



**GATINE
RACAN**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Commune de Charentilly

Communauté de Communes Gâtine
Racan

ETUDE DE MODIFICATION N°2 du PLU

NOTE DE SYNTHÈSE
Approuvée le 03 Mai 2023

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE :

- Préambule : exposé des motifs
- Contexte de l'étude : analyse de site
- Les données du PLU
- Les nouveaux objectifs chiffrés
- Traduction réglementaire

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

■ Préambule : exposé des motifs

La commune de CHARENTILLY, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2010 a fait évoluer son document d'urbanisme une fois lors d'une procédure de modification en date du 07 novembre 2017.

Aujourd'hui la commune souhaite pouvoir ouvrir à l'urbanisation un secteur classé en zone 1Aua, en appliquant une orientation d'aménagement et de programmation actualisée par rapport aux dernières évolutions législatives, au document supracommunal qu'est le SCOT Nord Ouest Touraine révisé, et aux attendus des élus en matière environnementale.

En fait, plusieurs raisons motivent cette évolution :

- Réalisation d'une OAP sur le secteur du « Clos Fourneau » anticipant l'application des futures évolutions législatives sur le PLU au sein de la zone 1 AUa avec évolution de son périmètre
- Réaliser des évolutions mineures du règlement écrit concernant les hauteurs des clôtures
- Adapter le règlement écrit sur les secteurs Ah, Ah1 et Ah3 afin d'autoriser explicitement les changements de destination dans ces écarts.

L'objectif de la collectivité est bien de respecter la philosophie d'écriture de son P.L.U. de 2010, mais aussi de répondre aux objectifs de densification du SCOT NOT dont la révision générale vient d'être approuvée en date du 22 mars 2022.

Les modifications à apporter au travers de cette procédure sont les suivantes:

- Création d'une nouvelle OAP du secteur « du Clos Fourneau »
- Modification du document graphique pour adapter les limites de classement entre les zones 1AUa et AU
- Adaptation du règlement écrit afférant à ce secteur
- Adapter le règlement pour autoriser explicitement les changements de destination dans les secteurs AH, Ah1, et Ah3
- Adapter le règlement écrit pour y harmoniser les clôtures.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques, de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U. de façon à actualiser les données de ce document.

Les personnes publiques associées ont été consultées ; 3 avis ont été émis en novembre 2022, et pris en compte par le commissaire enquêteur.

L'enquête publique de cette modification s'est déroulée du 9 janvier au 08 février 2023. Un avis favorable a été émis le 07 mars 2023.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude

La commune de CHARENTILLY, située au nord/ouest de l'agglomération tourangelle, appartenant à la Communauté de communes de Gâtine Racan est dotée d'un PLU approuvé en décembre 2010. La communauté de communes compétente depuis le 1^{er} janvier 2018 souhaite conduire aujourd'hui une procédure de modification, afin de permettre plusieurs évolutions :

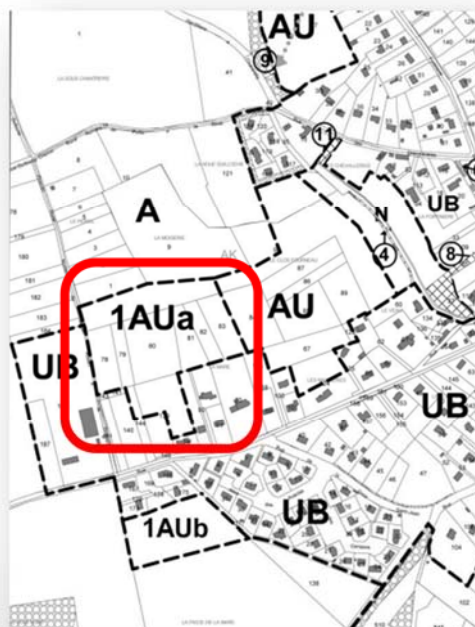
- La réalisation d'une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur 1AUa du Clos Fourneau en intégrant une forte valeur ajoutée environnementale
- Des corrections mineures au sein du règlement écrit
 - Préciser les autorisations au sein des secteurs Ah, Ah1 et Ah3 pour y ajouter les changements de destination et les conditions à respecter
 - Adapter la réglementation des clôtures pour une harmonisation des différentes zones du PLU.

1

2

3

4



En ce sens des modifications sont à apporter dans le document des OAP, dans le règlement écrit et au plan de zonage (inventaire et localisation des bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé sous conditions.

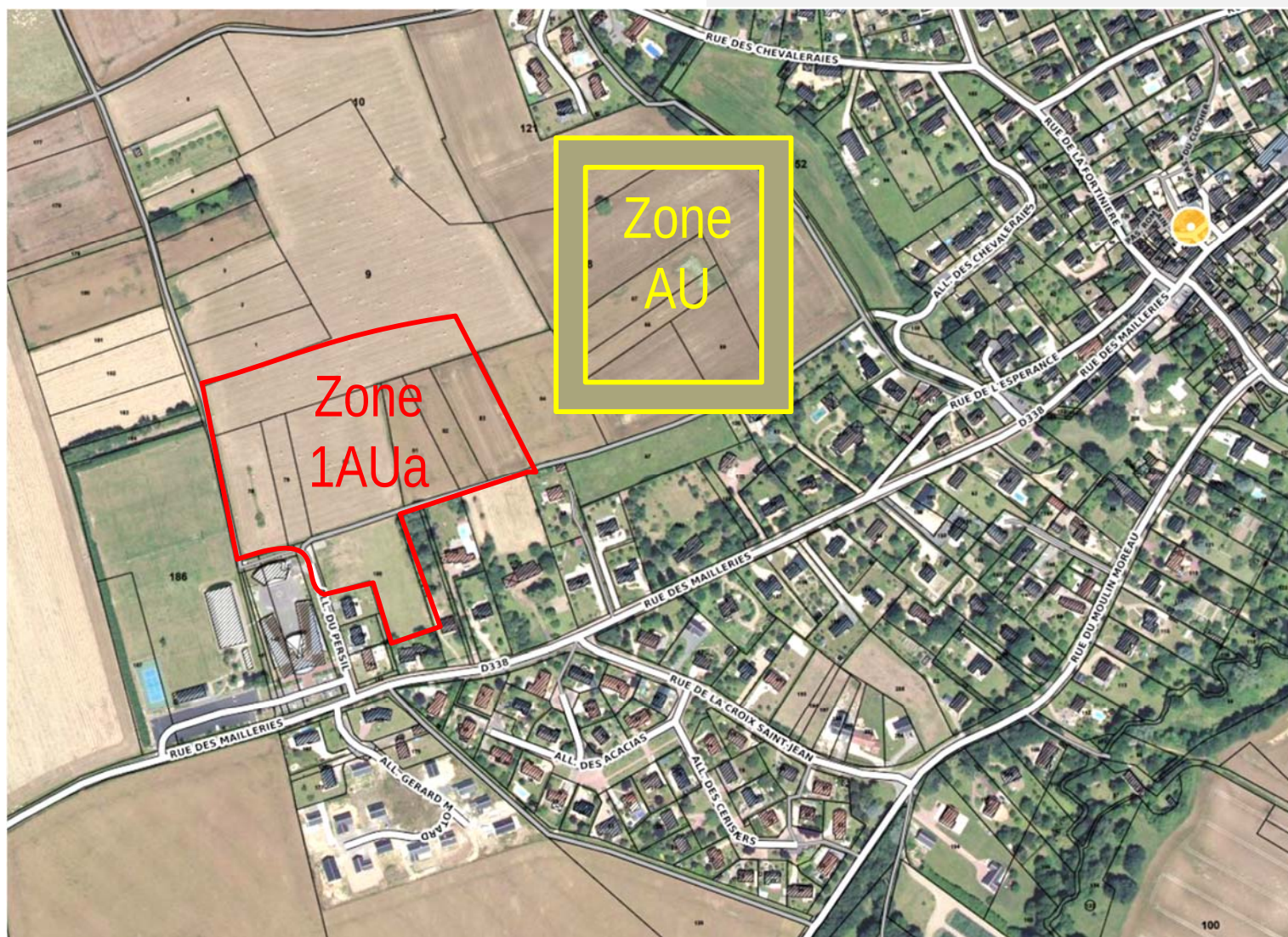
Extrait du plan de zonage – déc 2010

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : analyse de site

Périmètre de zone 1AUa actuel
3,1 ha



ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

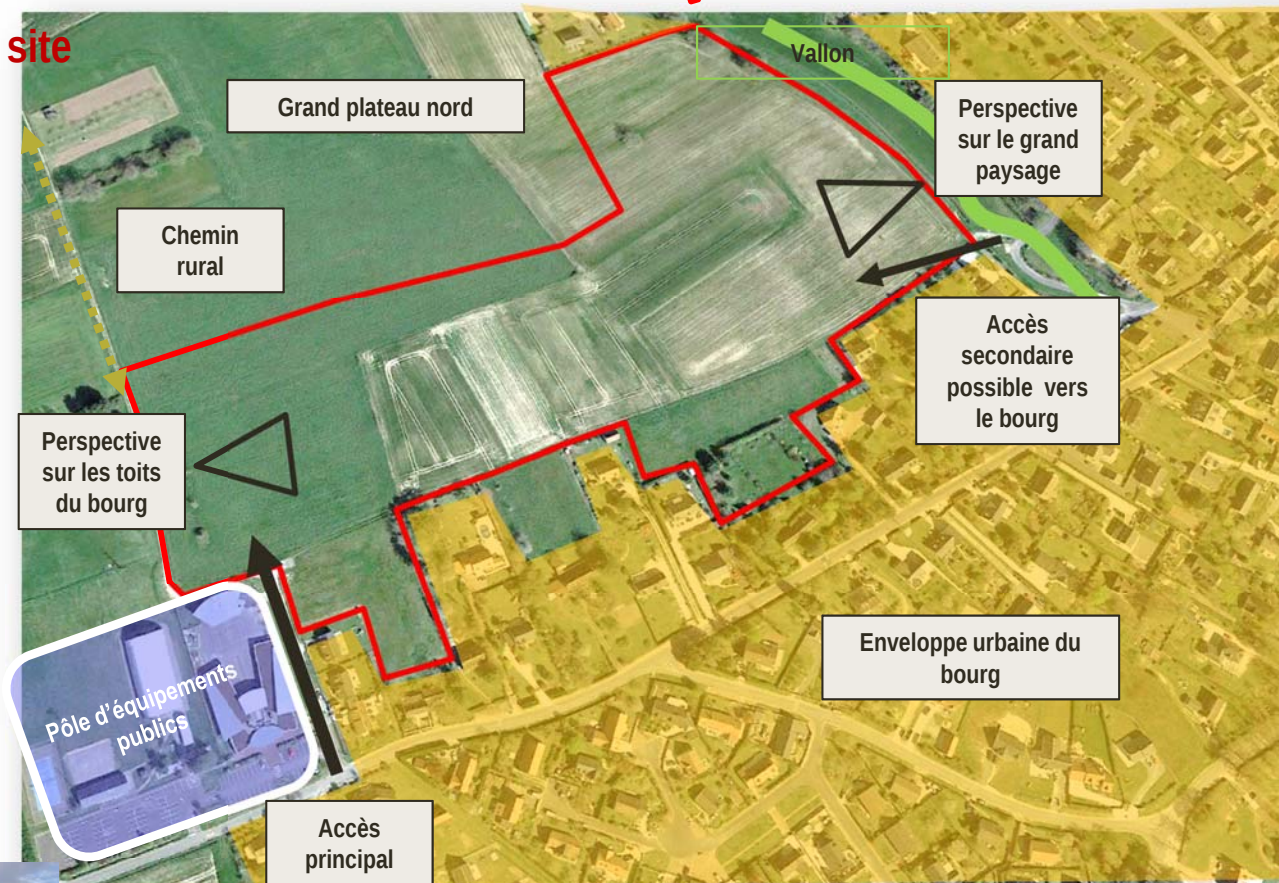
Contexte de l'étude : analyse de site

Éléments d'analyse du site

Paysage et environnement

- Une unité paysagère ouverte sur le grand paysage agricole nord,
- 2 sous-bassins qui descendent vers le vallon Est
- Une double perspective en direction des toits du village, la silhouette du bourg à l'est et en direction du grand plateau agricole ouest
- Un site ouvert, dénué de végétation et de calage arboré, soumis aux vents en point haut
- Un développement qui vient s'appuyer sur les fonds de parcelles / arrières bourg de la rue des Mailleries

 Périmètre global d'étude



Grand plateau nord

Perspective sur les toits étagés du bourg

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : analyse de site

Programme et périmètre

- Un périmètre qui doit être réinterrogé au regard des nouveaux objectifs règlementaires et supra-communaux de consommation des espaces agricoles et naturels – ½ de la consommation des 10 dernières années
- Un programme qui doit respecter les objectifs du SCoT, environ 80 logements pour les 10 ans à venir dont 25% minimum en renouvellement urbain, soit 60 logements en extension sur la totalité du bourg
- Dont 9% en locatif social soit 7 logements minimum en locatif social
- Une densité minimale de 15 logements / ha

Déplacements

- Un accès principal connexe à l'école depuis la rue des Mailleries
- Un accès secondaire possible sur voie méandreuse en sens unique montant
- Un chemin rural qui s'étire vers la campagne nord

Accès principal entre école et maisons pavillonnaires



Le vallon est



Accès secondaire possible depuis l'allée des Chevaleraies



Lotissement au sud de l'accès principal

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

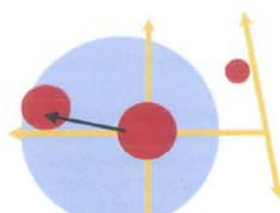
1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les données du PLU

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.



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
-  Pièce d'eau

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.

Ci-contre un extrait du PADD qui souligne uniquement « le juste niveau de développement » du parc de logements pour répondre au vieillissement de la population et au besoin de renouvellement générationnel et mixité sociale.

Par ailleurs, le site du « Clos Fourneau » en raison de la localisation de la nouvelle école en frange ouest du bourg, devient un site prioritaire et majeur dans la logique de renforcement urbain de cette frange du bourg.

→ Il convient de préciser que le PADD est dénué de donnée chiffrée.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les données du PLU, L'OAP du « Clos Fourneau »

2 - Objectifs

Cette zone qui constitue le principal site de développement de la commune doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier, s'étendant sur environ 6,23 ha (zone 1AU et AU comprise) 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 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 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.



Ci-contre un extrait de l'OAP du PLU de 2010 qui rappelle que le site du Clos Fourneau représente le principal site de développement de la commune selon une planification en 2 temps

- ➔ à court terme à l'ouest et à long terme à l'Est
- ➔ Les objectifs : créer un espace public structurant et généreux support des circulations douces en partie centrale, permettant de relier d'est en ouest la zone 1 AUa à la zone AU
- ➔ Prendre en compte la dimension climatique du site – orientations, ensoleillement, vents , topographie, etc.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les données
du PLU,
L'OAP du « Clos Fourneau »

- Qualité des espaces publics
- Modulation des densités
- Espace public central majeur intégrant circulations douces, perspectives

3 - Principes d'aménagement retenus

La situation particulière du site, à la fois en termes de localisation entre les deux polarités de la commune et en termes d'implantation en fond de vallée (en limite Est), conduit à développer un quartier dont la singularité sera portée **sur la gestion des modes doux de déplacements, la qualité des espaces publics et la modulation des densités.**

1) Principes d'organisation du tissu urbain

Le quartier affichera une diversité de densités et des typologies bâties variées (habitat individuel dense, habitat individuel peu dense, habitat intermédiaire) :

- L'espace public central Est-Ouest sera bordé par les densités bâties les plus importantes Cette densité s'exprimera par des tailles de parcelles variées, par les hauteurs (préférentiellement R+1+comble/retrait), des modalités d'implantations différenciées, des formes et des typologies de constructions diversifiées. De plus, l'implantation des constructions permettra le maintien de quelques perméabilités visuelles depuis l'espace public vers le Nord-Nord/Ouest.
- Les franges assurant le lien, avec d'un côté, le bâti pavillonnaire existant, et de l'autre, le grand paysage, seront de densité et de hauteur plus faibles, similaires à l'environnement construit existant.

La trame d'espaces publics du futur quartier **doit s'articuler avec le projet communal d'aménagement du fond de vallée limitrophe au périmètre de l'OA.** Ce dernier vise à créer un cheminement doux, garant de la continuité des espaces publics entre le centre bourg et le futur pôle école/halle sportive.

2) Aspect paysager, traitement de l'espace public

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

Un espace public majeur, véritable élément structurant entre cette nouvelle opération et le centre-bourg.

Cet espace public Est-Ouest est l'axe de composition majeur du quartier. Dans sa fonction déplacement, il est 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. En terme de paysage, elle instaurera un dialogue permanent entre l'urbain et le rural puisque l'espace public doit maintenir des vues vers l'Est (le bourg) et vers l'Ouest (les plateaux agricoles). Dans sa fonction sociale, c'est un espace de convivialité, de rencontre.



ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les
données du PLU,
L'OAP du « Clos Fourneau »

- ➔ Accès principal par la rue des Mailleries
- ➔ Voiries dans la continuité des voies existantes
- ➔ Circulations douces en site propre et intégrées à la voirie

Un maillage viaire hiérarchisé de desserte garantissant une bonne intégration de l'opération avec les espaces urbanisés existants et privilégiant la pratique des modes doux de déplacement.

Ce maillage se compose :

- d'un schéma de desserte automobile, périphérique à la zone, organisé à partir des voies et chemins existants,
- d'un réseau de circulations douces positionné à partir d'un axe central, irriguant l'ensemble du site grâce à des ramifications piétonnes et se reliant avec les quartiers adjacents, au Nord, à l'Est et au Sud afin de faciliter les déplacements des habitants vers l'école.
- Des emplacements réservés ont été identifiés afin de garantir les accès.

4 - Conditions d'aménagement et d'équipement Secteur Ouest 1AU

Dans sa partie Ouest (1AUa), 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, entrée principale du quartier

Voirie

Le réseau principal de voirie sera aménagé en continuité du réseau existant. Des voies de desserte compléteront ce réseau. Les voies en impasse doivent prévoir des plateformes de retournement afin que les véhicules de collecte des déchets puissent circuler. Les voiries seront localisées de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.

Cheminements piétons-vélos

L'espace public Est/Ouest est dédié aux circulations douces. Les caractéristiques du reste des voies permettent une circulation mixte. Ce maillage sera complété par des circulations douces en site propre qui irrigueront l'ensemble du quartier et relieront les différents espaces verts et quartiers.

Espaces publics majeurs

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



ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les objectifs à fixer

Ce que dit le SCOT révisé du 22 03 2022



UNE TRAME URBAINE REDÉFINIE POUR RALENTIR LA CONSOMMATION D'ESPACE



Trajectoire : ralentir l'artificialisation du socle agro-naturel et changer les modalités de la consommation d'espace. Celle-ci doit être raisonnée, écologique et mieux centrée sur la trame bâtie existante.

❖ Gestion du foncier à vocation résidentielle et d'équipement

- La mise en œuvre du projet d'accueil résidentiel suppose de s'appuyer sur une enveloppe foncière suffisante pour produire de l'ordre de 5000 logements sur la période 2020-2040 en mobilisant à la fois le potentiel en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf définition objectif 15) en extension urbaine, en optant pour des densités réalistes au regard des caractéristiques du Pays Loire Nature.
- Pour atteindre cet objectif de production le SCOT demande :
 - ✓ Produire de l'ordre de 25 % à 30% de logements (entre 1260 et 1510 logements environ) en renouvellement urbain. Cet objectif chiffré constitue une norme plancher. Celle-ci devra être objectivée et affinée dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de l'appréciation du potentiel réellement mobilisable et de l'équilibre général territorial du projet d'aménagement. Cela peut dans certains cas conduire à dépasser le seuil minimal et permettre ainsi de limiter les nouveaux prélèvements sur le socle agro-naturel. Dans tous les cas les écarts inférieurs à la norme devront faire l'objet d'une réelle justification.
 - ✓ de poursuivre une politique maîtrisée et contextualisée d'intensification urbaine et écologique : 15 logements à l'hectare minimum dans les projets d'extension. Cette norme doit être adaptée en fonction des sites et de leurs rôles dans la structuration des bassins de vie. « La rentabilité foncière » doit être particulièrement étudiée au sein des pôles, des espaces bien desservis par les transports en commun et d'une manière générale dans les sites où la diversification de l'habitat constitue un objectif. Dans ces hypothèses, des densités supérieures doivent être recherchées et encouragées (de l'ordre de 18 à 20 logements à l'hectare).
- La mise en œuvre de ce projet de développement résidentiel correspond à une consommation maximale de 253 hectares en extension pour produire environ 3780 logements. Ces chiffres pourront être revus à la baisse en fonction des capacités des collectivités à proposer des formes urbaines plus économes en foncier et/ou d'intensifier les projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf objectifs 15, 16 et 17).
- Cette perspective permet d'envisager de rendre un minimum de 60 hectares au socle agro-naturel par rapport à l'enveloppe urbaine existante en 2020 (assemblage des PLU, zones 1AU et 2AU).
- Ce foncier économisé devra être reclassé obligatoirement en zone A ou N des futurs PLU/PLU(i), et conserver prioritairement sa vocation initiale
- Les PLU n'ayant fait l'objet d'une révision ou d'une « grenellisation » sont invités prioritairement à redéfinir leur enveloppe constructible et de l'adapter aux nouveaux objectifs du SCOT.



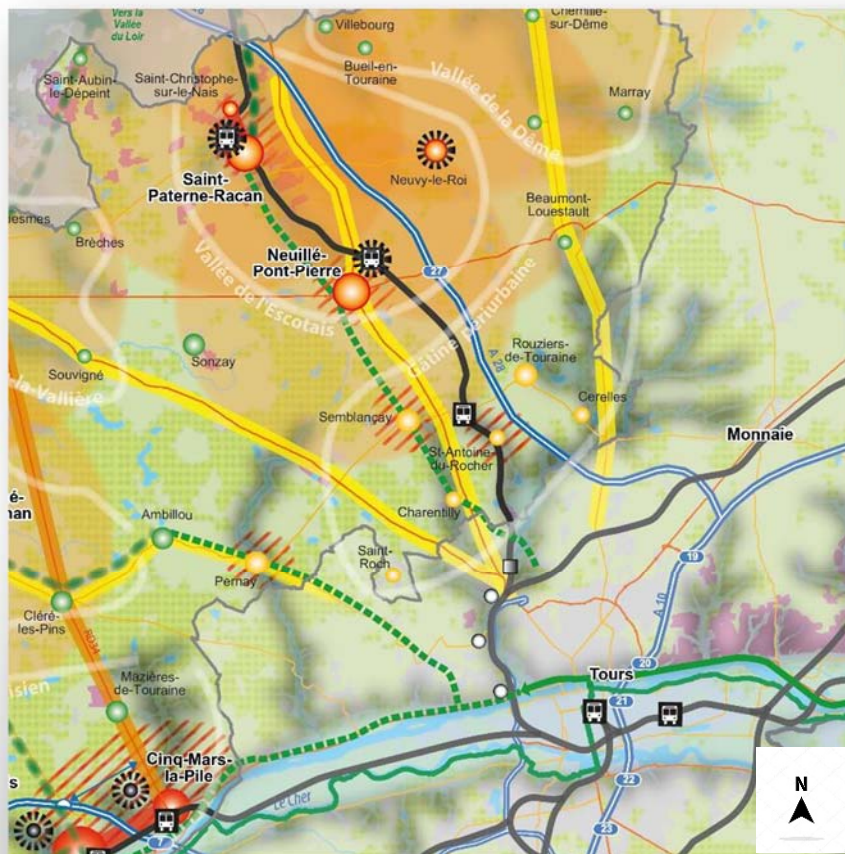
ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les objectifs à fixer

Ce que dit le SCOT révisé du 22 03 2022

PERSPECTIVES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE			
	Foncier maximal à mobiliser en extension urbaine pour l'habitat	Foncier maximal à mobiliser en extension urbaine pour l'activité économique	
UNITÉS TERRITORIALES	Nombre d'hectares		
AXE Ligérien	95/96	58	Co To
Plateau Lacustre et forestier	60		
Gâtine périurbaine	68/69	142	Co To
Trois vallées	30		
Loire Nature	253	200	



ORIENTATION N°7 : Promouvoir un habitat et des équipements en cohérence avec les bassins de vie

- Renforcer la vitalité des pôles d'équilibre (accueil résidentiel et services à moins de 15 Km)
- Pôle d'accueil préférentiel de la production de logements
- Structurer les bourgs à dynamique périurbaine (développement résidentiel et complémentarité des équipements avec les communes limitrophes)
- Accompagner le développement des bourgs et villages dans le respect de leurs spécificités

ORIENTATION N°8 : Repenser le système des mobilités

Structurer les liaisons douces

- Conforter les franchissements doux
- Composer le réseau cyclable structurant en interconnexion avec la Métropole
- Proposer des liaisons cyclotouristiques

Améliorer l'intermodalité

- Conforter le rôle structurant des gares et organiser la connexion au futur service express ferroviaire métropolitain
- Etudier les rabattements multimodaux vers les gares et les pôles de mobilités et de services
- Pôle de mobilités et de services (en réflexion)
- Pôle de mobilités et de services en entrée de Tours Métropole Val de Loire

Organiser les déplacements routiers

- Développer des axes d'usage partagés de la voiture en direction la Métropole

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les objectifs à fixer

Ce que dit le SCOT révisé du 22 03 2022

DOO

CULTIVER LE BIEN VIVRE DANS LA PROXIMITÉ



POURVOIR À DES BESOINS DIVERSIFIÉS

❖ Organiser la mixité sociale et générationnelle

Les documents d'urbanisme doivent permettre :

- De prendre en compte les besoins en logement des populations en situation de handicap ou de dépendance en matière de production de logements aidés
- De mettre en œuvre une programmation susceptible de permettre le maintien sur place des jeunes
- De conforter au sein des unités territoriales l'offre de logement locatif social, d'accession sociale à la propriété et de logements à prix maîtrisés
- De tendre vers un objectif de production minimum de 500 logements sociaux (soit 9 % minimum de la totalité du parc de logements). Cette production permettra d'alimenter chacun des pôles sans spécialisation excessive au sein des communes. À cette fin Les PLH veilleront à la cohérence de mise en œuvre du dispositif selon les caractéristiques des sites pressentis (contraintes, équipements, desserte...).
- De répondre aux enjeux de vieillissement de la population (il est demandé que les PLH analysent et anticipent les besoins en matière d'établissements hébergeant des personnes âgées).
- De développer les équipements liés à l'accueil des gens du voyage.
- Les communes sont invitées à remplir leur obligation au regard du Schéma d'accueil des gens du voyage (dont celui de la CCTOVAL pour la réalisation de 8 terrains familiaux locatifs (TFL). La localisation de sites propice à cet accueil pourra faire l'objet d'un examen/débat au sein des instances de gouvernance du SCOT (comité de pilotage).

❖ Satisfaire ces besoins dans un cadre spatial cohérent

- Il est demandé que l'habitat locatif, et en particulier l'habitat locatif social, soit implanté en fonction des équipements, services et de la desserte en transports en commun indispensables aux ménages y résidant. Cette contrainte est aussi celle des logements à destination de populations spécifiques comme les jeunes adultes ou les personnes âgées.
- Doivent être notamment privilégiés les espaces à proximité des lieux de vie (centre, proximité des équipements...), le potentiel existant dans les espaces de renouvellement urbain.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Contexte de l'étude : les objectifs à fixer

Ce que dit le SCOT révisé du 22 03 2022

Objectif 17 CIBLER LES EXTENSIONS URBAINES ET LES INTÉGRER À LA TRAME BÂTIE EXISTANTE

Stratégie : les opérations d'extension urbaine doivent intégrer les principes de qualité urbaine, continuité urbaine et d'utilisation efficace du foncier au bénéfice d'une meilleure organisation du tissu urbain (compacité, continuité, épaisseur du tissu bâti, desserte des cœurs d'îlots, désenclavement...).

Évolution : un nouveau quartier qui s'appuie sur les caractéristiques du bourg ancien, qui valorise l'espace naturel (vallon) et qui redonne du lien avec les opérations autonomes.



DES PRINCIPES DE CONTINUITÉS URBAINES

- ❖ Le SCOT affiche comme principe général de gérer l'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en continuité des espaces bâtis existants. Ce principe peut ne pas s'appliquer uniquement pour des cas particuliers dûment justifiés :
 - contexte géographique des communes (cf. thème 2 paragraphe 1 sur les typologies des villages),
 - contraintes spécifiques qui impactent les choix spatiaux différents (zone inondable, AOC...),
 - existence d'un projet d'intérêt général ou à vocation touristique.



DES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'ARTICULATION URBAINES

- ❖ Le choix des sites d'extension urbaine dans les PLU/PLU(i) doit s'appuyer sur une analyse préalable de leurs potentialités et contraintes en termes de paysage, de topographie contexte urbain et possibilités techniques.
- ❖ Une attention particulière doit être apportée
 - aux caractéristiques du réseau viaire (en continuité du tissu urbain existant et en lien avec le centre-bourg),
 - au positionnement et à la qualité de l'espace public permettant l'expression des différents modes de déplacement,
 - au découpage parcellaire pour favoriser l'intimité des habitants),
 - à l'organisation de la trame bâtie : prolonger les caractéristiques de la structure bâtie existante, éviter les organisations en impasse et les développements linéaires. Il est souhaitable de s'appuyer sur le tissu urbain existant et les éléments forts du site (relief, haies, cours d'eau, chemins, trame parcellaire originelle...),
 - à la mise en valeur paysagère avec la déclinaison d'une véritable trame verte urbaine
- ❖ Il est demandé de prendre en compte les enjeux agricoles (proscrire les développements participant à l'enclavement de l'espace agricole)



DES OAP ADAPTÉES À LA SPÉCIFICITÉ DES CONTEXTES

- ❖ Le SCOT demande que le contenu des orientations d'aménagement et de programmation soit de nature à porter les objectifs qualitatifs de composition et d'organisation urbaine. Elles doivent également être adaptées et élaborées en prenant en compte la spécificité des contextes : la gouvernance du projet, sa faisabilité, une vision claire de la programmation et la prise en compte des contraintes foncières.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

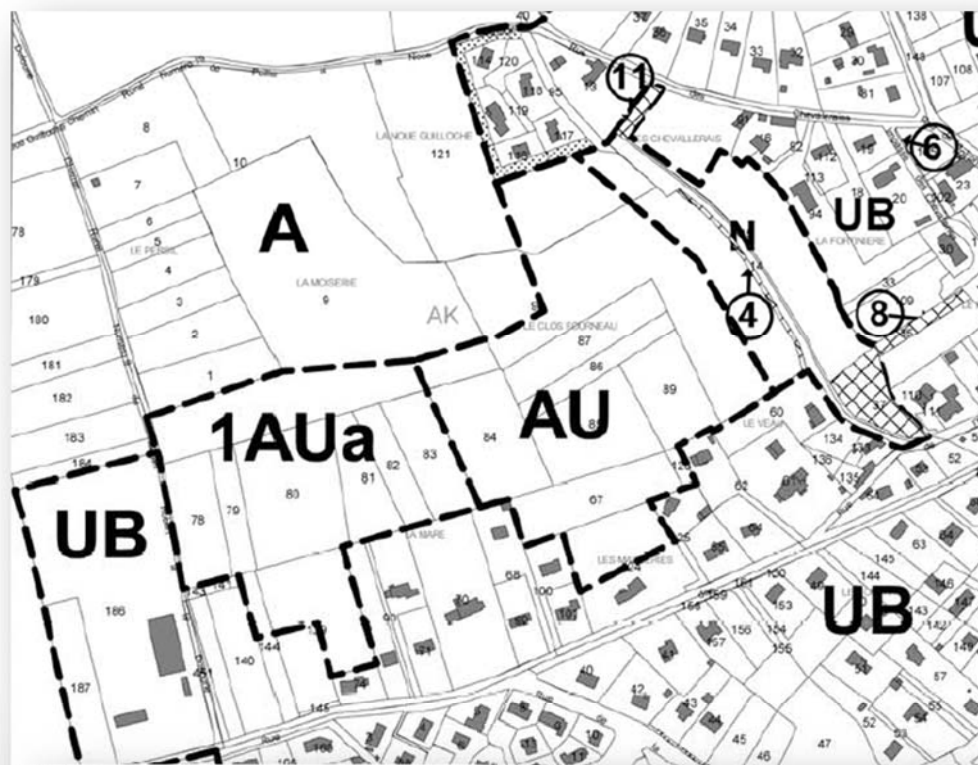
Contexte de l'étude : les objectifs

- ➔ Selon l'observatoire du foncier de la DDT , entre 2009 et 2019, 14 ha ont été consommés pour l'habitat
- ➔ Selon la commune, et son analyse des PC et surfaces consommées depuis le 1^{er} janvier 2011, 10 ha environ ont été consommés pour l'habitat
- ➔ Pour le SCoT NOT, un potentiel par commune de 8/9 logements / an est programmé soit 80 logements sur 10 ans.
- ➔ Dans l'objectif d'application de la loi ZAN, la réduction de 50% de la consommation d'espace d'ici 2030, nous conduit à une consommation foncière comprise entre 5 et 7 ha sur la commune pour les 10 prochaines années
- ➔ Pour le SCoT NOT, à raison d'une densité minimale de 15 logements / ha, cela donne un besoin théorique 5,3 ha pour la construction neuve
- ➔ À répartir entre, 25 à 30 % en renouvellement urbain soit 20 à 25 logements et 55 à 60 logements en extension
- ➔ Ne restent alors que 4 ha environ pour l'extension urbaine

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation Proposition de traduction règlementaire

Extrait du plan de zonage avant la Modification N°2 du PLU



Type de zone :

- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle
- U** Zone urbaine
- 1AU** Zone à urbaniser à court terme
- AU** Zone à urbaniser à moyen et long terme

○ Granges identifiées dans la modification N°1 du PLU

- Limite de zone
- Plantation à réaliser
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Espace vert protégé (L123-1-7)
- ★ Élément paysager protégé (L123-1-7)
- - - Recul par rapport à l'axe de la voie (art L111-1-4)
- Liaison à créer
- ▨ Emplacement réservé

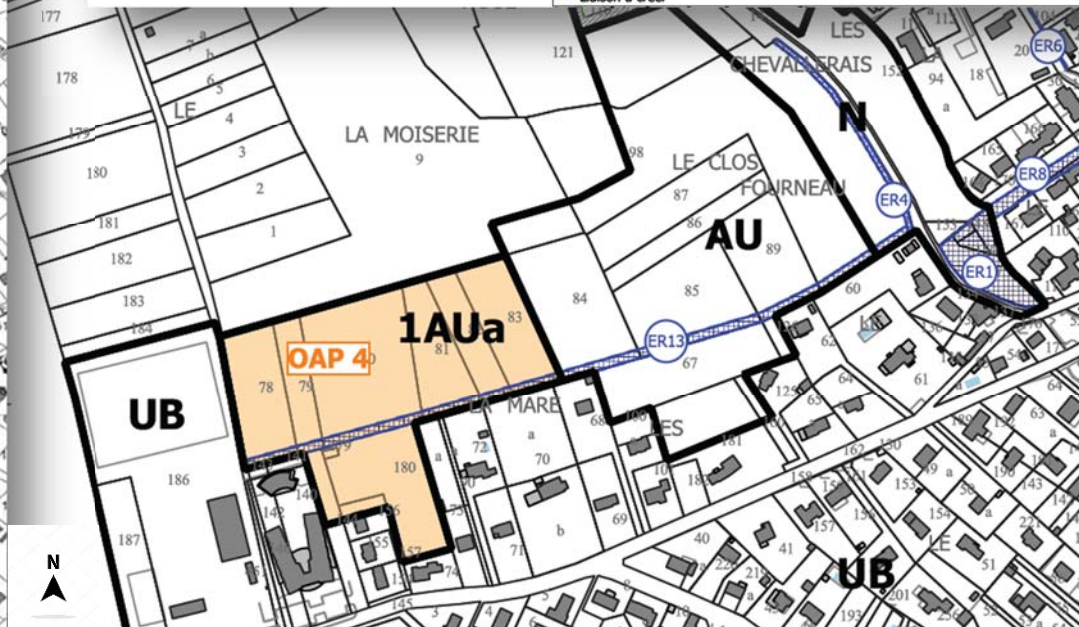
Extrait du plan de zonage après la Modification N°2 du PLU

ZONES ET SECTEURS :

- A** : Zone agricole
- N** : Zone naturelle
- U** : Zone urbaine
- 1AU** : Zone à urbanisation à court terme
- AU** : Zone à urbaniser à moyen et long terme

LEGENDE

- Limite de zone
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Espace vert protégé (L123-1-7 du Code de l'Urbanisme)
- Plantation à réaliser
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Bâtiment agricole susceptible de changer de destination
- ▨ Périmètre comportant des orientations d'aménagement
- Élément paysager protégé (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme) - Arbre protégé en raison de sa qualité paysagère et environnementale
- - - Recul par rapport à l'axe de la voie (Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) - 75 m
- Liaison à créer



Evolution des surfaces

Surfaces des zones avant la modification	Surfaces des zones après la modification
Zone 1AUa : 3,16 ha	2,4 ha soit - 0,7 ha
Zone A	+ 0,7 ha
	Emplacement réservé n°13/ Création d'une continuité douce et passage des réseaux / 1500 m²

1- Notice de présentation

Proposition de traduction règlementaire

Extrait du règlement avant la Modification N°2 du PLU

A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, sont admises à condition :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres et à la qualité des sites,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles et leurs annexes.
- Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, sous condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.
- l'extension des habitations existantes sous réserve :
l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de cette modification N°1 du P.L.U. de Charentilly, dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.
- La construction d'annexes (hors piscine et abris de jardin) des habitations existantes sous réserves :
Qu'elles soient implantées dans la même zone que l'habitation,
Qu'elles soient dans une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.]
Que leur hauteur maximum soit limitée à 4 mètres à l'égout de toiture ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses.
- Il n'est pas fixé de limite de surface de bassin pour les piscines qui seront implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.
- Les abris de jardin d'une surface maximale de 15 m² implantés à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.
- les changements de destination, vers la destination d'habitation ou d'hébergement (gîte rural, chambre d'hôte), des bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU, sous condition de ne pas compromettre le fonctionnement de l'activité agricole et la qualité de l'environnement, d'une bonne insertion dans l'environnement et d'un projet architectural de qualité, qui soit compatible avec les équipements publics existants ou projetés.

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- Le changement de destination de constructions existantes identifiées au règlement graphiques du PLU, et les constructions nouvelles strictement nécessaires à la commercialisation des produits agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à l'activité agricole (plans d'eau...),

Justification de l'évolution du règlement écrit pour les secteurs Ah, Ah1 et Ah3 :

Les secteurs identifiés au plan de zonage dans le cadre de la révision générale du PLU de 2010, avaient pour objet de sectoriser les constructions diffuses présentes au sein de la zone agricole, et revêtant une occupation soit agricole soit autre qu'agricole :

- Le secteur Ah correspond à des constructions isolées dans l'espace agricole.
- Le secteur Ah1 correspond à des constructions isolées dans l'espace agricole au sein duquel quelques constructions sont autorisées.
- Le secteur Ah3 correspond à l'enveloppe bâtie de certaines exploitations agricoles.

Or, si ces secteurs autorisent d'ores et déjà certaines évolutions de l'existant voire des constructions neuves, ils n'autorisent pas explicitement les changements de destination.

Par ailleurs, ces 3 secteurs sont dotés de bâtiments anciens dotés de caractéristiques architecturales et patrimoniales d'intérêt – exemples : anciennes granges ou étables en pierre, etc.-.

La commune a opéré une procédure de modification en novembre 2017 pour recenser et identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein de la zone A, pour permettre de les faire évoluer vers l'habitation ou l'hébergement, sans comprendre les bâtiments présents au sein des secteurs Ah, Ah1 et Ah3.

Dès lors, il s'agit d'autoriser ces changements de destination sous conditions (ex : existence des réseaux, etc.) pour les bâtiments relevant du patrimoine communal au sein de ces secteurs.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation Proposition de traduction réglementaire

Extrait du règlement avant la Modification N°2 du PLU

Dispositions complémentaires applicables au secteur AH :

- Les aires de stationnement
- Dans les zones de mouvements de terrains dus à l'instabilité du sol (voir carte présentée dans le diagnostic), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de tout 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.
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, de bâtiments existants

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah1 :

- La construction nouvelle à usage d'habitation,
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, de bâtiments existants

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah2 :

- Les constructions à usages d'activités, sous réserve d'être liée à une activité existantes ou en lien avec la route (espace de restauration rapide...),
- Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'établissement, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah3 :

- Les constructions neuves, le changement de destination et la réhabilitation d'un bâtiment existant liées à l'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôte)
- Le camping à la ferme et les constructions neuves nécessaires (sanitaires...) au fonctionnement du camping

Extrait du règlement après la Modification N°2 du PLU

Sont autorisés en outre dans les secteurs Ah, Ah1, et Ah3 :

- La restauration et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, dont les principaux murs sont en pierre, dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, et l'hébergement de loisirs. Il ne pourra se faire que si :
 - Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m². Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R + combles ou R+1 sans élévation
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
 - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
 - Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
 - Le bâtiment doit être desservi par les réseaux primaires

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation

Proposition de traduction réglementaire

Extrait du règlement avant la Modification N°2 du PLU

UA-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 1,60 mètre privilégiant la grille
- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre
- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC).

UB-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques.
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 1,60 mètre privilégiant la grille
- Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,60 mètre
- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.
- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC).

Objectif : harmoniser les hauteurs des clôtures entre les différentes zones du PLU dans une visée de simplification et d'équité entre les différents pétitionnaires.

Par ailleurs, il s'agit d'autoriser une hauteur en façade plus importante afin de permettre l'intimité des jardins exposés sud en façade sur rue. Les nouvelles normes énergétiques peuvent exiger des captations solaires passives et renvoyer à l'exposition de baies côté domaine public, qu'il convient de préserver des nuisances de la rue.

Extrait du règlement après la Modification N°2 du PLU

→ Un mur d'une hauteur maximale de 2m.

→ Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 2m maximum privilégiant la grille.

→ La hauteur maximale de la clôture est de 2m.

→ Un mur d'une hauteur maximale de 2m.

→ Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 2m maximum privilégiant la grille.

→ Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

→ La hauteur maximale de la clôture est de 2m.

1- Notice de présentation Proposition de traduction réglementaire

Extrait du règlement avant la Modification N°2 du PLU

→ Ajout d'une mention sur la nécessaire intégration paysagère des dispositifs d'énergie renouvelable .

1AU-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 1,60 mètre privilégiant la grille
- Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,60 mètre
- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre
- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC).

1AU-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, notamment la station d'épuration et le réseau d'eau potable, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur.
- D'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement ou le zonage.
- D'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble par secteur.

Nouvelle rédaction issue de la Modification n°2

- Pour les dispositions d'énergie renouvelable, de faire l'objet d'une bonne intégration dans l'environnement

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

→ Un mur d'une hauteur maximale de 2m.

→ Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 2m maximum privilégiant la grille.

→ Une grille, un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2m.

→ La hauteur maximale de la clôture est de 2m.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Notice de présentation Proposition de traduction réglementaire

Extrait du règlement avant la Modification N°2 du PLU

A-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès.

Extrait du règlement après la Modification N°2 du PLU

→ La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails...) est de 2,00m sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant d'une hauteur supérieur.

N-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres, Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques,
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 2 mètres privilégiant la grille
- Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres.
- Les adaptations contemporaines sont permises.

→ Pas de changement

Communauté de Communes Gâtine Racan



Commune de Charentilly

ETUDE DE MODIFICATION N°2 du PLU

Orientation d'aménagement et de programmation
sur le secteur du « Clos Fourneau »

03 Mai 2023

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

Proposition d'OAP sur le site du Clos Fourneau La question du périmètre

➔ Besoin de réduire le périmètre opérationnel dans le cadre de la modification pour tenir compte des évolutions règlementaires sans intervenir sur le PADD



Proposition d'un
Périmètre concentré
d'environ 2,4 ha qui
rentre dans l'enveloppe
de la zone 1AUa



ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

Proposition d'OAP sur le site du 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

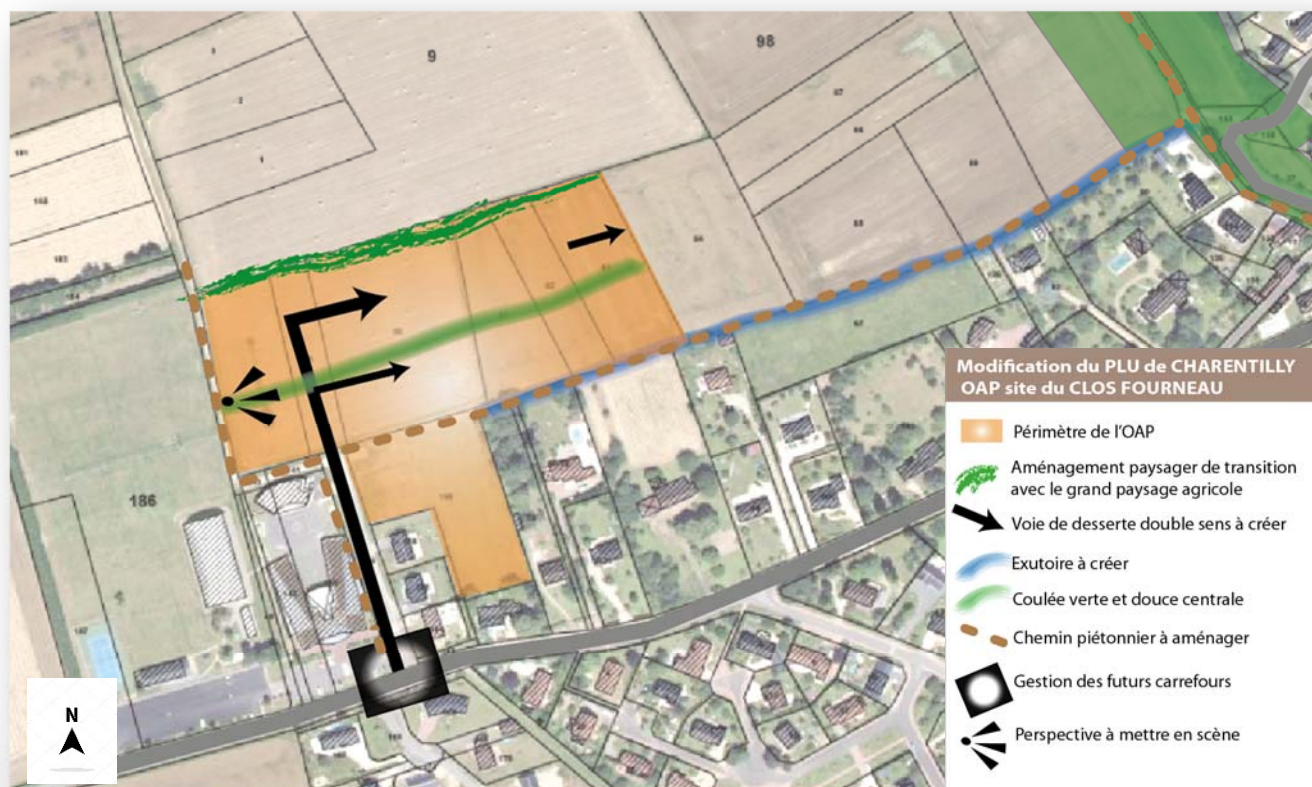
ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

Contexte de l'étude : proposition d'OAP sur le site du Clos Fourneau

Principes d'aménagement retenus

Les éléments de programmation :

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



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.

ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

Contexte de l'étude : proposition d'OAP sur le site du Clos Fourneau

Les principes d'organisation et de traitement du secteur :

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	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. 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. 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. Un accès routier devra être aménagé et laissé en attente vers l'est, pour une future extension urbaine potentielle. 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. Il ne devra s'agir en aucun cas d'une raquette minérale, dessinée uniquement pour un confort de giration. 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. Les espaces de stationnement, ou de déambulation piétonne devront être traités en matériaux perméables autant que possible. Des cheminements doux (chemins ruraux) environnent le site ; ils devront être intégrés au parti d'aménagement, de façon à tisser des continuités piétonnes. Le profil des voiries ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les éléments suivants : - 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 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.

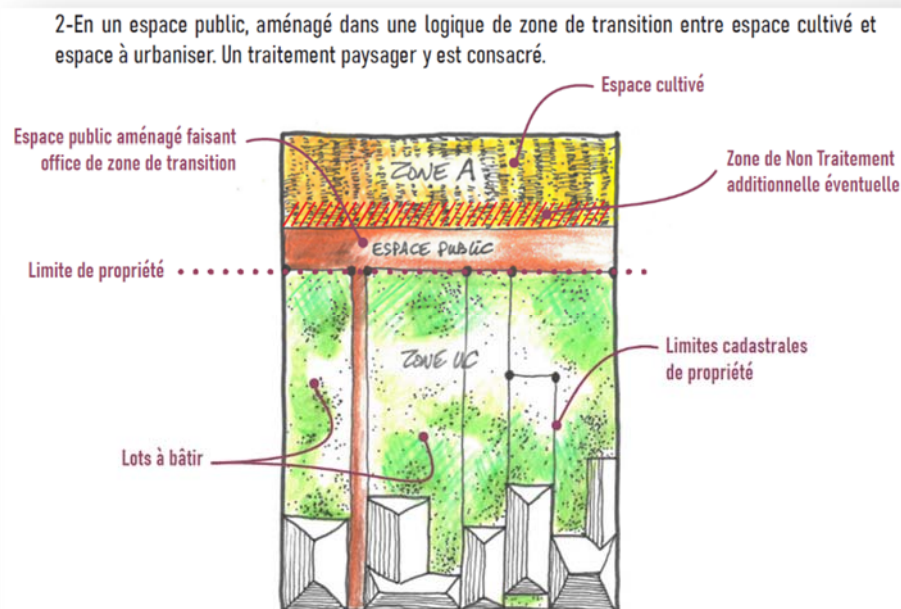
ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

Contexte de l'étude : proposition d'OAP sur le site du Clos Fourneau

Les principes d'organisation et de traitement du secteur :

Thème abordé	Développement
Paysage et environnement	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. La gestion des eaux pluviales pourra aussi y être intégrée sous forme de noue si la topographie s'y prête. Un autre exutoire longeant le chemin d'exploitation existant, pourrait aussi être étiré permettant de conduire les eaux pluviales tamponnées en direction du vallon. 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. 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. Les dispositifs d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une bonne intégration dans le paysage. D'autres jeux de plantations pourront trouver place dans le site en écho à cette haie. 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.

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



ETUDE DE MODIFICATION Du PLAN LOCAL D'URBANISME

Contexte de l'étude : proposition d'OAP sur le site du Clos Fourneau

Les principes d'organisation et de traitement du secteur :

Thème abordé	Développement
Qualité urbaine et architecturale	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. Dans ce sens, l'axe visuel est –ouest, doit guider le parti d'aménagement en : - 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- 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. 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.



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