



Chanceaux-sur-Choisille Indre-et-Loire

Plan Local d'Urbanisme

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 24 octobre 2013



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

SOMMAIRE

PARTIE 1 MAINTENIR LES QUALITÉS DE L'ESPACE RURAL COMMUNAL	3
1 PRÉSERVER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES	3
1.1 PRÉSERVER LES GRANDS ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS DE LA COMMUNE	3
1.2 PRÉSERVER LES ELEMENTS PONCTUELS D'INTERET NATUREL ET PAYSAGER	3
1.3 ASSURER L'INTEGRATION PAYSAGERE DU BOURG	4
2 CONSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE.....	4
2.1 CONSERVER L'IDENTITE DU CŒUR DE BOURG	4
2.2 ASSURER LA CONSERVATION DES BATIMENTS REMARQUABLES	4
3 PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE.....	4
3.1 PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE	4
3.2 LIMITER LE MITAGE URBAIN	5
4 PROTÉGER LES RESSOURCES NATURELLES ET GERER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX.....	5
4.1 LIMITER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	5
4.2 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU	5
4.3 TENIR COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	5
PARTIE 2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DURABLE	6
1 DÉFINIR UN DEVELOPPEMENT REALISTE ET EQUILIBRE POUR CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE	6
1.1 UN RYTHME DEMOGRAPHIQUE LIE AU POSITIONNEMENT FAVORABLE DE LA VILLE	6
1.2 PERMETTRE LE MAINTIEN DES JEUNES ET DES PERSONNES AGEES SUR LA COMMUNE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	7
1.3 DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	7
2 PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RENFORCANT LE BOURG DE CHANCEAUX.....	7
2.1 RENTABILISER LES ESPACES RESIDUELS (« DENTS CREUSES »)	7
2.2 PREVOIR DES EXTENSIONS URBAINES COHERENTES DANS LA CONTINUITE DU TISSU EXISTANT.....	8
3 PREVOIR DES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES AU CONTEXTE COMMUNAL	8
3.1 AFFIRMER TROIS POLES COMMERCIAUX ET DE SERVICES COMPLEMENTAIRES	8
3.2 CONFORTER LES ACTIVITES EXISTANTES ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES	9
3.3 ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS.....	9
3.4 UNE COUVERTURE NUMERIQUE SATISFAISANTE	9
4 AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LE CENTRE-BOURG	9
4.1 HIERARCHISER, REQUALIFIER ET SECURISER LES AXES PRINCIPAUX	9
4.2 PREVOIR L'ACCES AUX FUTURS QUARTIERS.....	10
4.3 FAVORISER LES LIAISONS DOUCES DANS LE BOURG	10
DOCUMENTS GRAPHIQUES	11

INTRODUCTION

Suite aux lois du Grenelle de l'Environnement, les principes fondamentaux énoncés à l'article L.121 du code de l'urbanisme ont été complétés. Désormais, les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la sauvegarde du patrimoine
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- le respect et la prise en compte de l'ensemble des thèmes environnementaux (énergie, ressources naturelles, biodiversité, risques, nuisances...)

L'article L123-1-3 précise désormais le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Partie 1 MAINTENIR LES QUALITÉS DE L'ESPACE RURAL COMMUNAL

Les élus de Chanceaux Sur Choisille, reconnaissant la richesse du patrimoine naturel et bâti de la commune et la nécessité de conserver les terres agricoles, s'engagent à en assurer la protection et la prise en compte dans le développement de la commune.

1 PRÉSERVER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES

La commune de Chanceaux Sur Choisille veut préserver le caractère naturel et paysager de son territoire où se rencontrent deux entités différentes – la vallée boisée et le paysage agricole ouvert – et des éléments ponctuels à protéger (parcs, châteaux).

1.1 Préserver les grands espaces naturels et paysagers de la commune

La vallée de la Choisille représente un espace naturel à forte valeur écologique, notamment par la présence de ripisylves* et de zones humides en fond de vallon. Ces espaces qui offrent une grande diversité d'habitats sont essentiels au maintien de la biodiversité et feront l'objet d'une forte protection. Elle permettra de préserver la continuité écologique assurée par cette entité paysagère et naturelle. Celle-ci se prolonge par le bois de Baudry, en partie recensé en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), qui présente lui aussi une certaine qualité environnementale à maintenir.

De plus, la vallée participe au cadre paysager de la commune et forme une limite naturelle au territoire que les élus souhaitent préserver.

Le ruisseau de la Perrée, qui longe au sud la limite communale avec Notre Dame d'Oé, sera préservé pour ses zones humides, ses berges et la qualité de l'eau. Affluent de la Choisille, son rôle de liaison écologique sera ainsi maintenu vers la commune voisine de Mettray.

Enfin, il est prépondérant de protéger les petits boisements, les mares et les plans d'eau dispersés dans l'espace agricole, car ils constituent des îlots de biodiversité et les liens qui existent entre eux (déplacements de faune, repos, reproduction, nourrissage...) et constituent des liaisons écologiques dites en « pas japonais » (îlots de biodiversité connectés entre eux)

** ripisylve : désigne un ensemble de formations végétales (strate herbacée, arbustive, arborescente, où domine l'arbre), riveraine et en relation avec un cours d'eau, une zone humide, un marais...*

1.2 Préserver les éléments ponctuels d'intérêt naturel et paysager

Le territoire communal compte plusieurs sites ponctuels d'intérêt naturel et paysager que les élus souhaitent conserver :

- Le Bois de Baudry et les massifs boisés ponctuels seront répertoriés en tant qu'espaces boisés classés
- Les parcs paysagers des châteaux du Mortier et de la Chûte seront protégés par le biais de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Concernant le parc de la Choisille, la protection permettra de conserver au mieux son intérêt patrimonial tout en permettant à l'activité présente de se développer.

- L'allée cavalière menant au Château de la Chûte sera protégées par l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme pour sa valeur patrimoniale et paysagère.
- Les chemins de randonnées qui maillent actuellement le territoire seront conservés.

1.3 Assurer l'intégration paysagère du bourg

Pour favoriser l'intégration paysagère du bourg, les franges urbaines seront traitées par le biais d'aménagements paysagers. De cette manière, le paysage rural autour du bourg sera préservé et les conflits liés à la proximité entre les zones d'habitat et d'agriculture seront réduits.

La matérialisation des limites d'urbanisation participera également à marquer la coupure entre le village et la campagne et ainsi évitera le développement d'habitations le long des voies existantes.

2 CONSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE

2.1 Conserver l'identité du cœur de bourg

La municipalité reconnaît et souhaite conserver les caractéristiques du bâti de centre-bourg (alignement, hauteurs,...), mais aussi des espaces verts suffisants pour maintenir une certaine qualité de vie. La valorisation paysagère des espaces publics et des cheminements doux sera une préoccupation permanente en cas d'aménagement, dans le respect du caractère du centre-bourg.

2.2 Assurer la conservation des bâtiments remarquables

Conscients de l'importance du patrimoine dans l'identité de la commune, les élus envisagent des mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine, notamment en tenant compte des périmètres de protection monuments historiques : l'église de Chanceaux-sur-Choisille et le prieuré.

Le manoir et le moulin de la Planche feront également l'objet d'une protection particulière, tout en permettant le développement des activités présentes

3 PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE

3.1 Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole

Compte tenu de la pression foncière qui existe sur la commune du fait de la proximité de l'agglomération de Tours, les élus de Chanceaux-sur-Choisille souhaitent veiller au maintien de conditions favorables à l'exploitation des terres agricoles, en réservant l'usage du sol à l'agriculture.

Pour cela, la commune souhaite permettre le maintien et le développement des sites d'exploitation agricole et envisagent la création d'une Zone Agricole Protégée pour préserver les terres agricoles de l'urbanisation.

3.2 Limiter le mitage urbain

Le développement de la commune de Chanceaux-sur-Choisille s'est effectué sur tout le territoire, autour des différents hameaux, sous la forme d'un habitat pavillonnaire de plus en plus éloigné du bourg. Cette forme d'urbanisation a entraîné une consommation des espaces cultivés et une situation de promiscuité entre zones d'habitat et activités agricoles à l'origine de désagréments. La commune affirme donc aujourd'hui sa volonté de limiter le développement des principaux hameaux et villages à leur enveloppe actuelle. De plus, les changements de destination des bâtiments agricoles à valeur patrimoniale ne seront autorisés que sous conditions, afin d'éviter les gênes occasionnées par la proximité entre habitat et agriculture.

Les activités non agricoles de stockage déjà implantées en zone rurale doivent être strictement encadrées, afin de considérer leur présence, tout en limitant leur développement.

4 PROTÉGER LES RESSOURCES NATURELLES ET GERER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

La commune, consciente des enjeux environnementaux importants qui concernent son territoire, intègre dans son projet les aspects règlementaires qui encadrent la protection des ressources naturelles et la gestion des risques environnementaux.

4.1 Limiter les consommations énergétiques

Face à la diminution des réserves mondiales en énergie fossiles et à l'impact des émissions de gaz à effet de serre sur le climat, la commune de Chanceaux-sur-Choisille s'engage à participer à l'effort de réduction des consommations énergétiques.

Pour cela, elle privilégie les formes urbaines économes en énergie et favorise des orientations de bâti compatibles avec l'utilisation de l'énergie solaire. Par ailleurs, sa volonté de restreindre l'étendue de l'urbanisation participe à la réduction des déplacements, et le développement des voies douces encourage le recours à des modes de transports plus écologiques.

4.2 Préserver la ressource en eau

Les élus tiennent compte des périmètres de protection des captages d'eau dans leur projet de développement, afin de garantir la qualité de la ressource.

Afin de préserver, voire d'améliorer la qualité des eaux du territoire, les élus prévoient également un développement urbain compatible avec les capacités de la station d'épuration. De plus, toutes les zones d'extension devront être raccordées à l'assainissement collectif.

4.3 Tenir compte des risques naturels et technologiques

La Commune est concernée par le risque inondation de la Choisille, ce qui renforce la volonté de protection de ce milieu particulier.

L'établissement De Sangosse est classé sites SEVESO. Dans l'attente de l'adoption d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques, le projet veille à ne pas exposer de nouvelles populations au risque.

Partie 2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DURABLE

1 DEFINIR UN DEVELOPPEMENT REALISTE ET EQUILIBRE POUR CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

1.1 Un rythme démographique lié au positionnement favorable de la ville

Chanceaux-sur-Choisille dispose de nombreux atouts en faveur de son développement :

- Positionnement aux portes de Tours,
- Desserte du territoire par le réseau de bus de l'agglomération,
- Proximité de la gare de Notre-Dame-d'Oé (zone préférentielle de développement urbain dans le projet de SCOT),
- Développement prévu des effectifs de la base militaire proche de Parçay-Meslay,
- Accueil et développement des activités de la zone du Cassantin
- Forte croissance démographique observée et prévue des communes proches

C'est pourquoi les élus envisagent un développement démographique de l'ordre de 1,5% par an, soit environ 60 habitants supplémentaires par an. A raison de 2,1 personnes par nouveau logement, l'estimation des besoins est d'environ 377 logements supplémentaires d'ici une dizaine d'année.

Ces besoins en logements sont détaillés et répartis de la façon suivante :

Projections à l'horizon 2025	
Population en 2025 avec une croissance de +1,8%/an	4423 hab.
A - Variation de population (population estimée à 3635 h, au 1 ^{er} 01 2014)	+ 788 hab.
B - Estimation du nombre supplémentaire de personnes par nouveau logement neufs	2,1
C - Nombre de logements nécessaires (C = A/B)	375
D - Prise en compte du potentiel dans l'existant : - 30% des 30 logements vacants (Insee 2009)	9
E - Estimation du nombre de logements neufs possibles au sein des villages (Pierre Couverte, Le Mortier Picaut, Le Varoir, La Rue, Langennerie), pondérés à hauteur de 30%	29
F - Potentiel de restructuration à La Pécaudinière	26
G - Nombre de logements neufs prévus dans les zones AU (12,8 ha)	311
H – Nombre de logements neufs par an prévus dans les zones AU (H = G / 11)	28

1.2 Permettre le maintien des jeunes et des personnes âgées sur la commune en diversifiant l'offre de logements

La collectivité de Chanceaux-Sur-Choisille souhaite conserver et attirer de jeunes ménages sur la commune tout en proposant des possibilités d'accueil pour les personnes âgées. Pour cela, une diversité de typologie de logements sera recherchée dans les opérations à venir. Un important effort de rééquilibrage est nécessaire en faveur de l'habitat collectif au vu de la part importante de propriétaires de maisons individuelles.

Les nouvelles opérations devront comprendre au minimum 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des nouveaux logements produits.

1.3 Diversifier les formes urbaines et réduire la consommation d'espace

Afin de réduire la consommation d'espace, les élus poursuivent un objectif de densification progressive des opérations d'habitat. Pour cela, et aussi dans une volonté de mixité urbaine, ils souhaitent introduire une plus grande diversité dans les opérations nouvelles avec environ : 50% de maisons individuelles ou groupées, 25% de logements en forme collective (logements intermédiaires ou collectifs).

Ainsi, l'objectif global est d'atteindre une densité d'environ 25 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des opérations nouvelles, compromis entre la nécessaire économie de l'espace et la volonté de répondre à la demande en terrains.

Les besoins en extension pour l'habitat sont donc estimés à environ 13 ha.

2 PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RENFORCANT LE BOURG DE CHANCEAUX

Les choix effectués par les élus en termes de localisation des enveloppes d'urbanisation sont guidés par :

- le souci d'économie d'espace et de préservation des terres agricoles,
- la nécessité aujourd'hui de limiter les déplacements motorisés,
- la volonté de recentrer principalement l'accueil de population sur le bourg, à proximité des équipements et de ne pas permettre l'extension des hameaux,
- la nécessaire cohérence urbaine.

2.1 Rentabiliser les espaces résiduels (« dents creuses »)

Le bourg de Chanceaux, historiquement réduit, s'est fortement développé ces dernières années par succession d'opération de lotissements. Il en résulte un faible potentiel de renouvellement urbain et d'urbanisation de « dents creuses ». Les élus se sont déjà engagés dans ce sens avec l'Opération Cœur de Village, qui permet de revitaliser le centre-bourg, tant au niveau de la qualité des espaces publics, que de la mixité urbaine (commerces et habitat).

Dans le même esprit, ils souhaitent permettre l'urbanisation partielle et encadrée du parc de la Pécaudinière situé au cœur du bourg, dans un objectif de recentralisation et de densification des espaces centraux stratégiques. Il pourrait accueillir des équipements publics et/ou de l'habitat. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Par ailleurs, l'urbanisation au « coup par coup » des hameaux du Varoir, de La Rue et du Mortier Picaut a laissé des espaces libres au sein de l'enveloppe bâtie. La volonté communale, aujourd'hui, est de ne pas étendre cette urbanisation, mais de mettre à profit ces espaces pour atteindre l'objectif de développement démographique en minimisant l'étalement urbain, à condition qu'ils soient desservis par les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et le réseau viaire public.

2.2 Prévoir des extensions urbaines cohérentes dans la continuité du tissu existant

Outre le comblement des dents creuses précédentes, la municipalité envisage trois sites d'extension possibles afin d'assurer l'objectif démographique fixé.

- L'extension Nord

Situé en extension de l'agglomération vers le nord, ce site est en contact direct avec le centre-bourg. Au vu de la proximité des commerces, des équipements et des transports en commun, il pourra faire l'objet d'une urbanisation particulièrement dense (30 logements/ha) réservée à de l'habitat. En raison de son positionnement stratégique, la partie sud derrière la mairie pourra présenter une densité supérieure. Cette extension respecte une distance minimum de 200m vis-à-vis de l'autoroute pour éviter d'exposer de nouveaux habitants à des nuisances sonores. La conservation de vues paysagères, de liaisons vers la campagne et l'intégration paysagère sont également des enjeux sur ce secteur. En ce sens, un principe de coulée verte entre ville et campagne, dans la continuité du cimetière, est acté. Il servira de « colonne vertébrale » de l'ensemble du secteur en cas d'urbanisation vers l'Ouest jusqu'à la D29.

- Les Guessières

Cet espace se situe au sud-ouest du bourg, en continuité de l'existant. Sa localisation est moins favorable que le premier secteur, et, de ce fait, la densité minimale sera fixée à 20 logements/ha. Cet espace aura principalement vocation à accueillir de l'habitat, mais pourra également recevoir des équipements. Des liaisons douces seront aménagées pour faciliter l'accès au centre-bourg.

- Langennerie

Il s'agit d'une petite parcelle (0,6 ha) qui vient compléter et terminer l'urbanisation du village de Langennerie dans une enveloppe cohérente. Ce dernier comprend des commerces et des activités et il est desservi par les réseaux, y compris les bus de l'agglomération. Pour respecter la configuration du terrain et le tissu urbain environnant, il est considéré un potentiel d'environ 8 logements pour ce site.

3 PREVOIR DES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES AU CONTEXTE COMMUNAL

3.1 Affirmer trois pôles commerciaux et de services complémentaires

La commune est dotée de trois pôles commerciaux et de services que les élus souhaitent maintenir, dans un souci de renforcement et de complémentarité de l'offre sur la commune :

- Le projet cœur de village en cours permettra d'accueillir des activités commerciales en cœur de bourg, autour d'un espace public central de qualité. Cette opération sera un levier important pour redynamiser le centre-bourg,
- La grande surface et sa galerie marchande qui forment aujourd'hui une deuxième centralité commerciale et réduit « l'évasion » des habitants pour faire leurs achats courants,
- Langennerie constitue un troisième pôle positionné à un carrefour : il convient d'y permettre le maintien des activités en place.

3.2 Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités

La commune souhaite maintenir les activités existantes sur son territoire et permettre leur extension. Elle reconnaît l'existence d'activités en zone rurale, mais souhaite encadrer le développement de celles-ci. L'accueil de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services se fera au sein de l'extension de la zone d'activités de la Duquerie, conformément au projet intercommunal.

Quant aux activités industrielles et logistiques d'agglomération, elles pourront s'installer dans la ZAC du Cassantin.

3.3 Anticiper les besoins en équipements

Afin d'anticiper les besoins futurs en équipements, la municipalité souhaite conserver une réserve foncière au cœur du bourg pour la création d'un équipement public, de type accueil de loisirs sans hébergement (ALSH). De même, une maison de retraite pourrait s'implanter sur un terrain communal à proximité immédiate du centre-bourg. Le secteur Est qui regroupe déjà les équipements sportifs est conforté comme pôle principal d'équipements pouvant accueillir notamment un projet de salle de sports et les nouveaux ateliers municipaux.

Le souhait des élus est de maintenir l'école élémentaire en cœur de bourg, en prévoyant si nécessaire la possibilité d'une extension.

Enfin, la station d'épuration sera maintenue : sa capacité répond au projet de développement démographique de Chanceaux-Sur-Choisille.

3.4 Une couverture numérique satisfaisante

Comme indiqué dans le rapport de présentation, Chanceaux-sur-Choisille dispose d'une couverture ADSL globalement performante sur son territoire, en particulier autour de Langennerie et de l'agglomération de Chanceaux. Les nouvelles zones d'urbanisation, qui sont justement prévues en continuité des secteurs les mieux desservis, devront prévoir le raccordement et la desserte en haut-débit.

4 AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LE CENTRE-BOURG

4.1 Hiérarchiser, requalifier et sécuriser les axes principaux

Le traitement des voies et la signalétique ne permettent pas d'identifier clairement les itinéraires principaux de circulation et d'accès au centre-bourg, ce qui peut constituer un handicap quant au fonctionnement urbain de Chanceaux et à la fréquentation des commerces. Pour pallier à cela, le réseau viaire sera requalifié et une signalétique sera mise en place, notamment au niveau des rues du 8 Mai, des Guessières, de la Mairie et de Langennerie. Les entrées d'agglomérations seront également affirmées. Ces aménagements profiteront à l'opération cœur de village, qui sera ainsi mise en avant.

De manière générale, la vitesse des véhicules circulant dans le centre-bourg de Chanceaux-Sur-Choisille est trop élevée, malgré les limitations en zone 30. Pour garantir la sécurité de tous, une étude sera menée quant à la possibilité de créer des aménagements pour contraindre la vitesse des véhicules. Les principaux axes concernés sont la route de Vernou, l'avenue St-Martin et les rues du 8 Mai et des Guessières.

4.2 Prévoir l'accès aux futurs quartiers

Le projet urbain de la commune suppose que de nouveaux accès soient créés vers les futurs quartiers. Ainsi, concernant le développement au nord, les accès se feront depuis rue de la Mairie. Un principe d'accès en limite ouest du futur quartier permettra d'accéder à une zone d'extension possible vers la D29 dans les années à venir. Une voie inter-quartier pourra ainsi relier la D29 à la D76, permettant de ne pas hypothéquer un développement futur vers le Nord.

4.3 Favoriser les liaisons douces dans le bourg

Afin de limiter l'usage de la voiture au profit des modes de transport doux, les élus souhaitent compléter et rendre plus cohérent le réseau d'itinéraires pédestres et cyclables déjà existant, basé notamment sur des chemins ruraux en limite avec Notre-Dame-d'Oé. Parfois, une simple jonction est nécessaire pour assurer une continuité. Le réseau sera principalement basé sur un axe majeur nord-sud, complété par d'autres continuités piétonnes transversales. Ce réseau aura pour vocation de relier les différents quartiers et le site d'activités de la Duquerie au centre-bourg, mais aussi de faciliter l'accès à la gare de Notre-Dame-d'Oé. De cette manière, les pôles générateurs de déplacements seront accessibles sans véhicule motorisé.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

Légende PADD rural



Eléments structurants du territoire

- Limites communales
- == Autoroute A28
- Autres voies structurantes
- ||||| Voie ferrée
- ⚡ Poste électrique et lignes Haute tension
- Cours d'eau et étangs

Le PADD rural

La protection des espaces naturels et des ressources du territoire

- Espaces naturels et paysagers à protéger : Vallée de la Choisille, Bois de Baudry, ruisseau de Perrée
- ↔ Corridor majeur de la la Choisille
- ↔ Liaison secondaire du Perrée et protection de type "pas japonais"
- Protéger les boisements d'intérêt (EBC)
- Zones humides

La conservation du patrimoine communal

- Parcs des châteaux
- Allée cavalière à conserver
- Conservation des chemins de randonnées
- ★ Autres éléments patrimoniaux à protéger

La protection de l'espace agricole.

- Espace agricole

La limitation du mitage urbain

- Limiter le développement des principaux hameaux et villages à leur enveloppe actuelle
- ★ Encadrer les activités non agricoles déjà implantées en zone rurale



