

Charentilly



Ville de Charentilly

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Approuvée le 03 05 2023

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT



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

Décembre 2010

Le 1^{er} décembre 2010
Modification n°2 / 03 Mai 2023

SOMMAIRE

PREAMBULE	P 1
1. LE SITE 1AUa "LE CLOS FOURNEAU"	P 2
2. LE SITE 1AUb "LA PIECE DE LA MARE"	P 7
3. LE SITE 1AUc "LA MAISON DU JARDINIER"	P 11
4. LE SITE 1AUx "EXTENSION SUD DE LA ZONE D'ACTIVITES"	P 14

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière et mettre ainsi en œuvre les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les opérations d'urbanisation à venir devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement concernent les quatre sites suivants :

- Orientation d'aménagement du secteur 1AUa : "le Clos Fourneau"
- Orientation d'aménagement du secteur 1AUb : "la Pièce de la Mare"
- Orientation d'aménagement du secteur 1AUc : "la Maison de Jardinier"
- Orientation d'aménagement du secteur 1Aux : "extension de la zone d'activités de la Ribaulerie"

SITE 1AUa "LE CLOS FOURNEAU"



1 - Situation et enjeux du site

Le site s'inscrit dans une topographie en pente douce Ouest/Est jusqu'au fond de vallée qui marque la limite Est de ce secteur urbanisable.

Localisé entre le centre-bourg ancien et le futur pôle école/halle sportive, le secteur 1AUa est destiné à fédérer, par l'établissement d'une continuité urbaine, ces deux pivots d'animation de la vie communale.

Actuellement, la desserte du site est assurée par une voirie communale au Sud et par des chemins ruraux au Nord et à l'Ouest. Cet espace agricole est bordé par un habitat individuel à faible densité au Sud, à l'Est et au Nord/Est, et par des champs cultivés au Nord et à l'Est. Il offre une perspective visuelle sur le bourg vers l'Est, et de larges perspectives sur le paysage rural du plateau vers l'Ouest (cultures et massifs forestiers).



2 - Objectifs

Cette zone qui constitue le principal site de développement de la commune doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier, et répondant aux objectifs suivants :

- 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 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**
- 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 surfaces, 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.
- Un périmètre concentré d'environ 2,4 ha qui garde l'esprit de l'OAP originelle adaptée aux contraintes de réduction des emprises surfaciques et de la production de logements neufs

3 - Principes d'aménagement retenus

Les éléments de programmation :

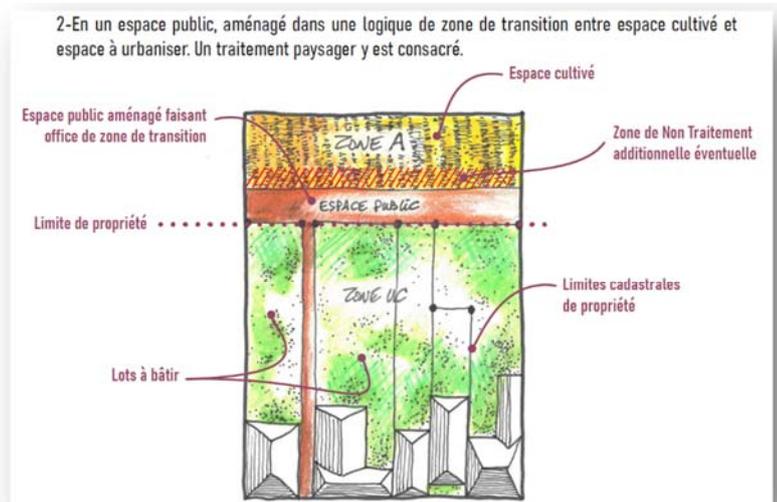
Thèmes	Description de l'OAP
Périmètre	Compact d'environ 2,4 ha sur zone 1AUa
Programme D'une densité minimale de 15 logements / ha	36 Logements individuels, groupés et/ou petits collectifs Dont 9% de logements sociaux soit 3 à 4 logements sociaux minimum Le programme devra inclure une diversité de tailles de parcelles correspondant à une diversité de typologie de logements.
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	Cette opération représente le seul projet en cours d'étude sur la commune. A ce titre, il doit être mis en étude opérationnelle à court terme, dans les 2 ans à compter de l'opposabilité de la modification du PLU.

Les principes d'organisation et de traitement du secteur :

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>L'opération à venir du Clos Fourneau vient s'intégrer dans un environnement dual entre plateau agricole ouvert au nord et extension urbaine au sud et à l'est. Ainsi, les champs visuels s'avèrent étirés vers le grand paysage nord et qualitatif vers la silhouette du village à l'est. Entre les 2, se situe le vallon le long du fossé d'écoulement des eaux pluviales, qui se retourne sur la frange ouest du bourg, pour remonter vers le nord. Le parti d'aménagement repose sur cette donnée topographique et paysagère, en proposant un traitement paysager qui mette en valeur les axes visuels du site.</p> <p>Ce petit îlot positionné sur les arrières d'une frange bâtie de la rue des Mailleries, bénéficie d'une desserte indirecte au travers de cette dernière voie. Il doit s'attacher à tisser un lien routier et urbain entre les flancs éloignés du tissu urbain du bourg : rue des Mailleries au sud, pôle scolaire et sportif connexe à l'ouest et centre bourg distancié à l'est.</p> <p>Ainsi, l'accès principal s'opère par la voie laissée en attente d'extension le long de l'école ; une boucle viaire ou une placette permettra d'assurer la desserte du quartier, sans nouvelle issue en direction de la rue des Mailleries.</p> <p>Un accès routier devra être aménagé et laissé en attente vers l'est, pour une future extension urbaine potentielle.</p> <p>En cas de réalisation d'impasse, elle devra aboutir à une placette, une aire végétalisée ou de convivialité s'ouvrant sur la perspective ouverte en direction de la silhouette du bourg.</p> <p>Il ne devra s'agir en aucun cas d'une raquette minérale, dessinée uniquement pour un confort de giration.</p> <p>L'accroche en direction de l'allée des Chevalleraies en rive est, ne s'opérera dans un 1^{er} temps qu'au travers d'une continuité douce. Elle sera envisagée sur les fonds de jardins de la rue des Mailleries.</p> <p>Les espaces de stationnement, ou de déambulation piétonne devront être traités en matériaux perméables autant que possible.</p> <p>Des cheminements doux (chemins ruraux) environnent le site ; ils devront être intégrés au parti d'aménagement, de façon à tisser des continuités piétonnes.</p> <p>Le profil des voiries ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une chaussée d'une largeur de 5.50 mètres bordée de 2 trottoirs à bordure haute - prendre en compte une largeur suffisante pour les déambulations des personnes à mobilité réduite sur trottoir ou chemin doux, lors de l'implantation de tout mobilier urbain (candélabres, etc.) - les voies ouvertes à la circulation automobile doivent rester accessibles aux véhicules de secours et aux camions d'enlèvement d'ordures ménagères <p>Enfin, en matière de stationnement, il convient de prévoir 2 places de stationnement par logement (sur domaine privé) et 1/2 place de stationnement supplémentaire par logement sur domaine public.</p>

Thème abordé	Développement
Paysage et environnement	<p>Le site a le privilège d'être doté d'une ouverture sur le grand paysage et sur les toits du bourg en direction de l'est. Cet axe visuel pourra prendre forme au travers d'une coulée verte centrale intégrant par ailleurs un cheminement doux.</p> <p>La gestion des eaux pluviales pourra aussi y être intégrée sous forme de noue si la topographie s'y prête.</p> <p>Un autre exutoire longeant le chemin d'exploitation existant, pourrait aussi être étiré permettant de conduire les eaux pluviales tamponnées en direction du vallon.</p> <p>L'ouverture du site en point haut du plateau nécessite un calage paysager sur la frange nord. De plus, une zone de transition dans le principe du schéma ci-dessous, devra être mise en œuvre entre la zone agricole et la zone urbanisée.</p> <p>Elle pourra prendre la forme d'une haie aux épaisseurs, hauteurs et implantations variées d'essences locales, de façon à ne pas accentuer la rectitude de la limite mais plutôt à favoriser une intégration douce du bâti dans son environnement. La haie sera doublée d'un chemin d'entretien.</p> <p>Les dispositifs d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une bonne intégration dans le paysage.</p> <p>D'autres jeux de plantations pourront trouver place dans le site en écho à cette haie.</p> <p>Enfin, si un bassin d'eau pluviale doit être réalisé au sein du site permettant la collecte de ces dernières, son intégration paysagère et urbaine devra être travaillée pour revêtir un aspect naturel, peu profond non clos et paysager. Il pourra prendre sens au sein d'un espace vert public par exemple.</p>

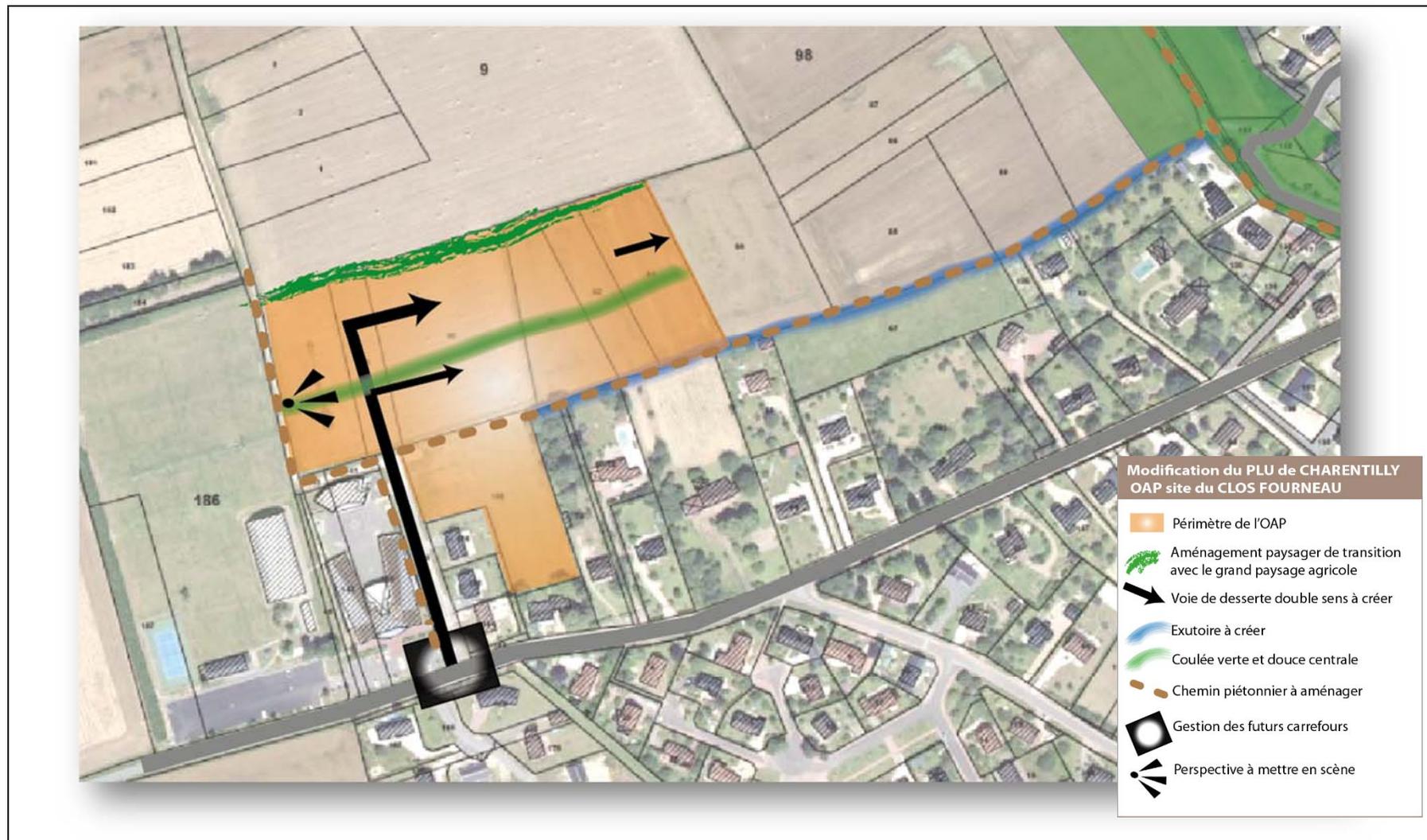
Extrait du fascicule pour des OAP de Transition
DDT 37 septembre 2020



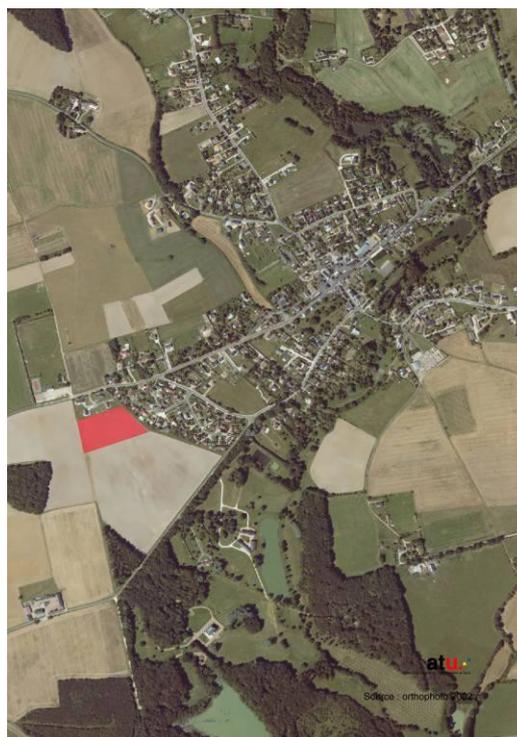
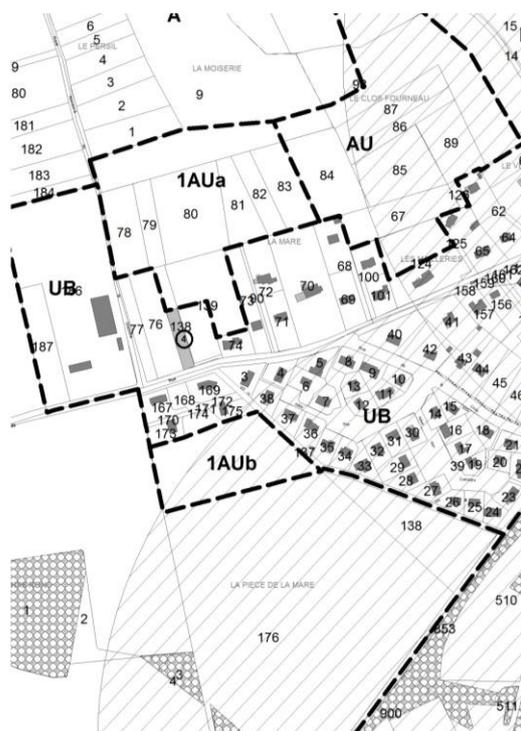
Thème abordé	Développement
Qualité urbaine et architecturale	<p>S'agissant d'un quartier « discret » du fait de sa localisation en second rang des axes principaux de desserte du bourg, mais d'un environnement très ouvert sur le grand paysage, ses aménagements devront tendre à créer des liens avec le tissu urbain marquant mais aussi à recréer un paysage convivial apportant confort de vie et intimité.</p> <p>Dans ce sens, l'axe visuel est –ouest, doit guider le parti d'aménagement en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservant les accroches visuelles tant vers l'est que l'ouest au travers d'une coulée verte centrale , colonne vertébrale du site - En privilégiant une densité aux abords de cette colonne, de façon à mettre en exergue le jeu de plein autour du « vide » - En favorisant les orientations nord/sud du bâti, la morphologie du site s'y prêtant, de façon à optimiser la captation solaire passive - En proposant des jeux de plantations, de rugosités pour casser les vents dominants et apporter du confort aux résidents - En modulant les formes et tailles de parcelles de façon à mixer les typologies urbaines et architecturales et à offrir des produits différenciés pour mixer catégories professionnelles, situations familiales et générationnelles. - En intégrant des aires de convivialité pour toutes les générations – aire de jeux naturelle pour enfants notamment- <p>Aussi, les revêtements perméables ou végétalisés pourront être privilégiés , la limitation des bordures, les clôtures végétales ou bois, la gestion aérienne des eaux pluviales, etc.</p> <p>Le quartier se veut « apaisé » en termes de circulation, avec des espaces et modalités de déplacements dédiés aux piétons et 2 roues, qui pourront être déconnectés de ceux dédiés aux voitures.</p>



*Illustration à titre indicatif/ Implantation à l'alignement, de logements bois, Et de continuité douce
Chanteloup-en-Brie - © Harari architectes*



SITE 1AUB "Pièce de la Mare"



1 - Situation

Le site s'inscrit dans une topographie plane.

Il constitue la 2^{ème} tranche d'une opération déjà engagée et constituée de quatre habitations dont l'accès s'effectue par la rue des Mailleries.

Cette zone d'extension urbaine fera face au futur pôle d'équipements sportifs et scolaires de la commune (cf. les projets de relocalisation de l'école et de construction de la halle sportive).

Au Sud du site, se trouve le château des Ligneriers, classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Une partie du secteur est donc concernée par une **Servitude d'Utilité Publique**.



Depuis la rue de Saint-Roch vers le Nord



Depuis la 1^{ère} tranche vers le Nord

2 - Enjeux :

L'urbanisation de ce site devra répondre à des enjeux :

- de poursuite d'une opération et de réactualisation des modes d'urbanisation envisagés sur l'opération initiale
- de révélation des caractères du site et de respect de l'environnement (le grand paysage, la topographie, le ruissellement des eaux de surfaces et la perméabilité entre l'espace urbain et l'espace rural, l'orientation, l'ensoleillement)
- de prolongement des espaces communs existants en 1^{ère} tranche
- de diversité des densités et des formes
- de traitement de l'entrée du bourg

3 - Objectifs :

- Proposer une offre nouvelle de logements
- Créer un espace commun, qui relie les deux tranches de l'opération, et 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

4 - Principes d'aménagement retenus

Développer une nouvelle offre de logements

Il s'agit là, d'adapter les formes des parcelles et des constructions (implantation, orientation, hauteur) aux caractéristiques et à l'environnement du terrain :

- des parcelles de surfaces différentes encouragent une mixité sociale
- des parcelles aux formes différentes autorisent une variété dans l'architecture

Une orientation Sud des constructions est à privilégier.

Le projet d'aménagement de l'espace public s'appuiera sur deux grands principes :

Structurer le quartier autour un espace commun central fédérateur

Cet espace commun central s'établira en cohérence et dans le prolongement des espaces verts existants (pouvant être recomposés) et permettra de desservir les nouvelles parcelles.

Il fera l'objet d'un traitement paysagé privilégiant les arbres à hautes tiges, à l'image des massifs boisés qui ponctuent le territoire charentillais.

Donner une écriture contemporaine de l'allée du château pour les cheminements doux

Cette liaison douce est arborée à l'image des grandes propriétés du secteur (château des Ligneriers à proximité).

Cette allée piétonne s'inscrit dans la continuité du chemin existant. Elle a pour vocation :

- de gérer la frange urbaine
- d'anticiper une possible continuité de l'urbanisation à long terme
- de desservir les futures habitations
- de s'inscrire dans le réseau de liaisons douces communales

Ces caractéristiques (profil en travers) admettront le recueil et la gestion des eaux pluviales.

5 - Conditions d'aménagement et d'équipement

Le secteur est immédiatement urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique, et sous les conditions suivantes d'équipements :

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la capacité de la station d'épuration de raccorder de nouvelles habitations.

Accès

L'accès s'effectue par la rue des Mailleries.

Voirie

Le réseau principal de voirie sera aménagé en continuité du réseau existant. Les voies en impasse doivent prévoir des plateformes de retournement afin que les véhicules de collecte des déchets puissent circuler.

Il est localisé de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.

Chemins piétons-vélos

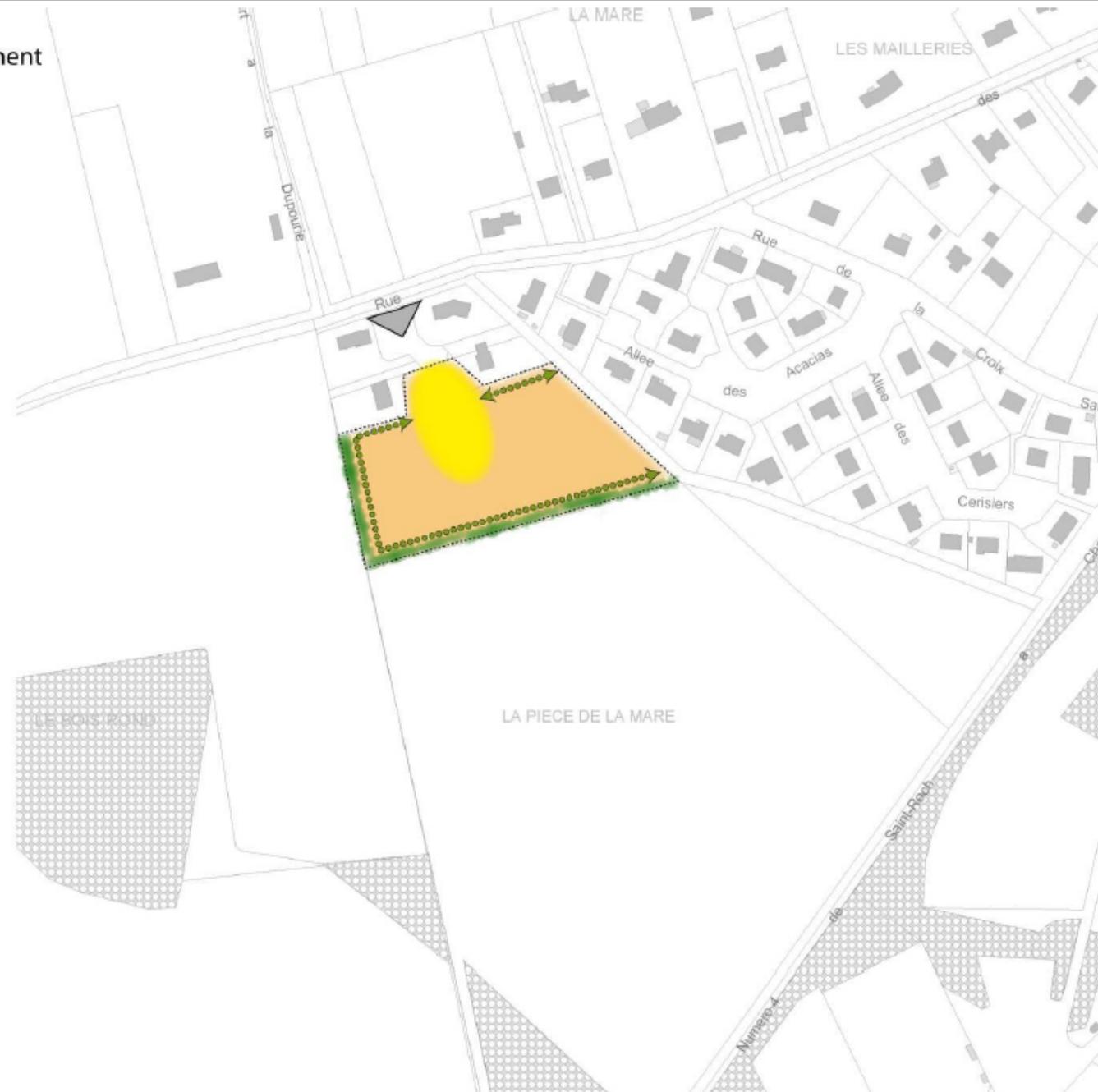
Une allée arborée entourera le site et se connectera à l'espace commun central et au chemin existant.

Espaces publics majeurs

La localisation des espaces publics figurant sur le schéma ci-après est indicative.

Orientation d'aménagement
lieu-dit : "la mare"

16 décembre 2008

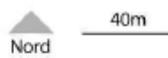


Principales affectations

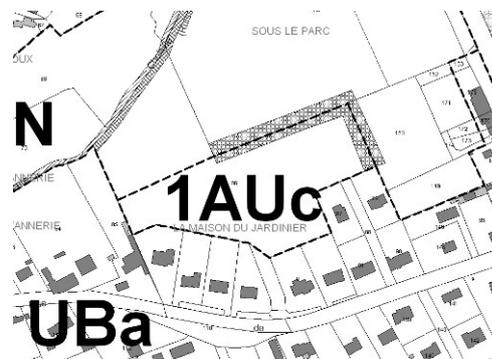
-  zone 1AUb
-  espace commun boisé à créer

Réseau viaire

-  accès véhicules
-  principe de liaison douce
-  haie bocagère à créer



SITE 1AUc "LA MAISON DU JARDINIER"



1 - Situation :

La zone 1AUc "la Maison du Jardinier" est un espace en jachère en rebord de plateau. 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.

Situé en rebord de plateau, le site constitue un lieu privilégié de lecture du grand paysage en offrant de larges perspectives visuelles sur la vallée de la Choisille et sur le bourg. De plus, une frange boisée en limite Est et Nord le protège des nuisances de la RD938.



Vue de la rue de l'Arche vers le Nord

2 - Enjeux :

L'urbanisation de ce site devra répondre à des enjeux :

- de liaison piétonne entre la rue de l'Arche et la vallée de la Choisille
- de prise en compte du grand paysage et de lecture du bourg et de la vallée de la Choisille
- de diversité des densités et des formes

3 - Objectifs

Cette zone représente une superficie d'environ 1,18 ha et répondra aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux habitants.
- 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.

4 - Principes d'aménagement retenus

Développer une nouvelle offre de logements

Il s'agit là encore d'adapter les formes des parcelles et des constructions (implantation, orientation, hauteur) aux caractéristiques et à l'environnement du terrain :

- des parcelles de surfaces différentes encouragent une mixité sociale
- des parcelles aux formes différentes autorisent une variété dans l'architecture

Une orientation Sud des constructions est à privilégier.

Créer un espace commun central

Un espace public central accueillera des activités et des usages communs.

Articuler cette opération avec le centre bourg et la vallée

- 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).
- Préserver des antennes de liaisons douces qui pourront rejoindre (long terme) la vallée de la Choisille et le bourg. Une des liaisons doit permettre la circulation des engins agricoles et leur accès aux parcelles cultivées au nord de la zone.

Le plan de composition devra prendre en compte la préservation de la frange boisée en limite Nord et Est de la zone (inscrite en espace boisé classé sur le document graphique du PLU). Cette dernière est préservée en raison de la qualité des plantations qui la composent, de son rôle de protection des nuisances visuelles engendrées par la proximité de la RD 938 et de sa qualité paysagère.

5 - CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le secteur est immédiatement urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique, et sous les conditions suivantes d'équipements :

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la capacité de la station d'épuration de raccorder de nouvelles habitations.

Accès

Les deux accès s'effectuent par la rue de l'Arche.

Voirie

Le réseau principal de voirie sera aménagé en continuité du réseau existant. Les voies en impasse doivent prévoir des plateformes de retournement afin que les véhicules de collecte des déchets puissent circuler. Il est localisé de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après. Les aménagements doivent prévoir le passage des engins agricoles.

Cheminements piétons-vélos-engins agricoles

Deux circulations douces partent de la voie en direction de vallée de la Choisille. L'aménagement d'un des deux cheminements doit permettre la circulation des engins agricoles afin de pouvoir accéder aux parcelles cultivées situées au Nord de la zone.

Espaces publics majeurs

La localisation des espaces publics figurant sur le schéma ci-après est indicative.

Orientation d'aménagement
lieu-dit : "la maison du jardinier"

1 décembre 2010



Principales affectations

-  zone d'habitat
-  espace commun

Réseau viaire

-  principe de liaison mixte
-  principe de liaison douce et de voie d'accès pour engins agricoles
-  limite de zone
-  cône de vue
-  haie à préserver



2 - Enjeux

L'urbanisation de ce site devra principalement prendre en compte des enjeux :

- d'insertion, compte tenu de la présence de la vallée de la Choisille
- d'articulations fonctionnelles et visuelles.

3 - Objectifs

Ce site représente une superficie d'environ 1,18 ha et répondra aux objectifs suivants :

- Autoriser l'extension de la zone d'activités afin de créer les conditions d'accueil d'entreprises artisanales,
- insérer l'urbanisation nouvelle dans l'environnement, notamment en prenant en compte du 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.

4 - Principes d'aménagement retenus

Développer un programme d'activités artisanales

Ce programme à vocation d'activités est destiné à l'accueil d'entreprises artisanales à partir d'un parcellaire adapté.

S'appuyer sur l'environnement afin de garantir une bonne insertion des constructions dans le grand paysage

Le parti d'aménagement devra permettre de préserver les perspectives visuelles sur le bourg et sur la vallée de la Choisille depuis l'espace public. Il s'appuiera pour ce faire, sur des formes urbaines adaptées (orientations, hauteurs, implantations...).

La voie de desserte Est-Ouest de la future zone s'inscrira dans la topographie du site selon une orientation Nord/Ouest-Sud/Est parallèle à la pente.

Articuler l'opération de façon cohérente avec l'urbanisation existante au Nord, à l'Est et au Sud et avec le paysage

- Le projet d'extension de la zone d'activités intégrera, 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.
- Une liaison douce sera aménagée et se connectera au chemin rural existant qui borde le site à l'Est.



5 - CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le secteur est immédiatement urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique, et sous les conditions suivantes d'équipements :

Le secteur ne disposant pas d'un assainissement collectif la superficie des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système de traitement des eaux usées conforme à la législation en vigueur.

Accès

L'accès s'effectue par la voie intercommunale de la ZA de la Ribaulerie

Voirie

Le réseau principal de voirie sera aménagé en continuité du réseau existant. Les voies en impasse doivent prévoir des plateformes de retournement afin que les véhicules de collecte des déchets puissent circuler.

Il est localisé de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.

Chemins piétons-vélos

Une liaison douce en site propre reliera la future zone d'activité au bourg.

Espaces publics majeurs

La localisation des espaces publics à titre indicatif figure sur le schéma ci-après.

CHARENTILLY

Extension ZA la Ribaulerie

1 décembre 2010

Principales affectations

-  zone d'extension urbaine à dominante d'activités artisanales
-  traitement à dominante végétale

Réseau viaire

-  principe de liaison mixte
-  principe de liaison douce

 limite de zone

 Cône de vue

échelle : 1/2000

