

PLU

Plan Local d'Urbanisme de Chinon



PADD

Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

Les orientations générales
d'aménagement et d'urbanisme retenues
pour l'ensemble de la commune

Sommaire

Conformément à la loi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune de Chinon à horizon 2015. Ce projet s'appuie sur le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui établit un diagnostic détaillé de la situation actuelle et fait apparaître les enjeux de la commune.

Le PADD expose les objectifs essentiels de développement pour l'avenir de Chinon. Des objectifs thématiques tout d'abord, dans les domaines de l'économie, de la démographie, des déplacements et des équipements publics. Des objectifs de préservation et d'aménagement ensuite, sur des aspects fluviaux, paysagers et urbains.

Le PADD s'accompagne en parallèle d'un document identifiant les orientations d'aménagements par secteurs.

02	Sommaire
03	Introduction
04	Les objectifs démographiques
06	Les objectifs économiques
08	Les objectifs de déplacement
10	Les objectifs d'équipements publics
12	Les objectifs de l'espace fluvial
14	Les objectifs de l'espace paysager
16	Les objectifs de l'espace urbain
19	Conclusion

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Chinon reflète la ville telle que nous la souhaitons et telle que nous la proposons pour demain.

Après une large concertation effectuée auprès de la population et suite à un regard attentif porté sur le territoire communal, le PADD retient deux orientations majeures :

Orientation n° 1

la sauvegarde des paysages naturels et culturels

L'identité de Chinon s'est avant tout construite sur sa forteresse historique surplombant la ville basse, et sur la diversité de ses paysages : la Vienne et sa plaine inondable, les coteaux calcaires sièges des premières implantations humaines, les terres viticoles, maraîchères, de cultures ou encore boisées.

Une grande exigence de préservation doit être menée. Elle se traduira en particulier sur la mise en valeur des entrées de ville, et plus largement sur les limites entre urbain et rural en affirmant une forte restriction du mitage résidentiel.

Orientation n° 2

la réponse aux objectifs de croissance

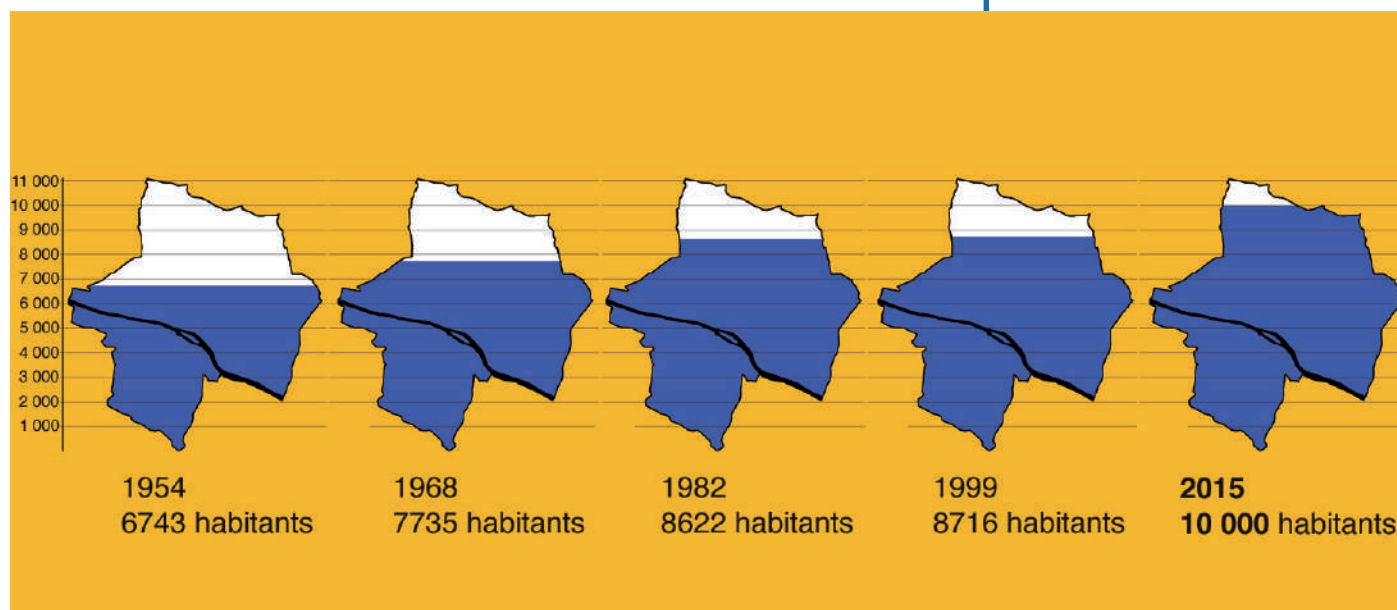
La réponse à ces objectifs implique de prendre en compte le principe de développement durable, avec une véritable préoccupation de qualité urbaine. C'est-à-dire une ville équilibrée entre renouvellement urbain et extension urbaine qui s'appuie sur les interstices de la ville et sur les villages existants, une ville diversifiée dans ses fonctions urbaines et ses formes d'habitat, une ville économe dans l'utilisation des espaces naturels, urbains et ruraux. Mais aussi une ville qui sache pleinement exploiter son paysage culturel d'exception, avec l'appartenance de son territoire au Val de Loire classé Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco.

Les objectifs démographiques

... pour une ville d'accueil

A horizon 2015, l'objectif de Chinon est d'accélérer sa croissance démographique pour atteindre le seuil des 10 000 habitants.

Evolution de la tendance démographique



Source : INSEE - Population communale sans double compte

Chinon a connu une légère progression démographique et un vieillissement de la population pendant la décennie 90, en raison d'un nombre restreint de nouveaux arrivants et d'un excès des décès sur les naissances.

A horizon 2015, l'objectif de Chinon est de conforter la croissance démographique et de l'amplifier pour atteindre 10 000 habitants. Cet objectif nécessite un rythme de croissance supérieur à la décennie précédente, mais réaliste au regard de l'évolution des communes proches et de l'attractivité croissante de Chinon.

Le développement du parc des résidences principales à Chinon permettra d'accueillir de nouveaux ménages. Atteindre les 10 000 habitants en 2015 nécessitera la création d'environ 675 logements supplémentaires, soit 42 à 43 par année, alors que le rythme annuel actuel est de 36 nouveaux logements.

Le développement de l'offre se fera dans un double objectif d'équilibre social et de diversité de l'habitat.

Sur les 675 logements supplémentaires à créer, un fort élan de constructions neuves (585) sera produit, parallèlement à l'effort de réhabilitation (90).

Avec 23 % de logements sociaux, Chinon a atteint un équilibre satisfaisant entre habitat social et habitat privé. Le seuil légèrement supérieur à 20 % de logements sociaux sera maintenu. Le

développement des logements en accession se fera dans le respect de cet équilibre: il représentera 52 % du total de logements à créer, contre 33 % de locatif privé et 15 % de locatif social.

La demande en logements est plurielle. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durable de Chinon prévoit un panel de logements diversifiés et complémentaires:

- des logements locatifs dans le bâti ancien du centre-ville. C'est la mise en place de l'OPAH,

- des logements locatifs privés avec la réalisation de petits collectifs dans le centre-ville, avec vue privilégiée sur le château ou la Vienne,

- des logements individuels en accession avec des opérations d'ensemble sur le plateau et dans la ville continue,

- des logements individuels groupés avec des opérations sociales immergées dans le tissu urbain existant,

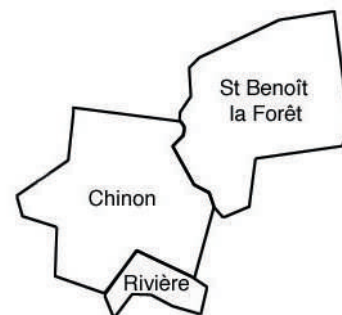
- des logements implantés dans le milieu rural, hors du centre-ville, situés dans les écarts et les villages.



Les objectifs économiques

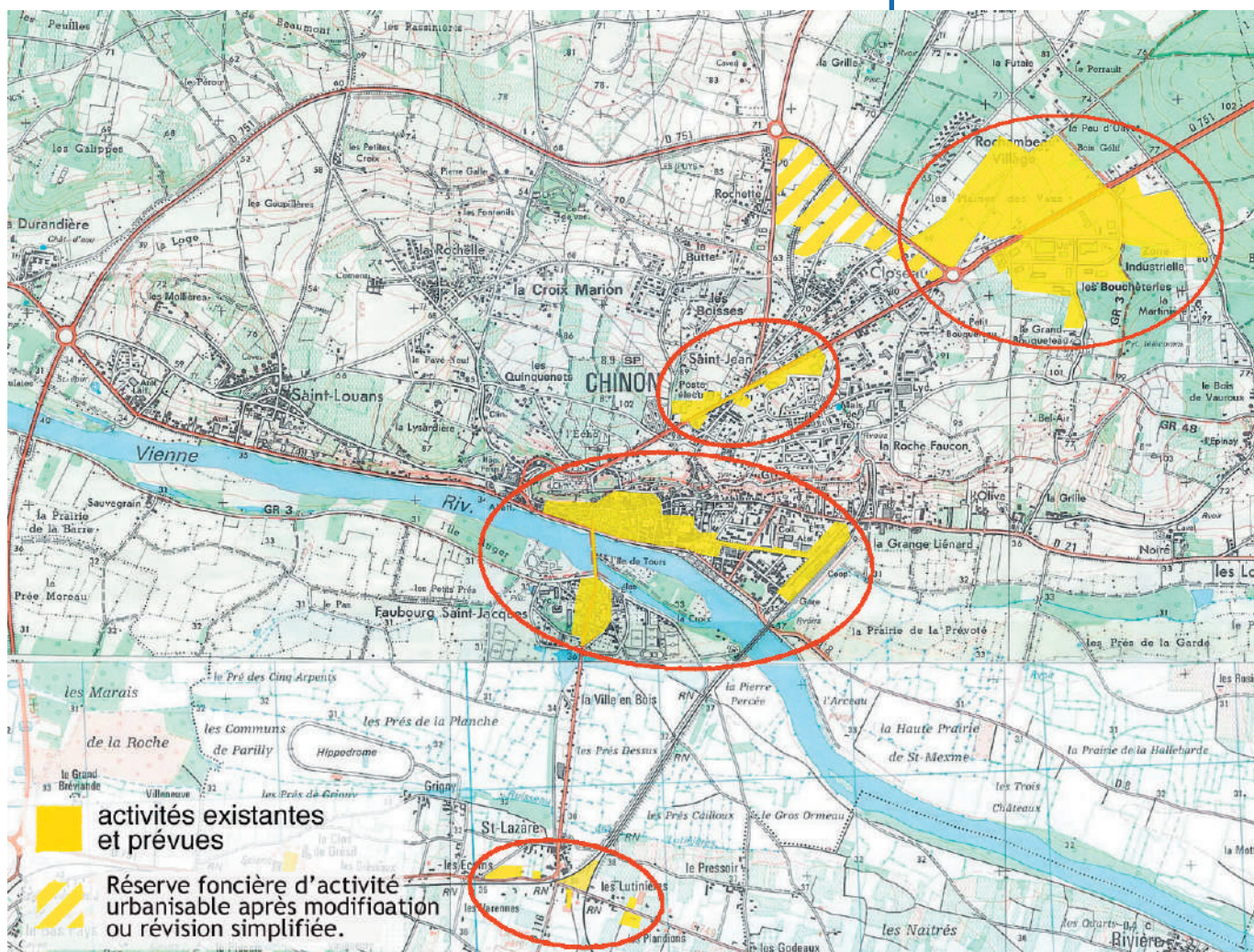
... pour une ville attractive

Les besoins à venir sont estimés à 20 ha de foncier d'activité à horizon 2015. Les réponses apportées sont définies à l'échelle intercommunale et préservent l'équilibre des différents pôles économiques de Chinon.



Communauté de Communes

Renforcement des quatre pôles économiques de Chinon



Un objectif démographique doit s'accompagner d'un objectif économique. C'est la croissance équilibrée et parallèle de l'emploi d'une part, et de la population d'autre part, qui sera porteuse d'un développement durable pour Chinon. Les besoins doivent être appréhendés à l'échelle intercommunale, puisque la Communauté de Communes en est compétente.

A l'échelle de la Communauté de Communes, un besoin de 20 à 21 ha d'espace d'accueil d'activités est à prendre en compte à horizon 2015.

Le projet de La Plaine des Vaux répondra pour moitié à ce besoin.

Une réserve de 10 ha supplémentaires environ est donc nécessaire. La réponse à ce besoin s'effectuera sur les trois communes de la Communauté.

Pour Chinon, un équilibre et une complémentarité de l'offre seront assurés entre le centre-ville et les pôles économiques extérieurs. Le centre-ville doit conserver un rôle de proximité, par sa concentration de commerces et services. Le dynamisme et la pérennité de ce tissu commercial sera favorisé. Ce pôle économique constitue un élément essentiel dans l'attrait de la ville historique. Hors centre-ville, trois pôles économiques bénéficieront de la croissance de l'espace d'accueil d'activités.

En premier lieu, un développement en continuité de la future zone artisanale de la plaine des Vaux sera

privilégié, afin de ne pas créer un nouvel espace d'activités. Ce développement situé en limite de la ville, se fera dans un souci d'intégration avec la forêt proche.

Au delà de ce site majeur, les pôles économiques secondaires de la commune seront également renforcés.

Il s'agit notamment de la route de Tours par la réaffectation des bâtiments d'activités prochainement disponibles et le renforcement du site d'Inter-marché. La route de Saumur sera également confortée dans son rôle économique par l'implantation mesurée de quelques activités supplémentaires.

Cette stratégie économique permettra d'apporter une réponse diversifiée à la demande:

- commerces et services de proximité en centre-ville,
- zone d'activités de qualité immergée dans un environnement naturel,
- immobilier commercial en pourtour de la route de Tours,
- parcelles disponibles à l'implantation d'activités à proximité de la route de Saumur.

Un autre secteur économique est non seulement porteur d'emplois mais également porteur du territoire : il s'agit de l'agriculture. Deux activités sont fortement présentes sur le territoire communal : la polyculture et la viticulture. Ces deux activités omniprésentes seront préservées dans leurs grands équilibres.

Au delà de ces besoins, une réserve foncière sera prévue, urbanisable après modification ou révision simplifiée du PLU : à proximité de la plaine des Vaux, sous la déviation entre les Closeaux et la route de Huismes.

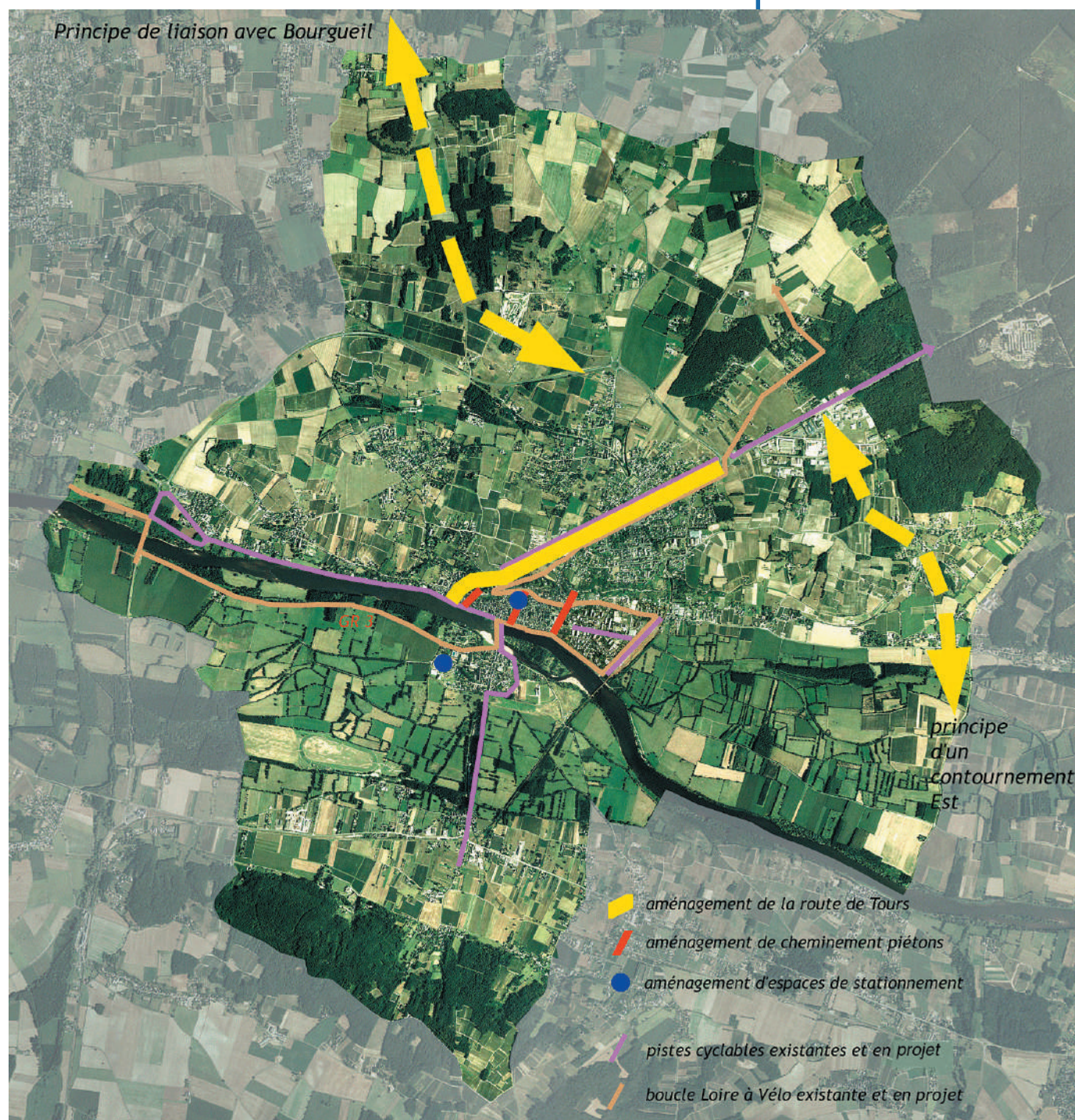
ADUC



Les objectifs de déplacement

... pour une ville d'échanges

La politique de déplacement doit accompagner les enjeux de développement urbain pour une amélioration des liens à l'intérieur de la ville continue et une meilleure ouverture de l'espace urbain sur son environnement naturel.



Cinq actions majeures à l'échelle du PLU seront à engager en matière de déplacement :

- Le stationnement dans le centre ville est un enjeu essentiel pour le dynamisme commercial de Chinon. Deux projets apporteront des réponses complémentaires :

- le projet de la Brèche, avec la création d'un parc de stationnement sur plusieurs niveaux, qui augmentera considérablement la capacité de stationnement du cœur de ville.

- le projet du Faubourg Saint Jacques, avec la création d'un parking de grande capacité qui servira de réservoir pour les jours de grande manifestation.



- Le projet de liaison Bourgueil-Chinon est un enjeu de développement économique à moyen terme pour Chinon dans la mesure où le raccordement à l'A85 est effectif.

La réalisation de cette infrastructure routière devra s'effectuer dans le respect des richesses naturelles de Chinon et du cadre de vie.

- Le projet de contournement Est de Chinon est également une nécessité à long terme. Son emprise n'est pas définie actuellement, mais son principe est confirmé.

- La RD 751, véritable voie de pénétration dans la ville,

connaît un flux automobile et des vitesses élevés. Calibrée actuellement en voie routière, la route de Tours évoluera vers un boulevard urbain alliant voiture et cycle. Cet objectif du projet d'aménagement et de développement durable passera par une requalification de la voie.

- Les cheminements doux

Le Coteau, patrimoine naturel, paysager et historique de Chinon, est également une rupture dans la ville qui rend difficile les relations entre le plateau et la ville basse. Le renforcement de ces liens essentiellement piétonniers constitue un enjeu essentiel du PADD. La création de nouveaux liens piétons du plateau à la Vienne et l'aménagement de cheminements existants est l'un des objectifs du PLU.

Trois liens seront particulièrement travaillés :

- Château/ remparts/ Tour Billard (anciennement Monument aux morts),
- Château/ Brèche/ Place de l'Hôtel de Ville,
- Plateau/ Saint-Mexme/ Place Jeanne d'Arc.

Au-delà de ces cheminements identifiés, le PADD marque la volonté de renforcer et de développer les déplacements doux à Chinon. Cette notion sera prise en compte dans tous les projets d'aménagement et de développement urbain.

L'ensemble de ces actions met en évidence la nécessité d'une réflexion générale sur les déplacements et le stationnement à Chinon. Une telle réflexion pourrait prendre la forme d'un Plan de Déplacement Urbain adapté à l'échelle de notre ville. Cette démarche sera engagée à très court terme.

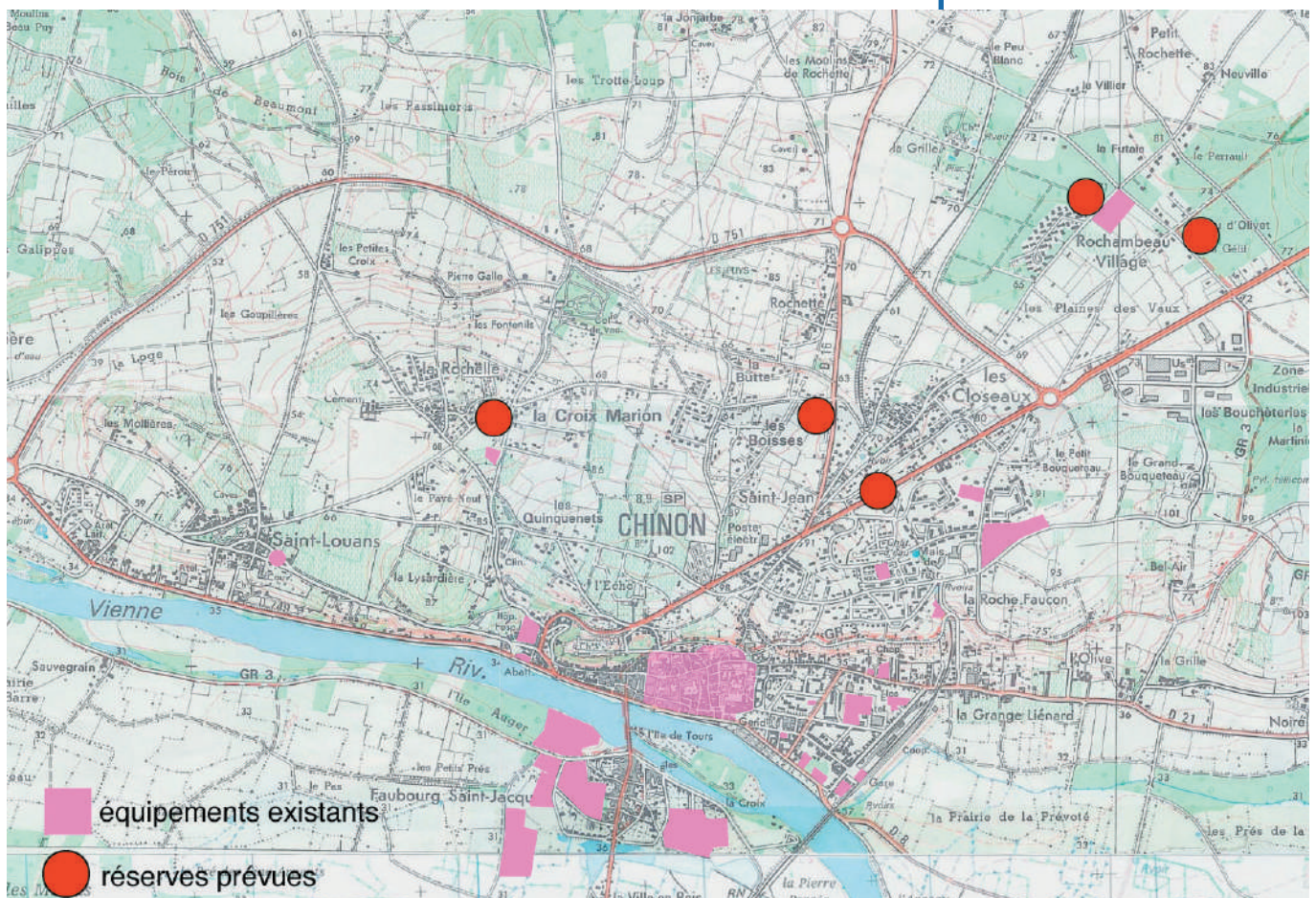


Les objectifs d'équipements publics

... pour une ville de proximité

Le niveau d'équipements publics est satisfaisant à Chinon. Une politique de requalification des équipements existants sera menée, tout en anticipant sur les besoins à venir en prévoyant des réserves foncières.

Création de réserves d'équipements ou d'espaces publics



La ville de Chinon dispose d'un niveau d'équipements publics satisfaisant. L'enjeu principal consistera à conforter et à moderniser progressivement chaque site.

A court terme, aucun nouveau besoin n'est répertorié. Néanmoins, compte tenu de l'objectif démographique à horizon 2015, une anticipation sur les besoins est nécessaire à long terme. C'est le garant d'un développement durable qui rend possible demain une évolution non prévue aujourd'hui.

Au regard des usages actuels, des réserves foncières seront déterminées sur le plateau.

C'est en effet ce secteur de la ville qui en est le plus dépourvu aujourd'hui et qui est destiné à accueillir une part importante des ménages de demain. Des réserves sont situées sur des sites stratégiques sur le plateau. Sites fréquentés par les Chinonais ou longés par des voies principales de Chinon.

L'enjeu essentiel est d'éviter l'écueil d'une ville fragmentée par les usages : le secteur pavillonnaire, le secteur économique, le secteur sportif, etc...

A l'inverse, c'est la multiplicité des usages dans un même quartier qui sera encouragée, dans une volonté de mixité urbaine.

La réserve prévue sur le site des Ganaudières



Les objectifs de l'espace fluvial

La ville de Chinon est coupée de sa rivière. Celle-ci est pourtant à l'origine de l'installation de l'homme sur ce site. L'histoire de Chinon est marquée par des rapports fluctuants entre la ville et la rivière. Dans le cadre du PADD, l'objectif est d'inventer de nouveaux rapports entre l'homme et l'eau.

Aménagement d'espaces de liaison entre la ville et la Vienne



-  favoriser la découverte de la Vienne
-  renforcer les accès à l'eau
-  développer des espaces de contemplation sur la Vienne

Depuis le XIX^e siècle, les bords de la Vienne ont peu évolué. Aujourd'hui, le trafic automobile omniprésent rend plus difficile les liens entre Chinon et la Vienne. Les activités fluviales ont presque toutes disparues. Seuls perdurent la plaisance et les loisirs, de manière limitée.

L'enjeu à venir est d'enrichir les rapports entre la ville et sa rivière. Cela s'effectuera en préservant l'intérêt environnemental de la Vienne et en se protégeant des risques qu'elle peut engendrer. Pour

cela, trois modes d'intervention sont envisagés :

- **Favoriser la découverte de la Vienne** en maintenant, aménageant, ou en créant des cheminement s intéressants pour la découverte de la rivière. Ces cheminements doivent sortir de la ville pour s'enfoncer dans la vallée de la Vienne. Chacun des cheminements devra offrir une approche singulière de la Vienne :
 - la Vienne urbaine par la promenade des quais ;
 - la Vienne naturelle et ses chemins ruraux ;
 - la Vienne vue de haut, depuis l'ancienne voie ferrée.

L'aménagement de ces cheminements le long de la Vienne sera également un moyen de préserver et d'ouvrir des perspectives sur le château et le centre ancien de Chinon, depuis la Vienne.

- **Renforcer les accès à l'eau**, c'est offrir aux activités liées à l'eau les équipements nécessaires et les rendre attractifs.

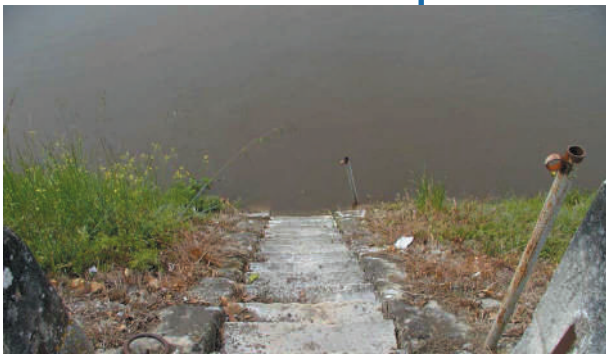
L'aménagement d'un véritable accès à la Vienne depuis la Maison de la Rivière renforcerait la batellerie et les loisirs. L'aménagement de la rive gauche de la Vienne au pied du faubourg Saint Jacques, à l'emplacement de l'ancien port, permettrait de créer un lieu de détente et de loisirs destiné plus particulièrement aux enfants.

La création d'une passerelle piétonne au bas du quai offrirait une possibilité de promenade au fil de l'eau.

L'aménagement partiel de l'île de Tours verrait la création d'un espace naturel de détente, en bord de Vienne, mais aussi au coeur de la ville. Cet aménagement ne pourrait s'envisager que dans le respect du site actuel : pas de voiture, ambiance calme, domination de la nature...

- **Développer des espaces de contemplation sur la Vienne.** Avec la disparition des fortifications, le champ visuel est ouvert depuis les quais vers la rivière. Pourtant, les lieux disponibles pour faire halte face à la Vienne ne sont pas assez valorisés.

Le réaménagement de ces lieux en espaces de contemplation sera mené. Il s'agit particulièrement de l'ancien site du monument de la résistance (emplacement de la tour Billard rasée), du belvédère entourant la statue Rabelais, de la promenade du docteur Mattrais où les buissons seront supprimés pour dégager la vue sur la rivière. Ces espaces de contemplation sont ou seront l'aboutissement d'un cheminement en provenance du plateau.



Les objectifs de l'espace paysager

Les grands paysages qui composent le territoire de Chinon seront préservés dans leur ensemble. Les sites particulièrement riches et fragiles sur le plan environnemental seront protégés.

La présence dominante du paysage communal et sa diversité



- Les espaces agricoles marquent le paysage et dominant l'essentiel du territoire.

Les grandes terres agricoles seront préservées afin de garantir une pérennité du paysage rural dominant et des exploitations. A l'interface avec la ville, les terres cultivées feront l'objet d'une attention toute particulière. L'urbanisation ne sera étendue que de manière limitée et de préférence sur les espaces dont l'exploitation agricole n'est plus viable ou ne le sera plus à terme. En aucun cas la ville ne viendra

perturber de nouveaux espaces vierges éloignés de toute urbanisation.

- La vigne est porteuse de valeurs et de significations multiples pour la ville. Elle est plus globalement identifiée à la Touraine et au Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le développement durable de Chinon passe notamment par le maintien et le renforcement de l'activité viticole. Les terres plantées et le périmètre AOC seront préservés au maximum dans le cadre du PLU. Afin de ne pas gréver l'évolution à long terme de la viticulture, les espaces historiquement et naturellement propices au développement de la vigne seront également protégés. Il s'agit notamment des coteaux, et des terrains en pente de part et d'autre de la Vienne.

- La forêt est une composante des grands paysages de Touraine. A

Chinon, elle joue le rôle de porte d'entrée dans la ville.

Les forêts du coteau sud de la Vienne, autour du village de Parilly, seront préservées dans leur totalité car leur présence joue un rôle essentiel dans le paysage.

Au nord, la forêt de Chinon avance jusqu'aux franges de l'urbanisation dans le secteur de la Plaine des Vaux. Récemment, l'homme s'y est implanté de manière plus ou moins respectueuse. Le principe général dans ce secteur sera d'allier présence forestière et présence de l'homme. Au-delà de cet espace de transition, la forêt sera rigoureusement préservée.

- Le coteau, cause de l'implantation de l'homme à Chinon, est aujourd'hui encore un espace naturel singulier et une composante paysagère exceptionnelle. Le coteau joue un rôle important dans le paysage urbain de Chinon. La présence végétale doit notamment être strictement protégée. Elle marque l'accident topographique qui distingue le château de la ville basse. Deux sites sont à protéger tout particulièrement : le coteau Sainte-Radegonde et le coteau Saint-Martin.

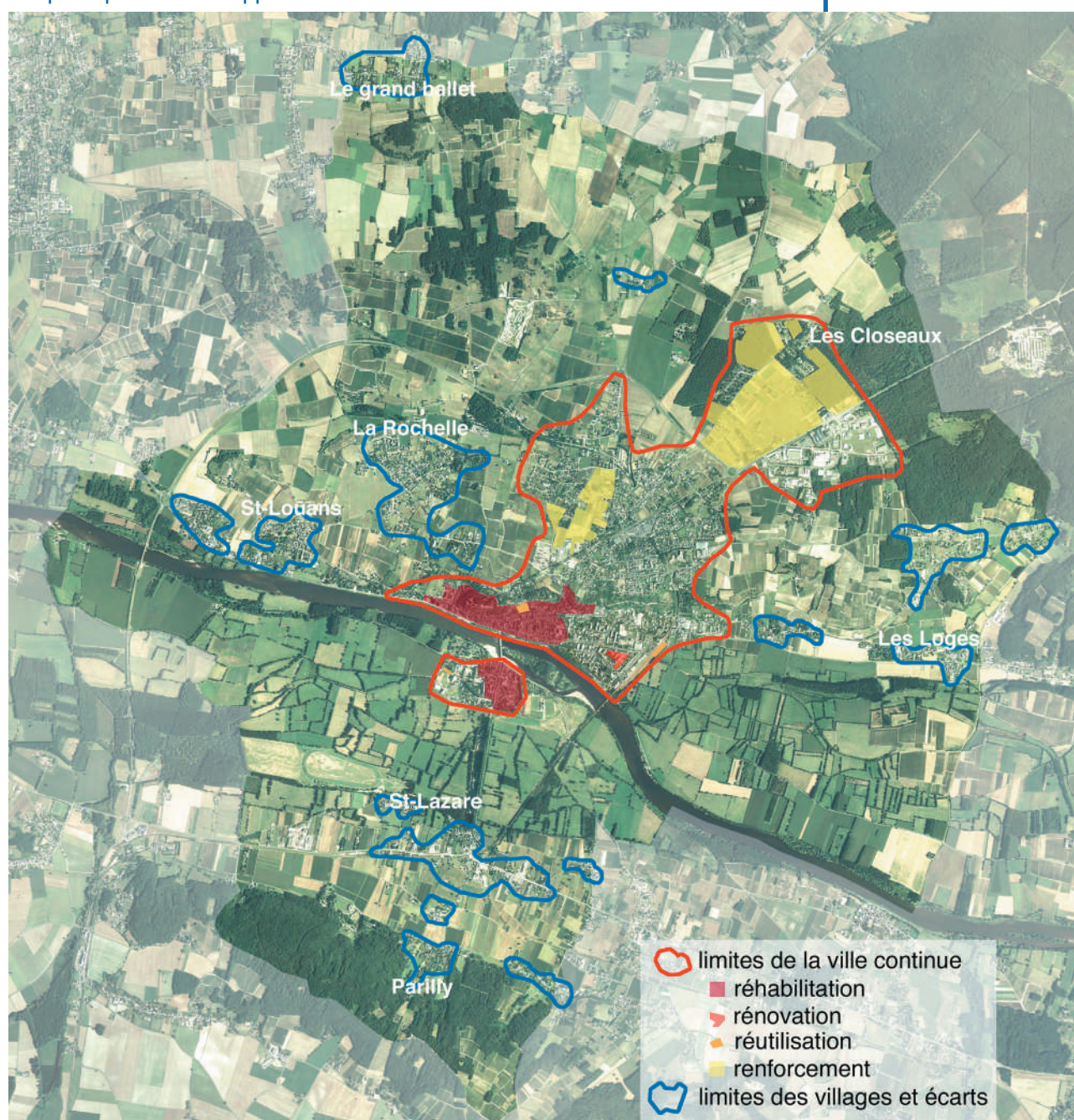
- Les sites naturels (exemple Natura 2000) et les sites à risque sont autant de lieux fragiles et singuliers sur un plan environnemental. Il s'agit essentiellement des Puys du Chinonais, témoins exceptionnels d'une végétation de type méditerranéen méritant une protection stricte. Dans le secteur de Pierre Galle, la présence de pelouses calcaires rend ce site particulièrement sensible à tout nouvel usage des sols. C'est pourquoi une préservation stricte permettra de maintenir à long terme cette particularité naturelle. Les espaces à risque telles que les zones inondables et les zones sous cavées seront strictement préservées de tout aménagement et de toute construction.



Les objectifs de l'espace urbain

L'intervention sur l'espace urbain reposera sur la valorisation et le resserrement de la ville continue et le renforcement des écarts. Ce principe reflète la volonté de privilégier une ville économe en espace et une ville équilibrée entre l'espace urbain continu et les écarts.

Les principes de développement urbain



La ville continue

La ville économe correspond à un principe d'intervention dans les limites de l'espace urbanisé.

Du faubourg Saint-Jacques à la plaine des Vaux, la ville est continue sans véritable coupure perceptible. L'aménagement et le développement urbain de

Chinon passeront prioritairement par l'intervention sur le bâti existant et par l'occupation de ce vaste espace urbain. Aucun nouveau quartier ne sera créé. C'est à partir de l'existant que la ville va poursuivre son développement. L'intervention sur la ville reposera sur quatre principes urbains complémentaires :

- La **réhabilitation du bâti existant** dans le centre ancien et les villages. L'objectif est de mobiliser le parc de logements vacants pour le mettre de nouveau sur le marché du logement.

- La **rénovation urbaine** par la démolition de bâtis obsolètes et sans intérêt architectural. Leur remplacement s'effectuera par une urbanisation plus adaptée aux modes de vie actuels

et porteuse de nouveaux usages dans la ville. C'est notamment le sens du projet Labussière.

- L'**utilisation des espaces disponibles** à l'intérieur du tissu urbain dans le but de mobiliser les parcelles vierges et les dents creuses. Nombreuses sont les poches disponibles qu'il faudra valoriser dans les années à venir. La principale est le site de la Brèche qui concentre des enjeux de densification urbaine, de développement touristique, de lien ville-château, de stationnement, de développement de l'habitat et de requalification d'un espace urbain peu valorisant.

- Le **renforcement et la maîtrise des secteurs en émergence** aux limites de la ville actuelle. Les quartiers en évolution aux franges de l'urbanisation seront davantage structurés, par un travail fin sur la gestion de l'interface avec l'espace naturel. La Plaine des Vaux est l'un des secteurs essentiels.



Les villages et écarts

Issue d'un regroupement d'anciennes paroisses, Chinon est composée de nombreux écarts éloignés du centre-ville. Cette réalité urbaine constitue un trait du caractère propre à Chinon. Le projet de développement durable doit conforter et renforcer cette situation. Ainsi, les écarts verront leur urbanisation renforcée selon trois principes d'intervention :

- La préservation des coupures vertes séparant chaque village des autres espaces bâtis. Chaque village a su préserver son identité par des espaces tampons (champs, vignes,...) les éloignant des autres villages ou de la ville continue. La préservation de ces espaces vis-à-vis de toute urbanisation sera le garant à long terme d'une identité propre à chaque écart.



- Le renforcement mesuré de l'urbanisation existante. Ce renforcement se fera de manière singulière pour chaque village afin de ne pas bouleverser l'existant et de calibrer un développement proportionné à la taille de chaque site.



- L'articulation du bâti futur avec le tissu urbain existant. Souvent ces écarts sont anciens et peu importants. Toute intervention urbaine devra donc s'inscrire dans une continuité naturelle du site et non une simple juxtaposition de poches bâties.



Conclusion

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable inscrit Chinon dans une démarche de remodelage continu de son urbanisation. C'est le fil conducteur de l'ensemble du projet qui permettra de tendre vers une ville plus économe. Le PADD ne crée pas de nouveaux espaces urbains, de nouveaux quartiers ou de nouveaux morceaux de ville. La ville de demain se développera à partir du bâti existant, en s'appuyant sur le tissu urbain. Ce développement s'effectuera dans le respect des grands équilibres actuels de notre territoire qui en font son identité et sa spécificité: les grands paysages, le Val de Vienne, la ville continue et ses écarts, tout en valorisant au mieux la présence des réseaux existants.

Les objectifs démographiques ambitieux doivent eux aussi se concrétiser dans le respect de ces équilibres. Au - delà du besoin en logements, c'est une ville avec plus d'accessibilité, plus de proximité, plus de services et plus d'échanges que nous souhaitons offrir aux habitants actuels et aux futurs arrivants.

L'ensemble de ces principes d'évolution est d'ores et déjà inscrit dans ce qui constitue la trame urbaine de Chinon à horizon 2015 : le PADD. Ce projet sera le référent urbain à partir duquel chaque intervention sur la ville, chaque opération urbaine, puisera sa cohérence.

Agence de Développement et d'Urbanisme du Chinonais
6, quai Charles VII
37 500 Chinon