

Département d'Indre et Loire



CHINON

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Rapport de Présentation

PRÉFECTURE CHINON
25 JUL. 2006
LE DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

POS approuvé le 10/06/1994

Révision du PLU prescrite le
31/01/2003

Projet arrêté le 16/09/2005
Projet approuvé le 21/07/2006

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal approuvant le
projet du PLU.


Mairie DUVERGNÉ

Le Maire

SOMMAIRE

1 PRESENTATION	p. 5
1.1 Situation géographique et administrative	p. 7
1.2 Repères historiques	p. 8
1.3 Contexte départemental	p. 8
1.4 Contexte local	p. 9
2 DIAGNOSTIC GENERAL	p. 11
2.1 Démographie	p. 12
2.1.1 Evolution de la population	p. 12
2.1.2 Equilibre des tranches d'âge	p. 15
2.1.3 Taille des ménages	p. 19
2.1.4 Population active	p. 23
2.1.5 Synthèse démographique	p. 25
2.2 Logement	p. 27
2.2.1 Evolution du parc de logements	p. 27
2.2.2 Caractéristiques des résidences principales	p. 28
2.2.3 Les habitations vacantes à Chinon	p. 30
2.2.4 La résorption de l'inconfort	p. 32
2.2.5 L'âge des habitations	p. 34
2.2.6 Equilibre social de l'habitat	p. 35
2.2.7 La part des grands logements	p. 37
2.2.8 Synthèse des logements	p. 38
2.3 Cartes d'identité	p. 40
2.3.1 La ville	p. 40
2.3.2 Les villages	p. 42
2.4 Transports et réseaux	p. 44
2.4.1 Trame viaire	p. 44
2.4.2 Voie fluviale	p. 47
2.4.3 Voie ferrée	p. 47
2.4.4 Transports en commun	p. 48
2.4.5 Cheminements	p. 48
2.4.6 Réseaux divers	p. 49
2.5 Equipements et services	p. 50
2.5.1 Equipements publics	p. 50
2.5.2 Services et vie associative	p. 51
2.6 Activités économiques	p. 53
2.6.1 Agriculture	p. 53
2.6.2 Commerces et services	p. 53
2.6.3 Artisanat et industrie	p. 54
2.6.4 Déplacements domicile - travail	p. 55
2.6.5 Tourisme	p. 56

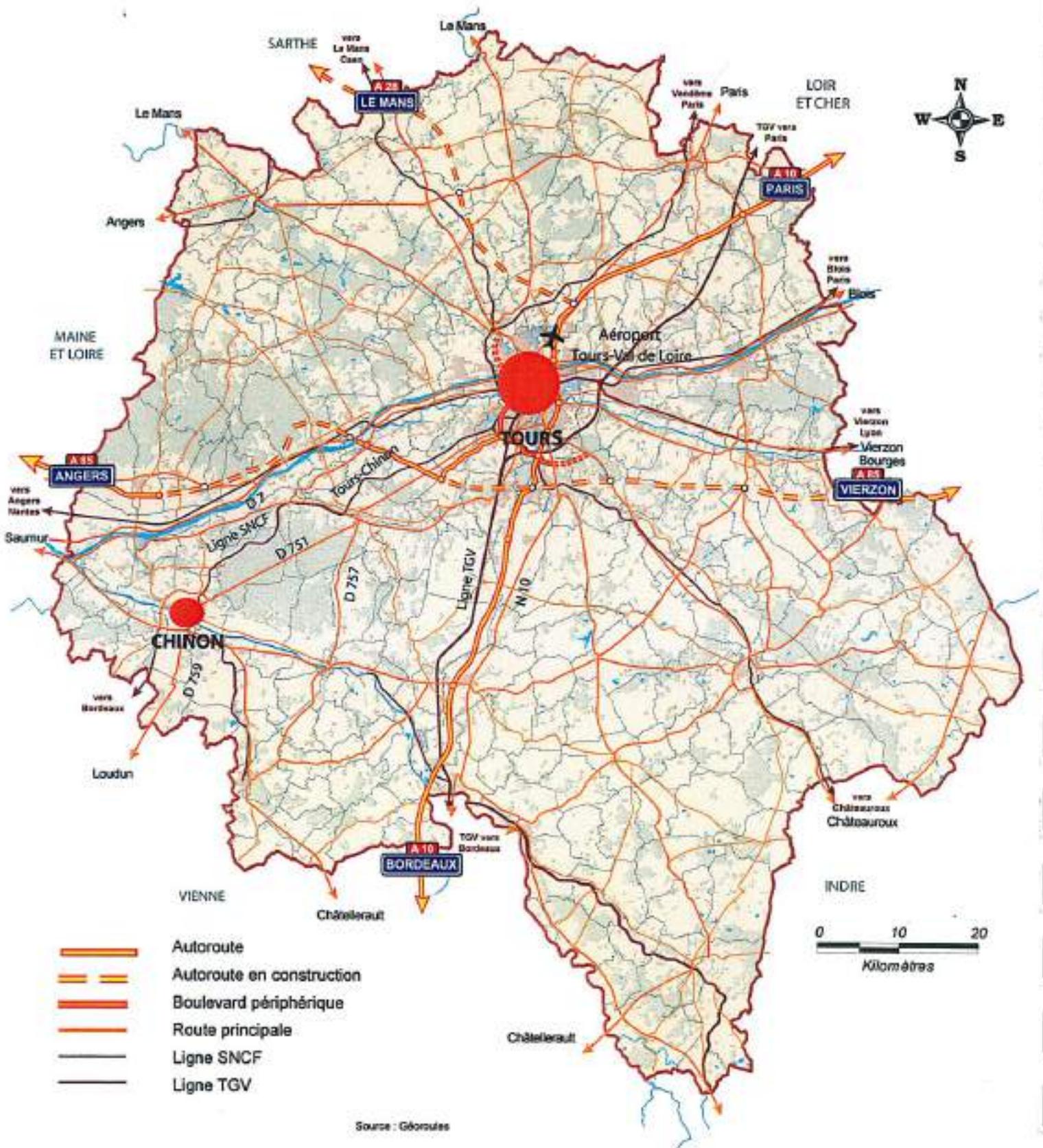
3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 57
3.1 Situation morphologique	p. 59
3.1.1 Géologie	p. 59
3.1.2 Relief et hydrographie	p. 60
3.2 Occupation du sol	p. 62
3.2.1 Agriculture	p. 62
3.2.2 Massifs boisés	p. 62
3.2.3 Haies et alignements	p. 63
3.2.4 Emprise du bâti	p. 63
3.3 Ensembles paysagers	p. 64
3.3.1 Le lit majeur de la Vienne	p. 64
3.3.2 Le coteau Nord	p. 64
3.3.3 Le coteau et le plateau Sud	p. 65
3.3.4 Le plateau Nord et la forêt de Chinon	p. 65
3.3.5 Les points de vue remarquables	p. 66
3.4 Structure urbaine	p. 69
3.4.1 Evolution urbaine	p. 69
3.4.2 La ville historique	p. 69
3.4.3 La ville continue	p. 70
3.4.4 Les villages et écarts	p. 71
3.5 Le patrimoine architectural	p. 94
3.5.1 Le château	p. 95
3.5.2 Les hôtels particuliers	p. 96
3.5.3 Les monuments religieux	p. 97
3.5.4 Les moulins	p. 97
3.5.5 Les caves troglodytiques	p. 98
3.6 La préservation du patrimoine naturel	p. 99
3.6.1 Le site Natura 2000	p. 99
3.6.2 Le développement durable	p. 99
3.6.3 La concertation avec les PPA	p. 99
3.6.4 Le PNR Loire-Anjou-Touraine	p. 100
3.6.5 La mission Val de Loire patrimoine mondial	p. 101
3.7 Contraintes et servitudes	p. 102
3.7.1 Les installations classées	p. 102
3.7.2 Les risques d'inondation	p. 102
3.7.3 Les risques de mouvement de terrain	p. 103
3.7.4 Le risque nucléaire	p. 103
3.7.5 La canalisation de transport de gaz	p. 103
3.7.6 Les servitudes	p. 103
4 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	p. 107
4.1 Les objectifs démographiques	p. 109
4.2 Les objectifs économiques	p. 111

5 DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.1 Choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	p. 113
5.2 Motifs de la délimitation des zones	p. 115
5.3 Dispositions relatives à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme	p. 118
5.4 Incidences du PLU sur l'environnement	p. 126
5.5 Préservation et mise en valeur de l'environnement	p. 132
	p. 133

1. PRÉSENTATION

Situation de Chinon en Indre-et-Loire



Source : Géoroutes

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Chinon est une commune d'Indre-et-Loire située à 46 km au Sud-Ouest de Tours. Plus largement, elle est positionnée à la confluence de trois régions : la Touraine à laquelle elle est rattachée, l'Anjou avec la ville de Saumur située à 30 km à l'Est et enfin le Poitou avec la ville de Loudun située à 25 km au Sud.

Avec une superficie de 3 908 ha, Chinon fait partie des communes les plus étendues en Indre-et-Loire. Ses 8 712 habitants lui confèrent un statut de ville moyenne. Chinon joue le rôle de chef-lieu de canton et de sous-préfecture.

Les communes qui composent le canton sont :

- Avoine
- Beaumont-en-Véron
- Candes-Saint-Martin
- Chinon
- Cinais
- Couziers
- Huismes
- La Roche-Clermault
- Lerné
- Marçay
- Rivière
- Saint-Germain-sur-Vienne
- Savigny-en-Véron
- Seully
- Thizay

La commune de Chinon est limitrophe avec :

- Huismes
- Rivière
- Cinais
- Beaumont-en-Véron
- La Roche-Clermault
- Saint-Benoît-la-Forêt
- Cravant-les-Coteaux
- Ligré

Elle appartient à la Communauté de Communes de Rivière - Chinon - Saint-Benoît-la-Forêt.

Géographiquement, Chinon est marquée par la traversée de la Vienne, selon un axe Est-Sud-Est / Ouest-Nord-Ouest qui a façonné un site remarquable. Le territoire communal contient une diversité de paysages, trace de son riche patrimoine naturel et humain : le lit majeur de la Vienne, le coteau Nord siège de l'implantation historique, le coteau et le plateau Sud de la Vienne, le plateau Nord avec l'entrée dans la forêt de Chinon et la présence des puys du Chinonais.

1.2 REPÈRES HISTORIQUES

La commune de Chinon a été le lieu d'une occupation humaine très ancienne. En atteste la présence de vestiges archéologiques datant du néolithique, ainsi qu'une urbanisation primitive implantée sur le coteau Nord de la Vienne dès l'époque de Hallstatt (âge de fer en - 700/ - 600 av. J.-C).

Sous l'occupation romaine, l'éperon rocheux qui surplombe la vallée de la Vienne était déjà fortifié. Cet oppidum gaulois a perduré, connaissant des aménagements successifs jusqu'au 15^{ème} siècle.

Entre le 9^{ème} et le 10^{ème} siècle, le développement des échanges commerciaux par les voies navigables a largement contribué à l'émergence de la ville médiévale établie au pied du coteau, entre le coteau et la Vienne.

A partir du 11^{ème} siècle, Chinon va prendre une importance géographique croissante. Tout d'abord lors de l'édification du fort Saint Georges, marquant la ville à la frontière du royaume de France et du comté d'Anjou, alors possession du royaume d'Angleterre. Puis, sous Philippe Auguste, lorsqu'elle revient avec l'Anjou dans l'escarcelle du roi de France.

Enfin, à son âge d'or quand elle accède au rang de ville royale, grâce à la succession des capétiens directs (parisiens) par les Valois en 1328. Dominant son territoire très vaste, l'actuel Chinonais rayonne dans tout le pays, développant activités portuaires, de marchés et de foires.

A la fin du 15^{ème} siècle, s'amorce le déclin de la ville, suite au départ des rois de France pour les châteaux de la Renaissance du Val de Loire. De plus de 10 000 habitants au 17^{ème} siècle, la population va décroître jusqu'au début du 20^{ème} siècle, avec 5 349 habitants en 1921.

Les décennies suivantes du 20^{ème} siècle connaîtront une reprise progressive du poids démographique, politique et économique.

1.3 CONTEXTE DÉPARTEMENTAL

Le département d'Indre-et-Loire se caractérise par une croissance démographique soutenue et par un développement centralisé sur l'agglomération de Tours.

Depuis 1990, l'écart se creuse entre le rythme de croissance du pôle urbain de Tours et le reste du territoire, beaucoup plus rural.

Le pôle urbain de Tours capte l'essentiel de la croissance démographique. Le reste du territoire départemental connaît un rythme bien moindre, à l'image des cantons de Loches et Chinon, qui accueillent les deux sous-préfectures.

Evolution du nombre d'habitants

	1982	Evolution	1990	Evolution	1999
Indre et Loire	506 093	+ 4,6 %	529 345	+ 4,6 %	554 003
Pôle urbain de Tours	271 086	+ 4 %	282 152	+ 6,1 %	299 476
Canton de Loches	16 881	+ 3,5 %	17 478	+ 0,2 %	17 782
Canton de Chinon	18 594	+ 3 %	19 149	+ 1,8 %	19 499
Commune de Chinon	8 622	0 %	8 627	+ 1 %	8 716

(population sans double compte)

La dynamique économique suit également la croissance démographique : l'agglomération tourangelle conforte son rôle moteur au sein du département.

Loches et Chinon restent néanmoins des pôles secondaires importants, positionnés en relais de centralité sur le territoire rural.

Le récent aménagement de la route départementale entre Chinon et la porte de l'agglomération de Tours a permis de raccourcir significativement le temps de trajet automobile entre les deux villes. Chinon devient alors une ville complémentaire dans le développement de l'agglomération tourangelle, ce qui peut lui permettre d'enclencher un nouveau dynamisme économique et démographique.

1.4 CONTEXTE LOCAL

Si le territoire du Pays du Chinonais (80 communes) enregistre une légère hausse démographique depuis 1982, des disparités selon les localités sont à noter.

L'attractivité se concentre sur la frange Est du Pays, territoire d'accès rapide depuis l'agglomération tourangelle. Dans une seconde mesure, le territoire au Sud de l'île Bouchard subit une lente désertification, en raison de son éloignement des principaux pôles urbains et des grands axes de circulation. D'une manière générale (quand il ne se situe pas à proximité d'un pôle urbain de moins de 400 habitants), le territoire à l'Est du Pays est parmi les plus exposés aux reflux démographiques.

Le pôle Chinon - Avoine permet de maintenir un flux de population globalement positif dans les communes avoisinantes. Certains villages connaissent toutefois un mouvement inverse, en raison de leur très faible niveau d'équipement en service et commerces de proximité ou encore en raison de leur capacité d'accueil limitée par les risques d'inondation.

A l'échelle de la Communauté de Communes de Rivière - Chinon - Saint-Benoît-la-Forêt, la très légère baisse démographique s'explique par l'équilibre entre le fort dynamisme de Rivière et le déclin prononcé de Saint-Benoît-la-Forêt. Chinon, qui représente plus de 85 % du poids démographique de la Communauté de Communes, se situe globalement sur le rythme communautaire.

	1982	Evolution	1990	Evolution	1999
Communauté de Communes					
Rivière - Chinon - St Benoît	10 257	- 1 %	10 146	- 0,3 %	10 107
Commune de Rivière	452	+ 26,8 %	573	+ 9 %	625
Commune de St Benoît	1 177	- 24,4 %	946	- 23,5 %	766
Commune de Chinon	8 622	0 %	8 627	+ 1 %	8 716

(population sans double compte)

2. DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

2.1 DÉMOGRAPHIE

Pour cette analyse statistique, les données traitées sont issues du recensement général de la population réalisé par l'INSEE au début et à la fin de la décennie 90.

L'analyse porte tout à la fois sur la commune dans son ensemble et sur les îlots tels que l'INSEE les identifie. Ce découpage par îlot figure sur les cartes ci-après.

2.1.1 EVOLUTION DE LA POPULATION

Le nombre d'habitants à Chinon

De 1990 à 1999, Chinon a connu une légère augmentation de sa population (+ 92 habitants). Cette réalité recouvre des situations très différentes selon les îlots. C'est le centre ville qui a connu la plus forte récession démographique avec le départ de 37 habitants entre les deux recensements. L'est de la commune et Parilly ont également connu une baisse démographique, mais dans une moindre mesure. Le reste de la commune a vu augmenter son nombre d'habitants.

Le village de La Rochelle a connu la plus forte croissance démographique de la commune avec + 79 habitants. En second lieu, c'est le secteur de Rochambeau-le Grand Ballet qui a accueilli le plus de population durant la période intercensitaire. Saint-Lazare a, quant à lui, accueilli 16 habitants supplémentaires entre 1990 et 1999.

La Rochelle comptait en 1999, 439 habitants, soit 5 % de la population totale, pour Saint-Lazare ces données s'élevaient respectivement à 292 habitants et à 3,35 %.

De petite taille, le village des Loges ne représente que 3 % de la population totale. Il s'inscrit dans un secteur qui a vu baisser son nombre d'habitants durant la décennie 90.

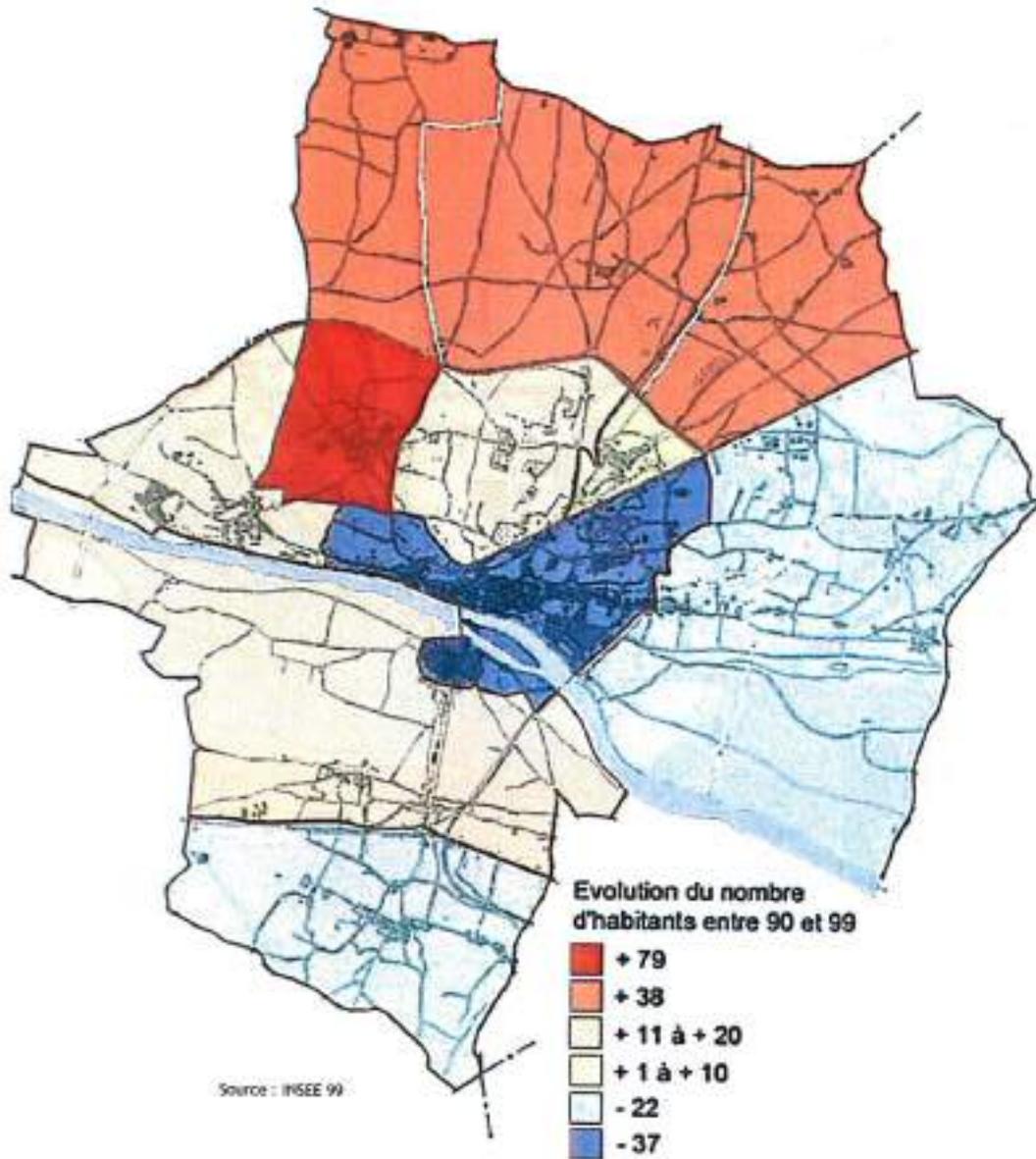
Le quartier des Closeaux a suivi la même évolution que Chinon c'est à dire une stagnation légèrement positive. Le village ne comptait que deux habitants de plus en 1999 par rapport à 1990. St Louans a connu une légère croissance démographique (+ 18 habitants entre 1990 et 1999). Enfin, Parilly est le village le moins peuplé de Chinon. Il a perdu près de 10 % de sa population durant la décennie 90.

Nombre d'habitants

	1990	%	1999	%
Chinon	8620	100	8712	100
La Rochelle	360	4,17	439	5
St-Lazare	276	3,2	292	3,35
Les Loges	-	-	260	3
Les Closeaux	337	3,9	339	3,9
St Louans	347	4	365	4,2
Parilly	240	2,9	218	2,5

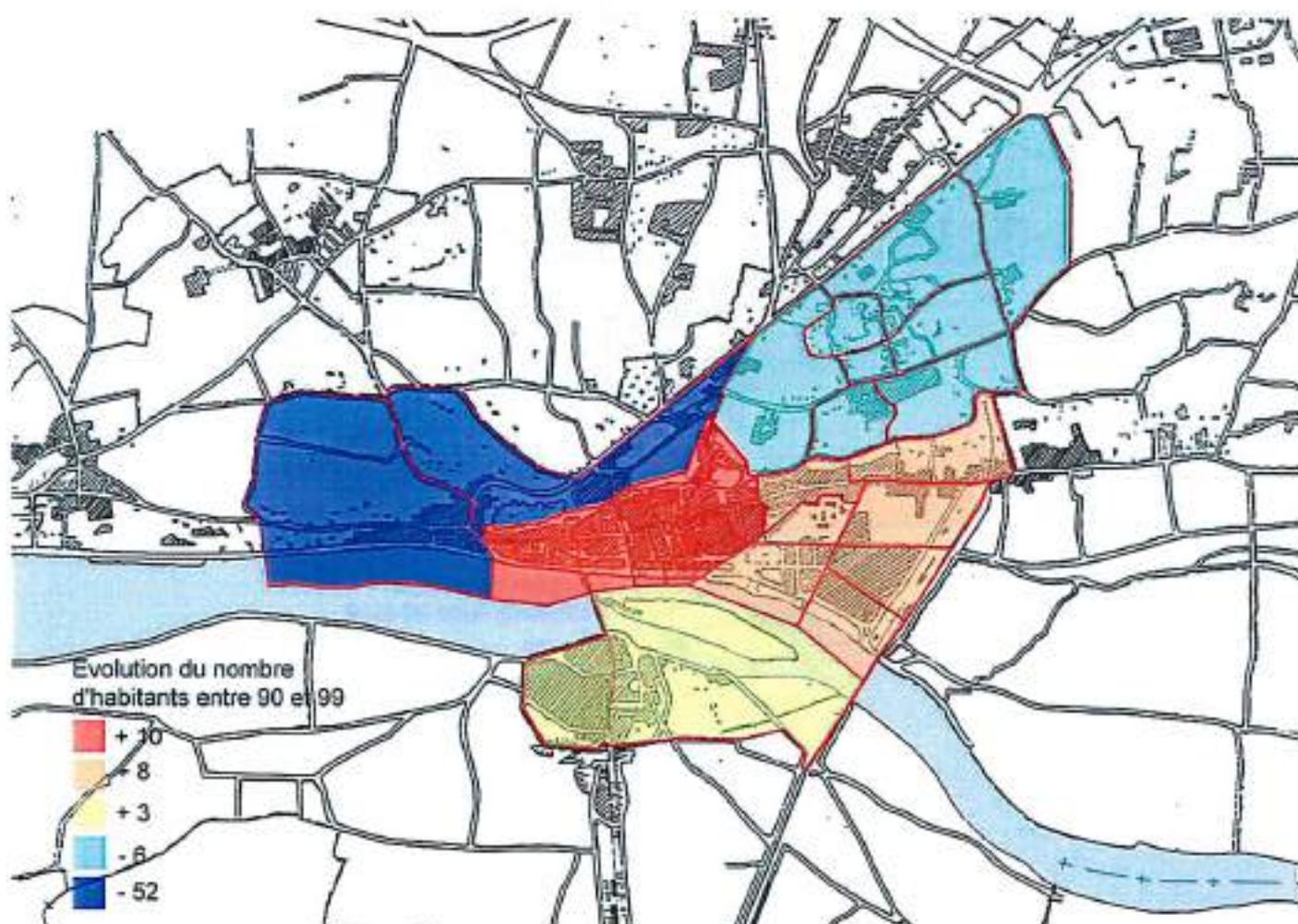
Source I.N.S.E.E.

LE NOMBRE D'HABITANTS À CHINON



Le nombre d'habitants du centre-ville

De 1990 à 1999, le centre ville dans son ensemble a vu diminuer sa population. Le Faubourg du Vieux Marché est le quartier du centre ville et de la commune dans son ensemble qui a perdu le plus d'habitants de 1990 à 1999, soit 52 habitants de moins. A l'inverse, le centre ancien a maintenu sa population et a même accueilli quelques habitants supplémentaires (+10). Il en est de même pour le Faubourg St-Jacques et le secteur Est. A l'inverse, le quartier des Hucherolles a connu une baisse démographique entre les deux recensements.



2.1.2 EQUILIBRE DES TRANCHES D'ÂGE

La place des jeunes à Chinon

Chinon est une ville jeune au regard des autres communes rurales du chinonais. Les habitants de moins de 20 ans représentaient 24 % de la population totale en 1999. Néanmoins, ceux-ci sont en diminution depuis le début des années 90. En effet, Chinon comptait, en 1999, 170 jeunes de moins qu'en 1990. Cette évolution est essentiellement due au centre ancien, à l'Est et à Parilly qui ont subi une forte baisse de leur population jeune.

A l'inverse, La Rochelle et St-Lazare sont les deux villages qui ont connu la plus forte augmentation du nombre de moins de 20 ans. Ces villages

ont respectivement accueilli 13 et 12 jeunes supplémentaires entre 1990 et 1999.

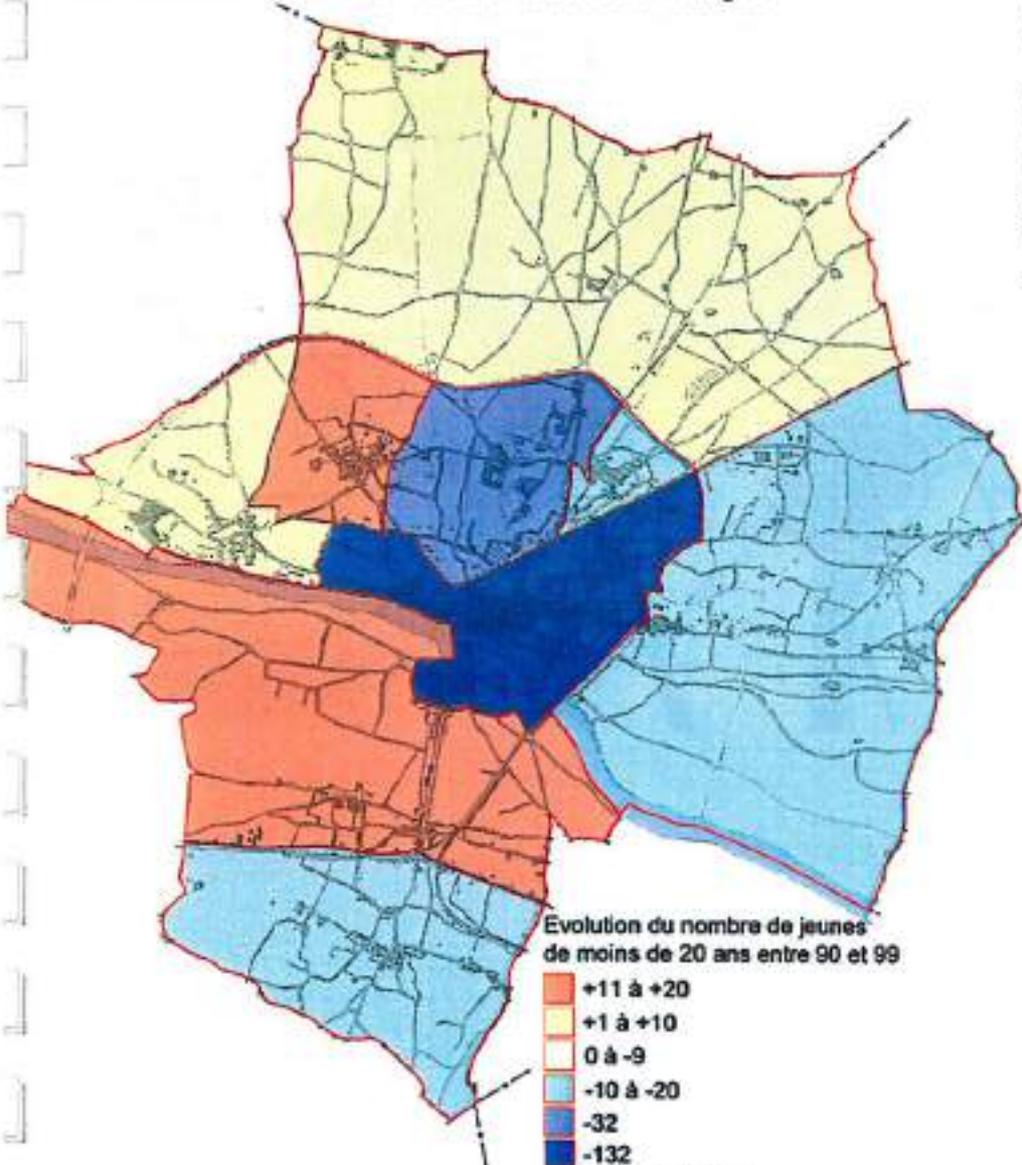
La Rochelle et St-Lazare jouent donc un rôle essentiel de renouvellement de la population pour l'ensemble de la commune, contre balançant ainsi avec le vieillissement général.

Les jeunes sont proportionnellement aussi nombreux aux Loges que sur l'ensemble de la commune. Dans ce secteur de la ville, les moins de 20 ans étaient moins nombreux en 1999 qu'en 1990, l'ensemble de la commune, contre-balançant ainsi avec le vieillissement général de la population.

Les moins de 20 ans

	1990	1999	évolution
Chinon	2260	2090	- 170
La Rochelle	107	120	+ 13
St-Lazare	44	56	+ 12
Les Loges	-	64	-
Les Closeaux	84	71	- 13
St Louans	49	59	+ 10
Parilly	49	36	- 13

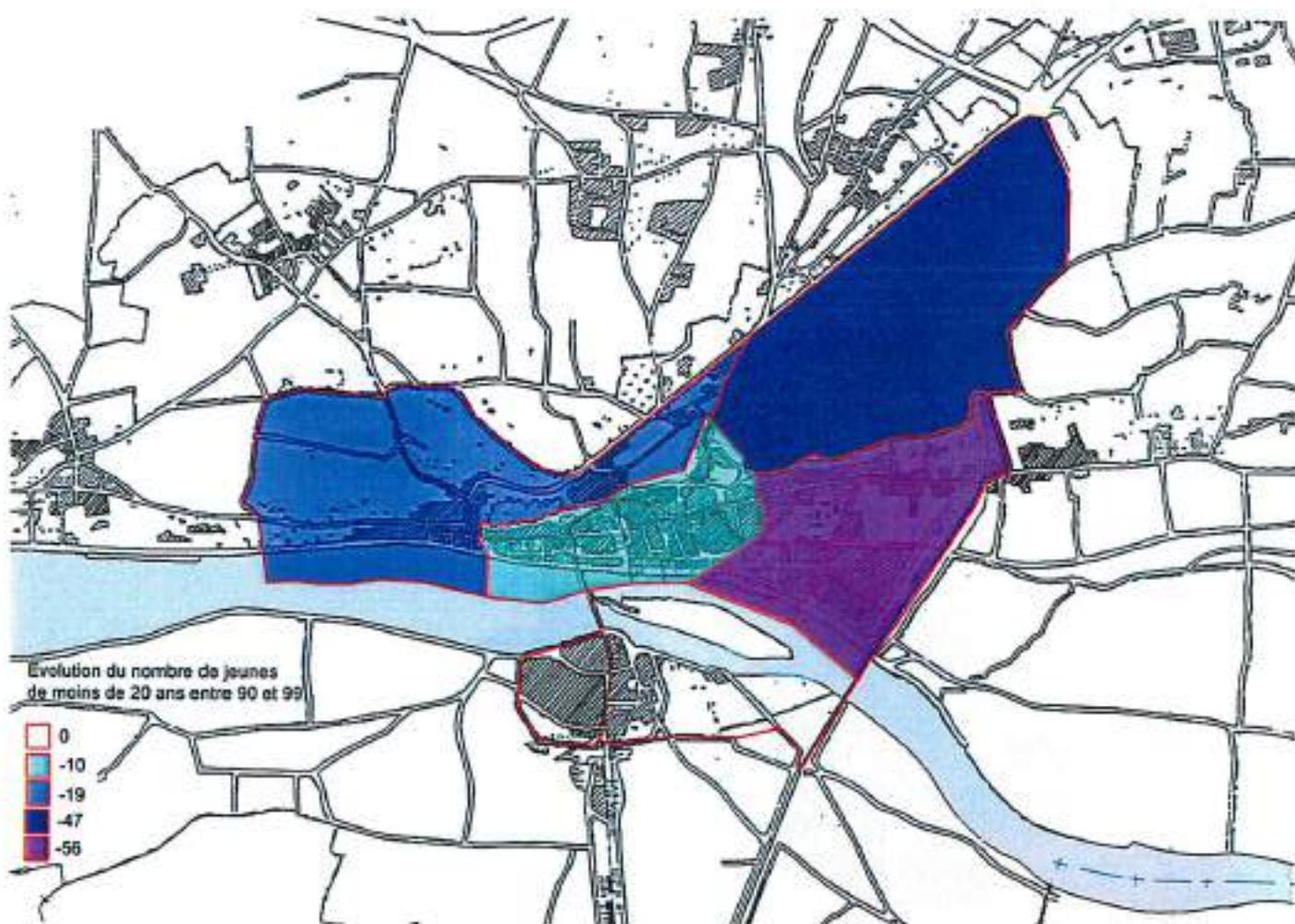
Source : INSEE 99



Source : INSEE 99

La place des jeunes dans le centre-ville

Sur l'ensemble du centre-ville, le nombre de jeunes de moins de 20 ans a baissé entre 1990 et 1999. C'est le secteur Est et les Hucherolles qui ont subi le plus fortement le départ des jeunes durant la décennie 90. Le Faubourg St-Lazare a, quant à lui, maintenu sa population jeune.



Source : INSEE 99

Les plus âgés à l'échelle de Chinon

Les personnes âgées de 75 ans et plus sont relativement peu nombreuses à Chinon, puisqu'elles ne représentaient que 10,3 % de la population totale en 1999.

Néanmoins, les aînés sont en constante croissance depuis le début des années 80. Compte-tenu de la composition par âge de la population, cette évolution s'amplifiera dans les années à venir.

La Rochelle et St-Lazare n'échappent pas à cette évolution structurelle et voient leur population vieillir progressivement. La Rochelle, dont les plus de 75 ans ne représentaient que 3,9 % de la population en 1990, a connu une légère augmentation du nombre de personnes âgées. Néanmoins, ceux-ci restent sous-représentés au regard de la situation communale.

St-Lazare, dont 11,6 % de la population étaient composées de personnes de plus de 75 ans, voit

le nombre de personnes âgées augmenter plus lentement.

Dans le village des Loges, les plus anciens sont peu nombreux puisqu'ils ne représentent que 5,7 % de la population. Sur l'ensemble Est de la ville cette catégorie de population s'élève à 9,5 % de la population. Les Loges constitue donc le village «jeune» de l'Est de Chinon.

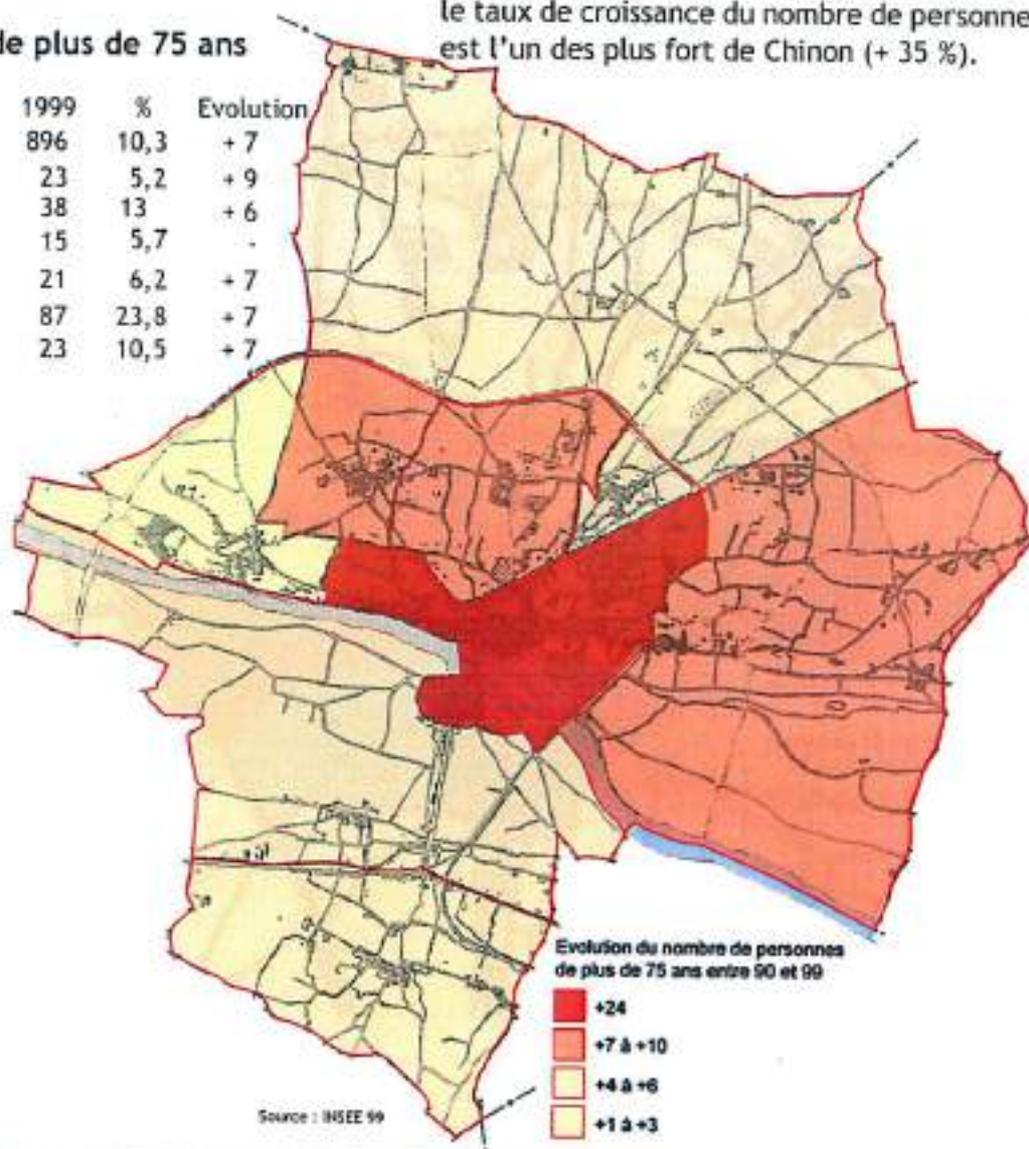
Le village des Closeaux ne compte que très peu de personnes âgées dans sa population. Malgré une légère augmentation de cette catégorie de population durant les années 90, le taux de personnes âgées reste très peu élevé. St Louans connaît une situation particulière. Selon l'INSEE près d'1/4 de la population du village a plus de 75 ans. Cette sur-représentation des personnes âgées s'explique par la présence d'une maison de retraite dans le village.

Parilly reflète la situation communale avec 1 habitant sur 10 de plus de 75 ans en 99. Par ailleurs, le taux de croissance du nombre de personnes âgées est l'un des plus fort de Chinon (+ 35 %).

Les personnes de plus de 75 ans

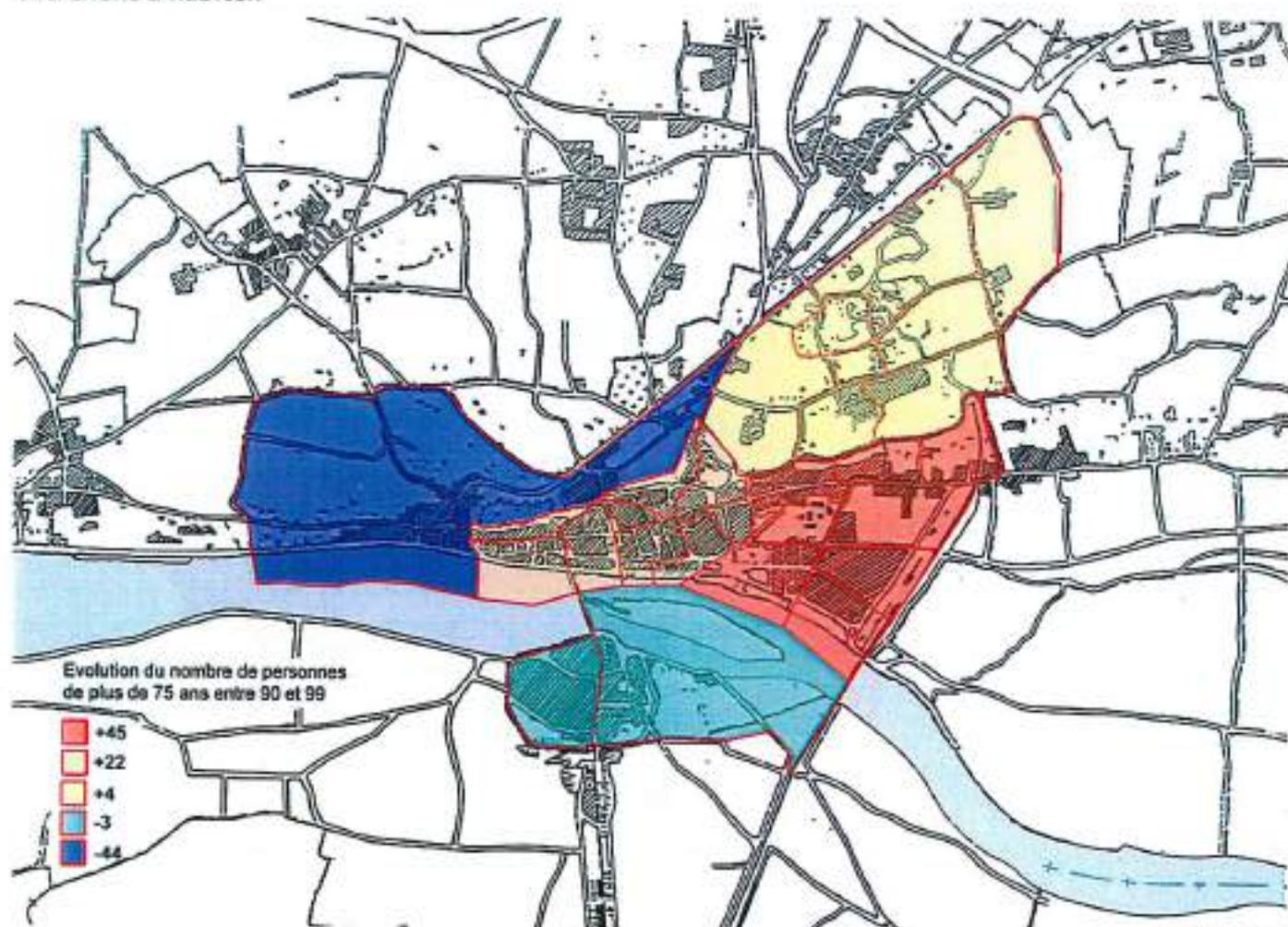
	1990	%	1999	%	Evolution
Chinon	822	9,5	896	10,3	+7
La Rochelle	14	3,9	23	5,2	+9
St-Lazare	32	11,6	38	13	+6
Les Loges	-	-	15	5,7	-
Les Closeaux	15	4,4	21	6,2	+7
St Louans	85	24,5	87	23,8	+7
Parilly	17	7	23	10,5	+7

Source : I.N.S.E.E 99



Les plus âgés dans le centre-ville

Si, sur l'ensemble du centre-ville, le nombre de personnes de plus de 75 ans a augmenté de 1990 à 1999, cette évolution dissimule une forte disparité. Le secteur Est, avec la création de la Maison des Charmes au début des années 90, a accueilli de nombreuses personnes âgées durant cette décennie. L'évolution des hospices sur cette même période explique le départ de nombreuses personnes de plus de 75 ans de l'Ouest du centre ville. Ces évolutions massives sont dues à la restructuration ou à la création de structures adaptées au 3^{ème} et 4^{ème} âge dans le centre ville. Néanmoins, on observe également que le centre historique a attiré de nombreuses personnes âgées durant les années 90. Cette attractivité est directement liée à la présence des commerces et services du centre ville à proximité desquels les personnes les plus âgées cherchent à habiter.



Source : INSEE 99

2.1.3 TAILLE DES MÉNAGES

Taille des ménages à Chinon

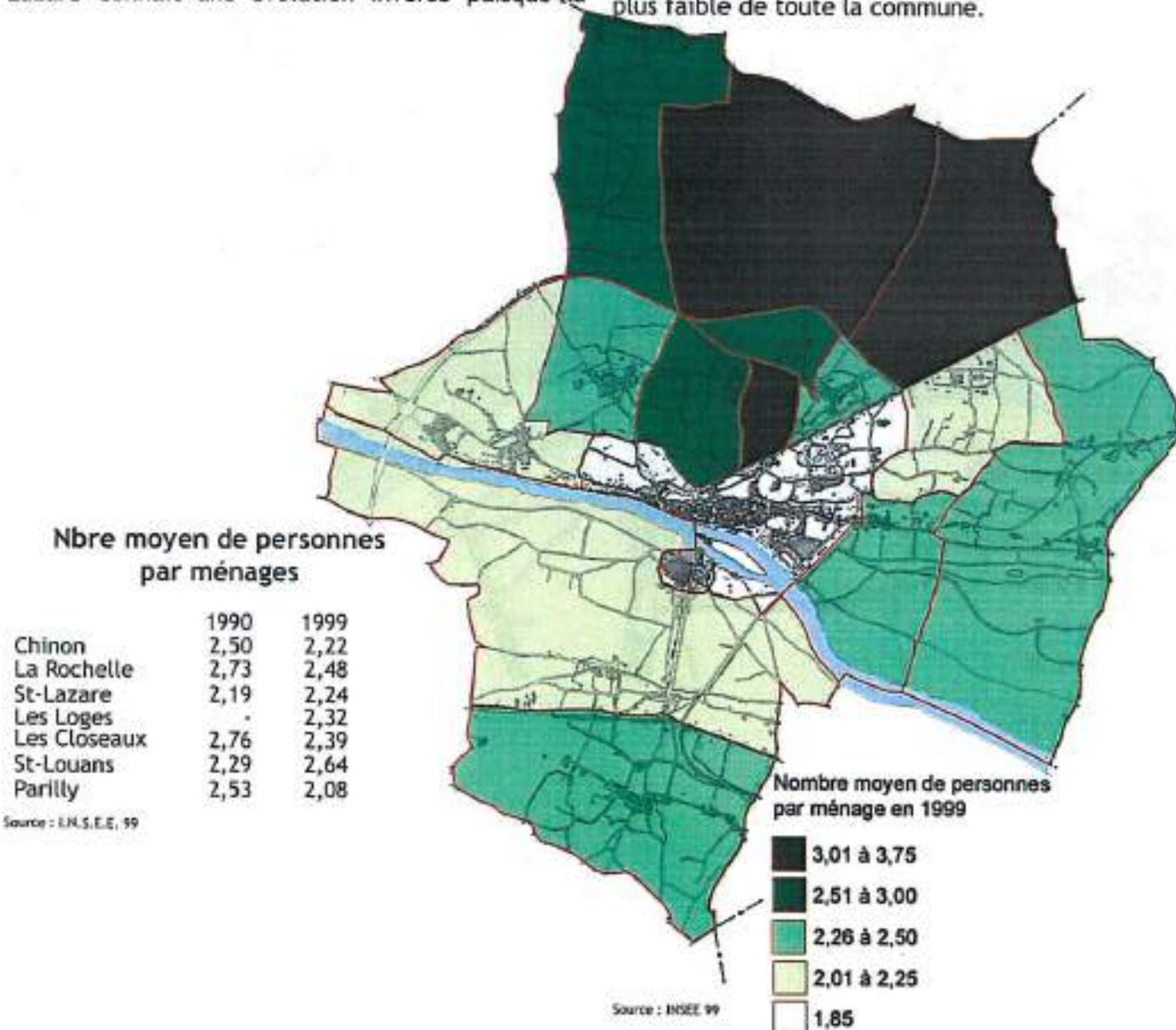
Chinon connaît une évolution similaire à celle de la France concernant la taille des ménages. De 1990 à 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,5 à 2,22. Ce phénomène s'explique par l'augmentation des divorces ou séparations, par le départ des jeunes du domicile familial et par l'isolement progressif des personnes âgées lorsque le conjoint décède. Cette tendance n'est pas propre à Chinon puisque l'ensemble du territoire français connaît les mêmes phénomènes mais dans des proportions moindres : 2,57 en 1990 à 2,4 en 1999 pour la France.

La Rochelle suit une évolution similaire à celle de Chinon tout en restant à un niveau plus élevé. En effet, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,73 à 2,48 entre 1990 et 1999. St-Lazare connaît une évolution inverse puisque la

taille des ménages est passée de 2,19 à 2,24 sur la même période. Ce phénomène s'explique en partie par l'accueil d'une population jeune avec enfants. Avec un nombre moyen de personnes par ménage supérieur à la moyenne communale, les Loges fait partie des villages jeunes de Chinon.

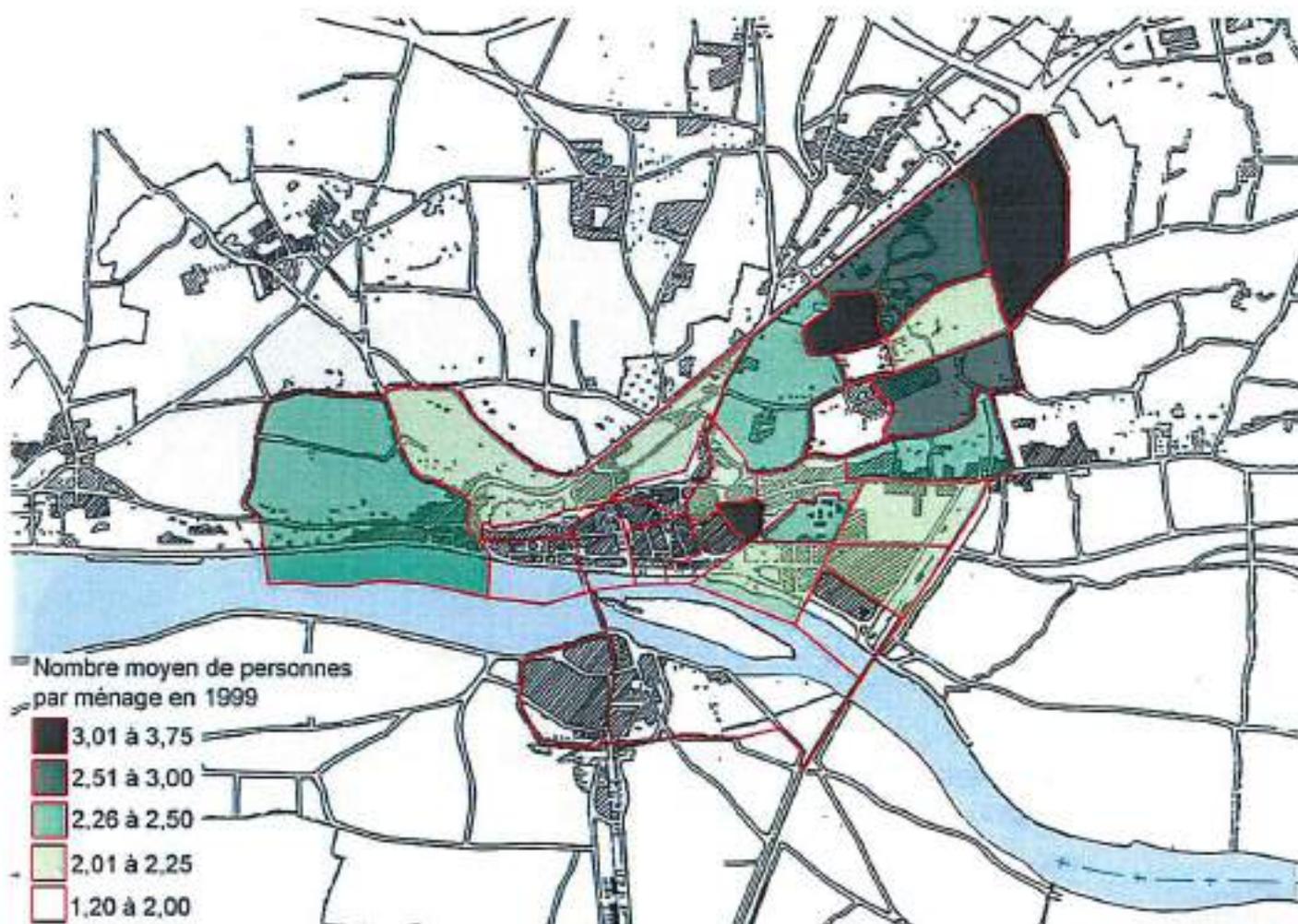
Dans le village des Closeaux, la taille des ménages a fortement baissé entre 1990 et 1999. Néanmoins le nombre moyen de personnes par logement reste à un niveau supérieur à la moyenne communale de 1999.

St Louans est fortement marqué par la présence de la maison de retraite qui abrite près d'1/4 des habitants du village. L'évolution de la taille des ménages ne peut donc pas constituer un élément d'appréciation de l'évolution démographique. Parilly connaissait une situation similaire à la commune en 1990. Cette décennie a été une période de fort vieillissement pour ce village. En 1999, le nombre moyen de personnes par logement faisait partie des plus faibles de toute la commune.



Taille des ménages dans le centre-ville

Sur l'ensemble du centre ville, le nombre moyen de personnes par ménage était de 1,85 en 1999. Il s'agit du taux le plus faible de Chinon. C'est notamment le centre historique et le Faubourg St-Jacques qui contribuent à cette taille réduite des ménages. A l'inverse, le quartier des Hucherolles rassemble de nombreuses familles avec enfants. Le Faubourg du Vieux Marché a préservé un nombre moyen de personnes par ménage supérieur à la moyenne communale.



Source : INSEE 99

Les personnes seules et les familles monoparentales à Chinon

En 1999, les personnes seules représentaient plus d'un ménage sur trois à Chinon. C'est le centre ancien qui concentrait le plus de personnes isolées avec plus d'un ménage sur deux concerné. Cela correspond notamment à un fort vieillissement de la population du centre pendant les années 90 et à un départ massif des jeunes durant cette même période.

La Rochelle et les Loges, villages jeunes, ne comptent respectivement que 17,5% et 18% de personnes isolées dans leur population. A l'inverse, à St-Lazare 30% des ménages sont composés de personnes seules.

Les familles monoparentales représentaient 15% de la population totale en 1999, avec 360 foyers. Ces familles sont principalement situées dans le quartier

des Hucherolles, dans le centre ville et dans le Faubourg. Les villages de La Rochelle et des Loges ne comptaient aucune famille monoparentale en 1999, contrairement à St-Lazare qui en dénombrait une douzaine cette même année.

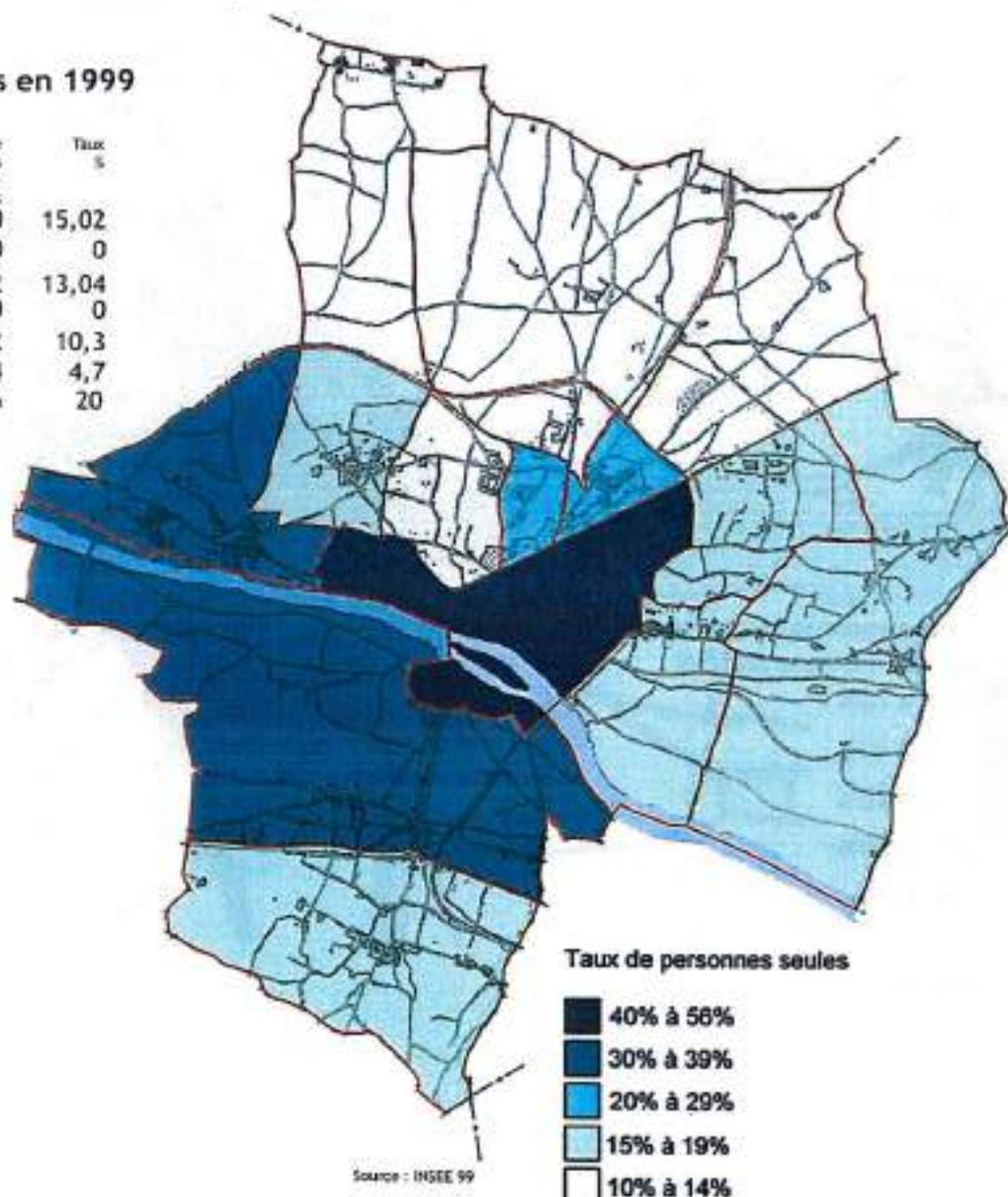
Les Closeaux et St-Louans concentrent peu de familles monoparentales au regard de la situation communale. A l'inverse, Parilly accueille un grand nombre d'adultes seuls avec enfant(s).

Concernant les personnes seules, le village de St-Louans se démarque. En effet, près d'1 habitant sur 3 vit seul à St-Louans. Ce qui est la conséquence de la présence de la maison de retraite. Le quartier des Closeaux est également concerné par l'isolement d'un grand nombre de personnes : plus d'un habitant sur cinq vit seul. Enfin, à Parilly les personnes seules représentent environ 17% de la population.

Familles monoparentales en 1999

	Nombre total de familles	Nombre de familles monoparentales	Taux %
Chinon	2396	360	15,02
La Rochelle	128	0	0
St-Lazare	92	12	13,04
Les Loges	84	0	0
Les Closeaux	116	12	10,3
St-Louans	84	4	4,7
Parilly	80	16	20

Source : I.R.S.E.E.



Taux de personnes seules



Les personnes seules et les familles monoparentales dans le centre-ville

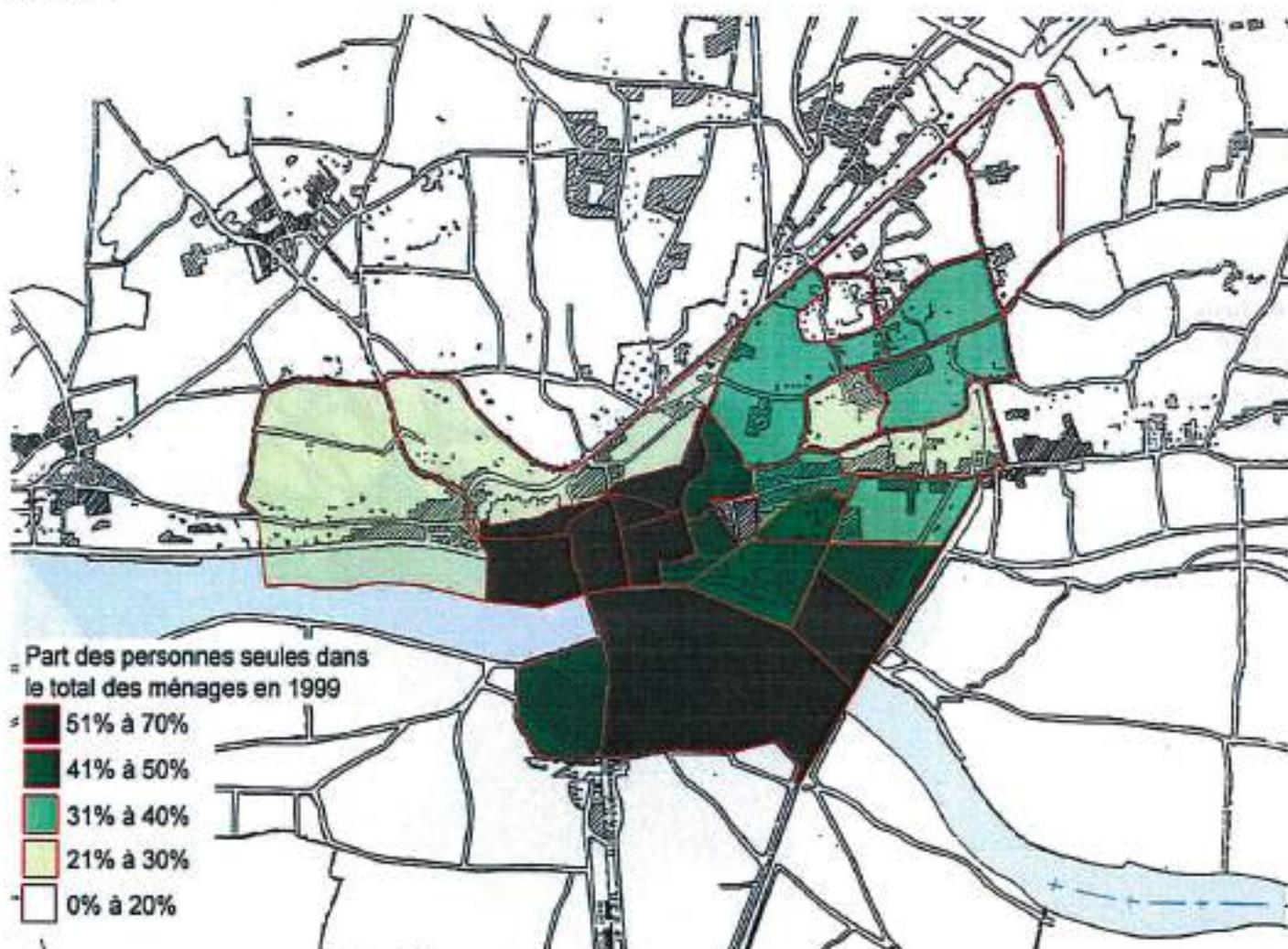
Dans le centre ancien et dans le Faubourg St-Jacques, plus d'un habitant sur deux vit seul. Dans le secteur Est ces ménages représentent environ 40 % de la population. Le nombre de personnes isolées dans le quartier des Hucherolles et dans le faubourg du Vieux Marché est proportionnel à la situation communale.

La part des familles monoparentales dans le centre ville est légèrement supérieure à la moyenne communale. Cette situation est directement liée aux Hucherolles et au secteur Est qui sont composés respectivement d'1/5 et d'1/4 de ce type de ménage.

Familles monoparentales en 1999

	Nombre total de familles	Nombre de familles monoparentales	Taux %
Centre ville	1428	272	19
Centre ancien	312	48	15,4
Secteur Est	416	104	25
Hucherolles	488	100	20,5
Fbg St Jacques	108	16	14,8
Fbg du Vieux marché	104	4	3,8

Source : I.N.S.E.E.



Source : INSEE 99

2.1.4 POPULATION ACTIVE

Le chômage à Chinon

Le taux de chômage à Chinon s'élevait à 15,77 % en 1999 (données I.N.S.E.E). Des secteurs comptent un nombre important de chômeurs : Parilly (18,95 %) et St-Lazare (17,50 %). Les autres quartiers de la ville connaissent des taux de chômage proches de la moyenne nationale du moment. Compte-tenu de l'évolution considérable du marché de l'emploi depuis 3 ans, ces données doivent être considérées comme un élément d'analyse des disparités entre quartiers et non comme un moyen d'évaluer quantitativement le nombre de chômeurs.

L'évolution du taux d'activité nous renseigne sur le comportement de ces différents quartiers durant la décennie 90.

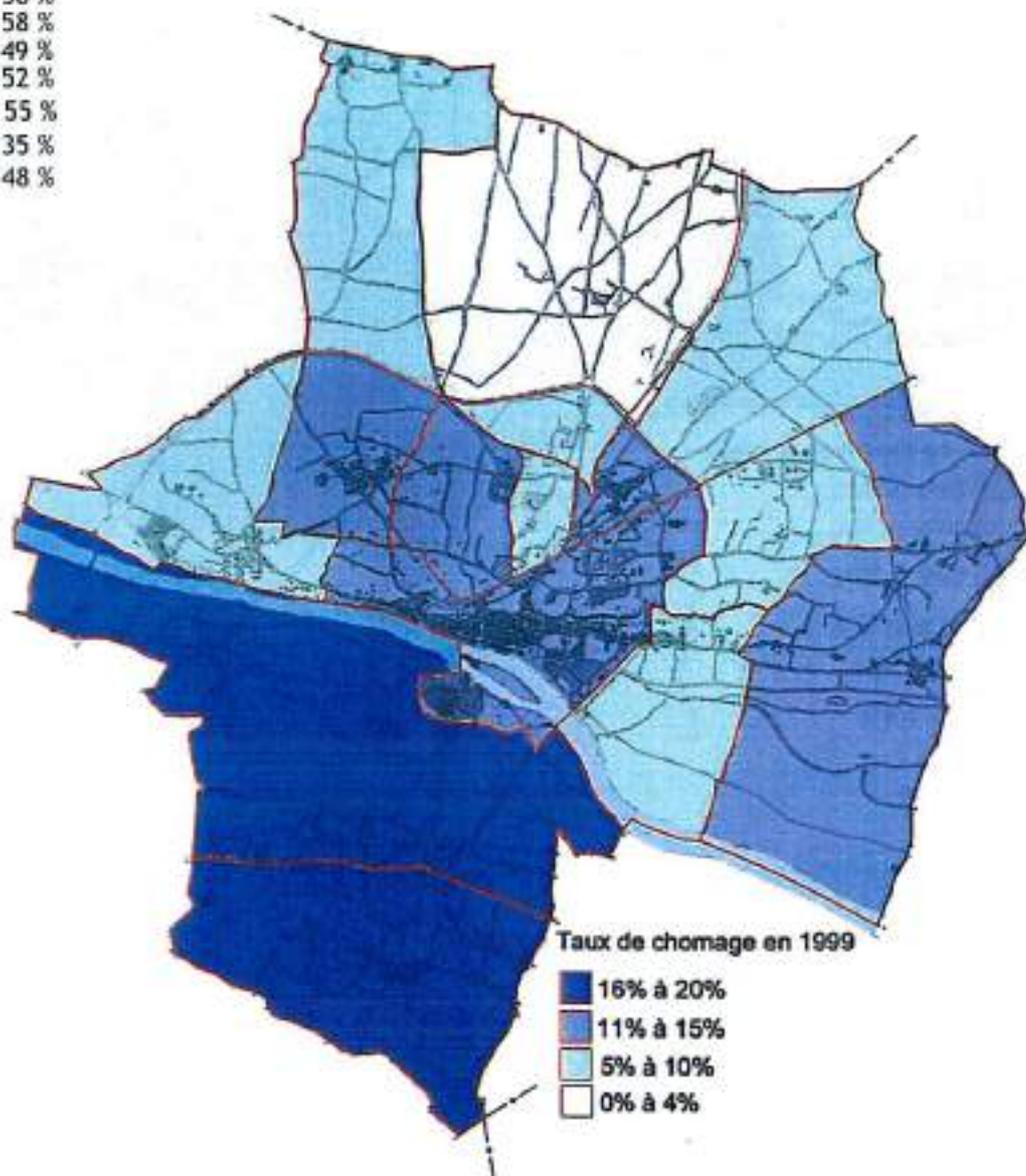
Si, à l'échelle de la commune, le taux d'activité a baissé, dans les villages de La Rochelle et de St-Lazare il s'est maintenu et a même connu une légère croissance pour ce dernier.

Tous les autres quartiers de la ville ont connu une évolution inverse. Le quartier des Loges maintient en 1999 un taux d'activité supérieur à la moyenne communale.

Taux d'activité

	1990	1999
Chinon	54 %	50 %
La Rochelle	58 %	58 %
St-Lazare	47 %	49 %
Les Loges	-	52 %
Les Closeaux	62 %	55 %
St-Louans	45 %	35 %
Parilly	51 %	48 %

Source : I.N.S.E.E.



Source : INSEE 99

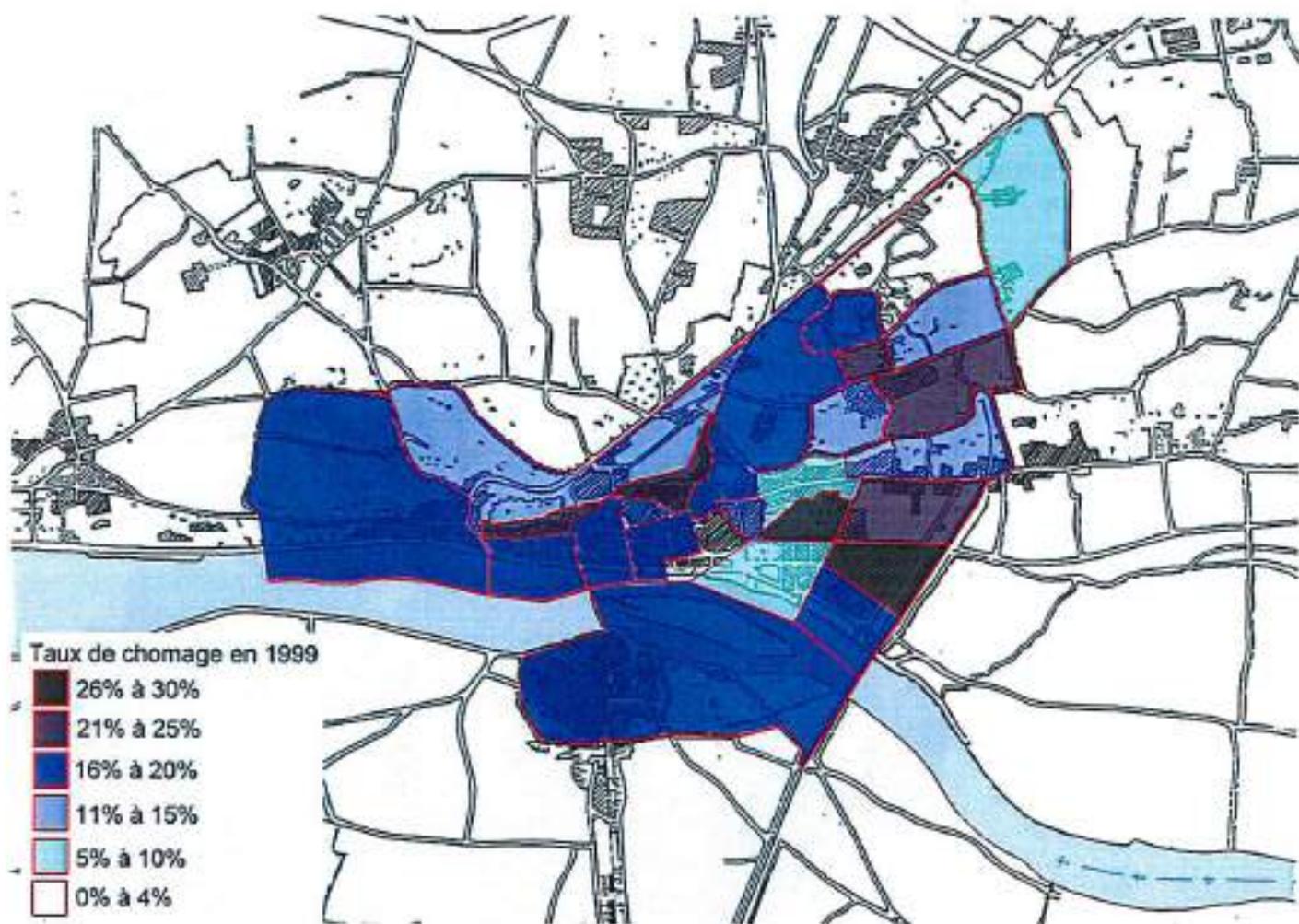
Le chômage en centre-ville

Dans le centre ville, le taux est proche de la moyenne communale. Seul le secteur Est se situe légèrement au dessus.

Taux d'activité

	1990	1999
Centre ancien	57,5 %	54,8 %
Secteur Est	50,2 %	48,4 %
Hucherolles	58,3 %	51,9 %
Faubourg St-Jacques	47,6 %	46,7 %
Faubourg du Vieux Marché	38,5 %	46,7 %

Source : I.N.S.E.E. 99



Source : INSEE 99

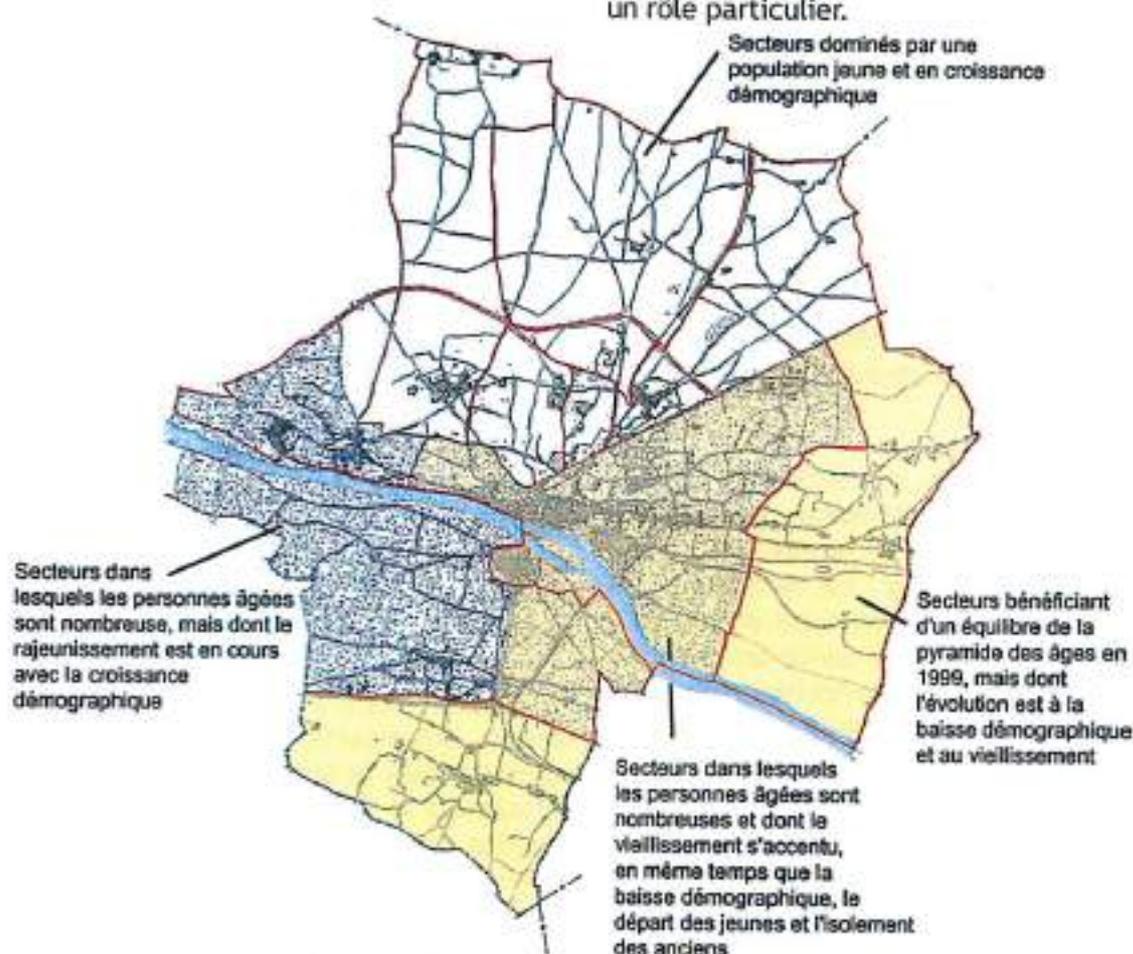
2.1.5 SYNTHÈSE DÉMOGRAPHIQUE

La synthèse démographique à l'échelle de Chinon

L'évolution de 1990 à 1999

Chinon a connu un tassement démographique dans les années 90, puisque le nombre d'habitants a peu augmenté. De manière générale, cette évolution trouve son explication dans l'équilibre entre un solde naturel négatif et un solde migratoire positif. Autrement dit, le maintien du même niveau de la population entre 1990 et 1999 est dû à l'accueil de nouveaux arrivants à Chinon, ce qui a permis de compenser l'excès des décès sur les naissances

durant la même période. Cette stabilité est due à l'équilibre entre, d'une part, le Centre, l'Est et le Sud de la commune qui ont perdu un grand nombre d'habitants et, d'autre part, le Nord et l'Ouest qui ont connu une croissance démographique. La baisse du nombre de jeunes de moins de 20 ans, entre 1990 et 1999, s'explique par le même déséquilibre territorial. La carte des déplacements domicile/travail reprend ce même découpage géographique. Les 2/3 des habitants du Centre, de l'Est et du Sud exercent leur emploi à Chinon. Les habitants du Nord et de l'Ouest sont beaucoup plus nombreux à quitter la ville pour aller travailler. Dans ce déséquilibre territorial, La Rochelle, St-Lazare et Les Loges jouent un rôle particulier.



La répartition actuelle de la population laisse apparaître une forte disparité géographique telle que le dessine la carte ci-dessus. L'évolution constatée durant la décennie 1990 semble rééquilibrer ces disparités dans les villages de St-Louans et de St-Lazare. A l'inverse, la tendance se confirme et les disparités se creusent entre une partie Nord jeune et en croissance, et une partie Centre-Sud-Est vieillissante et en baisse démographique.

Les objectifs du PLU devront prendre en compte ces éléments pour appréhender un avenir qui mènerait à un centre ville peuplé uniquement de personnes âgées et isolées et une périphérie habitée par des familles jeunes, en activité et avec des enfants.

La synthèse démographique à l'échelle des îlots

LA ROCHELLE est le véritable «moteur» démographique de la ville en bénéficiant de la plus forte croissance du nombre d'habitants, due notamment à l'accueil de nombreux jeunes dans les années 90. Les plus âgées y sont sous représentées au regard de la moyenne municipale. Les familles avec enfants y sont nombreuses, et l'on dénombre peu de personnes seules et aucune famille monoparentale. Le taux d'activité s'est maintenu dans les années 90, malgré la crise traversée durant cette décennie. Le village est donc constitué d'une population essentiellement jeune, active et travaillant à l'extérieur.

ST-LAZARE compte moins d'habitants mais a tout de même contribué à la légère croissance démographique des années 90. Cette croissance a notamment été marquée par l'augmentation du nombre de moins de 20 ans. Néanmoins, le village reste habité par un grand nombre de personnes âgées. Par conséquent, 1/3 des ménages est composé de personnes seules. Malgré un nombre de chômeurs élevé, St-Lazare a augmenté son taux d'activités dans les années 90. Le village se caractérise par une population hétérogène, composée d'anciens qui sont présents depuis longtemps et de jeunes arrivés depuis peu.

LES LOGES a su préserver un certain dynamisme démographique, malgré la diminution générale du nombre d'habitants dans l'Est de la ville. Malgré une baisse du nombre de jeunes à l'Est de Chinon, Les Loges se maintient au niveau communal et constitue donc le quartier jeune de cette partie du territoire communal. Le nombre moyen de personnes par ménage est d'ailleurs supérieur à la moyenne communale et les personnes seules peu nombreuses.

LE VILLAGE DES CLOSEAUX est en stagnation. Le nombre d'habitants n'a quasiment pas évolué entre 1990 et 1999. Ce tassement démographique s'est fait au détriment des jeunes dont le nombre a diminué sur la même période. A l'inverse, les personnes âgées augmentent, sans pour autant entraîner un vieillissement important de la population. La faible part des personnes âgées induit une taille moyenne des ménages relativement élevée, et un nombre peu important de personnes isolées. Le niveau d'activités reste supérieur à la moyenne communale et nombreuses sont les personnes à travailler hors de Chinon.

ST-LOUANS fait partie des villages qui ont contribué à la croissance démographique de Chinon durant la décennie 90. Le village a notamment accueilli des jeunes de moins de 20 ans. La présence importante des personnes âgées est directement liée à l'existence d'une maison de retraite. Quant au reste de la population, les personnes isolées sont peu nombreuses.

PARILLY a connu une forte baisse démographique de 1990 à 1999. Cette évolution s'explique notamment par le départ de nombreux jeunes. Durant la même période, les personnes de plus de 75 ans étaient plus nombreuses. Le faible niveau de personnes par logement illustre ce vieillissement progressif, ainsi que la présence de nombreuses familles monoparentales. Enfin, le taux d'activités fait partie des plus bas de Chinon et près de 2 actifs sur 3 exercent leur emploi sur le territoire communal.

LE GRAND BALLETT a bénéficié d'une croissance démographique durant la décennie 90. Cette croissance s'est notamment faite au bénéfice des jeunes de moins de 20 ans. Les personnes âgées, peu nombreuses dans ce secteur, ont faiblement augmenté sur cette période. Le nombre très élevé de personnes par ménage a connu une diminution considérable. Les personnes seules sont peu nombreuses.

LE CENTRE VILLE a globalement perdu un grand nombre d'habitants. Néanmoins, la population a augmenté dans le centre historique, le secteur Est et le Faubourg St-Jacques. Cette évolution s'est faite au bénéfice des personnes âgées et au détriment de la population jeune. Ces derniers ont notamment quitté massivement le secteur Est et les Hucherolles. A l'inverse, les personnes âgées se sont massivement installées dans le secteur Est et le centre ancien entre les deux recensements. Cette tendance lourde s'est accompagnée d'une augmentation des personnes isolées et d'une forte baisse du nombre moyen d'habitants par ménage. L'ensemble de ces phénomènes se concentre plus spécifiquement dans le centre historique et le faubourg St-Jacques.

2.2 LOGEMENT

2.2.1 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Chinon

	1990		Evolution	1999	
	nombre	%		nombre	%
Résidences principales	3338	85 %	10,8 %	3699	87,5 %
Logements vacants	335	8,5 %	0,9 %	338	8 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	250	6,5 %	-23,2 %	192	4,5 %
TOTAL	3923	100 %	7,8 %	4229	100 %

(source: 1990 / 1999 : RGP : INSEE)

Le nombre total de logements connaît une croissance soutenue entre 1990 et 1999 (7,8 %), quand la population a crû très faiblement (un peu plus de 1 %). Cet écart s'explique par le phénomène de décohabitation.

Le parc de logement communal dénombre au total 4 229 logements qui sont majoritairement des maisons individuelles (64 %). Toutefois, le parc de logements collectifs est conséquent et regroupe une grande partie des logements sociaux (sur 908 logements collectifs, 740 sont des logements sociaux).

D'autre part, la vacance stagne avec un taux relativement élevé de 8 % en 1999, qui révèle le poids des habitations anciennes, achevées avant 1949. C'est essentiellement le parc privé, situé en centre ancien, qui subit la vacance.

La part des résidences principales continue de croître, au détriment des résidences secondaires et des logements occasionnels qui ont subi entre 1990 et 1999 une diminution de 23,2 %.

2.2.2 CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Les résidences principales à Chinon

En 1999, la ville de Chinon était composée de 3696 résidences principales, soit 10,7 % de plus qu'en 1990. Cette croissance s'est principalement concentrée dans le centre ville et dans les quartiers situés au Sud de la déviation. La Rochelle est le secteur de la ville qui a connu la plus forte progression de son parc de résidences principales, avec + 25,9 %. Ce taux illustre le rôle majeur qu'a joué le village dans l'accueil de nouveaux habitants durant la décennie 90.

A l'inverse, le Nord et le Sud de la commune n'ont bénéficié que très peu du développement des résidences principales. St-Lazare, notamment, n'a enregistré que 7 nouvelles résidences principales en 10 ans, soit un taux de croissance de 5,7 %. Les résidences secondaires sont quasi inexistantes à

La Rochelle. Ce village n'est donc pas un lieu de villégiature.

St-Lazare compte quant à lui une résidence secondaire pour dix résidences principales.

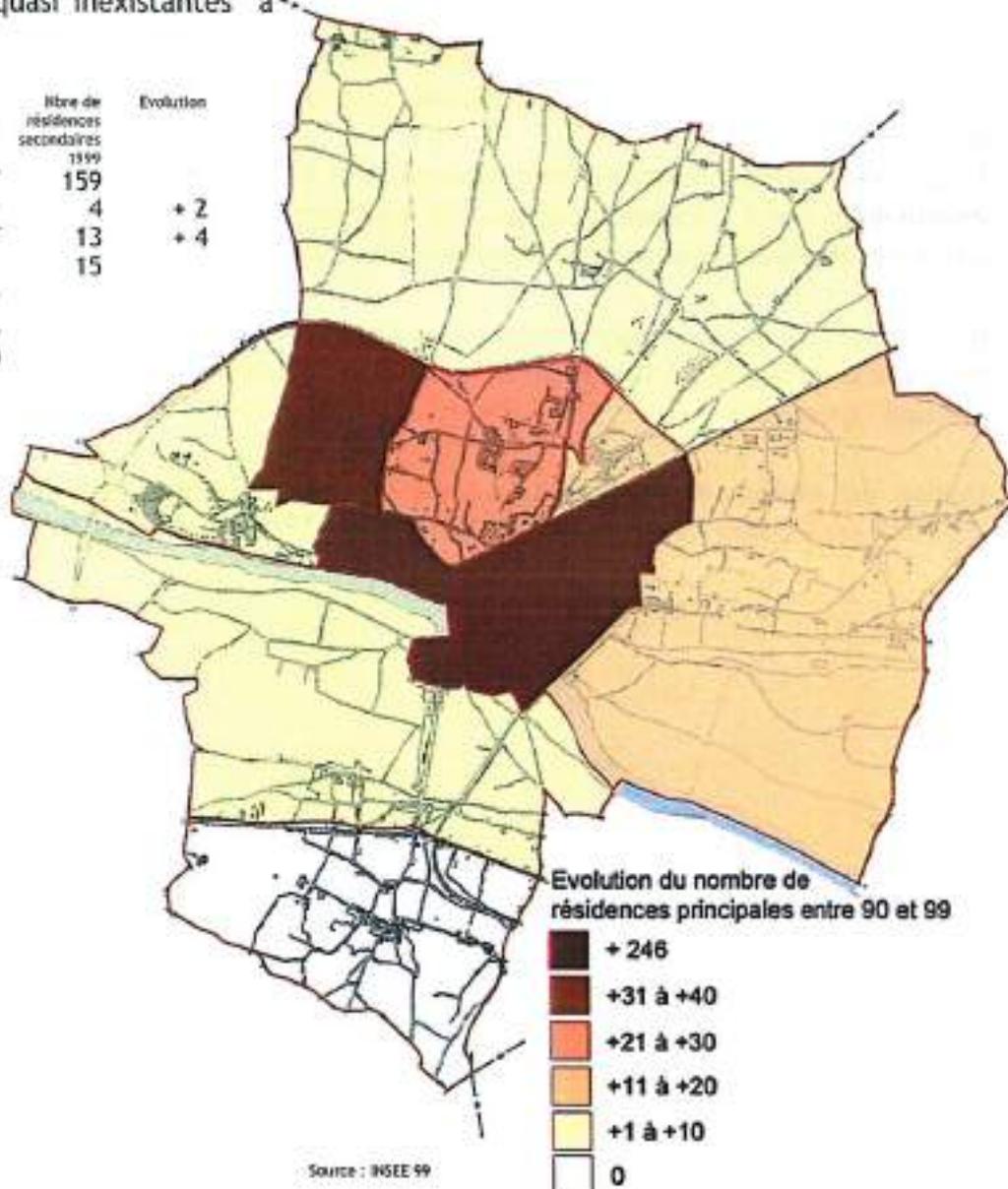
A l'Est de la ville, les résidences principales ont connu une croissance équivalente à la moyenne communale. Le parc des résidences secondaires est quant à lui relativement important au regard de la situation communale.

Les Closeaux ont bénéficié d'un nombre important de nouvelles résidences principales entre 1990 et 1999. Le taux de nouveaux logements, sur cette période, est, dans une moindre mesure, supérieur à la moyenne communale. St Louans a également vu son parc de résidences principales évoluer à la hausse durant la décennie précédente.

Parilly comptait en 1999 le même nombre de résidences principales qu'en 1990. Cela explique notamment la baisse démographique dans ce village durant la même période.

	Nombre de résidences principales 1999	Taux d'évolution %	Nombre de résidences secondaires 1999	Evolution
Chinon	3696	+ 10,7	159	
La Rochelle	165	+ 25,9	4	+ 2
St-Lazare	130	+ 5,7	13	+ 4
Les Loges	100		15	
Les Closeaux	139	+ 13,9		
St-Louans	127	+ 7,6		
Parilly	95	0		

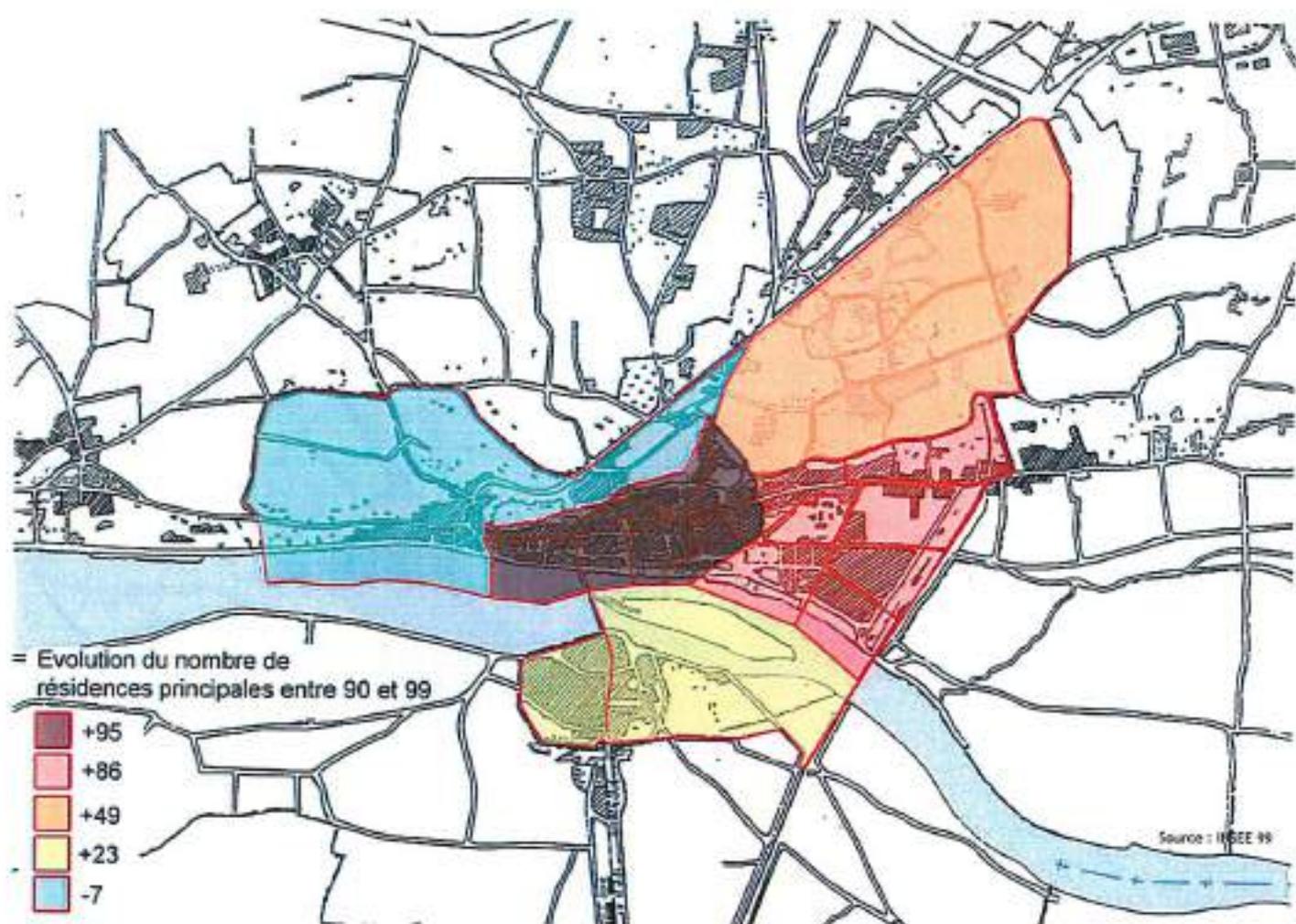
Source : I.N.S.E.E.



Source : INSEE 99

Les résidences principales dans le centre-ville

L'effort considérable, mené par la commune en matière de logement durant la décennie 90, transparait très clairement dans la carte ci-dessous. En effet, le centre historique et le secteur Est sont les quartiers qui ont connu la plus forte augmentation de résidences principales durant cette période. Les quartiers des Hucherolles et du Faubourg St-Jacques ont également vu augmenter leur parc de résidences principales, mais dans une moindre mesure. Le Faubourg du Vieux Marché a connu une évolution inverse puisqu'il a perdu 7 résidences principales entre 1990 et 1999.



2.2.3 LES HABITATIONS VACANTES À CHINON

Les habitations vacantes à Chinon

En 1999, l'INSEE dénombrait 338 logements vacants à Chinon, soit le même volume qu'en 1990 (335). Néanmoins, sur la même période, d'importants efforts ont été réalisés en matière de réhabilitation pour remettre sur le marché des logements vides et en mauvais état. Cette situation nécessiterait donc d'engager un travail de repérage sur le terrain pour identifier les logements réellement vacants. En effet, nombreux sont les logements qui ne sont pas réellement vacants.

On estime généralement que la vacance réelle représente environ 35 % de l'estimation de l'INSEE. Ainsi, les logements réellement vacants représenteraient environ 120 logements.

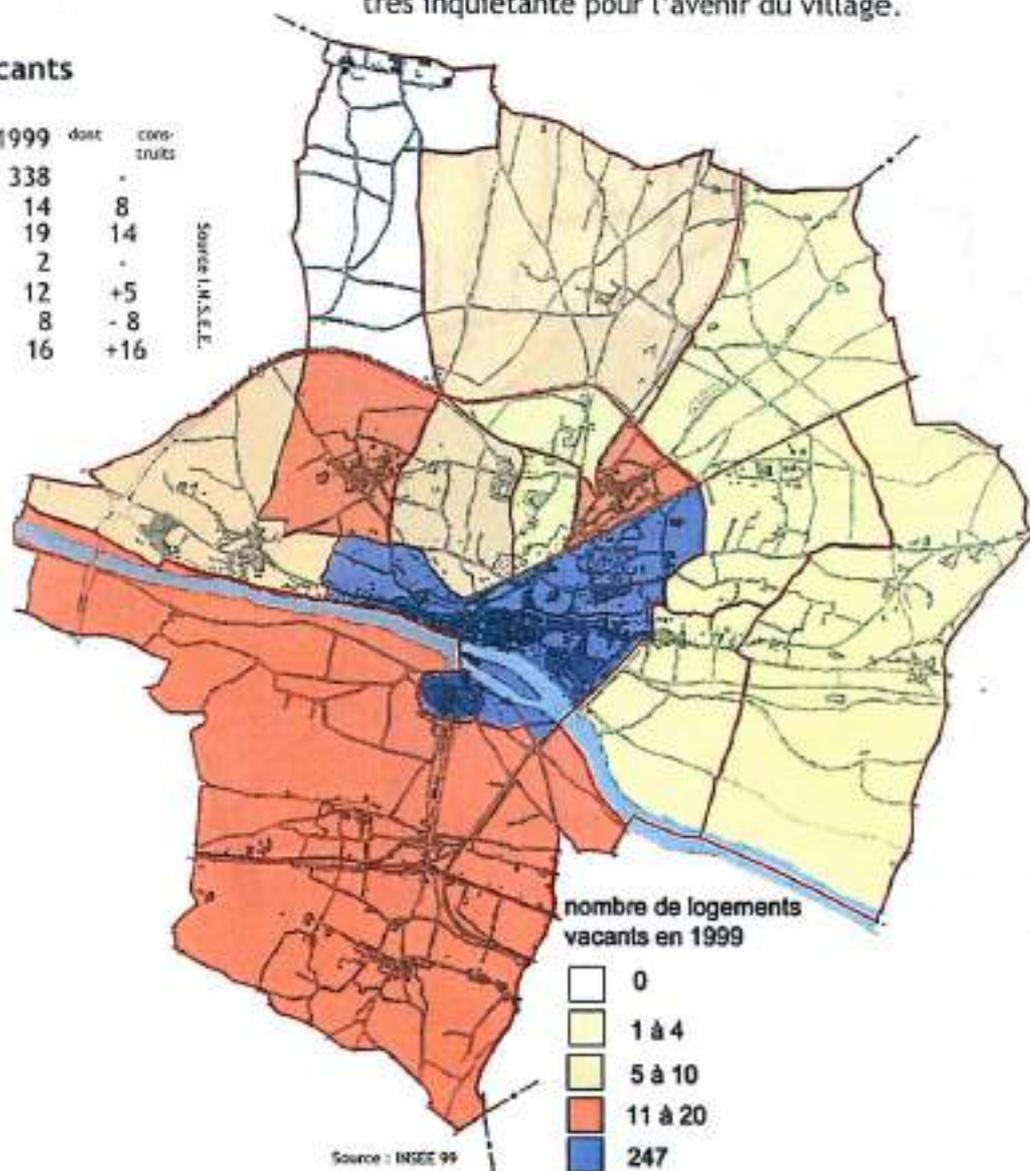
Néanmoins et selon l'I.N.S.E.E, les logements vacants se concentrent sur certains secteurs de la ville. Le centre, avec 247 cas, reste le lieu de concentration le plus important de la vacance. Les villages de St-Lazare, Parilly, les Closeaux et La Rochelle accueillent chacun entre 10 et 20 logements vacants. Les autres secteurs de la ville comptent moins de 10 cas de vacance chacun. La présence de 14 logements vacants à La Rochelle est difficilement compréhensible sous le seul angle des données statistiques, compte-tenu de la pression immobilière et de l'attractivité dont ce village bénéficie. L'analyse de terrain permettra d'éclaircir ce phénomène pour mieux en saisir les causes. Dans chacun des villages, les logements vacants concernent essentiellement des constructions antérieures à 1915. Les Loges se caractérisent par une vacance quasi-inexistante.

Enfin, Parilly ne comptait aucun logement vacant en 1990 et en comptait 16 en 1999. Cette évolution est très inquiétante pour l'avenir du village.

Logements vacants

	1990	1999	dont	cons-
				truits
Chinon	335	338	-	
La Rochelle	11	14	8	
St-Lazare	11	19	14	
Les Loges	-	2	-	
Les Closeaux	7	12	+5	
St-Louans	16	8	-8	
Parilly	0	16	+16	

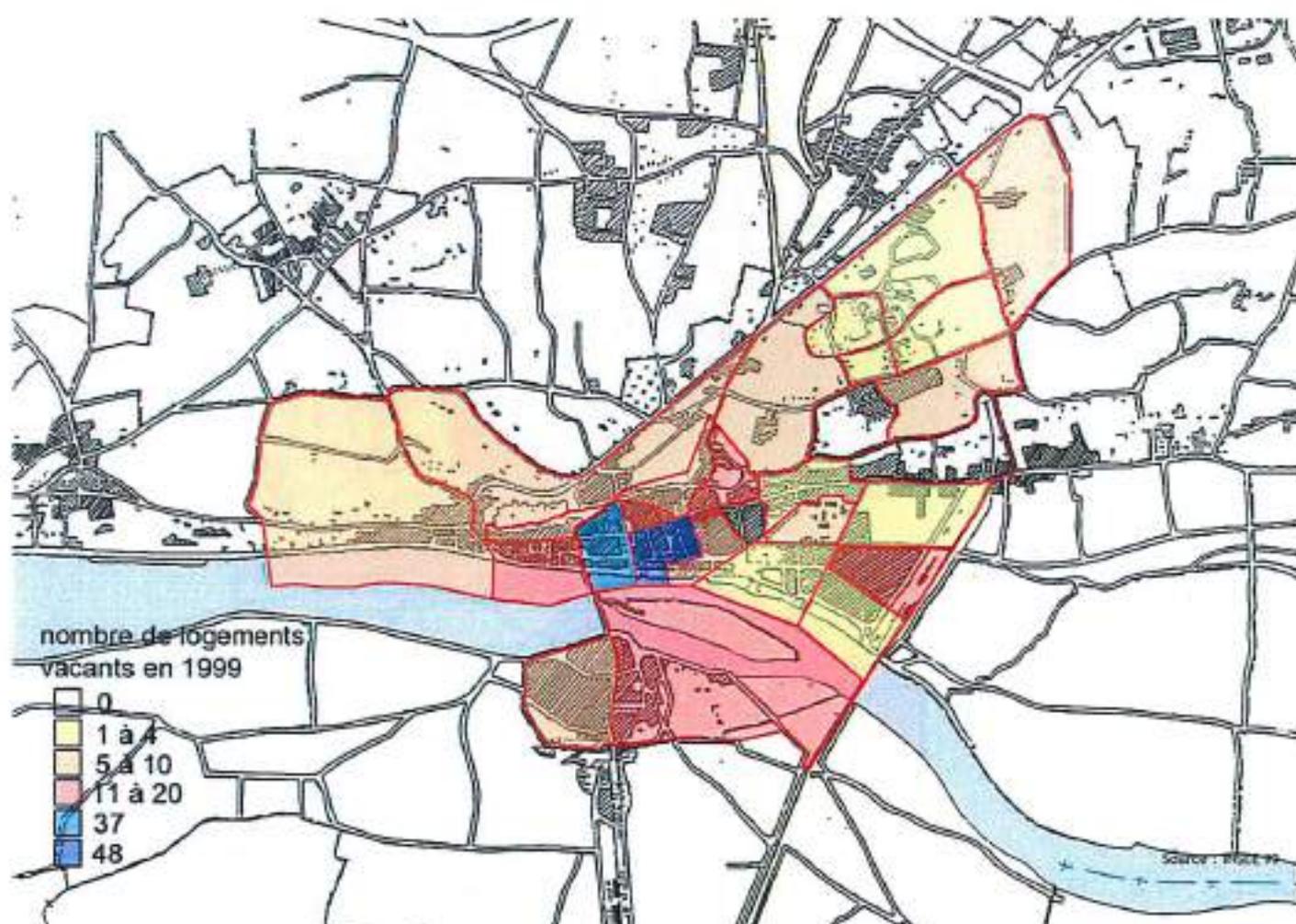
Source : I.N.S.E.E.



Les habitations vacantes dans le centre-ville

Entre 1990 et 1999, le centre ville dans son ensemble a gardé le même nombre de logements vacants, à 5 habitations près. Cet équilibre est dû à une légère augmentation dans le centre historique et le Faubourg St Jacques, d'une part, et à une légère baisse dans le secteur Est, les Hucherolles et le Faubourg du Vieux Marché, d'autre part.

A une échelle plus fine encore, on observe des poches de vacances récurrentes dans le centre ville. La principale poche de vacance, avec 85 cas, concerne les îlots délimités ci-contre. Les autres secteurs, particulièrement vacants, figurent en rouge sur la carte du centre ville.



2.2.4 LA RÉSORPTION DE L'INCONFORT

La résorption de l'inconfort à Chinon

Durant la décennie 90, un effort considérable a été porté sur la réhabilitation des résidences principales ne disposant pas des éléments de confort de base : une douche ou une baignoire intérieure et un WC intérieur. En 1999, environ 30 logements seulement ne disposaient pas de ces éléments.

Ces habitations sont réparties sur l'ensemble du territoire communal à l'exception du village de La Rochelle qui ne compte plus aucune résidence principale dépourvue de ces éléments de confort. Ce cas atypique reflète une fois de plus la forte pression immobilière qui s'exerce sur ce village.

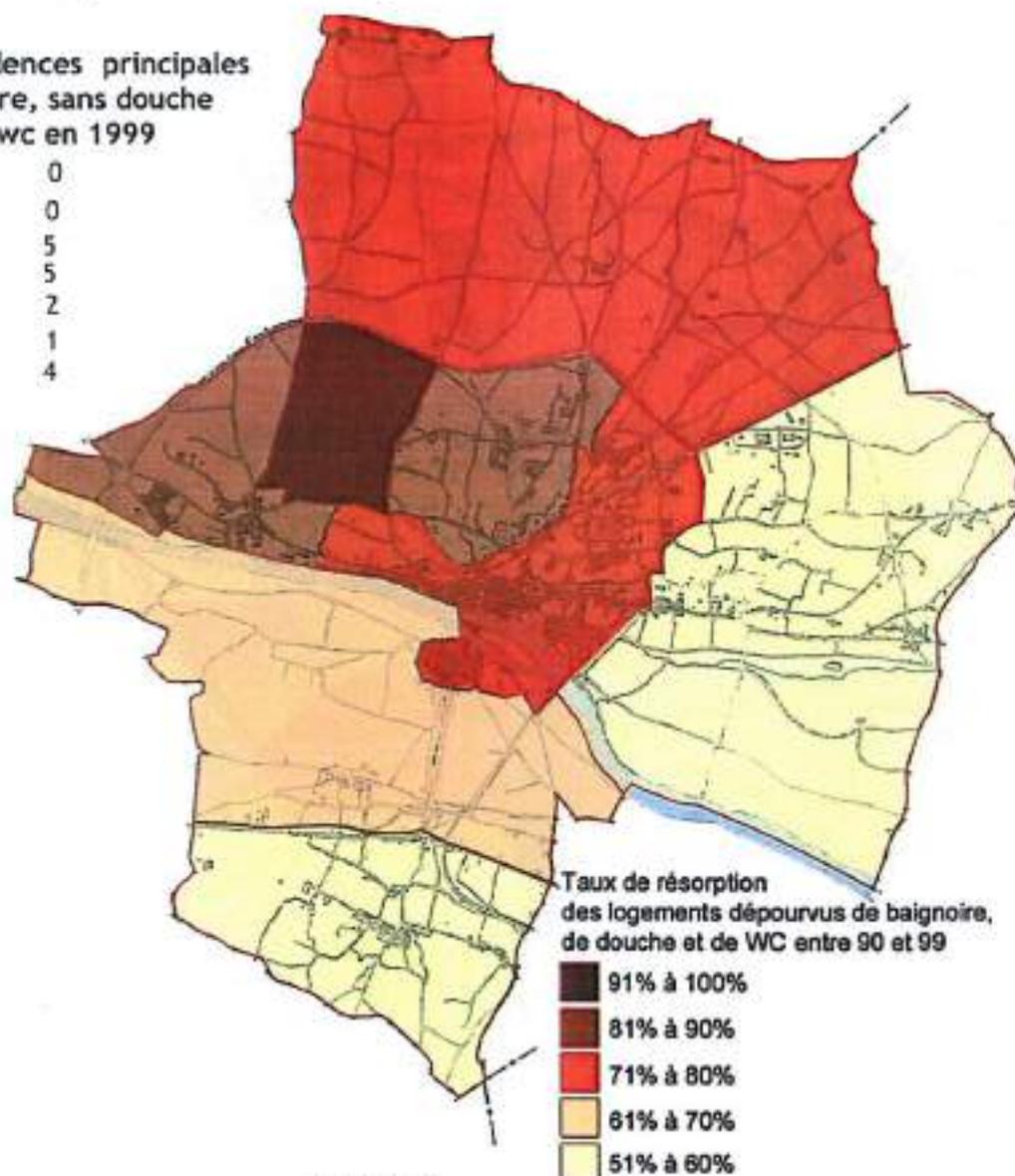
St-Lazare comptait 5 résidences principales souffrant d'un manque de confort en 1999. C'est, avec Les Loges, le village le plus concerné par ce problème, malgré les efforts réalisés durant la décennie 90 sur l'ensemble de la commune.

Parilly fait également partie des villages patissant d'un manque de confort et fait partie des quartiers de la ville où les efforts portés sur ce problème ont été moins efficaces. Les Closeaux et St Louans ne sont que très peu concernés par ce problème.

Nbre de résidences principales sans baignoire, sans douche et sans wc en 1999

Chinon	0
La Rochelle	0
St-Lazare	5
Les Loges	5
Les Closeaux	2
St-Louans	1
Parilly	4

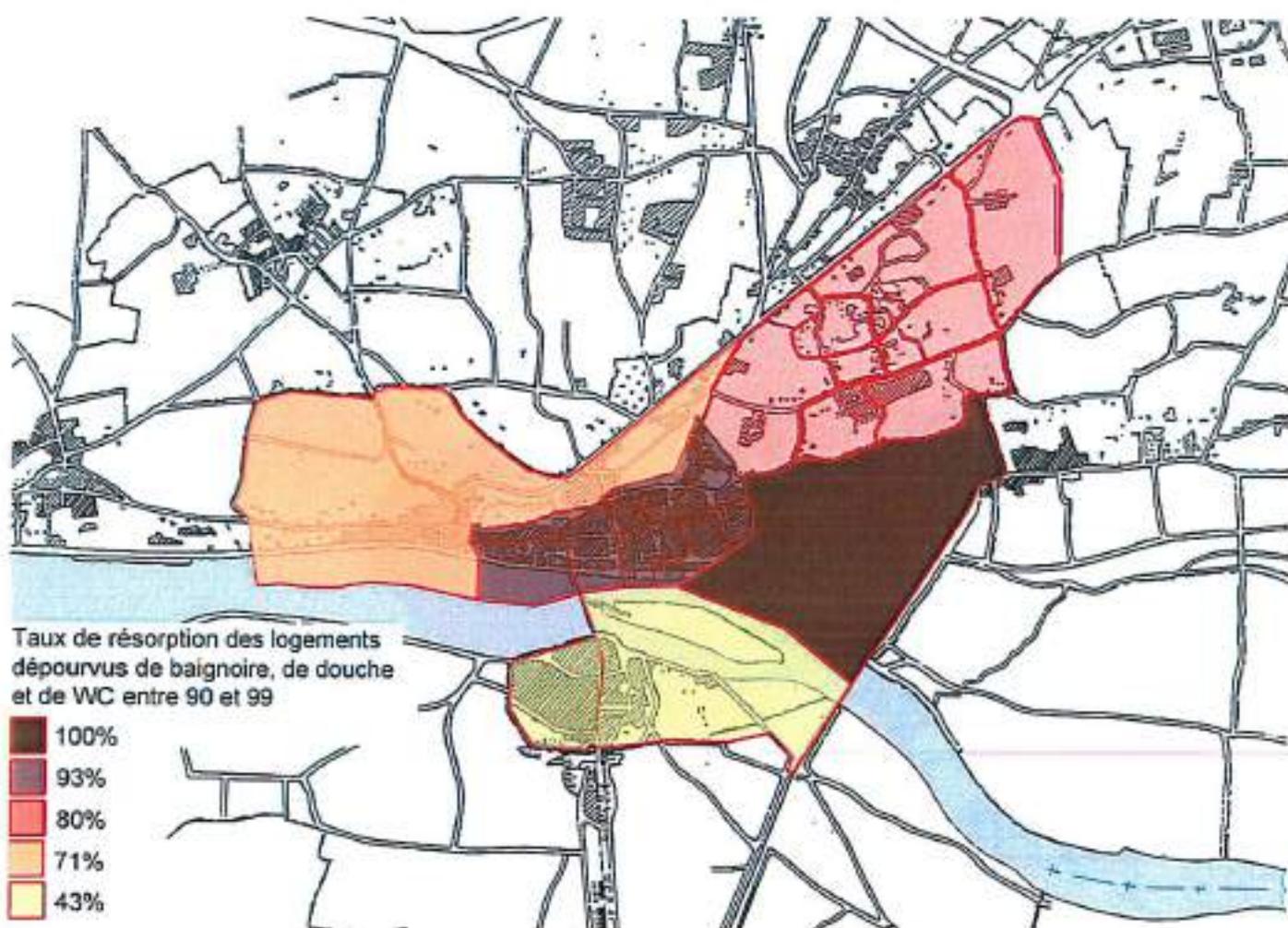
Source : INSEE 99



Source : INSEE 99

La résorption de l'inconfort dans le centre-ville

Dans le centre ville également, la résorption de l'inconfort a été considérable. Le secteur Est ne comptait plus aucun cas d'inconfort en 1999 et le centre ancien était dans une situation quasi-similaire à la même date. Les Hucherolles et le Faubourg du Vieux Marché ont également bénéficié d'un effort considérable. C'est le Faubourg St-Jacques qui pâtit le plus du manque de confort. Moins de la moitié des cas constatés en 1990 ont été résorbés en 1999. Par conséquent, aujourd'hui encore, 5 résidences principales n'ont ni douche, ni baignoire, ni WC intérieur.



Source : INSEE 99

2.2.5 L'ÂGE DES HABITATIONS

L'âge du parc de logements de la ville de Chinon se différencie selon les périodes de réalisation des différents secteurs. Ainsi chaque quartier est marqué d'une époque : les siècles passés pour le centre ancien, le XIX^{ème} siècle pour le Faubourg, les années 60 pour le secteur Est, les années 70 pour les Hucherolles... .

D'autres secteurs sont moins marqués par une époque précise, mais au contraire accumulent des constructions de plusieurs décennies, voir plusieurs siècles.

C'est le cas pour le village de La Rochelle dont 23 constructions sont antérieures à 1915 et dont le reste des logements (160) ont été créés durant tout le XX^{ème} siècle et plus particulièrement pendant les années 80 et 90. C'est le secteur de la ville qui a connu le plus fort taux de constructions neuves durant la précédente décennie.

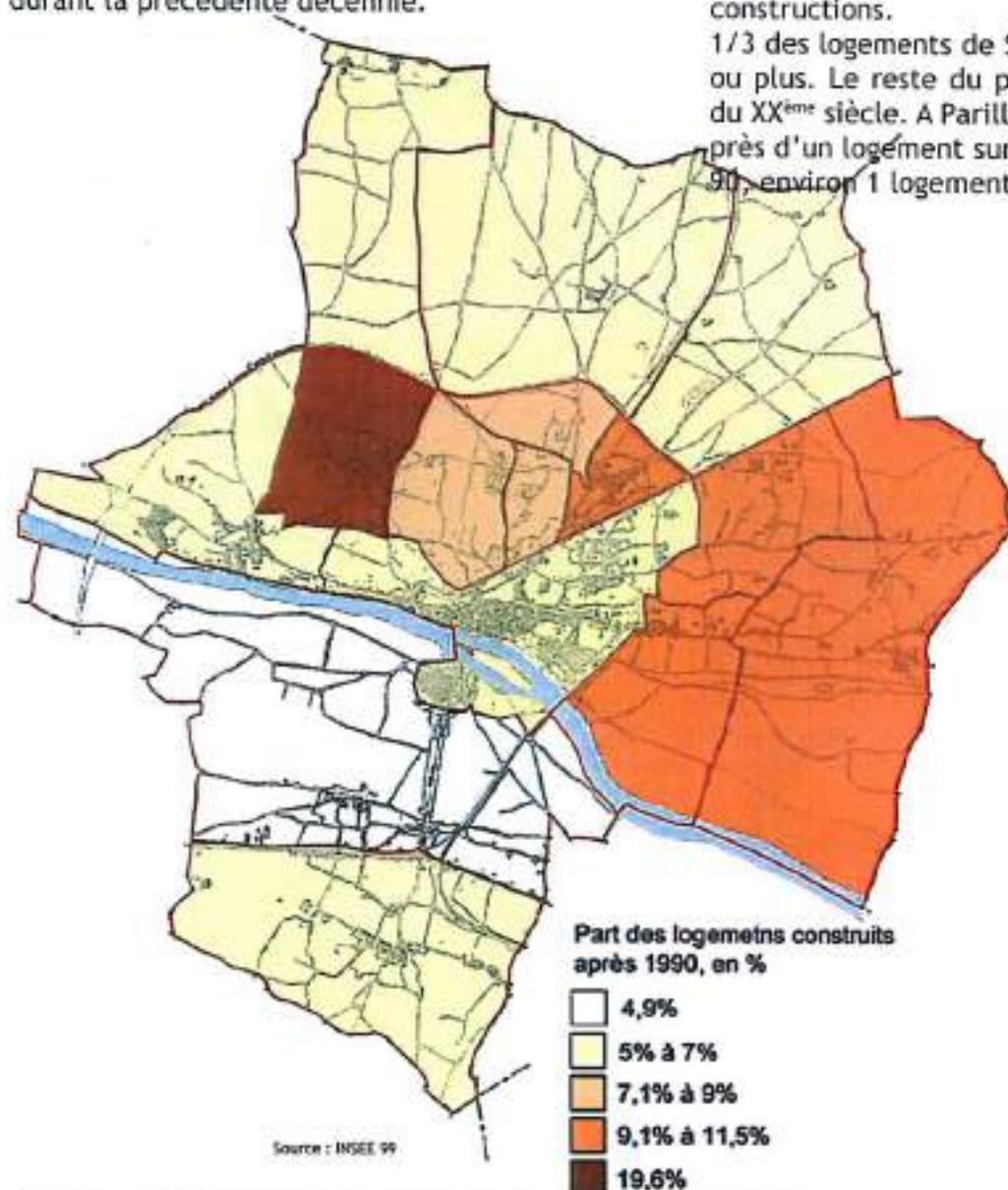
Le quartier St-Jacques, quant à lui, est composé pour moitié de maisons datant d'avant 1915. Pour le reste, les constructions ont été réalisées tout au long du XX^{ème} siècle, avec plus particulièrement une trentaine d'habitations datant de la fin des années 70 et du début des années 80.

Durant la dernière décennie, moins d'un logement par an a été construit en moyenne à St-Lazare, et environ 1 par an aux Loges. Pendant la même période, entre 3 et 4 logements par an se construisaient à La Rochelle.

Dans le village des Loges, 1/3 des logements ont été construits avant 1915, 1/3 dans les années 80 et 90 et le 1/3 restant durant le reste du XX^{ème} siècle. Ainsi, un réel équilibre s'est établi entre les différentes périodes de construction.

Les Closeaux sont composés de logements datant des différentes époques. Néanmoins, les logements d'avant 1915 représentent plus d'1/4 du parc total et les années 60-70 totalisent 1/3 des constructions.

1/3 des logements de St-Louans datent de 100 ans ou plus. Le reste du parc a été bâti tout au long du XX^{ème} siècle. A Parilly, le parc ancien représente près d'un logement sur deux et le parc des années 90, environ 1 logement sur 20.



2.2.6 EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Le parc locatif à Chinon

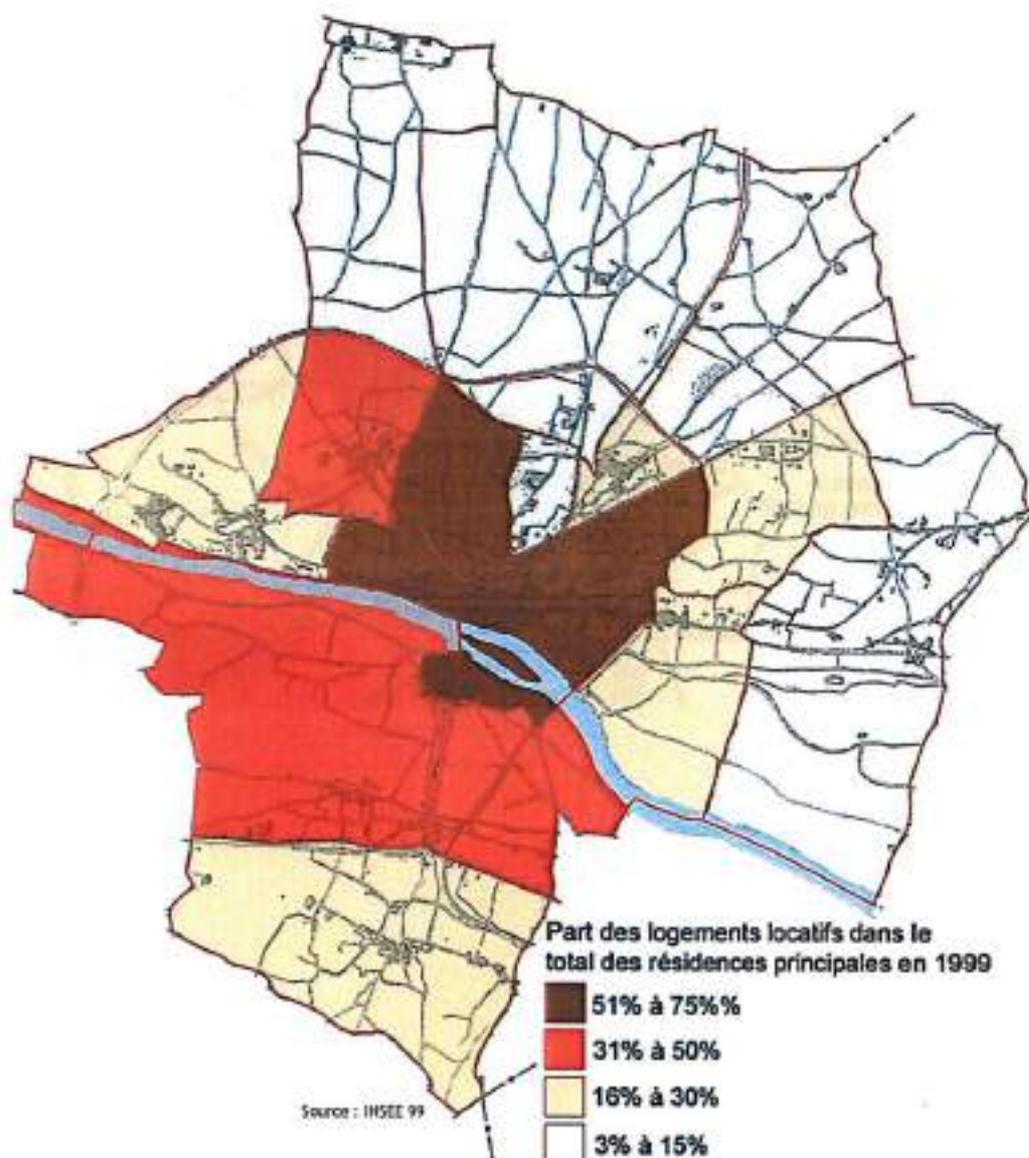
Les logements locatifs représentent environ la moitié (48 %) du parc total des résidences principales à Chinon. Les logements sociaux, quant à eux, correspondent à 23 % de ce même parc des résidences principales.

Le village de La Rochelle se situe autour de la moyenne communale pour ce qui concerne les logements locatifs d'une part et les logements sociaux d'autre part. Le village est notamment marqué par la présence d'une cité EDF construite dans les années 80 et d'un ensemble de logements sociaux datant des années 80 et 90.

Le parc locatif représente 32 % du nombre total des résidences principales à St-Lazare. Les logements sociaux sont eux quasi-inexistants. Ce parc locatif correspond à 15 logements datant d'avant 1915 et à 17 construits à la fin des années 70. Ce parc ne s'est pas constitué sous forme d'opération groupée. Le village s'est donc doté naturellement d'une vocation d'accueil de nouveaux arrivants.

Aux Loges, le parc locatif est quasi-inexistant avec uniquement 3 logements à louer.

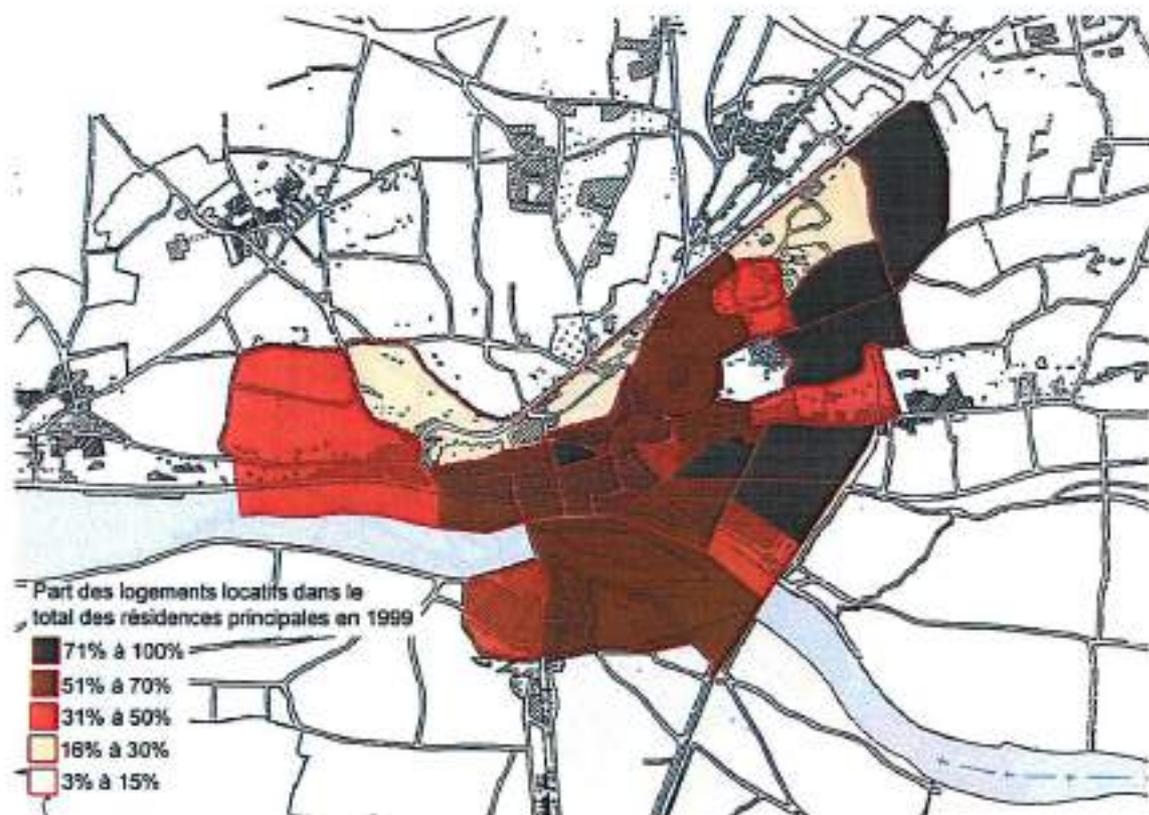
Les villages des Closeaux, St-Louans et de Parilly sont dotés de manière équivalente de logements locatifs entre 15 et 20 %. Ces trois villages sont sous équipés en logements locatifs, au regard de la moyenne communale.



Le parc locatif dans le centre-ville

Dans le centre ville, l'essentiel des quartiers compte plus d'un logement sur deux en locatif. Dans les quartiers de logements sociaux (secteur Est et Hucherolles), l'habitat locatif avoisine les 100 % du parc total.

Dans le centre ancien, le parc locatif est essentiellement privé. A l'inverse, les logements HLM sont majoritaires dans le secteur Est et les Hucherolles.

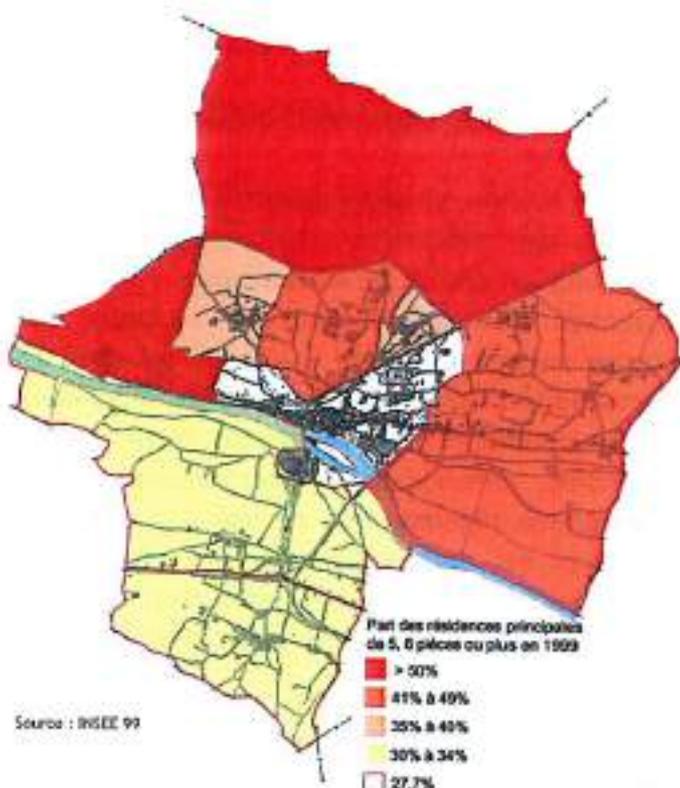


2001CG : JH2EE 20

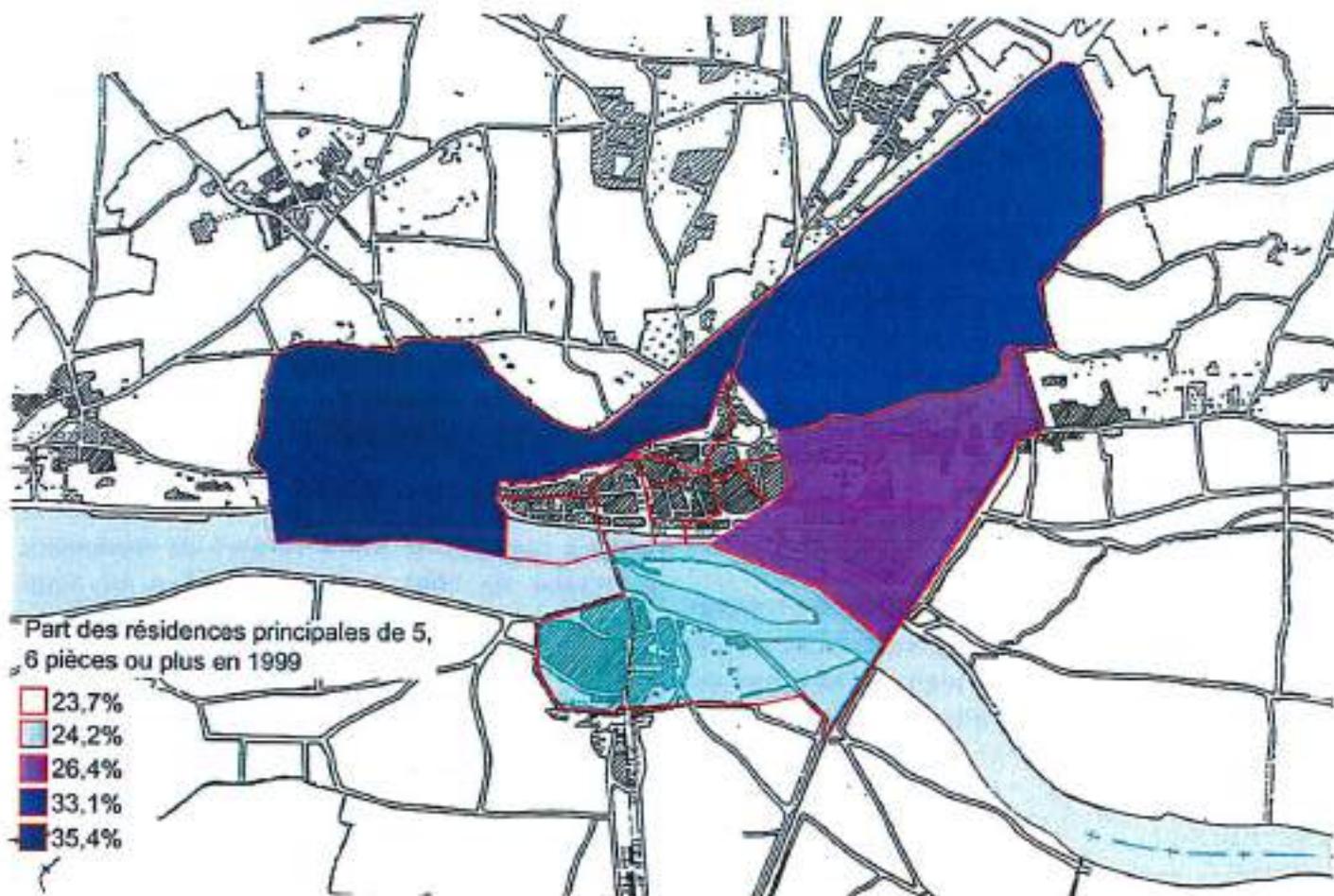
2.2.7 LA PART DES GRANDS LOGEMENTS

Les logements de 5-6 pièces ou plus sont répartis de manière inégale sur le territoire communal. Le Nord de la Vienne, mise à part le centre ville, rassemble un grand nombre de logements de grande taille. Ceux-ci sont majoritaires à l'extrême Ouest et à l'extrême Nord. A l'inverse, le centre ville, St-Lazare et Parilly ne comptent que très peu de grands logements.

A l'échelle du centre ville, ce sont les quartiers du centre ancien, du secteur Est et du Faubourg St-Jacques qui comptent le moins de logements de grande taille. Les Hucherolles et le Faubourg du Vieux Marché se situent, quant à eux, dans la moyenne communale.



Source : INSEE 99



Source : INSEE 99

2.2.8 SYNTHÈSE DES LOGEMENTS

La synthèse des logements à Chinon

Chinon a connu un accroissement important de son parc de résidences principales durant les années 90. Le centre de la commune a concentré l'essentiel de ces créations de logement. La vacance reste importante à Chinon, malgré les efforts réalisés durant les années 90. Ce phénomène est principalement localisé dans le centre ancien. Néanmoins, certains villages abritent également de nombreux logements de ce type. La commune de Chinon est marquée par un parc locatif et social important, faisant de la ville un pôle urbain attractif pour les ménages en quête d'un logement à louer.

La Rochelle est le quartier de la commune qui a connu le rythme de construction le plus fort de 90 à 99. Ainsi, plus d'un logement sur quatre a moins de 15 ans. En 1999, aucune résidence principale ne souffrait d'inconfort. Malgré cette forte pression immobilière, de nombreux logements anciens restent vacants dans le village. Celui-ci est marqué par la présence d'une cité EDF et d'un ensemble de logements sociaux.

St-Lazare fait partie des quartiers qui ont accueilli le moins de constructions entre 1990 et 1999. Le village paraît plus propice à la villégiature, au regard du nombre de résidences secondaires.

Il concentre le plus grand nombre de cas de vacance en dehors du centre ville et quelques logements pâtissent, aujourd'hui encore, d'un manque de confort. Le parc de logements est dominé par des constructions du XIX^{ème} siècle.

Le village s'est progressivement positionné comme un lieu d'accueil des nouveaux arrivants à Chinon qui trouvent dans les nombreuses maisons individuelles à louer une solution rapide d'installation.

Aux Loges, un logement par an a été créé dans les années 90. Les logements vacants sont quasi-inexistants. Néanmoins, 5 résidences principales souffraient toujours d'inconfort à la fin des années 90.

Malgré un rythme régulier de constructions neuves, le village des Loges reste un lieu privilégié pour les résidences secondaires mais ne dispose pas de réelle capacité locative.

Les Closeaux

Le parc de résidences principales a fortement augmenté entre 1990 et 1999, permettant de maintenir la population. Néanmoins, le nombre de logements vacants a lui aussi fortement augmenté. Les années 60-70 ont été une période de forte croissance pour le village. Cette croissance s'est effectuée essentiellement au profit des propriétaires occupants, les locataires étant restés peu nombreux aux Closeaux.

St-Louans

Le nombre de logements a augmenté légèrement entre 1990 et 1999, mais suffisamment pour engendrer une croissance démographique. Cette augmentation s'est accompagnée d'une diminution par deux des logements vacants qui restent néanmoins au nombre de 8 en 1999.

Parilly

Parilly a conservé le même nombre de résidences principales de 1990 à 1999, ce qui a eu pour conséquence de diminuer le nombre d'habitants. La vacance est apparue sur la même période. En 1999, 16 logements étaient vacants. L'inconfort est également resté à un niveau important. Enfin, le parc ancien domine très largement le village.

La synthèse des logements dans le centre-ville

Le centre ancien a accueilli près d'une centaine de créations de logements durant la décennie 90. Il reste néanmoins le quartier de la ville le plus touché par la vacance, malgré l'ensemble des efforts réalisés en matière de réhabilitation et de lutte contre l'inconfort.

Le Faubourg St-Jacques a bénéficié de peu de nouvelles résidences principales entre 1990 et 1999. Le nombre de logements vacants y est encore important et a légèrement augmenté durant la décennie 90. L'inconfort, quant à lui, reste un problème non négligeable.

Le secteur Est a vu croître de manière considérable son parc de résidences principales, tout en limitant les logements vacants et en luttant fortement contre les problèmes d'inconfort.

Les Hucherolles a également profité d'une augmentation du nombre total de résidences principales entre 1990 et 1999. Cette croissance s'est doublée d'une diminution du nombre total de logements vacants et d'une amélioration du niveau de confort des habitations.

Le Faubourg du Vieux Marché est le seul secteur du centre ville qui a vu baisser son nombre total de résidences principales de 1990 à 1999. Il a également connu une stabilisation de la vacance et une amélioration du confort des logements.

2.3 CARTES D'IDENTITÉ

2.3.1 LA VILLE

LE CENTRE ANCIEN



- Augmentation de la population
- Accueil de nombreuses personnes âgées
- Forte représentation des personnes isolées
- Nombreuses créations de logements
- Vacance constante et importante
- Effort de réhabilitation considérable

LE SECTEUR EST



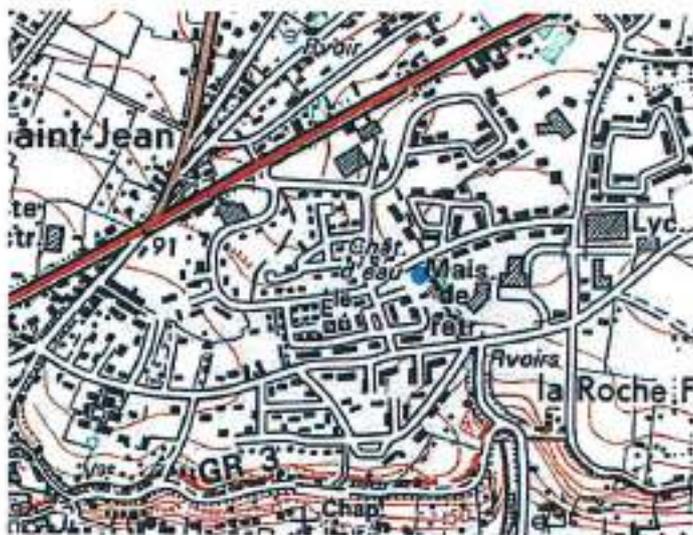
- Augmentation de la population
- Départ massif des jeunes
- Augmentation des personnes âgées
- Forte augmentation des résidences principales
- Vacance contenue

LE FAUBOURG DU VIEUX MARCHÉ



- Plus forte baisse démographique de la commune
- Départ des jeunes et déplacement des personnes âgées vers le secteur Est
- Diminution du nombre de résidences principales
- Stabilisation de la vacance
- Vacance contenue

LES HUCHEROLLES



- Baisse démographique
- Départ massif des jeunes
- Légère augmentation des résidences principales
- Baisse des logements vacants
- Amélioration du confort

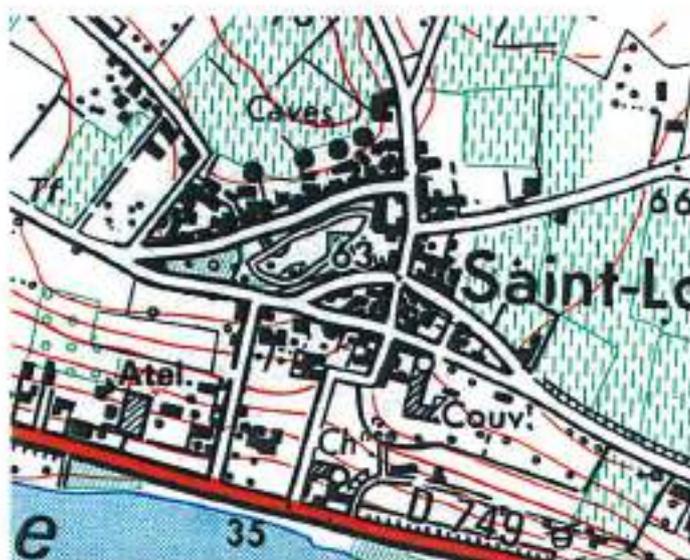
LE FAUBOURG ST-JACQUES



- Augmentation de la population
- Départ des jeunes et arrivée des personnes âgées
- Isolement progressif des ménages
- Peu de résidences principales nouvelles
- Vacance importante

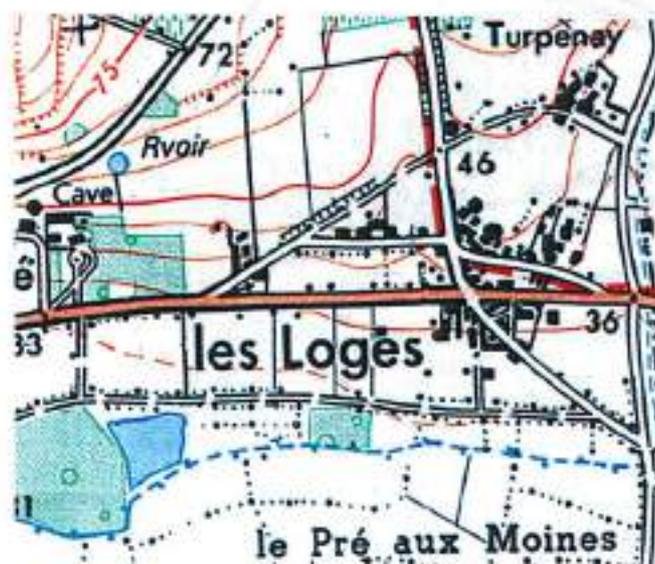
2.3.2 LES VILLAGES

ST-LOUANS



- Forte croissance démographique
- Accueil de jeunes de moins de 20 ans
- Présence d'une maison de retraite
- Peu de personnes isolées par ailleurs
- Léger rythme de construction
- Fort recul de la vacance avec néanmoins 8 cas restant.

LES LOGES



- Dynamisme démographique maintenu malgré un secteur en perte de vitesse
- Population jeune
- Peu de personnes isolées et de familles monoparentales
- 2/3 des habitants travaillent à Chinon
- Rythme constant de constructions neuves
- Pas de capacité d'accueil en logement locatif
- Très peu de logements vacants mais quelques cas d'inconfort subsistent

LES CLOSEAUX



- Forte croissance démographique
- Accueil de jeunes de moins de 20 ans
- Peu de personnes isolées
- Forte augmentation du nombre de logements
- Augmentation de la vacance
- Peu de logements sociaux

ST-LAZARE



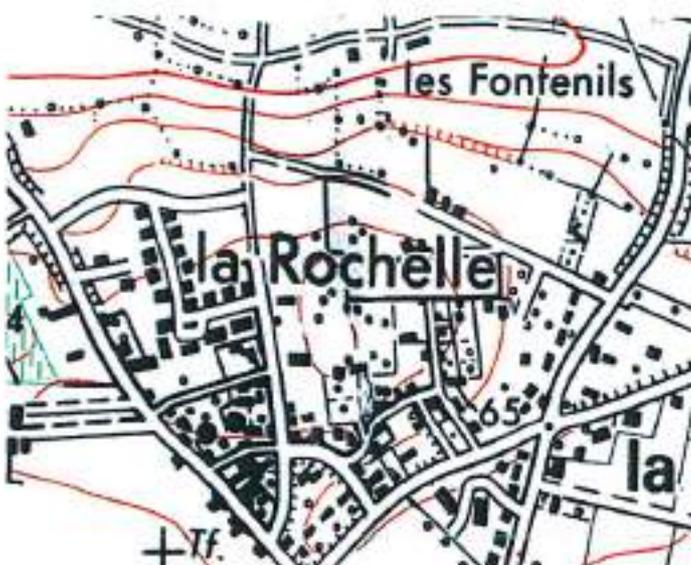
- Légère croissance démographique
- Accueil de quelques jeunes
- Nombre important de personnes âgées
- 2 habitants sur 3 travaillent à Chinon
- L'essentiel du bâti date du XIX^{ème} siècle
- Nombreuses maisons individuelles à louer
- Nombre important de résidences secondaires
- Taux de vacance inquiétant

PARILLY



- Forte baisse démographique
- Départ des jeunes
- Augmentation importante des plus âgés
- Nombreuses familles monoparentales et personnes isolées
- Faible taux d'activités et peu de mobilité
- Aucune résidence principale supplémentaire
- Apparition d'un nombre très inquiétant de logements
- L'inconfort des logements reste important
- Le parc ancien domine très largement

LA ROCHELLE

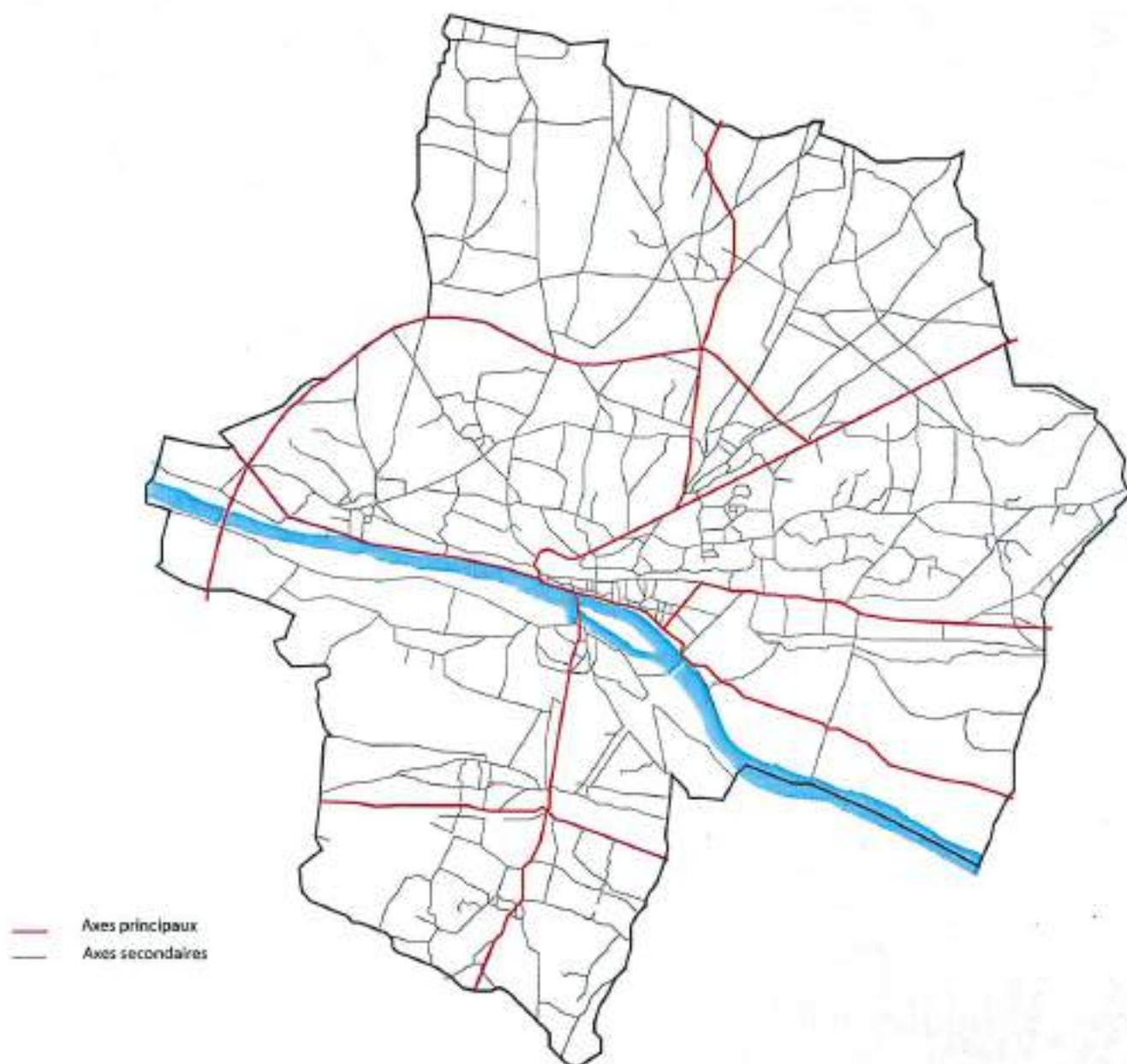


- Forte augmentation de la population
- Accueil de nombreuses familles avec enfants
- Peu de personnes âgées
- 1 habitant sur 2 travaille à l'extérieur de Chinon
- Rythme élevé de constructions neuves
- Large domination des logements de moins de 15 ans
- De nombreux logements vacants
- Un parc locatif développé (EDF + HLM)

2.4 TRANSPORTS ET RÉSEAUX

2.4.1 TRAME VIAIRE

Trame Viaire à Chinon



La structure viaire de Chinon se hiérarchise en trois catégories de voiries :

1. Les voiries de liaison entre les pôles urbains du Chinonais et des cantons limitrophes

Trois axes principaux relient Chinon aux autres villes :

- La route départementale D 751 entre Chinon et Tours-Azay le Rideau. Première voie de transit depuis Chinon, elle accueillait en moyenne journalière 7 519 véhicules en 2002, dont 8,2 % de poids lourds. Son réaménagement récent permet d'atteindre l'agglomération de Tours en 35 mn. Elle traverse la forêt de Chinon.

- La route départementale D 751 entre Chinon et Saumur/Candes Saint Martin. 3 519 véhicules empruntaient quotidiennement cette voie avant 2002. Elle se situe hors territoire communal.

- La route départementale D 749 entre Chinon (Saint Lazare) et Richelieu ou Sainte Maure de Touraine/L'île Bouchard. Elle recevait un trafic journalier de 6 929 véhicules avant 2002.

Sur le territoire communal, la connexion entre les deux tronçons de la D 751 est assurée par la déviation Nord et Ouest de Chinon (D 751), ouvrage datant de 1986 délestant le centre-ville du flux automobile par la D 751bis nommée route de Tours.

Entre la D 751 et la D 749, la route D 751 assure la connexion Sud hors centre-ville. Son parcours suit le coteau Sud de Chinon en offrant un paysage naturel et architectural intéressant.

De ce premier échelon de voies, d'autres routes départementales de trafic moindre partent relier Chinon à Huismes (D 16), l'île Bouchard (D 8), Marçay (D 116). Les quatre entrées de ville de Chinon se situent au départ de ces voies :

- L'entrée Nord, sur le plateau Nord à la jonction de la route de Tours et de la D 751 en direction de Tours
- Les entrées Ouest et Est le long de la Vienne sur la D 749 qui relie la déviation à l'Ouest à la D 8 à l'Est
- L'entrée Sud au-delà de la Vienne, au niveau du village de Saint Lazare à la jonction des D 751 et D 749, en empruntant la route sur digue D 749.

2. Les voiries de liaison intra-communale

Elles constituent le véritable réseau d'irrigation du territoire communal, reliant entre eux quartiers, villages et hameaux.

La densité de ce réseau est proportionnelle à la densité bâtie. La ville centre reçoit par conséquent le maillage le plus fin ; les espaces boisés et la plaine inondable bénéficient d'un réseau très distendu.

3. Les voiries de desserte interne

Elles correspondent à la desserte des « intérieurs » urbains que représentent les petites unités urbanisées telles les hameaux, les zones pavillonnaires (lotissements, ...). Ce sont soit des voies de bouclage, soit des voies en impasse, bouclées sur une voie de liaison intra communale.

Le développement de l'urbanisme pavillonnaire tend à multiplier l'usage de cette catégorie de voie.

L'organisation du projet prendra également en compte les nouveaux écoulements issus de l'imperméabilisation du sol et de la création d'activités nouvelles : gestion des écoulements, aussi bien quantitatifs que qualitatifs.

2.4.2 VOIE FLUVIALE

La Vienne reçoit un usage très limité. La navigation est confinée aux loisirs (cabotage, kayak) et reste dépendante des conditions de navigabilité : hauteur minimum d'eau et crues. La détente prend également place sur les abords de la rivière : plages, camping, promenade depuis les quais et sur l'île de Tours.

L'exploitation touristique de la Vienne peut être largement renforcée.

2.4.3 VOIE FERREE

La commune de Chinon dispose d'une exploitation ferroviaire sur une partie de son réseau ferré.

- L'exploitation commerciale, sur la ligne Tours - Chinon jusqu'à la gare située en centre-ville

Le réaménagement récent de la liaison, associé à une fréquence soutenue et une politique tarifaire incitative, permet à la SNCF de disposer d'un mode de transport compétitif face à la route, malgré un temps de trajet légèrement supérieur par les rails (entre 50 et 60 mm pour un trajet en TER, mais de centre-ville à centre-ville).

- Fréquence sens Chinon - Tours (en semaine) : 9 trajets de 6 h 35 à 19 h 15
- Fréquence sens Tours - Chinon (en semaine) 11 trajets de 5 h 35 à 19 h 28
- Abonnement professionnel et hebdomadaire : 20,90 euros, soit un coût quotidien aller-retour de 4,18 euros
- Abonnement professionnel mensuel : 75,30 euros soit un coût quotidien aller-retour de 3,77 euros

La ligne SNCF est en outre relayée localement par les services de transports en commun: Sitravel à Chinon, et Fil Bleu à Tours.

- Un potentiel touristique à exploiter

Les lignes Chinon - Richelieu et Chinon - Loudun ne sont plus exploitées.

A l'état d'abandon, elles représentent néanmoins un potentiel d'avenir sur le réseau viaire de la commune et au-delà, en particulier pour un éventuel usage touristique, potentiel pour autant soumis à des investissements importants.

2.4.4 TRANSPORTS EN COMMUN

La commune de Chinon est desservie par deux lignes de transports en commun par autocar, exploitées par le Sitravel:

- La ligne A, qui assure des liaisons intercommunales.

Elle comprend : le parcours Chinon gare SNCF - Port Boulet gare SCNF via Avoine et Beaumont ; le parcours Chinon gare SNCF - Bertignolles à Savigny via Avoine et Beaumont ; et enfin, le parcours Chinon place Jeanne d'Arc - Le Néman à Avoine via Huismes et Beaumont.

- La ligne B, qui circule dans Chinon avec une extension jusqu'à l'hôpital François Rabelais sur Saint-Benoît-la-Forêt.

Elle comprend : le parcours Saint-Louans - hôpital via l'Hôtel de ville, la gare SNCF et l'espace Mendès France aux Hucherolles ; le parcours gare SNCF - Saint-Louans, le parcours gare SNCF - zone industrielle ; le parcours zone industrielle - Hôtel de ville via la gare SNCF ; le parcours gare SCNF - Parilly ; le parcours Parilly - Hôtel de ville ; le parcours Boisses - lycée Rabelais via l'espace mendès France et le collège Jean Zay ; et enfin, le parcours lycée Rabelais - Boisses via l'espace mendès France et le collège Jean Zay.

Les lignes circulent en journée, avec des fréquences variables selon les jours et les périodes scolaires.

Des correspondances sont assurées entre les lignes, et avec les trains SCNF.

L'abonnement mensuel s'élève à 19,20 euros et 11,20 euros pour les scolaires. Le montant du ticket à l'unité est de 1,20 euros. (tarifs 2004).

2.4.5 CHEMINEMENTS

Un grand nombre de chemins irrigue l'ensemble du territoire communal et apparaît comme des nervures à l'échelle de Chinon. Certains de ces chemins, plus ou moins aménagés, représentent un enjeu particulier pour Chinon.

- Au Sud de la Vienne : des cheminement sont particulièrement intéressants en raison de leur capacité à mettre en valeur les atout paysagers et naturels du Sud de la commune. Il s'agit de l'ancienne voie ferrée et du chemin longeant la Vienne au Sud.

- Au Nord, les chemins irriguent le coteau du Nord au Sud et les très nombreux chemins permettent de faire le lien entre les zones bâties et l'espace naturel ou viticole. Parmi eux, l'ancienne voie ferrée de la Vallée Froide constitue un enjeu particulier.

Certains cheminements constituent des itinéraires de randonnées.

Ils sont balisés par le Comité Départemental de la Fédération Française de la Randonnée Pédestre pour l'Indre-et-Loire (CRDP 37). La commune de Chinon est traversée par:

- un itinéraire de grande randonnée, le GR 3 qui relie Blois à Saumur,
- un itinéraire de petite randonnée de 8,5 km à l'intérieur du périmètre communal.

2.4.6 RESEAUX DIVERS

- Réseaux d'eau

La gestion (distribution, entretien) du réseau d'eau est assurée sous contrat d'affermage avec la Générale des Eaux.

- Réseaux d'eau potable

L'aduction d'eau potable s'effectue à partir de captages provenant de deux forages, sur le territoire communal:

- le forage au lieu-dit «Prairie de Saint-Mexme», pour un volume à prélever maximum de 120 m³/h et 2400 m³/j,

- le forage au lieu-dit «Prairies des Champs Pulans», pour un volume à prélever maximum de 60 m³/h et 1200 m³/j,

L'alimentation est complétée par le réseau du syndicat de Cravant-Rivière à partir d'un point de connexion situé auprès de la route du Pressoir.

Un quatrième forage renforce le dispositif: le forage au lieu-dit «Parilly» sur Chinon, qui n'est pas exploité en continu mais qui existe néanmoins en secours.

- Réseaux d'assainissement

La majeure partie de la ville continue de Chinon est dotée d'un réseau d'assainissement collectif (Schéma Directeur approuvé le 08/11/2002). La Carte d'Agglomération prévoit une mise en conformité du réseau de Chinon avec le Plan de zonage assainissement Eaux Usées, au 01/01/2006.

Le réseau débouche sur la station d'épuration de Saint-Louans, qui fonctionne par bassin d'aération et rejet dans la Vienne.

Les secteurs non desservis par ce réseau utilisent des systèmes d'assainissement individuels.

Ces réseaux sont décrits dans les annexes sanitaires.

- Réseaux de transport d'énergie

- Electricité

La centrale nucléaire de Chinon - Avoine pourvoit largement aux besoins d'électricité de la commune. Le territoire communal est traversé par plusieurs lignes à haute et moyenne tension.

- Gaz

Le territoire communal bénéficie d'une canalisation de transport de gaz depuis 1991. Cette canalisation est raccordée à la ligne Semblancay - Bourgueil.

- Elimination des déchets

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères sont effectués par le Syndicat Mixte du Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) du Chinonais. Le SMICTOM pratique le tri sélectif depuis 1999 avec un centre de tri situé sur la zone industrielle de Chinon.

Le traitement des déchets est réalisé par incinération dans l'usine de Saint-Benoît-la-Forêt, et par enfouissement hors territoire communal. L'usine de St Benoît favorise la valorisation énergétique avec la production de vapeur pour chauffer l'hôpital de Saint-Benoît-la-Forêt.

Une déchetterie est installée aux Closeaux à Chinon, ouverte au public les après-midi du lundi au samedi.

2.5 EQUIPEMENTS ET SERVICES

2.5.1 EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics de Chinon sont les suivants :

• Équipements scolaires

- Crèche « Fréquence Mômes » (rue des Templiers)
- Halte-garderie Jacques Prévert (Les Hucherolles)
- École maternelle Claude Monet (rue Hoche)
- École maternelle Jacques Prévert (Les Hucherolles)
- École maternelle Rochelude (rue des Fontenils)
- École maternelle Jean Jaurès (avenue Gambetta)
- Cantine école Jean Jaurès (avenue Gambetta)
- Groupe Primaire Jean Jaurès
- École Mirabeau (Place Mirabeau)
- École Saint Joseph, maternelle et primaire (rue Jules Rouleau)
- École primaire Jacques Prévert
- Collège d'enseignement secondaire Jean Zay (rue Auguste Correch)
- Collège d'enseignement secondaire Saint Joseph (rue de Buffon)
- Lycée Saint Joseph
- Lycée Professionnel Joseph Cugnot (Les Hucherolles)
- Lycée nationalisé Rabelais (quai Danton)

• Équipements sportifs

- Gymnase Jean-Zay (rue Paul Huet)
- Gymnase Félic Moron (Les Hucherolles) équipé d'une piste d'athlétisme
- Gymnase Rabelais (quai Danton)
- Stade municipal R. Bourdon (quai Ile Sonnante) équipé d'un terrain de football ainsi que d'un terrain de rugby
- Stade de la Plaine des Vaux
- Salle Pierre de Coubertin
- Salle Paul Huet
- Terrains de tennis
- Dojo
- Piscine municipale (quai Danton)
- Boulodrome (rue Descartes)
- Stand de tir (Trottes-Loups)
- Hippodrome de Grigny (route de Saumur)

• Équipements culturels

- École de musique Pierre Tabbart (Place Mirabeau)
- Cinéma Rabelais (14 rue Rabelais)
- Bibliothèque municipale (Place du Général De Gaulle)
- Bibliothèque départementale de Touraine (Les Hucherolles)
- Archives municipales

- Espace François Rabelais, centre de congrès (La digue St Jacques)
- Galerie d'exposition d'art contemporain
- Maison de la Rivière (12 quai Pasteur)
- Musée du Vieux Chinon (44 rue Haute St Maurice)
- Musée Jeanne d'Arc, situé dans le château de Chinon
- Maison des associations

2.5.2 SERVICES ET VIE ASSOCIATIVE

En tant que sous-préfecture d'Indre-et-Loire, la commune de Chinon est dotée d'un réseau de services publics de proximité relativement abondant permettant de répondre à la plupart des besoins des habitants.

S'ajoute à ces services la création de nombreuses associations loi 1901.

• Les services publics

Les services publics existants sur la commune sont :

- La Mairie située place du Général De Gaulle
- Les ateliers municipaux
- Les services techniques
- La gare SNCF
- La gendarmerie (place Jeanne d'Arc)
- La police municipale (place du Général De Gaulle)
- La Sous-préfecture (rue Philippe de Commines)
- La Poste (quai Jeanne d'Arc)
- L'hôpital Rabelais (route de Tours)
- L'office de tourisme (place Hofheim)
- Le centre de secours et d'incendie
- L'hôtel des impôts (boulevard Paul-Louis Courier)
- La subdivision de l'équipement
- EDF
- Télécom
- ANPE
- L'OPAC 37 (avenue Labussière)
- Le Centre Intercommunal d'Actions Sociales (CIAS - rue Ronsard)

• Les associations

Chinon étant une commune de 8 712 habitants, le nombre de structures associatives est important. Ces associations sont subsidiaires aux services publics existants sur la commune puisqu'elles permettent également de répondre aux besoins et attentes des habitants.

On peut distinguer 7 catégories d'associations :

- Associations Vie Sportive : On en dénombre 34 concernant les différents sports proposés dans la commune (du football jusqu'au kayak en passant par le tir-à-l'arc et le skateboard) .
- Associations Vie Culturelle : On y compte 31 associations relatives au patrimoine, à la musique, au chant, à la poésie, au théâtre, à la peinture...
- Associations de Loisirs : 21 associations sont à classer dans cette catégorie. On y trouve des associations sur la philatélie, la chasse, le tarot, l'astronomie, les langues...

- Associations Enfance et Jeunesse : Cette catégorie se compose de 2 associations :

- L'association Culture Loisirs Accueil et Animation en Chinonais (C.L.A.A.C.)
- Association A.C.H.I.L.

- Associations Vie Sociale : On peut y répertorier 19 associations comme l'Association de Services et Soins à Domicile du Chinonais (ASSAD), le Relais du Cœur, ou encore le Secours Catholique.....

- Associations Vie Citoyenne : Il s'agit de 14 associations touchant la coopération et le jumelage (par exemple le Comité de Jumelage Chinon-Tivernon, SOLIDAFASO...) ou encore des associations d'habitants (comme l'Amicale de la Maison de Quartier des Hucherolles, ou encore les Amis des Coteaux Sainte-Radegonde et Saint Martin...).

Enfin, il existe une quinzaine d'autres associations sur des domaines divers dont on peut citer pour exemple l'Association des Entreprises de Chinon (ADEC), l'ADESVV ou encore l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Chinonais (ADUC).

2.6 ACTIVITES ECONOMIQUES

2.6.1 AGRICULTURE

La superficie agricole utile sur la commune de Chinon est de 1 837 hectares, ce qui représentait 47 % du territoire communal en 2000. Quant à la superficie agricole utile des exploitations ayant leur siège dans la commune, celle-ci s'élève à 938 hectares.

L'agriculture chinonaise est fortement marquée par ses vignes. Ainsi en 2000, 340 hectares de terres étaient consacrés aux vignes avec des zones classées d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

On recensait, à cette époque, 53 exploitations viticoles. Sur ces 53, seuls 32 viticulteurs détenaient l'appellation Chinon, avec des terres principalement localisées au nord de la Vienne (St Louans, La Rochelle, Les Cluseaux, Les Loges).

Après la viticulture, les céréales représentent une culture très présente avec la moitié des terres laboureables.

Par ailleurs, les élevages de bovins et volailles, qui étaient très développés en 1979, ont fortement disparu. En 2004, seul subsistait un élevage de bovins.

Enfin, en 2000, on dénombrait 71 chefs d'exploitation et exploitants sur la commune dont un exploitant sur deux avait plus de 55 ans.

2.6.2 COMMERCES ET SERVICES

En tant que chef-lieu de canton, Chinon dispose d'un réseau de commerces et services. On peut ainsi observer 3 zones :

- Le centre-ville : Le centre-ville possède un rôle de proximité, par sa concentration de commerces et de services. Cela lui apporte un dynamisme important.

Tous les types de commerces et de services y sont représentés : superette, boulangeries, fleuristes, salons de coiffure, restaurants, pharmacies, charcuteries, banques, buralistes...

De plus, tous les jeudis, se déroule un marché très vivant situé sur la place Jeanne d'Arc.

Ce dynamisme est un élément essentiel dans l'attrait de la ville historique.

- Saint-Lazare : Une petite zone commerciale est implantée dans cet ancien village situé au Sud de la Vienne. Cette zone est localisée sur la route de Saumur qui se voit ainsi conférer un rôle économique. Les commerces que l'on y trouve sont entre autre des commerces d'habillement (avec L'ENTREPÔT pour la vente de chaussures), on encore des commerces de décoration (comme BIG MAG BAZAR pour la vente du linge de maison).

- Saint-Jean : Ce quartier, situé sur la route de Tours, possède lui aussi une activité de commerces et de services. Y sont installés un supermarché (Intermarché), une station-service, un pressing...

Cependant et malgré l'existence de ces 3 zones, on peut noter un léger manque de petits commerces de proximité dans les hameaux.

2.6.3 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Chinon possède un site majeur lié à l'industrie : il s'agit de la Plaine des Vaux située au Nord-Est de la commune.

Cette zone industrielle regroupe un peu moins de 50 entreprises travaillant dans des domaines industriels très variés :

- entreprise de caoutchouc-emballage (TURBIGOM)
- entreprises automobile (RENAULT, FORD)
- entreprises de charpente en bois (BOUSSIQUE)
- entreprise de menuiserie industrielle (CAT)
- entreprise de maintenance industrielle (ITS MAINTENANCE, TECHMAN SARL)
- entreprise de matériaux de construction (STE NOUVELLE ETS BOIS-CENTRE OUEST)
- entreprises de travaux publics (HEGRON)...

Un développement en continuité de cette zone doit être privilégié, afin de ne pas créer un nouvel espace d'activité.

De plus, Chinon détient un tissu artisanal important. On peut dès lors trouver de nombreux artisans œuvrant dans des activités différentes :

- tapissier
- charpentiers
- plombiers
- couvreurs
- maçons
- ébénistes
- électriciens
- peintres
- menuisiers
- maréchal-ferrant, forgeron...

2.6.4 DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

En 1999, 61,5 % des habitants de Chinon exerçaient leur emploi sur le territoire communal. Ce taux important illustre le rôle moteur que joue Chinon dans le dynamisme économique de l'ensemble du chinonais. Ce taux est également le signe d'une bonne capacité de la commune à maintenir sa population et d'une vie économique locale dynamique.

C'est dans le centre ancien, le secteur Est et le Faubourg que l'on retrouve les taux les plus importants (>70 %). Inversement, au Nord et à l'Ouest de la commune, entre 40 et 50 % des habitants partent quotidiennement travailler à l'extérieur de Chinon. Cette situation s'explique notamment par la bonne accessibilité aux axes de transport dans ce secteur (déviation, route de Tours).

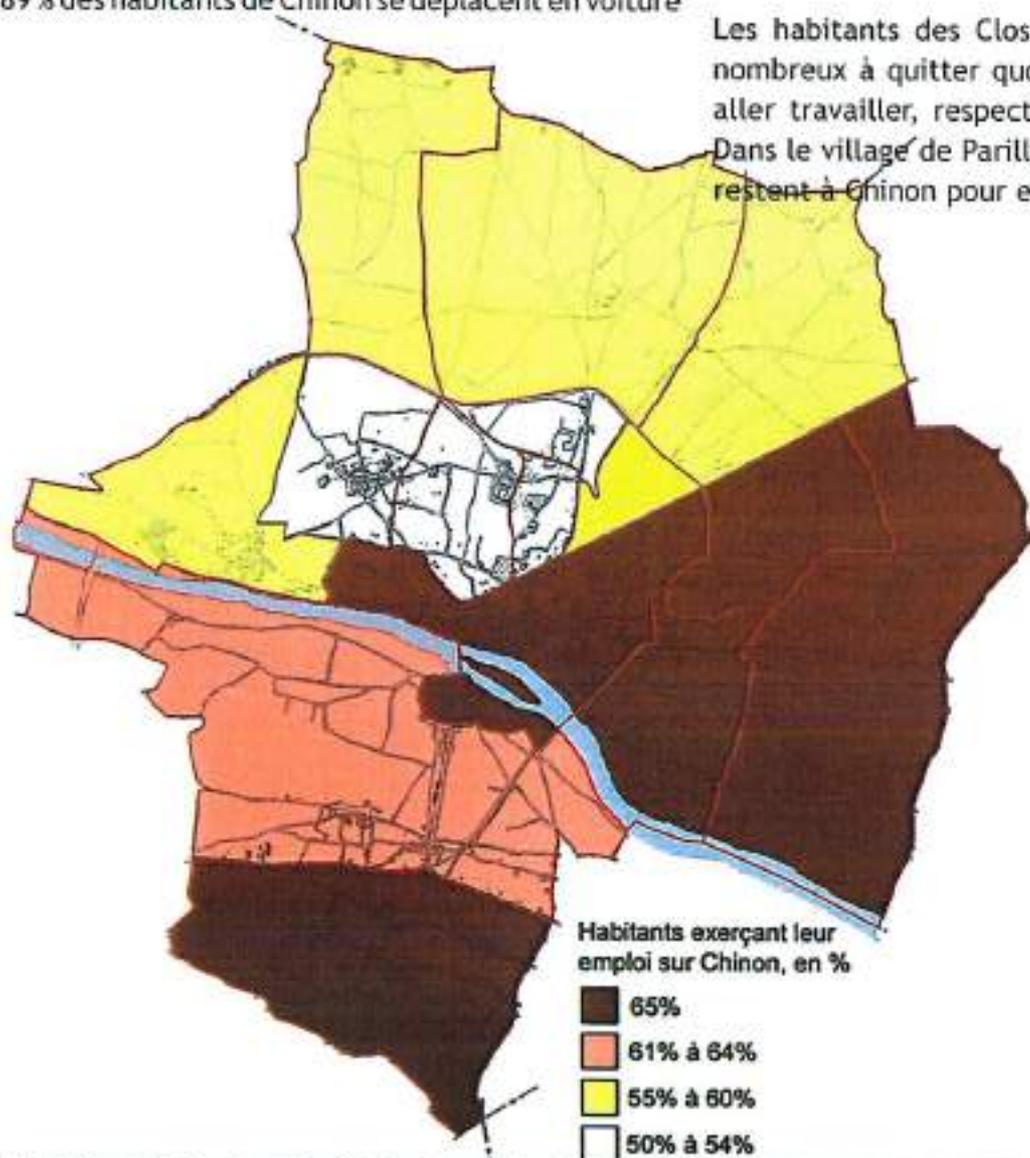
89 % des habitants de Chinon se déplacent en voiture

particulière pour se rendre à leur lieu de travail. Seules 250 personnes utilisent un autre moyen de transport (2 roues ou transport en commun).

Le village de La Rochelle détient le taux le plus bas d'habitants travaillant à Chinon (51 %). Cette situation s'accompagne d'une très forte utilisation de la voiture pour les déplacements (plus de 9 habitants sur 10). St-Lazare est proche de la moyenne communale pour ce qui concerne le lieu de travail. En dehors du centre ville, St-Lazare est parmi les secteurs où les habitants utilisent le plus un autre moyen de transport que la voiture individuelle. 13 % se déplacent en deux roues ou en transport en commun.

Dans le village des Loges, 2 habitants sur 3 restent sur Chinon pour exercer leur emploi. Moins d'un habitant sur dix utilise un autre moyen de transport que la voiture.

Les habitants des Closeaux et de St-louans sont nombreux à quitter quotidiennement Chinon pour aller travailler, respectivement 43,3 % et 41,3 %. Dans le village de Parilly, près de 2 habitants sur 3 restent à Chinon pour exercer leur emploi.



2.6.5 TOURISME

Sur le plan touristique, Chinon s'inscrit dans le réseau dense de l'offre touristique proposée sur le pays du Chinonais.

En tant que ville porte du pays, point d'appui du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine situé dans le périmètre du Val de Loire inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, Chinon joue un rôle d'animation et d'attraction important, qui ira en se développant.

Les équipements d'hébergement touristiques implantés sur la commune sont nombreux. On dénombre une dizaine d'hôtels classés dont la capacité totale s'élève à 207 chambres, un camping de 277 emplacements et 15 gîtes ruraux dont la capacité d'accueil est de 66 personnes au total.

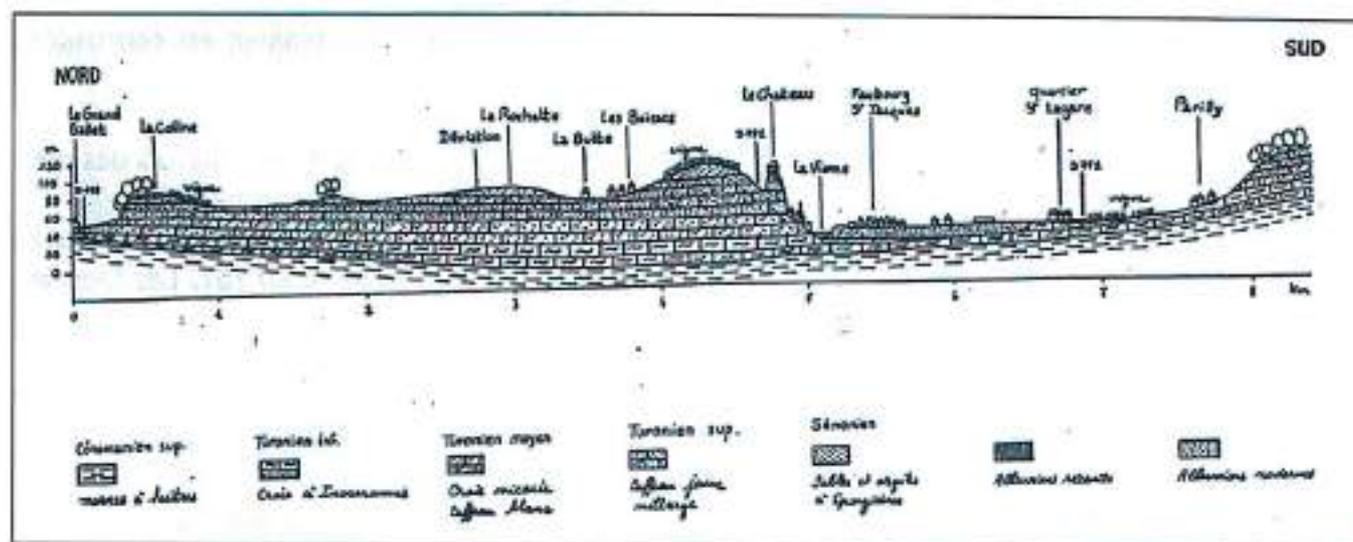
Chinon est donc une ville qui attire chaque année un nombre important de touristes (90 000 visiteurs par an pour la ville et 100 000 en moyenne pour le château). En effet, celle-ci dispose de nombreux atouts : son site, son centre médiéval, son cadre paysager, son château, son fort et ses musées.

Il faut donc continuer à développer l'attractivité de la ville en matière de tourisme.

3. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 SITUATION MORPHOLOGIQUE

3.1.1 GÉOLOGIE



Extrait du rapport de présentation du Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles de la commune de Chinon.

La commune de Chinon est marquée par une profonde géologie :

- **Cénomane supérieur** : Il se compose de matériel détritique grossier, sables et graviers amenés par les fleuves, recouvrant les roches calcaires et marneuses qui se sont formées dans la mer de la période jurassique. Puis ce sont déposés dessus des sables marins et des marnes à huîtres (ces dernières sont des roches sédimentaires argileuses très riches en calcaire).

On trouve le cénomane supérieur sur tout le territoire de la commune de Chinon.

- **Turonien inférieur** (ou craie marneuse): Il s'agit d'une craie tendre, blanchâtre en bancs métriques, séparés par de minces lits marneux. On y distingue des silex noirâtres épars. Son épaisseur est d'une vingtaine de mètres.

On le rencontre au pied du coteau.

- **Turonien moyen** (ou craie micacée): Il se compose de calcaire détritique gris blanchâtre, micacé, glauconieux. Cette roche tendre se présente en bancs de 1 à 3 mètres d'épaisseur, séparés par des lits de craie friable ou de marnes blanches. L'épaisseur du turonien moyen est d'une trentaine de mètres.

On le rencontre au Nord de la commune (au Grand Ballet), au pied du coteau de la rive droite de la Vienne de St Louans aux Loges en passant par la ville ancienne, ainsi que le long du coteau de la rive gauche, au-dessus des hameaux.

Par le passé, le turonien moyen a largement été employé sur la commune de Chinon comme pierre de construction (« Tuffeau Blanc »).

- **Turonien supérieur** (ou tuffeau jaune): Il se présente sous divers aspects : calcaire sableux de couleur jaune passant vers le sommet à un sable coquillier avec une stratification entrecroisée, appelé localement « Millargé ». Sa puissance est d'une quinzaine de mètres.

La millargé est constituée d'éléments siliceux très perméable et pauvre en colloïdes donnant ainsi des sols légers et très secs. Elle est donc favorable à une végétation thermophile et constitue également un excellent matériau de remblais.

Le turonien supérieur constitue la majeure partie du coteau. Le château, en particulier, est construit sur cette roche.

- **Sénonien** : Le sénonien est représenté par des sables quartzeux, fins à grossiers avec parfois des petits lits argileux, des lentilles de graviers et des tables de grès.

Cette formation se rencontre sur les parties les plus élevées du plateau : le sommet des puys du chinonais, l'extension de la forêt de Chinon, les parties récemment urbanisées au Sud de la RD 751, Les Closeaux, L'Echo, et enfin St Louans.

- **Alluvions modernes** : Logiquement, on trouve les alluvions dans le lit majeur de la Vienne, et plus précisément dans le secteur du Faubourg Saint Jacques.

- **Alluvions récentes** : Les alluvions récentes sont, quant à elles, situées au plus au Sud du plateau Sud, essentiellement sur le quartier Saint Lazare.

Ce sont des vignes qui sont plantées dessus.

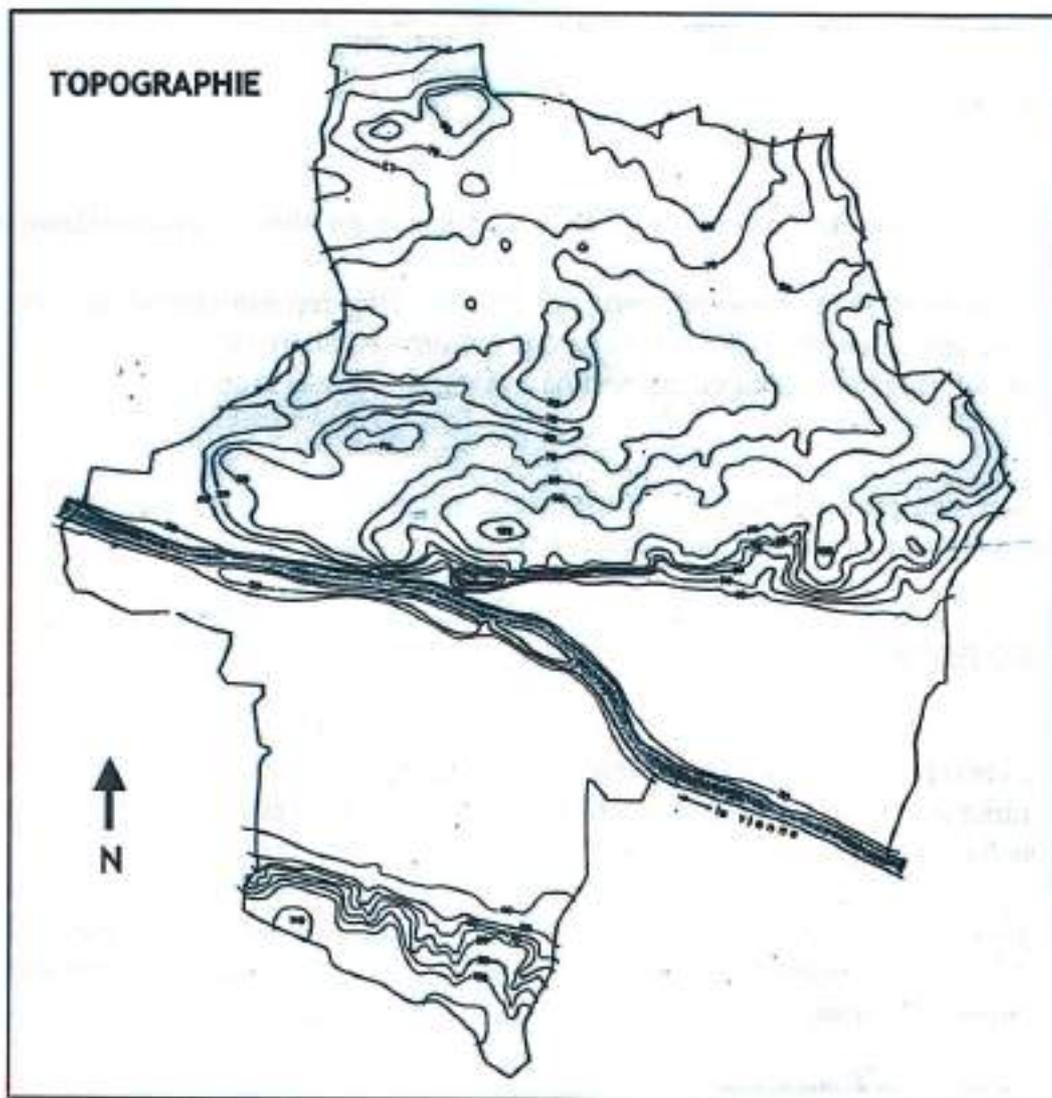
3.1.2 RELIEF ET HYDROGRAPHIE

La commune de Chinon s'étend sur 8 km de long.

Son relief est très marqué :

- Le plateau Sud est orienté selon un pendage Nord-Sud ;
- Le coteau Sud est, quant à lui, orienté Est-Ouest sur un dénivelé de plus de 50 mètres ;
- La Vienne s'écoule sur une altitude moyenne de 28 mètres ;
- Les coteaux Nord sont orientés plein Sud, avec un dénivelé d'une cinquantaine de mètres ;
- Le plateau Nord oscille entre 60 et 100 mètres.

Les bords de la Vienne sont régulièrement soumis à inondations ce qui a entraîné la création d'un périmètre de zone inondable.



3.2 OCCUPATION DU SOL

3.2.1 AGRICULTURE

Le sol est nettement occupé par l'activité agricole. Elle concerne en effet 47 % du territoire communal.

Ce sont les terres labourables qui dominent cette occupation . Elles représentent 47,10 % de la superficie agricole utilisée, et sont essentiellement destinées à la culture céréalière (47,52 %).

Un autre usage du sol, très fort à Chinon, est destiné à la vigne. Celle-ci recouvre 34,60 % de la superficie agricole utilisée.

Les terres agricoles sont principalement localisées sur le plateau Nord de la commune. On en retrouve également, mais à moindre proportion, au Sud entre la Plaine inondable et le coteau.

3.2.2 MASSIFS BOISÉS

Les massifs boisés occupent une place importante dans le paysage de la commune de Chinon. Les surfaces boisées représentent à Chinon 230 hectares, soit 2,60 % du territoire communal. Seuls 10 hectares sont soumis au régime forestier.

Certains de ces massifs boisés sont recensés comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. C'est le cas des landes de Trinquebernille, les bois ouest de Huismes et Saint-Benoit-la-Forêt, la vallée et la Garenne de Basse.

Plusieurs types de bois sont à distinguer :

- Les massifs boisés classés : Il s'agit de bois, forêts, parcs qui sont à conserver, à protéger ou à créer.

Plusieurs ensembles sont identifiés sur le territoire de la commune :

- La forêt à l'Est qui constitue la limite communale avec Saint-Benoit-la-Forêt ;
- Les bois de Vaugaudry, de Parilly et de la Vauguyon au Sud correspondant à la limite avec la commune de La Roche-Clermault ;
- Le bois de la Grille situé à l'Est de Chinon, le long du Château de la Grille et derrière Rochambeau-village ;
- Le bois le Pérou localisé au Nord de la commune à proximité du secteur des Trottes Loups
- La Colline et le Puy Besnard, secteurs boisés classés situés au Nord de la commune vers Le Grand Ballet ;

- Les autres massifs boisés : D'autres espaces boisés existent sur Chinon, mais ils n'ont pas été classés. Il s'agit de boisements composés de bosquets ou de petits bois dispersés sur les terres agricoles qui sont principalement situées sur le plateau Nord.

3.2.3 HAIES ET ALIGNEMENTS

La commune de Chinon, en plus de ses massifs boisés, est très marquée par la présence de nombreuses haies ainsi que d'alignements.

Les haies de la vallée de la Vienne forment un maillage bocager plus ou moins lâche de part et d'autre de la Vienne. Elles constituent un élément important du patrimoine naturel de la commune. De plus, elles jouent un rôle hydraulique essentiel lors des crues en limitant l'érosion des terres par diminution de la vitesse d'écoulement de l'eau.

Des alignements d'arbres sont également présents sur la plaine inondable de la Vienne comme par exemple la route reliant le quartier de St Lazare au quartier du Faubourg St Jacques qui est bordée de tout son long de majestueux platanes.

3.2.4 EMPRISE DU BÂTI

L'emprise du bâti sur le territoire de Chinon connaît une progression au fil des siècles.

On peut distinguer différents types d'emprise bâtie :

- Le centre ville correspondant au centre médiéval ancien ayant conservé une très grande unité architecturale avec des rues étroites et des bâtiments groupés et denses.

- Le plateau Nord correspond aux extensions récentes de l'urbanisation, avec un ensemble urbain plus étendu et moins dense. Cette urbanisation homogène constitue le modèle de la construction tourangelle (façade en tuffeau, toiture en ardoise à pente de 45° environ, fenêtres plus hautes que larges, volets peints ...).

- Les écarts sont de très anciens villages qui ont été rattachés petit à petit à la commune de Chinon (comme par exemples Parilly, le Quartier St Lazare, Saint Louans...), ou des hameaux constitués autour de fermes fortifiées ou de moulins (c'est le cas entre autres des Moulins de la Rochette, du Grand Ballet ...). Ces écarts sont dispersés sur l'ensemble du territoire du Nord au Sud, de l'Est à l'Ouest.

3.3 ENSEMBLES PAYSAGERS

3.3.1 LE LIT MAJEUR DE LA VIENNE

La Vienne s'écoule à une altitude moyenne de 28 mètres selon une direction Est-Sud-Est/Ouest-Nord-Ouest.

Sa largeur moyenne ne dépasse pas les 300 mètres.

En aval de Chinon, la largeur d'écoulement de la Vienne est réduite. Des ouvrages permettant d'améliorer l'écoulement de la Vienne (des cunettes) y ont été réalisés. Cependant, le courant est accéléré à cet endroit : des obstacles à l'écoulement ont donc été créés afin d'éviter une trop rapide érosion des sols (prairie bocagère).

En amont, la Vienne peut utiliser son lit maximal. L'étranglement constitué à l'aval entraîne un stockage plus abondant de l'eau, avec un courant faible. L'utilisation agricole de ces terrains humides est avant tout orientée vers le maïs ou le tournesol.

Les risques naturels liés à la Vienne sont importants et ont donc donné lieu à la création d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) actuellement en cours de révision.

Ainsi, la Vienne est un ensemble paysager majeur de la commune.

Flanquée de ses coteaux au Nord et au Sud, la rivière est également un lieu formidablement ouvert qui met en scène la ville et depuis laquelle des perspectives majeures s'ouvrent sur le coteau, la ville et le château. De plus, les vues depuis les coteaux vers la vallée offrent également un spectacle naturel riche et vivant.

3.3.2 LE COTEAU NORD

Le coteau Nord de la Vienne à hauteur de Chinon est particulièrement escarpé.

Très pentues en amont de la ville, les pentes s'adoucisent aux extrémités de la commune pour laisser place à la vigne en de nombreux endroits (notamment à l'Est et à l'Ouest de la commune). Ce relief, très pentu, a donné naissance au château ainsi qu'à la ville basse en contre bas.

Les coteaux Nord ne sont entaillés par aucune rivière, si ce n'est le talweg qui sépare l'éperon supportant le château de Chinon du reste du plateau et qu'emprunte la route dite «de Tours».

À l'Ouest, le coteau s'infléchit vers le Nord afin de laisser passer la Vallée sèche de la Durandière à l'intérieur de laquelle passe la déviation Nord de Chinon. Au-delà, commence le pays du Véron.

L'évolution de Chinon sur le plateau a accru le rôle joué par le coteau qui en plus de son importance paysagère est devenu tout à la fois une rupture et un lien au sein de la ville historique. La gestion de cette contradiction constitue un enjeu essentiel pour le développement urbain à venir de Chinon.

3.3.3 LE COTEAU ET LE PLATEAU SUD

Le plateau Sud est une plaine alluviale s'étendant sur une largeur de 2,5 km à 3 km. Les hommes s'y sont installés et y ont créé des espaces de vie plus ou moins importants.

On distingue 4 types d'occupations humaines :

- Le Faubourg Saint-Jacques, remblayé partiellement et protégé par des digues,
- Saint-Lazare en limite de la zone inondable,
- L'urbanisation le long des voies (pour l'essentiel des activités économiques),
- Les écarts, implantés partiellement en zone inondable (Gigny, le Pressoir, Parilly...)

Le plateau est essentiellement boisé. Ce massif forestier occupe au total une superficie de 340 hectares, dont 125 hectares sur la commune de Chinon. Il compose un vestige des boisements qui couvraient le plateau Sud entre les vallées de la Veude et du Négron, et devaient rejoindre la forêt de Fontevraud.

Du fait de ses inondations périodiques, la partie Ouest du plateau est recouverte de prêtres (richesses environnementales à conserver).

L'extrême Sud-Est du plateau n'est pas recouvert par des bois, mais laisse la place à des vignes classées Appellation d'Origine Contrôlée (AOC CHINON).

Concernant le coteau Sud, des zones d'habitat s'y sont développées (Batilly, Vauserein, La Collarderie), souvent autour de caves troglodytes ou d'anciennes carrières.

Dans sa partie basse, le coteau est le plus souvent planté de vignes (principalement situées autour de l'ancien village de Parilly). Dans sa partie haute, on y retrouve les bois du plateau.

3.3.4 LE PLATEAU NORD ET LA FORÊT DE CHINON

Le plateau Nord, comme le coteau Nord, est orienté selon un pendage Nord-Sud.

Le plateau est souvent planté de vignes. Ces terrains constituent, depuis une trentaine d'années, la zone privilégiée d'extension de l'urbanisation qui, par endroit, s'est malheureusement réalisée de manière peu ordonnée, et sans respect du patrimoine existant.

La forêt de Chinon est peu présente sur le territoire communal, dont une seule parcelle (10 hectares) est soumise à la gestion de l'Office National des Forêts.

Le Nord-Est de la commune constitue en effet la limite de la forêt domaniale de Chinon. Une grande partie de ce massif est classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (principalement en raison de la présence d'une faune intéressante comme les cerfs, sangliers...).

Au Sud du territoire communal, le coteau est également recouvert partiellement par la forêt. Celle-ci marque le relief et joue donc un rôle essentiel dans le paysage. Elle s'arrête à la route de Parilly qui marque la limite entre la vigne et la forêt.

Cet équilibre est fragile, puisqu'on observe un effritement progressif de cette forêt, notamment le long des routes qui se dirigent vers le Sud.

3.3.5 LES POINTS DE VUE REMARQUABLES

1) Le Château



Au cœur du Val de Vienne, Chinon tire son charme de la qualité du site naturel et du paysage dans lequel elle s'inscrit.

C'est avant tout son château médiéval, dominant la ville sur un éperon rocheux, qui témoigne du remarquable site dont bénéficie la ville de Chinon, en offrant des points de vue splendides notamment sur la Vienne.

2) La Vienne



La Vienne, affluent de la Loire irrigue la ville de Chinon.

La rivière traverse la commune selon un axe Sud-Est/Ouest-Nord. La Vienne a profondément marqué le paysage du chinonais et particulièrement celui de Chinon.

3) Les Vignes

La vigne participe aussi fortement à l'identité culturelle et paysagère de Chinon. Elle est omniprésente sur la commune depuis le coteau jusqu'aux hameaux les plus reculés.

C'est donc un élément majeur du territoire marquant le paysage et participant à la renommée de la ville.



4) L'allée des arbres vers St Lazare



De nombreux platanes bordent la route départementale 749 allant du Faubourg Saint Jacques à Saint Lazare.

5) L'arrivée sur Chinon par la RD 751 en venant de Tours



6) Les bois



3.4 STRUCTURE URBAINE

3.4.1 EVOLUTION URBAINE

Le développement urbain de Chinon est conditionné par la topographie de la ville.

En effet, l'établissement de la ville s'est tout d'abord cristallisé aux pieds du château avec le développement d'une ville basse. Ce n'est qu'aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles que l'urbanisation dépasse les limites du centre ancien.

L'évolution urbaine se caractérise donc aujourd'hui par une urbanisation dense entre la Vienne et le coteau Nord, un tissu urbain morcelé sur le plateau Nord, où le mitage prédomine et par la présence de hameaux dispersés sur le territoire communal.

Chinon présente, par conséquent, une structure polycentrique avec un centre dense, sur laquelle se greffent trois quartiers (Saint-Jacques, Courances, Les Hucherolles), des villages au nombre de sept (Le petit Bouqueteau, St Louans, La Rochelle, Les Closeaux, Les Loges, Saint-Lazare, Parilly) et plusieurs hameaux dispersés, issus d'anciennes paroisses ou qui se sont développés autour de moulins et de fermes fortifiées. Ces villages, qui furent progressivement rattachés à la commune de Chinon, agrémentent, par leur qualité architecturale, le paysage de Chinon.

3.4.2 LA VILLE HISTORIQUE



À partir du XIX^{ème} siècle, la ville s'étend vers l'Est par des jardins publics. Cette extension s'accélère avec l'arrivée du train en 1874.

L'influence Haussmanienne va marquer l'urbanisation naissante à l'Est.

Parallèlement, de nombreuses habitations purement troglodytiques ont été abandonnées par leurs habitants, durant la période XIX^{ème} - début XX^{ème} siècle, afin de construire la plupart des maisons que l'on voit aujourd'hui sur les coteaux (depuis Sainte-Radegonde jusqu'à La Grille située à l'Est).

Époque de forte pression immobilière, les années 60 ont été marquées par l'avènement des opérations de logements qui permettent à la ville de s'étendre.

C'est essentiellement le plateau qui a accueilli ces logements en nombre, sous forme de programmes de logements sociaux et notamment de lotissement EDF. Ainsi, de nouveaux quartiers se sont créés, séparés de la ville historique par le coteau : Les Hucherolles, la Vallée Froide, etc...

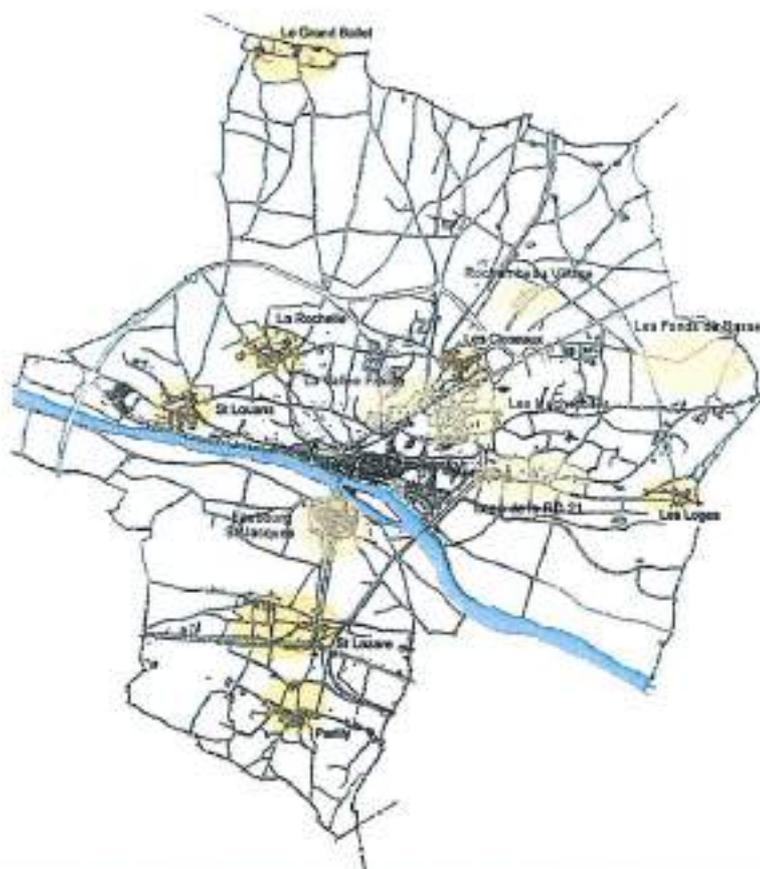
Ces programmes de logements sociaux ont également bouleversé le secteur Est : construction du quartier d'habitat social des Courances de 1960 à 1970.

En 1999, la ville définissait un plan de référence urbain sur le secteur Est, avec l'appui de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Chinonais (ADUC).

Ce plan établissait des objectifs d'aménagement reposant sur la densification de ce secteur et un travail sur les espaces publics. Cette partie de la ville basse était clairement positionnée comme étant le site stratégique du développement urbain de Chinon.

3.4.4 LES VILLAGES ET ÉCARTS

Localisation des secteurs étudiés



Les secteurs urbanisés étudiés se situent soit à proximité immédiate de la ville centre, soit séparés de celle-ci.

Ne sont donc pas inclus les hameaux isolés de taille trop réduite pour jouer un rôle dans l'organisation globale de l'urbanisation de Chinon.

LEGENDE D'ANALYSE

L'analyse identifie deux types de caractère paysager : le paysage urbain et le paysage naturel. Elle s'attache à attribuer une caractéristique paysagère à chaque parcelle. La superposition de ces deux types de caractère permet de repérer les traits d'identité paysagère de chaque secteur étudié.

Le paysage urbain comprend :

-  les parcelles habitées
-  les espaces sportifs et de loisirs
-  les espaces publics hors voirie
-  les parcelles d'activité ou d'équipement public

Le paysage naturel comprend :

-  les champs et prés
-  les vignes
-  les boisements
-  les friches

Le paysage urbain est délimité :

-  les limites urbaines

Le paysage naturel différencie les espaces urbains :

-  les coupures vertes

Les limites administratives et patrimoniales sont repérées :

-  limite communale
-  limite de ZPPAUP

ROCHAMBEAU VILLAGE ET LE PEU D'OLIVET

Il s'agit de deux lieux-dits qui ont reçu une urbanisation pavillonnaire récente et limitée. Ils sont implantés à proximité l'un de l'autre, à l'intérieur d'un boisement en forme de « L », celui-ci se situant sur un plateau agricole et viticole.

L'urbanisation de Rochambeau et Le Peu d'Olivet se caractérise par l'immersion d'un bâti pavillonnaire peu dense dans un espace boisé. Ils représentent actuellement deux petites zones d'habitations, isolées de la ville et de l'avenue du Général De Gaulle relativement proche.

La présence d'un espace sportif en devenir entre eux, et le projet de zone commerciale et artisanale sur la Plaine des Vaux limitrophe, pourraient permettre de transformer cet ensemble en un nouveau quartier.

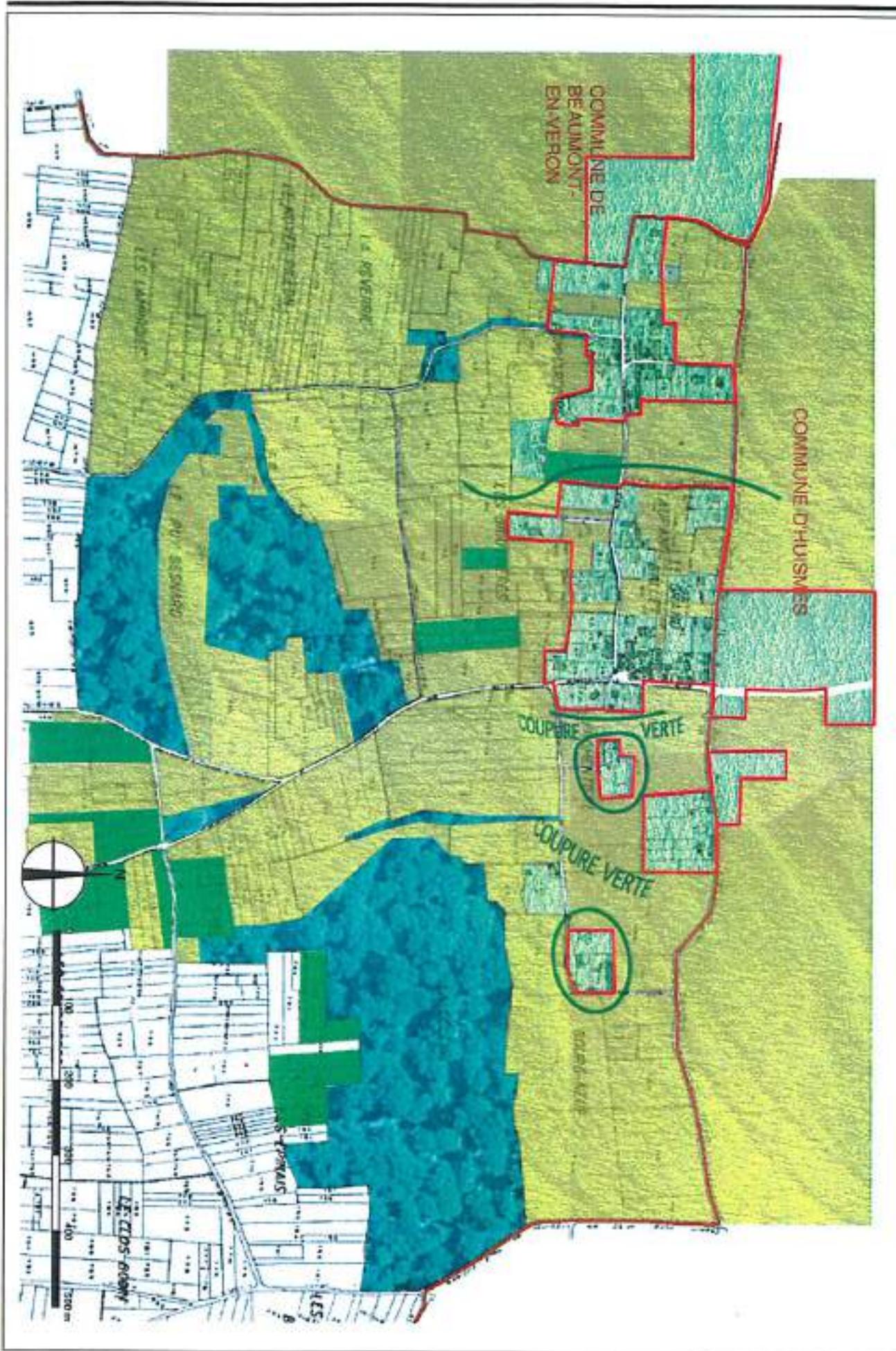
LE GRAND BALLET

Le village est implanté dans un vallon agricole le long de la RD 118 sur un axe Est-Ouest.

Excentré de la ville et des villages de Chinon par de vastes espaces boisés et viticoles, il se tourne davantage vers les communes limitrophes : Huismes et surtout Beaumont-en-Véron.

Effective concernant les usages (pratiques commerciales), cette inclination se vérifie également au niveau urbain : le Grand Ballet constitue un prolongement globalement continu de l'urbanisation linéaire du secteur Est de la commune de Beaumont-en-Véron.

Il s'agit d'un tissu urbain de petite taille, essentiellement résidentiel (type pavillonnaire) avec quelques fermes anciennes. Deux poches bâties demeurent isolées grâce aux champs qui les entourent.



LA ROCHELLE

Le village est situé sur un plateau légèrement incliné, dont la ligne de crête au Nord correspond approximativement à la limite de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Il est cerné au Nord et à l'Est par des espaces agricoles, au Sud et à l'Est par des espaces viticoles. Il demeure encore séparé, à l'Est, du secteur de la Vallée Froide, ainsi que d'une urbanisation en extension récente au Sud-Est qui englobe l'hôpital. Cet isolement dans les champs et les vignes lui permet de conserver son caractère de village.

Deux poches bâties restent déconnectées, cernées d'espaces naturels. Le tissu urbain est quasi exclusivement résidentiel, de type pavillonnaire. Il est donc peu dense et s'est développé autour du vieux village composé d'un bâti plus resserré.

LA VALLEE FROIDE

Il s'agit de deux villages bien distincts, mais qui possèdent une limite commune, le long d'une ancienne voie ferrée : la Vallée Froide se situe sur le même versant que La Rochelle, Rochette s'accroche au versant opposé en leur faisant face.

L'ensemble urbain possède une ouverture vers des espaces agricoles et viticoles sur trois côtés : au Nord-Ouest, au Nord-Est et au Sud-Ouest.

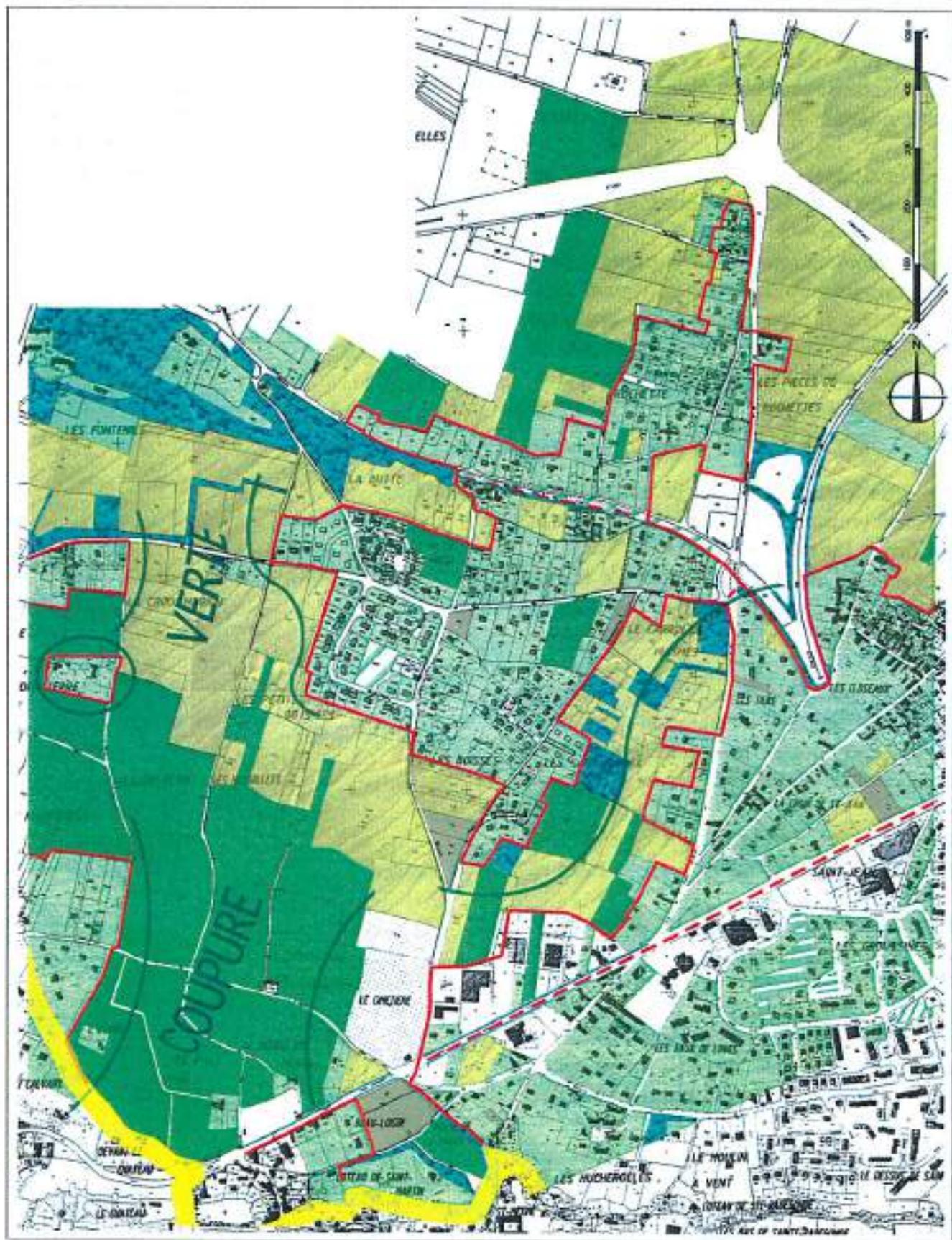
Sa frange Sud-Est se trouve à proximité immédiate du secteur des Closeaux - Les Hucherolles, uniquement séparé par une mince bande végétale.

Cet ensemble est également bordé par la rocade de Chinon, dont un accès se situe sur la pointe Nord de Rochette.

La Vallée Froide offre une urbanisation plutôt ramassée, mais peu dense, essentiellement composée de pavillonnaire résidentielle.

Rochette s'est construite à partir d'un noyau ancien dont subsistent quelques fermes. Il s'étire en faible densité le long de deux axes de circulation selon une forme de « L ».

L'espace naturel situé entre les quatre secteurs que sont Rochette, l'hôpital, la Vallée Froide et les Closeaux, s'apparente à « une croix verte ». La branche Nord-Sud de cette croix, de largeur encore généreuse, les sépare en deux ensembles urbains. La branche Est-Ouest, plus fine, serpente en reliant les 4 secteurs entre eux.



LES CLOSEAUX, LES HUCHEROLLES

Les Closeaux et Les Hucherolles constituent deux entités urbaines très distinctes. Ils possèdent toutefois une façade commune essentielle : l'avenue du Général De Gaulle de direction Sud-Ouest, Nord-Est.

Le village des Closeaux est également rattaché en un point au secteur des Vallées Froides.

Les Closeaux sont implantés sur un terrain relativement plat, dans un environnement largement urbanisé. La façade Nord, encore tournée vers un espace naturel agricole, se situe en vis-à-vis étroit avec la Plaine des Vaux, aujourd'hui en projet de zone commerciale et artisanale. Seule la rocade de Chinon et son épaisseur végétale les séparent.

Les Hucherolles sont implantés sur un plateau légèrement incliné en direction des Closeaux qu'ils surplombent depuis l'avenue du Général De Gaulle. Ils s'étendent au-delà de la ligne de crête que constitue « le boulevard des Hucherolles », au-dessus du coteau de Sainte-Radegonde, en regardant la vallée de la Vienne.

La présence d'une mince ligne boisée parallèle à la pente et la différence d'urbanisation entre cette partie des Hucherolles et la ville-centre favorise la distinction entre la ville basse et le plateau de Chinon.

Les Hucherolles s'ouvrent largement vers l'Est sur des espaces viticoles et agricoles.

Le village des Closeaux se caractérise par un noyau ancien dense d'habitations, autour duquel un habitat pavillonnaire récent est venu se greffer. Il présente quelques espaces non bâtis, parfois en friche le long de l'avenue du Général De Gaulle. De part et d'autre de cette voie, s'est également développée de manière ponctuelle une urbanisation commerciale.

Le tissu urbain des Hucherolles, plus récent que celui des Closeaux, connaît une certaine mixité des fonctions : habitat pavillonnaire et collectif (dominant) mais aussi commerces et services...

En cela, on peut considérer Les Hucherolles comme un quartier de ville, quasiment achevé, malgré une extension en projet au Nord-Est (au lieu dit « le Petit Bouqueteau ») et quelques rares parcelles vierges. L'avenue du Général De Gaulle est bordée de deux secteurs urbanisés différents mais accolés (donc non indépendants) l'un à l'autre.

LE LONG DE LA RD 21

Au-delà de l'actuelle voie ferrée qui relie Tours à Chinon, s'est développée le long de la RD 21, une urbanisation linéaire entrecoupée d'espaces naturels préservés.

En s'éloignant de la ville-centre, le premier secteur, « la Grange Glénard », s'apparente à l'extension de la ville : seule la voie ferrée surélevée vient rompre la continuité de l'urbanisation.

Ce secteur, développé à partir de quelques bâtis anciens, connaît une mixité fonctionnelle agricole, résidentielle, industrielle et tertiaire. Cela lui confère un attribut de ville. L'essentiel de l'urbanisation est implanté sur le bas du coteau, au-dessus de la route.

Au Sud de la RD21, quelques parcelles bâties précèdent une plaine bocagère. Ce vaste espace agricole se prolonge vers l'Est en direction des villages suivants.

Le deuxième secteur urbain, « La Haute Olive », est isolé du précédent par une mince bande viticole, mais qui demeure encore.

Il se compose d'un bâti résidentiel qui est situé sur le coteau en retrait de la voie (du fait de la viticulture plutôt diffuse). Il forme une bande urbanisée alternée de parcelles végétales, et bordée au Nord (plus haut dans le coteau), et au Sud, par de larges espaces naturels.

LES LOGES

La pointe Ouest de ce secteur est séparée du secteur de la Haute Olive par une longue séquence agricole le long de la RD 21. Elle est elle-même déconnectée du village des Loges par un parc boisé privé.

Les Loges se caractérisent par la dominance d'une urbanisation ancienne compacte, liée à une activité agricole encore en exercice. Ce secteur a donc peu évolué, seules quelques habitations pavillonnaires l'étirent en direction de Noire.

Situé en bordure de la limite communale Est, il n'est séparé que par une mince bande végétale de l'urbanisation le long de la commune de Rivière, c'est-à-dire au bord de la RD 21.

Au Nord, un versant végétal encore généreux le sépare du secteur des Vallées de Basse, versant marqué par la présence d'une poche urbaine isolée.

LES VALLÉES DE BASSE

Les Vallées de Basse constituent un village qui a connu une forte urbanisation récente. Un habitat pavillonnaire diffus relie les quelques bâtisses agricoles et viticoles préexistantes.

Les Vallées de Basse se composent de deux parties urbaines qui sont encore dissociées par une bande agricole.

Le village est implanté sur un relief marqué : l'urbanisation se concentre sur un versant circulaire, face à un promontoire boisé.

Cette caractéristique topographique tend à renforcer son isolement par rapport à la ville et aux villages de Chinon.

Au-dessus du village, c'est-à-dire au Nord et à l'Ouest, dominent des espaces viticoles et boisés, qui assurent une distance de la zone industrielle au Nord-Ouest.

Au bas, c'est-à-dire au Sud et à l'Est, les activités viticoles et agricoles persistent.

Le promontoire boisé reçoit quelques éléments bâtis. Cette petite colline isole visuellement une large partie des villages des Vallées de Basse et des Loges.

PARILLY

Parilly comporte deux lieux d'urbanisation ancienne. L'un est implanté dans la vallée entre le Coteau Sud de la commune de Chinon et le village de St Lazare, l'autre s'accroche à ce coteau.

Le premier est resté confiné en hameau. Il est composé de quelques habitations, une ferme, une ancienne église et un centre de vacances.

Tout autour, s'étend la plaine agricole et viticole, bien qu'au Nord, la limite du village de Saint-Lazare tende à se rapprocher de la RD 116.

Le second lieu d'urbanisation s'est davantage développé. Il y demeure néanmoins un habitat dense ancien, ainsi qu'un château particulier. Essentiellement, voire uniquement résidentielle, une extension récente et moins dense de pavillons, remontant sur le coteau, est à noter.

Cette partie de Parilly bénéficie, au Nord, d'une large façade sur la plaine en direction de Saint-Lazare et plus loin, de la ville de Chinon. Elle apparaît cernée à l'Est, à l'Ouest et au Sud par un boisement sur le coteau.

Le long de la limite entre le coteau boisé et la plaine cultivée, des groupes d'urbanisation se sont constitués : Le Vauserein, Parilly, La Collarderie, La Vauchèvre.

Entre Parilly et La Collarderie, une coupure végétale semble pérenne grâce au parc du château. En revanche, plus à l'Est et au-delà de la limite communale avec Rivière, l'urbanisation pavillonnaire plus dynamique est aussi plus continue, moins ponctuée de respirations vertes.

ST-LAZARE ET GRIGNY

Saint-Lazare et Grigny demeurent entourés d'espaces agricoles et viticoles, sur la plaine entre la Vienne et le coteau de Parilly. L'urbanisation est toujours conditionnée aux zones inondables de la rivière.

Grigny est composé de deux hameaux anciens et a conservé une double fonction : résidentielle et agricole.

Le village de Saint-Lazare s'est formé de part et d'autre de l'avenue Saint-Lazare en un tissu relativement dense d'habitations et de fermes. Depuis, l'extension s'est réalisée en suivant le linéaire des voies : sur la RD 749 surtout, puis sur la RD 751e-749, sur la route en direction de Parilly et dans une moindre mesure sur l'avenue St Lazare, en direction du Faubourg St Jacques. Désormais, le village apparaît très étiré, composé de tissu ancien et de tissu pavillonnaire et commercial plus récent.

Deux espaces naturels délimitent l'urbanisation à l'Ouest et à l'Est sur le linéaire de la RD 751 et 749.

Ces espaces naturels tendent à rétrécir face à de nouvelles parcelles bâties, notamment à l'Est où la dernière habitation de la commune, et même le hameau «Le Pressoir», sont en continuité avec l'urbanisation de la commune de Rivière.

La présence conjointe du tissu résidentiel et d'activités commerciales implantées autour d'un carrefour majeur de Chinon confère à Saint-Lazare un rôle de village d'entrée dans le territoire communal.

L'ensemble de ce secteur est compris dans une bande Est-Ouest délimitée au Sud par le coteau, et au Nord par une ligne d'eau boisée.

FAUBOURG ST-JACQUES

Le Faubourg Saint-Jacques est un quartier de la ville excentré du secteur historique, sur l'autre rive de la Vienne.

À partir d'un groupement de bâti dense ancien situé de part et d'autre de la route et cerné par une digue, une extension par l'Ouest a presque doublé sa superficie, avec une alternance de tissu résidentiel (pavillonnaire et collectif) et de tissu d'équipements publics.

La configuration actuelle reste ramassée à l'intérieur de la digue, ce qui sépare le Faubourg des espaces agricoles et de loisirs périphériques.

À l'Est, les quelques bâtisses qui s'étirent le long de la Vienne ainsi que les espaces sportifs attenants (terrain de football, de rugby), et au Nord-Ouest la zone de camping, constituent des prolongements extérieurs qui ne peuvent être inclus dans son périmètre urbain.

3.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

En plus des monuments historiques protégés, la commune de Chinon est dotée d'un patrimoine architectural et urbain remarquable.

Ce patrimoine attire chaque année de plus en plus de touristes : 90 000 visiteurs par an pour la ville et 100 000 en moyenne pour le château.

Le centre médiéval ancien, groupé autour des rues de St Maurice et Voltaire, est d'une grande harmonie architecturale : harmonie des matériaux, des volumes, des profils de toiture et de façade...

La structure médiévale est la matrice de la ville centre (rues étroites et découpage foncier très fin) et l'architecture a dû se caler avec elle. Ainsi, le foncier bâti est issu du découpage médiéval avec des habitations datant d'après le XVIII^{ème} siècle.

En plus de ce patrimoine architectural concentré dans la ville historique, Chinon dispose d'un petit patrimoine disséminé sur le territoire communal constitué de moulins, de caves troglodytiques...

Cette grande richesse patrimoniale, alliée à la prise de conscience de l'enjeu que représentent la protection et la mise en valeur de ce bâti ancien, a d'ailleurs justifié la mise en place de deux outils de protection spécifique :

- un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV),
- une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

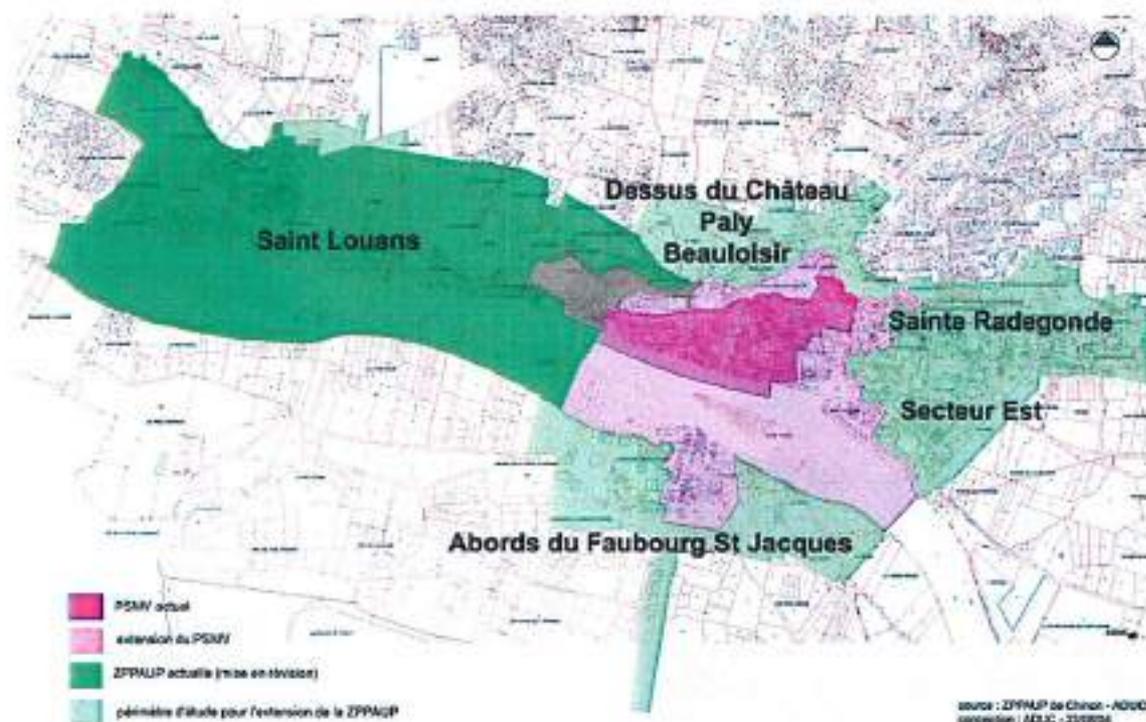
Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé le 1^{er} février 2002 . Actuellement le périmètre du PSMV couvre 22,58 ha, où une cinquantaine d'îlots est contenue dans ce périmètre qui comptabilise 978 parcelles.

Aujourd'hui une révision du périmètre du PSMV est en cours. Cette extension doublera sa surface pour englober l'ensemble de la vieille ville et de ses articulations avec ses abords et son site. (cf carte page suivante).

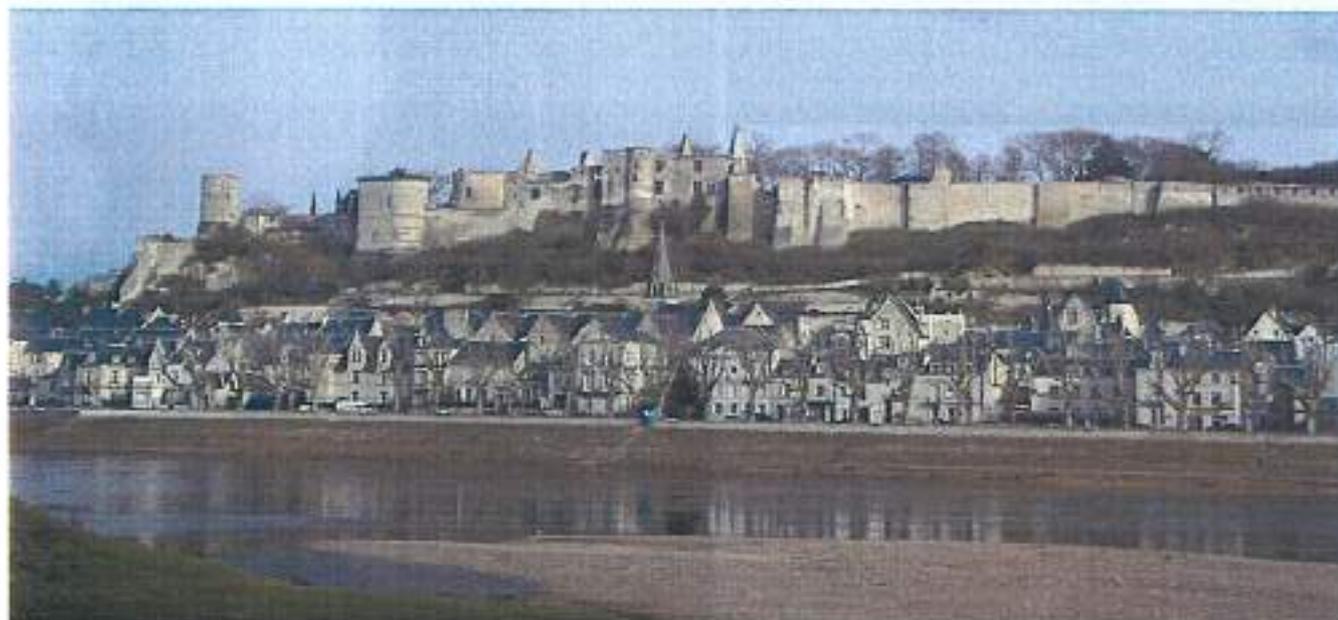
Afin d'anticiper dès à présent la protection patrimoniale sur l'extension du PSMV, le PLU a créé une zone US correspondant à cette extension. Le règlement de la zone US reprend largement le niveau d'exigences de préservation du PSMV actuel.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été approuvée en 1997. Actuellement cette ZPPAUP est en cours de révision afin de concilier les mesures de protections indispensables et les besoins d'évolution de la ville. Aujourd'hui le projet d'extension l'enrichit de 4 secteurs, menant ainsi à son terme la démarche de protection du site de Chinon par la création d'un véritable «Écrin» autour de la ville historique.(cf carte page suivante).

Périmètres d'étude pour la révision et l'extension de la ZPPAUP et du PSMV



3.5.1 LE CHÂTEAU



Cette forteresse médiévale, au cœur de l'Histoire de France et d'Angleterre, fut construite par le Comte de Blois Thibault III. La cour d'Henri II Plantagenêt et d'Aliénor d'Aquitaine s'y établit au XII^{ème} siècle. Philippe Auguste vainqueur de Richard Cœur de Lion occupa la place en 1204 et fit édifier le donjon du Coudray. En 1429, dans les Logis Royaux, Jeanne d'Arc rencontra le Dauphin, futur Charles VII.

3.5.2 LES HÔTELS PARTICULIERS

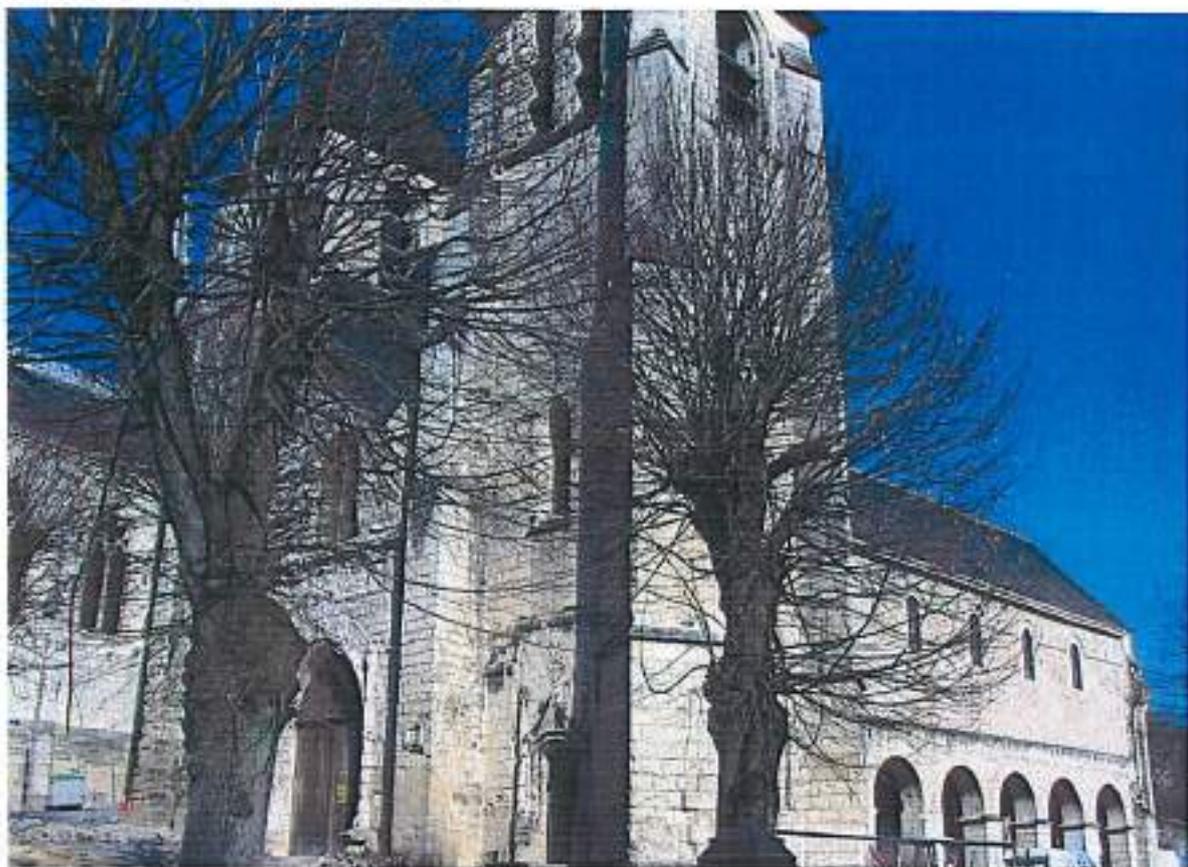


Hôtel des Gouverneurs (48 rue Voltaire)



Hôtel des Monnaies (20 rue du Grenier à Sel)

3.5.3 LES MONUMENTS RELIGIEUX

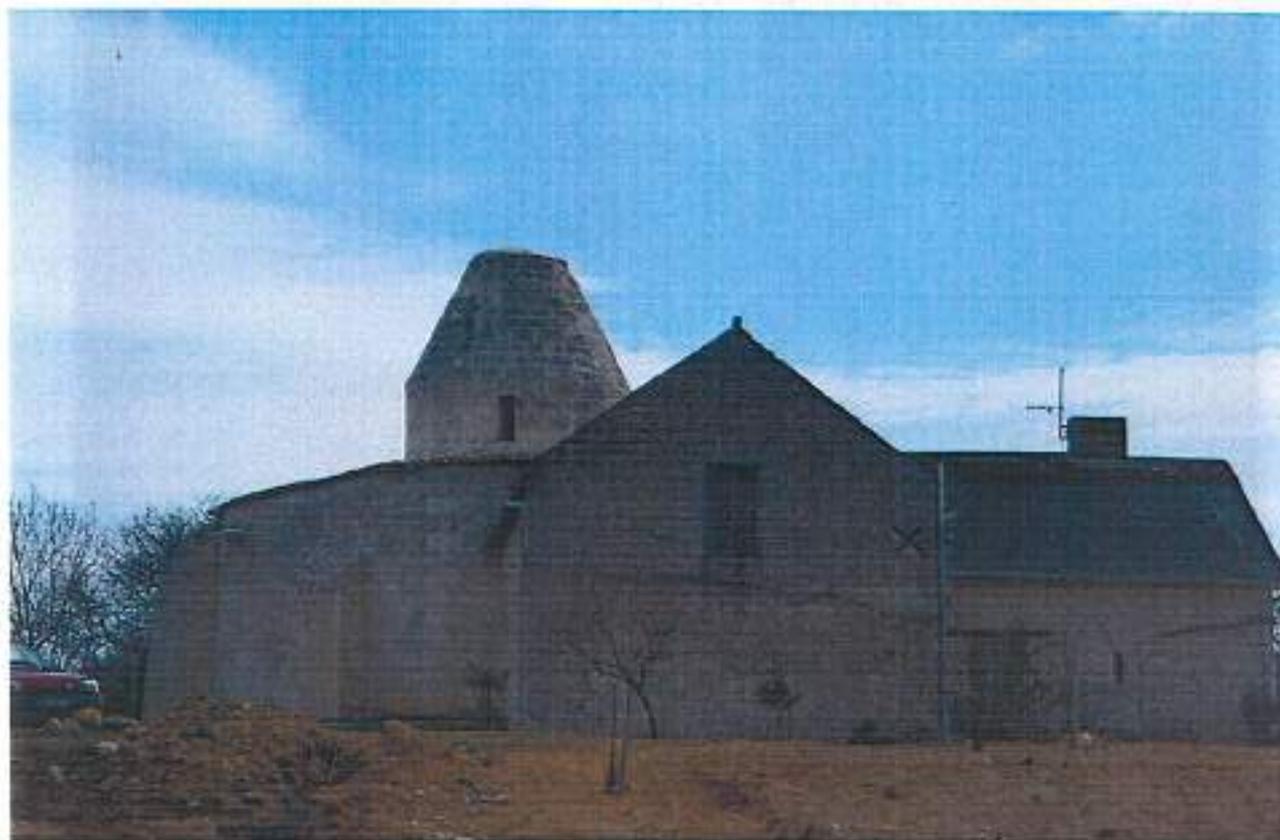


Ancienne Abbaye de St Mexme



Chapelle de Sainte Radegonde

3.5.4 LES MOULINS



Moulin de Rochette

3.5.5 LES CAVES TROGLODYTIQUES



Exemple d'habitation troglodytique sur les coteaux de Sainte Radegonde

3.6 La préservation du patrimoine naturel

3.6.1 Le site Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assurera le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites «Oiseaux» et «Habitats» de 1979 et 1992.

La commune de Chinon présente sur son territoire un site protégé au titre du réseau Natura 2000:

- **Puys du Chinonais**: il s'agit de plusieurs buttes calcaires dominant de 30 à 40 m la plaine alluviale du Véron:
 - Le Pérou, la Butte aux Chilloux, Le Puy Besnard, la Colline font l'objet d'arrêts de biotope.
 - Présence de pelouses calcicoles remarquables à *Gagea bohemica*, de *chêne pubescente* d'influence méditerranéenne.
 - Nombreux géosystèmes allant de pelouses sableuses acides aux rochers calcaires.

C'est un milieu fragile car très ouvert à certaines activités humaines perturbatrices (moto verte, piétinement, enrésinement, dépôt de gravats, habitat précaire, mais aussi abandon des pâtures qui entraîne une colonisation des pelouses par les arbres.

L'intérêt de ce site est d'ordre botanique, ornithologique et entomologique. De plus est aussi présente sur le site une flore exceptionnelle de type orophile, thermophile et thérophile très rare ou absente de la région et du Nord Ouest de la France. Cet intérêt se manifeste aussi pour ce qui est de l'avifaune (huppé fasciée mais également observations de Bruant fou et Bruant ortolan), et de lépidoptères (*Euchloe crameri* rare dans tout l'Ouest).

3.6.2 Le développement durable

Le PLU se veut tout d'abord un développement économe et équilibré de ces espaces naturels et urbains, afin de préserver la qualité des sites et des espaces qui spécialisent la commune de Chinon. Ainsi la place du développement durable est au coeur de cette planification, le PLU s'exprime selon des principes fondamentaux comme l'équilibre, la diversité, le respect de l'environnement, ainsi que la maîtrise de ses besoins.

- En matière d'aménagement de l'espace:
 - + Équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - + Une utilisation économe de l'espace (densification de la ville existante).
 - + Préservation et de la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.
- En matière d'environnement:
 - + Protection des espaces naturels, préservation et développement des espaces agricoles.
 - + Préservation des paysages.

3.6.3 La concertation avec les Personnes Publiques Associées

L'ensemble des éléments apportés dans l'analyse de l'état de l'environnement, que ce soit sur un plan de l'occupation des sols (agricole, massifs boisés, viticole) ou des ensembles paysagers (lit majeur, coteau, plateau) s'est faite sur une concertation soutenue entre les différentes Personnes Publiques Associées (Chambre d'Agriculture, INAO, syndicat des vins, DDAS en particulier), le service technique de la ville de Chinon et l'ADUC. Cette concertation a permis de définir de façon précise les enjeux et préconisations à respecter entre préservation de l'environnement et aménagement urbain.

3.6.4 Le PNR LOIRE-ANJOU-TOURAIN

En complément à cette préservation, il est à noter que la ville de Chinon est inscrite dans le PNR Loire-Anjou-Touraine (cf carte ci-dessous) créé en Mai 1996.

La charte du PNR est actuellement en révision, poursuivant l'action déjà menée en l'inscrivant dans l'avenir.

La première charte s'est orientée vers la recherche d'un équilibre entre la sauvegarde de ses richesses naturelles, paysagères ou culturelles et le développement socio-économique du territoire.

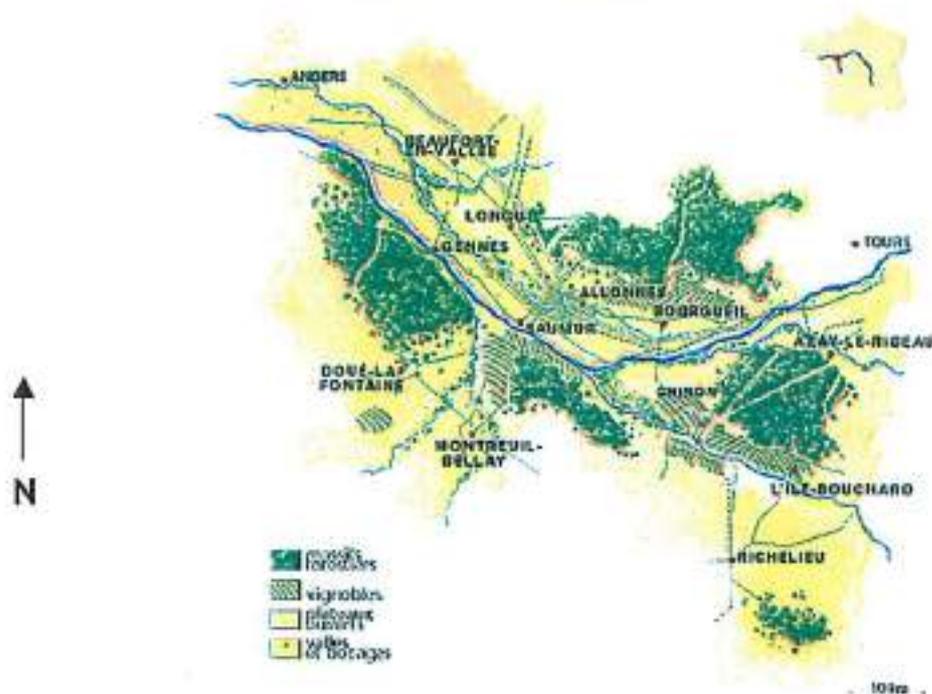
Enjeux: - le confortement d'une identité territoriale et de l'attractivité du Parc,

- la préservation des ressources naturelles,
- la valorisation des potentialités du territoire (économiques, sociales et environnementales),
- la gestion équilibrée de l'espace,
- la lutte contre les pollutions,
- la valorisation des patrimoines naturel, paysager et culturel.

L'action du PNR se veut aussi une approche transversale et prospective, notamment avec une cohérence et articulation avec les différentes procédures de planification et d'aménagement du territoire (SCOT, charte de Pays, PLU...).

Les orientations de la charte du PNR sont prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de Chinon.

Carte du Parc Naturel Régional
Loire - Anjou - Touraine



3.6.5 La mission Val de Loire patrimoine mondial

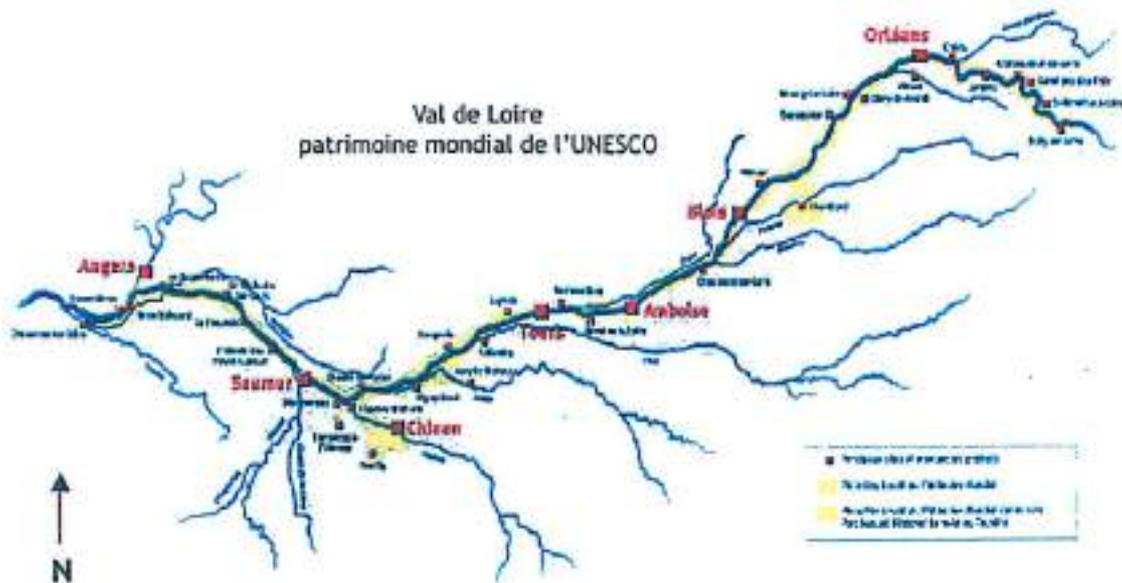
Le 30 novembre 2000, le Val de Loire (cf. carte ci-dessous) est inscrit sur la base des critères du patrimoine mondial de l'UNESCO: «Paysage culturel exceptionnel, qui témoigne d'un développement harmonieux entre l'homme et son environnement sur 2000 ans d'histoire».

La ville de Chinon se trouve au coeur d'un site qui s'étend sur une longueur de 280 Km de long et d'une superficie de 800 Km².

Plusieurs programmes d'actions sont élaborés, parmi lesquels :

- la protection et la mise en valeur de l'environnement et du paysage naturel,
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et fluvial, monumental et artistique.

L'ensemble de ces engagements pour la protection du patrimoine mondial de l'UNESCO tendent vers un objectif commun : la mise en oeuvre d'un projet territorial de valorisation durable à l'échelle du site dans une perspective internationale d'échanges économiques, culturels et scientifiques.



3.7 CONTRAINTES ET SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique sont reportées graphiquement sur le Plan de Servitude.

3.7.1 LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Il s'agit des établissements qui sont soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

• Établissements agricoles ou viticoles :

- Élevage de bovins exploité par Lemaître Jeanine ;
- Élevage de chiens exploité par Plouzeau Michel ;

Pour ces types d'élevages, les distances minimales d'éloignement réglementaires à respecter vis-à-vis des habitations sont de 100 mètres pour les bovins, et de 200 mètres pour les chiens.

- Dépôts de produits agro-pharmaceutiques exploités par la Coopération Agricole Tourangelle (CAT) et par le COPAC ;
- Distillerie exploitée par Piella Guy ;
- Préparations-conditionnements de vin exploités par Couly-Dutheil, par Delalay Jean-François, par le Domaine de la Haute Olive, par Fontaine Michel, par Landry Simerey, par M.P et N. Raffault, par la SARL Fontaine, par SC Château de la Grille, par Vaugaudry et par le Centre vitivinicole de Chinon ;
- Réfrigérations exploitées par la SA Loeul et Pirirot et par la SA Saint Lazare.

• Établissements industriels :

- Travail du bois par la société ATAL ;
- Dépôt d'hydrocarbures liquides exploité par la société SIB ;
- Fabrication de produits plastiques exploitée par la société SNCBO ;
- Extraction de sable exploitée par la carrière Hegron.

3.7.2 LES RISQUES D'INONDATION

Riveraine de la Vienne, la commune de Chinon est particulièrement exposée en cas de crue importante de ce cours d'eau.

La commune de Chinon dispose d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) d'inondation et de mouvements de terrain, approuvé par arrêté préfectoral du 12 août 1991. Ce PER vaut actuellement Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR).

3.7.3 LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Chinon est fortement exposée aux risques de mouvements de terrain dus à la présence de cavités souterraines, de coteaux abrupts, ainsi qu'à des glissements de terrain.

De plus, ces mouvements de terrain sont également provoqués par une sécheresse excessive du sous-sol (par retrait, puis gonflement des argiles).

3.7.4 LE RISQUE NUCLÉAIRE

La commune de Chinon est incluse dans le périmètre du plan particulier d'intervention défini dans un rayon de 10 km autour du centre nucléaire de protection d'électricité d'Avoine.

3.7.5 LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

Une canalisation de transport de gaz entre Semblançay et Bourgueil traverse le territoire communal. Les constructions et les aménagements sont limités sur un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur la conduite.

3.7.6 LES SERVITUDES

De nombreuses servitudes sont répertoriées sur le territoire communal de Chinon :

- La protection des bois et forêts soumis au régime forestier : Cette servitude concerne la forêt domaniale de Chinon (8 ha 93 a) dont le gestionnaire est l'Office National des Forêts.

- La protection de monuments historiques : A ce titre, sont concernés sur la commune de Chinon :

- Ancien baillage (Inv. M.H), angle des rues Voltaire/du Palais
- Ancien couvent des Calvairiennes (hôpital) (Cl. M.H)
- Ancien hôtel des Monnaies (Inv. M.H), 20 rue du Grenier-à-sel
- Ancienne abbaye de St-Mexme (école) (Cl. M.H)
- Chapelle de Sainte-Radegonde (Cl. M.H)
- Château (Cl. M.H)
- Château de la Vauguyon (Cl. M.H)
- Château de la Vauguyon (Inv. M.H)
- Église de Parilly (Cl. M.H)
- Église Saint-Maurice (Cl. M.H)
- Église Saint-Etienne (Inv. M.H)
- Entrée des « Caves Peintes » (Inv. M.H)
- Hôtel (Inv. M.H), 28 rue Hoche
- Hôtel de Chavigny (Inv. M.H.)
- Hôtel des gouverneurs (Inv. M.H), 48 rue Voltaire

Maison « du pilier » (Inv. M.H), angle des rues J.J Rousseau/Ph. De Commines
Maison (Cl ; M.H), 82 rue Voltaire
Maison (Inv. M.H) , 52 rue Voltaire
Maison du XV^{ème} (Inv. M.H), 71 rue J.J Rousseau
Maison du XV^{ème} (Inv. M.H), 65 rue Voltaire
Maison du XV^{ème} (Inv. M.H), 73 rue J.J Rousseau/rue Marceau
Maison XV^{ème} (Inv. M.H), 45 rue Voltaire/du Grand Carroi
Maison XVI^{ème} (Inv. M.H), 58 rue Voltaire
Maison XVI^{ème} (Inv. M.H), 61 rue Voltaire
Maison XVI^{ème} dite de Rabelais (Inv. M.H), angle rues Lamproie/Rabelais
Maisons (Inv. M.H), 34-38-44 rue Voltaire
Manoir de la Fuye (Inv. M.H)
Musée des Amis du Vieux Chinon (Inv. M.H), 81 rue Voltaire
Restes Fort St Georges et terr. fleuries avoisinant le château (Cl. M.H)
Ruines du Château de Fromentières (Inv. M.H)

Tous ces monuments sont sous la gestion du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Un périmètre de protection prend en compte les secteurs qui participent à la qualité paysagère et bâtie des abords des monuments. Ce périmètre a été élaboré sur le terrain en déterminant les lieux caractéristiques où la covisibilité avec le monument est effective.

- La protection des sites et des monuments naturels : Également gérés par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les monuments et sites touchés par cette servitude sont :

- Abords du Fort St-Georges (site inscrit)
- Carrefour du Grand Carroi (site inscrit)
- Montée du château (site inscrit)
- Quartier éboulé du coteau St-Martin (site inscrit)
- Site de la Vienne (le plan d'eau et ses berges) (site inscrit)

- La protection du patrimoine architectural urbain et paysager : Une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) a été créée par arrêté préfectoral de région du 17 février 1997. Aujourd'hui cette ZPPAUP est en cours de révision. Elle a pour objet de protéger, préserver, mettre en valeur, et développer harmonieusement les caractéristiques patrimoniales de Chinon. Elle est soumise à servitude qui est gérée par le service départemental de l'architecture et du patrimoine.

- Le périmètre de protection des eaux potables et minérales : Ce sont les captages de St Mexme et Champ Pulans ainsi que les périmètres de protection du forage « Prés Moreaux » (commune de la Roche Clermault) qui sont touchés par cette servitude. Elle a été instituée par arrêté préfectoral de DUP le 27 novembre 2000 pour les captages et le 9 mai 1995 en ce qui concerne les périmètres de protection. La servitude est gérée par la direction départementale de l'action sanitaire et sociale.

- La protection des zones inondables : Cette protection touche la Vienne et ses affluents. Le gestionnaire en est la DDE d'Indre-et-Loire. Cette protection a été instituée par décret du 15 mars 1968.

Dans ce cadre, la commune de Chinon dispose d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) d'inondation et de mouvements de terrain, approuvé par arrêté préfectoral du 12 août 1991. Ce PER constitue une servitude du PLU. Il permet l'information des particuliers sur les risques d'inondation et de mouvements de terrain auxquels leurs terrains sont exposés, et indique dans quelles conditions ces terrains peuvent être occupés

et utilisés. Le PER distingue deux zones : les zones rouges sont inconstructibles et les zones bleues sont constructibles sous condition (étude géotechnique, mise en oeuvre de dispositions limitant les dégâts des eaux).

- **Le marchepied** : Cette servitude, s'appliquant au libre passage de 3,25 mètres en bordure de la Vienne, est gérée par la DDE d'Indre-et-Loire.

- **Les alignements** : Au titre de cette servitude, gérée par le conseil général d'Indre-et-Loire, sont concernées les voies nationales et départementales. Concernant toutes les voies communales et chemins ruraux, le PLU instaure un plan d'alignement sur l'ensemble du territoire communal. Il sera géré par la ville de Chinon et indiqué sur le plan de zonage. L'objectif de ce plan d'alignement est de rendre compatible la dimension de la voirie et l'harmonisation de la ville et de chaque quartier.

- **La canalisation de transport et de distribution de gaz** : Instituée par une loi du 15 juin 1906 mais créée que par arrêté du 26 avril 1988, cette servitude, dont la gestion est assurée par Gaz de France, concerne le transport de gaz Semblançay - Bourgueil et qui traverse la commune de Chinon.

- **Les canalisations électriques** : Deux lignes de 90 KV en provenance d'Avoine traversent la commune. EDF s'occupe de la gestion de cette servitude.

- **Le plan de prévention des risques naturels prévisibles** : Voisine de la Vienne, la commune de Chinon est particulièrement exposée en cas de crue importante de cette rivière. De plus, la ville est aussi exposée aux risques de mouvements de terrain. Du fait de ces risques, la commune possède un Plan d'Exposition aux Risques (PER) d'inondation et de mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral le 12 août 1991 et qui constitue une servitude d'utilité publique gérée par la DDE 37. En 2006 l'État va lancer des études pour réviser le document de 1991.

- **La protection contre les perturbations électromagnétiques** : C'est la télédiffusion de France qui gère cette servitude concernant le centre d'émission Chinon- Parilly (CGT 37 13 004).

- **La protection contre les obstacles** : Cette servitude a pour objet local la gestion par Télédiffusion de France du centre d'émission Chinon - Parilly (CCT 37 13 004) ainsi que la gestion par France Télécom du centre radioélectrique Chinon et des liaisons hertziennes Chinon - Brizay, Chinon - Richelieu, Tours - Chinon - St Epain.

- **Le passage de câbles PTT en terrain privé** : Le gestionnaire de cette servitude est France Télécom et elle concerne l'artère souterraine Tours - Chinon (câble F 212.02).

- **Les chemins de fer** : La voie ferrée est une servitude instituée par la loi du 15 juillet 1845. Il s'agit de la voie ferrée Tours - Chinon qui est gérée par la SNCF. À ce titre, il existe une emprise SNCF avec une bande inconstructible et un tunnel.

- **Les voies à grande circulation** : L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique que (sauf dispositions spécifiques justifiées et motivées, contenues dans un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu), en dehors des espaces déjà urbanisés, les nouvelles constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Ceci s'applique donc à la RD 749, à la RD 751 et à la RD 751E.

- **L'arrêté de biotope** : Par arrêté préfectoral du 28 février 1983, les Puy du Chinonais ont été protégés

afin de préserver la flore et les groupements végétaux présents dans ces secteurs, du fait de la rareté des essences qu'ils abritent. Toute action pouvant nuire à la préservation de la flore y est interdite, notamment la circulation des véhicules motorisés.

- Le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) ; cf. annexe
- Les sites Nature 2000 ; cf. servitude
- Le périmètre soumis à l'archéologie préventive ; cf. annexe
- Les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres ; cf. annexe
- Les actes instituant des zones de publicités restreintes ou élargies ; cf. annexe

4. PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Les prévisions démographiques et économiques résultent de l'analyse de chacune des parties précédentes (présentation, diagnostic général, ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement).



4.1 LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

L'évolution récente

La commune de Chinon connaît une croissance modérée de sa population, de l'ordre de 0,11 % par an. Cette légère croissance démographique durant les années 90 s'explique par un solde naturel négatif de - 75 habitants (naissances : 942 ; décès : 1017) compensé par un solde migratoire positif de plus de 142 habitants. Le vieillissement progressif de la population locale ne permet pas d'assurer une croissance démographique, ni même de maintenir le même niveau de population. C'est donc l'arrivée de nouveaux habitants qui assure l'augmentation du nombre total d'habitants.

Entre 1990 et 1999, 360 résidences principales ont été créées pour répondre à une augmentation de la population de 92 habitants. Compte tenu de l'évolution de la taille des ménages, on peut estimer que 11 % seulement des logements créés ont été utiles pour accueillir de nouveaux habitants. Par conséquent, 89 % des logements créés de 1990 à 1999 ont été nécessaires pour répondre aux besoins de décohabitation et de desserrement de la population locale. La décohabitation correspond à l'augmentation des séparations et divorces, à l'augmentation des unions sans cohabitation et au départ des jeunes du foyer familial. Le desserrement correspond au vieillissement progressif de la population entraînant une augmentation du nombre de ménages à population constante.

Hypothèses démographiques

L'évolution récente du peuplement de Chinon ainsi que les perspectives de croissance démographique du Chinonais dans les années à venir permettent d'élaborer trois hypothèses démographiques à horizon 2015. Ces projections s'appuient sur la poursuite du phénomène de décohabitation qui engendre la diminution de la taille moyenne des ménages.

En outre, sur l'ensemble des logements vacants existants, on considère qu'environ 75 % sont mobilisables et peuvent être transformés en résidences principales, soit environ 90 logements.

	1990	1999	2015		
Population totale sans double	8628	8716	8716	8865	10 000
Taille des ménages	2,47	2,23	2,05	2,05	2,15
Besoin total de résidences principales	3339	+ 360	+ 321 <small>de 90 réhabilitations de 231 constructions</small>	+ 365 <small>de 90 réhabilitations de 275 constructions</small>	+ 673 <small>de 90 réhabilitations</small>
Besoin annuel		36	20	23	42

Projets en cours : 55 logements

(Ruisseau, Petit Bouqueteau, Labussière, St-Jacques, Gare)

- L'hypothèse basse correspond au maintien de la population sur la période 1999 / 2015, soit 8716 habitants.

Ce maintien nécessite de produire un effort de 321 résidences principales supplémentaires, 90 d'entre elles constitueront des réhabilitations de logements aujourd'hui non mobilisables; les 231 autres résidences seront des constructions neuves ou des bâtiments ayant changé de destination.

En deça de 321 logements créés sur cette période, Chinon connaîtra une baisse démographique.

- L'hypothèse intermédiaire prolonge jusqu'en 2015 la courbe de croissance démographique connue entre 1990 et 1999, soit 8865 habitants en 2015.

La poursuite de ce rythme signifie un effort de 365 résidences principales supplémentaires à produire entre 1999 et 2015. 275 d'entre elles seront des constructions d'habitation.

- L'hypothèse haute prévoit une accélération sensible de la croissance démographique, avec un seuil de 10 000 habitants en 2015.

673 résidences principales supplémentaires devront être produites sur la période 1999 /2018, dont 583 en nouvelles constructions d'habitation.

Objectif démographique retenu

La ville de Chinon a retenu l'hypothèse haute pour sa prévision de croissance démographique.

La cap des 10 000 habitants d'ici 2015 correspond à un objectif ambitieux pour la commune.

A l'horizon 2015, Chinon devra créer environ 673 logements en constructions neuves ou par l'apport de bâtiments ayant changé de destination.

Le besoin annuel correspondant sera de 42 nouveaux logements mobilisables.

L'objectif de création de 673 logements d'ici 2015 pourra se concrétiser grâce au potentiel constructible que le P.L.U. prévoit sur Chinon. Ce potentiel intègre le phénomène de rétention foncière et le tableau suivant en présente une fourchette estimative.

Potentiel total	minimum	Maximum
dont zones AU1H	469	577
dont zone AU2H	35	47
dont zones UA/UB/Nv	355	466
dont opérations en cours ou en projet (immeubles collectifs)	280	414

Enfin, une étude portant sur un Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours de réalisation, qui viendra ajuster l'objectif démographique retenu dans le PLU. D'autre part, la volonté de mixité sociale retenus sur Chinon (maintien du niveau actuel de 20% de logements locatifs sociaux) se traduira par différentes actions :

- dans le PLU, localisation d'emplacements réservés sur certains zones AU1H, où ~~un minimum de 50% des logements construits sur le périmètre de ces emplacements réservés seront des logements locatifs sociaux~~. un nombre minimum de logements sociaux à réaliser est défini. Le potentiel de logements locatifs sociaux en zones AU1H est estimé entre 224 et 271 unités.

- hors PLU, le déclenchement ou l'accompagnement d'opérations en centre ville (opération Labussière, opération du Cheval Blanc, pour celles déjà identifiées).

- hors PLU, lancement d'une quatrième OPAH.

modific
n°10 du
PLU du
3/3/10

4.2 LES OBJECTIFS ECONOMIQUES

Evolution récente

Durant la période 1997-2002, 20 entreprises se sont implantées sur la communauté de communes de Chinon, selon un relevé non exhaustif. Parmi ces 20 projets, environ 15 se sont installés sur la zone d'activités Nord. La surface moyenne des terrains a été de 4 300 m² par entreprise.

Sur cette même période, 3 activités se sont installées hors zone d'activités. Elles se sont implantées le long des axes identifiés comme support de la dynamique économique.

Au delà de ces 18 implantations, 13 demandes supplémentaires ont été répertoriées sans aboutir.

Parmi ces projets, il est difficile de connaître la part de ceux dont le projet ne s'est pas réalisé à Chinon pour cause de manque de foncier d'activité.

Objectif économique

La commune de Chinon connaît une saturation de sa zone artisanale, localisée le long de la RD 751. De plus alors que de nombreuses enseignes commerciales souhaitent s'implanter sur la commune, il n'existe actuellement plus de terrains disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Le projet d'aménagement d'une ZAC sur la Plaine des Vaux (cf. annexe) est né de la volonté de la commune de Chinon de développer son offre en matière commerciale et de service aux particuliers.

La création de cette ZAC vise à répondre à différents objectifs:

- créer des conditions favorables à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de services et industrielles.

- faire face au développement des autres zones d'activités qui se développent sur les autres communes (Chambray, Saumur, Distré)

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments, une projection des besoins peut être réalisée à horizon 2015.

La Communauté de communes Rivière - Chinon - Saint-Benoît-la-Forêt prévoit l'implantation de 36 nouvelles entreprises d'ici à 2015, dont 30 en zone d'activités.

Le besoin correspondant en surface d'activités est de 20,5 hectares.

Si l'on retranche l'espace qui sera disponible dans la ZAC Plaine des Vaux de Chinon, 9,5 hectares d'activités seront à créer sur le territoire communautaire. Compte-tenu des 3,5 hectares déjà en projet hors de la commune, Chinon devra proposer la majorité des superficies à créer.

Nombre d'entreprises à accueillir en zone d'activités	30
Surface nécessaire	12,9 ha
Nombre d'entreprises à accueillir en dehors d'une zone d'activités	6
Surface nécessaire	2,6 ha
Marges pour répondre aux demandes supplémentaires	5 ha
TOTAL BESOIN 2015	20,5 ha
Projet Z.A Plaine des Vaux	11 ha
SURFACE D'ACTIVITÉS À CRÉER	9,5 ha
(parmi ces 9,5 ha, 3,5 ha sont en projet à Rivière)	

Le projet de création d'une ZAC sur le lieu dit de «la Plaine des Vaux» induit indirectement de nombreuses nuisances générées par les activités humaines (activités artisanales, industrielles, de loisirs, ...). Ainsi pour remédier à cela plusieurs mesures seront mises en oeuvre afin de limiter ces nuisances.

- le bruit: afin de lutter contre les nuisances sonores, divers dispositifs seront mis en place tel que des merlons phoniques, ainsi que des zones non aedificandi de 25 m de large. Concernant les groupes froids ainsi que les climatiseurs, ils seront isolés phoniquement et/ou situés à l'intérieur des structures des bâtiments.

- Qualité de l'air: l'ensemble des entreprises présentes dans la zone commerciale ne seront pas à l'origine d'émissions de substances pouvant avoir un impact significatif sur la qualité de l'air de la zone. Seuls la circulation automobile de la clientèle ainsi que les camions de livraisons seront à l'origine d'une pollution atmosphérique due aux gaz d'échappement des véhicules. Cependant ce projet s'inscrit dans un milieu ouvert favorisant la dispersion des polluants dans l'atmosphère. Si une entreprise émet des substances pouvant avoir un impact sur l'air, cette entreprise sera soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, réglementant les émissions de polluants dans l'atmosphère.

- Vibration: les installations des entreprises ne devront pas générer de vibrations mécaniques susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une nuisance pour celui-ci. Afin de remédier à ces différents problèmes, les mesures devront faire en sorte que les vibrations émises respecteront les règles techniques annexées à la circulaire n° 86-23 du 23 juillet 1986 relative aux vibrations mécaniques dans l'environnement par les installations classées. les mesures sont faites selon la méthodologie définie dans la circulaire.

- Odeurs: l'ensemble des entreprises présentes dans la zone, ne seront pas à l'origine d'odeurs particulières, sauf peut-être pour les activités de restauration. Cependant les vents assureront une bonne dispersion de ces polluants olfactifs, diminuant la gêne éventuelle que ces odeurs pourraient engendrer.

Le présent projet de création de ZAC de la Plaine de Vaux et les mesures compensatoires ou correctrices qui seront mises en place ne seront à l'origine d'aucun risque sanitaire envers la population, du fait du respect de l'ensemble des réglementations en vigueur pour ce type de projet.

5. DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.1

CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

LE PADD PROPOSE UNE VISION POLITIQUE POUR LES 15 ANS À VENIR SUR CHINON, À PARTIR DES POTENTIALITÉS DE LA COMMUNE TELLES QU'ELLES SONT DÉVELOPPÉES DANS LES PARTIES PRÉCÉDENTES.

Grace au diagnostic territorial effectué en amont de la procédure de révision du PLU et de la concertation effectuée auprès de la population, 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 des ses paysages (la Vienne et sa plaine inondable, les coteaux, les terres agricoles et boisées). Une grande exigence de préservation doit ainsi être menée. Elle se manifestera par 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. Il s'agira donc d'avoir une ville équilibrée entre renouvellement urbain et extension urbaine, 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.

À partir de ces deux orientations, des principes d'aménagement et de développement durable ont été déterminés :

- 1- Conforter et amplifier la croissance pour atteindre 10 000 habitants
- 2- Répondre aux besoins estimés à 20 ha de foncier réservés à l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales
- 3- Créer de l'emploi en adéquation avec l'objectif démographique de 10 000 habitants
- 4- Accompagner les enjeux du développement urbain et renforcer les liens à l'intérieur de la ville
- 5- Ouvrir l'espace urbain sur son environnement naturel
- 6- Maintenir la qualité des équipements et anticiper les besoins à venir
- 7- Inventer et renforcer les rapports historiques entre la ville et la rivière
- 8- Protéger les grands ensembles paysagers particulièrement riches et fragiles
- 9- Valoriser et favoriser le resserrement de la ville continue
- 10- Renforcer l'identité des villages.

1- Conforter et amplifier la croissance pour atteindre 10 000 habitants

À l'horizon 2015, l'objectif de Chinon est d'accélérer sa croissance démographique pour atteindre le seuil de 10 000 habitants. Cet objectif nécessite un rythme de croissance supérieur à la décennie précédente, mais reste réalisable du fait de l'évolution des communes proches et de l'attractivité croissante de la commune de Chinon.

Pour y arriver, il a été décidé de développer le parc de résidences principales par la création de 675 logements en 10 ans, soit 45 par an. De plus, la ville va rechercher un équilibre social et une diversité de l'habitat par une bonne répartition de l'offre de logements (52 % en accession, 33 % en locatif privé, 15 % en locatif social).

2- Répondre aux besoins estimés à 20 ha de foncier réservés à l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales

Un objectif démographique doit s'accompagner d'un objectif économique. Un besoin de 20 à 21 hectares d'espace d'accueil d'activités est à prendre en compte à horizon 2015.

Cela passera par la concrétisation du projet de création de la ZAC de la Plaine des Vaux sur 10 hectares. Une réserve de 10 hectares supplémentaires sera donc nécessaire.

3- Créer de l'emploi en adéquation avec l'objectif démographique de 10 000 habitants

Pour pouvoir atteindre l'objectif démographique de 10 000 habitants, il faut créer de l'emploi.

La création de la ZAC de la Plaine des Vaux sera porteuse de nouveaux emplois. Le commerce et les services de proximité du centre ville seront préservés, les pôles d'activités secondaires (Avenue François Mitterrand, route de Saumur, St Lazare) seront également renforcés.

Enfin, l'agriculture et la viticulture seront protégées puisqu'il s'agit pour le territoire de secteurs porteurs d'emplois.

4- Accompagner les enjeux de développement urbain et renforcer les liens à l'intérieur de la ville

Le stationnement en centre-ville est essentiel pour le dynamisme commercial. Dans ce contexte, il est envisagé le maintien de la capacité de stationnement pour accroître la capacité d'accueil des voitures en centre-ville et la création d'un parking relais en périphérie (St Jacques).

Un projet de contournement Est de la ville est également prévu pour permettre d'éviter la traversée.

Enfin, la prévision d'une liaison A85-Chinon est un enjeu économique très important pour la commune.

5- Ouvrir l'espace urbain sur son environnement naturel

L'environnement naturel de la commune est très riche. Il est donc prévu d'ouvrir l'espace urbain sur cet environnement.

Pour cela, des cheminements doux sont envisagés. Ceci consisterait à mieux utiliser le coteau qui sépare le centre-ville du plateau.

L'aménagement des liens piétonniers, et la création de nouveaux, permettrait de mieux découvrir ou redécouvrir le patrimoine naturel, paysager et historique de Chinon (comme par exemples, les remparts, le château, la tour Billard, Saint- Mexme ...).

6- Maintenir la qualité des équipements et anticiper les besoins à venir

La ville de Chinon dispose d'un niveau d'équipements publics satisfaisant. Les différentes actions passeront donc par la modernisation des équipements actuels, la constitution de réserves foncières pour anticiper la croissance démographique, ou encore encourager la multiplicité des usages dans un même quartier pour rechercher une mixité urbaine.

7- Inventer et renforcer les rapports historiques entre la ville et la rivière

Chinon est coupée de sa rivière. Celle-ci est pourtant à l'origine de l'installation de l'homme sur ce site. L'enrichissement des rapports entre la ville et sa rivière s'effectuera en préservant l'intérêt environnemental de la Vienne et en se protégeant des risques qu'elle peut engendrer.

Des actions seront mises en œuvre afin de favoriser la découverte de la Vienne (promenade des Drs Mattrais, Digue St Jacques, vue depuis le coteau), renforcer l'accès de la rivière (liaison maison de la rivière / pointe du camping), développer les vues sur la Vienne (belvédère de la statue Rabelais, de la tour Billard).

8- Protéger les grands ensembles paysagers particulièrement riches et fragiles

Les grands paysages qui composent le territoire de Chinon seront préservés dans leur ensemble. L'espace agricole sera privilégié à l'étalement urbain, la vigne sera porteuse de valeurs significatives multiples pour la ville. La forêt et l'arbre seront notamment utilisés comme composante urbaine. Le coteau et sa végétation seront protégés et mis en valeur.

Enfin, les sites à risques (inondables et sous-cavés) et les sites naturels (Natura 2000) seront clairement identifiés et inscrits dans la conscience collective.

9- Valoriser et favoriser le resserrement de la ville continue

Du faubourg St-Jacques à la plaine des Vaux, la ville est continue sans véritable coupure perceptible. Le développement urbain se fera donc par la réhabilitation du bâti existant et la lutte contre la vacance.

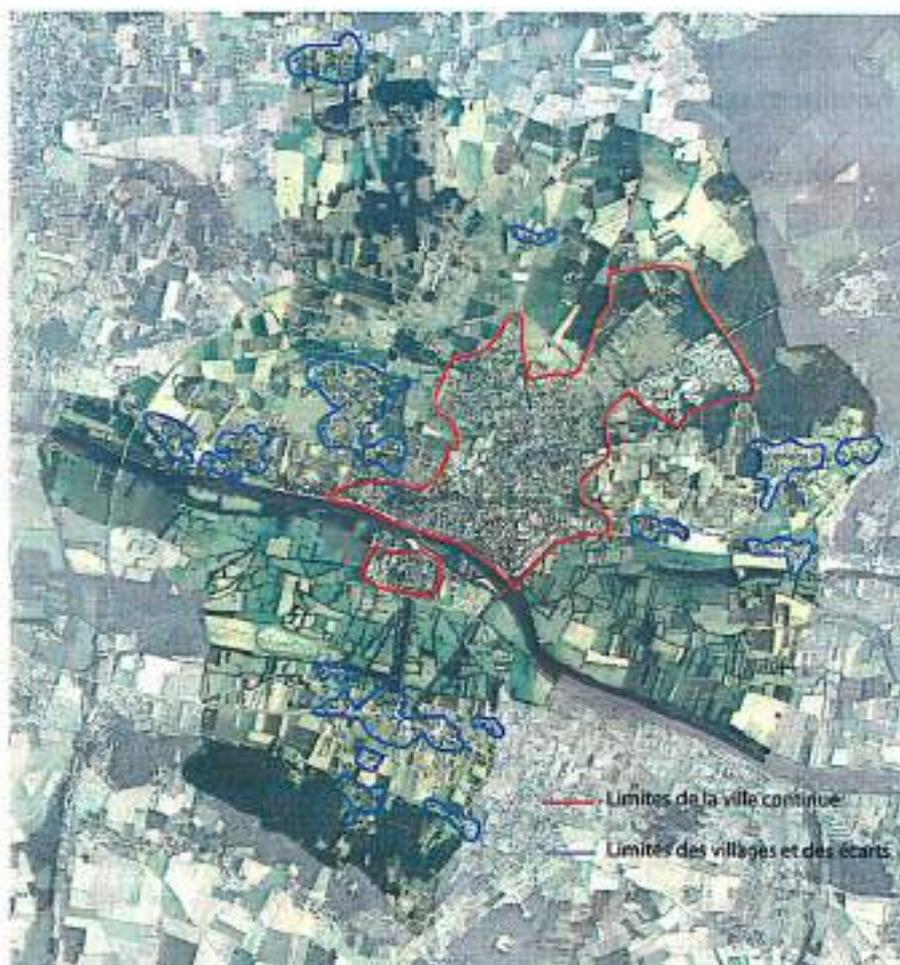
L'intervention de la ville reposera également sur la rénovation urbaine par des opérations de démolition de bâtis anciens et sans intérêt architectural et de reconstruction par une urbanisation adaptée.

Enfin, les espaces encore disponibles dans la ville continue seront utilisés pour combler les dents creuses et les parcelles vierges.

10- Renforcer l'identité des villages

Issue d'un regroupement d'anciennes paroisses, Chinon est composée de nombreux écarts éloignés du centre-ville. Il s'agit d'un trait caractéristique de la commune qui doit être conforté et renforcé.

Ainsi, plusieurs principes d'intervention seront préconisés comme la préservation des coupures vertes séparant chaque village des autres espaces bâtis, ou encore l'articulation du bâti futur avec le tissu urbain



5.2 MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

La définition des limites des différentes zones repose sur une approche de terrain. Elles s'appuient pour la plupart sur des lignes ou des ruptures visuelles. Ces délimitations de zones correspondent à la traduction graphique du PADD, en parallèle de la traduction réglementaire où les dispositions réglementaires accompagnent les choix opérés. Elle provient donc sur l'analyse fine du contexte existant (environnement, urbain démographique, tel que développé dans les parties précédentes du présent rapport de présentation) pour mettre en oeuvre les choix d'avenir retenus dans le PADD.

D'une manière générale, quatre grandes zones composent le territoire communal :

- Zone A : La zone A regroupe des espaces non équipés qu'il convient de préserver en raison de leur potentiel agricole grâce à la valeur agronomique et biologique des sols.

Elle concerne majoritairement le potentiel viticole, puisque l'essentiel des terres est concerné par l'Appellation d'Origine Contrôlée « Chinon », et le potentiel de culture céréalière. Elle comprend également des espaces boisés non classés ainsi que l'activité d'élevage.

La zone A contient principalement :

- les espaces viticoles, et notamment les secteurs classés en Appellation d'Origine Contrôlée « Chinon »,
- les espaces de culture céréalière et d'élevage,
- les espaces boisés non classés.

- Zone N : La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il correspond au secteur naturel strictement protégé dans lequel toute nouvelle construction sera autorisée sous conditions sauf extensions et annexes limitées et les changements d'affectation.

La zone N contient principalement :

- Les sites Natura 2000.
- La plaine inondable classée en rouge dans le PER Inondation de la Vienne.
- Les secteurs naturels classés en zone rouge du PER Mouvement de terrain.
- Les espaces boisés classés.
- Les espaces naturels sensibles en limite d'urbanisation.
- Les espaces naturels à vocation publique.
- L'accueil des gens du voyage

La zone N se décline en 7 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ni :** Il correspond à la plaine inondable classée en rouge dans le PER Inondation de la Vienne approuvé le 12/08/1991.
- **Le sous-secteur Nm :** Il correspond aux secteurs naturels classés en zone rouge dans le PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991.
- **Le sous-secteur Nv :** Il correspond à des îlots construits insérés dans l'espace agricole dont l'usage actuel ou projeté est un usage d'habitation. A terme, ces îlots connaîtront un changement d'usage. Des constructions limitées pourront être autorisées.
- **Le sous-secteur Ne :** Il correspond aux secteurs naturels à vocation publique : sports et loisirs, pour lesquels des constructions limitées pourront être autorisées. Ce sous-secteur contient également la station d'épuration.
- **Le sous-secteur Nej :** Il correspond aux secteurs naturels à vocation publique : sports et loisirs

situés en zone inondable.

- Le sous-secteur Ng : Il correspond aux secteurs naturels d'aire d'accueil des gens du voyage, pour lesquels des constructions limitées pourront être autorisées.

- Le sous-secteur Ngj : Il correspond aux secteurs naturels d'aire d'accueil des gens du voyage situés en zone inondable.

- **Zone U** : Cette zone comprend 4 secteurs :

• **Secteur UA** : Le secteur UA regroupe des espaces urbains traditionnels, caractérisés par leur densité élevée.

Ce secteur est pourvu de tous les équipements d'infrastructure indispensables.

Il est caractérisé par :

- un bâti dense et homogène
- un parcellaire étroit
- la présence de bâtiments anciens

Le secteur UA est une zone mixte, affectée majoritairement à l'habitat, il accueille des activités diverses compatibles avec celui-ci : activités de services, commerciales, artisanales, et divers équipements renforçant son rôle de centralité. Il correspond au secteur de la Ville, à l'essentiel du faubourg Saint-Jacques et aux centres anciens des villages.

Le secteur UA contient principalement :

- les espaces historiques de la ville continue, excepté le Secteur Sauvegardé de Chinon classé en Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
- Les espaces historiques des villages.

Le secteur UA possède 1 sous-secteur :

- Le sous-secteur UAm : Il correspond aux secteurs urbains traditionnels classés en zone rouge dans le PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991.

• **Secteur UB** : Le secteur UB regroupe des espaces urbains récents, caractérisés par leur densité moyenne et leur urbanisation en extension des espaces urbains traditionnels.

Ce secteur est pourvu de tous les équipements d'infrastructure indispensables.

Il est majoritairement composé de secteurs pavillonnaires, mais comprend aussi des opérations de logements collectifs, principalement sociaux, ainsi que des équipements d'activités et publics.

Le secteur UB contient principalement :

- Le plateau de la ville continue, notamment sur Les Huchèrolles, Les Closeaux, les Boisses et Rochette, Rochambeau et Le Peu d'Olivet
- Les urbanisations récentes des villages, notamment sur Saint-Louand, La Rochelle, Saint-Lazare, Parilly, Les Loges, Les Vallées de Basse, Le Grand-Ballet.

Il a une vocation principale résidentielle. Néanmoins, il accueille ou peut accueillir des activités diverses compatibles avec la fonction résidentielle, en particulier par un renforcement des équipements collectifs, et d'une manière générale par toute intervention visant à conserver l'identité de chaque quartier et village.

~~Le secteur UB se décline en 2 sous-secteurs :~~

- ~~- Le sous-secteur UBg : Il correspond aux secteurs urbanisés d'aire d'accueil des gens du voyage, pour lesquels des constructions pourront être autorisées.~~
- ~~- Le sous-secteur UBm : Il correspond au secteur urbain récent classé en zone rouge du PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991.~~

Le secteur UB se décline en 1 sous-secteur :

- le sous-secteur UBm : Il correspond au secteur urbain récent classé en zone rouge du PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991.

Revision simplifiée n°:
6/12/03

• **Secteur UC** : Le secteur UC identifie majoritairement les espaces suivants :

- La zone industrielle de la ville de Chinon qui comporte les Veaux Marine, les Plaines des Vaux, et les Boucheteries ;
- Les Trottes Loups ;
- Le Clos Grésil ;
- Saint Lazare ;
- Le Clos de Saint Lazare ; - Le Clos Moury.

Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité

Le secteur UC est destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, des bureaux ainsi que des activités liées au tourisme.

Le secteur UC se décline en 1 sous-secteur :

- Le sous-secteur UCc : Il correspond au secteur des Trottes Loups destiné au maintien d'une activité de carrière existante.

• **Secteur UE** : Le secteur UE identifie des poches d'urbanisation limitrophes ou à l'intérieur de zones urbanisées.

Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Le secteur UE est destiné à accueillir des équipements de loisirs et publics, pédagogiques et sportifs ou des aménagements d'espaces publics, notamment les bassins d'orage.

• **Secteur US** :

Le secteur US regroupe des espaces urbains traditionnels, caractérisés par leur densité élevée qui seront prochainement inscrits en Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Ce secteur est pourvu de tous les équipements d'infrastructure indispensables. Il est caractérisé par :

- un bâti dense et homogène
- un parcellaire étroit
- la présence de bâtiments anciens

Le secteur US contient principalement les espaces historiques de la ville continue, qui seront prochainement inscrits en Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, continuité du secteur sauvegardé actuel.

Le secteur US est une zone mixte, affectée majoritairement à l'habitat. Il accueille des activités diverses compatibles avec celui-ci : activités de services, commerciales, artisanales, et divers équipements renforçant son rôle de centralité. Il correspond aux extensions du secteur sauvegardé actuel.

- Le secteur US se décline en 1 sous-secteur : ~~Le sous-secteur USm: Il correspond aux secteurs naturels classés en zone rouge dans le PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991. Ce secteur concerne essentiellement les Hospices Saint Michel et une partie du coteau.~~

- Le sous-secteur USz

Ce sous-secteur concerne uniquement le site de l'hospice Saint Michel. Compte tenu de son caractère sensible, des règles précises en matière de construction et de traitement des espaces libres sont fixées dans le règlement de la Z.P.P.A.U.P, servitude annexée au P.L.U..

revision simplifiée n°2
6/2/05

- Zone AU : Cette zone se décline en différents secteurs :

- Zone AU : Cette zone se décline en différents secteurs (AU1H) et se décline en 1 sous-secteur AU1Hg.

- Le secteur AU1H et son sous-secteur AU1Hg des Pussinières : cette zone constitue un site déjà urbanisé qui nécessite d'être densifié de manière cohérente et organisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. La spécificité du sous-secteur est d'autoriser la caravane comme habitat principal.

revision simplifiée n°1
6/2/05

• Secteur AU1H : Le secteur AU1H regroupe des espaces à urbaniser, non desservis par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court et moyen terme. Ces secteurs constituent des réserves à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Le secteur AU1H se localise en différents points :

- AU1H-Parilly : cette zone correspond à un près s'appuyant sur les espaces boisés du coteau au Sud et à l'Ouest et sur le bâti existant au Nord et à l'Est.

- AU1H-Saint Lazare : à l'Ouest de la route de Parilly, la zone s'appuie sur la route à l'Est, sur les fonds de parcelles bâties et la route départementale au Nord et sur des murs appartenant à d'anciens clos de vigne au Sud et à l'Ouest. A l'Est de la route de Parilly, la zone s'appuie sur la vigne située au Nord, sur le chemin à l'Est et sur la limite de l'espace bâti au Sud, pour éviter une urbanisation continue en direction de Parilly.

- AU1H-Le Clos de Grésil : la zone s'appuie sur la limite du territoire communal à l'Ouest et sur les parcelles bâties à l'Est. Au Nord, les parcelles agricoles au Nord et la route départementale au Sud marquent la limite de la zone.

- AU1H-Le Petit Bouqueteau : les limites de cette zone épousent les éléments naturels présents, c'est-à-dire un ruisseau à l'Est, la végétation (haie, arbres isolés) au Nord et au Sud.

- AU1H-Les Justices : les limites de cette zone correspondent aux parcelles non bâties à l'intérieur d'un tissu urbain morcelé et dont l'objectif est de constituer une frange nette devant la déviation.

- AU1H-La Tuilerie : cette zone correspond à une poche non bâtie déjà entourée d'espaces urbanisés.

- AU1H-Les Closeaux : les limites de cette zone s'inscrivent dans la continuité des constructions à l'Est, s'appuient sur le chemin au Nord et rejoignent les fonds de parcelles bâties au Sud.

- AU1H-Les Ganaudières : les limites de cette zone correspondent aux espaces disponibles à l'intérieur d'un vaste îlot délimité par 4 voies : route de Tours, route de Huismes, route du Carroi de Huisme et route des Ganaudières. Deux poches échappent à ce classement car ils présentent un intérêt pour des équipements publics : le premier au carrefour de la route de Huismes et de la route du Carroi de Huismes, le second au Sud Ouest de la zone correspondant à un site éventuel d'implantation d'un équipement nécessaire à l'alimentation électrique.

- AU1H-Les Boisses : à proximité de la zone des Ganaudières, cette zone s'appuie sur les voies la délimitant à l'Est et à l'Ouest et sur les parcelles bâties au Sud.

- AU1H-Vallée Froide : cette zone correspond à une poche non bâtie de petite taille totalement entourée d'espaces urbanisés.

- AU1H-La Croix Marion : cette zone correspond à une seule parcelle agricole située en limite de l'urbanisation, dans l'alignement des dernières constructions situées au Nord de la route du Carroi de Huismes, et dans l'alignement du lotissement à l'Est. A l'Ouest, un chemin existant marque la limite future de l'urbanisation.

- AU1H-Le Pavé Neuf : cette zone constitue une extension Sud du village de La Rochelle. Elle se limite à la rue du Parc, limite naturelle du village au Sud.

- AU1H-Saint-Louand : cette zone constitue une extension Est du village de Saint Louand. Elle s'inscrit à l'intérieur de deux avancées existantes vers l'Est du village, entre la rue de Saint-Louand et la rue de Mon Plaisir.

- AU1H-Le Clos Nanette : cette zone constitue une extension Nord du village de La Rochelle. Elle se limite à la rue de Pierre Galle, limite naturelle du village au Nord.

- AU1H-Le Grand Ballet : cette zone correspond à un espace d'interface entre deux parties urbanisées du hameau et délimité au Nord comme au Sud par des voies existantes.

- AU1H/AU2H-Plaine des Vaux : le PLU prévoit 2 zones AU2H et 3 zones AU1H dans le secteur de la Plaine des Vaux. Les 2 zones AU2H sont alignées sur les espaces boisés de part et d'autre du quartier Rochambeau. Des espaces de loisirs (UE) créent des zones tampon entre ces différents ensembles d'habitat. La voie dite de la Futaie et la voie du Murier au Bois Carré sont les limites à l'intérieur desquelles une urbanisation au coup par coup s'est partiellement développée. Les 3 zones AU1H correspondent aux espaces laissés libres à l'intérieur de cette limite.

• **Secteur AU1HE** : Le secteur AU1HE est une zone à urbaniser, non desservi par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court et moyen terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future principalement à vocation d'habitat et/ou à vocation d'équipement pédagogique, de loisirs et sportifs.

Ce secteur se localise à un endroit :

- Saint Jacques : cette zone correspond à la partie Ouest du faubourg reposant sur l'endiguement réalisé au XXème siècle. Elle intègre les bâtiments et équipements existant tout comme les espaces intermédiaires disponibles.

• **Secteur AU1CE** : Le secteur AU1CE est une zone à urbaniser, non desservi par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court et moyen terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future principalement à vocation économique et/ou à vocation d'équipement pédagogique, de loisirs et sportifs.

Ce secteur se localise à différents endroits :

- Saint Lazare : cette zone s'inscrit à l'intérieur d'un périmètre délimité par les voies ferrées et la route départementale de Saumur à Richelieu.

- Cimetière : cette zone correspond à une seule parcelle sont à l'Ouest le parking, au Nord la rue des Quatre Chemins, à l'Est la rue Beau Loisir et au Sud les habitations existantes.

• **Secteur AU1C** : Le secteur AU1C est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à plus ou moins long terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future à vocation économique.

Le secteur AU1C correspond à 2 zones :

- AU1C-Le Clos de Grésil : cette zone s'appuie sur la limite de la zone inondable au Nord, sur le chemin d'accès à l'hippodrome à l'Ouest, sur la route départementale au Sud et sur la limite de l'espace cultivé à l'Est.

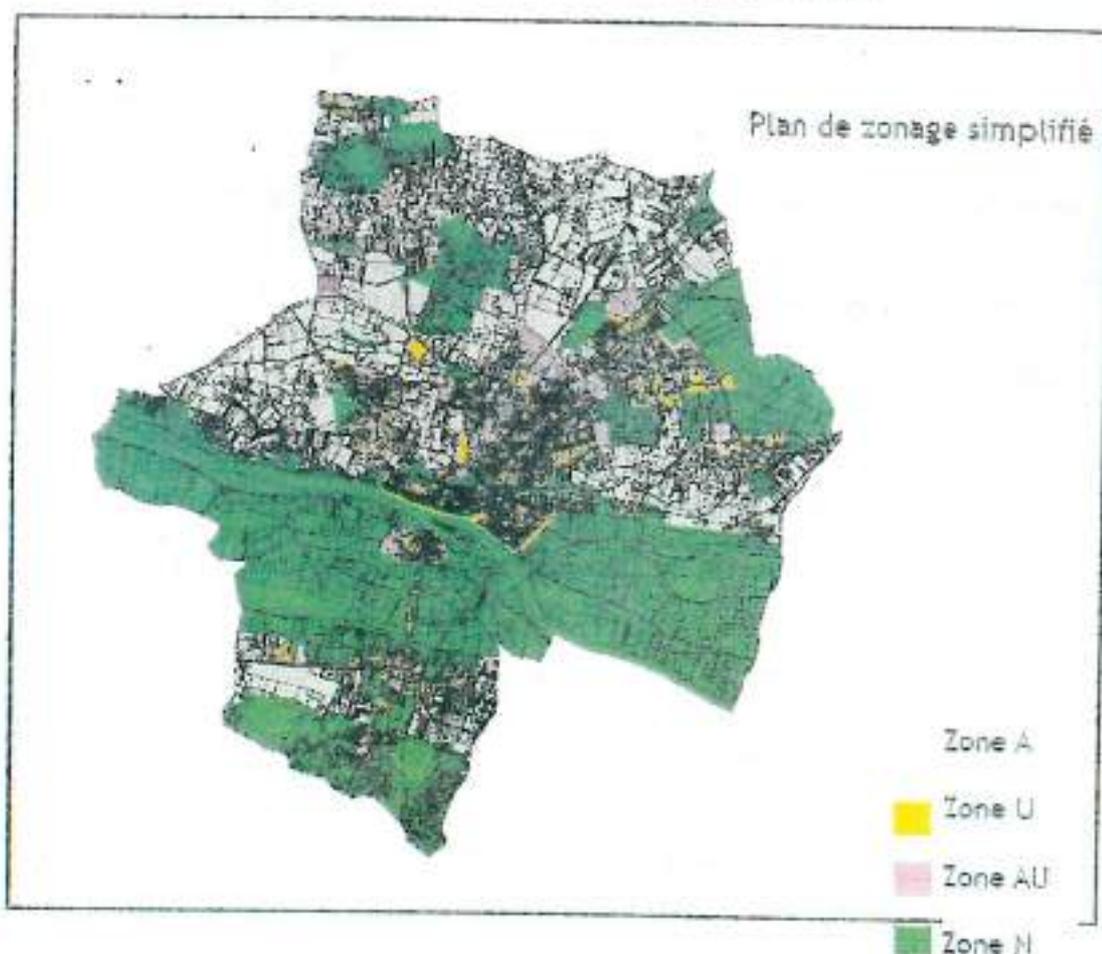
- AU1C-Plaine des Vaux : cette zone s'appuie sur le périmètre de la ZAC de la Plaine des Vaux.

◦ **Secteur AU2C** : Le secteur AU2C regroupe des espaces à urbaniser, non desservis par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à long terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future à vocation économique.

Ce secteur se situe aux Pièces de Rochette. Cette zone englobe l'ensemble de l'espace non bâti compris entre la route départementale, le quartier du Petit Bouqueteau, le giratoire de la route de Tours et la route de Huismes. Ce secteur sera urbanisable après modification ou révision simplifiée du PLU.

◦ **Secteur AU2H** : Le secteur AU2H regroupe des espaces à urbaniser, non desservis par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à long terme. Ces secteurs constituent des réserves à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Ces secteurs seront urbanisables après modification ou révision simplifiée du PLU.



Plus précisément, la délimitation des zones pour les secteurs suivants repérés comme particulièrement sensibles résulte de la volonté de conforter l'identité propre à chacun de ces secteurs. Elle est développée ci-après.

-Le Moulin de Rochette (secteur Nv): c'est une zone naturelle déjà bâtie (quelques maisons formant hameau) qui autorise quelques constructions nouvelles afin de densifier ces espaces et leur donner une réelle identité urbaine. Le zonage de ce secteur vise à conserver l'équilibre entre la vocation naturelle et l'habitat afin de préserver tout l'intérêt paysager du site (le périmètre s'est fait au niveau des constructions existantes afin de conserver une vue dégagée sur les moulins et de préserver le paysage naturel).

- **Le Peu d'Olivet (secteur UB)**: présence d'un tissu urbain qui se développe au sein du quartier de la Plaine des Vaux et aux abords des bois. C'est un tissu urbain morcelé en habitat pavillonnaire, et ce zonage vise à redéfinir une entité urbaine en s'appuyant sur des limites paysagères existantes comme le Bois Gélif. Ce zonage est un enjeu de cohérence paysagère de comblement des dents creuses afin de donner un ensemble urbain beaucoup plus structurant et cohérent. Il s'accompagne d'une volonté de perpétuer, voire retrouver, une continuité boisée, en recouvrant l'ensemble de ce site d'un espace boisé protégé (EBP) particulièrement restrictif pour le maintien des bois tout en maintenant l'usage résidentiel.

Ce classement en EBP s'étend à l'ensemble des espaces dévolus à l'habitat à l'intérieur de la lisière forestière, conférant ainsi au quartier une identité boisée préservée et partagée. Une partie des EBP provient d'anciens Espaces Boisés Classés (EBC), l'autre partie correspondant à une création de protection.

- **Le Bois Carré / Le Peu d'Olivet / La Futaie (secteur AU1H)**: le projet du PLU prévoit l'ouverture à la construction de plusieurs zones AU1H. Ce projet vise à densifier l'urbanisation à proximité d'un quartier qui va se développer autour d'une zone d'activités artisanales et commerciales. Ces zones AU1H sont envisagées dans un secteur fortement boisé. L'objectif ambitieux est de permettre, par l'implantation de nouvelles constructions, une cohabitation homme / nature qui sache préserver la forêt, celle-ci devant rester prédominante dans le paysage. Le recouvrement des sites par un EBP affirmera la volonté de maintien du bois et son respect par les habitations à venir.

Les Pussinières (secteur AUHg) : c'est un espace essentiellement destiné aux gens du voyage, qui se sont en partie appropriés des terrains en friche sans intérêt agricole. Cette zone constitue un site en partie urbanisé qui nécessite d'être densifié de manière cohérente et organisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. La spécificité du sous-secteur AUHg est d'autoriser la caravane comme habitat principal afin de répondre à la problématique de sédentarisation de certaines familles en pleine mutation sociale.

Le schéma départemental sur le stationnement des gens du voyage prévoit sur le territoire de la Communauté de communes 3 aires d'accueil de 8 emplacements chacune pour les familles de passage. Dans le cadre de sa réactualisation, ce schéma identifiera les besoins en terrain familial pour une population qui souhaite se sédentariser. La zone des Pussinières à Chinon en fera partie.

Un règlement spécifique à la zone AUHg permettra à chaque propriétaire de terrain de régler sa situation, de rentrer dans le régime du droit commune, et de choisir de manière progressive son mode d'habitat.

révision simplifiée n°5 6/2/09

- **Le Clos Saint Martin (secteur UA)**: tissu urbain résidentiel discontinu, marqué par la volonté de solidariser les parties ouest et est en épaisseur de part et d'autre de la rue des Mollières. La zone A qui l'entoure affirme le choix d'un espace naturel maintenu dans son activité agricole et viticole. Le zonage est en cohérence avec la ZPPAUP.

- **Le Clos Nanette (secteur AU1H)**: Présence d'un tissu urbain très vaste et très aéré, essentiellement composé de bâti pavillonnaire. Le zonage du secteur vise à redéfinir une unité urbaine en s'appuyant sur le comblement des dents creuses. Une bande inconstructible est préconisée sur la partie nord de ce secteur dans un souci d'intégration paysagère vis-à-vis de son espace environnant. De plus le comblement de cette dent creuse a pour but de créer un véritable espace urbain homogène et cohérent. Ce périmètre s'appuie sur les parcelles déjà existantes et non bâties.

- **Le Pavé Neuf (secteur AU1H)**: même souci paysager, environnemental et urbain que pour Le Clos Nanette, cela donne une continuité urbaine avec La Croix Billard. Cela renforce les liens à l'intérieur du tissu urbain (entre les quartiers) et favorise le resserrement de la ville continue, du centre ancien au sud vers la Rochelle au nord.

La bande inconstructible en limite de zone A sert à préserver l'espace agricole vis-à-vis des futures habita-

tions. L'emplacement réservé n° 9 se justifie pour ne pas enclaver les terrains situés à l'arrière classés en zone A. L'emplacement réservé n° 10 participe de la volonté de mixité sociale à développer sur des zones AU1H conséquentes, jouant un rôle d'équilibre dans la ville entre le centre et ses périphéries.

- Pavé Neuf / La Rochelle (secteurs UB et UA): tissu urbain morcelé par de l'habitat pavillonnaire autour d'un noyau ancien. Le zonage vise à redéfinir une unité urbaine en s'appuyant sur des limites paysagères existantes (fonds de parcelle, voies carrossables). La zone N limitrophe côté ouest contient l'extension urbaine et offre un panorama d'envergure vers Saint-Louand.

- Saint Louand (secteurs UA, AU1H): présence d'un tissu urbain dense et ancien, le zonage vise à redéfinir une unité urbaine en s'appuyant sur les bâtis anciens, en proposant une continuité du bâti existant (secteur en ZPPAUP). Une extension modeste pourra s'insérer dans le village, qu'accompagne une volonté de mixité sociale (emplacement réservé n° 10).

- Le Petit Bouqueteau/Les Closeaux/La Croix Marion/Les Boisses/La Vallée Froide/ Les Ganaudières/ Les Justices (secteur AU1H): fort mitage au niveau du bâti et aucune cohérence entre le paysage urbain et paysager. Il s'agit de combler des dents creuses en zone UB et dans les secteurs AU1H, de prévenir le risque de friche urbaine, et de réorganiser le tissu pavillonnaire discontinu. Il y a un enjeu de cohérence, de densification afin de créer un ensemble homogène et cohérent. Les emplacements réservés n° 10 concourent là aussi à la diversité d'occupation résidentielle sur des sites majeurs.

La bande inconstructible aux Justices jouera un rôle d'écran paysager face à la déviation.

- Les Loges (secteur UA): c'est un tissu urbain dense et ancien existant, le zonage vise à redéfinir une unité urbaine en s'appuyant sur des limites paysagères existantes (fonds de jardin). La zone UA est limitée sur sa frontière Ouest par une zone N afin de préserver tout risque d'inondation en cas de crue. Ce zonage révèle la démarche de prudence de la commune envers ses administrés.

- Les Ecoins (secteur UB): sur le lieu dit Les Ecoins, présence d'une zone N à proximité d'une zone UB, il a été remarqué que durant la crue du 6 mars 2006, ces terrains étaient sous l'eau. Cette décision révèle la volonté de la commune de Chinon de choisir la prudence.

- Les Varennes/ Clos de Saint-Lazare (secteur AU1H): le projet vise à rééquilibrer les parties nord et sud du quartier Saint-Lazare, en s'appuyant sur des limites d'anciens clos de vigne à présent inclus dans l'espace urbanisé. La zone N qui borde le quartier au sud maintient une coupure naturelle entre Saint-Lazare situé en plaine bocagère et céréalière, et Parilly situé en plaine viticole et en pied de coteau boisé. Par cette coupure, les identités urbaines sont ainsi davantage différenciées.

L'emplacement réservé n° 10 participera à la poursuite de mixité sociale sur la ville.

La bande inconstructible au nord le long de route de Saumur préservera l'habitat du flux routier et constituera un front végétal valorisant.

- Le Pressoir/ La Croix Marie (secteur UB): La continuité urbaine proposée en limite communale répond à l'urbanisation déjà linéaire sur la commune voisine, Rivière.

La zone A à l'ouest constitue une vaste pièce agricole accessible au sud et au nord. Interrompant les secteurs urbanisés, elle joue également un rôle de corridor biologique dans le sens nord-sud, entre le coteau boisé et la plaine alluviale.

5.3. Dispositions relatives à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme entraîne comme principale conséquence l'inconstructibilité, sur 75 m des espaces non urbanisés situés aux abords des voies à grande circulation.

L'objectif n'est pas de maintenir l'inconstructibilité de ces espaces, mais d'inciter les communes à développer sur ces espaces la qualité de l'urbanisation.

Le législateur propose de lever l'inconstructibilité des espaces concernés si les communes engagent une réflexion sur l'aménagement de ces espaces et élaborent des règles d'urbanisme devant garantir la qualité de l'urbanisation aux abords des routes et des entrées de ville.

Il faut donc pour le secteur concerné, effectuer un diagnostic précis du site en intégrant les notions de nuisance, de sécurité, de qualité architecturales, paysagères et urbaines ainsi que l'exige l'article L 111-1-4. Dès lors, l'analyse devra permettre de définir un parti d'urbanisme assorti de prescriptions réglementaires précises qui devront être intégrées aux documents du PLU.

Les études réalisées dans ce cadre sont des études générales ne constituant pas des programmes d'aménagement précis mais constituent une réflexion en profondeur sur le site, assortie de prescriptions fournissant un cadre aux aménagements futurs.

Les voies concernées par l'article L 111-1-4 sont : la totalité de la RD 751, certaines portions de la RD 751E et la RD 749, en entrées de ville.

-Le long de ces routes départementales, certains secteurs sont reconnus comme des espaces déjà urbanisés. Il s'agit de tissu urbain situé en agglomération, dans lequel le potentiel encore constructible correspond à des dents creuses urbaines d'une ville en mouvement (cf. partie 3.4 Structure urbaine). Il concerne les secteurs UB (le Clos de Grésil, Saint-Lazare jusqu'au Pressoir, le Repos Saint Martin), UC (la Plaine des Vaux, Saint-Lazare), UA (Saint-Lazare), où existe déjà du bâti. Sur ces tronçons, la marge des 75 m de l'article L111-1-4 ne s'appliquera pas.

- Concernant les zones A et N (zones peu ou pas constructible) situées aux abords des RD751 et 749, l'ensemble de ces terrains est soumis à la marge des 75 m. Toutefois, cette restriction ne s'appliquera pas, seulement en zone A, dès lors qu'un agriculteur souhaite construire un bâtiment nécessaire à son exploitation agricole, comme cela est confirmé dans le Code de l'Urbanisme. En effet le but n'est pas d'interdire strictement l'urbanisation le long de ces deux axes importants, mais plutôt de garantir une certaine qualité des entrées de la commune de Chinon en favorisant l'activité économique agricole.

Ces secteurs se traduisent graphiquement sur le plan de zonage par une marge de recul de 75 m.

- Secteurs dont la contrainte relative à l'article L111-1-4 est levée (réduction de la marge inconstructible).

Ces secteurs constituent pour Chinon des réserves d'urbanisation importantes dans le respect des deux grandes orientations du PADD : respect des paysages et économie de l'espace urbanisé.

Pour ces secteurs, la levée de la contrainte relative à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme se traduit tout d'abord par une analyse particulière concernant leurs abords avec les routes départementales, et par la justification apportée au regard de 5 critères : nuisance, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme, qualité des paysages.

La traduction graphique apparaît sur le plan de zonage par une marge de recul réduite de 75 m à 25 m, ce retrait symbolisant notamment la protection aux nuisances sonores.

Les exigences relatives à ces critères sont spécifiquement intégrées dans les dispositions réglementaires des zones correspondantes.

La carte ci-dessous localise en rouge le tracé des voies concernées par l'article L. 111-1-4, ainsi que les secteurs où la contrainte est levée (n° 1 à 5).

Le fond de carte distingue par couleurs les 4 grandes zones du plan de zonage :

- en vert clair, la zone A,
- en vert foncé, la zone N,
- en jaune, la zone U,
- en rose, la zone AU.

Les secteurs où la contrainte est levée correspondent donc tous à des réserves d'urbanisation (zone AU), espaces essentiels de cohérence dans l'organisation urbaine en devenir.



Secteur AU1C « La Plaine des Vaux » (n° 1)

Le secteur AU1C est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à plus ou moins long terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future essentielle pour répondre aux objectifs économiques définis dans le PADD. Une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est envisagée pour cet aménagement. La zone d'étude de la Plaine des Vaux est globalement plane, du fait de sa position sur le plateau, supportant la forêt de Chinon. Son urbanisation pourra néanmoins nécessiter d'importants mouvements de terrain. Les zones d'écoulements naturels seront conservées et mises en valeur par des aménagements paysagers.

Qualité de l'urbanisme et des paysages : La Plaine des Vaux constitue un vaste espace, permettant une perception relativement lointaine du paysage, notamment vers le Nord-Ouest. Ces vues sont toutefois limitées par le massif forestier de Chinon, élément majeur de la zone. Ce secteur est particulièrement visible depuis l'extérieur, notamment depuis la déviation de Chinon et la RD 751.

L'objectif est d'utiliser les points forts du paysage du site, pour accompagner les aménagements de la ZAC, l'agrémenter, l'organiser et enfin l'intégrer.

Les perspectives lointaines sur le site sont peu nombreuses, l'impact du projet sur le grand paysage sera donc faible. Cependant, la covisibilité entre le site et ses limites non forestière nécessite un traitement soigné de ses franges, mais aussi de sa surface totale avec pour objectif d'affaiblir les contrastes entre la forêt et la zone.

Le principe d'aménagement de la Plaine des Vaux consiste à reproduire une continuité de la forêt à l'intérieur de la zone d'activité afin de favoriser une meilleure intégration des équipements dans le paysage.

Ainsi ces aménagements se traduiront par une forte densité de plantations d'arbres et d'arbustes, disposées de façon aléatoire sur un maximum de surface, afin d'entretenir l'aspect naturel du site et de créer une rupture avec le maillage rigoureux des voies de circulation et du parking. Ce système de plantations sera renforcé aux abords des axes de circulation qui bordent la zone, afin de créer un filtre végétal et de limiter l'impact visuel de la zone en entrée de ville.

Un autre type de traitement, plus rigoureux, offrira, par effet de contraste, une meilleure lisibilité des circulations : l'alignement d'arbres. Celui-ci permettra de baliser, de hiérarchiser les différents accès et de structurer l'ensemble de l'aménagement.

Un effet d'évolution progressive s'établira depuis les espaces en contact avec les lisières vers les espaces du centre qui en sont le plus éloignés.

De plus, l'aménagement s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble, afin d'apporter un maximum de qualité et de cohérence urbaines et architecturales.

Qualité architecturale : En terme architectural, il sera demandé de respecter au mieux l'environnement boisé que constitue la forêt de Chinon située à proximité et son prolongement à venir sur la zone. Ainsi l'utilisation de bois pour les constructions à vocation commerciale et d'habitation, pourra être recherchée afin que cet aménagement s'intègre au mieux à son environnement.

Concernant la partie Nord du secteur de la Plaine des Vaux, la mise en place d'une coupure boisée, entre la zone commerciale et la zone d'habitat, sera préconisée afin de maintenir un espace tampon avec les zones habitées. Cette coupure jouera le rôle de premier plan pour «architecturer» le secteur, derrière lequel s'égrèneront les constructions résidentielles.

Sécurité : L'aménagement de la Plaine des Vaux ne prévoit pas de créer pas de nouveaux accès sur la RD 751. Les accès à la zone s'effectueront depuis les deux ronds-points aménagés côté St Benoît la Forêt (au Nord) et au niveau de la déviation RD751 (au Sud).

De par la multiplicité de ses fonctions, l'aménagement de la Plaine des Vaux sera amené à supporter diffé-

rents types de trafic. Afin de limiter les risques d'accident, le plan d'aménagement permettra de dissocier les différents types de trafic (livraisons, clients, habitants, zone artisanale, zone de loisirs.)

Ainsi, l'ensemble des aménagements de la Plaine des Vaux est conçu pour limiter au maximum le risque d'accidents.

Nuisances :

- le bruit: afin de lutter contre les nuisances sonores, une zone non constructible de 25 m de large sera mise en place. Concernant les groupes froids ainsi que les climatiseurs, ils sera recherché un isolement phonique et/ou une implantation à l'intérieur des structures des bâtiments.

- Qualité de l'air: l'ensemble des entreprises présentes dans la zone commerciale ne seront pas à l'origine d'émissions de substances pouvant avoir un impact significatif sur la qualité de l'air de la zone. Seule la circulation automobile de la clientèle ainsi que les camions de livraisons seront à l'origine d'une pollution atmosphérique due aux gaz d'échappement des véhicules, cependant ce projet s'inscrit dans un milieu ouvert favorisant la dispersion des polluants dans l'atmosphère. Si une entreprise émet des substances pouvant avoir un impact sur l'air, cette entreprise sera soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, réglementant les émissions de polluants dans l'atmosphère.

Secteur AU1H : le Clos de Grésil (n° 2)

Ce secteur constitue un ancien terrain viticole qui a conservé une partie de ces murs en pierre. Le principe d'aménagement de cette zone est de chercher sa reconstitution en s'appuyant sur les murs afin de qualifier la future opération d'ensemble en respect de l'histoire et de l'identité du lieu.

Qualité de l'urbanisme et des paysages : Une forte végétalisation est prévue tout le long du mur de clôture, lequel sera préservé ou reconstitué. Apparaît une volonté de respecter cette trace historique et de l'accompagner sur la route de Saumur par une forte végétalisation. De plus, cette trame verte sera doublée d'un emplacement réservé (fixé par la commune), où il est prévu d'y implanter un alignement d'arbres, qualifiant le paysage sur tout le linéaire de la RD jusqu'à Saint Lazare.

L'espace situé aux abords de la RD 751 concernera soit les fonds de jardin, soit un jardin collectif afin de limiter au maximum l'exposition des habitations aux différentes nuisances engendrées par la RD 751.

En outre, l'aménagement s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble, garante d'une maîtrise de la cohérence de l'aménagement par rapport à son environnement.

Qualité architecturale : le secteur AU1H « Le Clos de Grésil » donnera l'impression que les maisons émergent d'un clos de vigne. Ce dernier participera aussi à l'homogénéité de l'aménagement unifiant les constructions à l'intérieur de ce secteur. Il est prévu que ce projet se concrétisera par une opération d'ensemble permettant d'assurer une qualité urbaine et architecturale.

Sécurité : l'entrée sur ce secteur se fera par le chemin rural n°131, afin de limiter au maximum les risques d'accidents dus au trafic important que peut connaître la RD 751, ainsi la sortie des voitures se fera avec plus de sécurité.

Nuisances : le retrait des 25 m par rapport à la RD 751 permet de créer une sorte d'écran végétal (éviter les regards directs des habitations sur la RD). Cela contribuera aussi à réduire les nuisances phoniques liées à la circulation automobile.

Secteur AU1C « Le Clos de Grésil » (n° 3)

Ce secteur se situe à proximité d'une zone d'activités où sont déjà implantées de nombreuses entreprises. Ce terrain constitue une réserve à une urbanisation future à vocation économique afin de conforter la vocation du secteur.

Il présente sur sa partie Ouest une bande inconstructible tout le long de l'emplacement réservé que constitue le chemin d'accès à l'hippodrome.

Qualité de l'urbanisme et des paysages: L'ensemble des bâtiments situés sur ce secteur se localisera en second plan, sur la parcelle afin, d'une part, d'être le moins visible possible depuis la RD et, d'autre part, de créer un ensemble homogène sur ce secteur relié avec la zone d'activité limitrophe. Un traitement paysager accompagnera ainsi l'emplacement réservé dévolu à une implantation d'arbres le long de la RD. De plus, l'aménagement se réalisera dans le cadre d'une opération d'ensemble, outil supplémentaire pour veiller à une bonne intégration dans le site.

Qualité architecturale: L'architecture jouera un rôle de second plan derrière la bande végétale qui longera la RD.

Sécurité : Les accès à ce secteur seront faits en sorte de limiter au maximum les risques d'accidents. Des préconisations seront prises en ce sens au droit de son accès par la route départementale.

Nuisances : Afin de lutter contre les nuisances sonores, la marge d'inconstructibilité de 25 m aux abords de la RD 751 sera végétalisée dans un but de les atténuer. De même, ce cordon végétal permettra de camoufler une partie des bâtiments vis-à-vis de la route.

Secteur AU1CE « Saint Lazare » (n° 4)

Le secteur AU1CE est une zone à urbaniser, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court et moyen terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future principalement à vocation économique et/ou à vocation d'équipement ou d'usage public, de loisirs et sportifs.

Cette zone s'inscrit à l'intérieur d'un périmètre délimité par les voies ferrées et la route départementale de Saumur à Richelieu.

Qualité de l'urbanisme et des paysages: l'esprit général est de redensifier le quartier Saint Lazare en y établissant une opération d'ensemble qui sache organiser le tissu urbain et marquer l'entrée de ville est de Saint Lazare.

Par ailleurs, si la restriction des 75 m de bande inconstructible relative à l'article L111-1-4 est maintenue, le projet n'aurait rien de structurant vis-à-vis du tissu urbain existant, les constructions étant alors trop en retrait pour participer à la redensification du secteur.

Ainsi la préconisation des 25 m en terme de marge inconstructible permet de mieux structurer et d'appréhender cette entrée de ville avec plus de lisibilité.

Ajoutée à cela, la mise en place d'un alignement de végétation le long de la RD 749, permettra une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Enfin, l'aménagement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble, garante d'une meilleure intégration par rapport à la RD.

Qualité architecturale: en terme de qualité architecturale, il apparaît judicieux d'y apporter une réflexion d'ensemble. En effet, la volonté est de réorganiser Saint Lazare avec une cohabitation entre vocation d'habitat, d'économie, mais aussi paysagère. Ce secteur à vocation économique doit pouvoir s'insérer avec l'ensemble des autres zones présentes.

Sécurité : L'accès à ce secteur AU1CE se fera par une entrée commune, afin d'éviter la multiplication de sorties et d'entrées de voitures sur cet axe et ainsi de limiter au maximum le risque d'accidents. Cet accès reproduira l'ancien chemin historique menant de saint Lazare au château de La Vauguyon.

Nuisances : En termes de nuisances, le retrait de 25 m aux abords de la RD 749 permettra d'atténuer les émissions sonores lié à la circulation routière. De plus, la diversification des orientations des bâtiments sera recherchée afin de favoriser à la fois la reconstitution du tissu urbain et l'atténuation des nuisances visuelles et sonores.

Secteur AU2C « Pièces de Rochette » (n° 5)

Le secteur AU2C regroupe des espaces à urbaniser, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à long terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future à vocation économique.

Ce secteur est une réserve essentielle pour répondre aux objectifs économiques du PADD. Il sera urbanisable après révision simplifiée du PLU.

Qualité de l'urbanisme et des paysages: L'ensemble des terrains se situent en contre bas de la RD 751, qui sert d'accotement. Cette disposition pourra être exploitée afin de diminuer l'impact des futures constructions sur l'environnement.

Tout le long de cette route départementale, une bande inconstructible de 25 m et à largement végétaliser sera présente. Elle dessinera un cordon végétal entre les deux ronds-points.

Associé à la limite d'architecture domestique (habitat individuel) que le PLU s'efforce de renforcer au sud sur le secteur des Closeaux et des Justices, cet ensemble participera à la maîtrise des limites de la ville à l'intérieur du tracé de la déviation, tout en offrant un potentiel de développement significatif. La volonté de mixité des fonctions de la ville au sein d'un même espace organisé participe aussi des enjeux de qualité urbaine, architecturale et paysagère du site.

Qualité architecturale: Cette notion sera davantage détaillée à l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Sécurité : Les accès sur ce secteur pourront s'effectuer en particulier à deux endroits, l'un à l'Ouest sur la route départementale n° 16 (route de Huismes), et l'autre entrée est au niveau du rond-point «Les Justices» Cette disposition contribuera à sécuriser le site et la déviation.

Nuisances : En terme de nuisances, le retrait de 25 m à végétaliser le long de le RD 751 pourra permettre d'atténuer les émissions sonores liées à la circulation routière. L'effet psychologique de position en contrebas renforcera également l'impression de distance par rapport à la route.

5.4 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principales incidences du PLU sur l'environnement sont les suivantes :

- consommation de terres agricoles par le développement de l'urbanisation de type résidentiel et économique à l'intérieur de la ville continue,
- transformation de secteurs d'espaces boisés classés en espaces boisés classés protégés,
- proximité de l'urbanisation et des espaces boisés,
- augmentation des rejets de polluants dans l'air par l'accroissement des déplacements,
- accroissement des nuisances liées à la croissance des activités économiques.

Justification de la Plaine des Vaux au regard de l'environnement :

Le projet de développement de la ville dans le secteur de la Plaine des Vaux repose sur un traitement fin de l'interface entre l'urbanisation et la forêt. L'impact sur l'environnement est induit par « le glissement de la ville sous les bois ».

Néanmoins, ces espaces mixtes (végétal/minéral) restent limités à l'emprise générale de la ville actuelle. Par ailleurs, le règlement prend des dispositions pour maintenir une bande boisée de 15m de large le long des voies publiques et pour limiter la possibilité de coupe d'arbres. Le principe étant que les habitations doivent se glisser sous les bois et non « faire table rase ». Sur la frange boisée en pourtour de la Plaine des Vaux, l'ensemble de l'urbanisation résidentielle existante et à venir sera inscrite en espace boisé protégé, au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Enfin, les espaces agricoles ou en friche, situés dans le prolongement direct des bois et voués à l'urbanisation, seront largement plantés pour permettre à la forêt de s'introduire, à son tour, dans la ville.

Impact sur les réseaux d'assainissement: dans le cadre des obligations réglementaires fixées par la loi sur l'Eau de 1992, il incombe aux communes, en matière d'assainissement non collectif, de mettre en place sur leur territoire un système de contrôle des dispositifs existants. Avant de créer un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), il est proposé de réaliser un diagnostic préalable sur la commune de Chinon, qui est actuellement en cours d'élaboration. Aujourd'hui, le SPANC n'a donc aucune répercussion sur les réseaux d'assainissement ainsi que sur la station d'épuration.

5.5

PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les principales mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement sont les suivantes :

- favoriser la découverte de la Vienne en maintenant, aménageant et créant des cheminements le long de sa vallée,
- préservation de l'ensemble des boisements (forêts, allées plantées, haies et alignements, massifs boisés),
- extension de l'espace boisé classé au Sud de la zone industrielle,
- préservation de la frange boisée autour de la Plaine des Vaux par l'inscription en espace boisé protégé,
- préservation stricte des Puy du Chinonais, des zones inondables et des zones sous cavées,
- protection des espaces viticoles et protection des terres propices au développement de la vigne,
- préservation des sites Natura 2000, par l'inscription en zone N dont les objectifs des dispositions réglementaires concourent au respect de l'intégrité des sites,
- faire une ville économe en concentrant l'urbanisation autour du tissu urbain existant par le remplissage des dents creuses,
- restriction du mitage résidentiel,
- création de cheminements doux favorisant l'emploi de modes de transport alternatifs à l'automobile (essentiellement piétonniers).

