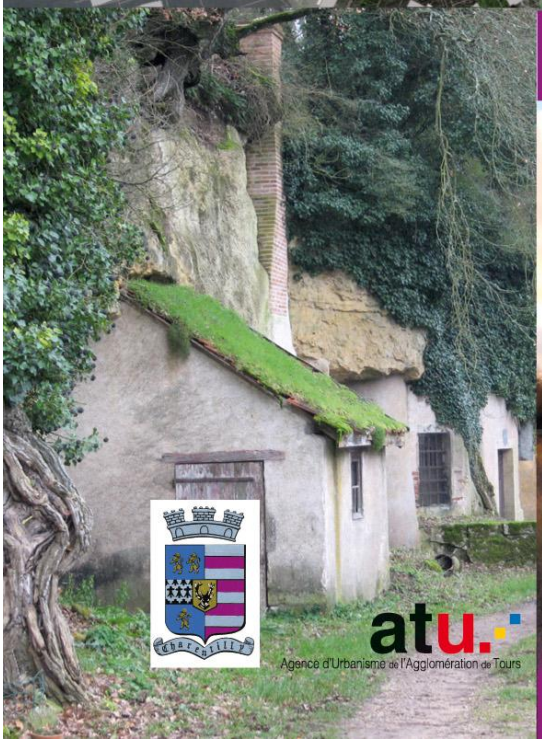
Charentilly

Ville de Charentilly

Plan Local d'Urbanisme

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



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

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

Décembre 2010

Le 01décembre 2010

INTRODUCTION **P 1**

ORIENTATION 1 : MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS : HABITAT, ARTISANAT, EQUIPEMENTS, AGRICULTURE **P 2**

- Renforcer le parc de logement pour accueillir de nouveaux habitants p 2
- Redéployer les équipements en maintenant le rôle moteur du centre-bourg p 2
- Développer les activités artisanales p 2
- Permettre le développement des activités agricoles p 2

ORIENTATION 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE **P 3**

- Organiser l'extension du bourg en direction du futur pôle école/plateau sportif p 3
- Favoriser le renouvellement urbain p 3
- Gérer la frange urbaine
- Encadrer le développement des hameaux p 4
- Développer un parc de logement équilibré dans sa forme, son occupation et son insertion et favoriser la mixité p 4
- Favoriser des opérations d'aménagement d'ensemble p 4
- Développer des espaces publics de qualité p 4

ORIENTATION 3 : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES (PIETONS, VELOS) **P 5**

- Intégrer les circulations douces dans les principales opérations d'aménagement p 5
- Compléter le maillage d'itinéraire à l'échelle de la commune p 5

ORIENTATION 4 : PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS VECTEURS DE L'IDENTITE COMMUNALE **P 6**

- Prendre en compte le site et préserver l'environnement p 6
- Préserver et valoriser les sites naturels et le grand paysage p 6
- Protéger l'espace agricole p 6
- Renforcer la trame verte communale p 6

INTRODUCTION

La commune de Charentilly se situe à l'interface de deux territoires :
- sa proximité de l'agglomération tourangelle lui confère une accessibilité aisée aux équipements et services centraux, un fort potentiel de développement mais **une pression urbaine qu'il faut canaliser,**
- elle constitue la porte d'entrée de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles et du Pays Loire Nature ce qui la rend redevable d'un développement respectueux des valeurs et de l'identité portée par le Pays.

Le projet d'aménagement doit s'appuyer sur ces caractéristiques géographiques pour aboutir au maintien et à la production d'un cadre de vie de grande qualité et ce, en concordance avec les grands objectifs de Schéma de Cohérence Territorial du Nord Ouest de la Touraine (SCOT).

Dans cette perspective, quatre grands axes d'intervention ont été retenus :

● **MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS : HABITAT, ARTISANAT, EQUIPEMENTS, TOURISME, AGRICULTURE** pour développer un territoire équilibré

● **FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE** tenant compte notamment du projet de délocalisation de l'école

● **ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES :** pour les piétons et les cyclistes, en relation avec une politique de valorisation touristique

● **PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES ET LES CARACTERISTIQUES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE :** les sites naturels, l'espace agricole, la trame verte communale

ORIENTATION 1 :
MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS : HABITAT, ARTISANAT, EQUIPEMENTS, TOURISME ET AGRICULTURE

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE — EMPLOI — ARTISANAT — ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Charentilly souhaite favoriser la diversité des fonctions urbaines : habitat, activités économiques, équipements tout en affirmant son centre-bourg comme socle de la vie de proximité et en valorisant son cadre de vie.

Dans cette perspective, le projet s'articule autour de cinq axes majeurs :

RENFORCER LE PARC DE LOGEMENT POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

Charentilly souhaite rester une commune d'accueil dans le cadre d'une croissance organisée et phasée de son parc de logements. Tel que précisé dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), cette croissance urbaine doit permettre de maintenir "le juste niveau de développement" pour faire face au vieillissement de la population, favoriser le renouvellement générationnel et la mixité sociale ou maintenir le fonctionnement de certains équipements nécessaires à l'animation urbaine et sociale.

REDEPLOYER LES EQUIPEMENTS EN MAINTENANT LE ROLE MOTEUR DU CENTRE-BOURG

Le transfert de l'école à proximité du stade et de la future halle sportive libère une offre foncière que la commune souhaite exploiter pour redéployer et épanouir les équipements (mairie, médiathèque…), valoriser l'espace public pour maintenir l'animation et renforcer l'attractivité de son centre-bourg.

DEVELOPPER LES ACTIVITES ARTISANALES

• Etendre le site d'activités de la Ribaullerie

L'activité économique présente sur la commune de Charentilly doit être maintenue et développée. C'est pourquoi la commune souhaite étendre la ZA de la Ribaullerie qui offre de bonnes conditions de desserte afin de répondre à la demande en matière d'implantation de petites activités et maintenir ainsi un tissu artisanal local.

• Amélioration de la lisibilité et la qualité de l'accès au site de la Touche

En bordure de la RD938, la zone d'activités de la Touche offre aujourd'hui un environnement peu qualitatif.
Les études menées par le Conseil Général sur la traversée d'agglomération peuvent permettre à la commune de déterminer les actions à mettre en œuvre pour améliorer la qualité globale du site (plantation, traitement des accotements…) et/ou la sécurité.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES

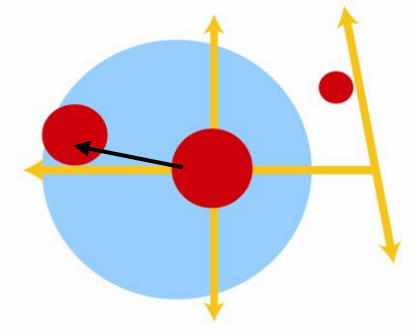
Le projet vise à maintenir le dynamisme agricole en :
- permettant l'installation de nouveaux exploitants,
- autorisant les constructions (techniques ou à usage d'habitation) liées à l'exercice de cette activité

ORIENTATION 2 :
FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE

Charentilly souhaite poursuivre un développement urbain organisé et phasé tenant compte des caractéristiques identitaires de la commune. Ce développement, favorisant la diversité des types d'habitats et les pratiques de déplacements alternatives à la voiture, s'établit en cohérence avec les équipements publics (notamment l'assainissement).

ORGANISER L'EXTENSION DU BOURG EN DIRECTION DU FUTUR POLE ECOLE/PLATEAU SPORTIF

Conséquence du projet de délocalisation de l'école, le site principal de développement urbain « le Clos Fourneau » est localisé à l'Est du bourg. Organisé en deux phases distinctes mais articulées, le projet vise à créer une véritable continuité urbaine structurée autour d'un espace public majeur, support de liaisons douces, afin de relier les deux pôles existants et en devenir de la commune : le centre-bourg et le pôle école /plateau sportif.



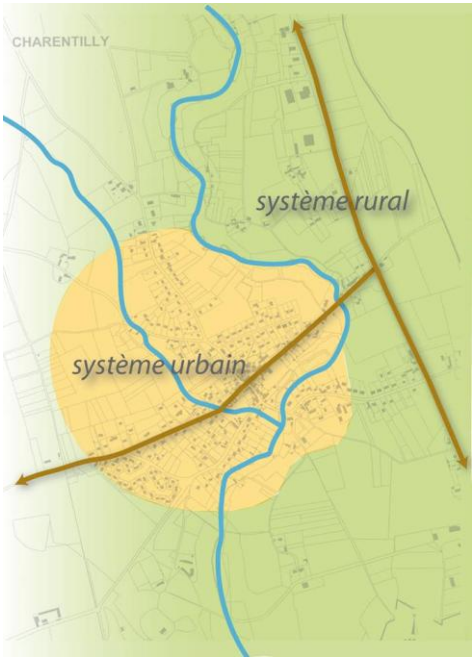
FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

• Recomposer le centre-bourg

Le projet prendra 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.
Cette évolution progressive s'effectuera dans le respect de la forme urbaine et des caractéristiques du tissu bâti existant (compacité, imbrication et diversité …). Elle veillera à maintenir la diversité des fonctions (logements, commerces…), et à générer des espaces publics conviviaux.

• Renforcer de la trame bâtie en limite du centre-bourg

L'évolution des règles d'urbanisme (notamment les règles des surfaces) donne la possibilité de conforter les quartiers existants en limite du centre-bourg notamment dans le cadre des divisions de parcelles.



GERER LA FRANGE URBAINE

• Maintenir dans certains cas un urbanisme de faible densité au contact de l'espace rural au pourtour du village et dans le fond de vallon

• Mettre en évidence des caractéristiques identitaires et maintenir une lecture claire des entités paysagères le long de la RD938 par :

- la limitation de l'urbanisation linéaire le long de la voie,

- la préservation du caractère rural et naturel des séquences paysagères (ouverture sur le grand paysage…),

- la valorisation de l'entrée du bourg depuis la RD938,

- la valorisation de l'entrée de la Communauté de Communes et du pays.

ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX

Afin de protéger les espaces agricoles et naturels et d'éviter le phénomène de mitage, le projet a pour objectif de limiter la dispersion de l'habitat en zone agricole. Le principe général est de limiter fortement l'extension des hameaux : les constructions nouvelles doivent s'intégrer au plus proche de l'enveloppe bâtie existante.

DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENT EQUILIBRE DANS SA FORME, SON OCCUPATION ET SON INSERTION ET FAVORISER LA MIXITE

Jeune, couple ou famille, personne âgée, etc., chacun doit pouvoir trouver un logement adapté à ses besoins.

En conséquence, Charentilly souhaite développer une plus grande mixité dans les typologies d'habitat en extension et en renouvellement urbain pour, à la fois l'accueil de nouveaux habitants, mais également permettre aux résidents actuels d'engager ou de poursuivre leur parcours résidentiel, en accord avec les objectifs du PLH.

FAVORISER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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.

DEVELOPPER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

L'extension et le renouvellement urbain s'appuiera sur la réalisation d'une trame d'espaces publics de qualité en fonction des objectifs suivants :

- réinvestir les espaces peu organisés du centre-bourg (requalification des espaces publics tels que le parking devant la mairie),
- mettre en valeur la trame verte (aménagement du fond de vallée entre la rue des Mailleries et la rue des Chevalleraies),
- structurer le nouveau quartier autour d'une trame verte**,** support de circulations douces permettant la liaison entre la future école et le centre-bourg,
- conserver les perspectives visuelles vers le grand paysage,
- prendre en compte la Petite Choisille et ses affluents (mais aussi le relief, les vallons) comme un élément majeur de composition afin de révéler l'identité de Charentilly en s'appuyant sur son site naturel.

ORIENTATION 3 :
ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES (PIETONS, VELOS)

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT — SANTÉ — SÉCURITÉ — CONVIVIALITÉ — LOISIRS ET TOURISME

L'évolution des modes de vie et la dispersion des lieux d'activités (résidence, travail, achat, loisirs, etc.) génèrent des besoins nouveaux et multiplient les déplacements. Mieux se déplacer tout en préservant la santé des personnes et la qualité du cadre de vie suppose de compléter le réseau de voiries afin de développer des alternatives au "tout automobile" en rendant plus attractifs la marche et le vélo.

INTEGRER LES CIRCULATIONS DOUCES DANS LES PRINCIPALES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Le développement urbain à venir sera l'occasion de **valoriser la marche et le vélo dans les déplacements quotidiens de proximité.** Ainsi les espaces publics prévus dans les nouvelles opérations (voies de desserte, cheminements piétons/vélos) seront supports de circulations douces facilitant notamment les liens entre les principaux équipements communaux (pôle sportif et scolaire/centre-bourg) et permettront **ainsi des déplacements sécurisés, à l'abri des nuisances automobiles.**

COMPLETER LE MAILLAGE D'ITINERAIRE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Le projet vise également à développer le maillage de circulations douces à l'échelle de la commune afin
- d'établir de véritables liens et perméabilités entre les quartiers
- de développer un réseau en cherchant les complémentarités avec les itinéraires touristiques (Plan vélo du Pays Loire Nature, sentiers de randonnées.

ORIENTATION 4 :
PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS VECTEURS DE L'IDENTITE COMMUNALE

PATRIMOINE NATUREL — AGRICULTURE — ÉQUILIBRE — PAYSAGE — IDENTITÉ

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.

PRENDRE EN COMPTE LE SITE ET PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

- Bâtir en prenant en compte les grandes caractéristiques géographiques du site.
- Economiser l'eau.
- Favoriser les énergies renouvelables.

PRESERVER ET VALORISER LES SITES NATURELS ET LE GRAND PAYSAGE

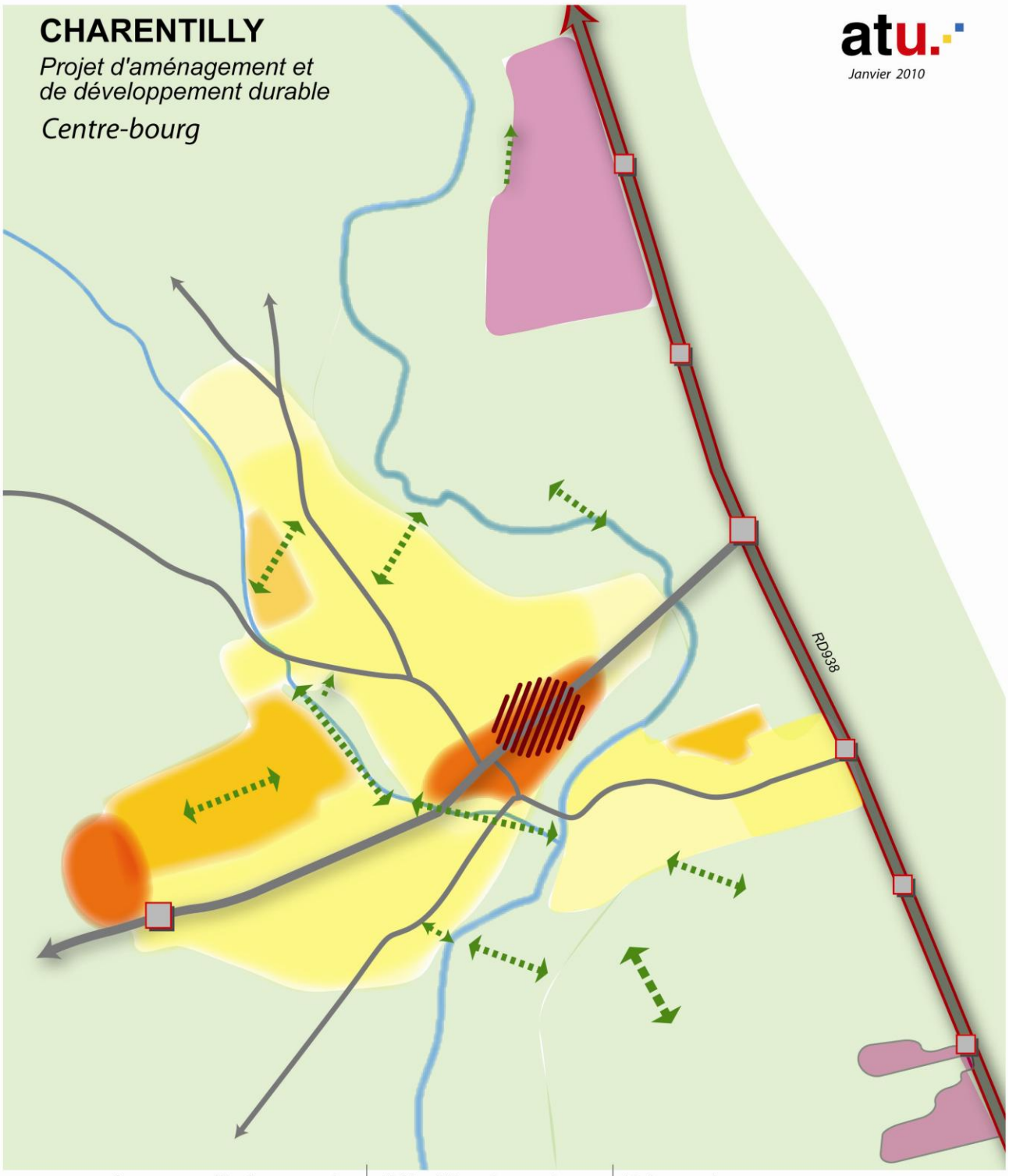
Charentilly protègera ses milieux naturels remarquables (landes, étangs) afin de maintenir la biodiversité (faune, flore).
Elle veillera également à préserver la vallée de la Choisille en tant que corridor écologique.
Le projet protègera et mettra en valeur :
- les boisements qui couvrent plus du tiers de la surface communale (plus de 500 ha),
- la structure des grandes propriétés (boisements, parcs, pièces d'eau…),
- la vallée de la Petite Choisille,
- le petit patrimoine bâti.

PROTEGER L'ESPACE AGRICOLE

L'agriculture à Charentilly participe pleinement à la diversité des fonctions, à l'organisation et à l'entretien des paysages.
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 concourant de fait à la préservation de l'identité rurale de la commune.

MAINTENIR ET RENFORCER LA TRAME VERTE COMMUNALE

Le projet veillera à :
-Protéger les espaces naturels de qualités dans le bourg et notamment la vallée de la Choisille,
-Renforcer la trame verte communale (le fond de vallon du Clos Fourneau).



Assurer un développement urbain équilibré

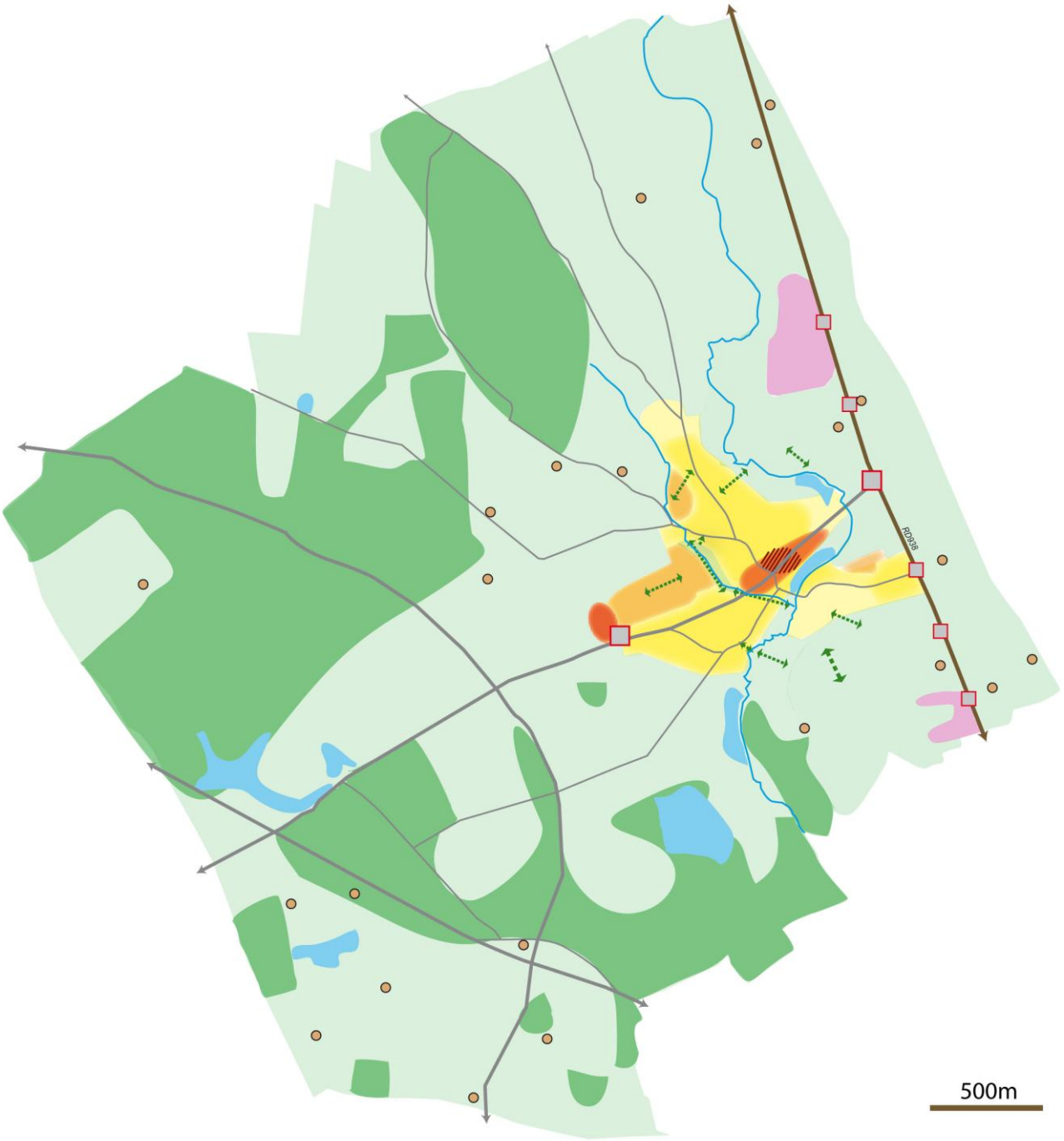
- Affirmer la centralité du bourg et développer les équipements
- Recomposition et renouvellement urbain
- Organiser l'extension urbaine (habitat mixte)
- Conforter les quartiers résidentiels
- Maîtriser la transition urbain rurale
- Conforter l'activité économique existante

Rééquilibrer les modes de déplacements

- Relier les quartiers par un réseau de circulation douce
- Principe de liaison douce intercommunale
- Hiérarchiser le réseau viaire
- Requalifier une section de la RD938
- Hiérarchiser les entrées de ville

Préserver les espaces naturels et ruraux

- Protéger les espaces agricoles et naturels
- Préserver les espaces boisés
- Contenir l'offre résidentielle diffuse en zone rurale
- Piece d'eau



Assurer un développement urbain équilibré

- Affirmer la centralité du bourg développer les équipements
- Recomposition et renouvellement urbain
- Organiser l'extension urbaine (habitat mixte)
- Conforter les quartiers résidentiels
- Maîtriser la transition urbain rurale
- Conforter l'activité économique existante

Rééquilibrer les modes de déplacements

- Relier les quartiers par un réseau de circulation douce
- Principes de liaison douce intercommunale
- Hiérarchiser le réseau viaire
- Requalifier une section de la RD938
- Hiérarchiser les entrées de ville

Préserver les espaces naturels et ruraux

- Protéger les espaces agricoles
- Préserver les espaces boisés
- Contenir l'offre résidentielle diffuse en zone rurale
- Piece d'eau