Trois zones de dangers pour la vie humaine sont définies par rapport à chaque ouvrage de transport de gaz :

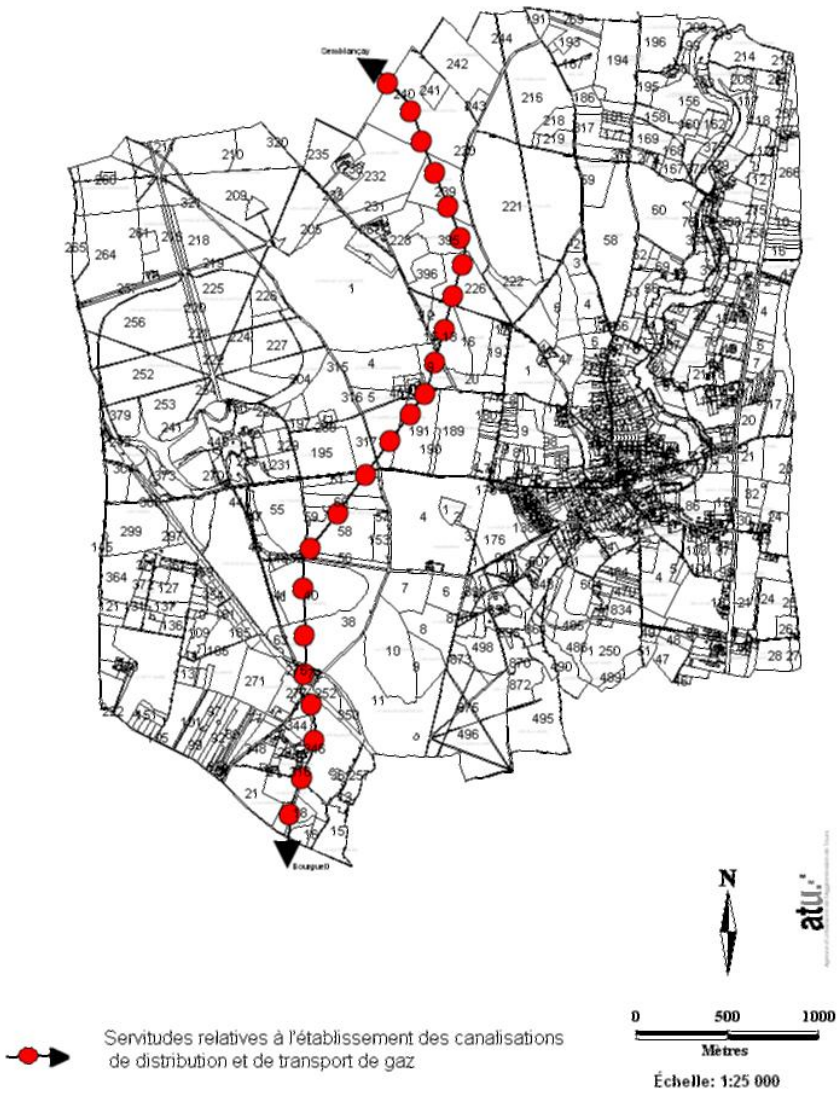
1- la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets irréversibles ;

2- la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux
3- 3- la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs.

L'application d'un tableau établi par le transporteur (GRT Gaz) pour l'ensemble du territoire national et évaluant le distances d'effets des phénomènes accidentels en fonction du diamètre des canalisations et de la pression maximale de service permet toutefois, à titre conservatoire, de définir des distances suivantes :

Nature	Zone de dangers très graves Rayon (m)	Zone de dangers graves Rayon (m)	Zone des dangers significatifs Rayon (m)
Canalisation de diamètre 200 mm et de PMS=67,7 bars	35	55	70

CHARENTILLY
Servitudes de protection de canalisations de transport et de distribution de gaz



Sur le territoire de Charentilly :

La servitude se situe à proximité du hameau des Mauriceries. En particulier, un fond de jardin d'une habitation est traversé par la servitude.

De plus la servitude passe à proximité d'une habitation dispersée en milieu rural au lieu dit « les copinières ».

3.3. POLLUTION DES EAUX DUE A L'ACTIVITE AGRICOLE

La directive Européenne n°91-676 du 12 septembre 1991, dite « directive nitrates » a pour objectif de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. L'application de ce texte se traduit par :
- La délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole,
- La définition d'un programme d'action applicable dans ces zones (ensemble de mesures qui doivent obligatoirement être mises en œuvre par les exploitants agricoles).

Dans le département d'Indre-et-Loire, les zones vulnérables ont été révisées l'an dernier et le quatrième programme d'action a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 juillet 2009.
Issu d'une concertation départementale entre services de l'Etat, profession agricole, collectivités et associations de protection de l'environnement, ce programme présente des modifications significatives par rapport au précédent. Les principales évolutions sont les suivantes :
-L'estimation des quantités d'azote à apporter aux cultures devra être plus précise (avec notamment l'obligation de prendre en compte les apports d'azote de l'irrigation et les reliquats d'azote présents dans le sol en sortie d'hiver).
-Les règles relatives au fractionnement des apports d'azote et aux périodes d'épandage d'effluents organiques ont été renforcées.
-Après une récolte de colza, l'exploitant devra laisser en place et/ou favoriser les repousses spontanées des colzas pendant au moins cinq semaines.
-L'implantation d'une culture intermédiaire piège à nitrates (CIPAN) est obligatoire lorsque la durée de l'interculture est supérieure à cinq mois. La mise en œuvre de cette mesure sera progressive entre 2009 et 2012.

Ces mesures viennent en complément d'autres déjà mises en œuvre, notamment l'obligation d'implanter une bande enherbée (ou un boisement) le long des cours d'eau.

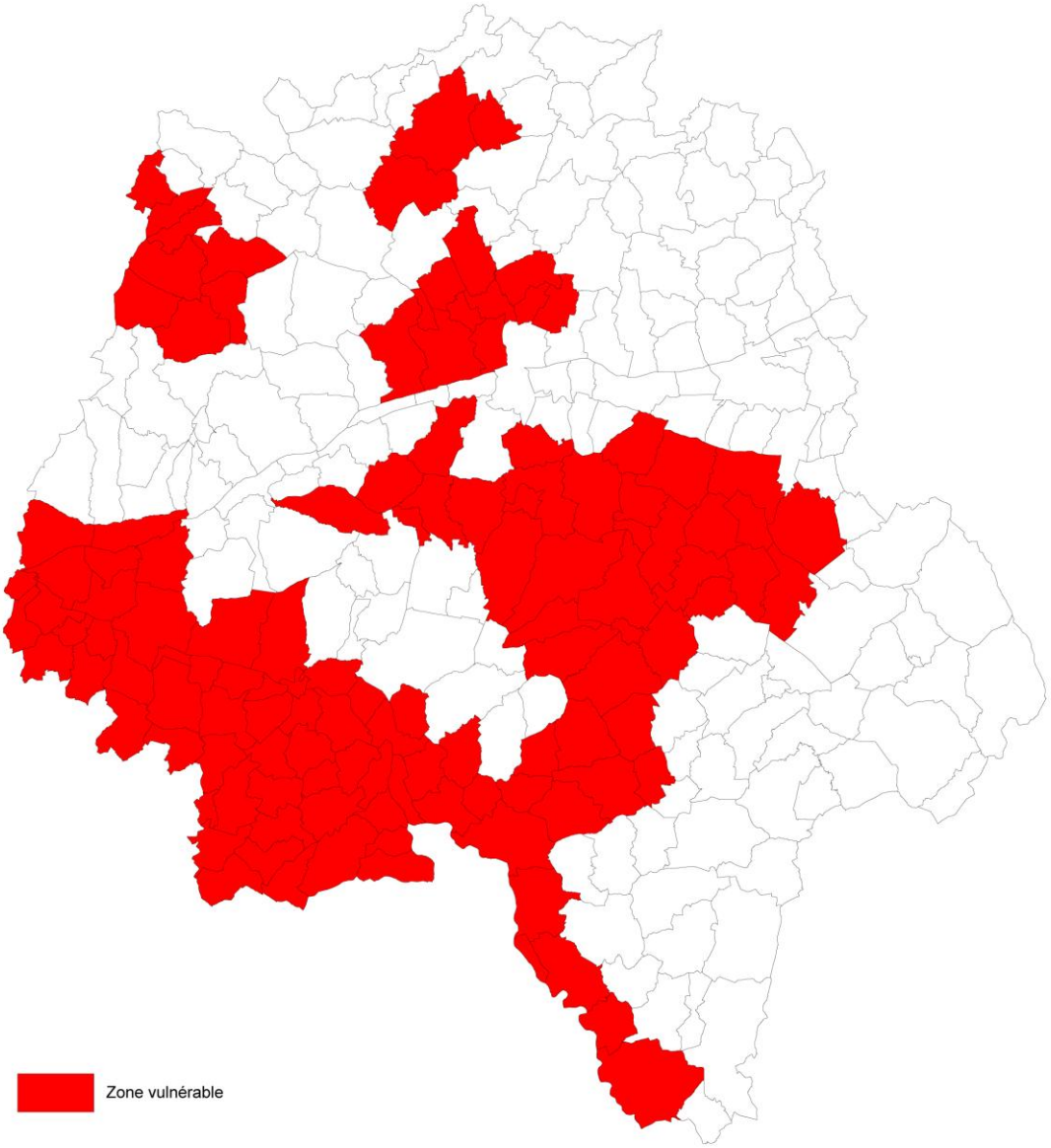
Ce quatrième programme d'action doit permettre de limiter les fuites de nitrates vers les nappes et les cours d'eau, et ainsi d'améliorer la qualité de l'eau.
Une cartographie des zones vulnérables d'Indre et Loire a été réalisée.

La commune de Charentilly est classée en zone vulnérable par rapport à l'usage de fertilisation azotée.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA PÊCHE

Zones vulnérables



DDAF37
61, avenue de Grammont - BP 4111 - 37041 TOURS Cedex 1
Tél : 02 47 70 82 00 Fax : 02 47 70 82 77 www.ddaf37.agriculture.gouv.fr

Source : DDAF 37
le 03/10/2008

3.4. LE BRUIT

LE BRUIT LIE AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

DEFINITION

Le bruit constitue un problème de santé publique et plus généralement une source de désagrément fortement ressentie par la population. En matière d'aménagement urbain, les infrastructures de transport représentent le facteur prépondérant.

Selon des études européennes[1] :
- à 70 db(A)[2], plus de 70% des personnes interrogées se déclarent gênées par le bruit,
- à 65 db(A), elles sont 60%,
- à 60 db(A), 20% des personnes se déclarent gênées.

Ainsi, le seuil de 65 db(A) est généralement considéré comme celui où apparaît une forte gêne.

LA POLITIQUE DE L'ETAT

Les principes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :
• Limiter les nuisances sonores dues à la construction de routes et de voies ferrées nouvelles ou modifiées de façon significative à proximité d'habitations existantes (des travaux engendrant à terme une augmentation de 2 db(A) sont considérés comme modification significative).
• Assurer que des bâtiments nouveaux construits à proximité de routes ou de voies ferrées existantes ou en projet soient suffisamment insonorisés.
• Recenser et classer les infrastructures de transports terrestres existantes ou projetées en fonction du trafic et de leurs caractéristiques sonores.

L'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières nouvelles a fixé les seuils au-delà desquels le maître d'ouvrage doit réaliser des protections comme des écrans, des buttes de terre ou des isolations de façade.

Usage et nature des locaux	LAeq (6h-22h)	LAeq (22h-6h)
Établissements de santé, de soins et d'action sociale	60 db(A)	55 db(A)
Établissements d'enseignement (à l'exclusion des ateliers bruyants et des locaux sportifs)*	60 db(A)	
Logements en zone d'ambiance sonore préexistante modérée	60 db(A)	55 db(A)
Autres logements	65 db(A)	60 db(A)
Locaux à usage de bureaux en zone d'ambiance sonore préexistante modérée*	65 db(A)	

* Une zone est dite d'ambiance modérée si le LAeq diurne est inférieur à 65 db(A) et si le LAeq est inférieur à 60 db(A)

[1] Source : Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.
[2] Le LAeq - db(A) - est un indicateur qui rapporte des mesures sonores (décibels) à une durée (6h à 22h, ou 22h à 6h) de manière à rendre compte d'un "niveau sonore" diurne ou nocturne.

Le classement des infrastructures de transports terrestres existantes ou projetées porte sur les infrastructures d'une certaine importance.

Le classement distingue cinq catégories d'infrastructures :

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en db(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en db(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	D = 300 m
76 > L > 81	71 > L > 76	2	D = 250 m
70 > L > 76	65 > L > 71	3	D = 100 m
65 > L > 70	60 > L > 65	4	D = 30 m
60 > L > 65	55 > L > 60	5	D = 10 m

(1) Cette largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche dans le cas de voies de chemin de fer.

Conséquences sur les sites concernés par le classement

- ➔ Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, ceci selon l'usage et la nature des locaux.

Par ailleurs, la réglementation issue des directives européennes impose aux constructeurs des normes de niveaux de bruit maximum pour les nouveaux véhicules.

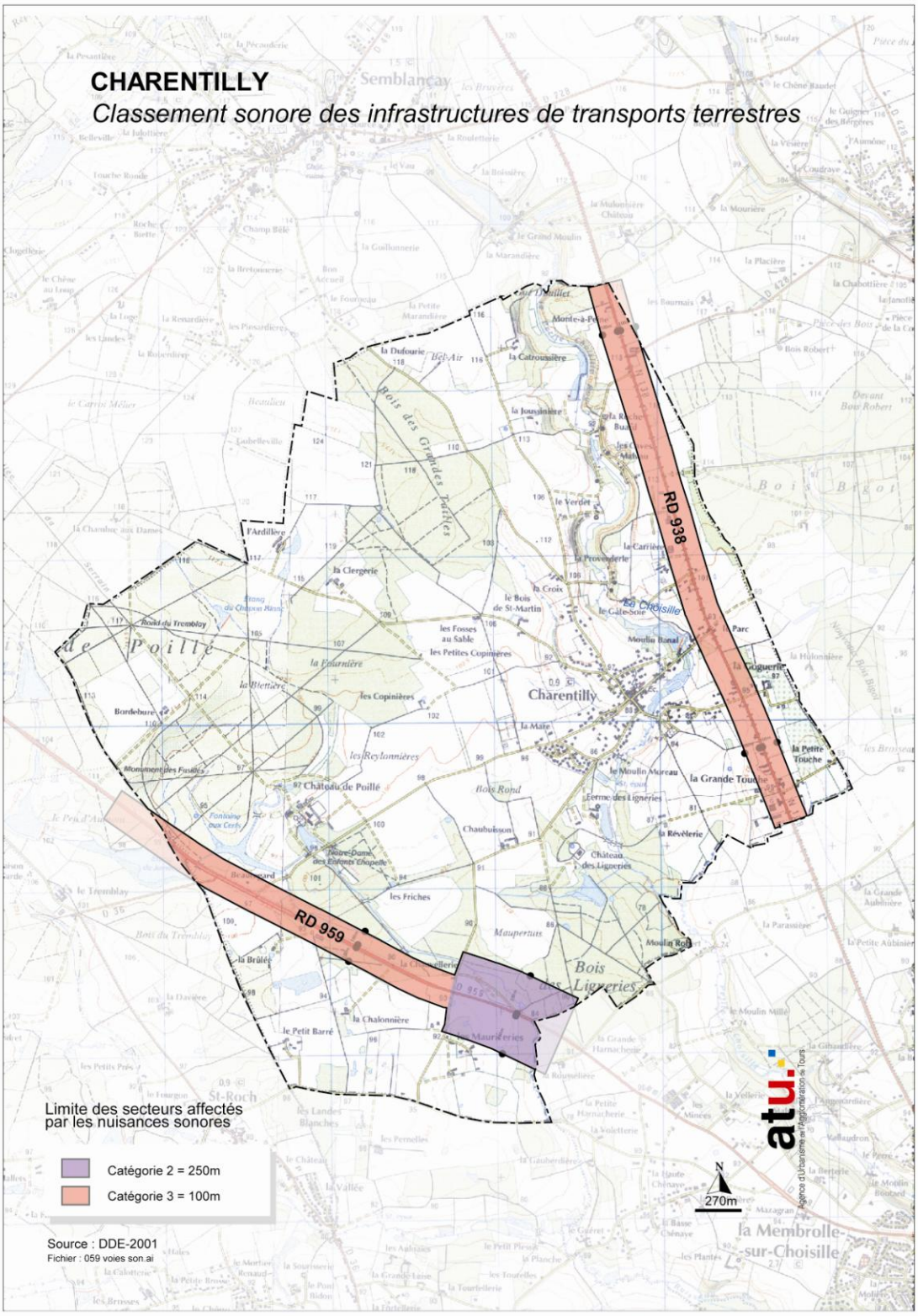
L'APPLICATION AU TERRITOIRE COMMUNAL

Deux voies traversant Charentilly se trouvent concernées par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestre** :

Infrastructure	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD938	3	D= 100 m	Ouvert
RD959	2 3	D=250 m D=100 m	Ouvert Ouvert

Source : Arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, 17 avril 2001.

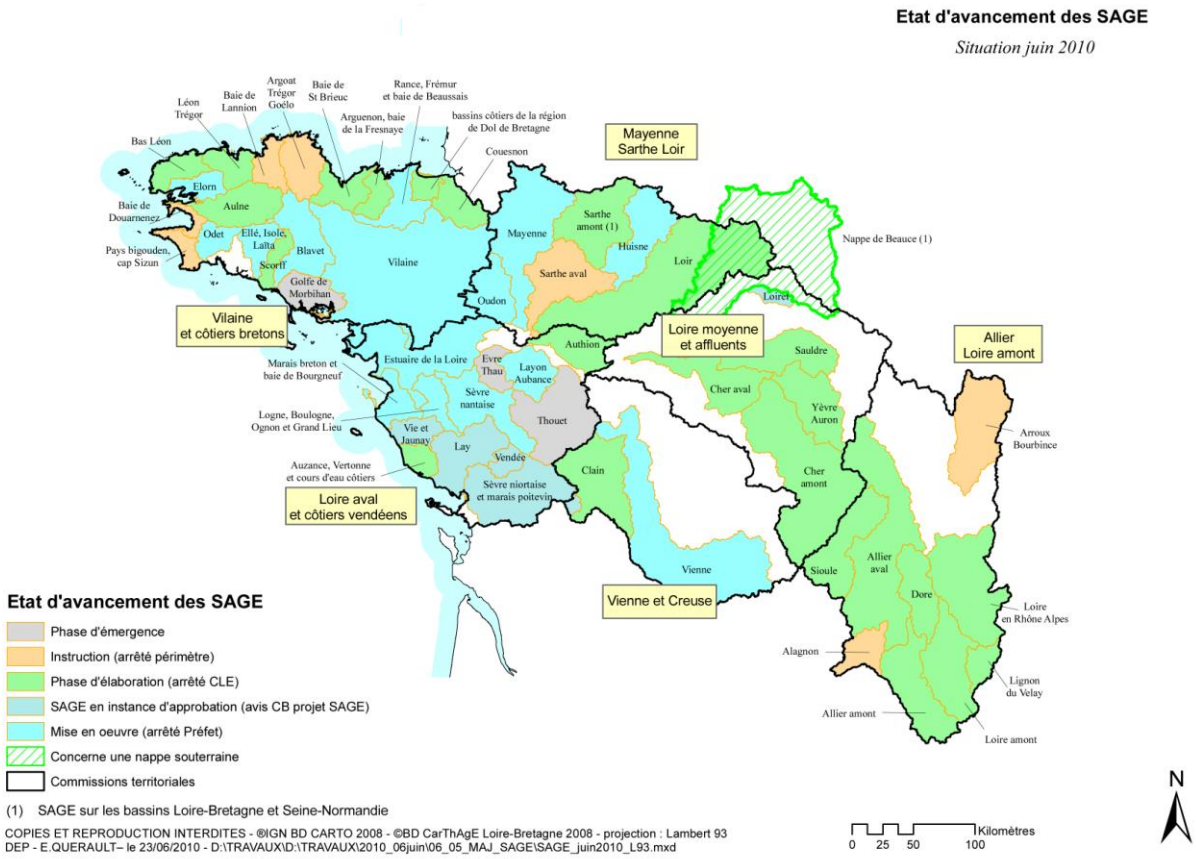
De plus ; ces deux routes départementales sont classées à grande circulation au titre du décret du 31 mai 2010 qui modifie le décret du 3 juin 2009. De plus, elles sont reconnues comme itinéraire pour les transports exceptionnels.


CHARENTILLY
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
RD 938
RD 959
Charentilly
Limite des secteurs affectés par les nuisances sonores
Catégorie 2 = 250m
Catégorie 3 = 100m
Source : DDE-2001
Fichier : 059 voies son.ai
270m
N
atu.
Agence d'Urbanisme et d'Agglomération de Tours

3.5. LE CYCLE DE L'EAU

Le document d'urbanisme doit répondre aux objectifs suivants du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne couvrant la période 2009-2015 approuvé le 18 novembre 2009. Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

C'est le cadre de cohérence pour les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) préconisés par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SAGE est une déclinaison locale de ces enjeux et définit les actions nécessaires. **Actuellement aucun SAGE ne couvre le territoire de Charentilly.**



L'ASSAINISSEMENT (DONNEE SAFEGE 2008)

Le schéma directeur d'assainissement, qui date du début des années 1980, s'applique toujours sur le territoire**. Le plan de zonage de ce schéma est en cours d'actualisation dans le cadre des études de mise à niveau de l'ouvrage récepteur.** Aucun travail n'est en cours sur les réseaux.

Une station de lagunage, construite en 1983, se trouve au lieu-dit "Les Ligneries".

La station d'épuration

La station de lagunage a été construite en 1984, puis restaurée en 1995. **Elle a une capacité habitant de 750 équivalents habitant (eqh) correspondant à environ 1.000 habitants.** Aucune industrie n'est raccordée à la station. Les boues sont stockées dans les lagunes puis elles sont évacuées et utilisées pour l'épandage agricole. Les effluents traités ne sont pas utilisés à d'autres fins et sont rejetés dans la Petite Choisille.

L'assainissement collectif

La commune de Charentilly dispose d'un réseau collectif d'assainissement de type séparatif, à dominante gravitaire. Il est équipé de quatre postes de refoulement. Environ 75% des habitations sont desservies par le réseau collectif.

4 postes de refoulement sont implantés sur la commune : rue du Moulin Moreau, rue de Clos Farroux, le lieu dit "les Patureaux" (RD938) et le lieu-dit "La Petite Touche".

L'assainissement autonome

Les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif sont :

"La Roche", "La Carrière", "Les Mauriceries", 1 habitation au Sud de la Goguerie, l'entreprise "la Bulle verte" et ses abords au Sud de la Touche, la ZA de la Ribaullerie et l'ensemble des habitations diffuses sur le territoire agricole.

Les eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales se fait gravitairement, à l'air libre et dans des buses et des fossés. Les eaux pluviales sont rejetées dans la Petite Choisille.

Besoins actuels et prévisibles

La capacité de la station d'épuration est de 750 équivalent-habitants (eqh) correspondant à environ 1.000 habitants. Aujourd'hui 871 habitations (334 foyers) sont raccordées soit environ 74,5% de la population (2008).

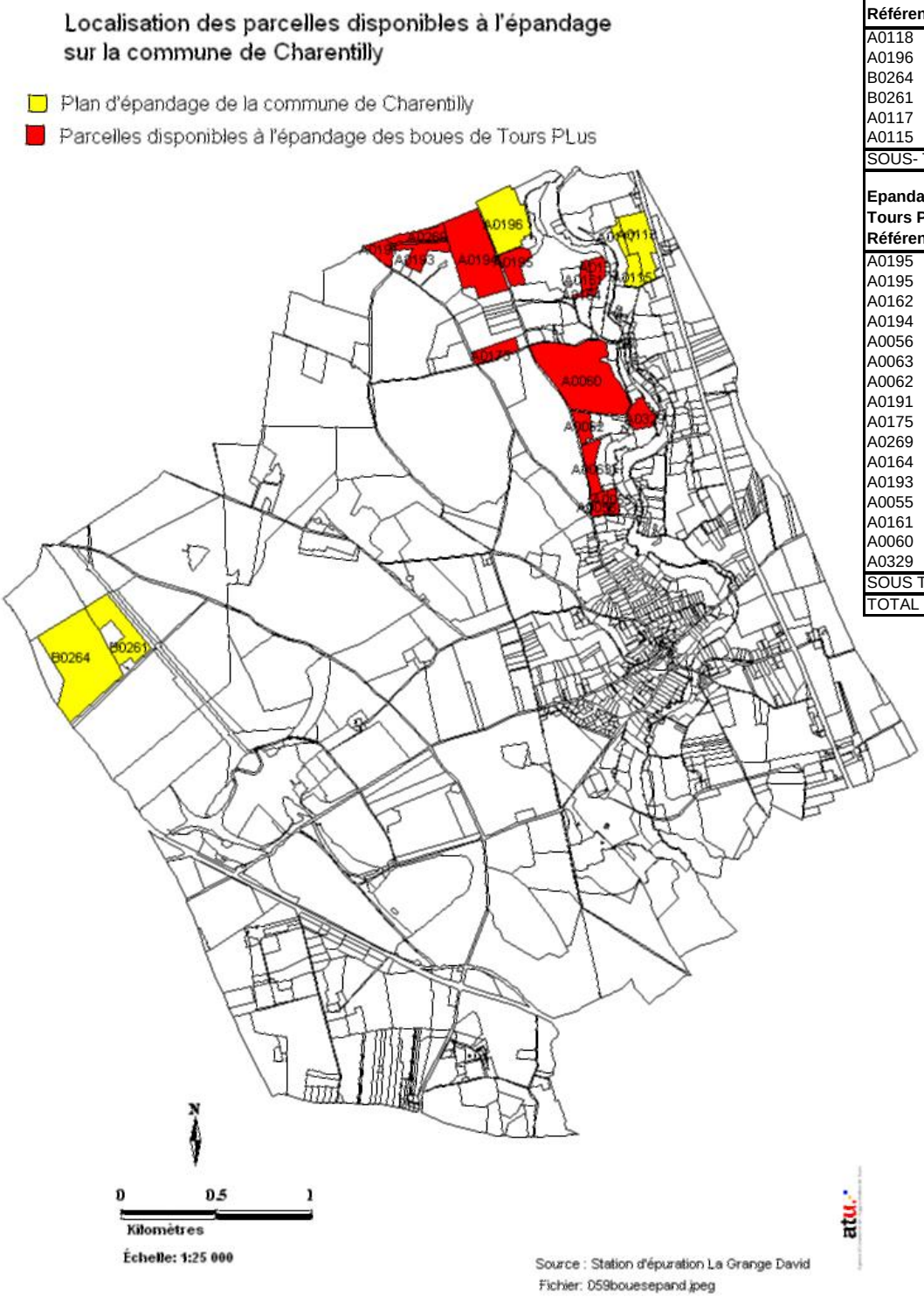
Un projet de nouvelle station d'épuration a pour but d'augmenter la capacité de traitement en fonction du PLU, pour environ 1.500 habitants.

LES PARCELLES DISPONIBLES A L'EPANDAGE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune dispose d'un plan d'épandage des boues de la station d'épuration. Les parcelles disponibles à l'épandage, dans le cadre de ce plan, représentent une surface d'environ 31 hectares et appartiennent à trois agriculteurs différents.

D'autres parcelles sont disponibles à l'épandage dans la cadre d'un accord avec Tour(s) Plus (environ 41 hectares).

Plan d'épandage de la commune de Charentilly Référence Cadastrale	Surface de la parcelle (m²)
A0118	41278
A0196	62 476
B0264	138 134
B0261	48 729
A0117	6 949
A0115	13 265
SOUS- TOTAL	310 831
Epandage des boues de Tours Plus Référence Cadastrale	**Surface de la parcelle (m²)**
A0195	20 839
A0195	20 839
A0162	11 089
A0194	91 409
A0056	10 903
A0063	17 214
A0062	12 647
A0191	16 183
A0175	16 744
A0269	15 636
A0164	4 290
A0193	20 690
A0055	5 991
A0161	7 433
A0060	127 784
A0329	16 850
SOUS TOTAL	416541
TOTAL	727372



L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le système de production
Charentilly adhère au Syndicat d'Adduction en Eau Potable (S.A.E.P) dont le siège est à la mairie de Semblançay. Il regroupe quatre communes : Semblançay, Saint-Antoine-du-Rocher, Charentilly et Saint-Roch. Le réseau collectif d'adduction d'eau est géré par affermage par Véolia. Il n'y a pas de station d'eau potable sur la commune. Un réservoir d'eau potable est situé à la Joue.
Charentilly ne dispose d'aucune source d'alimentation.

Le système de distribution
La distribution de l'eau se fait par écoulement gravitaire. L'eau est stockée dans trois réservoirs :

- Le réservoir surélevé de Charentilly à la fosse Ménard de 500 m^3
- Le réservoir surélevé de Semblançay à la "Pesantière" de 400 m^3
- Le réservoir surélevé de Saint-Antoine-du-Rocher à Chêne Baudet de 250 m^3

Il faudrait 50 à 60 m^3 supplémentaires sur l'ensemble des quatre communes.
Le syndicat des eaux réalise donc des investigations sur différents sites pour augmenter la capacité de production.
Par ailleurs, la commune bénéficie de garantie d'interconnexion avec les communes de Fondettes et de Rouziers-de-Touraine.

LES EAUX DE SURFACE

La dynamique naturelle d'un cours d'eau tend à créer et entretenir des conditions d'habitats très diversifiées favorables au développement de nombreuses espèces interdépendantes, notamment par la chaîne alimentaire, qui contribue au maintien de la qualité des eaux. Les fonds de vallée, le lit majeur des cours d'eau et les zones humides qui en dépendent assurent également la régulation des régimes hydrauliques. Maintenir l'intégralité de leurs fonctions pour garantir la pérennité de la ressource en eau, tant en qualité qu'en quantité, est un objectif prioritaire, d'autant plus que ces milieux présentent un intérêt patrimonial fondé sur la richesse de leur faune, de leur flore et de leur paysage.
La commune de Charentilly est parcourue par deux cours d'eau : La Petite Choisille et le ruisseau de Beauregard. Les eaux de surface de la commune possèdent des caractéristiques représentatives d'une grande richesse biologique. Ainsi la Petite Choisille est classée en catégorie piscicole, caractérisée par une faune mixte.

3.6. LA GESTION DES DECHETS ET DU BTP

LA GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets à l'échelle communale est développée dans les annexes sanitaires.
Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004. Depuis 2004, il est de la compétence du Conseil Général.
Ce schéma s'inscrit dans une logique multi-filière préconisée par la circulaire Voynet de 1998, reprise dans toutes les recommandations nationales et européennes : réduction à la source, valorisation matière (tri et recyclage), valorisation organique (déchets verts, compostage, bio composteur), valorisation énergétique (incinération, méthanisation, pyrolyse, permettant la production d'énergie).

Les objectifs du schéma sont sur le plan qualitatif :
- réduire le flux des déchets ménagers en favorisant la démarche de mise en place de collecte sélective, de déchetteries, de plateforme de broyage compostage des déchets verts, de la recherche de mise en place d'une filière de compostage des déchets des gros producteurs, de centre de tri, de valorisation des déchets et de maîtrise des coûts de traitement,
- favoriser la mise en œuvre d'un système diversifié de traitement,
- rationnaliser le transport de déchets ménagers,
- ne plus accueillir en centre de stockage que des déchets ultimes,
- être attentif au gisement d'emplois que représentent les différents modes d'élimination des déchets,
- développer l'information des usagers.

LA GESTION DES DECHETS DU BTP

Concernant la gestion des déchets du BTP, une plateforme privée de stockage des déchets inertes (gérée par TSD) est déjà implantée sur la commune de Saint Antoine-du-Rocher en bordure de l'autoroute.

Synthèse :	Enjeux :
- De faibles risques d'inondation et de cavités souterraines sont recensés sur Charentilly. - Une étude est en cours ayant pour objet l'extension de la station d'épuration. - Des recherches sont en cours pour augmenter la capacité en eau potable - Deux voies sont classées à grande circulation.	- Prendre en compte les risques, même faibles, concernant le territoire. - Prendre en compte les capacités de la station d'épuration et de l'eau potable afin de projeter une future extension urbaine. - Prendre en compte les nuisances induites par les 2 voies classées catégorie 2 et 3.

4. UN PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL RICHE

4.1. LE PATRIMOINE NATUREL

LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs forment ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou régional.

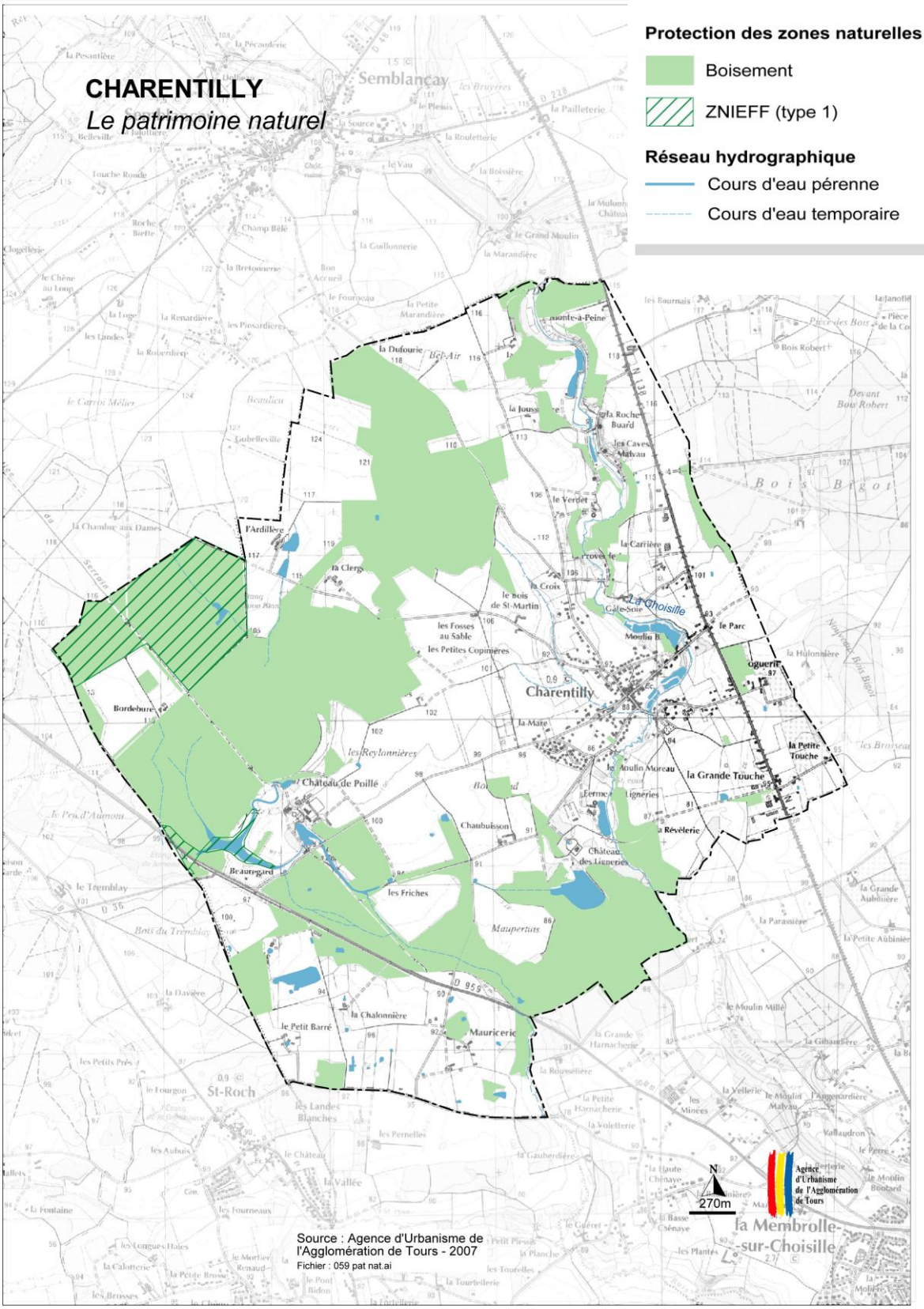
Trois ZNIEFF de type 1 ont été recensées sur la commune :

NUMERO	NOM	MILIEU
- n° 40510001	"Landes de Poillé"	Landes sèches, humides, mésophiles
- n° 40510002	"Etang de Poillé"	Etang, roselière
- n° 40510003	"Grand Etang de jumeau"	Etang, saulaie

Le bois de Poillé sur la partie Ouest de Charentilly, ainsi que l'étang de Poillé présentent une grande roselière et un ensemble assez complet de groupements végétaux aquatiques et subaquatiques.

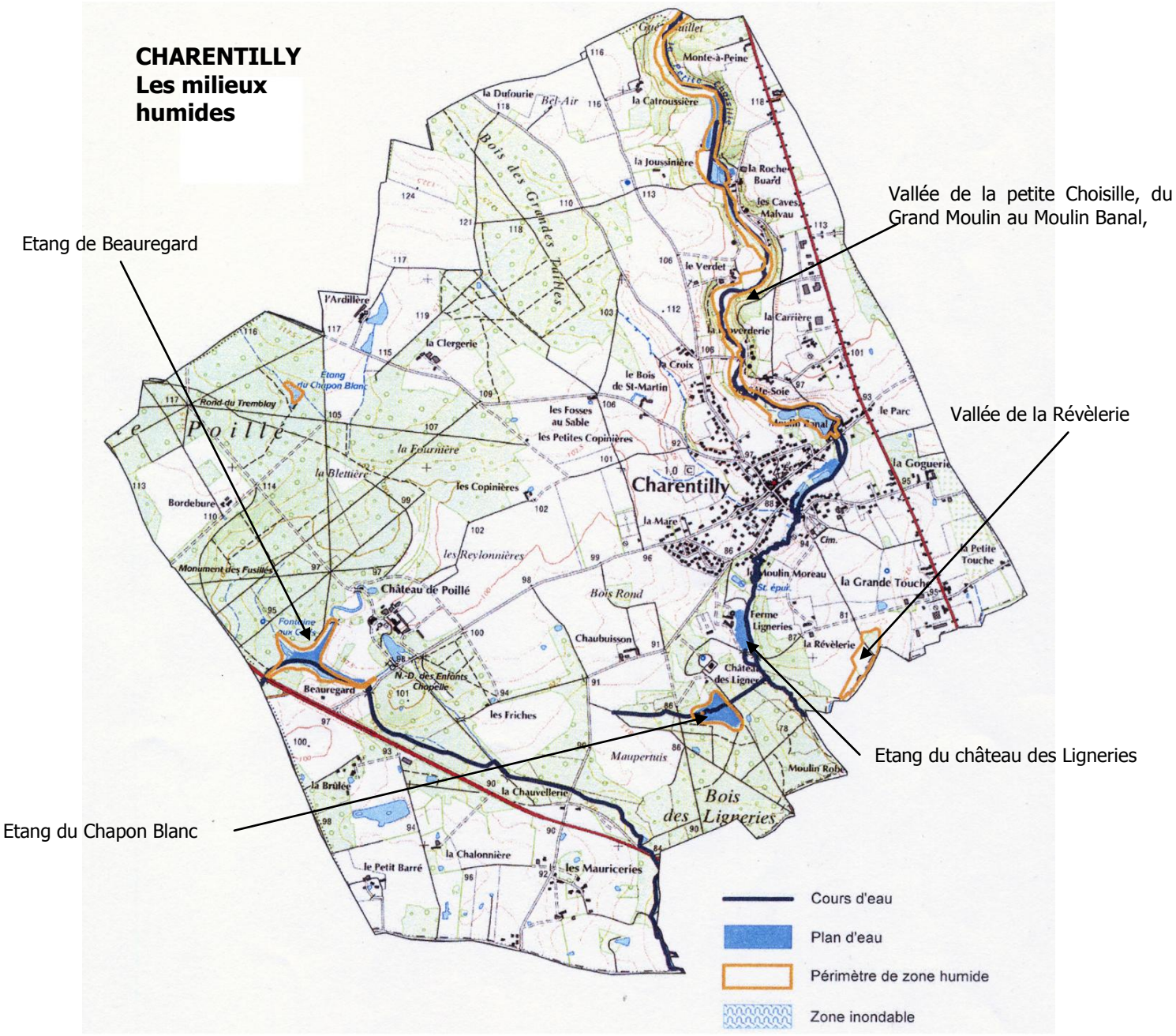
LES ZONES HUMIDES

Selon la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides) "On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire".
La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles constituent de véritables "infrastructures naturelles" qui épurent, régularisent le régime des eaux, réalimentent les nappes souterraines. Leur préservation est indispensable.


CHARENTILLY
Le patrimoine naturel
Protection des zones naturelles
Boisement
ZNIEFF (type 1)
Réseau hydrographique
Cours d'eau pérenne
Cours d'eau temporaire
Semblançay
Charentilly
St-Roch
la Membrolle-sur-Choisille
la Choisille
Château de Poillé
Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2007
Fichier : 059 pat nat.ai
270m
N
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

L'inventaire des zones humides du département réalisé en 2005 conjointement par la DDAF et le Conseil général recense cinq zones humides sur Charentilly :

- Etang du château des Ligneries,
- Vallée de la Révèlerie,
- Vallée de la petite Choisille, du Grand Moulin au Moulin Banal,
- Etang de Beauregard,
- Etang du Chapon Blanc



N
270m

Source : DDAF 37, 2007

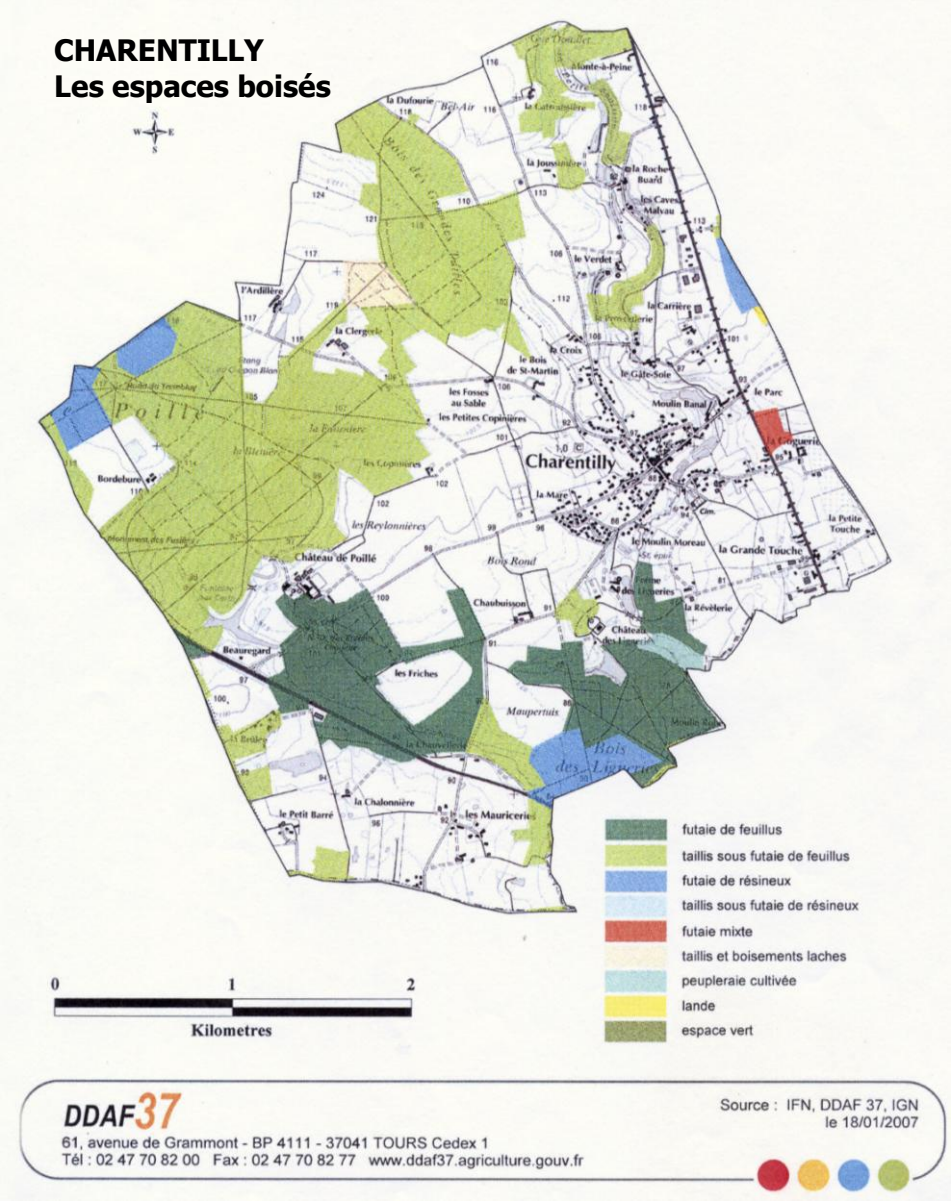
LES ZONES FORESTIERES

La mise en valeur et la protection des forêts sont reconnues d'intérêt général. Selon la loi 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt, la politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.
La politique forestière participe à l'élaboration et à la mise en œuvre d'autres politiques, notamment en matière de développement rural, de défense et de préservation de la diversité biologique, de protection des sols et des eaux et de prévention des risques naturels.
Il est important :
- de veiller à la pérennité des espaces boisés, qu'ils aient un intérêt sylvicole ou paysager,
- de chercher à conserver les bois et forêts faisant l'objet de procédure d'aménagement ou de gestion particulière.

La commune de Charentilly compte près de **530 ha de surfaces boisées**. Cet espace, qui représente environ **38% du territoire communal**, est composé pour 7% de résineux (quelques îlots dans les bois de Ligneries et au Nord des bois de Poillé), 23% de futaies de feuillus (Sud du Château de Poillé et les bois de Ligneries), 66% de taillis sous futaies de feuillus (bois de Poillé et bois des grandes Tailles)

Les espaces forestiers privés sont gérés dans un objectif productif comme l'atteste les quatre plans de gestion en vigueur sur la commune pour les massifs forestiers suivants :
- Les grandes Tailles
- Les Ligneries
- Les Pierrerières,
- Le bois de Poillé

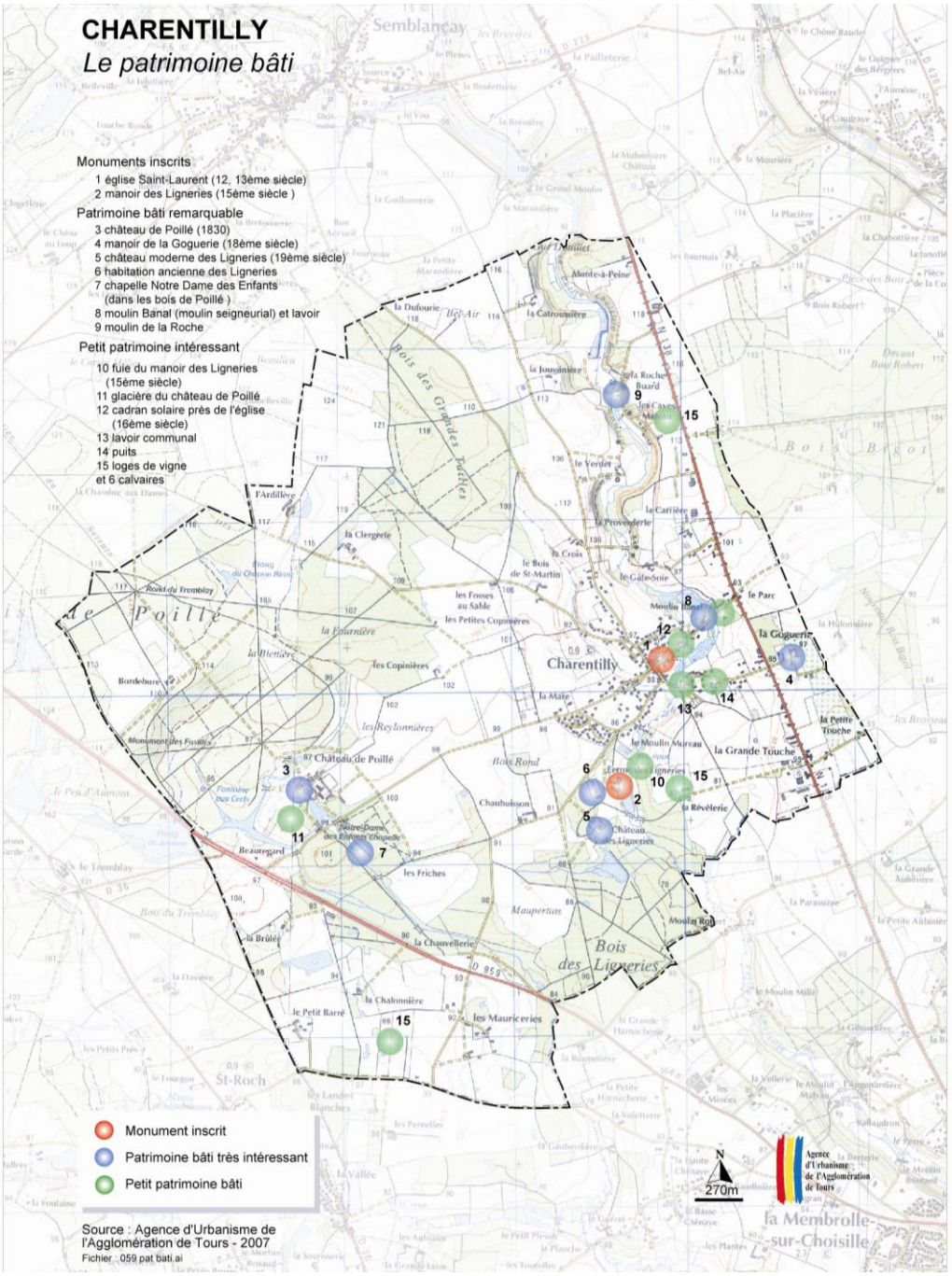
Ils représentent la quasi totalité de la surface boisée communale.



4.2. LE PATRIMOINE BATI

Il regroupe :

- les monuments inscrits : sites et monuments faisant l'objet d'une protection institutionnelle (classement ou inscription),
- le patrimoine bâti remarquable, témoin d'un mode de vie, d'une culture, d'une organisation sociale et d'une histoire,
- le petit patrimoine intéressant notamment lié à l'eau, à la marge des grands monuments ou des sites. Il contribue à marquer l'environnement de la commune, il se compose d'anciennes constructions localisées dans le village qui participent à l'identité et à l'intérêt architectural et paysager de Charentilly. Il est le témoin du caractère rural de l'ancien village (lavoir…),
- le patrimoine des calvaires (ils sont au nombre de cinq à Charentilly).



LES MONUMENTS INSCRITS

DENOMINATION	N°	LOCALISATION
Eglise de Saint-Laurent	1	Centre-bourg – place André Cousin

Eglise de Saint-Laurent

- **Périodes de réalisation :** 12ème et 13ème siècles.
- **Intérêt architectural et patrimonial :**

Les éléments architecturaux les plus anciens de cette église remonte au 12ème siècle (portail roman, une partie de la nef), tandis que le chœur semble dater de l'extrême fin 12ème, début 13ème siècle.

La seconde grande période de construction eut lieu au lendemain de la guerre de cent ans, aux 15ème, 16ème siècles (modifications au niveau de la nef et du cœur, ouvertures de baies, réfection de toiture, charpentes, pignons).

Les vitraux qui subsistent permettent une étude chronologique : verrière Est du cœur, où sont réunis d'intéressants médaillons de provenances diverses (notamment 13ème siècle), verrière Sud-Est de la nef (panneaux du début 16ème siècle), vitraux de la fin du 19ème siècle et début 20ème siècle.

DENOMINATION	N°	LOCALISATION
Manoir des Ligneries	2	Les vieilles Ligneries

Château des Ligneries

- **Période de réalisation :** 15ème siècle
- **Intérêt architectural et patrimonial :**

De 1976 à 1789, il appartient au chapitre de Saint Martin. L'ancien "manoir" des Ligneries est formé de trois grands corps de bâtiment, regroupés autour d'une cour, tandis que le 4ème côté, à l'Ouest, est fermé par un mur. Les ailes Sud et Nord sont occupées par deux corps de logis des 15ème et 16ème siècles. Le logis principal en brique et en pierre, date du 15ème siècle, mais ces percements ont été refaits au 16ème en même temps que des tours de défense et une porte fortifiée furent élevées et des douves creusées par autorisation de Louis XII. Ces douves ont été comblées en grande partie. Une fuye cylindrique date également du 16ème siècle. Au Nord, subsiste un intéressant logis à étage (fin 15ème, début 16ème siècles).

Ces deux monuments sont classés à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Ils font l'objet d'une servitude d'utilité publique (AC1).

CHARENTILLY
Protection des monuments historiques

N

Servitudes de protection des monuments historiques

0 500 1000
Mètres
Échelle: 1:25 000

LE PATRIMOINE BATI TRES INTERESSANT

DENOMINATION	N°	LOCALISATION
Château de Poillé	3	Ouest du territoire

- **Période de réalisation :** 1830
- **Intérêt architectural et patrimonial :** Poillé, œuvre de Phidias Vestier est une ancienne châtellenie relevant du château de Tours. Ce domaine appartenait au 12ème siècle à l'abbaye Marmoutier. Le château actuel a été construit en 1830.

DENOMINATION	N°	LOCALISATION
Manoir de la Guoguerie	4	Est de la RD938
DENOMINATION	**N°**	**LOCALISATION**
Château moderne de Ligneries	6	Ouest du château des Ligneries

- **Périodes de réalisation :** 18ème siècle
- **Intérêt architectural et patrimonial :** Le manoir a remplacé vers 1773 un château bâti en 1652. La famille Riquetti de Mirabeau en était propriétaire au moment de la Révolution. C'est un bâtiment très simple, élevé au rez-de-chaussée et d'un comble avec lucarnes, accompagné d'un bâtiment de communs de la même époque.

Le château des Ligneries réalisé en 1857 relevait de la baronnie de Semblançay et du duché de Luynes. Il est l'œuvre de Phidias Vestier. (Ce dernier a abondamment travaillé en Indre-et-Loire et réalisa aussi le château de la Perraudière à Saint Cyr-sur-Loire.

LE PATRIMOINE D'INTERET LOCAL

Il se compose de :
- le moulin banal et son lavoir,
- la chapelle Notre Dame des Enfants,
- le moulin de la Roche,
- le lavoir communal,
- le puits,
- les loges de vignes.

Le lavoir du Moulin Banal

Le patrimoine des calvaires compte cinq objets :
- la croix de St Jean édifiée à la fin du XIXème siècle suite à un vœu exaucé (rénovée en juin1985),
- la croix de jubilé (1611 ou 1711) à l'angle de la rue du clos Faroux et de la rue des Ouches,
- un calvaire situé à l'angle de la rue de l'Arche et de la RD938 (rénové en 1990),
- un calvaire situé dans la propriété en bordure de la rue de l'Arche, dans le virage,
- la croix des Chevalleraies située à l'angle de la rue des Chevalleraies et de la route de Semblançay,
- la croix située au lieu-dit La Croix à l'angle de la route de Semblançay et de la route allant à la Joussinière. Cette croix, autrefois constituée à partir d'un arbuste taillé, n'existe plus actuellement,
- la croix de Verdet sur la route de la Joussinière a été enlevée en septembre 1903,
- un calvaire existait auparavant au petit Barré.

Synthèse :	**Enjeux**
- un territoire fortement boisé : 38% du territoire - un patrimoine naturel riche - un patrimoine architectural varié (propriétés, habitat troglodyte, anciennes fermes…)	- préserver les équilibres naturels - mettre en valeur les étangs, bois, vallée - préserver et entretenir la diversité du patrimoine

Les sites archéologiques
Il n'existe pas de sites archéologiques répertoriés sur la commune de Charentilly. Mais certains, inconnus à ce jour, peuvent bien sûr exister.
Divers lois et règlements vont dans le sens d'une protection de ces éléments de patrimoine.
● La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie".
● La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".
● La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".
- article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

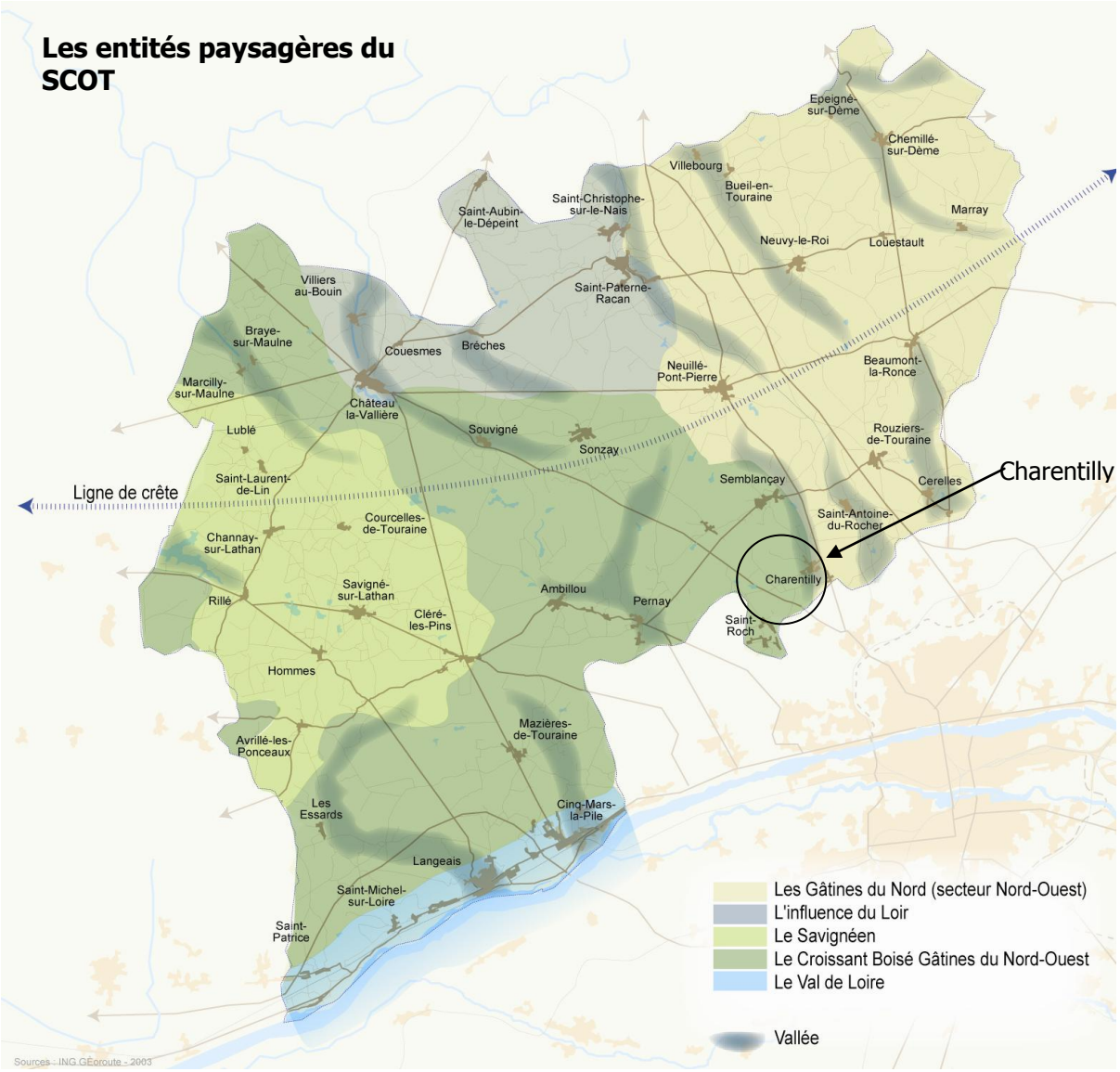
5. LES PAYSAGES

5.1. UN VILLAGE DE PLATEAU A L'ECHELLE DU SCOT

A l'échelle du SCOT, le territoire de Charentilly fait la transition entre 2 entités paysagères distinctes :

- **Les Gâtines du Nord** : plateau ondulé, vallons, polyculture et élevage, maisons aux volumes simples, fermes à cour fermée
- **Le Croissant Boisé Gâtines du Nord-Ouest** : plateau et vallons, forêt, polyculture dans les clairières, habitat dispersé, maisons aux volumes simples.

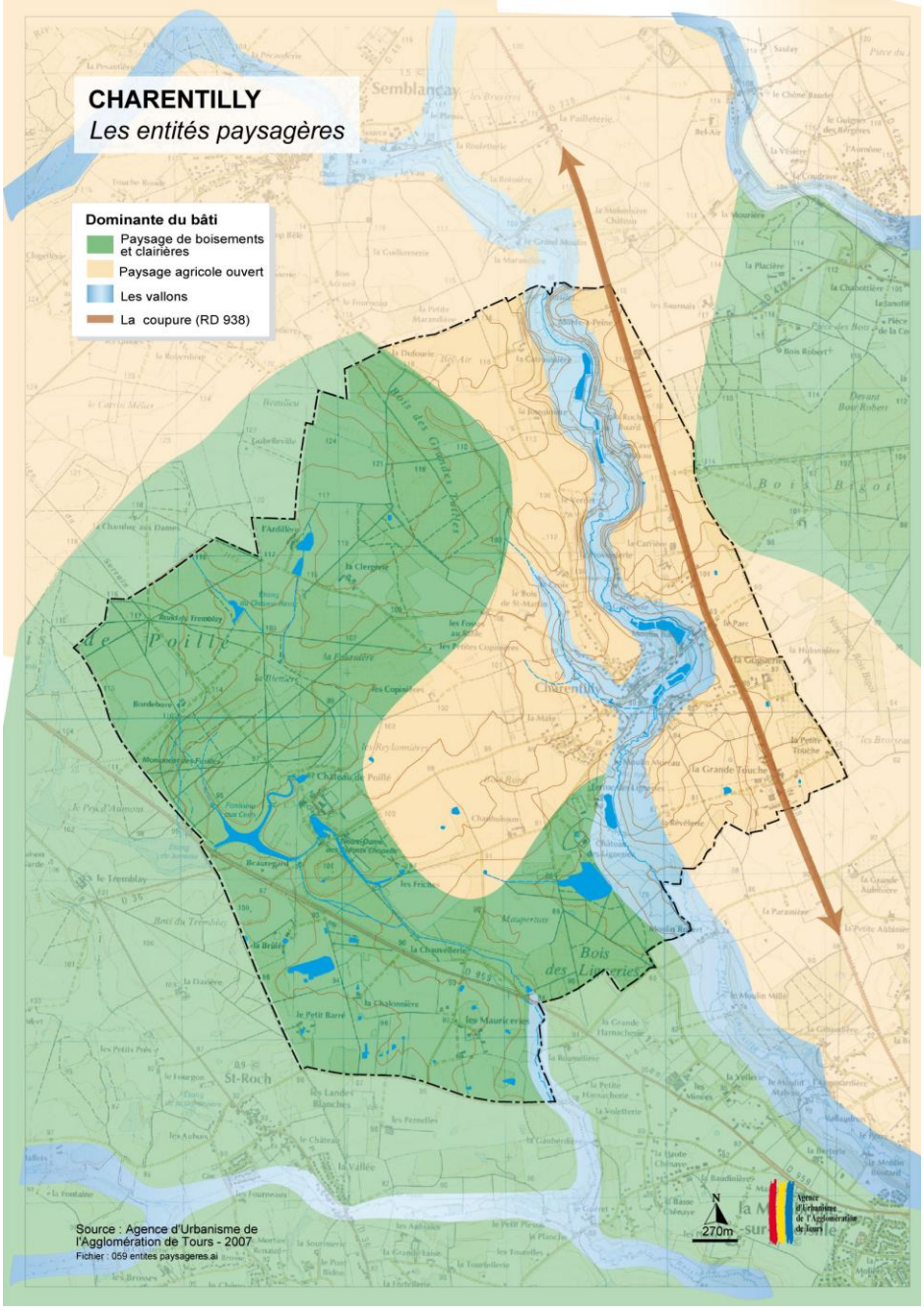
Cette zone de transition ou frange marque une densité importante de boisements, ponctués de manoirs et châteaux.



5.2. LA LECTURE PAYSAGERE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Trois entités paysagères dessinent le territoire : la ceinture boisée et les clairières, le plateau vallonné et ses grandes cultures, la vallée de la Choisille.

Les axes structurants, permettant la lecture du paysage de Charentilly, sont orientés principalement Nord-Sud : la RD938, la Petite Choisille. A l'Ouest de ces lignes, s'organisent l'urbanisation, l'agriculture et enfin la ceinture boisée qui entoure les cultures agricoles.



LA VALLEE DE LA CHOISILLE

La Choisille est la colonne vertébrale du territoire.

La Petite Choisille traverse le quart oriental de la commune et oblique ensuite à l'Ouest. Sur la propriété des Ligneries, le ruisseau est rectiligne, sans doute redressé. Plus en amont, entre le Moulin Moreau et le lavoir de la rue de l'Arche, le cours d'eau reste sauvage, avec de nombreuses petites cascades.
En amont du lavoir du Clos Farroux, le ruisseau est plus calme, et seul un aspect de bief prédomine. La rivière originelle semble aujourd'hui alimenter un étang privé, tandis que subsiste le bras de l'ancien bief.
Tout le long de ce ruisseau, et notamment dans le bourg, une multitude d'étangs, de marres et de fosses artificielles ont été réalisés par des particuliers. **Mais aucun des sites n'est accessible par le public.**
Ce modeste cours d'eau, autrefois aménagé, faisait mouvoir les roues du Moulin de la Roche Buard, du Moulin Banal et celle du Moulin Moreau.
Des massifs boisés de qualité (peupliers…) longent, ponctuent et structurent le paysage de la vallée.

Les plaines alluviales sont préservées de l'urbanisation.

TERRITOIRE URBANISE

Le développement de Charentilly est lié à cette vallée. **Le noyau ancien type habitat groupé**, installé sur la rive droite de la Petite Choisille, est regroupé sur les pentes douces du plateau. Des liens visuels forts sont entretenus avec le ruisseau qui traverse ou contourne le bourg.

Quelques **habitations troglodytes** sont implantées au Nord du noyau ancien le long de la Petite Choisille dans le coteau dans les falaises de tuffeau de Touraine. (la Roche Buard et les Caves) Des caves et carrières ont été creusées.

Des opérations pavillonnaires se sont développées le long des axes sur le plateau souvent autonomes par rapport au bourg.

LA CEINTURE BOISEE ET LES CLAIRIERES …

… Un paysage aux horizons rapprochés. Elle constitue une limite visuelle à l'espace agricole et structure le paysage de la commune. Etangs, châteaux, fermes, prairies alternent au sein de ces massifs boisés. Les bois des Ligneries et de Poillé sont deux domaines dignes d'intérêt sur le plan botanique, remarquables pour le nombre d'étangs, marais et marelles. Ces massifs représentent 1/3 du territoire communal (bois des Ligneries, Bois de Poillé, Bois des grandes Tailles). Ces bois sont parsemés de grandes propriétés (manoir des Ligneries, château des Ligneries, Château de Poillé, manoir de la Guoguerie).

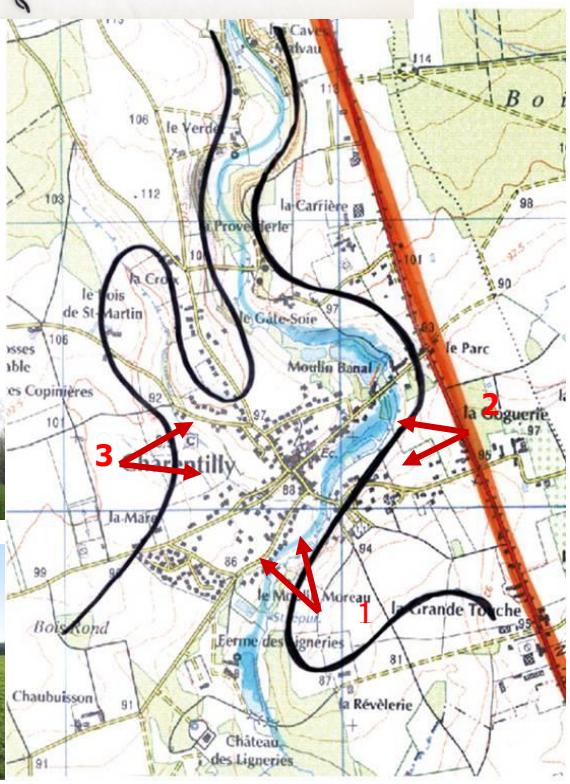
LE PLATEAU VALLONNE ET SES GRANDES CULTURES

Le plateau agricole est un espace vallonné de grandes cultures, ponctué de fermes. L'agriculture est dynamique, en grande partie occupée par la culture céréalière. Même si la grande culture prédomine, l'activité d'élevage reste présente.

Les espaces naturels de cette entité paysagère sont diversifiés

L'ENVELOPPE URBAINE, LES LIGNES DE FORCE DU PAYSAGE : PLATEAU, RUPTURE DE PENTE ET ESPACE BATI

- A l'Ouest et au Sud du plateau : une topographie qui laisse apparaître tardivement le village.
- A l'Est, à partir de la départementale : une approche déstructurée, une alternance de fenêtres furtives sur la vallée et d'un bâti diffus.



5.3. LES ENJEUX PAYSAGERS

A L'ECHELLE COMMUNALE

- Prise en compte de la Petite Choisille comme un élément fort de composition entre le noyau ancien et les opérations récentes (cheminement piéton, espace de loisirs et/ou de nature).
- Valorisation de la lecture du paysage riche de Charentilly se traduit notamment par la préservation de la vallée de la Choisille en tant que corridor biologique, de la richesse de ces massifs boisés, de ces zones humides.
- Qualification du traitement de l'entrée du village et de ses franges urbaines.
- Évitement d'une urbanisation en mitage le long de la RD938 afin de préserver l'organisation originelle du bourg.
- Développement du maillage entre le bourg et le territoire naturel.

A L'ECHELLE DU SCOT

Le paysage : un facteur d'attractivité et d'identité du territoire :

- Favorisation de la lecture et la compréhension du territoire à toutes les échelles par des circuits qui associent diversité paysagère, patrimoine, circulations douces.
- Valorisation des séquences bâties représentatives de l'identité locale.
- Promotion d'une démarche d'insertion paysagère des nouveaux projets en prenant en compte la topographie et l'impact du projet dans le grand paysage.

Conjugaison du renforcement de la biodiversité et du développement du territoire en :

- Protégeant les espaces vecteurs de biodiversité
- Faisant pénétrer la biodiversité au sein des espaces urbains et les secteurs d'activités.

Synthèse :	**Enjeux :**
- La vallée de la Choisille est la colonne vertébrale de la commune - Le développement originel du bourg est lié à la vallée et n'est pas lié à la RD938 - La vallée de la Choisille participe à définir l'identité charentillaise	- Envisager la vallée de la Choisille et ses affluents comme un élément de composition urbaine majeur - Favoriser un développement dans l'enveloppe originelle du bourg - Contenir le développement le long de la RD938 - Prendre en compte les lignes de force du paysage dans le cadre de tout projet de développement urbain

6. L'AGRICULTURE

6.1. UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

ETAT DES LIEUX EN 2000

	2000	1988
Nombre d'exploitations dont exploitations professionnelles	12 8	21 9
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	12	/
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	16	27
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	10	13
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	813	777

Source : RA 2000.

Superficie agricole

L'agriculture à Charentilly est principalement présente sur le plateau. **La surface agricole utilisée communale en 2000 est de 682 ha, ce qui représente environ 48% du territoire** (superficie de la commune 1.413 ha). L'agriculture est donc une part importante de l'activité économique.
La surface agricole utilisée (SAU) des exploitations est de 813 ha. Cela signifie que des exploitants de Charentilly exploitent des terres dans les communes environnantes.
(La surface agricole utilisée communale globale approximative en 2008 est donc d'environ 860 ha (données communales ce qui explique la différence avec la SAU communale de 2000 qui inférieure de 180 ha) ce qui représente environ 61 % du territoire communal).

La SAU moyenne

La SAU moyenne concernant toutes les exploitations (c'est-à-dire même celle sans SAU) était de 68 ha, soit environ le double de celle enregistrée en 1988 (37 ha). La SAU moyenne concernant uniquement les exploitations professionnelles est de 100 ha en 2000 contre 79 ha en 1988. La surface moyenne départementale est de 79 ha par exploitation professionnelle. Charentilly, au dessus de la moyenne départementale, bénéficie donc d'une agriculture dynamique.

Les productions encore diversifiées

Les surfaces agricoles sont destinées principalement à la grande culture. Les terres labourables représentaient 91% (738 ha) de la SAU des exploitations agricoles (813 ha), dont plus de la moitié destinée à la culture de céréales (415 ha). Le blé tendre est la céréale la plus cultivée (74%) et est en augmentation depuis 1988 alors que la production de maïs est en très forte diminution.

Mais l'activité d'élevage reste tout de même bien présente sur le territoire charentillais (élevage caprins, volailles, vache) malgré la diminution du nombre de bêtes depuis 1979.

	2000	1988
Terres labourables (ha)	738	661
dont céréales :	415	463
- blé tendre	307	157
- orge et escourgeon	35	24
- maïs grain et maïs semence	69	241
Terres toujours en herbe (ha)	74	115
Bovins	Inconnu	91
Nombre total de vaches	Inconnu	47
Volailles	237	245
Brebis mères	15	60

Source : RA 2000.

Les exploitants et exploitations agricoles

Le recensement de l'agriculture (RGA 2000) inventorie huit exploitants agricoles. Depuis, un exploitant situé dans le centre bourg est parti à la retraite (données communales). **On compte donc en 2008 sept exploitations agricoles :**

1- Elevage caprins et vaches laitières et fabrication fromage, lieu-dit "la Révèlerie",
2- Grandes cultures et production de semences, lieu dit "Chaubuisson"
3- Grandes cultures, ferme de Poillé Bois St Martin
4- Grandes cultures et élevage volailles, lieu-dit "la Croix",
5- Grandes cultures, lieu dit "La Catroussière"
6- Elevage bovins à viande, lieu-dit "La Clergerie",
7- Grandes cultures, au lieu-dit "La Hardillère"

Nombre, selon la taille, des exploitations agricoles

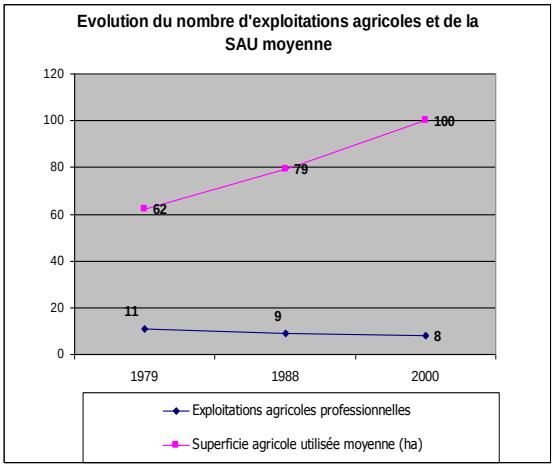
Superficie des exploitations	0 - 20 ha	20 - 99 ha	100-140 ha	140-200 ha	Plus de 200 ha
Nombre d'exploitations	1	1	2	2	1

- L'ensemble des terres agricoles de la commune sont exploitées par des agriculteurs dont le site d'exploitation est sur la commune. Ce fait n'est pas courant et montre l'importance de l'agriculture et la présence d'ensembles parcellaires cohérents (non morcelés) sur la commune. Ces mêmes exploitants cultivent des terres sur d'autres communes limitrophes.

Baisse légère du nombre d'exploitations agricoles et augmentation de la taille moyenne de la SAU

Au niveau national, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles ne cesse de diminuer. Depuis le début des années 1980, près de 2/3 des exploitations professionnelles ont disparu. Conjointement, la taille moyenne des exploitations a doublé en une vingtaine d'années. Ces évolutions correspondent à celles observées sur le territoire national.

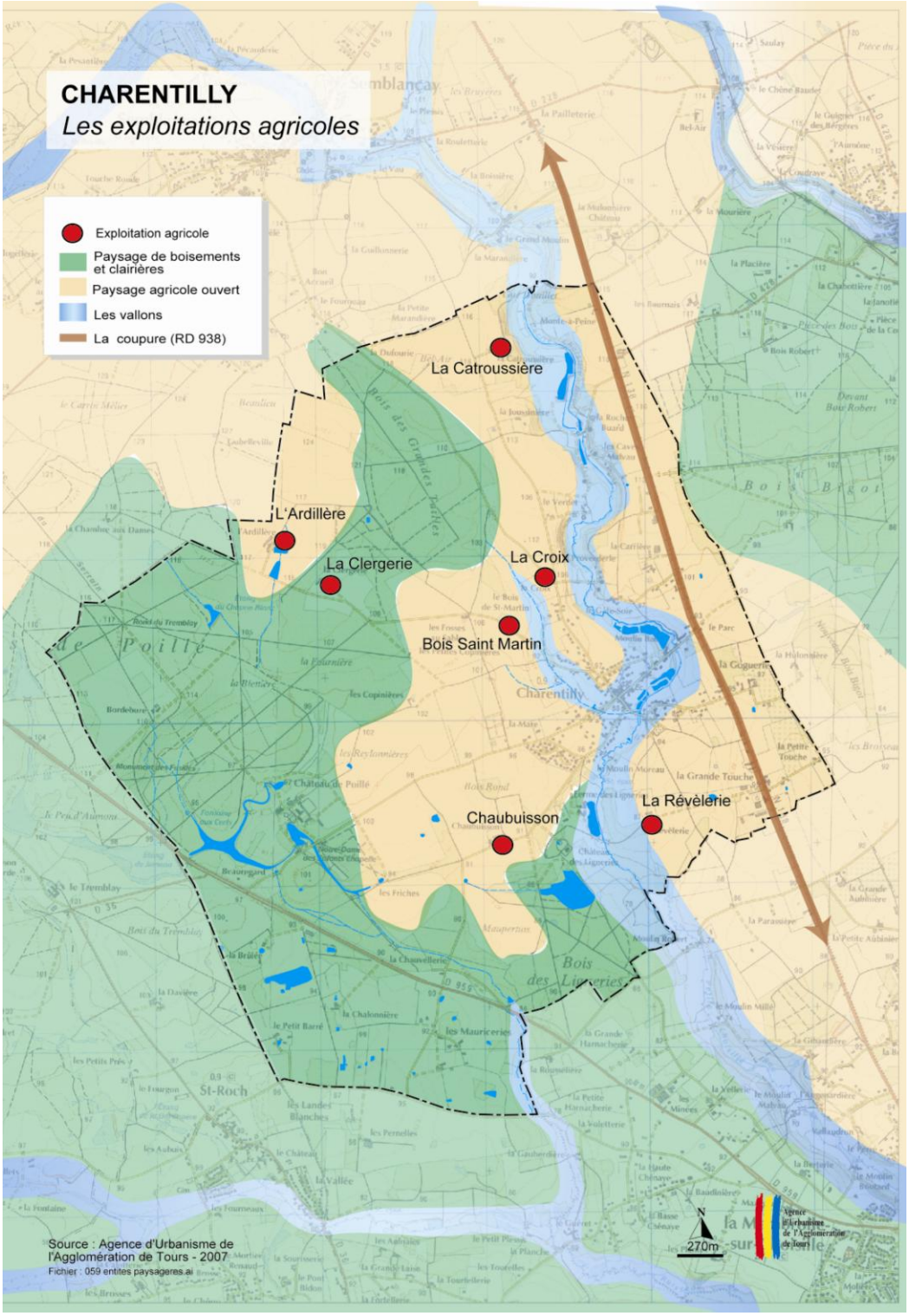
Les évolutions de Charentilly sont un peu différentes de celles constatées au niveau national puisque l'on observe seulement deux exploitants en moins depuis 1988 et une augmentation de 20% de la surface moyenne agricole des exploitations professionnelles.



Source : RA 2000.

Année	Exploitations agricoles professionnelles	Superficie agricole utilisée moyenne (ha)
1979	11	62
1988	9	79
2000	8	100

Source : RA 2000


CHARENTILLY
Les exploitations agricoles
Exploitation agricole
Paysage de boisements et clairières
Paysage agricole ouvert
Les vallons
La coupure (RD 938)
La Catroussière
L'Ardillère
La Clergerie
La Croix
Bois Saint Martin
Chaubuisson
La Révèlerie
Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - 2007
Fichier : 059 entites paysageres.ai
270m

6.2. LES ENJEUX

UNE FORTE PRESSION FONCIERE

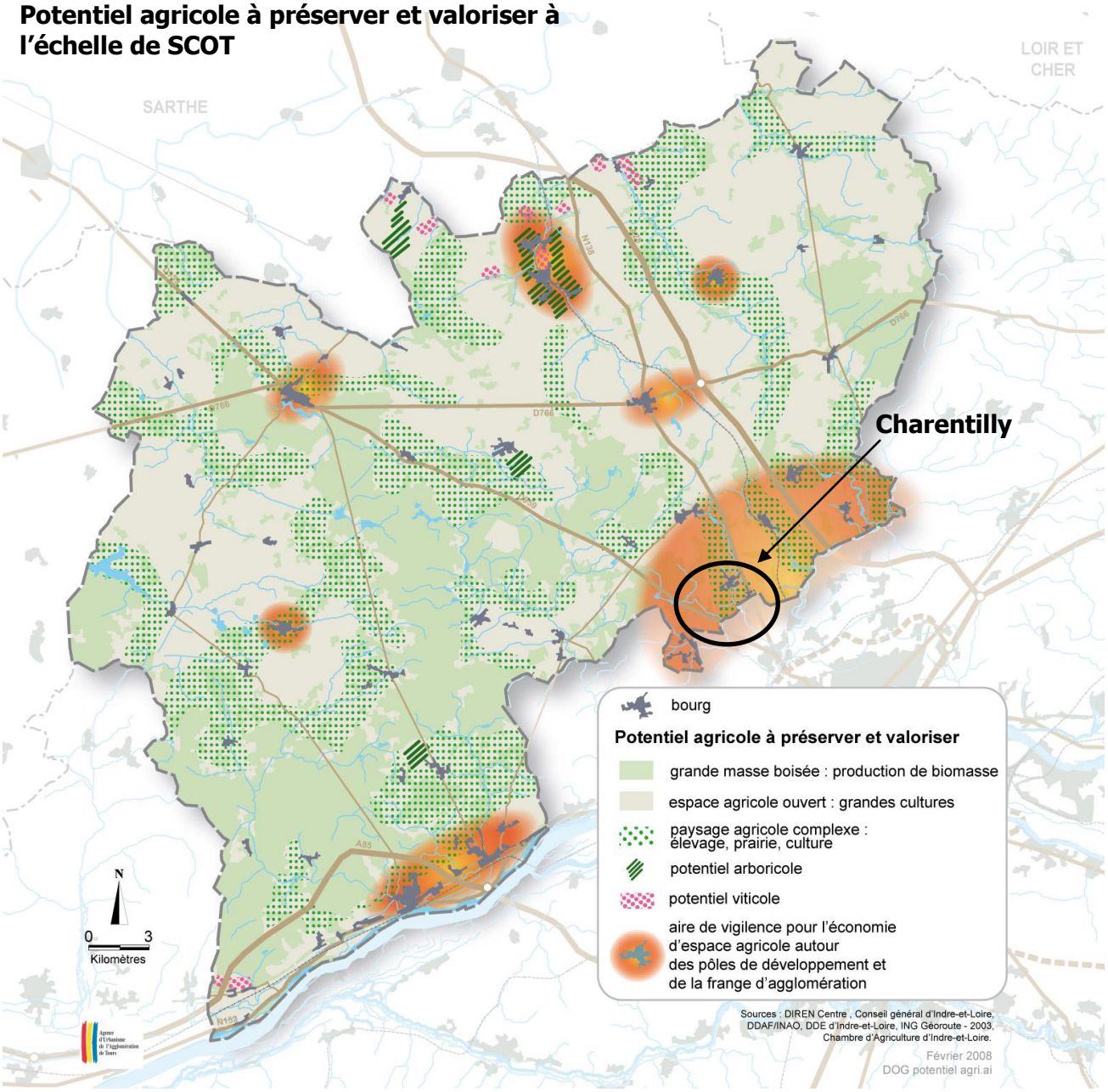
Charentilly, en frange d'agglomération, voit son territoire agricole menacé par une pression foncière forte. Commune ayant une forte identité rurale et qui bénéficie d'une agriculture dynamique et diversifiée alors que son territoire est très boisé (38% du territoire) et qu'elle se situe à 12 km de Tours.
Les indicateurs, signes du dynamisme communal, sont :
- la baisse très faible du nombre d'exploitations entre les deux recensements,
- un nombre assez élevé du nombre d'exploitants sur le territoire par rapport à d'autres communes situées en frange d'agglomération (moins de 5 exploitations à Saint-Roch, Pernay, Cérelles),
- une surface agricole commune qui correspond à la moyenne départementale,
- et une diversité de la production agricole.

L'AGRICULTURE UN ENJEU DE DEMAIN

Offrir les conditions de la préservation de son identité rurale et du dynamisme agricole dans un contexte de pression foncière est un enjeu majeur pour la commune de Charentilly

Synthèse :	**Enjeux :**
Des indicateurs (évolution du nombre d'exploitations, diversité des productions…) démontrent un dynamisme agricole.	- Favoriser le dynamisme et la diversification de l'agriculture de Charentilly. - Préserver le caractère rural de la commune.

Potentiel agricole à préserver et valoriser à l'échelle de SCOT

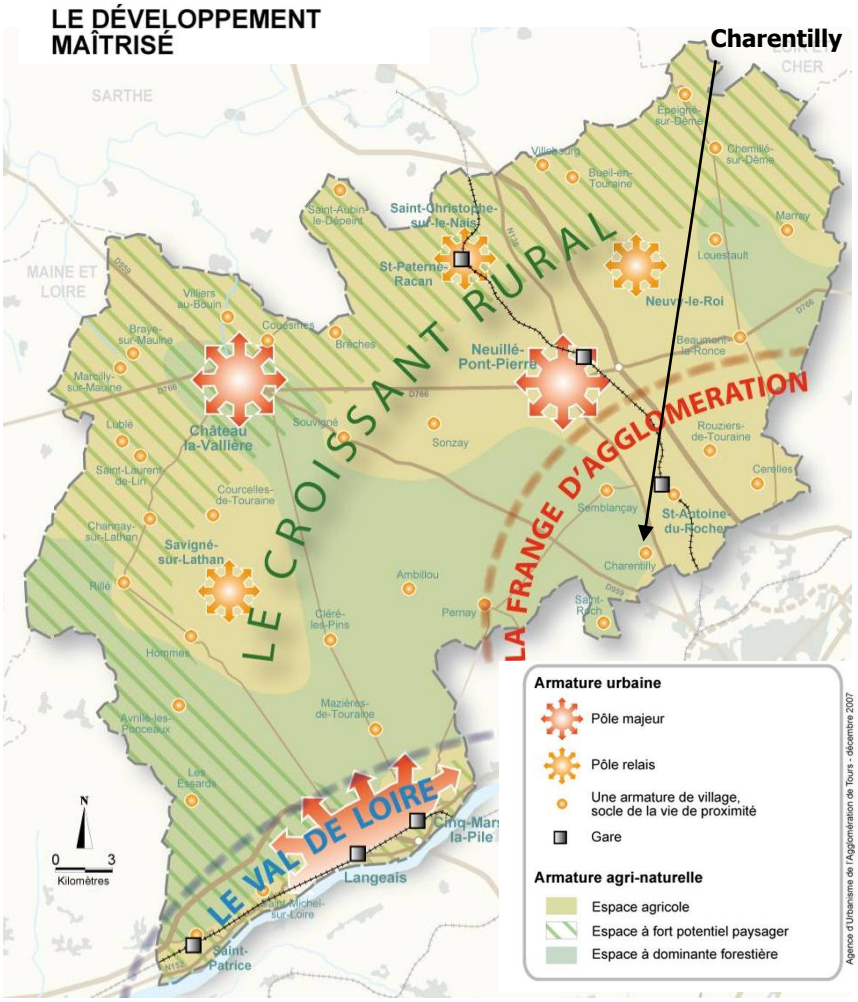


7. TYPOLOGIE ET MORPHOLOGIE DES ESPACES BATIS

7.1. Un village socle de la vie de proximité à l'échelle du SCOT

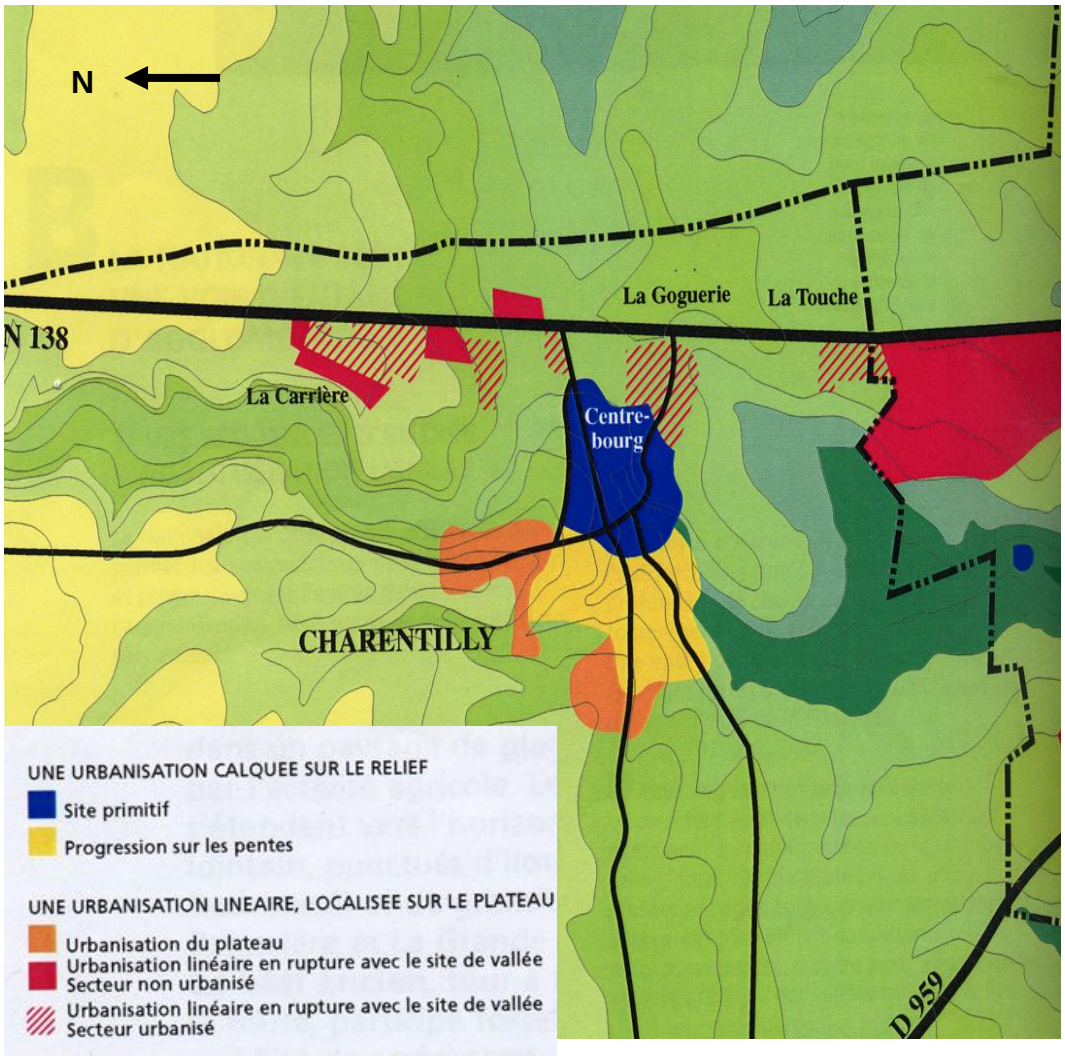
Dans le cadre d'une croissance différenciée, le SCOT s'appuie sur une armature urbaine polarisée et en fonction de la hiérarchie suivante : trois pôles principaux, des pôles secondaires, un maillage de bourgs et de villages.
Charentilly **est ainsi considérée comme un village socle de la vie de proximité** que le pays souhaite maintenir.

Charentilly se situe dans la frange urbaine d'agglomération tourangelle. L'ensemble des territoires appartenant à la frange urbaine sont confrontés à des problématiques similaires ; la proximité de l'agglomération, la présence d'infrastructures importantes ont généré des extensions qui dépassent largement la superficie des bourgs anciens. Toutefois, la présence de la tête de la vallée de la Choisille donne à ce paysage de frange urbaine des atouts : trame végétale, relief, présence de l'eau.



7.2. L'historique du développement

Les premières formes d'urbanisation qui ont donné naissance à Charentilly, semblent dater du XIème siècle.



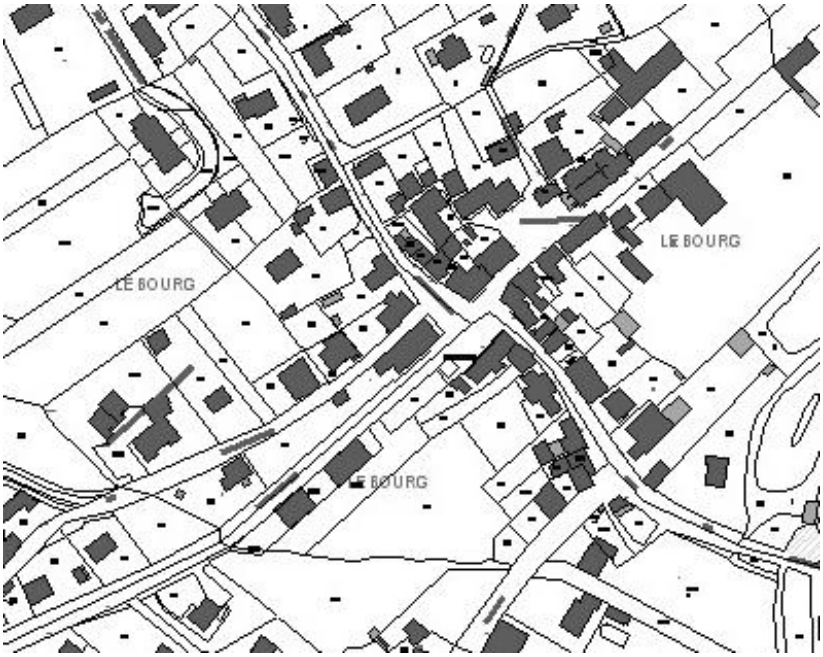
Des époques qui ont généré des modes d'habitat différents :

- le bourg ancien
- l'habitat rural diffus
- l'habitat le long et dans le coteau
- l'habitat de grosses propriétés
- les extensions récentes
- les zones d'activités

7.3. Le bourg : la centralité

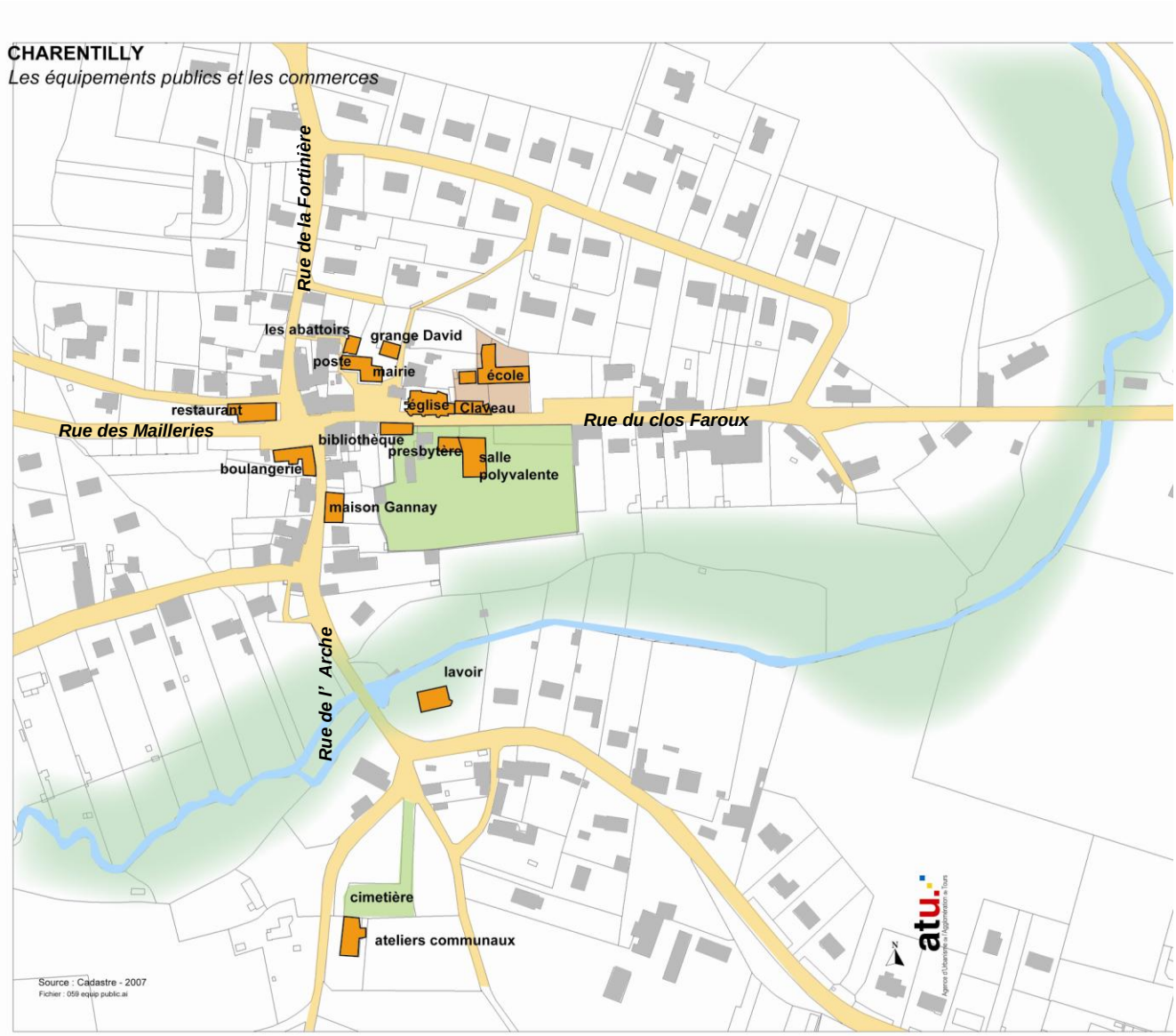
Il s'est développé sur la rive droite de la Choisille

Le bourg ancien, une urbanisation calquée sur le relief :
- Une implantation en adéquation avec les caractéristiques physiques du site (topographie, eau, orientation…).
- Une implantation à la croisée du réseau primaire.
- Un tissu caractérisé **par sa mixité** (logements, commerces, services, équipements) et sa compacité.
- Un rapport particulier à l'espace : le bâti compose l'espace public (alignement, continuité, densité, parcellaire étroit).
- Un tissu porteur des lieux de convivialité, d'échange.



Le centre-bourg

Le centre-bourg, perspective sur l'église



La configuration du bourg est en étoile autour de quatre rues principales :
- la rue du Clos Farroux et la rue des Mailleries,
- la rue de l'Arche et la rue de la Fortinière.

C'est sur les places André Cousin et de la Libération que donnent les principaux bâtiments publics et les petits commerces encore existants.

<u>Un tissu ancien construit autour de venelles</u>

Très proches de l'église, d'anciennes constructions ne manquent pas d'intérêts, et notamment **le bâtiment "Claveau"** (ancienne mairie aujourd'hui annexée à l'école), mais également **le presbytère** construit sur la volonté communale vers 1870, la **grange David et l'ancien abattoir** ; ces deux dernières bâtisses, bien que des propriétés communales, sont en mauvais état et nécessitent de gros travaux de restauration.

D'autres constructions, cette fois privées, également anciennes, sont intéressantes ; c'est notamment le cas de **l'ancienne maison "Gannay"** qui fut quelque temps propriété communale, mais également de la **maison "Delfas",** place de la mairie, et de bien d'autres constructions. Des venelles naissent de l'enchevêtrement de ces constructions.

La Grange David vue de dos

Autre bâti ancien

Les Abattoirs

Venelles anciennes qui contribuent à l'organisation du centre-bourg

Des espaces disponibles devant répondre à des enjeux de recomposition

L'étroitesse de la rue du Clos Farroux entre l'Eglise et la maison des associations, la présence de la maison "Delfas" (mairie) sur la petite place André Cousin, l'existence du passage romain et l'organisation de la place de la Liberté témoigne d'un bourg constitué d'un bâti dense. Le regroupement des commerces et des opérations de logements OPAC (impasse de l'Espérance et impasse des Chevaleraies) contribuent à la densification. Cette composition originelle, réalisée en intelligence avec le site, s'est appauvrie par les interventions contemporaines. De nombreux espaces sont aujourd'hui disponibles (un espace derrière la mairie, un parc immense entre l'ancienne maison "Gannay" et la salle polyvalente), sans affectation particulière, qui demain doivent répondre aux enjeux de recomposition du centre bourg.

Parking devant la mairie

Parking devant la salle polyvalente

Parking derrière la mairie

Espace devant les abattoirs

Les projets :

Une nouvelle réflexion est engagée concernant **la restructuration du centre-bourg et notamment des ses équipements :**

- L'école est transférée hors du centre ancien à proximité des équipements sportifs et du futur projet de halle couverte communautaire. Le transfert de l'école libère un espace. Une réflexion est menée quant à la destination future de cet espace. Il pourrait accueillir des logements.
Parallèlement, ce transfert induit l'émergence d'un nouveau pôle scolaire et sportif.

- Deux hypothèses existent concernant la mairie : un transfert de la mairie dans le presbytère (bénéficiant d'un parc communal) situé à proximité de la salle polyvalente. Ce transfert permet la possibilité d'implantation d'une association ou d'une bibliothèque dans le bâtiment libéré par la mairie. Les parkings de la place André Cousin seraient supprimés de manière à aménager un véritable espace public : une place au centre du village. L'autre hypothèse est la réhabilitation du bâtiment existant ainsi que de la Grange David et des abattoirs afin d'adapter les bâtiments aux usages modernes et d'agrandir la mairie.

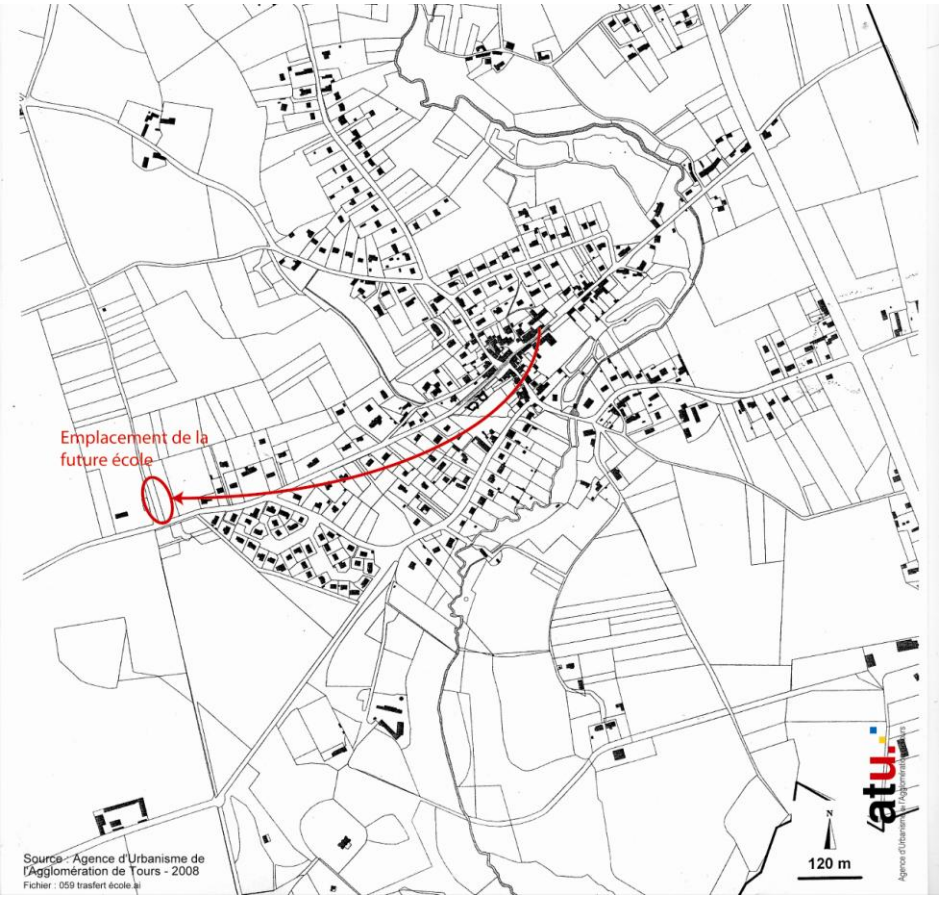
- La Grange David et l'ancien abattoir : leur profonde rénovation est à envisager avec le fonctionnement de la mairie et la réalisation d'un probable parking aux abords.

Le bourg ancien demain : des enjeux de renouvellement urbain
- Des enjeux de renouvellement urbain du tissu ancien : réhabilitation du bâti, évolution de la fonction, transfert de l'école.
- Des enjeux d'animation d'image et d'identité.
- Des enjeux de qualité urbaine, via les espaces publics, des enjeux de mise en valeur de la Choisille et du fond de vallée (ruisseau sec). Il s'agit de permettre au site (et non aux voies) d'être le moteur de la composition du bourg afin de révéler l'identité de Charentilly, celle-ci s'exprimant à travers sa topographie et son réseau hydrologique. Il s'agit de redonner la Choisille aux habitants à travers des liaisons douces et des percées visuelles.
- L'adaptation de l'espace public aux usages contemporains.

7.4. L'émergence d'un nouveau pôle scolaire et sportif

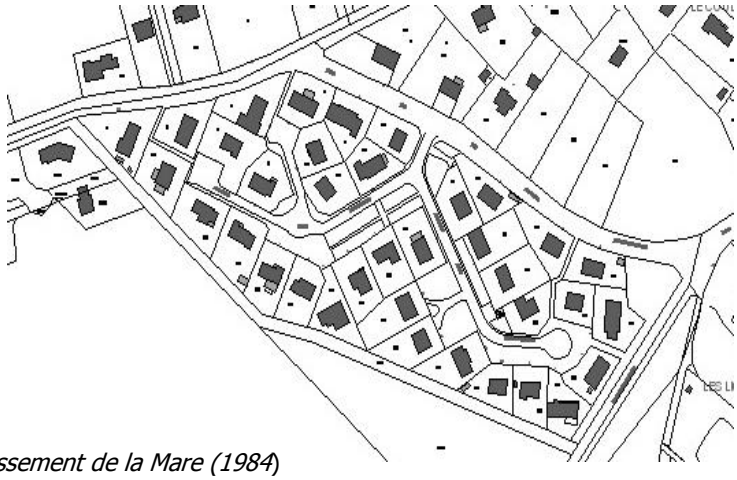
Le bâtiment de l'école et ses abords n'étant plus adapté aux usages actuels et ne permettant pas un stationnement satisfaisant, le Conseil Municipal a décidé le transfert de l'école vers le pôle d'équipements sportifs (projet de halle couverte, stade de foot…).

Le transfert de l'école du centre bourg vers les équipements sportifs (stade de foot et le futur projet de halle sportive) situé rue des Mailleries, va avoir un impact important dans l'organisation du centre bourg, en termes :
- d'usages piétons,
- de vie sociale,
- de circulations automobiles.

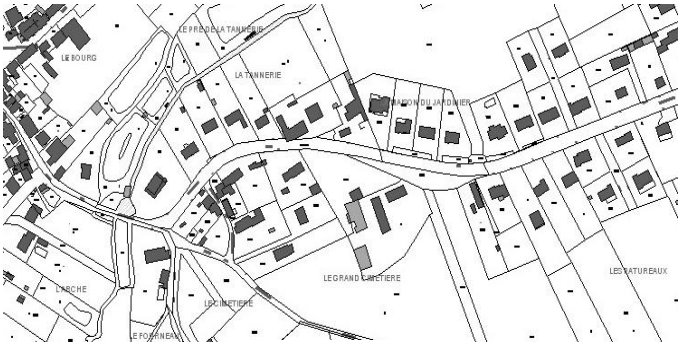


7.5. Les extensions récentes

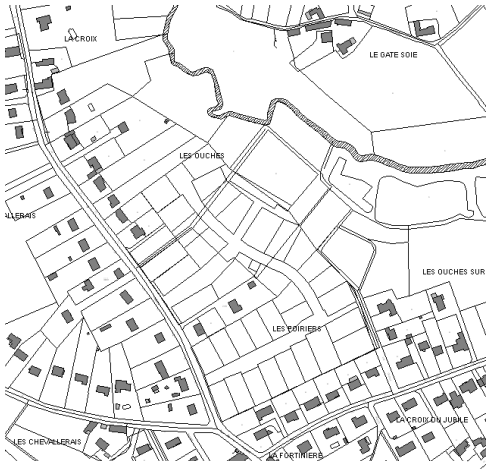
Habitat récent : un habitat reflet d'un mode de vie (très lié à la voiture) mais qui pose questions :
- un urbanisme d'opération avec une logique de fonctionnement (monofonctionnel, autonome, uniquement greffé sur le réseau primaire, des espaces publics l'échelle de l'opération),
- un urbanisme de densité moyenne à faible,
- un urbanisme spontané le long des voies, en drapeau qui participe aux coupures urbaines, et étanchéifie les quartiers entre eux,
- une forme urbaine qui ne facilite pas la cohabitation des différents usages (découpage parcellaire, problème de continuité de cheminements…),
- c'est la voirie qui organise l'espace public et non plus les éléments naturels.



Le lotissement de la Mare (1984)



Rue de l'Arche



Le lotissement "Les Poiriers" est mis en œuvre par le promoteur Icade. Il est en cours de réalisation.

7.6. L'habitat diffus

Le reste de l'habitat se caractérise par :

- Au Nord de la commune, un **bâti troglodytique** en pied de coteau le long de la Choisille (la Roche Buard et Les Caves).

- Quelques **fermes** isolées importantes dont l'habitat est un bâti agricole à cour fermée et parfois fortifiée. Ces bâtiments agricoles sont situés dans les écarts du centre bourg :

  - les deux fermes de Poillé, une située à proximité du château, l'autre au lieu-dit l'Hardillière, rassemblent l'ensemble des terres de la propriété,

  - la ferme de Chaubuisson, le long de la route qui mène à Saint-Roch via les Mauriceries, a pour particularité de constituer une véritable cour,

  - la ferme de la Croix, sur la route de Semblançay, annonce l'entrée du village en provenant du Nord de la commune,

  - d'autres fermes, plus discrètes complètent le dispositif agricole : la Clergerie, La Révèlerie, …

- Quelques **maisons bourgeoises** sont dispersées sur le territoire tel que la Goguerie située le long de la RD938 mais également au lieu dit La Carrière.

- Quelques **grandes bâtisses** (manoirs anciens, des châteaux, moulins le long de la Choisille).

- On note aussi la présence d'habitations **aux lieux-dits Gâte Soie et La Touche**. Pour ces deux regroupements d'habitations, la proximité de la RD938 et des zones d'activités (la ZA de la Ribaullerie pour le premier et la ZA de la Touche pour le deuxième) peut engendrer des nuisances.

De l'autre côté de la commune, à l'Ouest, proche de la limite avec les communes de Saint-Roch et de Fondettes, **le hameau des Mauriceries** regroupe d'anciennes exploitations agricoles avec des résidences pavillonnaires récentes. L'urbanisation de ce site ne présente pas de véritable cohésion : en effet deux époques, deux modes constructifs, deux cultures se juxtaposent ; l'habitat rural ancien est construit avec et pour son environnement alors que l'habitat pavillonnaire récent s'affranchit du milieu naturel de part son implantation, son orientation et son architecture.

Habitat troglodytique

Ferme Chaubuisson

Château moderne des Ligneries

Château de Poillé

7.7. Les enjeux

A l'échelle du SCOT

Les orientations du SCOT s'appliquant à cette typologie de village sont les suivantes :

- La croissance urbaine doit y être maîtrisée, en rapport avec la taille de la commune.
- Le renouvellement et le développement urbains doivent être organisés pour diminuer les déplacements.
- La croissance urbaine doit permettre de maintenir le « juste niveau de développement pour faire face au vieillissement de la population, favoriser le renouvellement générationnel ou maintenir le fonctionnement de certains équipements nécessaires à l'animation urbaine et sociale ».

A l'échelle communale : des spécificités

►l'accompagnement du transfert de l'école du centre bourg vers les équipements sportifs et l'émergence d'un pôle d'équipements à l'échelle de Charentilly.

►un développement résidentiel qui se fait facilement en raison de la proximité de l'agglomération tourangelle et qui doit être canalisé.

►**un développement urbain modéré** permettant de valoriser ses caractéristiques bâties et d'équilibrer son fonctionnement en termes de services et d'équipements publics.

Doivent être particulièrement étudiés :

- la valorisation de la vallée de la petite Choisille comme élément structurant le développement et de valorisation du cadre de vie des habitants,
- les entrées et l'enveloppe urbaine du bourg de Charentilly,
- l'insertion des sites d'activités,
- le maintien du potentiel agricole
- les franges de l'urbanisation dans son rapport rural/urbain

  - **Enjeux de développement durable**
  - **Enjeux de liaison**
  - **Enjeux de diversification de forme urbaine**
  - **Enjeux de composition**
  - **Enjeux de mixité**

Synthèse :	**Enjeux :**
- un tissu ancien de qualité construit autour de venelles	- valoriser le tissu bâti riche et diversifié - encourager la recomposition du centre ancien à partir du système de venelles
- le choix de transférer l'école de centre bourg vers les équipements sportifs existants	- accompagner, en termes de développement, le transfert de l'école et l'émergence d'un nouveau pôle scolaire et sportif - affirmer la centralité du centre bourg
- un habitat diffus constitué de fermes, de grandes propriétés, d'anciennes exploitations agricoles et de résidences pavillonnaires	- limiter la dispersion de l'habitat dans l'espace agricole
- un principe général du SCOT de "juste niveau de développement qui s'applique à Charentilly - des spécificités communales (positionnement géographique, relocalisation de l'école…)	- respecter le principe général du SCOT tout en prenant en compte les spécificités communales

8. LES PRATIQUES DE DEPLACEMENT

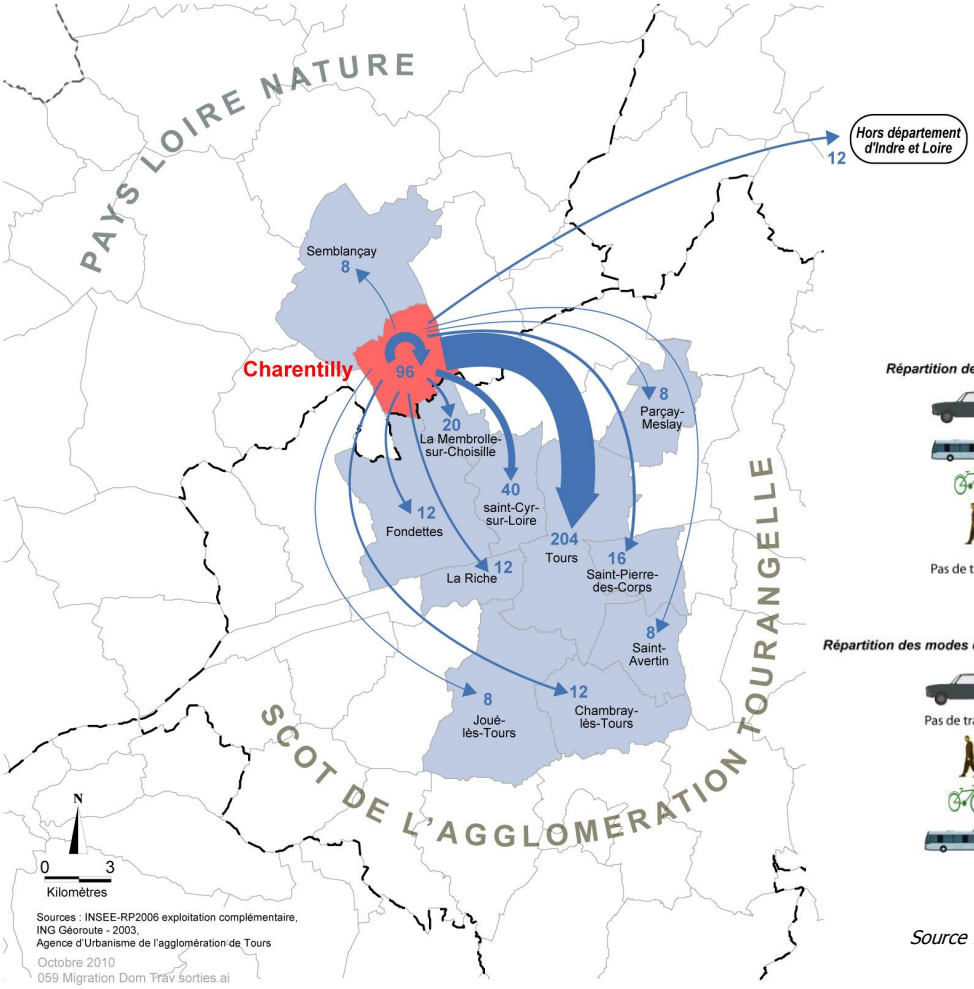
8.1. Les pratiques de déplacement et leurs relations avec les formes urbaines

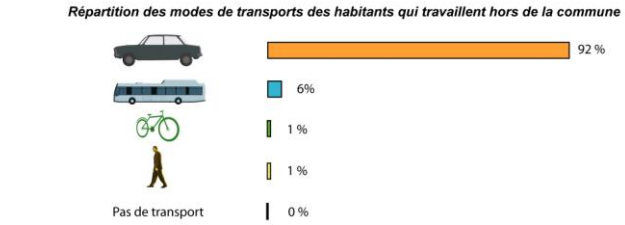
Une population active fortement tournée vers Tours et sa première couronne

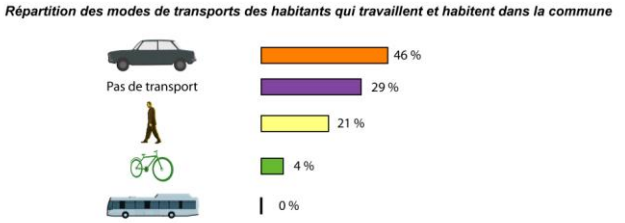
La population active de Charentilly travaille à 60% dans les communes du noyau urbain de Tours en 2006 (Saint-Cyr-sur-Loire, La Riche, Joué lès Tours, Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps et Tours). La proximité avec ces communes et le nombre d'emplois qui y est proposé expliquent logiquement cette situation. Pour se rendre sur leur lieu de travail, ces 300 actifs occupés utilisent en très grande majorité la voiture (92%), mode de transport le plus adapté, car plus rapide et le plus "souple" par rapport aux autres modes, notamment les transports collectifs.

La commune comptait en 2006, une centaine "d'actifs résidents", c'est-à-dire des personnes qui habitent et travaillent à Charentilly. Les emplois présents sur la commune attirent donc quelques habitants. Or, on constate que le mode de transport le plus utilisé reste la voiture, malgré la proximité entre lieux d'habitation et lieux d'emploi. Les zones d'activités présentent sur la commune, principaux lieux d'emplois, se situent à l'écart des zones habitées et les liaisons sont davantage adaptées à la voiture (distance, absence d'aménagements doux entre le bourg et les ZA,…).

CHARENTILLY
Les migrations domiciles/travail
sorties (à partir de 5)





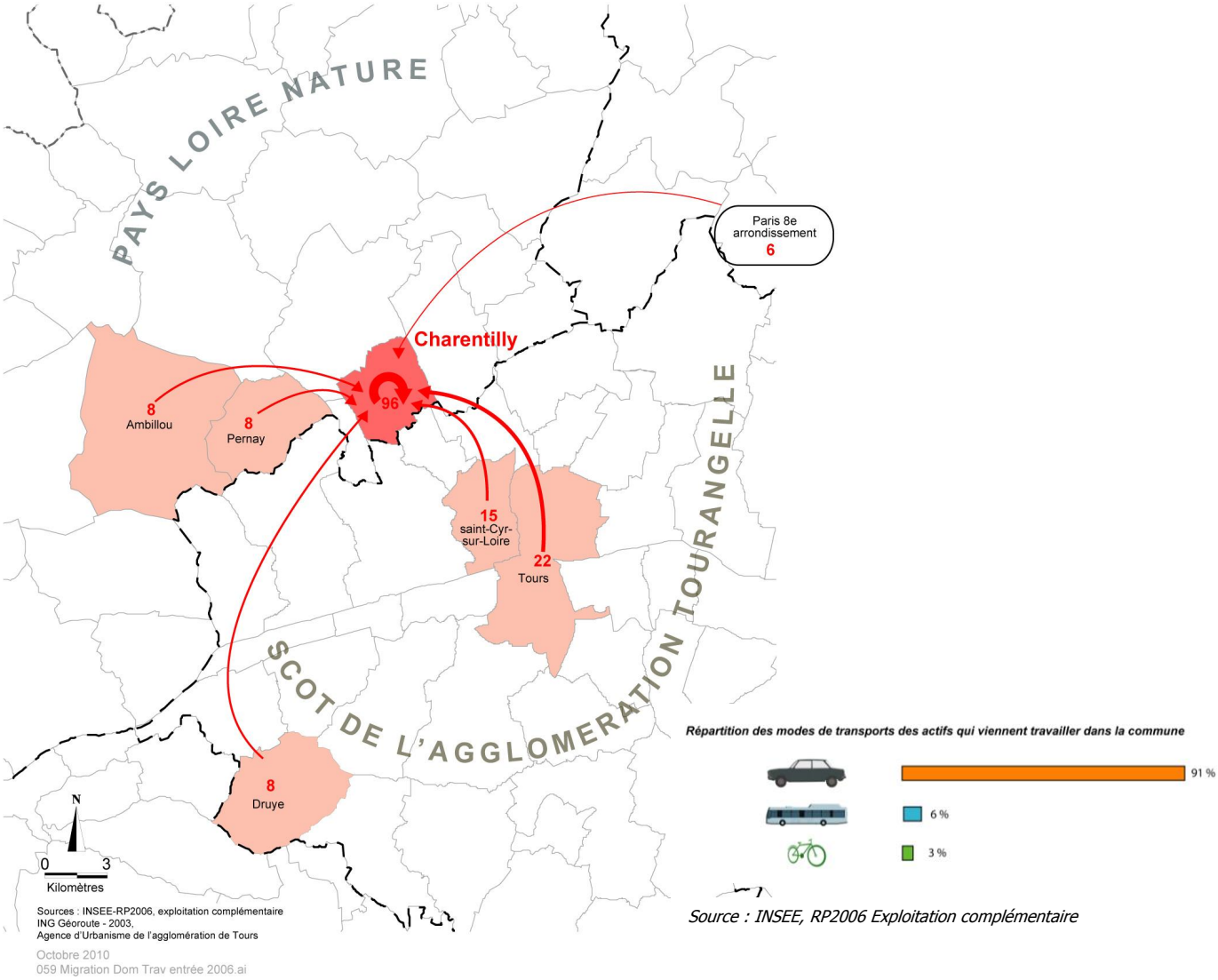


Source : INSEE, RP2006 Exploitation complémentaire

Un rayonnement local de la commune

En 2006, Charentilly accueillait plus de 100 actifs qui habitent dans une autre commune. Le lien avec le noyau urbain tourangeau existe toujours, mais domine moins que dans le sens inverse. Ces actifs utilisent aussi à 92% la voiture. La faible desserte de la commune par les transports collectifs, le manque de "proximité" entre lieux d'habitation et lieux d'emploi, ainsi que l'absence d'aménagements doux totalement sécurisés limitent l'usage des modes alternatifs à l'automobile.

CHARENTILLY
Les migrations domiciles/travail
entrées (à partir de 5)

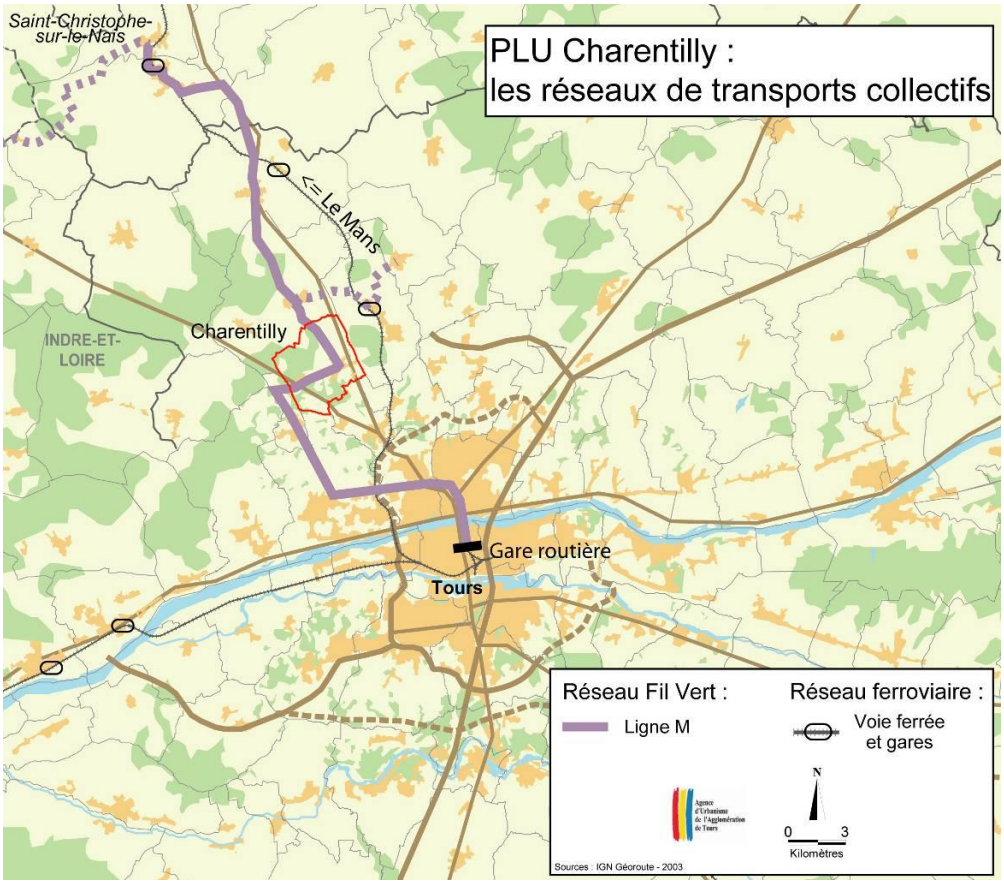


Source : INSEE, RP2006 Exploitation complémentaire

Des transports collectifs adaptés aux scolaires

Charentilly bénéficie d'une desserte Fil Vert, par l'intermédiaire de la ligne M du réseau départemental. Cette ligne interurbaine permet de relier le centre de Tours, en passant par Saint-Roch, Fondettes et Saint-Cyr-sur-Loire. Cependant, la fréquence faible et des temps de parcours peu compétitifs par rapport à la voiture limitent son attractivité. La clientèle s'est un peu diversifiée depuis la mise en place du tarif unique sur l'ensemble des lignes du réseau (hors abonnements), mais les scolaires demeurent les principaux utilisateurs.

La gare de Saint-Antoine-du-Rocher est située à plus de 5 km, en direction du Nord. Sa position par rapport à Charentilly et sa très faible desserte laissent peu d'opportunités pour les charentillais de prendre le train.



Ligne	Nombre de services	Nombre de voyages	Voyageurs/services
M	2.198	36.266	16,5

Source : Conseil Général d'Indre-et-Loire – Fil Vert 2005

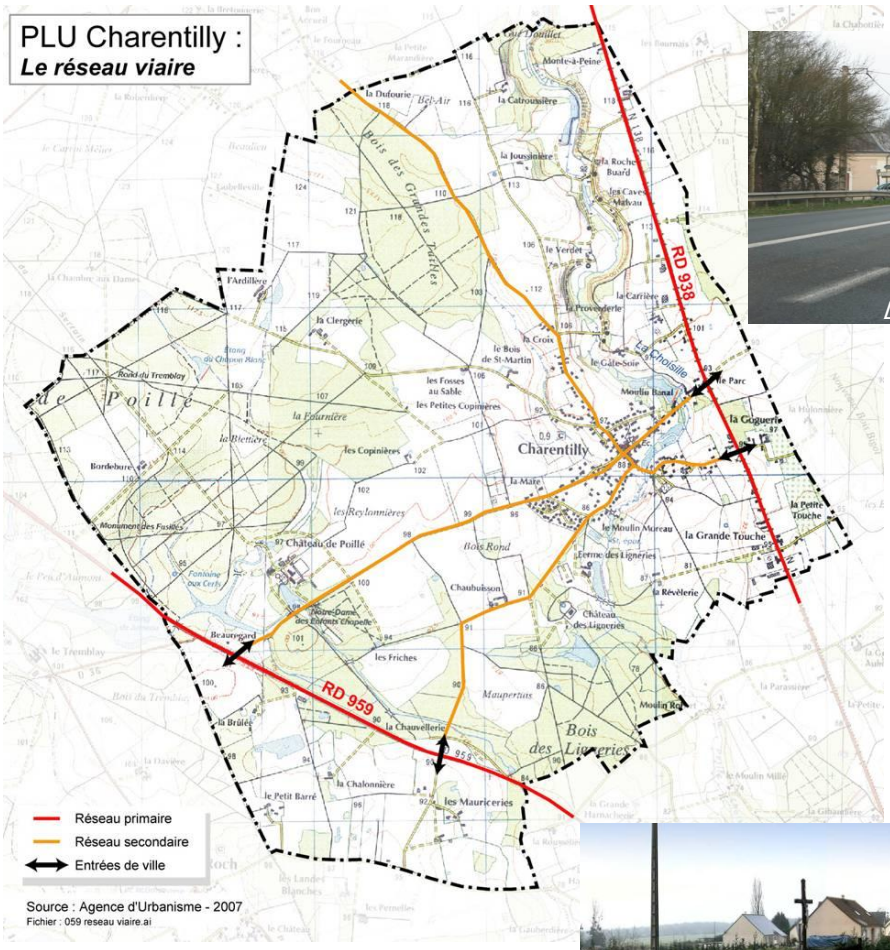
Un réseau viaire principalement "transversal" qui relie deux routes majeures du Nord du département

Deux routes départementales importantes passent sur le territoire de Charentilly :

- La RD938 : ancienne route nationale 138 qui relie Tours au Mans, a été transférée récemment des services de l'Etat vers ceux du Département. L'ouverture de l'A28, qui lui est parallèle, abaisse les trafics routiers tout au long de l'axe, et particulièrement à hauteur de Charentilly. De près de 10.000 véhicules/jour (dont 14% de poids lourds) en 2005, le niveau de trafic est à 11.000 véhicules/jour en 2008 (source : Conseil Général)

- La RD959 : route départementale qui relie Tours à Château-la-Vallière où elle croise la RD766, un axe majeur Est-Ouest du Nord du département. Environ 9.000 véhicules/jour (dont 13% de poids lourds) circulent sur cette route à hauteur de Charentilly. Ce trafic n'a pas évolué avec l'ouverture de l'A28 (comptages identiques entre 2005 et 2007).

Ces deux axes majeurs permettent chacun deux accès au bourg de Charentilly. Le traitement de ces carrefours est de type "stop" ou "cédez-le-passage". Un sas "tourne-à-gauche" est aménagé sur l'accès principal au bourg depuis la RD938, un autre sur l'accès principal depuis la RD959.
Le réseau de voirie interne est structuré par deux axes Est-Ouest qui relient les deux routes départementales, en passant par le centre-bourg, et par une route (rue de la Fortinière) qui rejoint Semblançay au Nord. Ces voies se caractérisent par des profils très routiers, même au centre du bourg.
Ces deux routes départementales sont classées à grande circulation (cf. 3.3. Le bruit) au titre du décret du 3 juin 2009. De plus, elles sont reconnues comme itinéraire pour les transports exceptionnels.

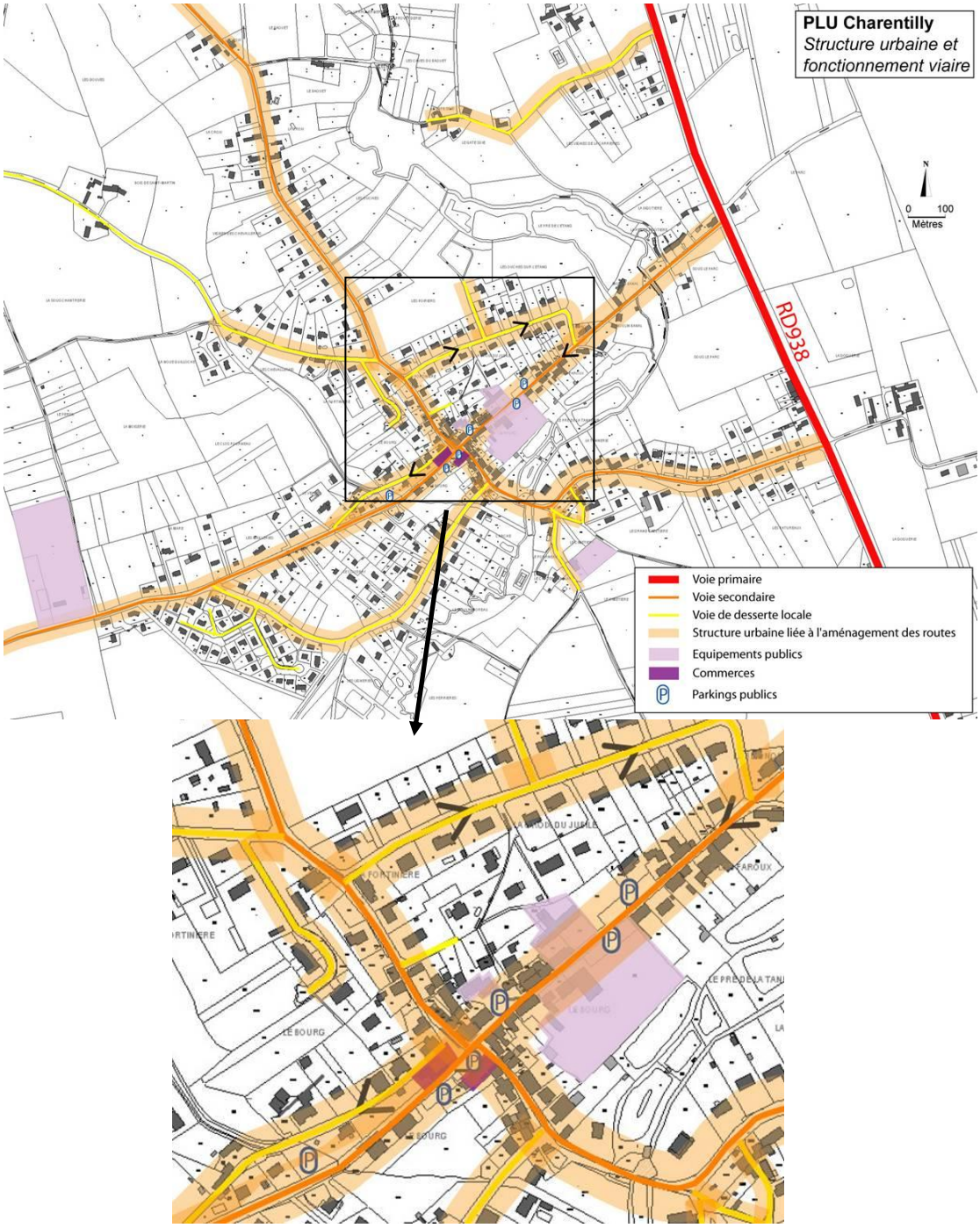


L'accès principal depuis la RD938

Le deuxième accès depuis le bourg vers la RD938

Caractérisation du réseau

Le tissu urbain qui s'étire le long des routes montre une forme urbaine de la commune très marquée par le réseau viaire, donnant l'impression que c'est la route qui a "construit" le bourg. Cette structure urbaine laisse par conséquent des espaces "vides" de toute urbanisation, jusqu'au cœur du village.
La rue du Clos Farroux se prolongeant par la rue des Mailleries, forme l'axe principal interne de la commune, car il relie d'Est en Ouest les deux accès principaux en passant par le centre du bourg et les principaux équipements que l'on peut y trouver (mairie, la Poste, écoles, commerces, salle polyvalente, église, terrains de sport…).
L'ensemble des voies internes de la commune se caractérise par un profil très routier. Ces axes, souvent droits, sont davantage des routes que des rues. Les emprises routières sont larges et les espaces dédiés aux circulations douces sont soit inexistants, soit peu fonctionnels (étroits, mauvaise qualité du revêtement, "bande" piétonne,…). Ces profils engendrent, par conséquent, des problèmes de vitesse, que des aménagements en "chicane" tentent de résoudre.
Le schéma de circulation se distingue par des sens uniques dans le centre-bourg, notamment devant les écoles. Cependant, les emprises routières ne sont pas pour autant rétrécies sur ces sections.
Les six aires de stationnement présentes dans le centre offrent d'importantes possibilités de stationnement.
Au vue de la nouvelle répartition des équipements publics (transfert de l'école) générateurs de flux automobiles, on peut s'interroger sur la nécessité d'avoir autant d'espaces dédiés au stationnement dans le centre d'une commune comme Charentilly.



⇒ **La place accordée à la voiture engendre des coupures dans le tissu urbain, limitant ainsi les déplacements " doux " dans la commune.**

- Emprise de la chaussée roulante très large
- Des aménagements "en chicane" pour réduire les vitesses
- Des trottoirs "inconfortables"

La place de la chaussée roulante toujours largement dominante, malgré le sens unique à l'approche de l'école

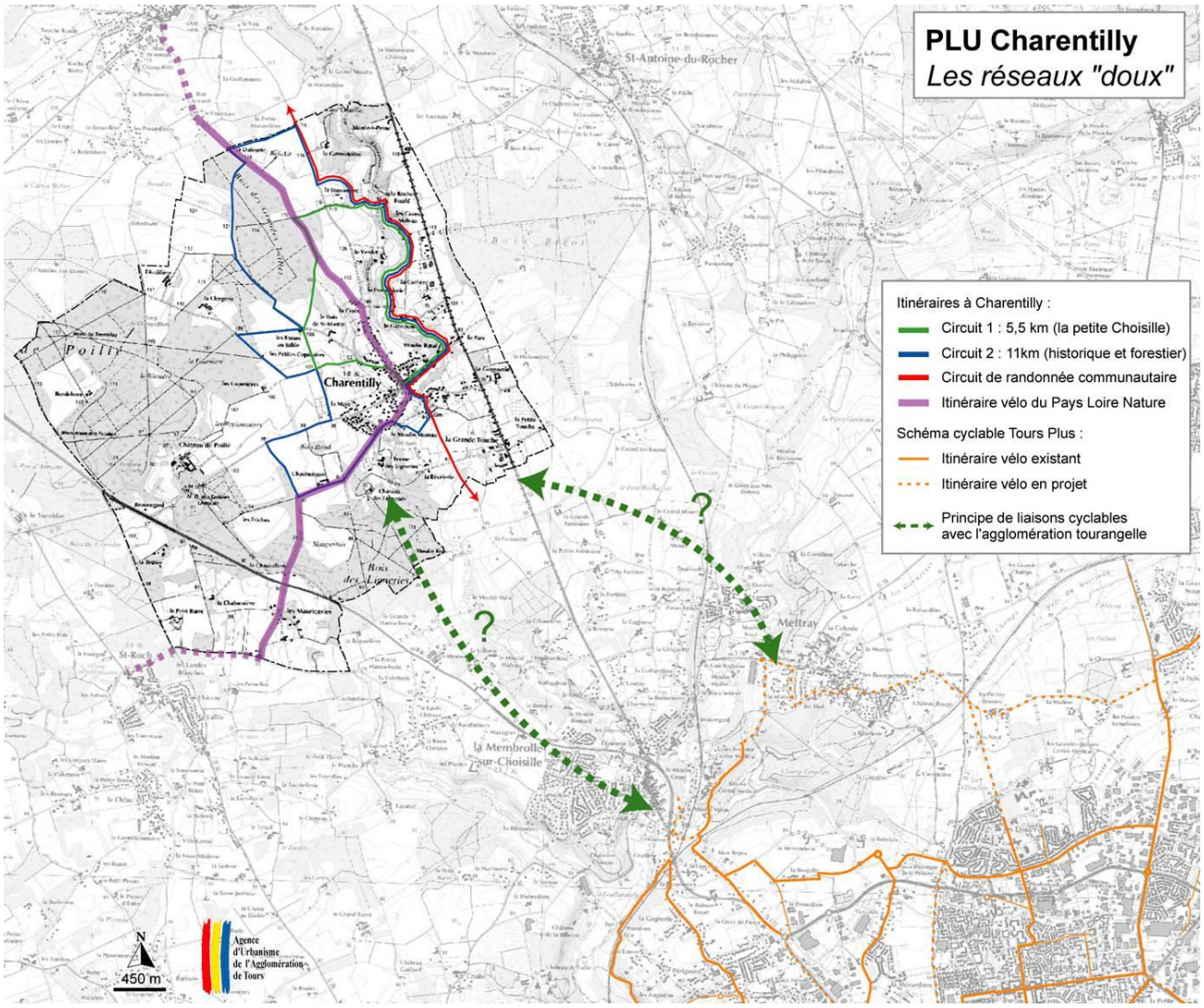
La "monofonctionnalité" de la voirie largement exprimée au cœur de la commune

Six parkings au cœur du bourg offrant des capacités de stationnement importantes

Des espaces piétons étroits et peu sécurisants.
*Sont-ils **adaptés** et incitent-ils à **se déplacer sans sa voiture** dans la commune ?*

Un réseau doux de "loisirs", en lien avec des communes du Pays Loire Nature

La commune de Charentilly est dotée de plusieurs circuits de balades pédestres. Ces itinéraires sont balisés et empruntent soit les routes communales, soit des chemins agricoles. Il est ainsi proposé trois circuits touristiques pédestres internes à la commune et un itinéraire cyclable reliant les communes voisines du Pays Loire Nature. Il n'existe donc pas sur la commune d'aménagements spécifiques dédiés aux circulations douces (piéton et vélo), ayant une vocation de déplacements plus quotidiens. On peut ainsi s'interroger sur l'utilisation des itinéraires existants comme supports pour développer des liaisons douces interquartiers et inciter la pratique de déplacements plus doux au sein de la commune. De même, la proximité de l'agglomération tourangelle, qui met en œuvre son schéma cyclable, peut être une opportunité pour créer des liaisons cyclables entre Charentilly et le Nord de l'agglomération.



Un réseau doux interne à la commune et des aménagements vers l'extérieur pour offrir un choix supplémentaire de déplacement

8.2. Les enjeux et perspectives d'évolution

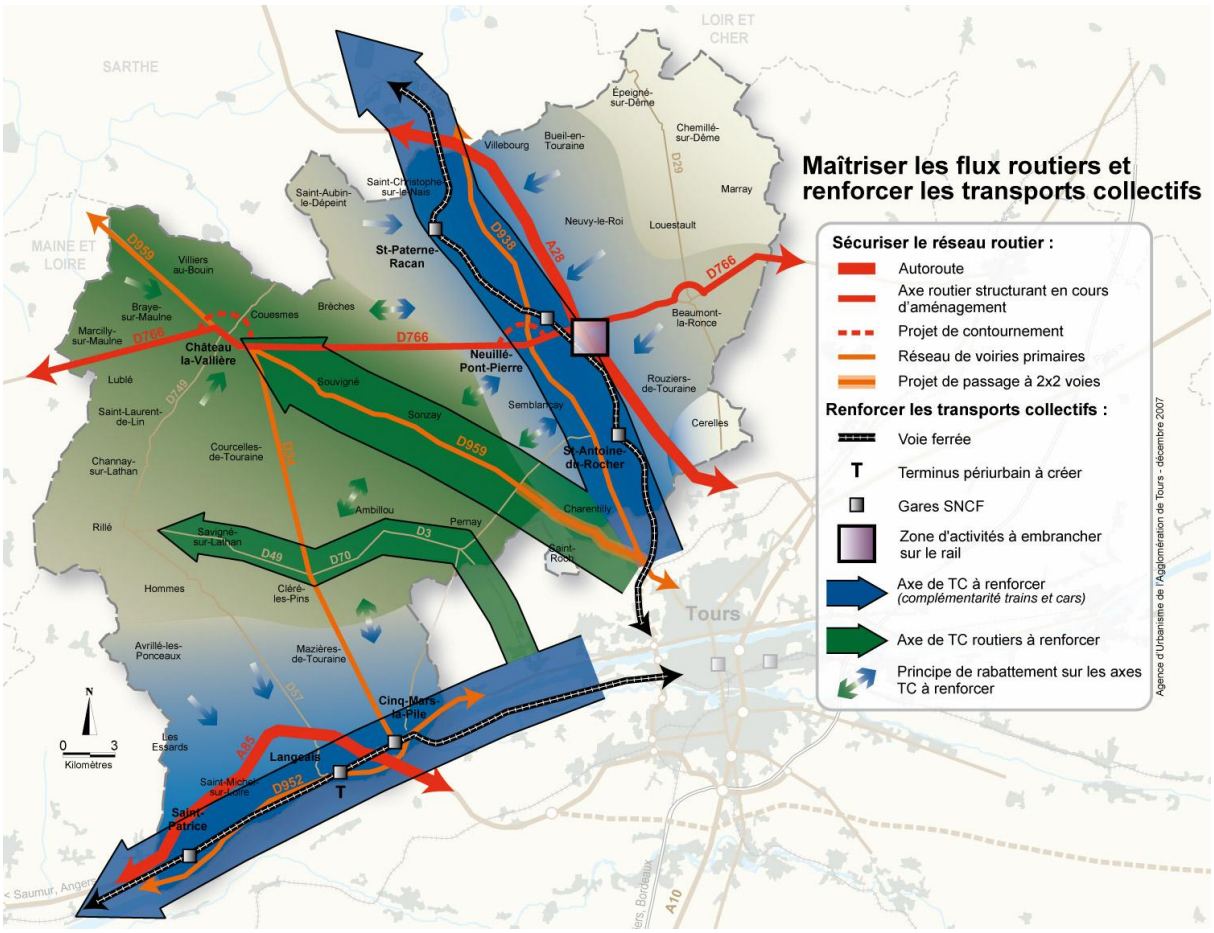
<u>Des enjeux à l'échelle du SCOT</u> : développer un territoire multimodal

- Orienter les principaux flux sur des axes identifiés

- clarifier la circulation des poids lourds
- maîtriser la diffusion des trafics dans le territoire
- créer les conditions pour développer les pôles urbains

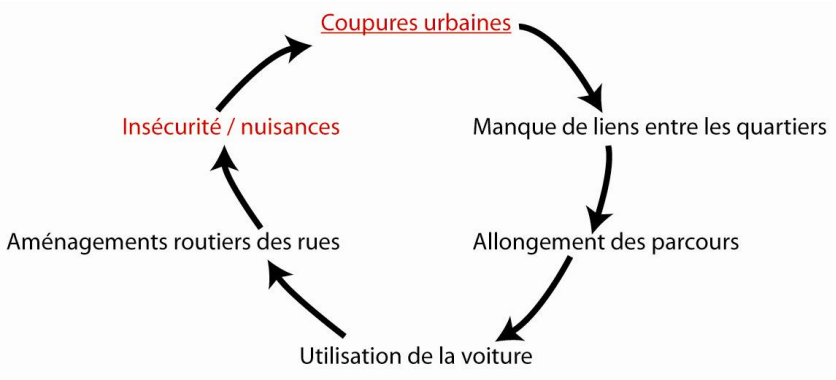
- Favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture

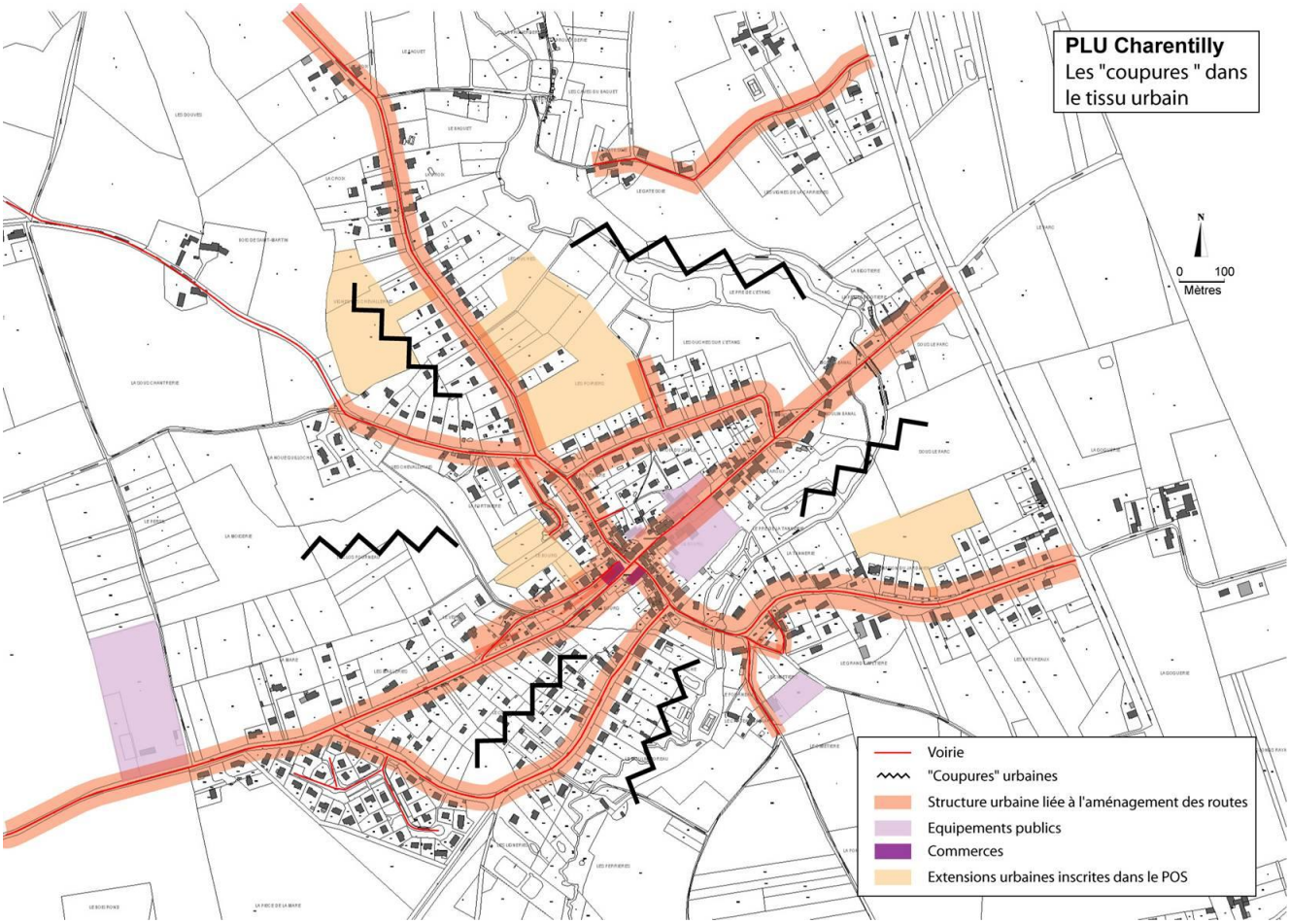
- optimiser la desserte en transports en commun
- positionner les gares comme "points" structurants du territoire
- favoriser les déplacements doux par des aménagements adaptés



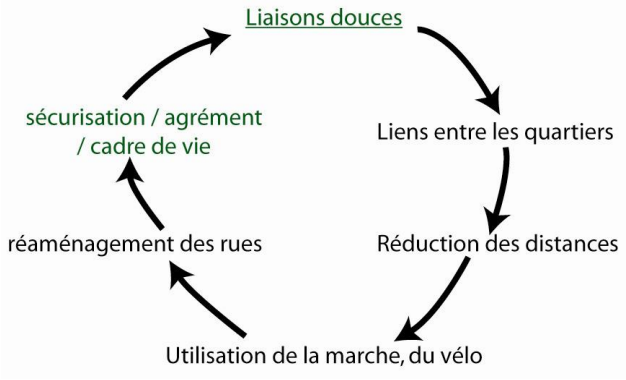
A l'échelle communale, des enjeux de réduction des coupures urbaines par l'aménagement de liaisons douces entre les quartiers

L'organisation territoriale étirée le long des routes confère une forme urbaine de la commune de type "tentaculaire", où les échanges entre les différents quartiers ne peuvent se faire qu'en passant par le centre-bourg. Ce système allonge les parcours, qui deviennent de fait dissuasifs pour les piétons, voire pour les cyclistes. Les circulations internes à la commune se font donc principalement en voiture, d'autant que les profils des rues sont essentiellement routiers. La commune de Charentilly s'inscrit ainsi dans un schéma de fonctionnement du type :





Par conséquent, la réduction des coupures urbaines par l'aménagement de liaisons douces interquartiers est un enjeu fort, car la commune pourrait s'inscrire dans le schéma suivant :



L'organisation d'un réseau doux à l'échelle de la commune a pour objectifs :

- d'inciter les habitants à se déplacer plus quotidiennement à pied ou en vélo,
- de révéler la qualité des sites traversés pour mettre en valeur tout le potentiel urbain et naturel de la commune.

Mise en valeur du fond de vallée ou "ruisseau sec" par la création d'un cheminement piéton traversant le bourg du Nord au Sud depuis le lotissement de la Noue Guilloche jusqu'à la Choisille

Mailler le territoire et notamment développer des liaisons douces dans des îlots imperméables

Aménager des liaisons douces (vélo) intercommunales notamment vers Tours

Des enjeux de requalification des voies internes

Les voies de desserte interne à la commune offrent une emprise disproportionnée à la voiture, au détriment des piétons, voire des cyclistes. Or, l'organisation urbaine du bourg oblige le passage par ces routes pour relier les différents quartiers. Le sentiment d'insécurité et l'allongement des distances favorisent ainsi l'utilisation de la voiture, même pour des trajets de courte distance.
L'enjeu de requalification de ces voies est donc à corréler avec celui de l'aménagement de liaisons cyclables interquartiers. En ce sens, il convient de réaménager ces voies en rue, plutôt qu'en route.

Des enjeux de requalification de la RD938

Depuis l'ouverture de l'A28 en 2005, le trafic routier a fortement diminué sur la RD938. Or, son profil n'a guère évolué. Les emprises sont larges et les accotements non aménagés. La commune ne se perçoit pas depuis la RD938, sentiment qui est renforcé notamment par les vitesses pratiquées. Les accès au bourg peuvent poser des problèmes de sécurité, mais la dangerosité du profil de la RD938 se manifeste surtout à hauteur de la zone d'activités de la Touche, avec un manque de lisibilité des accès et des emprises rendant possibles des retournements.
Au vu de ces éléments, le Conseil Général d'Indre-et-Loire, gestionnaire de cette voie, mène une étude de requalification entre la zone d'activités de la Touche et l'entrée principale au bourg. L'objectif est de sécuriser cette portion, en la rendant moins routière par la réduction des largeurs de chaussée, la stabilisation des accotements, la sécurisation des intersections (accès au bourg et à la ZA de la Touche) et la signalisation d'une véritable entrée de bourg à chaque extrémité.
Ces enjeux de requalification sont à rendre complémentaires avec les enjeux urbains qui sont la mise en valeur des hameaux situés le long de la voie, sans toutefois augmenter cette urbanisation, et le maintien de percés visuelles depuis la route sur le bourg.

Cadre général

La tendance depuis 50 ans :
- Fort développement de l'usage de la voiture
- Urbanisation tournée autour de cet usage

↓

Le constat :
- Trafics automobiles importants (congestion)
- Nuisances (bruit, pollution, accidents…)
- Périurbanisation
- Coupures urbaines

↓

La nécessité d'évoluer :
- Réduction des nuisances
- Amélioration du cadre de vie
- Accessibilité pour tous

=> Législation

Application locale

La tendance depuis 50 ans :
- Important développement urbain (pavillon)

↓

Le constat :
- Migrations pendulaires avec Tours
- Nécessité de posséder une voiture
- Commune davantage aménagée pour la voiture
- Coupures urbaines

↓

Comment évoluer ?
- Rééquilibrer l'usage de la voirie ?
- Supprimer les coupures urbaines ?
- Gérer les extensions urbaines ?

=> De nouvelles pratiques de déplacement pour un usage plus convivial de la commune

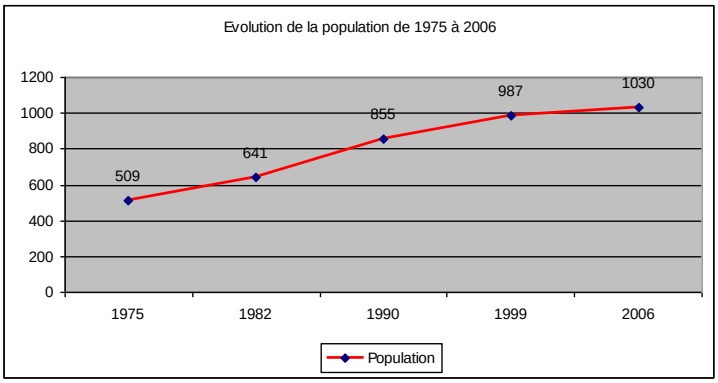
Synthèse :	**Enjeux :**
- une entrée de bourg peu lisible	- hiérarchiser les entrées de ville afin de donner une meilleure lisibilité à l'entrée du bourg (requalification de la RD938)
- une place très importante accordée à la voiture dans les déplacements	- encourager la multimodalité
- une circulation piétonne qui n'est pas toujours aisée	- mailler le bourg et rendre perméables les quartiers entre eux

PARTIE 2 : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

1.1. La population

A l'échelle de la commune, une population qui a doublé en une trentaine d'années
Au recensement de la population effectué en 2006, la commune comptait 1 030 habitants.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements – RP1999 et RP2006 exploitations principales

Comme l'ensemble des communes périurbaines qui constituent la grande couronne de l'agglomération tourangelle, Charentilly connaît un fort développement démographique depuis 1975 en passant de 509, à 1.030 habitants en 2006.

On distingue trois phases de développement.
- Une croissance soutenue de la population pour la période 75/90, avec un taux annuel moyen de variation de la population de +3,52%.
- A partir de 1990 on enregistre un ralentissement de la croissance démographique avec un taux de croissance annuel moyen de +1,33%. La dernière période se distingue avec le taux de croissance annuel le plus faible depuis 1975 (+0,8%).
- Depuis 1999, on constate une diminution de la croissance.

Evolution de la population entre 1975 et 2006					
Années	*1975*	*1982*	*1990*	*1999*	*2006*
Population	509	641	855	987	**1030**

Evolution du taux annuel moyen de variation de la population entre 1975 et 2006				
Années	*1975-1982*	*1982-1990*	*1990-1999*	*1999-2006*
Taux annuel moyen de variation de la population	+3.35	+3.66	+1.61	**+0.6**

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements – RP1999 et RP2006 exploitations principales

Données communales 2008 : 1095 habitants soit 65 habitants supplémentaires entre 2006 et 2008.

A l'échelle de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles
Cette croissance démographique s'inscrit dans une dynamique globale observée à l'échelle de **la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles**.

Entre 1975 et 1999 :
A titre de comparaison le taux annuel moyen de variation de la population entre 1975 et 1999 était de 2.78% pour Charentilly, de 5.22% pour Saint-Roch, 2.01% pour Saint-Antoine-du-Rocher, 2.78% pour Semblançay.
La population charentillaise a très fortement augmenté entre 1982 et 1990 (+3,66% par an). Ce taux figure parmi les plus forts de la CCGC, derrière Saint Roch, Cérelles et Semblançay. Entre 1990 et 1999, l'augmentation de la population de Charentilly a fortement ralenti et a suivi l'évolution de la CCGC (1,6% par an).

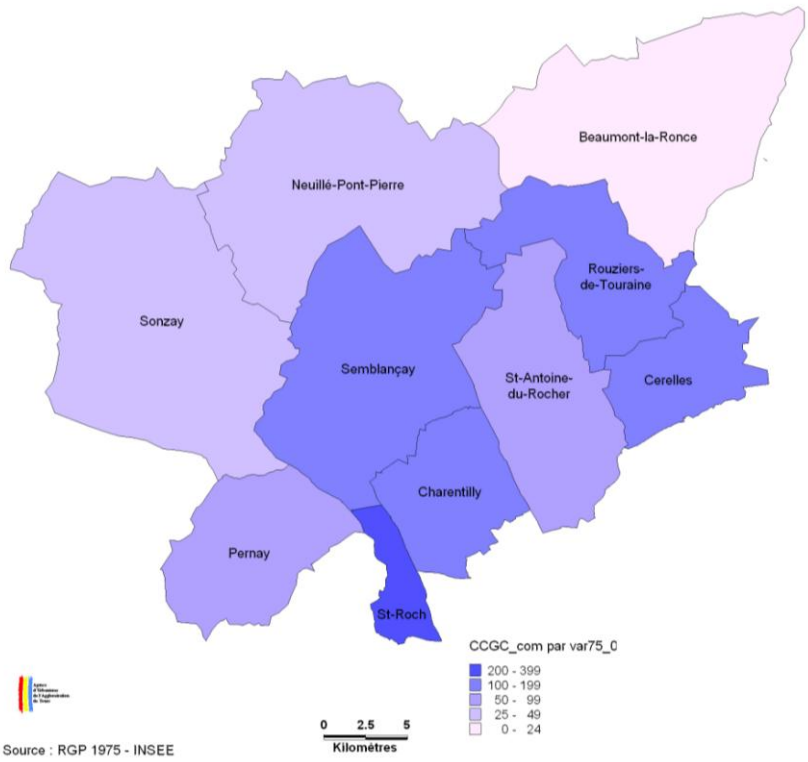
Entre 1999 et 2006 :
Entre 1999 et le dernier recensement, Charentilly a connu un ralentissement de la croissance démographique par rapport à l'ensemble des autres communes de CCCG puisqu'on observe le taux de croissance annuel communal le plus bas de la Communauté de Communes.

Taux annuel moyen de variation de la population de la CCGC entre 1999 et 2006

Communes	Population 1999	Population 2006	Taux annuel moyen
Beaumont-la-Ronce	995	1109	1,56
Cerelles	982	1211	3,04
Charentilly	987	1030	0,61
Neuillé-Pont-Pierre	1765	1930	1,28
Pernay	865	997	2,05
Rouziers-de-Touraine	1037	1194	2,03
Saint-Antoine-du-Rocher	1095	1252	1,93
Saint-Roch	871	1168	4,28
Semblançay	1692	1963	2,15
Sonzay	1100	1233	1,64
CCGC	11389	13087	2,01

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA CC DE GÂTINE ET CHOISILLES ENTRE 1975 ET 1999



Une densité moyenne

Avec 72,9 habitants/km², Charentilly enregistre une densité moyenne au regard de ce que l'on a dans la Communauté de Communes, et en deçà de celle du département qui est de 94,7 habitants au km².

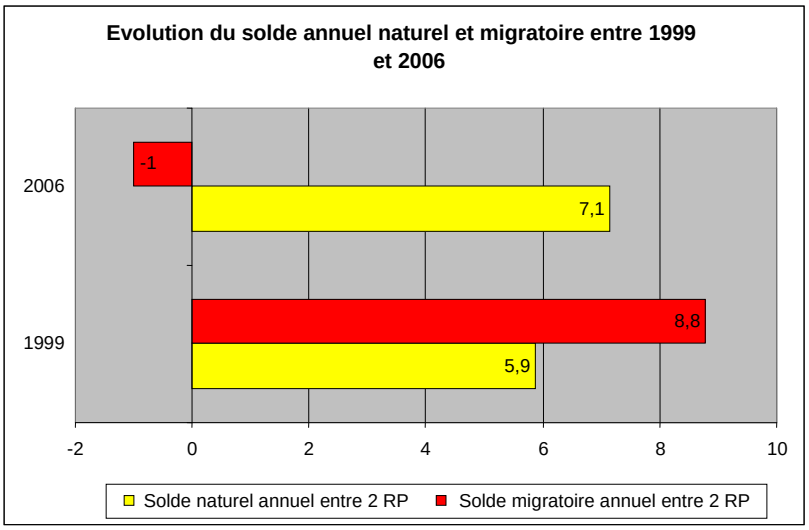
La densité la plus forte correspond à celle de Saint-Roch (245,9 hab/km²). La densité repérée la moins élevée correspond à la commune de Sonzay (25,5 hab/km²).

Les communes qui enregistrent les plus fortes densités correspondent à celles les plus proches de l'agglomération tourangelle, (Charentilly, Saint-Roch, Pernay, Semblançay, Saint-Antoine-du-Rocher, Cérelles, Rouziers-de-Touraine). Ce sont également celles-ci qui ont connu les croissances démographiques les plus fortes depuis 1975 (voir carte ci-dessus).

Source : Insee, RP2006

Superficie et densité de la CCGC en 2006		
Communes de la CCGC	Superficie (km²)	Densité RP 2006 (km²)
Beaumont-la-Ronce	**39,04**	**28,4**
Cérelles	12,30	98,5
Charentilly	**14,13**	**72,9**
Neuillé-Pont-Pierre	39	49,5
Pernay	17,61	56,6
Rouziers-de-Touraine	18,19	65,6
Saint-Antoine-du-Rocher	24,23	51,7
Saint-Roch	**4,75**	**245,9**
Semblançay	35,66	55
Sonzay	48,34	25,5
Département	**6.126,7**	**94,7**

Une croissance démographique issue majoritairement du solde naturel



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 – Etat civil

Les 43 habitants comptabilisés entre 1999 et 2006 sont issus à 116% du solde naturel, et à -16% du solde migratoire.

La baisse de la croissance démographique constatée à partir de 1990 s'explique par la baisse importante du solde migratoire. En effet, alors que le taux annuel moyen de variation de la population dû au solde migratoire était de 3,22% pour la période intercensitaire 82/90, il passe à 0,96% pour la période 90/99 et à -0,1% pour la période 99/06.

Facteurs d'évolution démographique		
Année	*1999*	*2006*
Taux de croissance annuelle démographique entre 2 RP (%)	1,60	0,61
Nombre de naissances	92	88
Nombre de décès	39	38
Solde naturel entre 2 RP	53	50
Solde migratoire entre 2 RP	79	-7
Part issue du solde naturel	**40**	**116**
Part issue du solde migratoire	**60**	**-16**
Taux annuel moyen de variation de la pop. dû au mouvement naturel entre 2 RGP (%)	0,64	0,71
Taux annuel moyen de variation de la pop. dû au mouvement migratoire entre 2 RGP (%)	0.96	-0,10

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales – Etat civil

Le solde naturel bénéficie de l'arrivée des jeunes ménages des périodes passées et devient le seul moteur de la croissance démographique.

La croissance démographique a été maîtrisée grâce à un dispositif du droit des sols destiné à gérer de manière cohérente le développement urbain.

Une population jeune qui connaît un vieillissement sensible

On peut qualifier la population de Charentilly comme "jeune" : l'indice de jeunesse qui exprime le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans par rapport à celles de plus de 60 ans était de 1,84 en 2006. Cela signifie qu'en 2006, sur 100 personnes de plus de 60 ans, on comptait 184 habitants de moins de 20 ans. Ceci est à mettre en relation avec l'arrivée de jeunes couples et leurs enfants. Mais l'arrivée de jeunes ménages ayant diminué lors du dernier recensement, le vieillissement risque de s'accentuer les prochaines années.

Cependant, on note un vieillissement sensible de la population.

Le poids des moins de 20 ans par rapport à l'ensemble de la population passe en effet de 32% en 1990 à 28,7% en 2006, alors que celui des plus de 60 ans progresse durant la même période équivalant à 13% en 1990, et 15,5% de la population totale en 2006.

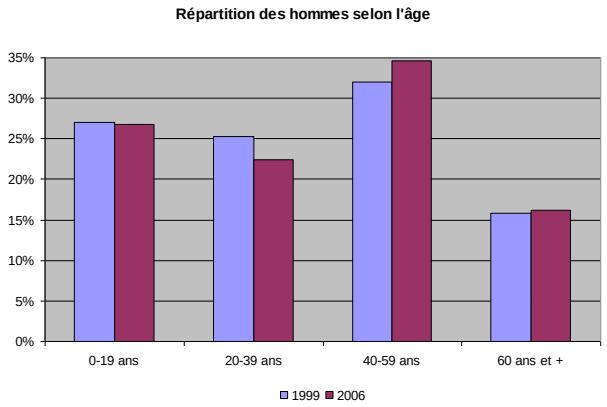
La classe des 20-39 ans diminue également et apparaît en 2006 la classe étant la moins importante après la classe des plus de 60 ans. Ceci est du surtout à la baisse de la classe des 20-30 ans.

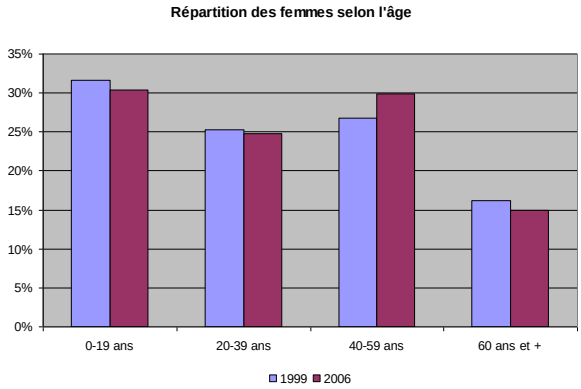
On constate une baisse de la part de la population féminine de moins de 20 ans et une hausse de la part de la population masculine de plus de 60 ans (voir graphique ci-dessous).

L'évolution de l'indice de jeunesse est révélatrice du vieillissement de la population en passant de 2,37 en 1990, à 1,84 en 2006.

	Classes d'âges					
	Population RGP-90		Population RGP-99		Population RP-2006	
Classes d'âge	Valeur absolue	Part (%)	Valeur absolue	Part (%)	Valeur absolue	Part (%)
Moins de 20 ans	275	*32*	290	*29,3*	295	*28,7*
20-39 ans	246	*29*	250	*25,3*	243	*23,6*
40-59 ans	219	*26*	289	*29,3*	331	*32,2*
60 ans et +	116	*13*	158	*16*	160	*15,5*
Population Totale	855	*100*	987	*100*	1030	*100*
Indice de jeunesse	2,37		1,84		1,84	

Sources : Insee - Recensements de la population





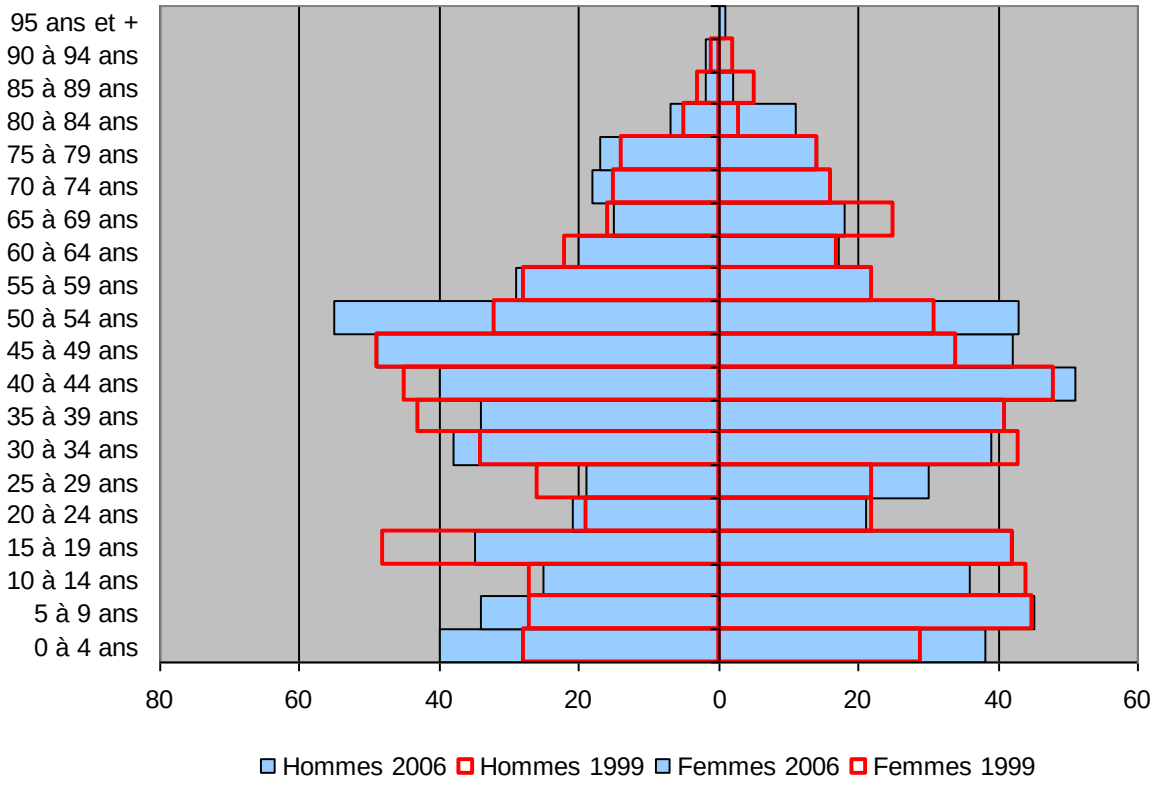
Source : INSEE – recensement de la population

La pyramide des âges conforte ce qui a décrit ci-dessus.
La base de celle-ci est relativement large en raison de la proportion importante des moins de 20 ans. Le vieillissement de la population est symbolisé par le gonflement des classes d'âges supérieures à 50 ans.

Ce vieillissement de la population va modifier à terme les besoins de la population en termes d'équipements publics et de services de proximité notamment.

La pyramide des âges présente certaines caractéristiques de la population périurbaine :

- une population importante des moins de 20 ans,
- les 20-30 ans peu représentés quittent la commune pour trouver un emploi, un logement locatif ou continuer des études (surtout les 20-24 ans),
- les classes dominantes sont les 40-45 ans, c'est-à-dire l'âge de l'accession à la propriété.



Source : INSEE - RGP

Une évolution croissante du nombre des ménages

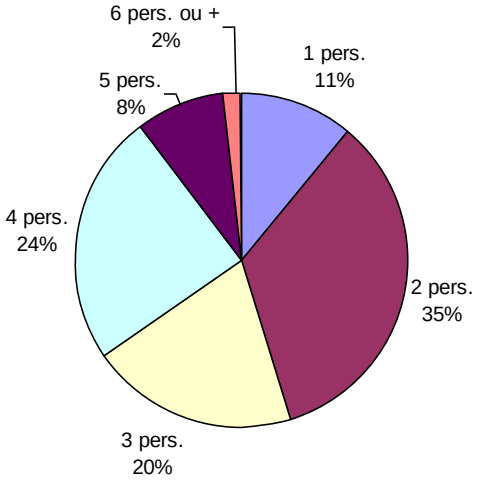
En 2006 on compte 163 ménages de plus qu'en 1982, soit une augmentation de 76%. On note cependant une baisse du rythme de croissance depuis 1982.

Nombre de ménages				Evolution (%)			
1982	1990	1999	2006	82/90	90/99	99/06	82/06
215	278	335	378	29%	20,5%	13%	76%

Sources : Insee – RP1982 à 1990 dénombrements – RP1999 et RP2006 exploitations principales

Une réduction de la taille des ménages

La taille des ménages en 1999

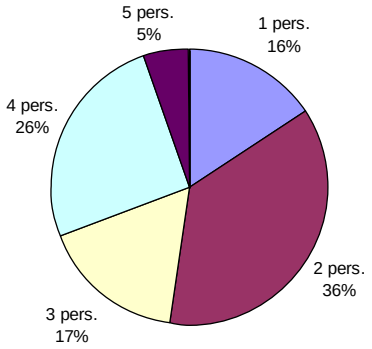


L'évolution plus importante du nombre de ménages par rapport à celle de la population se traduit par une baisse sensible de la taille des ménages.

	Population des ménages	Ménages
1982	641	216
1999	973	335
2006	1030	378
Evolution 82/99 (%)	54%	56%
Evolution 99/06 (%)	6%	13%

Sources : Insee – RP1982 dénombrement – RP1999 et RP2006 exploitations principales

La taille des ménages en 2006



Sources : Insee – RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires

Cette baisse se poursuit avec un nombre moyen de personnes par ménage passant de 2,9 en 1999, à 2,7 en 2006.

Le nombre et la part des ménages de deux personnes connaissent une évolution croissante depuis 1982. Cette part est passée de 24,6% en 1982 à 36%. Cette catégorie correspond à des jeunes couples et à des ménages dont les enfants ont quitté la cellule familiale.

A contrario, le poids des ménages de cinq personnes ou plus se réduit durant ces vingt dernières années, en raison d'une réduction des familles avec plus de trois enfants.

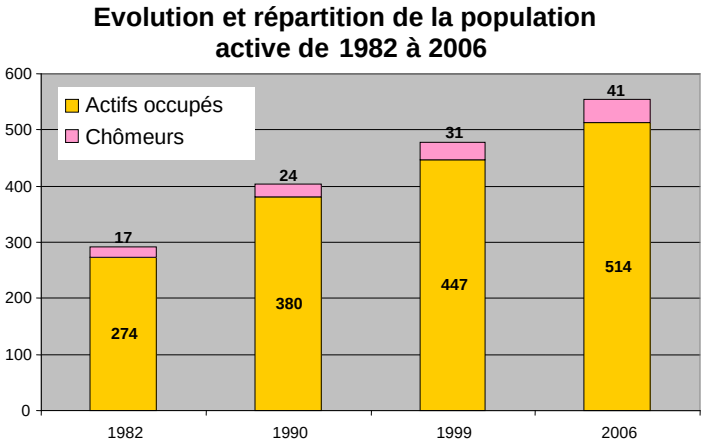
Taille des ménages								
Années	1982		1990		1999		2006	
	Valeur absolue	*Part (%)*	*Valeur absolue*	*Part (%)*	*Valeur absolue*	*Part (%)*	*Valeur absolue*	*Part (%)*
1 personne	39	*18,1*	38	*13,7*	37	*11*	60	*15,9*
2 personnes	53	*24,6*	85	*30,6*	115	*34,3*	137	*36,2*
3 personnes	47	*21,9*	46	*16,5*	67	*20*	64	*16,9*
4 personnes	49	*22,8*	65	*23,4*	82	*24,5*	97	*25,6*
5 personnes ou plus	27	*12,6*	44	*15,7*	34	*10,1*	20	*5,3*
Total	215	*100*	278	*100*	335	*100*	378	*100*

Sources : Insee – RP1982 et RP1990 exploitation au quart - RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires

Alors que la part des ménages d'une personne connaissait une évolution décroissante depuis 1982, le dernier recensement enregistre une remontée en passant de 11% en 1999, à 16% en 2006. L'évolution en baisse depuis 1982 est liée à la diminution de jeunes décohabitants et de personnes âgées vivant seules et à l'accueil important de jeunes ménages à cette période (phénomène de périurbanisation). La remontée en 2006 peut

s'expliquer notamment par l'augmentation du nombre de divorces mais aussi par le vieillissement de la population.

Une population active en progression



La population active connaît une évolution croissante depuis 1982 : entre 1982 et 2006 elle a augmenté en passant de 291 à 514 individus. Cette évolution est synonyme de dynamisme pour une commune.

L'évolution de la population active suit celle de la population totale, avec un ralentissement du rythme de croissance à partir de 1990.

Sources : Insee – RP1982 et RP1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales
Champ statistique : Personnes âgées de 15 à 64 ans

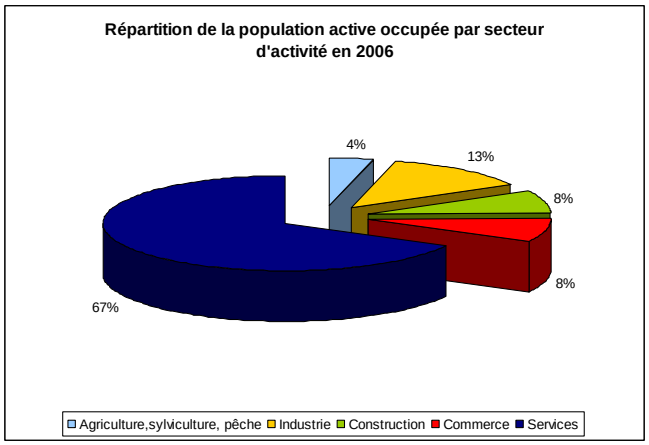
À noter : le nouveau recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée, et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Une part de l'évolution de la population active ayant un emploi entre 1999 et 2006 peut être liée à ce changement.

La commune de Charentilly compte 7,4% de chômeurs, ce qui est peu élevé. La Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles est un des secteurs du département les moins touchés par le chômage. Cela peut être lié à la proximité de l'agglomération tourangelle et à une arrivée d'accédants à la propriété plus aisés en relation avec la forte augmentation du foncier (source : synthèse du diagnostic PLH – octobre 2006).

	1982		1990		1999		2006	
Population active	Valeur absolue	*Part (%)*	Valeur absolue	*Part (%)*	Valeur absolue	*Part (%)*	Valeur absolue	Part (%)
Actifs occupés	274	*94,2*	380	*94,1*	447	*93,5*	514	*92,6*
Chômeurs	17	*5,8*	24	*5,9*	31	*6,5*	41	*7,4*
Population active	291	*100*	404	*100*	478	*100*	555	100
Evolution de la population active entre RGP (%)			38,8%		18,3%		16,1%	

Sources : Insee – RP1982 et RP1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales
Champ statistique : Personnes âgées de 15 à 64 ans

Répartition de la population active occupée par secteur d'activité et catégorie socio-professionnelles



Source : INSEE, RP2006 – exploitation complémentaire
Champ statistique : Population active occupée de 15 ans ou plus

À noter : les données sur la population active occupée des deux derniers tableaux ne sont pas issues de la même exploitation du recensement : le premier est issu de l'exploitation principale *(ensemble des bulletins collectés)* et le second de l'exploitation complémentaire *(25% des bulletins collectés)* ce qui explique l'écart de 14 personnes.

En 2006, le secteur tertiaire prédomine largement : il représente 2/3 des actifs occupés. Ce constat s'inscrit dans la tendance nationale et est caractéristique d'une commune périurbaine.

Répartition par secteur d'activités en 2006		
	Valeur absolue	*Part (%)*
Agriculture,sylviculture, pêche	20	*4*
Industrie	64	*13*
Construction	40	*8*
Commerce	40	*8*
Services	336	*67*
Population active totale occupée	500	*100*

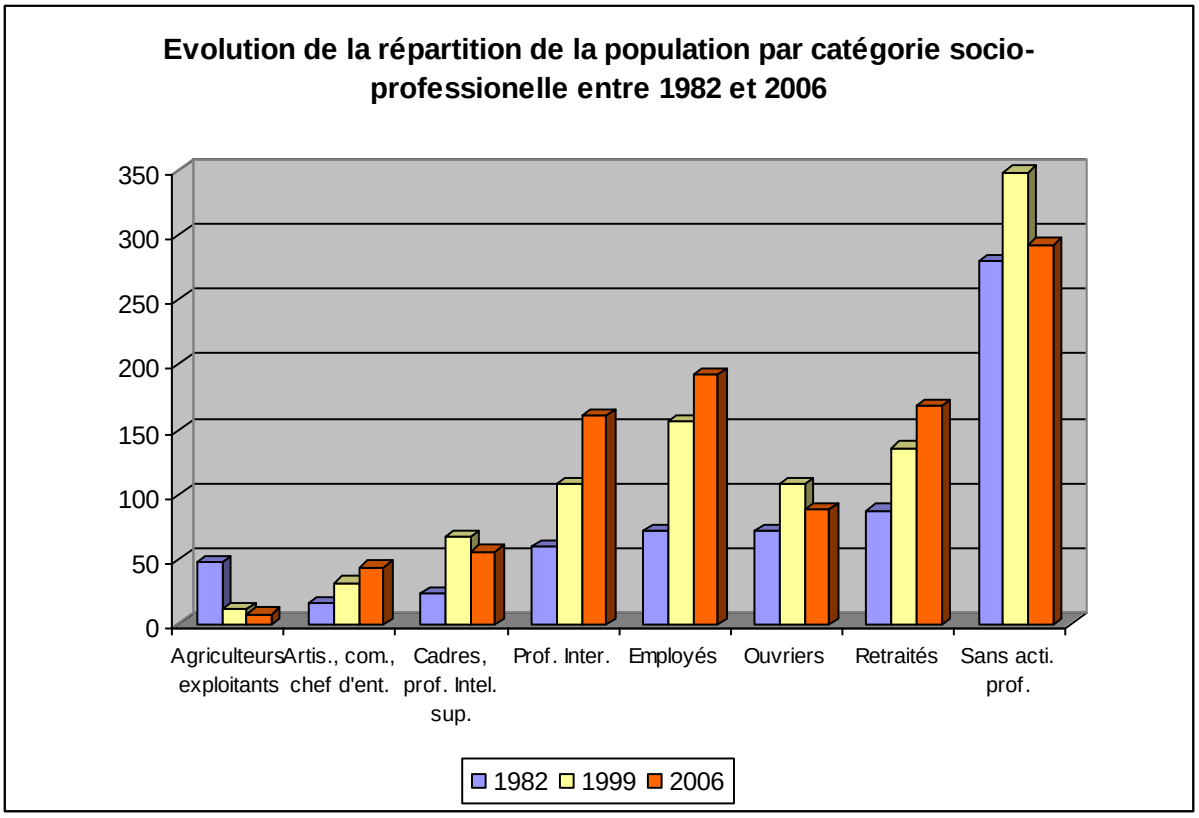
Répartition de la population totale par catégorie socio-professionnelle

	1982		1999		2006	
	Valeur absolue	*Part (%)*	Valeur absolue	*Part (%)*	Valeur absolue	*Part (%)*
Agriculteurs exploitants	48	*7,3*	12	1,2	8	0,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	16	*2,4*	32	3,3	44	4,4
Cadres, et professions intellectuelles supérieures	24	*3,6*	68	7	56	5,6
Professions intermédiaires	60	*9*	108	11,2	160	15,9
Employés	72	*11*	156	16,1	192	19
Ouvriers	72	*11*	108	11,2	88	8,7
Retraités	88	*13,3*	136	14	168	16,7
Sans activité professionnelle	280	*42,4*	348	36	292	29
TOTAL	660	*100*	968	100	1 009	100,0

Sources : INSEE, RP1982 exploitation au quart - RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires

Depuis 1982, la part et la valeur absolue du nombre d'agriculteurs exploitants baissent nettement. Cette évolution s'inscrit dans la tendance nationale et est caractéristique des communes périurbaines qui voient les espaces naturels et agricoles diminués en superficie en raison du développement de l'urbanisation.

De même on observe une diminution du nombre d'ouvriers mais aussi du nombre de cadres.



Sources : INSEE, RP1982 exploitation au quart - RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires

Conformément à ce qui a été décris précédemment, ce sont les catégories socio-professionnelles du secteur tertiaire qui ont connu la plus forte croissance (artisans, /professions intermédiaires/employés).

L'évolution croissante du nombre de retraités confirme la tendance au vieillissement de la population.

Des migrations domicile travail essentiellement dans l'agglomération de Tours

En 2006, la commune de Charentilly comptabilisait 170 emplois pour une population active occupée de 516 personnes. 96 personnes habitent et travaillent sur la commune de Charentilly, soit 19% de la population active occupée.

La différence entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs sur la commune révèle le caractère résidentiel de la commune. 404 personnes séjournent sur Charentilly et travaillent à l'extérieur soit 81% de la population active occupée, dont les 3/4 travaillent dans l'agglomération de Tours et principalement sur Tours (40,8%).
Cette proportion est proche de celle observée sur la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles : 75% des personnes travaillent à l'extérieur de la communauté de communes, et principalement sur Tours (36%).

Personnes habitant à Charentilly et travaillant à l'extérieur de la commune en 2006					
	personnes habitant à …	*et travaillant à …*	*Nombre de sorties*	*Solde Entrées / Sorties*	*Part des flux (%)*
1	CHARENTILLY	TOURS	204	-182	40,8%
2	CHARENTILLY	CHARENTILLY	96	0	19,2%
3	CHARENTILLY	SAINT-CYR-SUR-LOIRE	40	-25	8,0%
4	CHARENTILLY	LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE	20	-16	4,0%
5	CHARENTILLY	SAINT-PIERRE-DES-CORPS	16	-16	3,2%
6	CHARENTILLY	CHAMBRAY-LES-TOURS	12	-12	2,4%
7	CHARENTILLY	FONDETTES	12	-12	2,4%
8	CHARENTILLY	LA RICHE	12	-8	2,4%
9	CHARENTILLY	JOUE LES TOURS	8	-5	1,6%
10	CHARENTILLY	PARCAY-MESLAY	8	-8	1,6%
	(…)	(16 autres destinations)	(…)	(…)	(…)
	Total des sorties		**501**	**-296**	**100%**

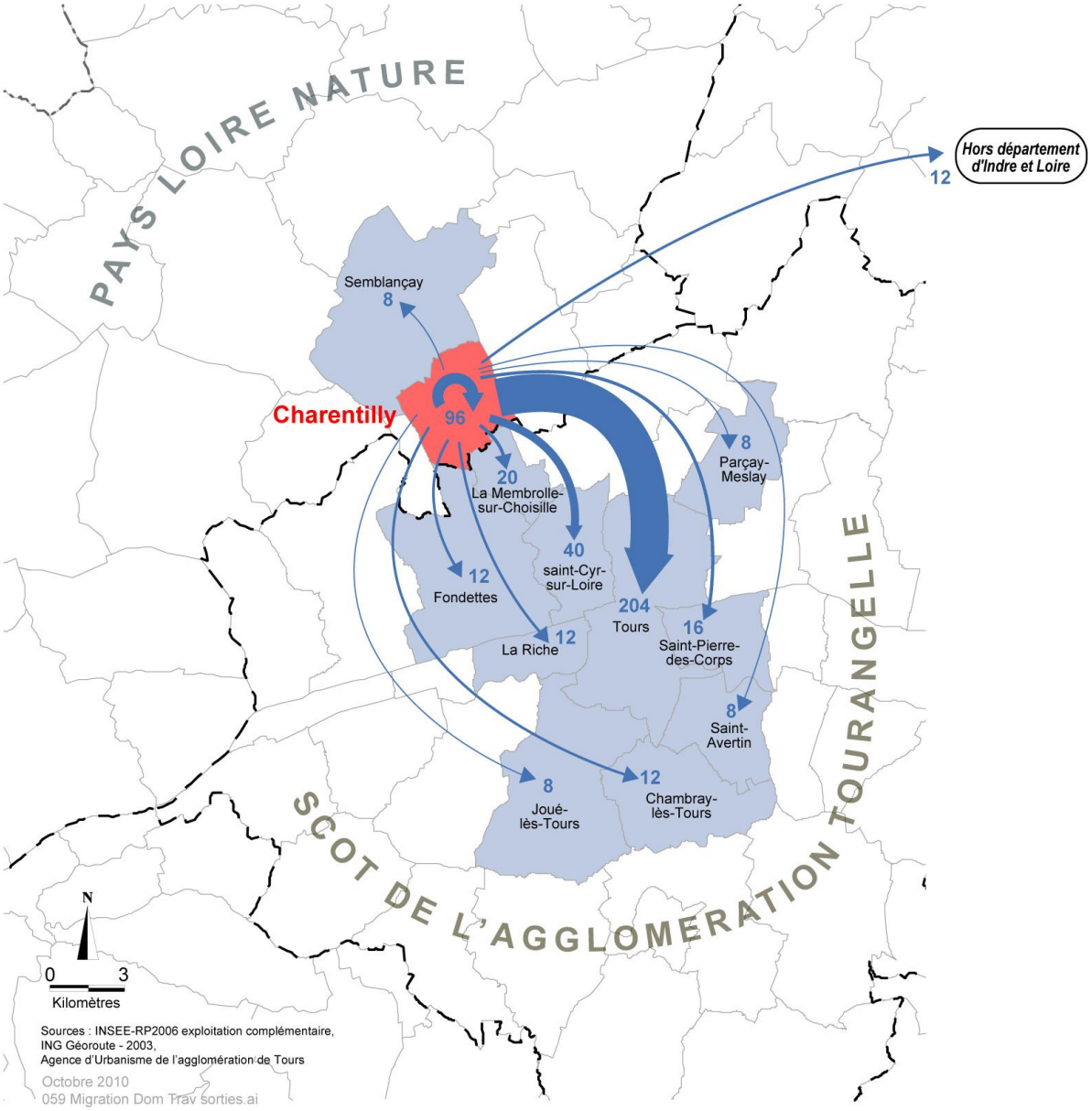
Source : INSEE, RP2006 exploitation complémentaire
Champ statistique : Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi

109 personnes de l'extérieur travaillent à Charentilly et occupent plus de la moitié des emplois de la commune. Près de 30% des entrées sont en provenance de l'agglomération de Tours dont une majorité de Tours (10,6%).

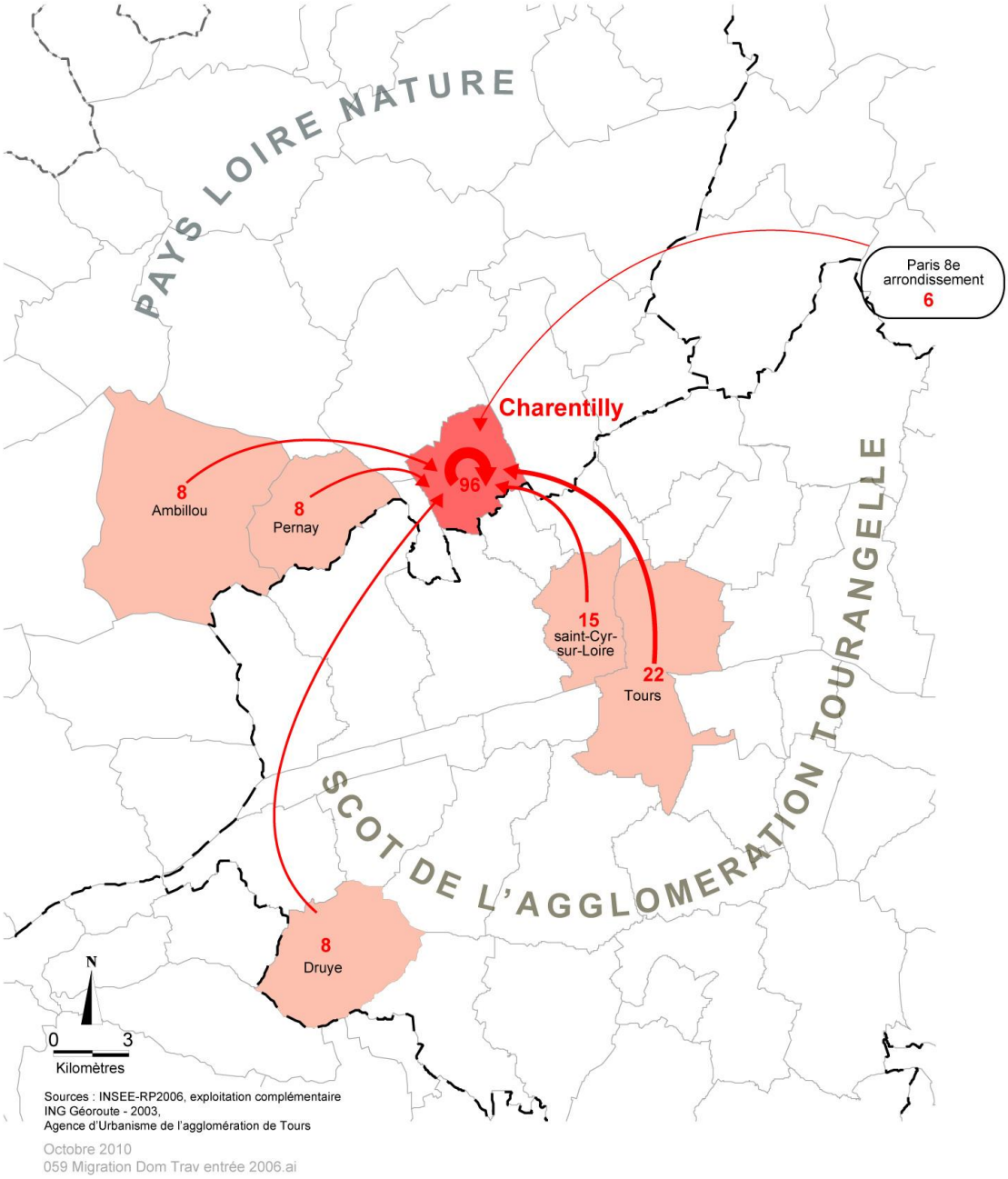
Personnes habitant à l'extérieur de la commune et travaillant à Charentilly en 2006					
	personnes habitant à …	*et travaillant à …*	*Nombre d'entrées*	*Solde Entrées / Sorties*	*Part des flux (%)*
1	CHARENTILLY	CHARENTILLY	96	0	46,8%
2	TOURS	CHARENTILLY	22	-182	10,6%
3	SAINT-CYR-SUR-LOIRE	CHARENTILLY	15	-25	7,1%
4	PERNAY	CHARENTILLY	8	+8	3,8%
5	AMBILLOU	CHARENTILLY	8	+8	3,8%
6	DRUYE	CHARENTILLY	8	+8	3,7%
7	PARIS 8E ARRONDISSEMENT	CHARENTILLY	6	+2	3%
8	LA-MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE	CHARENTILLY	4	-16	2%
9	SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER	CHARENTILLY	4	+4	2%
10	LA RICHE	CHARENTILLY	4	-8	1,9%
	(8 autres provenances)	(…)	(…)	(…)	(…)
	Total des entrées		**205**	**-296**	**100%**

Source : INSEE, RP2006 exploitation complémentaire
Champ statistique : Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi

CHARENTILLY
Les migrations domiciles/travail
sorties (à partir de 5)

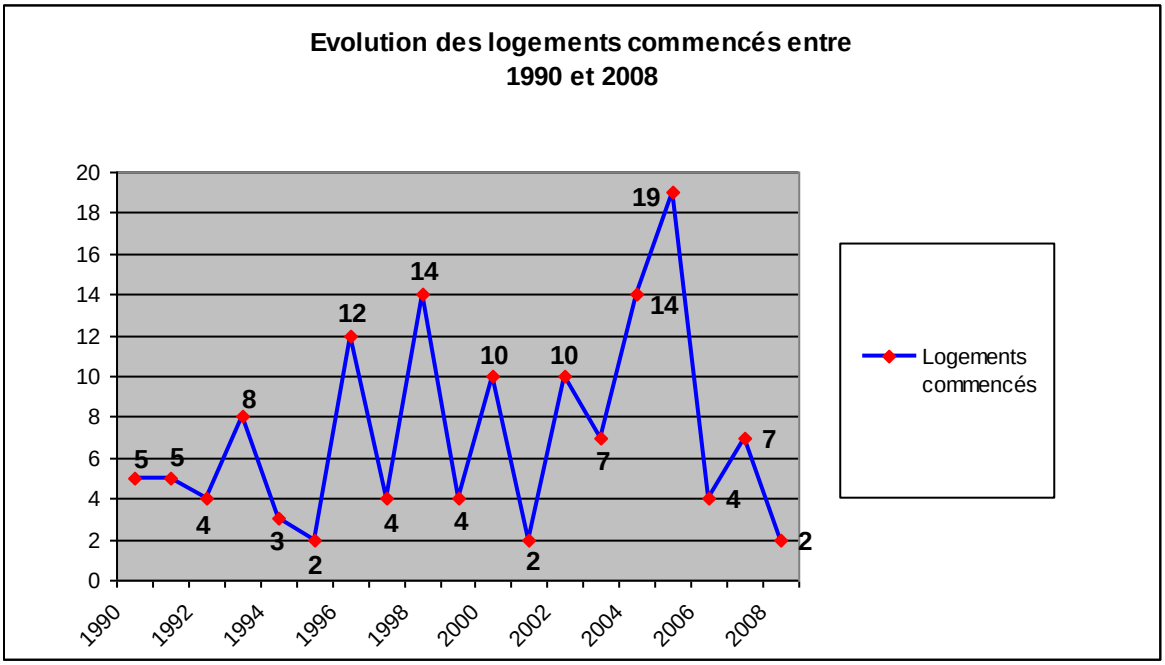


CHARENTILLY
Les migrations domiciles/travail
entrées (à partir de 5)



1.2. Le parc de logements

Un rythme de construction **irrégulier et en baisse**



Source : DRE, SITADEL et commune

En 2004, le parc de Charentilly **compte 400 logements** (enquête annuelle de recensement de 2004).

Depuis 15 ans le rythme de constructions de logements commencés est **irrégulier** sur la commune : entre 1990 et 2008, on dénombre la construction de **136** logements (données communales), soit une moyenne de **7,2** logements par an.

année	Nombre de logements commencés					Nb de lgt autorisés Données commune
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	Total Données état	
1990	5	0	0	0	**5**	
1991	5	0	0	0	**5**	
1992	4	0	0	0	**4**	
1993	3	0	5	0	**8**	
1994	3	0	0	0	**3**	
1995	2	0	0	0	**2**	
1996	4	8	0	0	**12**	
1997	4	0	0	0	**4**	
1998	13	1	0	0	**14**	
1999	3	1	0	0	**4**	
2000	10	0	0	0	**10**	
2001	2	0	0	0	**2**	
2002	10	0	0	0	**10**	
2003	7	0	0	0	**7**	
2004	10	0	4	0	**14**	
2005	17	0	0	2	**19**	**19**
2006 *						**4**
2007						**7**
2008 en cours						**2**
Total	**102**	**10**	**9**	**2**	**123**	**136**

Source : Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer, données SITADEL

Les logements pavillonnaires prédominent largement et représentent 3% des logements réalisés depuis 1990. La proportion restante se répartie ainsi :
- individuels groupés : 8%.
- collectifs : 7%.
- résidence : 2%.

L'évolution de la construction des logements est marquée cependant par son irrégularité avec principalement une baisse de la construction au début des années 1990 et 2000 (voir graphique – moyenne mobile).

Les données, depuis 2003, témoignent d'une croissance **irrégulière et en baisse depuis 2003**. En effet on constate un pic de croissance entre 2003 et 2006, (on compte quasiment trois fois plus de logements construits en 2005 par rapport à ceux réalisés en 2003), une chute entre 2005 et 2006 puis une baisse irrégulière de la construction. En 2008, on constate un des plus bas rythme de construction (2 logements) que la commune ait connu.

L'objectif est de régulariser au mieux le rythme de construction sur le territoire communal par une maîtrise du droit des sols.

Un projet de lotissement en cours :
Le lotissement "Les Poiriers" mis en œuvre par le promoteur Icade est en cours de réalisation.
Il prévoit 36 lots à bâtir. Mais dans le contexte actuel de crise notamment immobilière, des difficultés de commercialisation se font ressentir.

Une part de logements locatifs aidés sur la commune encore insuffisante

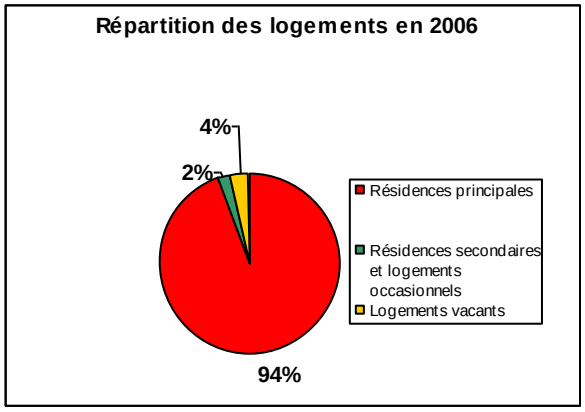
Etat des logements locatifs sociaux de Charentilly

Constructeurs	Année de construction	Adresse	Bailleurs	Typologie	Nombre de logements	Type
Touraine Logement	1994	Impasse des Chevalerais	Touraine Logement	Maisons individuelles	5	3 T3, 2T4
Touraine Logement	1996	Rue de l'espérance	Touraine Logement	Maisons individuelles	5	3T3,2T4
Touraine Logement	1998	Rue de la Fortinière	Touraine Logement	Maisons individuelles	2	1T3,1T5
Touraine Logement	2007	Rue des Mailleries	Touraine Logement	Appartements	6	2T3,4T2

La commune compte 18 logements locatifs sociaux sur son territoire soit 4% de son parc de logements.
La construction de logements locatifs aidés dans la commune a débuté dans la décennie 1990, puis on constate une absence de construction pendant 10 ans (1998-2007). En 2007, le rythme de construction a repris avec la construction de 6 logements locatifs aidés. Ces logements bénéficient d'une situation favorable puisqu'ils se situent dans le centre-bourg (impasse de l'espérance et impasse des Chevaleraies). La typologie des logements proposés offre une part de mixité (maisons, appartements). **Mais, dans l'ensemble l'offre de logements locatifs aidés est insuffisante.**

Projet de logements locatifs aidés de la commune :
Dans les années à venir, la commune compte développer un projet de logements sociaux dans la zone dite "des Chevaleraies" dont la commune maîtrise le foncier. Mais il est souhaitable de développer un programme mixte sur cette zone puisqu'il se situe à proximité de logements locatifs aidés afin d'éviter une concentration.
D'autres sites sont envisagés afin d'accueillir également des logements locatifs aidés : le futur quartier, l'espace libéré par le transfert de l'école.

Prédominance des résidences principales



Source : INSEE, RP2006 exploitation principale

En 2006, 94,5% des logements existants correspondent à des résidences principales.

La baisse des résidences secondaires et des logements vacants témoigne de la pression immobilière qui s'exerce sur la commune.
Le taux de vacance de 3,7% en 2006 est faible et largement en deçà de celui du département de 7,3%.

Catégorie de logements				
	1999		2006	
	Valeur absolue	*Part (%)*	Valeur absolue	*Part (%)*
Résidences principales	335	*89,8*	378	*94,5*
Résidences secondaires et logements occasionnels	14	*3,8*	7	*1,8*
Logements vacants	24	*6,4*	15	*3,7*
Total - logements	373	*100*	400	*100*

Sources : INSEE, RP1999 et RP2006 exploitations principales

Par ailleurs, l'évolution du nombre de résidences principales sur la commune et sur l'ensemble de la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles est largement au-dessus de celui du département de +10%.

Sur l'ensemble de la communauté de communes on a dénombré en moyenne 110 résidences principales supplémentaires par an entre 1990 et 2006.

Evolution des résidences principales			
	1999	2006	Evol.(%)
Charentilly	335	378	13%
CC de Gâtine et Choisilles	3 982	4 753	19%
Indre-et-Loire	231 405	255 344	10%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2006 exploitations principales

Un parc de logement exclusivement individuel et de grande taille

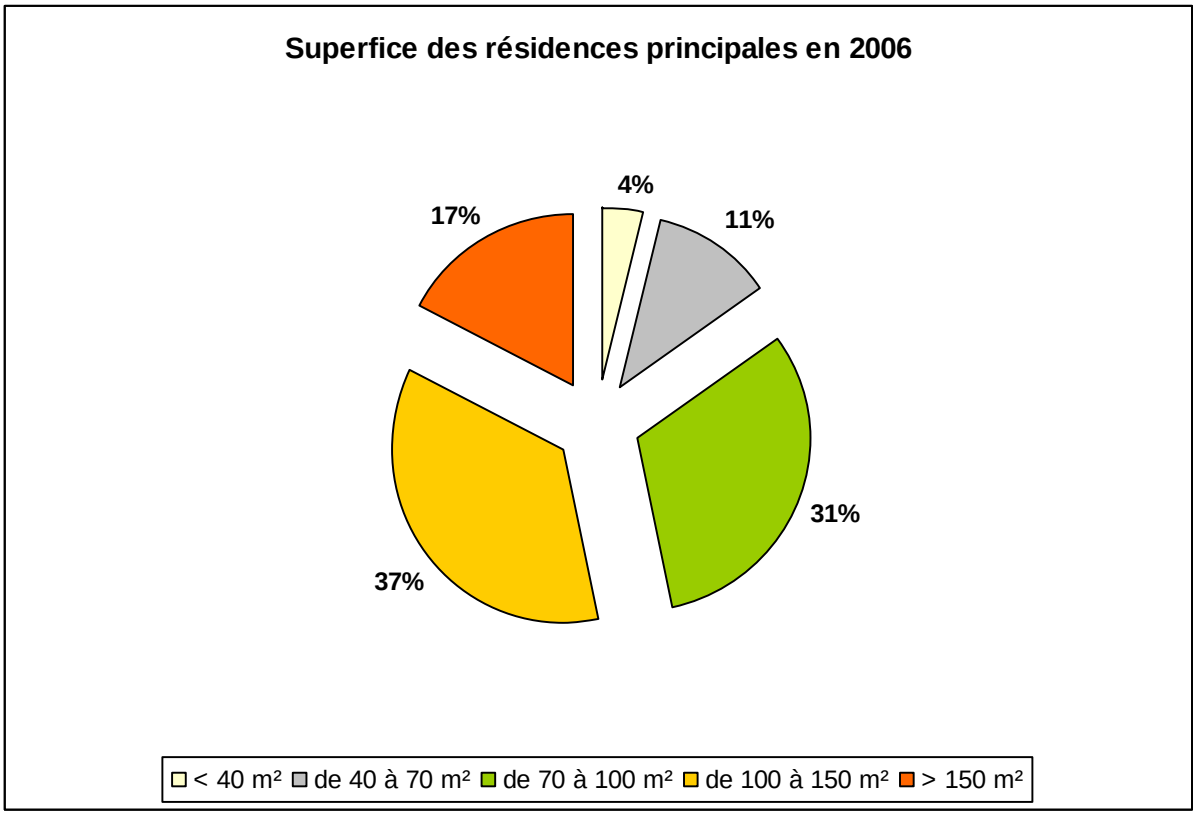
Ce sont des logements de grande taille : 85% des résidences principales ont plus de 4 pièces.

La part des logements de petite taille destinés notamment aux jeunes ménages et personnes seules reste modeste et diminue: 5% des résidences principales correspondent à des T1 et T2.

Taille des résidences principales en 2006		
	Valeur absolue	*Part (%)*
T1	3	*1%*
T2	16	*4%*
T3	37	*10%*
T4	79	*21%*
T5 et +	243	*64%*
Total résidences principales	378	*100%*

Source : INSEE, RP2006 exploitation principale

Ce type d'urbanisation correspond à ce que l'on trouve dans les espaces périurbains. C'est un développement consommateur d'espaces naturels et agricoles. **L'enjeu est de maîtriser ce développement en sachant que près de la moitié des résidences principales font plus de 100 m² (47%), soit le double de la part enregistrée dans le département (23%)**.



Source : INSEE, RP2006 exploitation principale

Un niveau de confort satisfaisant

Le confort du parc de la commune se situe dans la moyenne de la Communauté de communes : on constate cependant un art plus élevée de chauffage individuel électrique.

Confort des résidences principales

	Commune		Communauté de communes		Département	
	2006	%	2006	%	2006	%
Ensemble	378	100,0	4753	100,0	255 344	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	363	96,0	4632	97,5	248 045	97,1
Chauffage central collectif	0	0,0	50	1,1	46 572	18,2
Chauffage central individuel	148	39,2	1850	38,9	116 190	45,5
Chauffage individuel "tout électrique"	158	41,8	1753	36,9	66 386	26

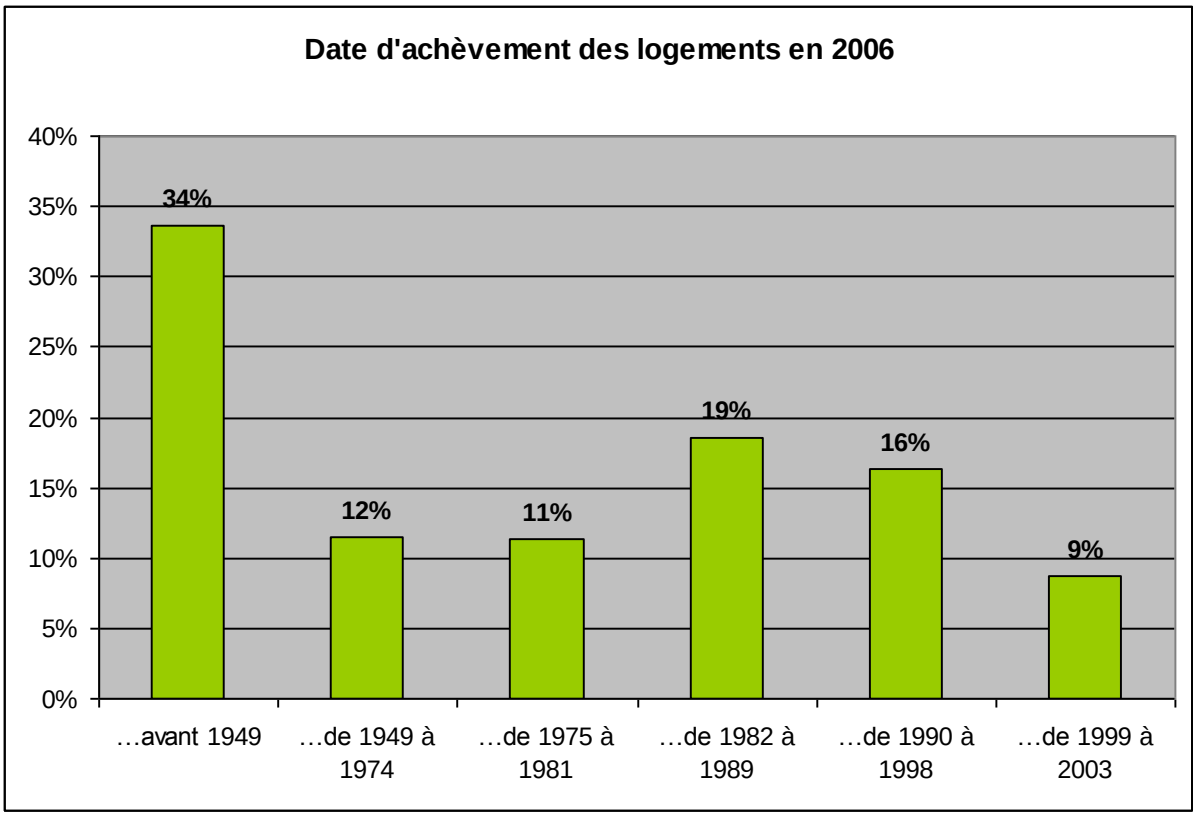
Source : INSEE, RP2006 exploitation principale

Un parc de logement ancien significatif

En 2006, plus d'un 1/3 des logements datent d'avant 1950 (33,4%), dont une majorité ont été construits avant 1915.

L'évolution croissante du parc de logement à partir des années 1950 jusqu'en 1990 coïncide avec l'évolution de la population pour la même période.

La baisse de la construction de logements à partir de 1990 correspond à un ralentissement du rythme de croissance de la population (voir évolution de la population).



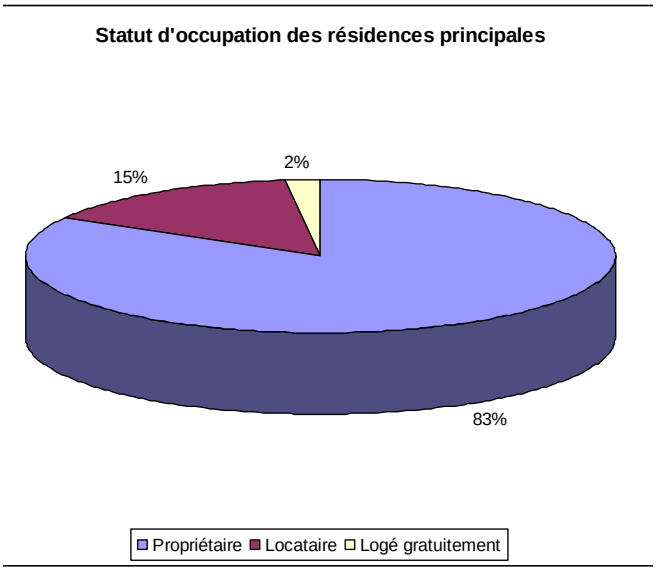
Source : INSEE, RP2006 exploitation principale

Le recensement en 2006 indique que 33,4 % des résidences principales ont été construites avant 1949, alors que cette part était de 36,7% en 1999. Cette évolution en baisse des logements anciens traduit le développement de l'urbanisation depuis les années 1990.

	Date d'achèvement des logements en **2006**		Date d'achèvement des logements en **1999**	
Logements construits …	Valeur absolue	Part (%)	Valeur absolue	*Part (%)*
Avant 1949	126	**33,4**	123	**36,7**
De 1949 à 1974	45	**11,9**	42	**12,5**
De 1975 à 1989	114	**30,2**	109	**32,5**
De 1990 à 2003	92	**24,4**	61	**18,2**
Résidences principales construites avant 2004	377	**100**	335	**100**

Sources : INSEE, RP1999 et RP2006 exploitations principales

Prédominance des propriétaires et un parc locatif à développer



Source : INSEE, RP2006 exploitation principale

En 2006, 83% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, ce qui est caractéristique des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle.

Le parc locatif est faible avec 14,8% des résidences principales en 2006. On note cependant une nette progression depuis 1990 : le parc locatif était de 9%. Le taux de locatifs sociaux est faible : 3% en 1999, contre 19% dans le département.

Ces caractéristiques correspondent à ce que l'on trouve à l'échelle de la communauté de communes, avec une prépondérance de logements de grandes tailles occupés par leurs propriétaires. Le parc locatif est de 20%, et le taux de locatifs sociaux pour la communauté de communes est de 5% (diagnostic PLH).

L'offre locative est importante en termes de mixité sociale et de dynamisme de la commune. En effet, elle contribue à l'accueil de nouveaux arrivants, mais également au maintien de jeunes sur place.

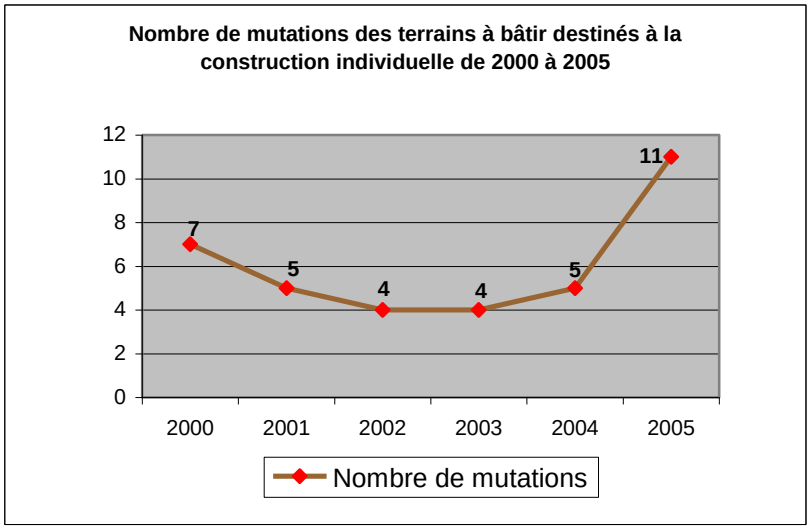
Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1990 et 2006						
	1990		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	315	100,0	335	100,0	378	100,0
Propriétaire	236	74,9	270	80,6	315	83,3
Locataire	25	7,9	55	16,4	56	14,8
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	9	2,7	12	3,2
Logé gratuitement	17	5,4	10	3,0	7	1,9

Sources : INSEE, RP1990 dénombrement - RP1999 et RP2006 exploitations principales

1.3. Le marché foncier

Marché foncier non bâti

Le nombre de mutations non bâties destinées à la construction de maisons individuelles est relativement bas depuis 2000. On dénombre 36 mutations, soit une moyenne de 7 mutations par an. Celles-ci représentent près de 8% de celles enregistrées sur l'ensemble de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles.



Source : DGI 37, 2000-2005.

Après une évolution à la baisse entre 2000 et 2003, le nombre de mutations a été multiplié par 3 entre 2003 et 2005, avec un pic de 11 mutations pour cette dernière année.

Mutations des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel entre 2000 et 2005		
Année	Nombre de mutations Charentilly	Nombre de mutations CC Gâtine et Choisilles
2000	7	120
2001	5	65
2002	4	54
2003	4	76
2004	5	45
2005	11	110
Total	**36**	**470**

Source : DGI 37, 2000-2005.

Terrains à bâtir destinés à la construction individuelle sur la CC Gâtine et Choisilles en 2005					
Communes	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Surface médiane (m²)	Prix médian des terrains (ht/€)	Prix médian des terrains (ht/m²/€)
Beaumont-la-Ronce	20	20.468	932	44.985	46
Cérelles	0	0	0	0	0
Charentilly	**11**	**12.676**	**1.169**	**64.000**	**56**
Neuillé-Pont-Pierre	7	14.050	1.298	53.000	42
Rouziers-de-Touraine	7	19.492	1.471	46.730	31
St-Antoine-du-Rocher	39	19.492	976	64.790	66
St-Roch	4	19.492	1.848	62.590	28
Semblançay	5	20.468	1.137	49.000	50,5
Sonzay	17	20.468	976	44.970	44,5
CC Gâtine et Choisilles	**110**	**146.606**	**1.137**	**49.000**	**44,55**

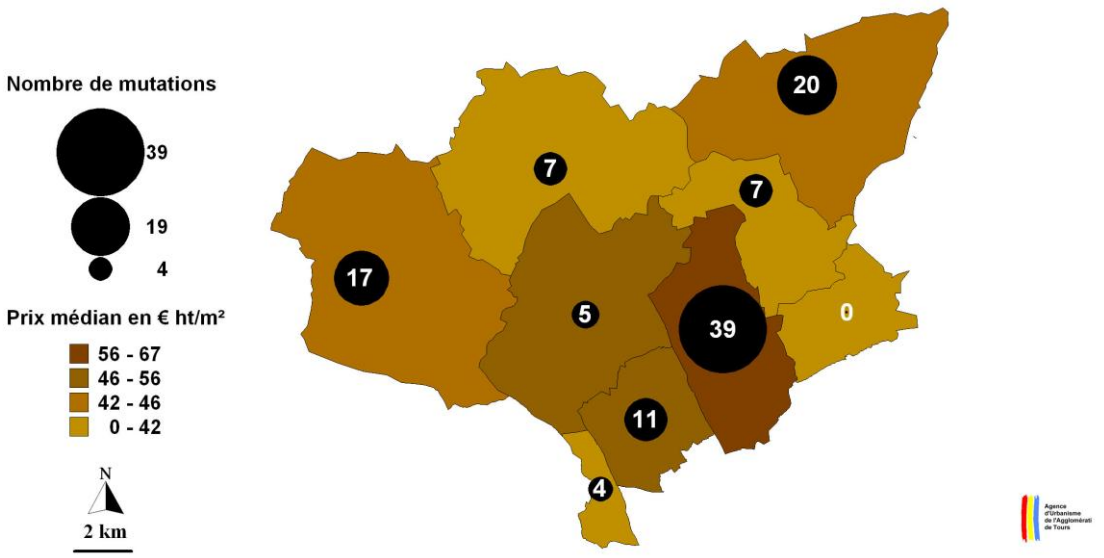
Source : DGI 37, 2005.

En 2005, Charentilly se situe au 4e rang des communes de la Communauté de Gâtine et Choisilles qui ont eu le plus de mutations de terrains destinés à la construction de maisons individuelles (10%), loin derrière Saint-Antoine-du-Rocher au 1ier rang (35%).

La surface médiane échangée de terrains à bâtir destinés à la maison individuelle était de 1.169 m², pour un prix médian de 56 € ht/m², soit au **2nd rang des prix les plus élevés de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles** derrière Saint-Antoine-du-Rocher.

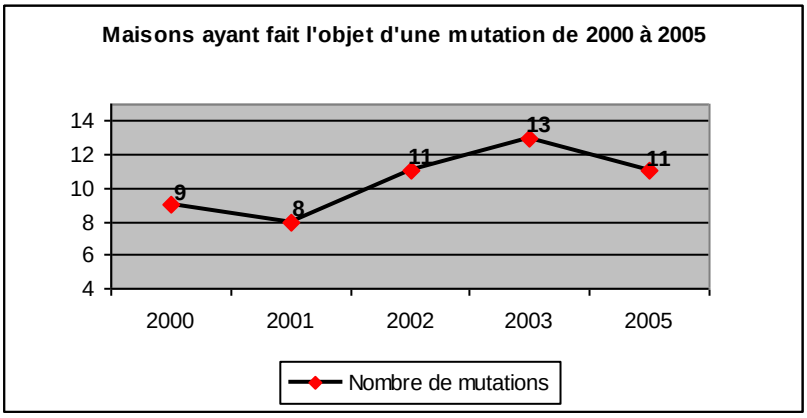
La dernière opération est le lotissement des Poiriers en cours de réalisation (2008). Elle propose les prix suivants :
Entre 70.000 et 100.000 euros pour des terrains à bâtir entre 700 et 1.000 m.
Ces prix sont très élevés et situent Charentilly parmi les communes les plus chers de la Communauté de Communes.

MUTATIONS DES TERRAINS À BÂTIR DESTINÉS À LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR LA CC DE GÂTINE ET CHOISILLES EN 2005



Marché foncier de l'immobilier

Le marché immobilier de Charentilly repose essentiellement sur celui des maisons individuelles, du fait de la structure du parc de logements décris précédemment.



Source : DGI 37, 2000-2005.

Entre 2000 et 2005, 52 ventes de maisons ont été enregistrées, soit près de 10 par année. Cela représente 8% du nombre total de ventes de maisons enregistrées sur la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles.

Mutations de maisons entre 2000 et 2005		
Année	Nombre de mutations Charentilly	Nombre de mutations CC Gâtine et Choisilles
2000	9	131
2001	8	115
2002	11	156
2003	13	145
2005	11	109
Total	**52**	**656**

Source : DGI 37, 2000-2005.

Entre 2000 et 2005, le nombre de ventes de maisons a oscillé entre un minimum de 8 et un maximum de 13 mutations.

Les dernières données en 2005 témoignent d'une tendance à la baisse par rapport à 2003 (-2 mutations).

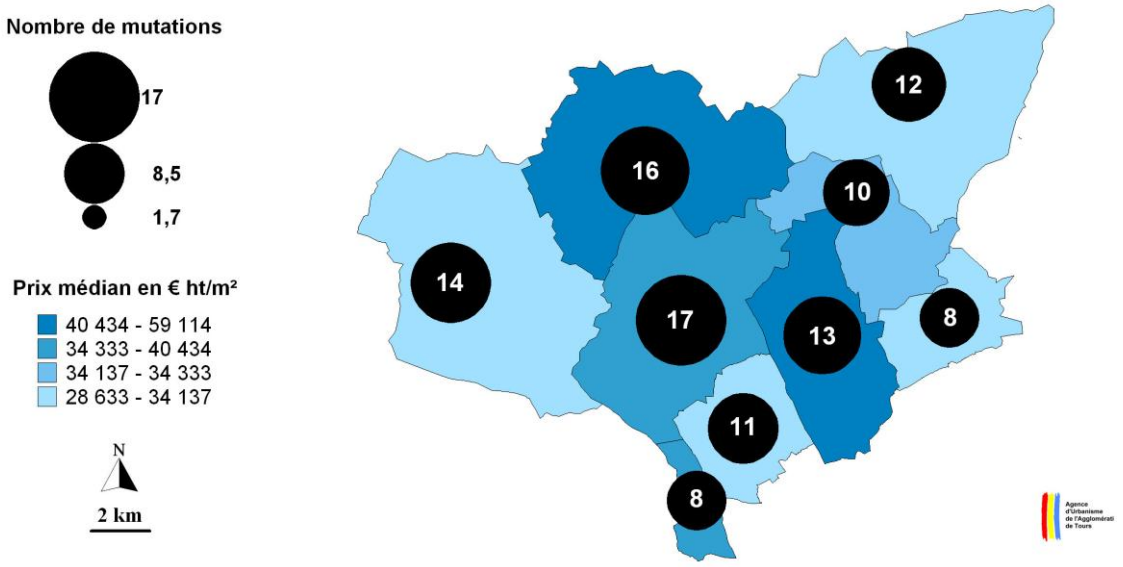
Maisons ayant fait l'objet d'une mutation sur la CC de Gâtine et Choisilles en 2005					
Communes	Nombre de mutations	Superficie totale des terrains (m²)	Surface médiane des terrains (m²)	Prix médian €/ht	Prix médian €/ht/pièce
Beaumont-la-Ronce	12	22.923	490	135.000	31.245
Cérelles	8	14.564	1.165	184.203	34.137
Charentilly	**11**	**25.539**	**1.063**	**168.000**	**33.600**
Neuillé-Pont-Pierre	16	30.970	1.002	147.500	40.434
Rouziers-de-Touraine	10	7.375	632	148.169	34.201
St-Antoine-du-Rocher	13	16.152	1.097	236.000	59.114
St-Roch	8	13.924	1.217	214.000	35.967
Semblançay	17	24.984	1.298	167.224	34.333
Sonzay	14	40.302	1.463	146.594	28.633
CC Gâtine et Choisilles	**109**	**196.733**	**1.097**	**167.224**	**34.201**

Source : DGI 37, 2005.

En 2005, Charentilly occupe le 6e rang des communes de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles pour ce qui est du nombre de ventes de maisons, soit 6 ventes de moins que Semblançay qui occupe le 1ier rang. Les ventes de maisons enregistrées sur la commune de Charentilly en 2005 représentaient 10% du nombre total de mutations réalisées sur le territoire intercommunal. Cependant, on note que l'écart entre le nombre de mutations maximal (17) et minimal (8) est limité (- 9).

La surface médiane de Charentilly est légèrement inférieure (1.063 m²) à celle de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles (1.097 m²), pour un prix médian à la pièce de 33.600 €, inférieur à celui enregistré sur le territoire intercommunal en 2005 (34.201 €/ht/pièce). Charentilly compte en effet parmi les communes dont le prix d'achat médian ht/pièce est le moins élevé, devant Beaumont-la-Ronce (31.245 € ht/pièce) et Sonzay (28.633 € ht/pièce). **Charentilly est donc la commune dont le prix/pièce pour l'achat d'une maison, est le moins élevé des communes en limite de l'agglomération de Tours**.

MUTATIONS DES MAISONS SUR LA CC DE GÂTINE ET CHOISILLES EN 2005



Source : DGI 37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours – 2005.

1.4. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles

Situé dans le Nord du département d'Indre-et-Loire, proche de l'agglomération de Tours, la Communauté de Gâtine et Choisilles est composée de 10 communes.
En raison d'un développement démographique et d'une urbanisation croissante qui modifient l'image des bourgs et du paysage, la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles s'est engagée dans l'étude d'un PLH (Programme Local de l'Habitat), afin de définir une politique de l'habitat intercommunale et cohérente sur l'ensemble du territoire.
Suite au diagnostic, le PLH a défini les orientations suivantes :

● Maîtriser le foncier pour un développement durable :
- production de logements moins consommateurs de foncier,
- intégration dans le paysage,
- proximité des bourgs,
- favoriser la mixité sociale,
- développer l'architecture bioclimatique et la qualité des constructions,
- permettre l'utilisation des énergies renouvelables.

● Développer le parc locatif à loyer et charges modérés :
- permettre à l'ensemble de la population de se loger convenablement,
- respecter le cadre de vie et l'identité des territoires.

● Prendre en compte les besoins de l'ensemble de la population :
- prendre en compte le vieillissement de la population,
- favoriser le logement des jeunes,
- favoriser le logement des personnes ayant des difficultés d'insertion,
- développer l'accueil et le logement des gens du voyage.

● Favoriser l'accession à la propriété pour des ménages travaillant sur le territoire et disposant de revenus modestes :
- permettre à des ménages à revenus modestes travaillant dans le territoire d'accéder à la propriété,
- limiter les déplacements domicile-travail,
- diversifier l'habitat et favoriser l'accueil de jeunes ménages.

● Réhabiliter le parc existant et réduire les consommations d'énergies :
- résorber la vacance et lutter contre l'habitat indigne,
  . adapter les logements aux personnes âgées,
  . développer le logement locatif à loyer modéré,
- améliorer la qualité thermique des logements afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

● Développer la politique de l'habitat au niveau de la communauté de communes :
- sensibiliser la population et les élus sur les enjeux qualitatifs de l'habitat,
- mutualiser les ressources techniques en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les objectifs quantitatifs concernant Charentilly sont les suivants :

- **48 logements sur la période 2009-2015**
- **dont 8 logements HLM sur les 6 ans**
- **soit une moyenne de 8 logements par an**

Synthèse :	**Enjeux :**
- un rythme de construction irrégulier et en baisse	- régulariser le rythme de construction
- un parc de logement constitué à 98% de maisons individuelles	- diversifier l'offre de logements
-une part modérée de logements locatifs aidés en augmentation	- renforcer la part de locatifs sociaux
-un programme d'actions du PLH	-Etre en cohérence avec les objectifs du PLH

1.5. Mise en perspective des besoins démographiques

- Les orientations du SCOT sur la commune de Charentilly sont de « maintenir le juste niveau de développement pour faire face au vieillissement de la population, permettre le renouvellement générationnel ou maintenir le fonctionnement de certains équipements vitaux pour l'animation urbaine et sociale. »

- Les objectifs quantitatifs du PLH concernant Charentilly sont les suivants :

- 48 logements sur la période 2009-2015
- dont 8 logements HLM sur les 6 ans
- soit une moyenne de 8 logements par an

Pour atteindre l'objectif de renouvellement de la population, en accord avec les objectifs du PLH approuvé et du SCOT, les besoins sont de construire 8 logements par an (une moyenne de 8 logements construits par an entre 1999 et 2006 ont amené un solde migratoire de -0,1, un solde naturel de 0,71 soit une croissance de 0,61) afin d'accueillir une vingtaine d'habitants supplémentaires par an (la taille des ménages moyenne étant de 2,6 en 2006). D'ici 20 ans (pour 2030), cela représente environ 160 logements supplémentaires et 416 habitants selon une taille des ménages moyenne de 2,6 (valeurs haute la taille moyenne des ménages en 2020 serait plutôt autour de 2,4 selon les prévisions).

2. EMPLOI, COMMERCES ET SERVICES

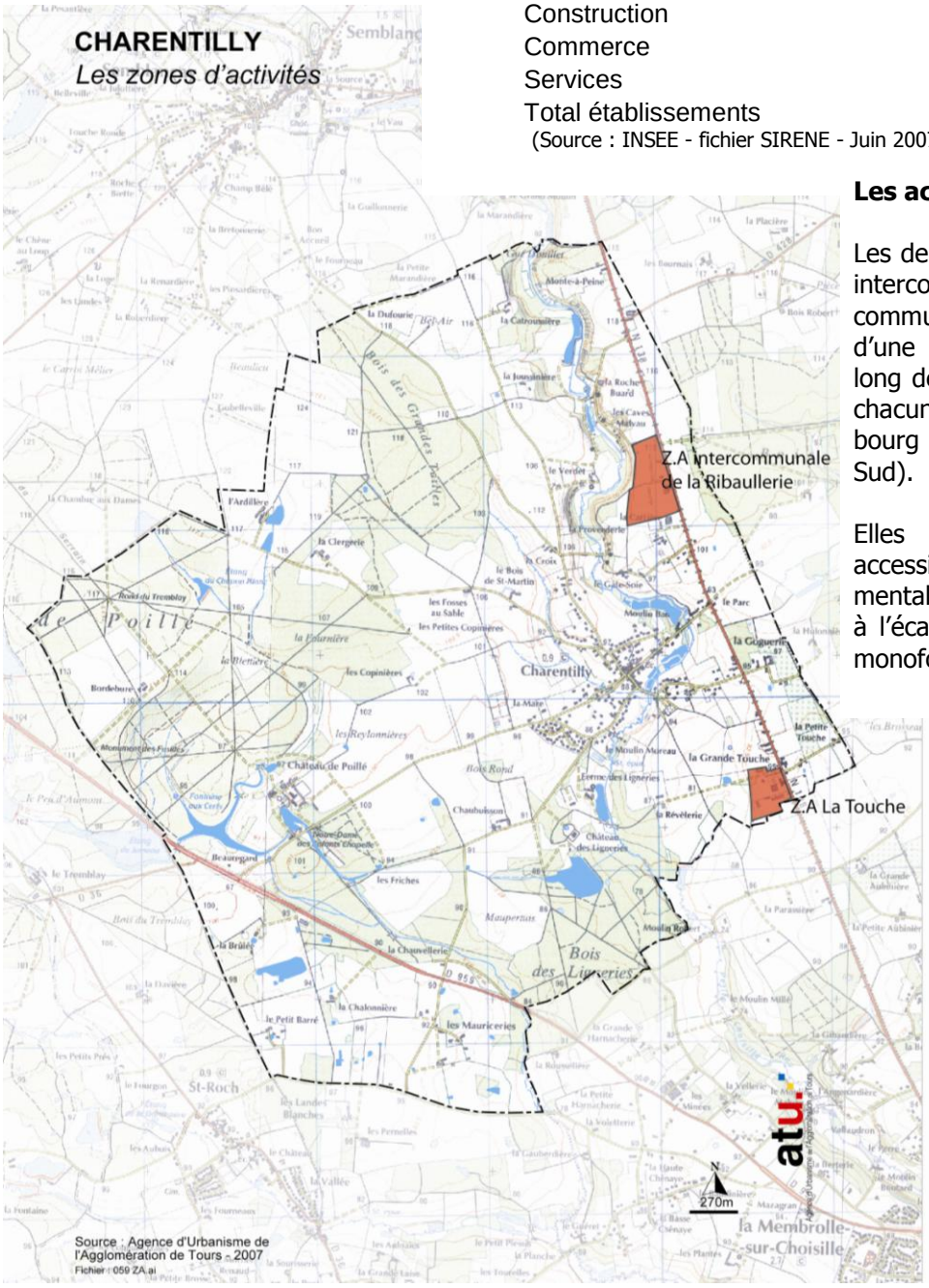
2.1. L'activité économique

La commune de Charentilly comptabilise 45 entreprises et 170 emplois sur la commune en en 1999.

Répartition des établissements par secteur d'activité:

	Commune de Charentilly
Industrie	4
Construction	10
Commerce	14
Services	17
Total établissements	45

(Source : INSEE - fichier SIRENE - Juin 2007)



Les activités

Les deux zones d'activités, l'une intercommunale, l'autre communale, sont localisées d'une manière stratégique le long de la RD938. Elles donnent chacune une première image du bourg (entrée Nord et entrée Sud).

Elles sont directement accessibles depuis la départementale mais elles sont isolées, à l'écart du bourg, signe d'une monofonctionnalité.

LA ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE DE LA RIBAULLERIE

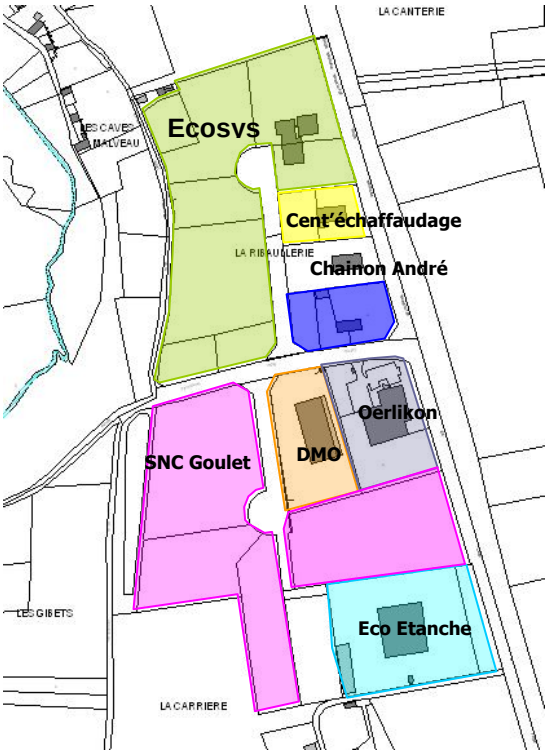
Cette zone d'activités, d'une surface d'environ 10 ha, est la plus importante de la commune. Elle bénéficie d'une localisation très favorable puisqu'elle borde la RD938. Elle accueille environ 8 entreprises et totalise environ 74 salariés. Cette zone est de la compétence de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles et permet à quelques entreprises plus importantes de s'installer sur le territoire.

Vue aérienne de la ZA de la Ribaullerie, source : Google earth

ZONE D'ACTIVITES DE LA RIBAULLERIE

Les 7 entreprises présentes dans la zone sont :
- **Eco-étanche**: étanchéité pour géomembranes
- **Centr'échaffaudage, Renaud Francis** : location échafaudage
- **Oerlikon Balzers** : travaux de traitement de métaux
- **Garage Chainon** : Mécanicien automobile
- **Ecosys** traitement de déchets végétaux
- **DMO**: vente de mobilier industriel
- **SNC Goulet** : Bâtiment travaux publics

Il n'y a plus aucune disponibilité foncière dans la Zone d'activités de la Ribaullerie



Les établissements dans la zone d'activités de la Ribaullerie

Secteur d'activités	Nb Etablissements	Nb Salariés
Agriculture	0	0
Industrie	3	50
BTP	3	20
Commerce	2	1
Services	2	3
APE inconnu	0	0
Total	10	74

Source : INSEE - fichier SIRENE - Juin 2007

Zone d'activités de la Ribaullerie

LA ZONE D'ACTIVITES LA TOUCHE A ORIENTATION VERS LES SERVICES ET ARTISANAT

Les entreprises dans la ZA de la Touche sont :
Paysagiste conseil
Sportchamps : Restaurant
Rodriguez : maçonnerie
Pascal Caron : revêtement des sols
La Bulle verte : vente objets de décoration

Vue aérienne de la Zone d'activités de la Touche, source : google earth

Zone d'activités de la Touche La Bulle verte

D'une superficie d'environ 3 ha, la zone d'activités de la Touche accueille environ 5 entreprises.
Une étude de requalification sur une section de la RD938 (du carrefour de La Touche jusqu'à l'entrée principale du bourg) va être menée par le Conseil Général afin de sécuriser et d'améliorer les accès notamment l'accès vers la Zone d'activités de la Touche.

LES ENTREPRISES DISPERSEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le bourg :
Boulangerie Pâtisserie
Auberge de l'espérance
La capucine : vente de meubles
Lencez : entreprise d'affichage

Le hameau des Mauriceries :
Agir en Touraine
Artisan maçonnerie

Autres :
G.R.J : Conseil en organisation
Lebert : représentant libre
Guyader : sophrologue
Bihais Agent d'assurance
Pierre de jadis : matériau ancien
Vérandas Sicard
Restaurant routier
De Bordas : vente bois de chauffage
Energy froid : climatiseur

On constate qu'une part non négligeable d'entreprises est implantée de manière diffuse sur le territoire communale. Cette logique d'implantation permet de créer une mixité entre les fonctions résidentielles et les fonctions d'activités. Cette dynamique d'implantation dans le diffus, concernant les petites entreprises locales et sans nuisances fortes est à encourager puisqu'elle permet de rapprocher l'habitation et le lieu de travail et participe ainsi à la logique de développement durable.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DU SCOT

Le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine préconise une offre de zones d'activités structurée et complémentaire à la recherche de mixité

Prescription :
Le SCOT propose une gamme de sites hiérarchisée et définit quatre catégories de sites afin d'orienter l'accueil d'activités économiques sur le territoire :

❶ SITES D'INTERET REGIONAL OU DEPARTEMETAL
Cette catégorie est notamment dédiée à l'accueil d'activités importantes (taille, besoins en foncier…) pouvant générer des flux de transport conséquents et nécessitant la présence de grandes infrastructures.

❷ SITES D'INTERET INTERCOMMUNAL CIBLANT PRIORITAIREMENT LES PMI-PME
Les sites de cette catégorie, identifiés par les communautés de communes, bénéficient d'une très bonne accessibilité routière et d'espaces permettant de répondre aux besoins des activités de taille plutôt importante tout en maîtrisant les flux générés.

❸ SITES D'INTERET INTERCOMMUNAL CIBLANT PRIOTAIREMENT LES ACTIVITES DE PETITES TAILLES NOTAMMENT ARTISANALES
Les sites de cette catégorie, bénéficient d'une accessibilité correcte et/ou sont davantage contraints dans leur développement territorial. Ils permettent, pour la plupart, de répondre aux besoins de développement d'activités locales endogènes (notamment de type artisanat, de production ou de BTP). Ces sites permettent de conserver l'armature et le dynamisme du principal secteur d'activité du territoire (artisanat, construction). Les extensions ou créations d'activités devront prioritairement satisfaire les besoins de développement endogène.
Zones concernées : Cérelles, Saint-Antoine-du-Rocher, Charentilly, Souvigné, Sonzay, Saint-Roch, Pernay, Langeais-Les Gaudières, Louestault.

❹ SITES D'INTERET LOCAL CIBLANT PRIORITAIREMENT LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES AU PLUS PRES DU TISSU URBAIN
Les sites de cette catégorie accueillent les activités de production types artisanales ou BTP qui ne peuvent s'intégrer dans le tissu urbain mais qui doivent demeurer à proximité. Les extensions ou créations d'activités devront prioritairement satisfaire les besoins de développement endogène.

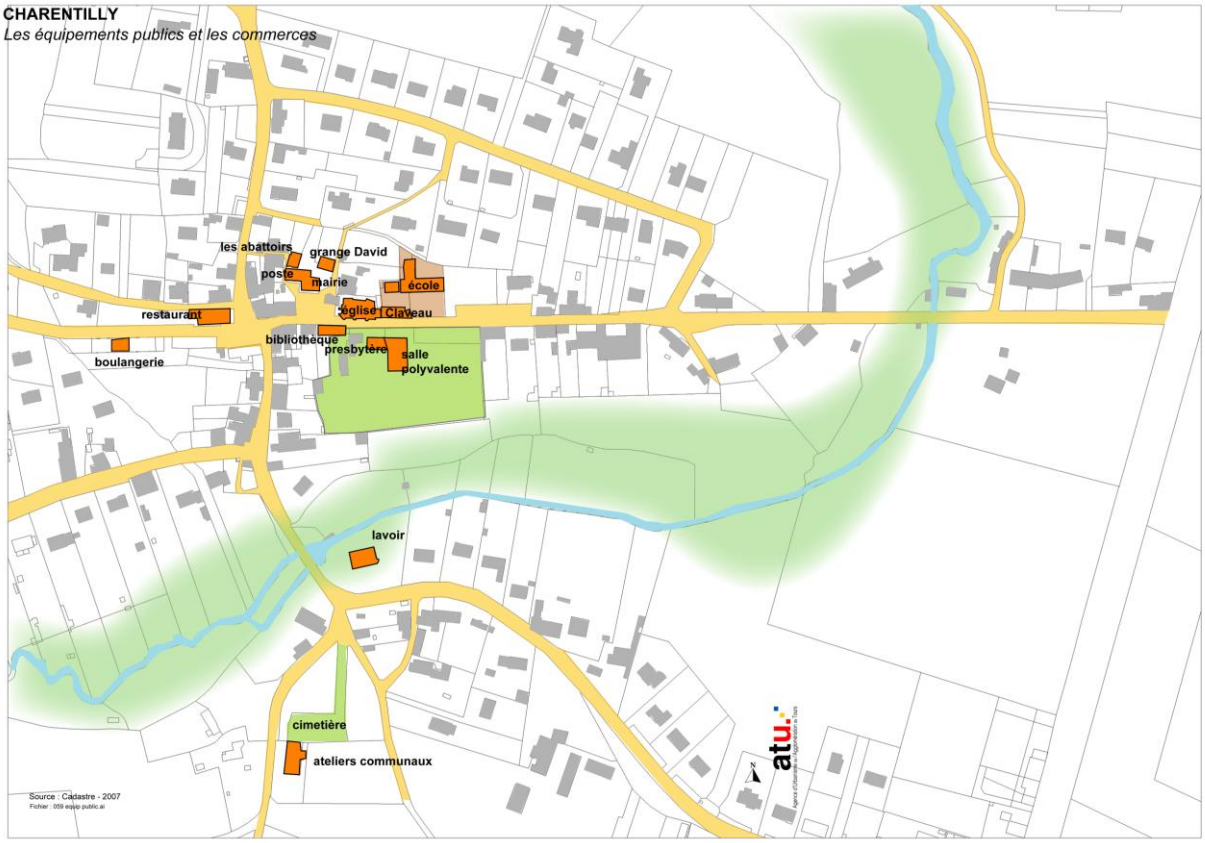
►Les zones d'activités de la Touche et de la Ribaullerie appartiennent à la catégorie 3 des sites définit par le SCOT.

Perspectives économiques
On observe aussi **une faiblesse de l'offre de foncier dédiée aux entreprises artisanales puisque la zone d'activités de la Ribaullerie est complète et que la zone d'activités de la Touche ne présente pas des conditions d'accès suffisamment sécuritaires et un environnement suffisamment qualitatif pour accueillir de nouvelles entreprises et, ce, malgré une demande d'implantation d'activités artisanales.**

2.2. Mise en perspective des besoins économiques

Les besoins de la commune sont donc d'accueillir six à sept entreprises artisanales afin de maintenir un tissu artisanal local sur le territoire charentillais tout en respectant les orientations du SCOT.

2.3. Les commerces, services et équipements



Les équipements communaux : un bon potentiel bâti mais parfois dégradé

La mairie :
Autrefois, la mairie était située clos Farroux, dans le bâtiment Claveau. La maison Duruisseau, actuelle mairie, a été acquise par la commune en 1948. Ce bâtiment public occupe une place centrale dans le bourg, donnant sur la place André Cousin, comme l'Eglise Saint-Laurent. En 1989, des travaux de réfection de façade ont été entrepris.
Aujourd'hui, ce bâtiment pose des problèmes de fonctionnalité, n'étant pas adapté à l'activité de la mairie. Un projet de transfert est envisagé.

La mairie

L'école :
C'est en 1957 que sont construites les 2 classes actuelles situées au Nord de la cour, rue du clos Farroux. L'école de la Fortinière est ainsi dissoute et le bâtiment vendu.
Suite à l'évolution du nombre d'élèves, le conseil municipal de l'époque décide au début des années 1970 d'ouvrir une 3ème classe. Une construction de type préfabriqué est choisie, mais pour des raisons de sécurité cette salle n'est plus utilisée.
En 1981, la salle polyvalente de Charentilly dans laquelle se trouve la cantine scolaire est inaugurée. En 1984, le conseil donne son accord pour l'ouverture d'une classe élémentaire.
En 1986, une 5ème classe est ouverte. La construction du préfabriqué, implanté au Nord à l'usage des 2 classes débutera en juillet 1990. En 1992, l'agrandissement de la cour des écoles est débuté.
Depuis 1990, les effectifs oscillent entre 100 et 120 élèves.

Groupe scolaire

L'école est composée :
- du bâtiment Claveau
- du groupe scolaire
-deux préfabriqués accolés +1 préfabriqué

Les effectifs 2008 sont de 110 élèves.
Le nombre de classes est de 5 soit 2 maternelles et 3 primaires.
Ces effectifs ont peu évolué depuis 15 ans.
L'objectif de la commune est de les maintenir pour les années à venir.

Le bâtiment actuel et ses abords n'étant plus adaptés aux usages ne permettent pas de stationnement satisfaisant. Dès lors, le Conseil municipal a décidé le transfert de l'école vers le pôle d'équipements sportifs (projet de halle couverte, stade de foot…)

Le bâtiment Claveau

Le Presbytère, la grange David et l'ancien abattoir
La construction du presbytère a été entreprise en 1870 par la commune. Aujourd'hui, le rez-de-chaussée est réservé au club "fil d'argent des anciens". Sa façade mériterait une intervention. Sa mise en valeur est renforcée par la présence du parc communal de qualité dans lequel il se trouve et de belles perspectives sur la vallée.

La grange David ainsi que l'abattoir sont situés derrière la mairie. Leur profonde rénovation est à envisager avec le fonctionnement de la mairie et la réalisation d'un probable parking public aux abords.

La grange David

La salle des fêtes
Cette salle polyvalente réalisée en 1981 est fortement sollicitée et notamment quotidiennement par la cantine scolaire et l'école pour des "activités sportives". Elle reste aujourd'hui le seul lieu public de la commune capable d'accueillir plus de 50 personnes. Sa fonction polyvalente est exploitée au plus large, puisqu'elle est également utilisée par les associations, pour les fêtes publiques, pour des manifestations privées et même en tant que bureau de vote pour les élections

Les abattoirs

La maison des associations (6 place André Cousin), acquise en 1992, abrite au rez-de-chaussée la bibliothèque-vidéothèque. Le 1er étage est réservé à un logement aujourd'hui vacant et la salle Maurice Pilorge.

La salle polyvalente à côté du Presbytère

Le pôle sportif :

Le terrain de football actuel et ses vestiaires ont été inaugurés en 1976 non homologué. En 2000, le terrain de football a été refait. Les vestiaires construits en 1976 sont aujourd'hui obsolètes.

Pour cette raison, un nouveau vestiaire a été ouvert en 2006 et une réflexion est menée quand à la réhabilitation ou non des anciens vestiaires.

Le terrain de football et ses nouveaux vestiaires

Le terrain de tennis date de 1982 aérée. Il se situe à l'Ouest du nouveau vestiaire. Il est géré par l'association "l'union sportive". Il a été refait trois fois dont la dernière était en 2007. La fréquentation du parking en tant que jeu de boules et la présence d'un panneau de basket renforcent la fonction de rencontre sportive du site.

Un projet intercommunautaire de halle sportive est en cours. Les travaux en commencés courant octobre 2008: Il est destiné à la pratique du tennis. Ce projet va renforcer le futur pôle d'équipements sportifs et scolaires.

Un plateau sportif se situe en contrebas de la salle polyvalente destiné en hand-ball, basket…

Le plateau sportif

Le départ de l'école du centre bourg vers le pôle sportif (qui sera lui-même renforcé par le projet intercommunautaire de halle sportive) doit avoir un impact limité. L'offre foncière libérée par ce départ au cœur du bourg est justement l'opportunité pour la commune de redéployer ses équipements (mairie, médiathèque…) dans le centre.

DES COMMERCES

En centre-bourg :

Une boulangerie-pâtisserie, transféré en décembre 2007 du 2 au 2 bis rue des Mailleries, emploie un couple de boulangers.

Bar restaurant de l'Espérance

Le long des routes départementales

Restaurant Sportchamps, le long de la RD938

Friterie le long de la RD959

L'offre de services :

- un masseur kiné (8 rue de l'arche)
- un médecin dans le prolongement de la boulangerie
- une infirmière à domicile
- une sophrologue

La présence limitée de commerces et de services s'explique par la proximité de l'agglomération tourangelle (12 km).

Synthèse :	Enjeux
- Des effectifs stables depuis 15 ans - Une offre d'équipements satisfaisante à réorganiser suite au transfert de l'école - Une présence limitée de commerces et de services en raison de la proximité de l'agglomération - Une offre insuffisante de foncier dédiée aux entreprises artisanales	- Maintenir les effectifs scolaires - Redéployer l'offre des équipements dans le centre-bourg - Encourager la mixité des fonctions - Développer l'activité économique tout en respectant la hiérarchie des zones d'activités du SCOT

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

THEMES	DIAGNOSTIC	ENJEUX	OBJECTIFS
LES FONCTIONS URBAINES	- Le transfert de l'école - Une fonction résidentielle importante - Une offre insuffisante de foncier dédié aux entreprises artisanales - Une activité agricole dynamique	- Redéploiement des équipements dans le centre-bourg - Maintien de Charentilly comme une commune d'accueil - Développement des activités artisanales - Développement du dynamisme agricole	- Renforcer l'attractivité du Centre bourg - Organiser et phaser la croissance de la commune en cohérence avec les objectifs du PLH - Favoriser les activités artisanales - Permettre le développement de cette activité
DEVELOPPEMENT URBAIN	- Le centre bourg : un bâti ancien de qualité mais pas toujours fonctionnel. Le transfert futur de l'école - Des espaces publics insuffisants et peu adaptés au piéton - Le transfert de la nouvelle école vers les équipements sportifs - Un habitat individuel dominant	- Affirmation de la centralité du centre bourg. - Recomposition et restructuration du centre bourg - Reprogrammation des équipements - Amélioration et renforcement des espaces publics - Emergence d'un pôle d'équipements - Diversification des formes et typologies urbaines	- Faciliter le renouvellement urbain à travers un projet de requalification du centre bourg - Renforcer la trame verte - Conserver les perspectives visuelles sur le grand paysage - Accompagner l'émergence du pôle d'équipements - Réaliser des programmes de logements associant : individuel pur, individuel groupé et intermédiaires
CIRCULATION **DEPLACEMENTS**	- Un réseau de circulations douces incomplet et insuffisamment développées entre le bourg et la Choisille - Un usage automobile dominant - Absence de lisibilité du bourg depuis la RD938 et des problèmes d'insécurité liés aux accès	- La diversification des modes de déplacements, la création de liaisons - La hiérarchisation des entrées de ville et des liaisons interquartiers - La requalification de la RD938	- Créer et développer le réseau de liaisons douces notamment entre le bourg et la vallée de la Choisille - Créer un aménagement qualitatif et sécurisant de la portion de la RD938 - Hiérarchiser les entrées de ville
EQUILIBRE NATUREL ET PAYSAGER	- Un patrimoine naturel de qualité et diversifié sur l'ensemble du territoire - Une activité agricole importante - Une identité rurale forte	- Protection des grands équilibres naturels	- Préserver le patrimoine naturel et paysager, signes identitaires de Charentilly