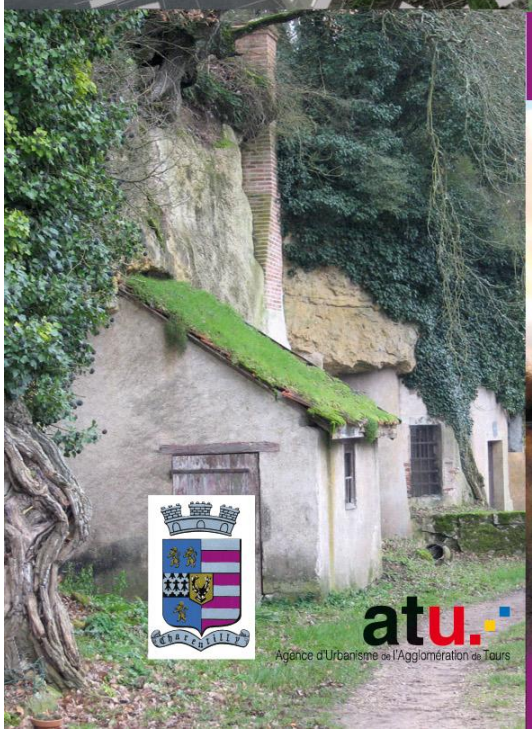
Charentilly

Ville de Charentilly

Plan Local d'Urbanisme

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



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

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

Décembre 2010

Le 1er décembre 2010

PARTIE 1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE) 1

Axe 1. Maintenir la mixité des fonctions : habitat, artisanat, équipements, tourisme 2
Axe 2. Favoriser un développement urbain cohérent et maîtrisé 5
Axe 3. Encourager le développement des circulations douces 7
Axe 4. Préserver les grands équilibres paysagers vecteurs de l'identité communale 8

PARTIE 2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR 10

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE 11
1.1. La délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N) 11
1.2. Les zones urbaines (U) 12
1.3. Les zones à urbaniser (1AU) 13
1.4. Les zones à urbaniser d'affectation spécifique (1AUx) 17
1.5. Les zones d'urbanisation future (AU) 18
1.6. Les zones agricoles (A) 18
1.7. Les zones naturelles et forestières (N) 18

2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 19
2.1. La destination générale des sols (articles 1 et 2) 19
2.2. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4) 20
2.3. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5) 21
2.4. Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10) 22
2.5. Les règles qualitatives (articles 11 et 13) 23
2.6. Les règles de stationnement (article 12) 23
2.7. Le COS (article 14) 23
2.8. L'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme 24

3. LES EMPLACEMENTS RESERVES 25

PARTIE 3. EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU 28

1. L'HISTORIQUE DES PROCEDURES 29
1.1. Le rappel des hypothèses et objectifs d'aménagement du POS initial 29
1.2. Les réajustements nécessaires 30

2. L'EVOLUTION DU CONTEXTE 31
2.1. Le contexte intercommunal 31
2.2. Le contexte législatif 31

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) 32
3.1. Le zonage 32
3.2. Les espaces boisés classés et le patrimoine végétal à protéger 34
3.2. Le règlement 36

4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU 37
4.1. Les zones urbaines 37
4.2. Les zones à urbaniser 40
4.3. Les zones agricoles 43
4.4. Les zones naturelles 43
5. TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES 45

PARTIE 4. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES 47

1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET LE CADRE DE VIE 48
1.1. La mobilité et les déplacements 48
1.2. La restructuration des espaces urbains existants 48
1.3. L'extension urbaine sur les espaces agricoles 49
1.4. Le patrimoine bâti 50
1.5. L'intégration urbaine des populations 50
1.6. La protection des sites et patrimoines 51

2. LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE 52
2.1. Les risques de mouvements de terrains 52
2.2. Les risques d'inondation 52
2.3. Le bruit 52

3. LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU 53
3.1. Assurer l'approvisionnement en eau des populations 53
3.2. Assurer la qualité de l'eau distribuée 53
3.3. Assurer la durabilité de la ressource en eau 54
3.4. Assurer la collecte et le traitement des eaux usées 54
3.5. Assurer l'écoulement des eaux de ruissellement 55

PARTIE 1

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

Le projet de développement et d'aménagement durable de Charentilly se dessine en tenant compte des enjeux et des procédures existantes à l'échelle intercommunale.
Il s'inscrit ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT (cf. diagnostic) et les grandes orientations du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration.
Il permet également de répondre à des enjeux locaux en termes de développement urbain, de mixité des fonctions et de protection de l'environnement (paysages, espaces naturels, espaces agricoles et patrimoine bâti).

AXE 1 DU PADD : MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS : HABITAT, ARTISANAT, EQUIPEMENTS, TOURISME

1. Rester une commune d'accueil

1.1. Le principe général du SCOT Pays Loire Nature
La commune de Charentilly appartient au 3ème rang de l'armature urbaine établie par le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine. Il correspond à des villages socles de la vie de proximité où 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".

1.2. Les spécificités du territoire charentillais
- Le territoire de Charentilly a un positionnement particulier au sein du SCOT puisqu'il se situe aux portes de l'agglomération tourangelle. Sa proximité avec Tours lui confère un fort potentiel de développement résidentiel, qu'il est nécessaire de canaliser et de maîtriser.

- Le bâtiment de l'école et ses abords n'étant plus adaptés aux usages actuels et ne permettant pas un stationnement satisfaisant, il a été décidé de relocaliser l'école vers le pôle d'équipements sportifs (projet de halle couverte, stade de foot…) dans une construction neuve et contemporaine. L'objectif est de faire vivre ce nouvel équipement.

- Un certain vieillissement de la population est observé. La population de Charentilly peut être qualifiée de "jeune" : l'indice de jeunesse était de 1,80 en 1999. Cela signifie qu'en 1999 sur 100 personnes de plus de 60 ans, on comptait 180 habitants de moins de 20 ans. Ceci est à mettre en relation avec l'arrivée de jeunes couples et leurs enfants.
Cependant, un vieillissement sensible de la population est à noter. En effet, le poids des moins de 20 ans par rapport à l'ensemble de la population passe en effet de 32% en 1990 à 29,3% en 1999, alors que celui des plus de 60 ans progresse durant la même période équivalant à 13% en 1990, et 16% de la population totale en 1999. La classe des 20-39 ans diminue également et apparaît en 1999 comme étant la moins importante après celle des plus de 60 ans. Ceci est dû surtout à la baisse de la classe des 20-30 ans.

L'évolution de la croissance démographique (0,61% entre 1999 et 2006) est portée uniquement par son solde naturel de 0,64 (bonne dynamique des naissances) qui a bénéficié de l'installation de jeunes ménages des années passées. Par contre, le solde migratoire est en baisse et négatif (-0,10%) et ce, depuis les années 1999. Or, si la commune n'attire pas suffisamment de jeunes ménages, le vieillissement de sa population risque de s'accentuer rapidement.

- Depuis 15 ans le rythme de construction de logements commencés est irrégulier et en baisse : respectivement en 2005, 2006, 2007 et 2008, 19 logements, 4 logements, 7 logements, 2 logements ont été commencés sur la commune. Ce développement irrégulier depuis 20 ans doit être stabilisé.

►Les choix retenus :

1) Les prévisions démographiques
Pour atteindre l'objectif de renouvellement de population, en accord avec les objectifs du PLH, le choix de la commune est 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) afin d'accueillir une vingtaine d'habitants supplémentaires par an (la taille des ménages moyenne étant de 2,6). D'ici 20 ans, cela représentera environ 160 logements supplémentaires pour environ 432 nouveaux habitants.

2) Le dispositif foncier existant
L'analyse du tissu existant en zone urbaine tel que le recommande le SCOT révèle la présence de secteurs peu denses (fonds de jardin, grandes tailles de parcelles), des dents creuses et des réhabilitations difficilement quantifiables.
On recense ainsi environ 8 hectares de terrains constructibles, ce qui représente environ 100 logements potentiels (densité de 15 logements à l'hectare sans les espaces publiques). Mais ce tissu n'est pas mobilisable à court terme et dans une grosse proportion. Seule une partie des lots de l'opération Le Clos des Poiriers est immédiatement disponible. C'est pourquoi le recours aux zones à urbaniser est nécessaire.

De plus, une réflexion concernant la restructuration du centre-bourg est en cours : ce projet concerne surtout la réhabilitation de bâti existant afin d'accueillir les équipements et services dans de meilleures conditions. Il permettra aussi la construction de logements sociaux dans le centre-bourg sur une partie du foncier libéré par le transfert de l'école.

3) Les zones à urbaniser
Le projet d'aménagement et de développement durable vise donc à poursuivre l'accueil résidentiel tout en maîtrisant et phasant le développement. Cet accueil résidentiel s'effectuera principalement sur le nouveau site de développement inscrit dans le cadre de l'élaboration du PLU : "le Clos Fourneau". A cela s'ajoute plusieurs zones à urbaniser à dominante d'habitat (AU et 1AU) de moindre superficie. L'ensemble représente environ 11,78 hectares ce qui laisse envisager, à partir d'une offre diversifiée, une croissance urbaine à 20 ans compatible avec les objectifs du SCOT. Une estimation globale de la construction de logements neufs permise par ce projet au sein des zones 1AU et AU est d'environ 118 logements (densité de 15 logements à l'hectare sans les espaces publiques). Le souci est de réaliser des opérations de qualité alliant une certaine densité avec des espaces publics de qualité et d'une surface généreuse. Ainsi le plan de composition urbaine du futur quartier prévoit une large coulée verte centrale de part et d'autre de laquelle une densité s'exprimera.

Conclusion :
Pour atteindre l'objectif de 160 logements d'ici 20 ans, il apparaît nécessaire de s'appuyer sur le potentiel foncier existant. Toutefois ce potentiel reste théorique contenu de l'absence de lisibilité sur son déstockage à court ou moyen terme à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. C'est pourquoi il convient également de mobiliser de nouveaux sites d'urbanisation faisant l'objet d'un développement phasé afin de rester dans des objectifs de croissance maîtrisé. Compte tenu du projet urbain communal intégrant la délocalisation de l'école, le site prioritaire reste celui du Clos Fourneaux.

2. Limiter l'impact de la relocalisation de l'école et maintenir le rôle moteur du centre-bourg

La relocalisation de l'école peut impacter sur l'attractivité et l'animation du centre. C'est pourquoi, la commune souhaite, à partir du foncier libéré, redéployer et renforcer l'offre en équipements publics (mairie, médiathèque…) et requalifier ses espaces publics.
Par ailleurs, la densification de certains îlots pourra permettre de conforter la mixité des fonctions (habitat, équipements, services).

► **Les choix retenus :**
Le PADD a pour objectifs de redéployer les équipements en maintenant le rôle moteur du centre-bourg.

3. Permettre le développement artisanal

Le diagnostic révèle la faiblesse des terrains disponibles pour l'accueil d'entreprises artisanales. Cela concerne à la fois la zone d'activités intercommunale de la Ribaullerie (complète) et la zone d'activités de la Touche (qui de surcroît présente des difficultés d'accès).

La commune souhaite répondre à la demande en matière d'implantation d'activités afin de maintenir un tissu artisanal local sur le territoire charentillais.

► Les choix retenus :

Le projet communal vise à développer les activités artisanales en étendant le site d'activités de la Ribaullerie d'une surface supplémentaire de 1,2 hectare afin d'accueillir entre six et huit entreprises sur des parcelles de 1500 m² en moyenne (entre 1000 et 2000 m² selon les besoins). Ce nouveau site sera géré par la CC de Gâtine et Choisilles.

4. L'agriculture : une partie intégrante du PADD

En effet, l'élaboration du projet a été guidée par la volonté de conserver les caractéristiques agricoles fortes en préservant au maximum les espaces agricoles. Cette activité dynamique joue un rôle dans l'activité locale. La surface agricole utilisée est de 682 hectares, ce qui représente environ 48% du territoire communal et les productions sont encore diversifiées : céréales, élevage…

► Les choix retenus :

Le PADD affiche comme objectif majeur de limiter l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles par :
- un encadrement strict du développement des hameaux,
- la limitation de la dispersion des habitations en milieu rural,
- le développement du bourg maintenu proche de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, le PLU encourage le développement agricole en :
- permettant l'installation de nouveaux exploitants,
- autorisant les constructions liées à l'exercice de cette activité.

AXE 2 DU PADD : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE

1. Rester dans une enveloppe urbaine en cohérence avec les caractéristiques naturelles et agricoles de la commune par :

1.1. Un encadrement du développement des hameaux

Charentilly possède des caractéristiques rurales fortes : plus d'1/3 du territoire communal (38%) est couvert d'espaces boisés de qualité, près de la moitié de la surface (48%) est agricole. Plusieurs hameaux sont dispersés sur le territoire : le hameau des Mauriceries au Sud/Ouest qui ne dispose pas d'assainissement collectif, le hameau des Vignes de la Carrière au Nord du bourg près de la vallée de la Choisille, le hameau de la Guoguerie et le hameau de la Touche à l'Est de la départementale…

► **Les choix retenus :**

Afin de favoriser une utilisation économe de l'espace (éviter le mitage du territoire agro-naturel et les impacts paysagers négatifs liés à un développement diffus), le PADD vise à encadrer le développement des hameaux (les constructions nouvelles doivent s'intégrer au plus proche de l'enveloppe bâtie existante) et privilégier le développement résidentiel dans le bourg à proximité des équipements existants.

1.2. Une densité progressive à l'approche des zones rurales

Concernant la gestion des franges, l'objectif est d'assurer une transition douce et progressive entre l'espace rural et l'espace urbain.

► **Les choix retenus :**

Ainsi, en périphérie et au niveau des accès de la commune, cette transition progressive s'exprimera par une densité plus faible (surface minimale constructible imposée) que dans les zones urbaines localisées à proximité immédiate du centre-bourg. Ce principe ne s'appliquera pas à l'entrée Ouest du bourg en raison de la présence du pôle d'équipements en devenir.

1.3. En ne pas donnant pas de signaux urbains à l'approche de la RD938

Le bourg de Charentilly s'est développé sur la rive droite de la Choisille, en fond de vallon, en tenant compte de la géographie du site (topographie, eau, orientation…).

L'attraction de la RD938 a généré une urbanisation ponctuelle de part et d'autre de la voie et un certain mitage. Ce type d'urbanisation spontanée, le long d'un axe classé à grande circulation, doit être contenu. De plus, les séquences paysagères et les ouvertures sur le grand paysage depuis la RD938 doivent être maintenues afin de permettre une lecture du territoire communal.

► **Les choix retenus :**

L'objectif est donc de mettre en évidence les caractéristiques identitaires de Charentilly et maintenir une lecture claire des entités paysagères le long de la RD938.

2. Une extension du bourg organisée en direction du futur pôle

Au regard des difficultés à restructurer l'école sur site, le choix s'est porté sur la construction d'un nouvel équipement localisé à l'Ouest du bourg, à proximité du pôle sportif existant lui-même appelé à être renforcé (projet site intercommunal de plateau sportif). Ce transfert génèrera un mode de fonctionnement différent du centre-bourg puisqu'il sera structuré autour de deux polarités : le centre ancien et le futur pôle d'équipements.

► Les choix retenus :

Le projet d'aménagement et de développement durable prend acte de cette évolution en localisant le site préférentiel de développement (zone du Clos Fourneau) à l'Ouest du centre-bourg. Ce projet d'extension, organisé en deux phases, vise ainsi à créer une véritable continuité urbaine entre les deux pôles.

3. Recomposer et densifier le bourg et son centre

3.1. Des enjeux de recomposition

- Le centre-bourg ancien de Charentilly est constitué, pour sa majeure partie, d'un bâti ancien dont certains bâtiments (la Grange David, les abattoirs…) constituent le patrimoine de la commune et qui nécessitent des adaptations fonctionnelles dans le respect de leurs identités afin de répondre aux usages actuels.

- De plus l'analyse urbaine montre que le centre-bourg s'organise autour d'un système de venelles caractéristiques. Ces espaces publics qui créent l'identité du centre doivent être conservés et prolongés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

- D'autre part, l'analyse urbaine montre que de nombreux espaces du centre-bourg sont disponibles, doivent être réappropriés et peuvent notamment générer des espaces publics de qualité.

- En raison de la relocalisation de l'école, une offre foncière se libère dans le cœur de bourg. Cet espace est l'occasion de mener une étude globale de recomposition du centre incluant le redéploiement et la programmation des équipements ainsi que la densification du centre-bourg.
D'ailleurs une partie du foncier libéré pourrait accueillir des logements locatifs aidés.

3.2 Renforcer la trame bâtie en limite du centre-bourg

Le tissu bâti en limite du centre-bourg offre des possibilités de densification et de régénération. Cela concerne en particulier le tissu urbain se situant entre le centre-bourg et le futur pôle d'équipements éducatifs et sportifs.

► Les choix retenus :

Le projet de recomposition du PADD vise à :

- faire évoluer les règles d'urbanisme (notamment les règles des surfaces) pour donner la possibilité de conforter les quartiers existants en limite du centre-bourg notamment dans le cadre des divisions de parcelles,
- prendre en compte le potentiel d'évolution et de régénération du centre-bourg lié à la mutation de certains équipements et à la réappropriation d'espaces peu structurés.

AXE 3 DU PADD : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES

Le diagnostic révèle que :
- L'organisation territoriale étirée le long des routes confère une forme urbaine à 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 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. Par conséquent, la réduction des coupures urbaines par l'aménagement de liaisons douces inter-quartiers est un enjeu fort dans les nouveaux projets et dans le tissu existant.

► Les choix retenus :

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.

Cette orientation se traduit par la mise en place ou le maintien d'emplacements réservés et par la mise en place d'orientations d'aménagement :
- la création d'une liaison depuis la Choisille au Sud jusqu'aux lotissements au lieu dit "Vigne des Chevalerais" en passant par le fond de vallon à l'Est du Clos Fourneau
- la création d'une liaison Est-Ouest dans le futur quartier entre le centre-bourg et la future école

Le renforcement de la trame verte communale, support de liaisons douces, se traduit par :
- le classement en zone N de l'espace situé en fond de vallée à l'Est du futur quartier au lieu dit "les Chevalleraies",
- la protection au titre du L123-1-7 d'arbres remarquables sur une parcelle située au cœur du bourg.

AXE 4 DU PADD : PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES PAYSAGERS VECTEURS DE L'IDENTITE COMMUNALE

A la fois ancrée dans l'espace rural et proche de l'agglomération tourangelle, Charentilly bénéficie d'une situation qui lui confère une identité propre. La qualité urbaine du bourg ancien, les espaces agricoles, les boisements, la présence de l'eau avec la vallée de la Choisille sont autant d'espaces de détente et de respiration attirant de nouvelles populations et auxquels sont attachés les habitants. Ils contribuent à la bonne image de la commune et à son attractivité résidentielle. Aussi, la préservation et la mise en valeur de ces espaces font partie intégrante du projet de développement.
Trois entités paysagères dessinent le territoire : la ceinture boisée et les clairières, le plateau vallonné et ses grandes cultures, la vallée de la Choisille.

1. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

Le patrimoine de la commune de Charentilly est riche et varié :

Qu'il soit naturel :
- Trois ZNIEFF couvrent le territoire : 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.
- Cinq zones humides (cf. l'inventaire des zones humides du département réalisé en 2005 conjointement par la DDAF et le Conseil général) sont recensées : l'étang du château des Ligneries, la vallée de la Révèlerie, la vallée de la petite Choisille, le grand moulin au moulin Banal, l'étang de Beauregard, l'étang du Chapon Blanc.
- Les boisements représentent environ 38% du territoire communal. Ils sont composés de résineux (quelques îlots dans les bois de Ligneries et dans les bois de Poillé au Nord), de futaies de feuillus (au Sud du Château de Poillé et les bois de Ligneries), de taillis sous futaies de feuillus (bois de Poillé et bois des grandes Tailles).

Cette couverture boisée constitue un intérêt environnemental certain et représente un élément fort de structuration du paysage dans un site marqué par sa planéité.

Qu'il soit historique ou paysager :
- la trame bâtie du centre-bourg (Eglise, les Abattoirs, la Grange David…),
- le bâti des grandes propriétés (La Guoguerie,...),
- les châteaux (manoir des Ligneries, le château moderne des Ligneries, le château de Poillé),
- les fermes (Chaubuisson...),
- la vallée de la Choisille,
- l'habitat troglodytique le long de la Choisille.

La prise en compte des risques
Des risques d'inondation et de mouvement de terrains mineurs mais non négligeables dans la vallée de la Choisille ont été pris en compte dans l'élaboration du projet communal.

► **Les choix retenus :**
Le PADD se donne pour objectif de préserver cette qualité environnementale tout en favorisant la valorisation de ce potentiel, notamment à des fins de loisirs ou de tourisme.

2. La prise en compte de l'espace agricole

Le maintien de l'agriculture constitue un enjeu dans la préservation de la cohérence territoriale et paysagère, non seulement à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles et du SCOT Pays Loire Nature.
A l'échelle communale, l'agriculture participe pleinement à la diversité des fonctions, à l'organisation et à l'entretien des paysages.

► Les choix retenus :

Dans un contexte de pression foncière, compte tenu de la proximité de l'agglomération tourangelle, le projet vise à protéger le potentiel agricole et à organiser le développement urbain en cohérence avec ce dernier. L'ensemble concourt, de fait, à la préservation de l'identité rurale de la commune.
Il vise également à permettre la diversification de l'activité agricole (accueil touristique…).

PARTIE 2

EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1. LA DELIMITATION DES GRANDES CATEGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L. 123-1 et R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zones : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 7 zones différentes :

- 3 zones urbaines : 2 zones mixtes **UA**, **UB**, et 1 zone spécifique **UX**
- 2 zones à urbaniser : **1AU et AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zone naturelle : **N**

ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les territoires déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 3 zones urbaines (UA, UB et UX) relèvent de deux ensembles différents :

DES ZONES URBAINES MIXTES

UA : zone bâtie correspondant au centre-bourg ancien comportant du logement, des équipements publics (église, mairie, salle des fêtes…), deux commerces (boulangerie, bar-restaurant…) et des services.

UB : zone d'extension urbaine résidentielle composée de logements individuels à dominante pavillonnaire.
La zone UB comprend un secteur :
- le secteur UBa : secteur de transition espace naturel/espace urbain.

UNE ZONE URBAINE D'AFFECTATION SPECIFIQUE

UX : zone d'activités, le cas échéant à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale.
La zone UX comprend un secteur :
- le secteur UXa "La Touche".

ZONES A URBANISER : ZONES 1AU ET AU

Ce sont les espaces à caractère naturel de la commune, ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

UNE ZONE A URBANISER FUTURE A DOMINANTE HABITAT

La zone **1AU** comprend trois secteurs :
- le secteur 1AUa "le Clos Fourneau"
- le secteur 1AUb "La Pièce de la Mare"
- le secteur 1AUc "La Maison du Jardinier"

UNE ZONE A URBANISER FUTURE A DOMINANTE ACTIVITES

1AUX : zone d'activités, le cas échéant à dominante artisanale, tertiaire ou commerciale.

Les zones **AU** sont des zones de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

ZONE AGRICOLE : ZONE A

Zone dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif) qui comporte cinq secteurs spécifiques

- Le secteur Ah correspond à des constructions isolées dans l'espace agricole.

- Le secteur Ah[1] correspond à des constructions isolées dans l'espace agricole au sein duquel quelques constructions sont autorisées.

- Le secteur Ah[2] : secteur correspond à des activités isolées dans l'espace agricole.

- le secteur Ah3 correspond à l'enveloppe bâtie de certains sièges d'exploitation en zone agricole.

- le secteur Ah4correspond à l'aire des gens du voyage située au lieu dit « la Croix Mintière ».

ZONE NATURELLE : ZONE N

Zones naturelles de protection pouvant comporter des secteurs spécifiques (équipements…).

La zone N comprend deux secteurs :

- Le secteur Nh[1] correspond à des constructions isolées dans l'espace naturelle ou agricole au sein duquel quelques constructions sont autorisées.

- le secteur Nh[3] correspond à l'enveloppe bâtie de certains sièges d'exploitation en zone agricole.

1.2. LES ZONES URBAINES (U)

DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE

ZONE UA

Zone de mixte qui comporte du logement, du commerce, des équipements, etc. souvent dense.

Elle s'organise principalement autour de deux axes : en Nord-Sud, la rue des Mailleries, la rue du Clos Faroux et en Est-Ouest, la rue de la Fortinière et la rue de l'Arche.

Elle correspond au centre-bourg ancien de la commune qui se caractérise par :

- son bâti traditionnel,
- sa densité,
- la continuité et l'implantation des constructions (à l'alignement ou proche de ce dernier),
- la présence d'équipements publics (église, mairie, salle des fêtes…),
- la présence de deux commerces et de services (boulangerie, bar-restaurant…).

ZONE UB

Elle correspond à l'urbanisation résidentielle récente du bourg, hors centre ancien, qui s'est développée de manière spontanée ou par le biais d'opérations d'aménagement (lotissements, opérations groupées).

Elle s'établit en auréole autour du centre ancien. Elle s'organise globalement à partir de la rue des Mailleries, de la rue de la Croix Saint Jean, de la rue du Moulin Moreau, de la rue de l'Arche, de la rue des Ouches et de la rue de la Fortinière.

La zone UB, tout en gardant sa vocation d'habitat, doit pouvoir accueillir des activités d'accompagnement (commerces, services, équipements publics, ...).

La trame urbaine se caractérise essentiellement par des densités et des hauteurs relativement basses, ainsi que par le retrait des constructions par rapport à la voirie et aux espaces publics.

Par ailleurs, la trame bâtie de faible densité et l'absence de règle concernant la superficie minimale constructible des terrains laissent la possibilité d'une évolution du nombre de logements par division, en comblement des espaces libres existants.

Cette politique de renouvellement urbain concerne notamment les espaces suivants :

- la zone localisée entre le centre-bourg et le futur pôle école/halle sportive,
- les Chevalleraies,
- la Fortinière.

La zone UB comprend un secteur :
- le secteur UBa qui correspond soit, dans certains, à des espace de transition entre l'urbain et le rural, soit à des entités paysagères caractéristiques où la superficie minimale de terrains constructibles est fixée à 1.000 m².

ZONE UX : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
Elle correspond à deux sites d'activités, l'un intercommunal, l'autre communal, localisés de manière stratégique le long de la RD938.
D'une superficie d'environ 10 hectares, la zone d'activités intercommunale de la Ribaullerie au Nord du bourg est gérée par la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles. Elle compte une dizaine d'entreprises et totalise environ 74 salariés. Cette zone est terminée et n'offre plus de disponibilité foncière.

La zone UX comprend un secteur :
- le secteur UXa qui correspond à la zone d'activités de la Touche, située au Sud du bourg, d'une superficie d'environ 3 hectares et qui accueille environ cinq entreprises.

1.3. LES ZONES A URBANISER (1AU)

DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court et moyen termes dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.
Ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement, à dominante résidentielle, répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine, validés par la commune.

La zone 1AU comprend trois secteurs :
● Le secteur 1AUa "le Clos Fourneau"

Il représente le site principal de développement et est situé entre les équipements sportifs et le centre-bourg. Il s'inscrit dans une topographie en pente douce Ouest-Est jusqu'au fond de vallée, et constitue la 1ère tranche d'environ 3 hectares d'un futur quartier qui, à terme, comptera environ 7,7 hectares (1AUa et AU comprise).

Le site fait l'objet d'orientations d'aménagement avec pour but de :
- Respecter et enrichir l'identité du bourg en lui apportant une dimension contemporaine.
- S'inscrire dans les objectifs du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine et du PLH communautaire pour produire une offre de logements diversifiée favorisant la mixité urbaine et permettant de maintenir l'attractivité de la commune tout en répondant aux besoins locaux.
- Développer le nouveau quartier autour d'un **espace public structurant et généreux** support de circulations douces.
- Insérer l'urbanisation nouvelle dans le respect de son environnement, notamment en prenant en compte le grand paysage, l'ensoleillement, la topographie, le ruissellement des eaux de surface, la perméabilité entre l'espace urbain et l'espace rural et le maillage viaire existant.
- Développer des liens inter-quartiers par un maillage de circulations douces.

● Le secteur 1AUb "La Pièce de la Mare"
Ce site est situé sur le plateau, en continuité du lotissement "Pièce de la Mare" (1ère tranche). Son accès se fera par la rue des Mailleries.

Il fait l'objet d'orientations d'aménagement avec pour objectifs de :
- Proposer une offre nouvelle de logements.
- Créer un espace commun, qui relie les deux tranches de l'opération, fédérateur entre les anciens et les nouveaux habitants.
- S'appuyer sur les éléments qui composent le paysage charentillais (massifs boisés, allées, châteaux…) pour

structurer ce quartier et traiter la frange urbaine Ouest de l'opération.
- Gérer le ruissellement des eaux de surface.
- Organiser l'accès de l'opération, commun avec celui de l'école.

• Le secteur 1AUc "La Maison du Jardinier"
Cet espace d'une superficie d'environ 1,2 hectare est situé sur les rebords du plateau, au Nord de la rue de l'Arche. Ses accès se feront par la rue de l'Arche.

Le site fait l'objet d'orientations d'aménagement avec pour objectifs de :

- Accueillir de nouveaux habitants.
- Proposer des tailles de parcelles diversifiées
- Structurer ce quartier autour d'un espace commun.
- Assurer des perméabilités physiques et visuelles entre le bourg et les espaces naturels.
- Insérer l'urbanisation nouvelle dans l'environnement, notamment en prenant en compte le grand paysage, la topographie, l'ensoleillement, le ruissellement des eaux de surfaces et la perméabilité entre l'espace urbain et l'espace rural.
- Développer des liens inter-quartiers par un maillage de circulations douces.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE 1AU

Certains secteurs de la zone à urbaniser sont soumis à des orientations d'aménagement afin de préciser les conditions d'aménagement.
Cela concerne les sites du Clos Fourneau, la Pièce de la Mare, la Maison du Jardinier, et l'extension Sud de la zone d'activités.

Le site du Clos Fourneau (1AUa et AU)

Le secteur du Clos Fourneau est localisé entre le centre-bourg ancien et le futur pôle école/halle sportive. **Son statut et sa localisation guident le parti d'aménagement.**

- *Il constitue le principal site de développement de la commune*

C'est pourquoi, *en matière de programmation de logements,* **le quartier affiche une diversité de typologies bâties** (habitat individuel dense, habitat individuel peu dense, habitat intermédiaire) afin de répondre à des besoins hétérogènes.
Il propose par ailleurs un maillage viaire hiérarchisé afin de garantir l'expression de tous les modes de déplacement et notamment les déplacements doux (vélos, piétons) par l'intermédiaire d'infrastructures adaptées (la coulée verte…). L'objectif est de permettre à terme une desserte sécurisée des équipements publics et des lieux d'animation.

- *Il s'inscrit dans un contexte topographique particulier*

Cela se traduit dans le parti d'aménagement par :
- le maintien depuis la coulée verte de perspectives visuelles vers l'Est (le bourg) et l'Ouest (les plateaux agricoles),
- une modulation des densités pour assurer notamment une transition douce à proximité de l'espace rural, aux franges du quartier.

- *Il se localise entre deux pôles d'animation de la vie communale : le centre-bourg ancien et le futur pôle école/halle sportive*

Dans ce contexte particulier, le parti d'aménagement propose de localiser les espaces communs de manière à établir un lien fort entre ces deux centralités. Ces espaces communs constituent l'axe de composition, la colonne Est /Ouest majeure du quartier. D'une emprise généreuse, ils sont dédiés exclusivement aux modes doux de circulation (piétons, vélos).

Le site Pièce de la Mare (1AUb)

Ce site d'extension urbaine fait face au futur pôle d'équipements sportifs et scolaires de la commune.

- *Il constitue la 2ème tranche d'une opération déjà engagée*

Afin de relier les deux tranches d'opération et de réunir les anciens et nouveaux habitants, le parti d'aménagement propose de créer un espace commun boisé et central qui s'établira en cohérence et dans le prolongement des espaces verts existants (pouvant être recomposés).

Le programme proposera des parcelles de surfaces et des formes différentes afin d'encourager une mixité sociale et une variété architecturale.

- *Il se situe en entrée de bourg, à proximité du château des Ligneries*

Le projet d'aménagement, s'appuyant sur les éléments qui composent le paysage environnant, préconise l'aménagement d'une liaison douce arborée à l'image des grandes propriétés du secteur, dans la continuité du chemin existant, afin de traiter la frange urbaine.

Le site la Maison du Jardinier (1AUc)

Le site s'établit à l'arrière de constructions existantes implantées le long de la rue de l'Arche. Il s'inscrit à l'extrémité Est du bourg, à proximité de la RD938.

- *Il s'inscrit à proximité du bourg et de la RD938*

Le programme proposera des parcelles de surfaces et des formes différentes afin d'encourager une mixité sociale et une variété architecturale.
Pour des raisons paysagères, le plan de composition devra prendre en compte la préservation de la frange boisée en limite Nord et Est de la zone (rôle de protection des nuisances visuelles engendrées par la voie).

- *Par sa situation géographique, il est un lieu privilégié de lecture du grand paysage*

Le parti d'aménagement recommande donc de :
- maintenir des perméabilités visuelles depuis l'espace commun d'opération vers le bourg et la vallée de la Choisille (grâce aux orientations, aux hauteurs et aux implantations des constructions).

- Il jouxte des parcelles agricoles cultivées

Le projet doit prévoir la circulation des engins agricoles afin de pouvoir accéder aux parcelles cultivées situées au Nord de la zone.

1.4. LES ZONES A URBANISER D'AFFECTATION SPECIFIQUE (1AUX)

DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE

La zone 1AUX est une extension Sud de la zone d'activités intercommunale de la Ribaullerie. Ces espaces s'inscrivent en continuité de l'urbanisation et sont destinés à accueillir quelques activités économiques à caractère artisanal et de services.
La localisation au Sud a été préférée à une extension de la zone d'activités à l'Ouest afin de préserver le paysage de la vallée de la Choisille.
La localisation de la zone implique également de préserver les perspectives depuis le plateau vers la vallée et le bourg.

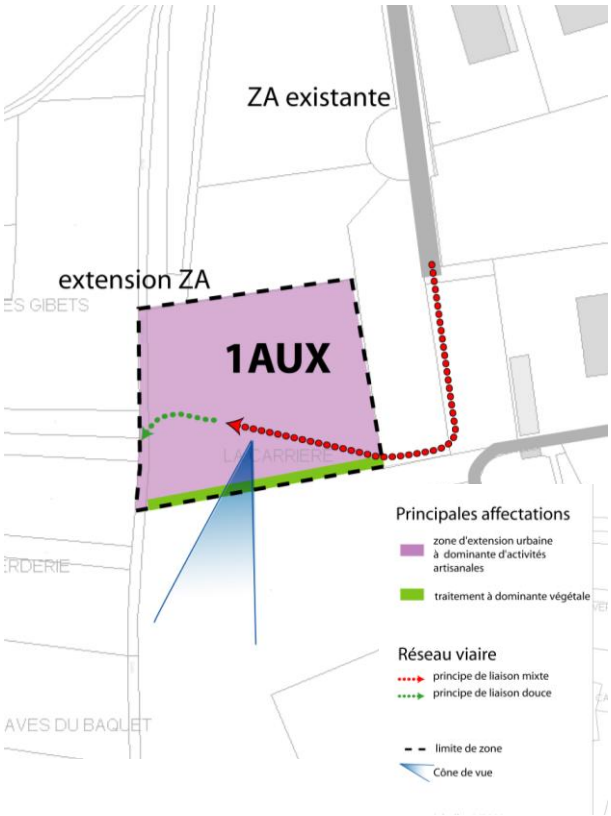
Le site fait l'objet d'orientations d'aménagement avec pour objectifs de :

- Autoriser l'extension de la zone d'activités afin de créer les conditions d'accueil d'entreprises artisanales.
- Gérer la proximité avec les habitations existantes.
- Insérer l'urbanisation nouvelle dans l'environnement, notamment en prenant en compte le grand paysage, la topographie, l'ensoleillement, le ruissellement des eaux de surfaces.
- Développer des liens entre la zone d'activités, le bourg et la vallée par une liaison douce qui se connectera au chemin rural existant.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE 1AUX

Le secteur d'extension Sud de la zone d'activités de la Ribaullerie (1AUX)

La création d'une extension Sud/Ouest de la zone d'activités de la Ribaullerie a pour objectif de permettre l'installation d'activités artisanales.



Les caractéristiques du site (proximité de la vallée de la Choisille, habitations limitrophes) guident les options d'aménagement.

C'est pourquoi, il est préconisé :
- *d'étudier les modalités d'implantation* des bâtiments d'activités (volumétrie, organisation sur la parcelle) afin de prendre en compte le grand paysage et notamment les cônes de vue Sud/Ouest.

- d'intégrer, au Sud, la création d'un espace arboré tampon entre l'habitat existant en périphérie du site et les nouvelles activités. Constitué d'essences locales, sa composition s'établira en cohérence avec les espaces boisés existants sur le territoire de la commune.

- d'aménager une liaison douce qui se connectera au chemin rural existant qui borde le site à l'Est.

1.5. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle se compose de deux types de secteurs :

Les secteurs à dominante d'habitat

- *AU "le Clos Fourneau"* constitue la deuxième phase de développement du secteur 1AUa *"le Clos Fourneau».* Localisé à proximité immédiate du centre-bourg, il offre un potentiel de renforcement de l'offre en logement.

- AU "Vignes des Chevalleraies", ayant pour vocation d'accueillir des logements, est situé sur un vallon au Nord du bourg. Son accès se fera par la rue de la Fortinière.

1.6. LES ZONES AGRICOLES (A)

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A couvre une grande partie du territoire communal (espaces cultivés, boisements…). Elle est destinée à la **valorisation des richesses agronomiques du sol**.

Les dispositions règlementaires ont pour objets :

- de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en autorisant les constructions qui lui sont liées,

-de permettre l'évolution des bâtiments existants implantés de manière diffuse sur l'espace agricole et insérer ponctuellement quelques nouvelles constructions au plus proche de l'enveloppe bâtie existante.

La zone A comporte 5 secteurs spécifiques :

- le secteur Ah correspond à des constructions isolées localisées au sein de l'espace agro-naturel.

Seule est autorisée l'extension des constructions existante afin d'éviter le mitage et de protéger le terroir.

- le secteur Ah^1 correspond à un espace bâti où la construction de quelques nouveaux logements au sein de hameaux existants (le hameau des Mauriceries, la Grande Touche…) est autorisée en privilégiant l'enveloppe urbaine existante.

- le secteur Ah^2 correspond à deux sites où sont localisés ponctuellement des bâtiments d'activités.

- **le secteur Ah^3** correspond à l'enveloppe bâtie de certains sièges d'exploitation en zone agricole au sein desquels sont autorisées, en complément de l'activité agricole, des activités touristiques (gîte, camping à la ferme…).

- **le secteur Ah^4**correspond à l'aire des gens du voyage située au lieu dit « la Croix Mintière » au sein duquel, seuls sont autorisés les équipements liés au fonctionnement de l'aire.

1.7. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels (la vallée de la Petite Choisille et ses abords, une partie des bois de la propriété de Poillé définis en deux ZNIEFF) et du patrimoine (château des Ligneries, de Poillé, la Guoguerie, maisons troglodytiques, moulin, ancienne voie romaine…).

Une partie de la zone N (au Nord-Ouest de la commune) est soumise aux risques de mouvements de terrain, principalement du fait de la présence de cavités souterraines.

La zone N est également concernée par le classement sonore de la RD938 et de la RD959.

La zone N comporte 2 secteurs spécifiques :

- le secteur Nh^1 correspond à un espace bâti où la construction de quelques nouveaux logements au sein de hameaux existants (Les Vignes de la Carrière) est autorisée en privilégiant l'enveloppe urbaine existante.

- **le secteur Nh^3** correspond à l'enveloppe bâtie de certains sièges d'exploitation en zone agricole au sein desquels sont autorisées, en complément de l'activité agricole, des activités touristiques (gîte, camping à la ferme…).

2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.1. LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.
Pour assurer le bon fonctionnement de la ville, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.
Le règlement interdit les carrières sur l'ensemble du territoire communal car il n'a pas été détecté des matériaux de qualité significative.
Le règlement ne permet pas la création d'installations nouvelles de stockage des déchets inertes car une plateforme privée de stockage est déjà implantée sur la commune de Saint Antoine-du-Rocher en bordure de l'autoroute.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :
- risques,
- nuisances,
- préservation du patrimoine,
- urbanistiques.

REPONDRE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD et "d'affirmer le centre-bourg comme socle de la vie de proximité" en favorisant la diversité des fonctions urbaines.
Toutefois, au sein des zones UA, UB à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et le caractère résidentiel des lieux telles que l'industrie ou certaines installations classées sont interdites. Ceci afin de garantir l'attractivité de la centralité et la mise en valeur du cadre de vie ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

La zone UX est une zone spécialisée. Elle correspond exclusivement à des sites d'activités (industrielles, artisanales et commerciales et de services). Dans ce cadre, et compte tenu des besoins spécifiques, seules les occupations liées à ces activités sont autorisées.
Ainsi, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est donc interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels.
Par ailleurs, dans le secteur UXa, les constructions et établissement à usage d'activités industrielles sont interdits.

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ORGANISE DES ZONES A URBANISER

Afin de favoriser un urbanisme de qualité, l'extension urbaine à vocation résidentielle à court (zone 1AU) et moyen termes (AU) s'effectuera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces dernières feront l'objet d'un véritable plan de composition qui, selon les cas, pourra s'appuyer sur les critères suivants : la diversification des typologies d'habitat, la création d'espaces publics de qualité, le développement des liens inter-quartiers, une utilisation raisonnée de l'espace, l'intégration au site et aux grands paysages.

Ainsi, les sites inscrits en zone AU (3 secteurs référencés de 1AUa, 1AUb, 1AUc et 2 secteurs AU) :
- sont soumis à des orientations d'aménagement,
- s'appuient sur des conditions particulières de réalisation d'équipements (création des voies et des réseaux nécessaires à l'urbanisation, espaces publics, espaces verts structurants, …) ou sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PRESERVER LA TRAME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le règlement des zones A et N a pour objectif de préserver et gérer les ressources naturelles et conformément aux orientations du PADD de "préserver les grands équilibres naturels et paysagers, vecteurs de l'identité communale"

De manière générale, dans la zone A, les installations ou constructions autorisées sont destinées au maintien et au développement de l'activité agricole.
Dans le secteur Ah, les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées afin de préserver les espaces naturels. Seules sont autorisées les extensions, la création d'annexes et l'implantation d'abris de jardins.
Toutefois, une constructibilité limitée est autorisée :

- *dans les secteurs Ah*[1] secteurs de hameaux existants (La Grande Touche, les Mauriceries…) pour permettre la régénération de ces unités secondaires d'habitat en privilégiant l'enveloppe bâtie existante.
- *dans le secteur Ah*[2], pour permettre à des activités économiques existantes de se renouveler.
- *dans le secteur Ah*[3] pour permettre la diversification des activités agricoles existantes, (les constructions neuves, le changement de destination et la réhabilitation d'un bâtiment existant liés à l'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôte) et le camping à la ferme sont autorisés).
- *dans le secteur Ah4,* pour permettre l'équipement de l'aire d'accueil des gens du voyage (sanitaires)

Dans la zone N et le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées afin de préserver les espaces naturels. Seules sont autorisées les extensions, la création d'annexes et l'implantation d'abris de jardins.
Toutefois, une constructibilité limitée est autorisée :

- *dans les secteurs Nh*[1] secteurs de hameaux existants (La Grande Touche, les Vignes de la Carrière, les Mauriceries…) pour permettre la régénération de ces unités secondaires d'habitat en privilégiant l'enveloppe bâtie existante.
- *dans le secteur Nh*[3] pour permettre la diversification des activités agricoles existantes, (les constructions neuves, le changement de destination et la réhabilitation d'un bâtiment existant liés à l'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôte) et le camping à la ferme sont autorisés).

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Ah, Ah[1], Ah[3], le changement de destination de bâtiments existants pour la création de logements ou l'accueil d'activités touristiques (gîtes ruraux) sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement par un projet architectural de qualité est aussi autorisé toujours dans un souci de valorisation des espaces naturels.

2.2. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES EQUIPEMENTS (ART. 3 ET 4)

ORGANISER LE MAILLAGE DE VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Le principe général dans les zones urbaines à dominante résidentielle est que toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise totale de 8 mètres.

● Une emprise inférieure peut être autorisée sur des voies ou sections de voies :
- dans le cadre de voiries mixtes,
- et, d'une manière générale, en fonction du statut et de la hiérarchie de la voie (voie de desserte par exemple).

TRAITER LES ACCES

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

ASSURER LA DESSERTE EN RESEAUX

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le développement futur s'accompagnera d'une restructuration du système de traitement des eaux usées (reconstruction de la station d'épuration).

2.3. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Le PLU peut fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone considérée.
La règle des surfaces est maintenue sur une partie réduite des territoires constructibles de la commune. Elle s'applique dans les espaces situés dans les secteurs UBa et Nh1 et Ah1.

Règle des surfaces justifiée par un intérêt paysager

Un espace arboré au cœur de bourg
- Dans le secteur UBa au centre du bourg, le maintien de la règle a pour objectif de conserver le caractère aéré et boisé (11 arbres remarquables sont protégés au titre du L123-1-7) de cet espace. De plus, un emplacement réservé est maintenu sur ce site afin de créer un cheminement doux.

En raison de la présence de la Choisille et d'un patrimoine bâti d'intérêt local
- Les secteurs UBa situés au lieu dit "le Beignon" "le Moulin Banal" et la "Bigotière" sont concernés par cette règle en raison de leur situation dans la vallée de la Choisille marqués par leur caractère boisé. Ils participent à définir l'identité de Charentilly, village de confluence. Par ailleurs, le lieu dit "le Beignon" marque l'entrée de ville et rappelle l'image rurale de la commune. La règle de superficie minimale permet ainsi de gérer une transition douce entre un paysage peu urbanisé et présentant des éléments bâtis intéressants (moulin, lavoir…) installés dans un cadre très arboré présentant une faible densité
L'ensemble constitue une séquence végétale intéressante (ambiance arborée, perception du fond de vallon) dans l'arrivée vers le centre-bourg par la rue du Clos Faroux.

- De même, dans le hameau des Vignes de la Carrière (Nh1), qui par ailleurs ne bénéficie pas de l'assainissement collectif, implanté à proximité de la vallée de la Choisille, le maintien de la règle vise à préserver le caractère aéré et paysager des sites proches de la vallée.

De part leur situation en limite du bourg au contact des espaces agricoles
Dans le secteur UBa (lieu "le grand cimetière", qui par ailleurs ne bénéficie pas de l'assainissement collectif, situés en frange du bourg, au contact des espaces agricoles, le maintien de la règle des superficies minimales constructibles vise à conserver, à partir d'une densité limitée, un urbanisme aéré privilégiant le caractère paysagé existant. Cette disposition permet d'amorcer l'articulation entre deux entités paysagères aux caractéristiques distinctes : les espaces urbanisés et les espaces naturels limitrophes.
- Dans le hameau de la Grande Touche (Ah1) qui se situe à l'entrée Sud de la commune le long de la RD938, le maintien de la règle est destiné à préserver, les caractéristiques rurales de Charentilly en conservant une densité faible.

Règle des surfaces justifiée par la contrainte d'assainissement

Dans le hameau des Mauriceries (secteur Ah[1]) et dans le hameau des Vignes de la Carrière (secteur Nh[1]) et dans le secteur UBa du grand cimetière, la taille des parcelles est destinée à permettre la réalisation d'un assainissement autonome, les sites n'étant pas raccordés à la station d'épuration.

L'instauration des règles des surfaces a également pour conséquence de maîtriser la densité dans les zones naturelles et agricoles.

2.4. LES REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

LES REGLES D'IMPLANTATION

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

L'urbanisation en ordre continu ou semi continu

Dans le secteur du centre-bourg ancien (UA), où subsiste une trame bâtie ancienne, le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement ou proche de l'alignement (respect de l'ordonnancement) et en continu ou semi continu (implantation sur au moins une limite séparative) ou éloignée de la limite. Cependant, des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe pour traiter les extensions, les annexes, mais également de prendre en compte le bâti existant sur les parcelles limitrophes.

L'urbanisation possible en ordre discontinu

Dans les tissus diversifiés (du pavillonnaire au petit collectif) où aucune composition particulière ne prévaut, il existe une réelle souplesse quant aux règles d'implantation avec notamment toute possibilité d'implantation sur les limites séparatives.

LES REGLES D'EMPRISE AU SOL

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

Il n'est pas fixé d'emprise à l'exception des zones UX et 1AUX.
Dans ces deux zones, l'emprise au sol des constructions est fixée à 60% maximum de la superficie du terrain. Cette limitation de l'emprise au sol est destinée à permettre le traitement paysager et le stationnement sur la parcelle.

LES REGLES DE HAUTEUR

L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou de secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle.
Enfin, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

De manière générale, dans les zones à dominante d'habitat, les hauteurs tiennent compte de l'échelle du bâti existant. La règle générale est que la hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout général des toitures ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée plus un étage) et 10 mètres au faîtage.

Dans les zones naturelles et agricoles où une constructibilité limitée est autorisée, les règles des hauteurs tiennent compte du caractère des espaces concernés :
- limitation des hauteurs à 6 mètres à l'égout de toiture pour les bâtiments à caractère économique du secteur Ah^2 (cette hauteur permet de limiter l'impact visuel des bâtiments autorisés),
- limitation des hauteurs à 2 niveaux habitables pour les bâtiments à usage d'habitation dans les secteurs Ah^1 et Nh^1 et Ah^3 et Nh^3 (soit la hauteur courante du bâti environnant).

Des hauteurs plus importantes sont permises :
- pour les silos, locaux techniques afin de prendre en compte les spécificités agricoles, industrielles et artisanales, (hauteur de 15 m)
- pour les constructions à usage d'activités à l'exception de la zone d'activités de la Touche, les hauteurs correspondent à celles nécessaires au développement des activités économiques en prenant toutefois en compte les volumes existants sur le site.

De plus il n'y a pas de règle de hauteur pour les équipements publics afin de prendre en compte la spécificité des usages et de la destination future (école, stade…).

2.5. LES REGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AUX SECTEURS

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou de respect des éléments de composition de l'existant. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.
Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse d'un quartier à caractère patrimonial, historique ou plus récent. C'est pourquoi, les dispositions sont plus fortes en UA compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie spécifique. Il en est de même pour les travaux concernant ces constructions devant faire l'objet d'une attention plus particulière (les bâtiments anciens).
Par ailleurs, afin de promouvoir des typologies architecturales variées, un plus large éventail de possibilités est offert concernant la gestion des couvertures des bâtiments dans les zones 1AU.

L'article 11 énonce des règles particulières sont prévues pour assurer l'intégration des bâtiments d'activité agricole. Cela concerne notamment les matériaux, les couleurs.

APPORTER UNE ATTENTION AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.
Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre des orientations d'aménagement et pour les opérations d'ensemble :
- le projet doit préserver les composantes de l'environnement existant lorsque ce dernier présente un intérêt paysager ou écologique,
- il peut être imposé la réalisation d'espaces verts communs accessibles par tous et si possible en lien avec les espaces publics et ce notamment dans le respect des orientations d'aménagement.

2.6. LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

La règle générale en zone urbaine à dominante résidentielle est que le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :
- 2 places,
- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

2.7. LE COS (ARTICLE 14)

Dans les zones urbaines à dominante résidentielle

Dans le secteur UA, il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol afin d'éviter des contraintes trop importantes dans un tissu parcellaire complexe.
Dans le secteur UB, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6 à l'exception du secteur UBa.
Dans le secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3 (zones de contact entre espaces urbanisés et espace ruraux).

Dans les zones à urbaniser

Dans la zone 1AU à l'exception du secteur 1AUa, le COS est fixé à 0,6.
Dans le secteur 1AUa, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol afin de moduler les densités dans le projet et d'intensifier la trame bâtie le long de l'axe majeur Est-Ouest, d'une emprise généreuse, dédié exclusivement aux modes doux.

Dans les zones naturelles et agricoles

Dans le secteur Nh^1 et Ah^1, le COS est fixé à 0,2 afin de gérer la densité dans les hameaux et de préserver le caractère paysager du site.

2.8. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme est issu de la loi 95.101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce nouveau dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes, notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 1/01/1997 et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L.111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exception :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

Pour cette dernière exception, l'interdiction dans la bande de 75 mètres ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones, contenues dans les PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, seront justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollutions sonores, …
- la sécurité : la gestion des flux,
- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,
- la qualité architecturale des bâtiments,
- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

Sur le territoire communal, les dispositions de l'article L.111-1-4 s'appliquent strictement en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD938 et de la RD959.

3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame et répertoriés par un numéro de référence.
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Les emplacements réservés maintenus ou créés, dans le PLU de Charentilly, sont principalement liés à la création d'espaces verts et à la voirie.

EMPLACEMENT RESERVE	ANCIEN POS	PLU OPPOSABLE	NUMERO	COLLECTIVITE	EMPRISE
1- abandonné	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales				
		Aménagement d'un espace public et d'une voie de desserte	**1**	Commune	2029 m²
2- abandonné	Aménagement d'un sentier de promenade le long de la Choisille (3 900 m²)				
3	Elargissement du passage Clocher	Elargissement du passage du Clocher pour accès au parking	**2**	Commune	41 m²
4	Elargissement rue de la Fortinière	Elargissement rue de la Fortinière	**3**	Commune	87 m²
		Création d'un cheminement piétonnier	**4**	Commune	497 m²
5- abandonné	Aménagement d'une voirie de desserte de la zone NA des "Ouches"				
		Création d'un accès au parking	**5**	Commune	16 m²
		Elargissement de l'impasse des Chevalleraies en vue de la création d'un trottoir	**6**	Commune	82 m²
		Création d'un cheminement piétonnier	**7**	Commune	1100 m²
		Création d'une liaison	**8**	Commune	732 m²

EMPLACEMENT RESERVE	ANCIEN POS	PLU OPPOSABLE	NUMERO	COLLECTIVITE	EMPRISE
		Création d'un accès piéton et construction de réseaux pour le secteur AU « Vigne des Chevalleraies »	**9**	Commune	90 m²
		Création d'un accès au secteur AU « Vigne des Chevalleraies »	**10**	Commune	969 m^2
		Création d'un cheminement piétonnier	**11**	Commune	384 m²
		Création d'un accès à la zone 1AUX	**12**		

PARTIE 3

EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

1. L'HISTORIQUE DES PROCEDURES

Le Plan d'Occupation des Sols de Charentilly a été approuvé le 28 février 1976.
Depuis son élaboration, le POS a fait l'objet de deux procédures de révision ; le passage du POS au PLU constituant la dernière étape.

1.1. LE RAPPEL DES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU POS INITIAL (2002)

La dernière révision du plan d'occupation des sols approuvée le 04 avril 2002 s'est appuyée sur les axes stratégiques suivants :

S' ATTACHER AU CADRE RURAL

Cet attachement s'exprime par la préservation du cadre environnemental, paysagé et agricole :
- Les grands massifs forestiers ont été pris en compte par un classement en espaces boisés classés. La même classification a été appliquée pour les parcs et jardins des Châteaux (les Ligneries, Poillé) et les grandes propriétés (Guoguerie…).
- La vallée de la Choisille a été classée en ND, afin de renforcer sa protection, notamment aux abords du centre-bourg.
- La prise en compte de l'écoulement et la qualité des eaux a débouché sur la délimitation de zones où toute construction y est interdite en raison de la vulnérabilité des sols.
- L'autorisation de construire en zone rurale a été limitée : la réalisation de nouvelles constructions a été réduite à quelques terrains libres situés dans les principaux hameaux.
- Un soin particulier devait être apporté aux entrées de bourg (1 entrée Nord, 2 entrées par la RD938 et 1 entrée Ouest par le rue des Mailleries).
- Le patrimoine architectural mais aussi les lieux publics tels que le système de venelles dans le centre-bourg devaient être préservés.

DENSIFIER LE CENTRE-BOURG : POLE DE DEVELOPPEMENT

La centralité du centre-bourg s'exprime par une densité du bâti plus forte que dans la périphérie et par la présence d'équipements. Le regroupement des commerces et les opérations de logements communaux (rue de l'Arche) et d'un bailleur social (impasse de l'Espérance et impasse des Chevalleraies) contribuaient déjà à cette densification. Mais des espaces restaient disponibles dans le centre-bourg, devant faire l'objet de nouvelles opérations de densification.
L'expansion devait avoir une densité moindre que le centre-bourg. En parallèle, l'objectif était d'éviter la multiplication des pavillons dans les écarts.

MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE

L'objectif était de poursuivre l'augmentation de la population tout en envisageant un taux d'évolution annuel modéré. L'hypothèse de construction retenue était de 6-7 logements par an afin que la population de Charentilly atteigne 1.210 habitants environ en 2013.
Dans cette perspective, cinq zones d'urbanisation future 1NA étaient définies sur le territoire communal (Les Poiriers, le Bourg, rue de l'Arche, rue des Mailleries, La Noues Guilloche) représentant, en tout, une surface voisine de 6,7 hectares pouvant accueillir plus de 50 logements (moyenne de 8 logements à l'hectare).
Le reste des logements pouvait être réalisé dans l'opération de densification du centre-bourg.
Les possibilités d'urbanisation à long terme ont été traduites au travers de deux zones NA (lieu-dit les Vignes de Chevalleraies et 2ème phase du quartier des Poiriers) et une zone NAs destinée à accueillir des équipements en lien direct avec les infrastructures sportives.

1.2. LES REAJUSTEMENTS NECESSAIRES

Le passage du POS au PLU s'inscrit dans la continuité des options prises antérieurement par la commune notamment en termes de recherche d'un développement urbain équilibré et de la préservation des grands équilibres naturels.

Néanmoins, il marque cinq intentions fortes :

MAITRISER LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Charentilly a un positionnement géographique particulier puisqu'elle se situe à l'interface entre l'agglomération tourangelle et les Communautés de Communes de Gâtine et Choisilles/du Pays Loire Nature. Sa proximité avec Tours lui confère un fort potentiel de développement. Cette pression foncière doit être canalisée. Ainsi, son développement doit être maîtrisé de façon à se trouver en adéquation avec le positionnement de la commune au sein du SCOT (3ème rang de l'armature urbaine).

Cet accueil résidentiel s'effectuera principalement sur le nouveau site de développement "le Clos Fourneau". A cela s'ajoute plusieurs zones à urbaniser à dominante d'habitat (AU et 1AU) de moindre superficie. Le rythme d'ouverture à l'urbanisation de ces zones est phasé puisque quatre zones sont ouvertes à l'urbanisation immédiatement ce qui représente environ 6 hectares et deux autres zones d'une superficie totale de 6,2 hectares sont urbanisables à moyen/long terme.
Ce qui laisse envisager, à partir d'une offre diversifiée, une croissance urbaine à 20 ans compatible avec les objectifs du SCOT.

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de recomposition du centre-bourg visera à accompagner la mutation de certains équipements (entre autres l'école) et à réinvestir les 'espaces peu structurés au centre du bourg dans un souci de maintien de la mixité des fonctions et de qualité des espaces publics en centre-bourg.

La suppression des tailles minimum de parcelles en zone UB (hors UBa) vise à encourager la densification (division de parcelles) dans les secteurs proches du centre-bourg et situés entre le centre-bourg et le pôle école/plateau sportif en devenir.

ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX

Les principes généraux d'utilisation économe de l'espace (SCOT) impliquent une gestion stricte des hameaux. Afin de protéger les espaces agricoles et naturels et d'éviter le phénomène de mitage, le principe général est donc de limiter fortement l'extension des hameaux : les constructions nouvelles doivent s'intégrer au plus proche de l'enveloppe bâtie existante. Ainsi la constructibilité dans les hameaux des Mauriceries et des Vignes de la carrière a été diminuée d'environ 50%.

ENCOURAGER LA MIXITE DES FONCTIONS

En effet, la situation à proximité de l'agglomération tourangelle est un moteur de développement, en particulier résidentiel, c'est aussi un risque de spécialisation. Afin d'éviter que Charentilly devienne une commune "dortoir", le projet vise, en parallèle à son développement résidentiel, à maintenir et encourager le développement artisanal, touristique et agricole ainsi que l'épanouissement de ses équipements.

METTRE EN ŒUVRE UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN

Les principales zones de développement à dominante résidentielle ou d'activités font l'objet d'orientations d'aménagement afin de garantir une bonne insertion des projets au sein de leur environnement.

2. L'EVOLUTION DU CONTEXTE

2.1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Tel que présenté dans le paragraphe 1 (explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable) l'évolution entre le POS et le PLU n'est pas liée à un changement radical des options et de la stratégie d'aménagement, mais à une adaptation de son projet compte tenu du cadre intercommunal : le SCOT Pays Loire Nature et le PLH de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles en cours d'élaboration.

2.2. LE CONTEXTE LEGISLATIF : LOIS SRU, URBANISME ET HABITAT (UH) ET ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT (ENL)

L'évolution du cadre législatif encourage les communes à se doter d'une véritable réflexion stratégique mettant en avant le projet. Le passage du POS au PLU marque donc une évolution forte d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes et de ses échelles.

Les lois SRU et UH donnent également de meilleurs outils afin d'appréhender la problématique du renouvellement urbain.

C'est pourquoi, la commune dans son dossier de PLU utilise "les orientations d'aménagement" qui lui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration particulière.

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte des modifications par rapport à l'ancien document de planification.

3.1. LE ZONAGE

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais également pour traduire au mieux le projet de développement**. Enfin, des évolutions à la marge de certains contours de zones ou de secteurs ont été opérées pour prendre en compte de manière plus pertinente le contexte local.**

La nouvelle nomenclature

Les zones 1NA et NA du POS sont devenues zones 1AU et AU.
Les zones NC du POS sont devenues zones A.
Les zones ND du POS sont devenues zones N.
La zone NB est supprimée.
Les zones UC du POS sont devenues UX.

L'évolution de la structure

Le POS avait défini trois grandes familles de zones urbaines :
- UA : le bourg de Charentilly,
- UB : les extensions contemporaines du bourg et sa périphérie,
- UC : les sites d'activités.

Le PLU affine et complète le zonage en modifiant certaines limites de zone et en créant notamment un secteur en zone UB.

Les modifications du zonage

ZONE UA

Le PLU modifie les limites Est et Ouest de la zone UA (anciennement UAa) afin d'établir un périmètre plus cohérent au regard des caractéristiques morphologiques du centre ancien (notamment l'implantation de la trame bâtie).
La zone est notamment :
- étendue à l'Est (le long de la rue du Clos Farroux),
- réduit dans le secteur de la rue des Ouches.

Par ailleurs, afin de protéger le fond de la vallée et à plus grande échelle, en cohérence avec le projet communal de renforcement de la trame verte, une partie de la zone UA au Sud de la rue des Mailleries est reclassée en zone N.

ZONE UB

- Au Nord de la rue des Mailleries et à proximité des équipements sportifs, l'ancien secteur NAs destiné aux équipements publics et en particulier à l'implantation de la nouvelle école, est reclassé en zone UB. Ceci, afin de permettre une mixité des fonctions dans cet îlot et notamment la création de logements.
- Une partie de l'ancienne zone UA (secteur de la rue des Ouches) est intégrée à la zone UB compte tenu des caractéristiques de la trame bâtie (implantation en retrait de la voie et des limites séparatives…).
- Un secteur UBa est crée afin de maintenir la règle des surfaces des terrains (article 5 du règlement d'urbanisme).
- Le secteur UBl est supprimé (taille minimum de 500m²). Entièrement construit, il est réintégré à la zone UB.
- La zone UB (secteur UBa) est étendue au lieu dit "le Grand Cimetière" le long de la rue de Bellevue. La parcelle arborée au cœur du bourg (UA au POS) change de zonage et passe en UBa.

ZONE UX : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
Le site de la Touche (le long de la RD938) est reclassé en UXa. Il figurait pour partie en secteur NCs (directement lié au fonctionnement des activités de la route) et en zone UC dans le POS.
Par ailleurs, son périmètre a été réduit suite au reclassement en Nh des habitations existantes.

ZONE 1AU
Le PLU augmente les capacités d'accueil de nouveaux ménages. Ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement à dominante résidentielle répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune (ces sites sont urbanisables dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou en fonction de réalisation des équipements).
Elle comprend différents secteurs à dominante habitat :
- le secteur 1AUa : secteur "le Clos Fourneau"
- le secteur 1AUb : secteur "Pièce de la Mare" (initialement classé en zone 1NA),
- le secteur 1AUc : secteur "La Maison du Jardinier" (classé en 1NA),

ZONE 1AUX
Le PLU augmente les capacités d'accueil des entreprises afin de répondre à une demande d'implantation d'activités artisanales.
Une zone 1AUX "Extension Sud de la zone d'activités de la Ribaullerie" est ainsi créée à cet effet. Elle fait, par ailleurs, l'objet d'une orientation d'aménagement.

ZONE A
- "Le Clos Fourneau" et "Le Grand Cimetière"
Afin de renforcer les capacités de développement urbain, les terrains localisés au lieu dit le Clos Fourneau et au lieu dit le Grand Cimetière sont reclassés respectivement de A en zone 1AU, AU et UB.
- "Extension de la zone d'activités de la Ribaullerie"
Dans le cadre de sa politique de développement des activités artisanales et de renforcement de la mixité des fonctions sur son territoire, les terrains localisés au Sud de la zone d'activités de la Ribaullerie sont reclassés en 1AUX.

Dans le cadre du projet communal d'aménagement du fond de vallée et à plus grande échelle en cohérence avec le projet communal de trame verte, les terrains situés au lieu-dit des Chevalleraies sont reclassés en N.

D'une manière générale, suite à la suppression de la zone NB et à la création de la zone A, les constructions existantes au sein des hameaux ou implantées de manière plus diffuse dans l'espace agro-naturel ont été reclassées en fonction de la destination et de leur caractéristiques. Ainsi on distingue :
Le secteur Ah créé afin de prendre en compte l'habitat existant au sein des hameaux ou aux habitations dispersées en zone agricole, non liées à l'activité agricole, de réaliser leurs extensions et annexes,
Le secteur Ah^1 créé afin de permettre la construction de quelques habitations accolée à l'enveloppe bâtie (hameau de la Grande Touche et hameau au Sud-Ouest des Mauriceries le long de la voie communale de Saint Roch)
Le secteur Ah^2 créé afin de prendre en compte des bâtiments à caractère d'activités existant.
Le secteur Ah^3 créé afin de permettre la diversification agricole.
Le secteur Ah^4 crée afin de prendre en compte l'aire des gens du voyage.

Par ailleurs, en cohérence avec les dispositions du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine (limiter la dispersion de l'habitat au sein de l'espace agro-naturel), le hameau des "Mauriceries" situé au Sud-Ouest du bourg, a vu son **périmètre constructible réduit d'environ 50% par rapport au périmètre constructible prévu au POS.**
Cette limitation se justifie également pour des problèmes d'assainissement dans le hameau des "Mauriceries" et plus globalement de prise en compte de la qualité des sites.

D'une manière générale, les périmètres entérinent une situation d'occupation du sol existante et ils ont été délimités au plus près de l'enveloppe bâtie, prenant ainsi en compte à la fois les besoins d'extension et la volonté de ne pas fragiliser la structure agro-naturelle.
Il s'agit donc de secteur de taille et de capacité d'accueil très limitée.

ZONE N
D'une manière générale, suite à la suppression de la zone NB et à la création de la zone A, les constructions existantes au sein des hameaux ou implantées de manière plus diffuse dans l'espace agro-naturel ont été reclassées en fonction de la destination et de leur caractéristiques soit en zone indicée A lorsqu'elles sont en zone agricole ou zone indicée N lorsqu'elles sont en zone naturelles. Ainsi on distingue :
Le secteur Nh^1 créé afin de permettre la construction de quelques habitations accolée à l'enveloppe bâtie.
Le secteur Nh^3 créé afin de permettre la diversification agricole d'exploitations agricoles situées en zone naturelle.

D'une manière générale, les dispositions règlementaires précise les conditions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (hauteur, COS, superficies minimales constructible…)

Par ailleurs, en cohérence avec les dispositions du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine (limiter la dispersion de l'habitat au sein de l'espace agro-naturel), le hameau "des Vignes de la Carrière" situés au Nord-Ouest du bourg à proximité de la vallée de la Choisille, a vu son **périmètre constructible réduit d'environ 50% par rapport au périmètre constructible prévu au POS.**
Cette limitation se justifie également pour des problèmes d'assainissement et plus globalement de prise en compte de la qualité des sites.

D'une manière générale, les périmètres entérinent une situation d'occupation du sol existante et ils ont été délimités au plus près de l'enveloppe bâtie, prenant ainsi en compte à la fois les besoins d'extension et la volonté de ne pas fragiliser la structure agro-naturelle.
Il s'agit donc de secteur de secteur de taille et de capacité d'accueil très limitée.

Dans le cadre du projet communal d'aménagement du fond de vallée et donc à plus grande échelle du projet de trame verte communal, les terrains situés au lieu-dit "des Chevalleraies" (classés en NC au POS) sont reclassés en zone N de protection.

Pour des raisons paysagères de protection de la vallée de la Choisille, les terrains situés entre la zone d'activités de la Ribaullerie et le hameau de la Bigotière sont reclassés de A vers N.

3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES ET LE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7°

Le patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme concerne :

- l'espace public devant le cimetière (déjà classé au POS). Il constitue un élément important du paysage de la commune. Des aménagements sont envisagés pour des stationnements sur la partie Sud-Est nécessitant d'éventuelles interventions sans remettre en cause l'aspect général du site.
- 10 arbres (6 noyers et 4 chênes) sur une parcelle située au cœur du bourg (classée en UA au POS). Ces arbres sont protégés en raison de leurs qualités paysagères et écologiques. Ils constituent un espace de respiration au centre du bourg. Sont envisagés des constructions à destination d'habitat avec une taille minimum de parcelle sans remettre en cause l'aspect général boisé du site.

IDENTIFICATION	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Le bourg	Classement de 10 éléments paysagers protégés (arbres) au titre de l'article L213-1-7 du Code de l'urbanisme	Ces arbres sont protégés en raison de leurs qualités paysagère et écologique sur une parcelle au centre du bourg. Sont envisagées des constructions à destination d'habitat avec une taille minimum de parcelle sans remettre en cause l'aspect général boisé du site.

Les massifs boisés font partie de la richesse écologique de la commune. Ils structurent le paysage et participent à la qualité du cadre de vie des habitants. C'est pourquoi, ils font l'objet d'une protection dans le cadre du PLU.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été mis à jour dans le cadre de la révision. Les légères modifications sont les suivantes :

IDENTIFICATION	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Bois Saint Martin	Déclassement de 90 m²	Création de réseaux et aménagement d'une liaison douce.
Bois des Ligneries (secteur du château du 19ème siècle).	Déclassement de 80 m²	Permettre l'extension d'une annexe
Haie arborée au lieu dit « la Maison du Jardinier »	Classement de 2.600 m²	- qualité des plantations - qualité paysagère - rôle de protection des nuisances visuelles engendrées par la proximité de la RD938
Secteur Guoguerie	Déclassement de 4.066 m²	Mise à jour des espaces boisés existants
Le hameau des Mauriceries	Déclassement de 885 m²	Mise à jour des espaces boisés existants

La superficie des Espaces Boisées Classés est passée de 484,19 à 483,95 ha.

3.3. LE REGLEMENT

Le règlement a fait l'objet d'un toilettage complet sur la forme et sur le fond.
Sur la forme, le règlement a été remanié afin d'entériner la nouvelle structure :
- articulation des articles 1 et 2,
- suppression de l'article 15.

Sur le fond et de façon non exhaustive ont été apportées les principales modifications suivantes :

Article 5
- Dans la zone UB, les conditions de surface ont été supprimées à l'exception du secteur UBa.
- Dans les zones à urbaniser à dominante habitat, les conditions de surface ont été supprimées.
- Dans les zones urbaines à dominante d'activités, les conditions de surface ont été supprimées.
- Dans le hameau des Mauriceries (secteur Ah1) la superficie minimale constructible des terrains a été abaissée compte tenu de l'évolution des techniques d'assainissement individuel.

Articles : 3, 5, 6, 7 et 8
Afin de prendre en compte l'impact de la réforme du permis de construire dans les documents d'urbanisme, les articles 3, 5, 6, 7 et 8 des principales zones sont, selon les cas, complétés par la disposition suivante :
"Dans le cas **d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial**, les règles du PLU s'appliquent par principe à chaque terrain issu de la division".

Article 6
- Dans le centre ancien (UA), suite à l'évolution du périmètre de la zone, les règles d'implantation des constructions sont modifiées (article 6 du règlement).
Les constructions principales doivent être implantées :
- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marqué par une clôture.

- **Dans la zone UB,** le recul minimal des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques a été diminué (6 m au lieu de 10 m) afin de prendre en compte le bâti existant, suite aux modifications du périmètre de la zone.

Article 11
L'article 11 a fait l'objet de plusieurs modifications destinées principalement :
- à permettre l'expression de typologies architecturales nouvelles, notamment dans les futures opérations d'habitat,
- à mieux prendre en compte le bâti ancien dans les opérations de réhabilitation.
Par ailleurs, des précisions ont été apportées concernant la gestion des extensions, des annexes et des abris de jardins.

4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU

4.1. LES ZONES URBAINES

Zones du PLU			Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	**Secteur**	**Surface en ha**			
UA		4,15 ha	UA et UAa	Art 3 : Ajout de la phrase : Une emprise inférieure peut être autorisée sur des voies ou sections de voies : - dans le cadre de voiries mixtes, - et d'une manière générale en fonction du statut et de la hiérarchie de la voie (voie de desserte par exemple). Art 6 : Suppression de la possibilité d'un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies et emprises publiques Art 8 : Suppression de la marge de retrait minimum de 3 mètres les constructions sur une même parcelle. Art 14 : Suppression du COS Art 3, 6 ,7 et 8 : Ajout : Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	Extension de la zone UA (anciennement UAa) Afin de permettre la construction et le renouvellement en UA et étant donné la complexité parcellaire ainsi que les faibles tailles de parcelles, le COS a été supprimé.

UB	UBa	58,55 ha 8,61 ha	UB et UA et 1NA et NAs	Suppression du sous secteur NAs destiné aux équipements publics. Suppression du secteur UBl Art 3 : Suppression de la largeur minimum de la chaussée pour toute construction de voie nouvelle. Art 6 : Diminution du recul minimal des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques qui passe à 6 m au lieu de 10 m. Art 5 : Suppression de la règle des conditions de surface en UB à l'exception du secteur UBa Art 8 : Suppression de la marge de retrait minimum de 3 m entre les constructions sur une même parcelle Art 14 : Augmentation du COS en UB qui passe de 0,6 au lieu de 0,3. Art 3, 6, 7 et 8 : Ajout de la phrase : Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	La zone UB correspond au tissu bâti à dominante d'habitat individuel, hors centralités. L'intention est de renforcer la trame bâtie dans cette zone à l'exception du secteur UBa. Le secteur UBa, en frange urbaine, comporte des superficies minimales constructibles et un COS de 0,3.

Zones du PLU			Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	**Secteur**	**Surface en ha**			
UX		14,37 ha	UC et NCs	Adaptation de la réglementation en fonction de la dominante d'activités souhaitées. Suppression de la zone NCs	La zone d'activité la Touche à dominante services, artisanat et de commerces ne peut recevoir d'activités industrielles.
	UXa	3,14 ha		Art 2 : Uniquement dans le secteur UXa, le logement des personnes, dont la présence permanente est indispensable, est autorisée. Art 2 : Les constructions à usage agricole, sportif et de loisirs ne sont plus autorisées. Art 3 : Suppression de largeur minimum d'emprise et de chaussée pour toute construction de voie nouvelle. Art 5 : Suppression de la règle des conditions de surface en UX. Art 9 : Ajout d'une emprise au sol de 60% en UXa. Art 6, 7 et 8 : Ajout de la phrase : Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	La zone d'activités de la Touche : UXa fusionne les zones NCs et UC. Les habitations ont été sorties de la zone à dominante activités.

4.2. LES ZONES A URBANISER

Zones du PLU			Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SECTEUR	SURFACE			
			ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE		
1AU	1AUa 1AUb 1AUc	3,25 ha 1,11 ha 1,18 ha	 1NA 1NA	Les sites inscrits en zone 1AU (3 secteurs référencés de 1AUa à 1AUc) : - sont soumis à des orientations d'aménagement - s'appuient sur des conditions particulières de réalisation d'équipements (créations des voies et des réseaux nécessaires à l'urbanisation, espaces publics, espaces verts structurants, …) ou sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1NAr a été supprimée. Art 3, 6, et 8 : Ajout de la phrase : Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "1NA" en zones "1AU" (à urbaniser). - Les zones 1AU, aux enjeux différenciés, sont soumises à des orientations d'aménagement. Elles sont destinées à mettre en œuvre une composition spatiale adaptée aux sites tirant partie des atouts paysagers en les mettant en valeur (notamment les vues), dans un souci d'articulation avec les quartiers existants.

Zones du PLU			Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SECTEUR	SURFACE EN HA			
			ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT SPECIFIQUE		
1AUX		1,18		Le site inscrit en zone 1AUX - est soumis à des orientations d'aménagement - s'appuient sur des conditions particulières de réalisation d'équipements (créations des voies et des réseaux nécessaires à l'urbanisation, espaces publics, espaces verts structurants, …) ou sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Art 6 ,7 et 8 : Ajout de la phrase : Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "1NA" en zones "1AU" (à urbaniser). - Les zones 1AU, aux enjeux différenciés, sont soumises à des orientations d'aménagement. Elles sont destinées à mettre en œuvre une composition spatiale adaptée aux sites tirant partie des atouts paysagers en les mettant en valeur (notamment les vues), dans un souci d'articulation avec les quartiers existants.

Zones du PLU			Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SECTEUR	SURFACE			
			ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE		
AU	AU AU	4,41 ha 1,82 ha	1NA	**La zone AU** correspond à des espaces d'urbanisation future. Celle-ci pourra intervenir dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NA" en zones "AU" (à urbaniser). La zone AU "le Clos Fourneau", soumis à une orientation d'aménagement s'inscrit comme une 2ème tranche du site principal de développement. Concernant la zone AU "Vignes des Chevalleraies", le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues : une liaison douce doit être créée entre la rue de la Fortinière et la rue de la Hardillère.

4.3. LES ZONES AGRICOLES

Zones du PLU			Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SECTEUR	SURFACE EN HA			
A		872,48 ha	NC	Elle couvre une grande partie du territoire communal et fait l'objet d'une mise en valeur agricole (espaces cultivés, boisements). A cette fin, les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîte et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation (art 2).	Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NC" en zones "A".
	Ah	9,64 ha			
	Ah[1]	8,53 ha			
	Ah[2]	0,45 ha			
	Ah[3]	1,93			
	Ah[4]	360 m²			

4.4. LES ZONES NATURELLES ET LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Zones du PLU			Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SECTEUR	SURFACE EN HA			
N		445,47 ha	ND, NB, NBa, NCs, NAr, UA NC	Dans la zone N et le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées afin de préserver les espaces naturels. Seules sont autorisées les extensions, la création d'annexes, d'abris de jardins et les équipements liés au fonctionnement de l'aire de passage des gens du voyage. Toutefois, dans les secteurs Nh[1] et Nh[2], quelques constructions nouvelles sont autorisées pour permettre à des activités existantes de se renouveler et aux hameaux existants de se renforcer en privilégiant l'enveloppe bâtie existante. Dans le secteur Nh[3], les constructions liées à l'accueil touristiques sont permises. Dans le secteur Nh[4], les équipements liés au fonctionnement de l'aire des gens du voyage. Art 5 : diminution de la taille minimum de parcelle de 2.000 m² en NBa à 1.500 m². La zone NCs a été supprimée	Les habitations dispersées en milieu rural anciennement en zone NC du POS sont classées en Nh. Passage de la zone NB du secteur NBa en Nh1
	Nh[1]	2,82 ha			
	Nh[3]	0,94 ha			

EBC	**484 ha**	

TABLEAU RECAPITULATIF

POS avant révision		PLU	
Zones	**Superficie en ha**	**Zones**	**Superficie en ha**
UA	11,81	UA	4,15
UB	39,59	UB	58,6
UC	11,48	UX	14,11
ND	430,67	N	445,47
NB	10,43	/	/
NC	890,16	A	872,48
1NA	11,8	1AU	6,72
NA	1,98	AU	6,22
Espaces boisés classés	484,45	Espaces boisés classés	483,95
Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-7	3,57	Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-7	3,57

5. TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement … A ce titre, ils peuvent … Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; …" article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications intervenues sur les emplacements réservés sont les suivantes :

1. EMPLACEMENTS RESERVES DU POS SUPPRIMES		
IDENTIFICATION	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
N°1 Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Suppression	Abandonné
N°2 Aménagement d'un sentier de promenade le long de la Choisille	Suppression	Abandonné
N°3 Aménagement d'une voirie de desserte de la zone NA des "Ouches"	Suppression	Réalisé

2. EMPLACEMENTS RESERVES DU POS MAINTENUS DANS LE PLU		
IDENTIFICATION	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
N°2 Elargissement du passage du Clocher pour accès au parking	Maintien	Améliorer l'accès au parking
N°3 Elargissement rue de la Fortinière	Maintien	Sécuriser l'espace public et améliorer les conditions de circulation

3. EMPLACEMENTS RESERVES NOUVEAUX INSCRITS DANS LE PLU		
IDENTIFICATION	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
N°1 Aménagement d'un espace public et d'une voie de desserte mixte	Création	Création d'un accès à la zone du Clos Fourneau
N°4 Création d'un cheminement piétonnier	Création	Renforcer les liaisons douces et la trame verte
N°5 Création d'un accès au parking	Création	Permettre l'accès au parking derrière la mairie
N° 6 Elargissement de l'impasse des Chevalleraies en vue de la création d'un trottoir	Création	Sécuriser l'espace public
N°7 Création d'un cheminement piétonnier	Création	Renforcer les liaisons douces et la trame verte
N°8 Création d'une liaison	Création	Renforcer le maillage viaire de la commune
N°9 Création d'un accès piéton et construction de réseaux pour le secteur AU « Vigne des Chevalleraies »	Création	Organiser l'accès piéton à la zone et renforcer la trame verte
N°10 Création d'un accès au secteur AU « Vigne des Chevalleraies »	Création	Organiser l'accès à la future zone d'urbanisation
N°11 Création d'un cheminement piétonnier	Création	Renforcer les liaisons douces et la trame verte
N°12 Création d'un accès à la zone 1AUX	Création	Organiser l'accès à la future zone d'activités

PARTIE 4

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES

1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET LE CADRE DE VIE

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
1.1. LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS **Une croissance urbaine même modérée est de nature à générer une augmentation du trafic automobile pour les déplacements internes à la commune et ceux en direction du centre de l'agglomération.**	**Maîtriser et gérer les déplacements** Le diagnostic a montré que : - la structure urbaine communale (développement linéaire le long des voies, profil en travers des rues, cloisonnement des quartiers…) ne favorise pas les circulations douces (piétons, vélo), - les accès à la commune et la gestion de la façade le long de la RD938 méritent une approche globale en termes de traitement paysagé, de lisibilité, voir de sécurisation. **En conséquence, le projet prévoit :** - de favoriser les circulations douces (piétons, vélos) dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AU à travers les orientations d'aménagement, - de renforcer le maillage des itinéraires piétons par l'intermédiaire d'emplacements réservés (emplacements réservés n° 2, 9, 12, 16), - de requalifier l'espace public notamment dans le centre-bourg en le rendant plus attractif pour les circulations douces, - d'étudier les possibilités de requalification de la façade urbaine communale le long de la RD938 (sécurisation des accès, traitement paysagé…).
1.2. LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINS EXISTANTS **Le PLU met en place les conditions nécessaires à une politique de renouvellement urbain visant à densifier les espaces peu bâtis et/ou mal structurés à l'intérieur du tissu bâti existant.**	1. La délocalisation de l'école et la réappropriation d'espaces peu structurés dans le centre-bourg vont permettre : - de renforcer les équipements publics (mairie, médiathèque…), - de qualifier l'espace public, - de renforcer l'offre en logements locatifs. 2. La suppression de la règle des superficies minimales constructibles (article 5 du règlement d'urbanisme) est de nature à entraîner une densification, notamment de la zone UB, par comblement des espaces libres existants ou par détachement de parcelles. 3. La commune va poursuivre sa politique de restructuration urbaine en renforçant son parc de logements locatifs aidés à l'Ouest du centre-bourg (lieu-dit "les Chevalleraies") par densification des espaces libres existants.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
1.3. L'EXTENSION URBAINE SUR DES ESPACES AGRICOLES **La mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable s'accompagnera d'une restructuration du parcellaire, allant dans le sens d'une densification urbaine.** **Ainsi, dans certaines parties de la commune (principalement à l'Ouest), aux paysages agricoles et/ou naturels se substitueront les nouveaux quartiers.**	**LES PLANS DE COMPOSITION** **Chaque secteur de projet fait l'objet *d'orientations d'aménagement.* Il est recherché une composition spatiale adaptée aux sites tirant parti des atouts paysagers en les mettant en valeur (notamment les vues), dans un souci d'articulation avec les quartiers et la trame bâtie existants.** *En particulier :* **Dans le secteur 1AUa** Le parti paysagé vise la mise en valeur des qualités naturelles et paysagères des sites et de son identité par : - la création d'un espace ***public majeur,*** *véritable colonne vertébrale du futur quartier*. Dédié exclusivement aux modes doux, **d'une emprise généreuse**, cette coulée verte assurera le lien entre le nouveau pôle scolaire et sportif, le bourg ancien et les quartiers résidentiels. Elle instaure un dialogue permanent entre l'urbain et le rural et une mise en perspective visuelle et physique, - la gestion de l'interface rural/urbain en limite de secteur par des densités adaptées. **Dans le secteur 1AUb "Pièce de la Mare",** le projet s'appuie sur les éléments qui structurent le paysage charentillais (massifs boisés, allées, châteaux…) pour composer ce quartier et traiter la frange urbaine Ouest de l'opération en : - structurant le quartier autour un espace commun boisé, central et fédérateur, - créant une liaison douce "type allée du château" arborée à l'image des grandes propriétés du secteur (Château des Ligneries à proximité) qui admettra le recueil et la gestion des eaux pluviales. **Dans le secteur 1AUc "La Maison du Jardinier"** Là encore le parti d'aménagement visera la mise en valeur des qualités naturelles et paysagères du site en s'appuyant à la fois sur l'organisation du tissu bâti, mais également sur la gestion des espaces publics (notamment la voirie). Dans cette démarche, le parti d'aménagement préservera des perspectives visuelles sur la vallée de la Choisille et sur le bourg. Il s'appuiera sur : - des formes urbaines adaptées (orientations, hauteurs …), - l'aménagement d'un espace public s'inscrivant dans la topographie du site. **Dans le secteur 1Aux "la Ribaullerie", le projet prévoit :** - la préservation des perspectives visuelles sur la vallée de la Choisille et sur le bourg par des hauteurs et une implantation des volumes adaptée, **D'une manière générale** Les projets, de par leur localisation (situés en continuité de l'espace urbanisé) impactent de manière réduite sur l'espace agricole. Ils ne sollicitent que 0,8% (1AU) et 1,5% (1AU et AU comprises) de la surface agricole de la commune et ne sont pas de nature à mettre en difficulté les exploitations existantes.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
1.4. LE PATRIMOINE BATI **La nécessaire régénération du centre peut impacter sur la trame bâtie existante.** **D'une manière générale le bâti traditionnel existant doit être adapté à l'évolution des modes de vie.**	La préservation de la trame bâtie traditionnelle et des éléments bâtis ponctuels constitue un des objectifs du projet communal. **Ainsi l'esprit** de l'urbanisation et de l'architecture ancienne **doit être préservé**, sans pour autant que cela conduise à empêcher l'évolution du bâti, et son adaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles fonctions qu'il abritera (habitat, commerce, etc.). A cet effet dans la zone UA, le règlement prévoit que : Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements…) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages. Par ailleurs, le règlement dans son article 11 prévoit sur la totalité du territoire communal que "Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures, ...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines". Enfin, il prévoit également que les murs anciens doivent au maximum être préservés.
1.5. L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS **Le projet prévoit de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages en adéquation avec les objectifs du SCOT et du PLH.**	Le respect de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population. Ainsi, une plus grande diversité dans les typologies d'habitat (individuel, individuel accolé, petit collectif) sera recherchée afin de favoriser un parcours résidentiel plus complet sur la commune et répondre au mieux à des besoins différenciés. Par ailleurs, espaces verts, espaces publics de qualité et le cas échéant certains équipements ou services pourront trouver leur place dans les opérations importantes (secteur 1AUa) ou par l'intermédiaire d'emplacements réservés inscrits au bénéfice de la commune. Des liaisons seront recherchées entre les quartiers existants et projetés afin de faciliter les déplacements et préserver une cohérence du territoire communal. Une attention particulière sera apportée aux circulations douces (piétons et vélos). Enfin certains équipements publics doivent être renforcés (mairie, médiathèque, construction d'une école neuve, d'une halle sportive…)

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
1.6. LA PROTECTION DES SITES ET DES PATRIMOINES **Le projet vise à protéger et valoriser les éléments de patrimoine naturel et paysager.**	**Protéger les espaces boisés** Charentilly présente une surface boisée importante, notamment dans la partie Nord de la commune (530 ha soit 38% du territoire communal). Cette couverture boisée constitue un intérêt environnemental certain et un élément fort de structuration du paysage. Afin de permettre la mise en valeur et la protection de ces espaces reconnus d'intérêt général selon la loi n°2001-602 d'orientation sur la forêt, **la trame "espaces boisés classés"** s'applique sur la grande majorité des boisements existants. Elle concerne principalement les massifs forestiers suivants : - Les grandes Tailles, - Les Ligneries, - Les Pierrerières, - Le bois de Poillé. Cette trame s'applique également : - le long des voies de communication (RD959 et RD936), - en bordure de la vallée de la Petite Choisille. **Sauvegarder et valoriser les ensembles naturels et paysagers les plus remarquables par un classement en zone N** Cette zone qui regroupe l'ensemble des ZNIEFF intègre : - les landes de Poillé, - l'étang de Poillé, - le Grand Étang de jumeau. **Protéger et valoriser les grandes entités paysagères un classement en zones A et N** L'identité et l'attractivité résidentielle de la commune sont étroitement liées à l'ampleur de ses espaces agronaturels. Le PLU réaffirme leur protection de même qu'il encadre strictement le développement du bâti diffus afin d'éviter le mitage du territoire et donc l'altération de l'identité rurale des sites.

2. LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
2.1. LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS **Des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés.** **Par ailleurs, des parties restreintes de la commune sont soumises à des risques de mouvements de terrains principalement du fait de la présence de cavités souterraines et des zones d'effondrement du coteau.**	**Dans les zones de mouvements de terrains dus à l'instabilité du sol (voir carte présentée dans le diagnostic), le règlement prévoit que :** le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Par ailleurs, dans les zones à risque, l'avis du Syndicat intercommunal de surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses instables peut être sollicité lors des demandes d'occupation ou d'utilisation du sol. **Dans les zones de mouvements de terrains dus à la sécheresse** Le règlement rappelle que les constructions nouvelles doivent disposer de fondations adaptées.
2.2. LES RISQUES D'INONDATION **Des inondations par débordement de cours d'eau sont déjà survenues (arrêté de catastrophe Naturelle du 29/12/1999 : inondation par une crue, par ruissellement et coulée de boue).**	Le PLU prend en compte le risque d'inondation par un classement en N des secteurs potentiellement inondables**.**
2.3. LE BRUIT **Deux voies traversant Charentilly sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (RD939 et RD959).**	Les principales zones de développement résidentielles sont localisées à l'écart des nuisances Par ailleurs, les constructions doivent être isolées conformément à l'arrêté du 5 mai 1995.

3. LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
3.1. ASSURER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU DES POPULATIONS **La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux ménages va générer des besoins en termes de consommation d'eau et solliciter la ressource.**	Charentilly adhère au syndicat d'adduction en eau potable (S.A.E.P.) qui regroupe les communes de Semblançay, Saint-Antoine-du-Rocher, Charentilly et Saint-Roch. Charentilly ne dispose d'aucune source d'alimentation. C'est la commune de Semblançay qui fournit l'eau nécessaire par l'intermédiaire de deux forages. La distribution de l'eau se fait par écoulement gravitaire.
3.2. ASSURER LA QUALITE DE L'EAU DISTRIBUEE	**Avant distribution, l'eau fait l'objet d'un traitement :** - déferrisation, - traitement physico-chimique, - désinfection.

	FORAGE n°1 (Semblançay, La Pesantière)	FORAGE n°2 (Semblançay, Le Grand Launay)
Origine de l'aquifère	Turonien supérieur	Turonien supérieur
Débit nominal du prélèvement	40 m^3/h	50 m^3/h
Capacité de production	200 m^3/j	
Profondeur du prélèvement	67 m	40 m
Nombre d'heures max de pompage	20 heures	20 heures
Traitement nécessaire	Déferrisation physico chimique, désinfection	Désinfection

3.3. ASSURER LA DURABILITE DE LA RESSOURCE EN EAU

Capacité de stockage

L'eau est stockée dans trois réservoirs

Nom et localisation	Capacité
La Fosse Ménard à Charentilly	500 m^3
La Pesentière à Semblançay	400 m^3
Chêne Baudet à Saint-Antoine du-Rocher	250 m^3

Le temps d'autonomie que représentent ces réserves (bâches + réservoirs) est de 16 h.

Interconnexion avec le réseau d'une commune voisine
Le réseau est interconnecté avec les réseaux de Fondettes et Rouziers-de-Touraine.

Consommation communale
La consommation pour Charentilly s'établit à 60.939 m^3 par an en 2007 pour 481 abonnés.
Pour rappel : 2005 : 59.488 m^3 2006 : 56.608 m^3

Projection des besoins à moyen terme
L'évolution des besoins est susceptible d'être influencée par trois types de paramètres :
- l'augmentation du nombre d'abonnés,
- l'évolution de la consommation unitaire par abonné,
- l'implantation d'un établissement ayant un besoin important en eau de réseau.

Les dispositions du PLU révisé permettent l'accueil des constructions nouvelles, soit en comblant les espaces libres à l'intérieur de zones déjà urbanisées (U), soit en proposant à l'urbanisation des secteurs vierges (zone 1AU).
Actuellement, l'alimentation en eau potable répond aux besoins. Au regard des projets d'urbanisme de la commune de Charentilly et des trois autres communes du syndicat, il convient d'augmenter la production en eau d'environ 60 m^3 par jour. Le syndicat des eaux réalise donc des investigations sur différents sites pour augmenter la capacité de production.
Parallèlement, la commune bénéficie de deux interconnexions de qualité notamment celle de Rouziers-de-Touraine qui n'est pas soumise à des objectifs de réduction fixés par le schéma départemental d'alimentation en eau potable et qui bénéficie d'une production importante.
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité de réseau d'eau potable.

3.4. ASSURER LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES **La poursuite du développement urbain (accueil de nouveaux ménages) va entraîner une croissance des volumes d'eau à recueillir et à traiter**		**L'assainissement autonome** En fonction du schéma directeur d'assainissement, plusieurs sites disposent d'un assainissement autonome : "La Roche", "La Carrière", "Les Mauriceries", 1 habitation au Sud de la Goguerie, l'entreprise "la Bulle verte" et ses abords (ZA la Touche), la ZA de la Ribaullerie et l'ensemble des habitations dispersées sur le territoire agricole. *Le règlement dispose à cet effet que :* - le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, - la superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur. **L'assainissement collectif** La commune de Charentilly dispose d'un réseau collectif d'assainissement de type séparatif raccordé à une station de lagunage construite en 1984 puis restaurée en 1995. L'ensemble dessert les ¾ de la population. Aucune industrie n'est raccordée à la station. **Situation actuelle et perspectives d'évolution** Aujourd'hui 871 habitants soit 334 foyers (nombre d'abonnés) sont raccordés soit environ 74,5% de la population (données communales 2008). Ce qui laisse une marge de progression d'environ 100 habitants avant d'atteindre le maximum pouvant être admis (environ 1.000 habitants). Ainsi, compte tenu des perspectives de développement urbain de la commune (11,76 hectares inscrits en zone à urbaniser à court et moyen termes) et des possibilités de densification, il est envisagé la construction d'une nouvelle station d'épuration Le Conseil municipal a voté en septembre 2009 la construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de traitement de 1500 eqhabitants (déterminée en fonction des zones à construire du PLU) par la filière de boue activée, sur l'emplacement actuel de la station. Le calendrier est le suivant : 2010 : étude de faisabilité par SAFEGE 2011 : démarrage des travaux 2012 : mise en service De plus, des travaux de rénovation du réseau d'assainissement doivent être réalisés pour retirer les eaux parasites. L'ouverture à l'urbanisation des nouveaux sites de développement s'effectuera donc en cohérence avec le renforcement du système d'assainissement collectif. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité des réseaux.

3.5 ASSURER L'ECOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT **Le développement de l'espace urbain produit une imperméabilité des sols et génère des besoins en termes de gestion des eaux de ruissellement.**		La collecte des eaux pluviales se fait gravitairement, à l'air libre ainsi que dans des buses et des fossés. Les eaux pluviales sont rejetées dans la Petite Choisille. Ce système de collecte s'établit sur un linéaire de plus de 3.860 mètres. Le réseau des eaux pluviales est entretenu par le service de la commune. Dans certains projets d'extension, la gestion des eaux pluviales (notamment dans le secteur 1AUa) pourra être intégrée à la conception des espaces publics (le grand mail) et favoriser ainsi l'infiltration naturelle.