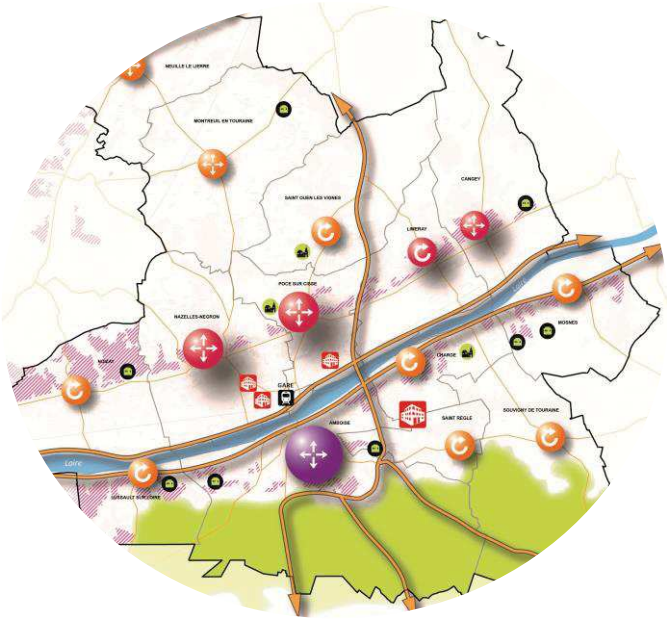
Communauté de Communes du

VAL D'AMBOISE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOSSIER ARRÊTÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 04/07/2019 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Nazelles-Négron,
Le Président,

ARRÊTÉ LE 04/07/2019

Dossier n°16053705

réalisé par

Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 1
INTRODUCTION 5
LES OAP SECTORIELLES 8
1. AMBOISE - OAP 1 - CHANDON 9
1.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 9
1.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 9
1.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 10
1.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 11
1.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 12
2. AMBOISE - OAP 2 - LA REIGNIERE 13
2.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 13
2.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 13
2.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 14
2.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 15
2.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 16
3. AMBOISE - OAP 4 - LA MARNIERE 17
3.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 17
3.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 17
3.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 18
3.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 19
3.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 20
4. AMBOISE - OAP 5 - LES SABLONNIERES 21
4.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 21
4.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 21
4.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 22
4.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 23
4.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 24
5. AMBOISE - OAP 6 - LA BONDONNIERE 25
5.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 25
5.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 25
5.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 26
5.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 27
5.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 28
6. AMBOISE - OAP 7 - BEL AIR 29
6.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 29
6.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 29
6.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 30
6.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 31
6.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 32
7. NAZELLES-NEGRON - OAP 1 - STADE DE VILVENT 33
7.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 33
7.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 33
7.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 34

7.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 35
7.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 36
8. NAZELLES-NEGRON - OAP 2 - ECOLE DE VILVENT 37
8.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 37
8.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 37
8.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 38
8.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 39
8.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 40
9. CANGEY - OAP 1 - PARADIS 41
9.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 41
9.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 41
9.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 42
9.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 43
9.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 44
10. CANGEY - OAP 3 - LES CORMIERS 45
10.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 45
10.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 45
10.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 46
10.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 47
10.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 48
11. LIMERAY - OAP 1 - SAINT-OUEN 49
11.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 49
11.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 49
11.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 50
11.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 51
11.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 52
12. CHARGE - OAP 1 - LA FORGETRIE 53
12.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 53
12.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 53
12.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 54
12.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 55
12.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 56
13. LUSSAULT-SUR-LOIRE - OAP 1 - LES HURAUDIERES 57
13.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 57
13.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 57
13.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 58
13.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 59
13.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 60
14. SAINT-OUEN-LES-VIGNES - OAP 1 - JEAN ANTOINE GENTIL 61
14.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 61
14.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 61
14.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 62
14.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 63
14.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 64
15. SAINT-OUEN-LES-VIGNES - OAP 2 - LA BOURDONNERIE 65
15.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 65

15.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 65
15.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 66
15.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 67
15.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 68
16. SOUVIGNY-DE-TOURAINE - OAP 1 - PAUL LOUIS COURRIER 69
16.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 69
16.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 69
16.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 70
16.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 71
16.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 72
17. SOUVIGNY-DE-TOURAINE - OAP 2 - LA COURTELINE 73
17.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 73
17.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 73
17.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 74
17.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 75
17.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 76
18. SOUVIGNY-DE-TOURAINE - OAP 3 - SOUVIGNY OUEST 77
18.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 77
18.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 77
18.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 78
18.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 79
18.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 80

LES OAP SECTORIELLES ECONOMIQUES 81
1. AMBOISE - OAP 8 - BOITARDIERE OUEST 81
1.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 81
1.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 81
1.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 82
1.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 83
1.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 84
2. CHARGE - OAP 2 - BOITARDIERE EST 85
2.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 85
2.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 85
2.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 86
2.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 87
2.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 88
3. POCE-SUR-CISSE - OAP 8 - LA RAMEE 89
3.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 89
3.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 89
3.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 90
3.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 91
3.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 92

LES OAP DE SECTEURS D'AMENAGEMENT VALANT REGLEMENT 93

1. PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX OAP DE SECTEURS D'AMENAGEMENT 94

2. AMBOISE - OAP 3 - GRAND MALPOGNE 100

2.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 100
2.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 100
2.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 101
2.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 102
2.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT 103

3. NAZELLES-NEGRON - OAP 3 - LE PLATEAU 106

3.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 106
3.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 106
3.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 107
3.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 108
3.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT 109

4. POCE-SUR-CISSE - OAP 2 - LA VOVELLERIE 113

4.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 113
4.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 113
4.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 114
4.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 115
4.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT 116

5. CANGEY - OAP 2 - LA CHAPELLE 120

5.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 120
5.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 120
5.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 121
5.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 122
5.1. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT 123

6. MONTREUIL-EN-TOURAINE - OAP 1 - PARADIS 126

6.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 126
6.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 126
6.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 127
6.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 128
6.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT 129

7. NEUILLE-LE-LIERRE - OAP 1 - PIERRE PELLETIER 132

7.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE 132
7.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP 132
7.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP 133
7.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 134
7.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT 135

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation d'équipements, de services ou de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Mieux, les projets doivent les mettre en œuvre.

Le PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise comprend 2 types d'OAP :

- **OAP sectorielles** visant à encadrer l'aménagement et les constructions sur des secteurs déterminés de la commune. A ces OAP s'ajoutent les dispositions du règlement écrit ;
- **OAP valant règlement** pour des secteurs d'aménagement situés en zones à urbaniser (AU).

Les OAP concernent à la fois :

- des opérations à vocation principale d'habitat ;
- des opérations à vocation principale d'activités économiques.

Pour les opérations à vocation principale d'habitat, il n'est pas prévu d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Les réseaux existants sont suffisants pour toutes ces opérations. Les équipements en place tels que les écoles sont suffisants. Aussi des équipements, services et commerces sont projetés au sein même des opérations les plus significatives en nombre de nouveaux habitants (exemple du Grand-Malpogne à Amboise) pour répondre aux nouveaux besoins.

Pour les opérations à vocation principale d'activité économique, elles se concentrent sur le seul secteur de La Boitardière. Les élus projettent la commercialisation du parc d'activités de la Boitardière en deux phases. Environ 68 ha avant 2030 et 44 ha après 2030.

Les élus ont choisi d'utiliser les OAP sectorielles et de secteurs d'aménagement valant règlement à partir de 3 000 m² d'emprise au sol afin de garantir :

- une cohérence dans l'intégration paysagère, écologique et patrimoniale des projets d'aménagements ;
- une optimisation du foncier résiduel dans la partie actuellement urbanisée.

Une exception a été retenue pour une OAP d'une emprise de 1 900 m² à Limeray car les élus ont souhaité encadrer le principe d'urbanisation future avec la prise en compte d'un enjeu particulier : le relief et un corridor écologique.

Le territoire faisant face à une multitude d'enjeux (risques, paysage naturel, paysage bâti, usage d'un coefficient de biotope différencié), il a été retenu de faire apparaitre sur les planches graphiques de chacune des OAP présentées dans ce document les enjeux à prendre à compte directement sur les principes graphiques).

OAP sectorielle

OAP secteur d'aménagement (valant règlement)

Plan de Prévention des Risques (PPRi)

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Périmètre des monuments historiques (MH)

Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

Lorsque ces pictogrammes sont exposés en couleur c'est qu'ils sont concernés par l'OAP visée. A l'inverse lorsqu'ils sont gris, les enjeux ne concernent pas l'OAP visée. Cela doit permettre au service instructeur ou au pétitionnaire, porteur de projet, d'avoir un rappel sur les enjeux dominants à respecter.

➔ ***Présentation des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation***

Commune		Localisation des OAP valant règlement (en extension)	Nom de l'OAP	Superficie totale de l'OAP (ha)	Dont superficie en extension de la Partie Actuellement Urbanisée)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (logements/hectare)
Vocation habitat	Amboise		OAP 1 – Chandon	0,46	-	5	11
			OAP 2 – La Reignière	0,38	-	3	8
		OAP valant règlement	OAP 3 – Grand Malpogne	12,47	11,37	226	20
			OAP 4 – La Marnière	1,31	-	30	23
			OAP 5 – Les Sablonnières	4,16	-	95	23
			OAP 6 – La Bondonnière	1,18	-	10	8,5
			OAP 7 – Bel-Air	1,48	-	20	13,5
	Nazelles-Négron (continuité urbaine d'Amboise)		OAP 1 – Stade de Vilvent	1,76	-	30	17
			OAP 2 – Ecole de Vilvent	1,06	-	60	56,5
	Nazelles-Négron	OAP valant règlement	OAP 3 – Le plateau	6,09	2,49	52	21
	Pocé-sur-Cisse	OAP valant règlement	OAP 2 – La Vovellerie	5,67	5,67	90	16
	Cangey		OAP 1 - Paradis	0,3	-	2	6,5
		OAP valant règlement	OAP 2 – La Chapelle	1,47	1,47	14	10
			OAP 3 – Les Cormiers	0,2	-	2	10
	Limeray		OAP 1 – Saint-Ouen	0,19	-	2	10,5
	Chargé		OAP 1 – La Forgetrie	0,83	-	10	12
	Lussault-sur-Loire		OAP 1 – Les Huraudières	0,45	-	10	23
	Montreuil-en-Touraine	OAP valant règlement	OAP 1 - Paradis	1,61	1,61	19	12
	Neuillé-le-Lierre	OAP valant règlement	OAP 1 – Pierre Pelletier	1,42	1,42	21	15
	Saint-Ouen-les-Vignes		OAP 1 – Jean-Antoine Gentil	0,53	-	8	15
			OAP 2 – La Bourdonnerie	0,33	-	3	9
	Souvigny-de-Touraine		OAP 1 – Paul-Louis Courier	0,34	-	6	17,5
			OAP 2 - Courteline	0,72	-	10	14
			OAP 3 – Souvigny Ouest	0,43	-	2	4,5
	TOTAL		-	**44,84**	**24,03**	**730**	**16,3**
Vocation économique	Amboise		OAP 8 – Boitardière Ouest	-	26,76	-	-
	Pocé-sur-Cisse (continuité		OAP 2 – La Ramée	6,4	-	-	-
	Chargé		OAP 2 – Boitardière Est	-	85,28	-	-
	TOTAL		-	**6,4**	**112,04**	-	-

La mise en œuvre de 730 logements sur les 1280 logements à produire depuis le 1er Janvier 2018 sont encadrés par des OAP (57%).

LES OAP SECTORIELLES

D'après l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité » dans le règlement graphique.

Dix-huit secteurs sont soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, il s'agit de :

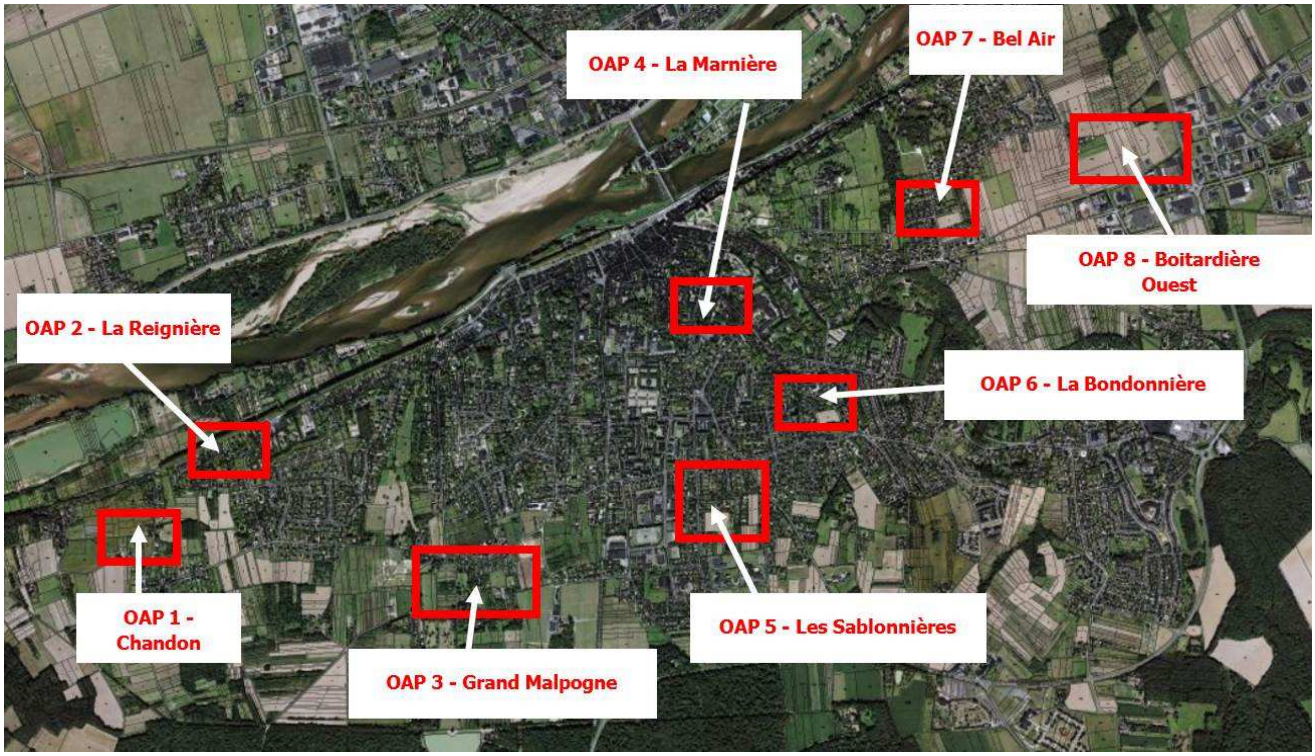
- Amboise :
  - ✓ OAP 1 - Chandon
  - ✓ OAP 2 - La Reignière
  - ✓ OAP 4 - La Marnière
  - ✓ OAP 5 - Les Sablonnières
  - ✓ OAP 6 - La Bondonnière
  - ✓ OAP 7 - Bel-Air
- Nazelles-Négron :
  - ✓ OAP 1 - Stade de Vilvent
  - ✓ OAP 2 - Ecole de Vilvent
- Cangey :
  - ✓ OAP 1 - Paradis
  - ✓ OAP 3 - Les Cormiers
- Limeray :
  - ✓ OAP 1 - Saint-Ouen
- Chargé :
  - ✓ OAP 1 - La Forgetrie
- Lussault :
  - ✓ OAP 1 - Les Huraudières
- Saint-Ouen-les-Vignes :
  - ✓ OAP 1 - Jean-Antoine Gentil
  - ✓ OAP 2 - La Bourdonnerie
- Souvigny-de-Touraine :
  - ✓ OAP 1 - Paul-Louis Courrier
  - ✓ OAP 2 - Courteline
  - ✓ OAP 3 - Souvigny Ouest

Les trois OAP à vocation principale économique sont également toutes concernées par les seuls OAP sectorielles :

- A Amboise - OAP 8 - Boitardière Ouest
- A Pocé-sur-Cisse - OAP 2 - La Ramée
- A Chargé et Saint-Règle - OAP 2 - Boitardière Est

1. AMBOISE - OAP 1 - CHANDON

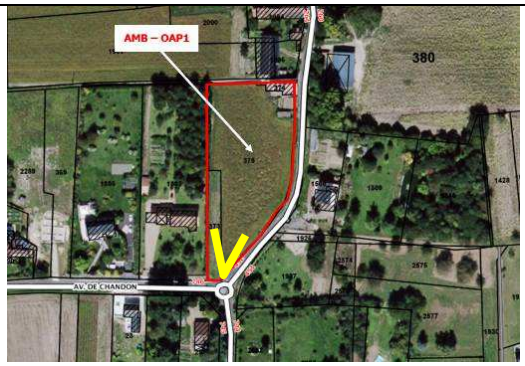
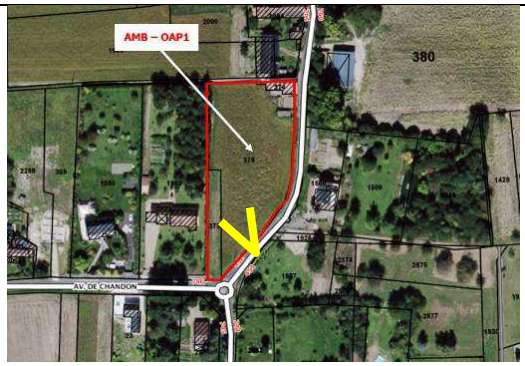
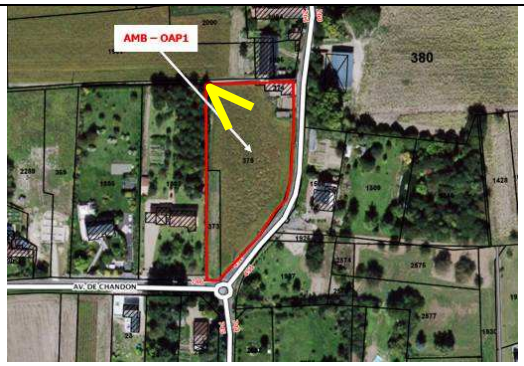
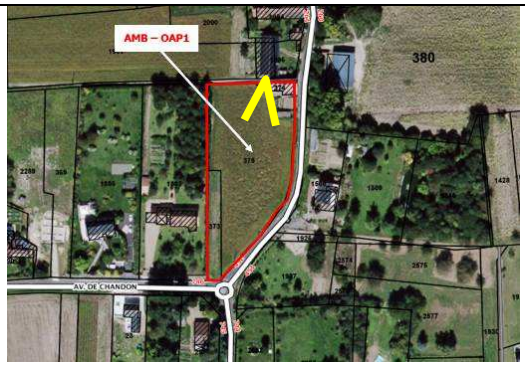
1.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



1.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

1.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP concerne des terrains en densification de l'urbanisation. Les parcelles 373, 374 et 375 sont accessibles depuis la rue de la Fontaine Chandon. Située dans le hameau de Chandon, l'OAP s'insère dans un environnement résidentiel champêtre et peu dense. L'identité agricole de ce hameau est encore marquée. Entre l'avenue de Chandon et la rue de la fontaine Chandon, les parcelles sont entourées de haies encadrant les terres cultivées.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

1.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,46 ha** à vocation principale d'habitat / **5** logements minimum / Densité minimum de **11** logements/ha.
- Compris dans la **zone UC du PLUi.**

Ce secteur d'aménagement est compris dans le **périmètre de l'AVAP** ce qui lui confère un enjeu patrimonial bâti et paysager majeur.

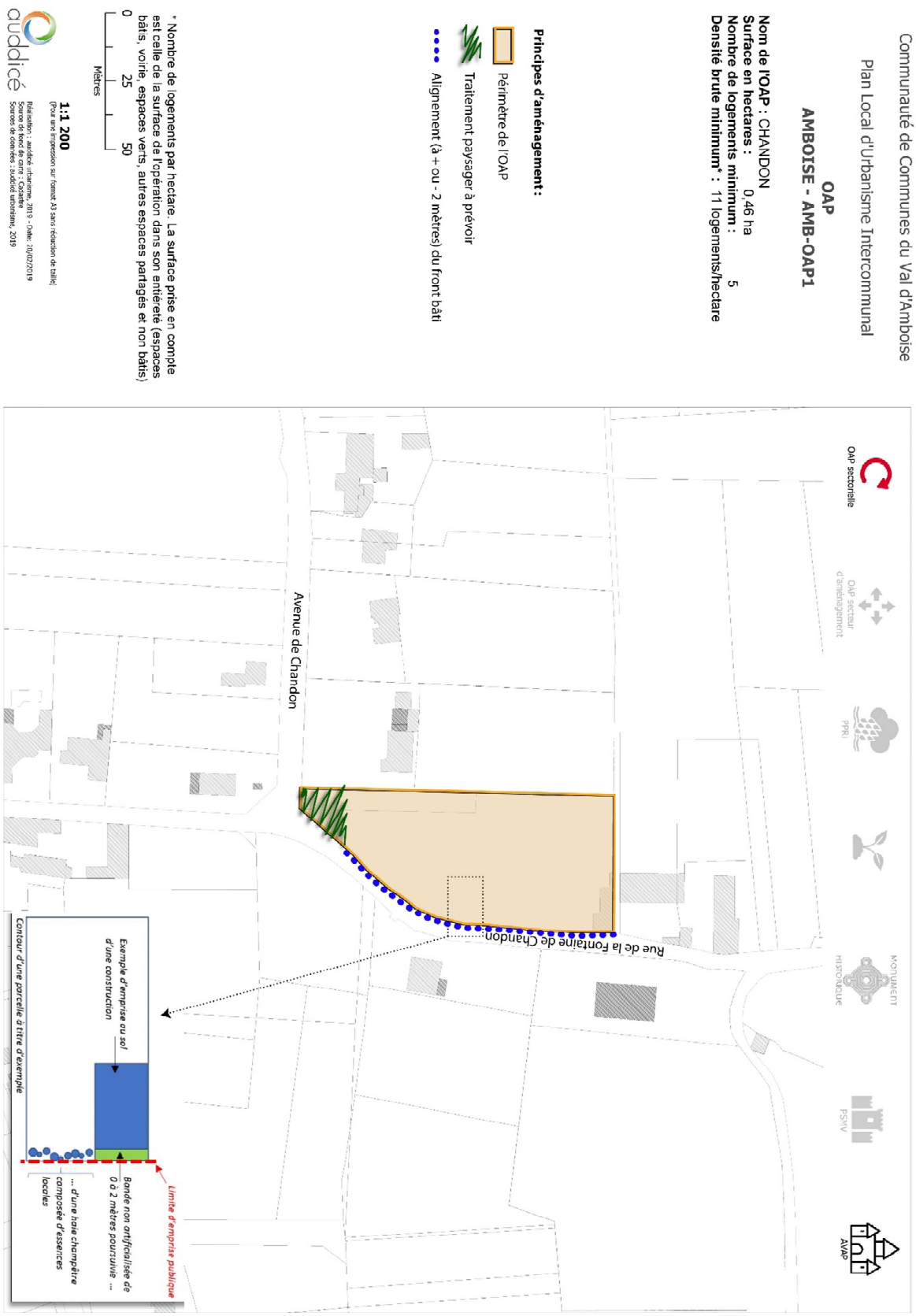
L'aménagement des parcelles doit **suivre l'identité agricole et champêtre existante** par l'utilisation de haies et d'essences locales (voir annexes du règlement écrit). Ces haies marquent de façon significative le contour de la Partie Actuellement Urbanisée du hameau. Ces haies doivent être des mesures d'intégration paysagère voire des lignes marquant l'alignement vis-à-vis de l'emprise publique. A Chandon cet alignement est à la fois marqué par la présence de haies le long des voies ou par l'implantation de quelques fronts bâtis (pignons).

L'intersection routière avec l'Avenue de Chandon doit traiter aussi un enjeu de sécurité routière afin de limiter la vitesse qui pourrait être prise dans la courbe de la rue de la Fontaine Chandon.

Au regard du **caractère résidentiel marqué et de l'absence d'équipements, services et commerces**, il n'y a pas d'objectif de mixité fonctionnelle ou sociale associé à ce secteur de projet.

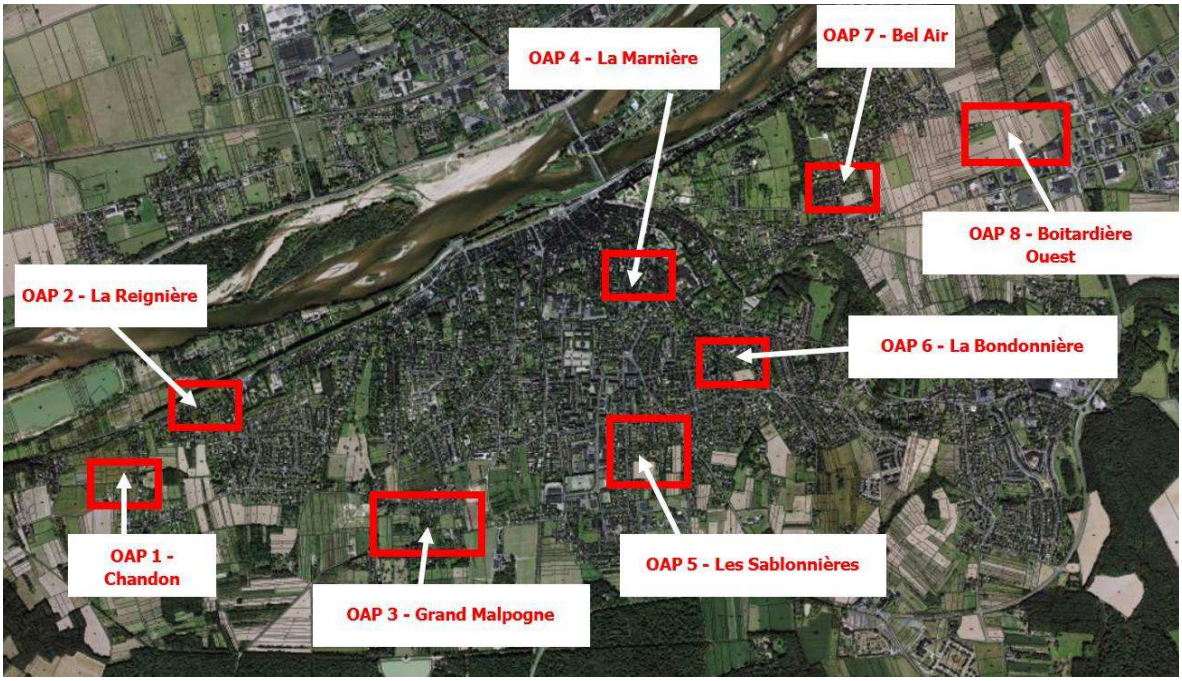
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

1.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

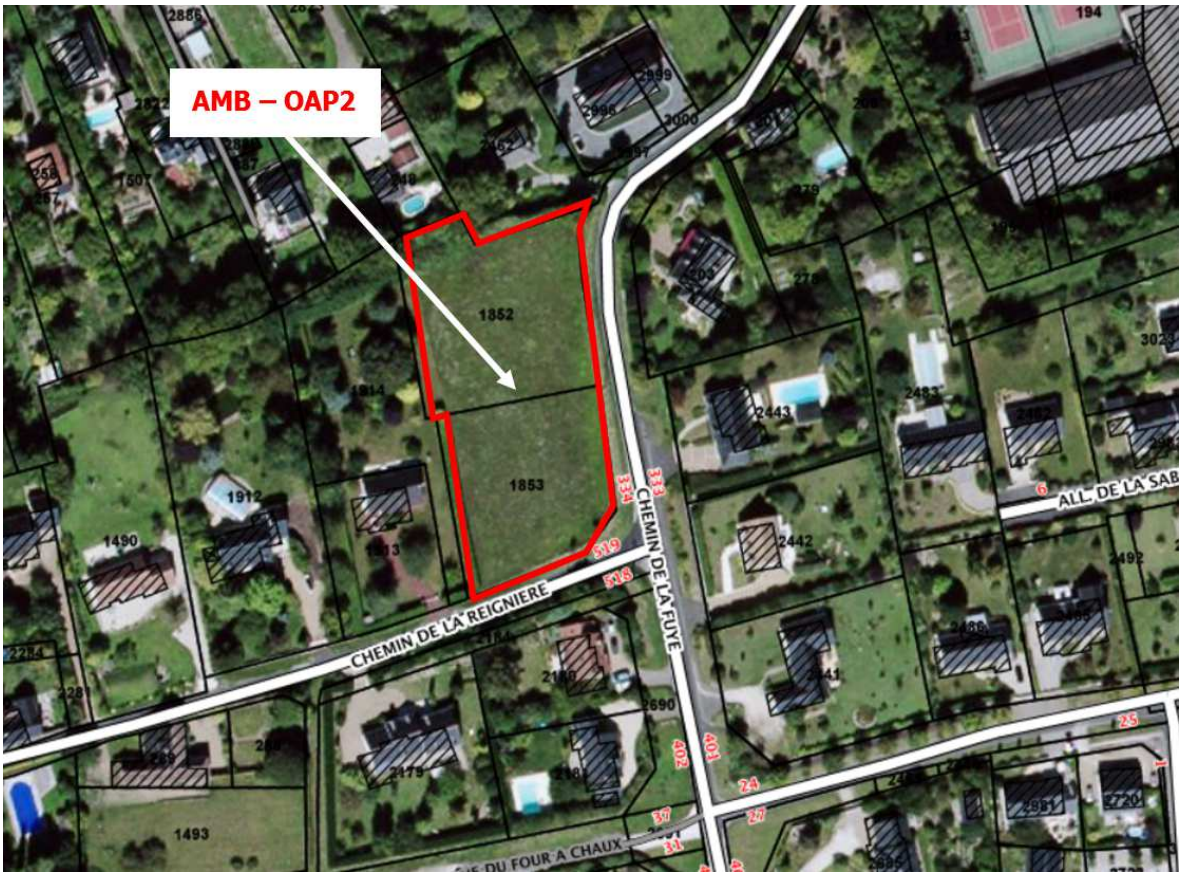


2. AMBOISE - OAP 2 - LA REIGNIERE

2.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

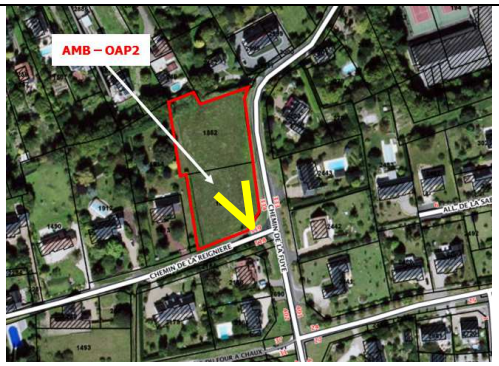


2.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



2.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP concerne des terrains en densification de l'urbanisation sur la frange Ouest du centre urbain d'Amboise. Les parcelles 1852, 1853 sont accessibles depuis le chemin de la Reignière. L'OAP s'insère dans un environnement résidentiel contemporain et peu dense avec un bâti presque systématiquement implanté au milieu de leur parcelle.

<table>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
</table>

2.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,38 ha** à vocation principale d'habitat / **3** logements minimum / Densité minimum de **8** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles.**

Ce secteur d'aménagement est compris dans le **périmètre de l'AVAP** ce qui lui confère un enjeu patrimonial bâti et paysager majeur.

L'aménagement des parcelles doit respecter **le talus qui marque la frange Est du site**. Ainsi aucun accès direct ne pourra être projeté par ce talus. Une opération est projetée par des tiers sur ce secteur.

Le bâti projeté (probablement d'une connotation contemporaine déjà observée dans ce secteur pavillonnaire Ouest d'Amboise) doit être intégré à son environnement immédiat par un linéaire arbustif voire boisé (voir annexes du règlement écrit). En effet depuis la frange Nord du site, le volume du bâti risque de dominer d'autant plus le paysage par son effet promontoire étant installé sur le haut de talus.

Ces plantations projetées en haut de talus doivent permettre de fixer **le talus qui tient par ailleurs un rôle de gestion hydraulique important** sur la parcelle.

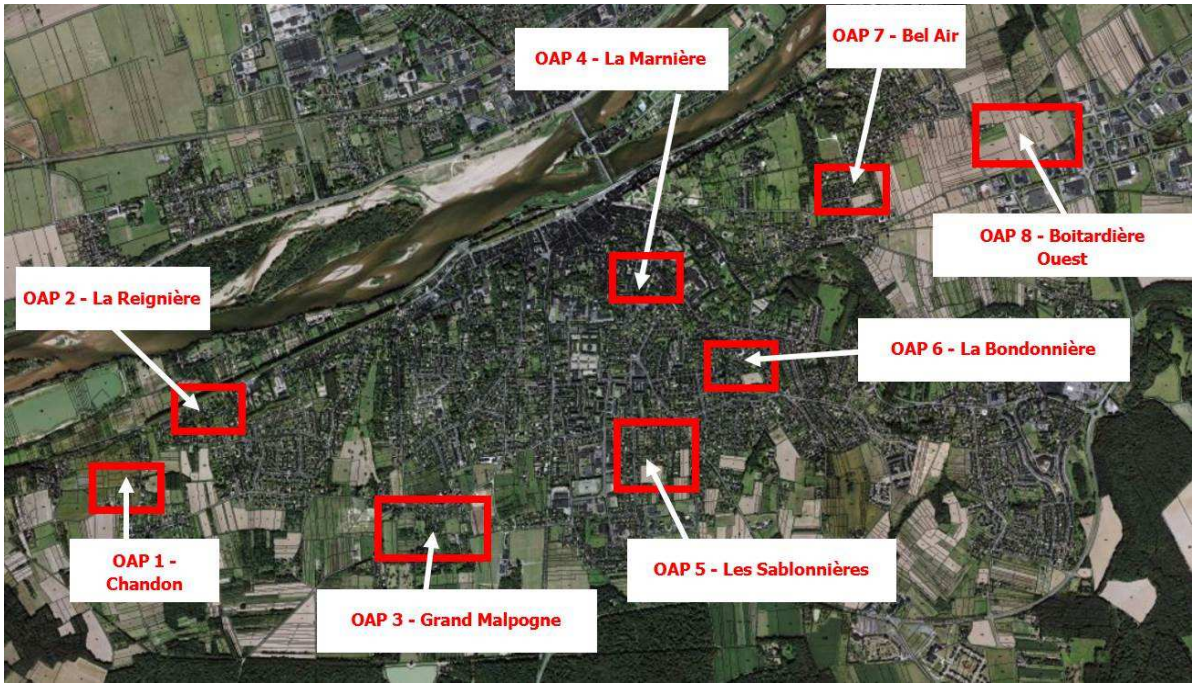
Au regard du caractère résidentiel marqué et de l'absence d'équipements, services et commerces, il n'y a pas d'objectif de mixité fonctionnelle ou sociale associé à ce secteur de projet.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

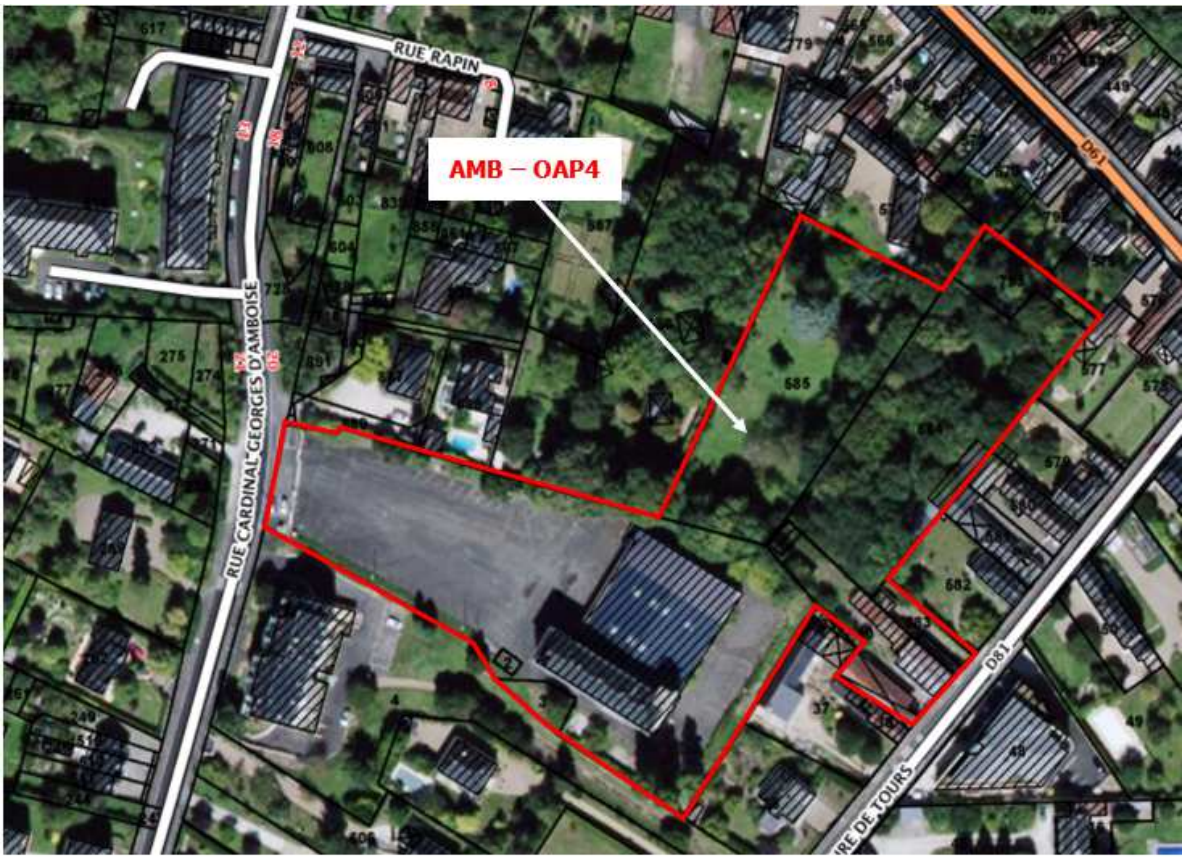
2.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3. AMBOISE - OAP 4 - LA MARNIERE

3.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

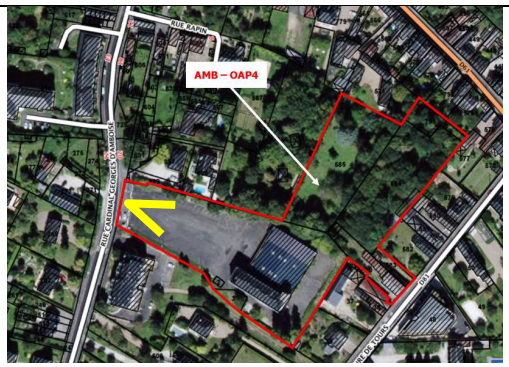
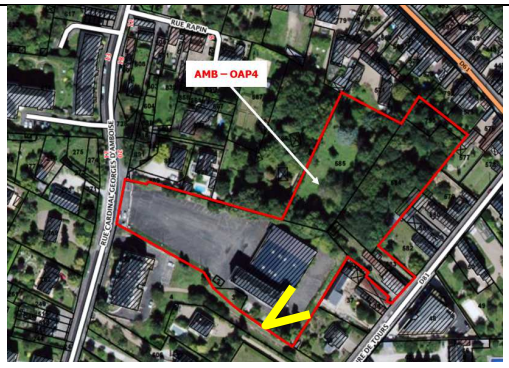
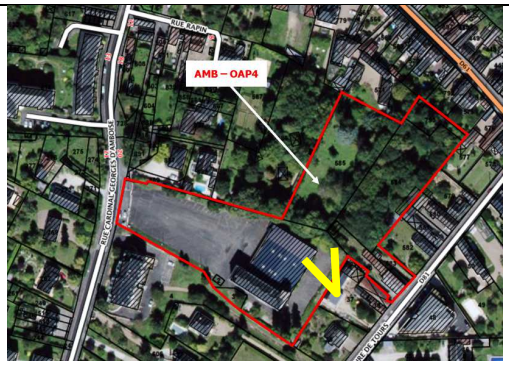
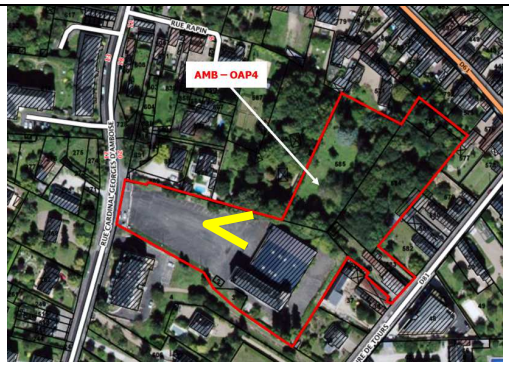


3.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



3.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Ce secteur d'aménagement est compris dans le **périmètre de l'AVAP.** Cet ilot est situé à l'interface d'une densité bâtie élevée marquée le centre historique d'Amboise et le tissu pavillonnaire situé plus au Sud. L'enjeu patrimonial bâti et paysager majeur. **Le PSMV est délimité de l'autre côté** de l'avenue Léonard de Vinci. On distingue notamment une friche bâtie (ancien SDIS) et un parc boisé. Le situé présente par ailleurs une **déclivité importante** présentée dans l'évaluation environnementale du PLUi.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

3.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **1,31 ha** à vocation principale d'habitat / **30** logements minimum / Densité minimum de **23** logements/ha.
- Compris dans la **zone UA du PLUi, ainsi que dans l'AVAP qui limite la hauteur des bâtiments à 9 mètres.**

La zone UA, dans laquelle s'inscrit cette OAP, est marquée par un **caractère patrimonial remarquable. Cet enjeu est à intégrer dans la conception du projet de renouvellement urbain.**

L'opération projetée doit à minima **conserver une frange boisée qui constitue l'interface avec le périmètre PSMV**. La partie nord du site doit être consacrée à un programme de logements.

Une connexion piétonne sur un axe Ouest / Est doit permettre de faciliter les flux au sein de cet îlot et de le dynamiser. Aujourd'hui cet îlot s'étire sur une longueur Nord / Sud de près de 400 mètres ce qui limite son dynamisme piéton. En effet depuis la frange Nord du site, le volume du bâti risque de dominer d'autant plus le paysage par son effet promontoire étant installé sur le haut de talus.

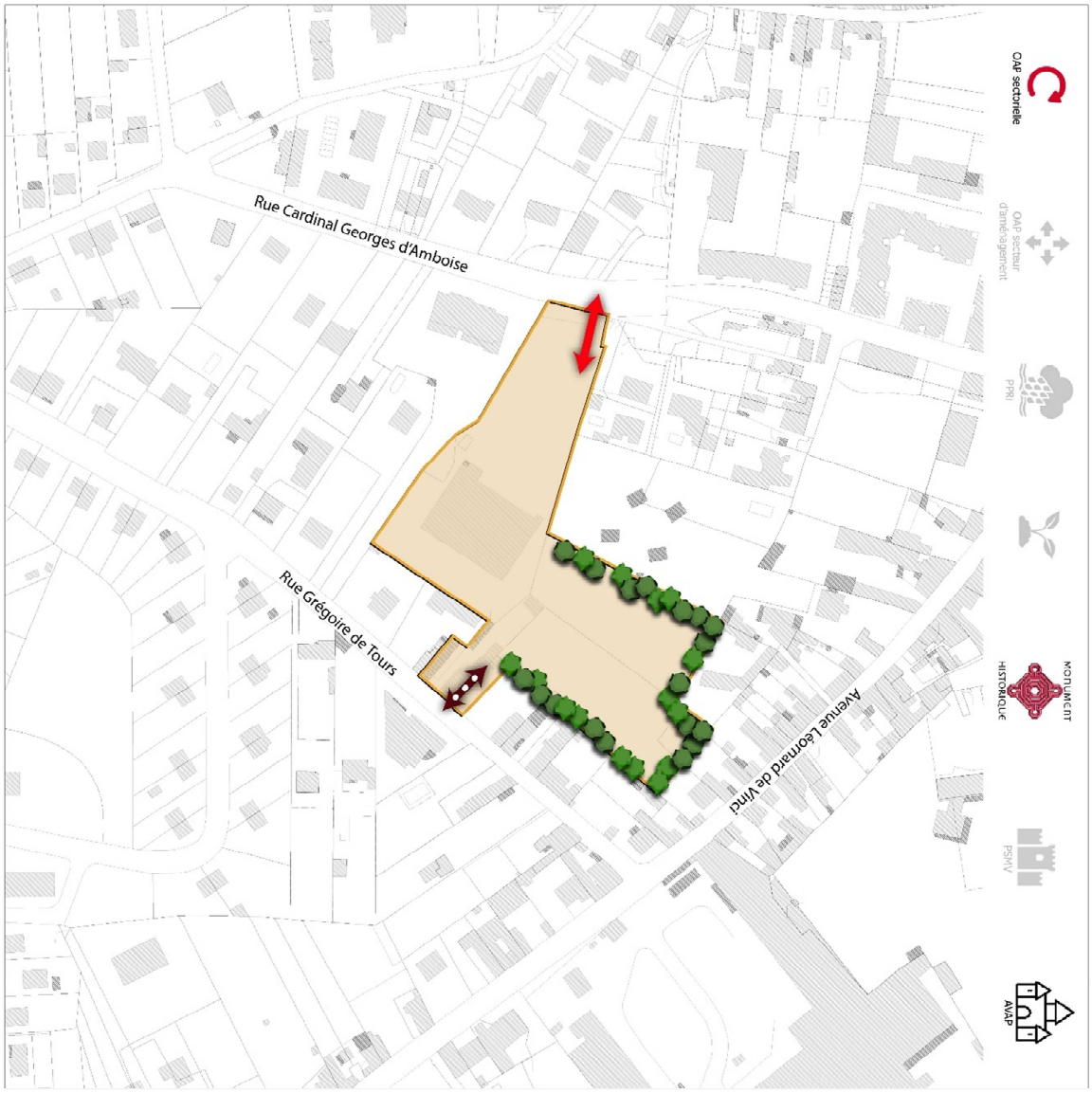
L'opération doit rechercher une mixité fonctionnelle qui justifiera d'autant plus l'aménagement de la transversale Ouest / Est. Cet îlot n'est pas nécessairement un lieu de passage mais peut aussi être une destination pour un ou plusieurs équipements, commerces et / services.

Dans ce contexte, l'opération doit rechercher **une mixité sociale avec minimum 20% de logements aidés** (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété).

Cette OAP est aussi une opportunité pour résorber une friche bâtie (localisée par le point rouge ci-dessous et illustrée par les deux photos).

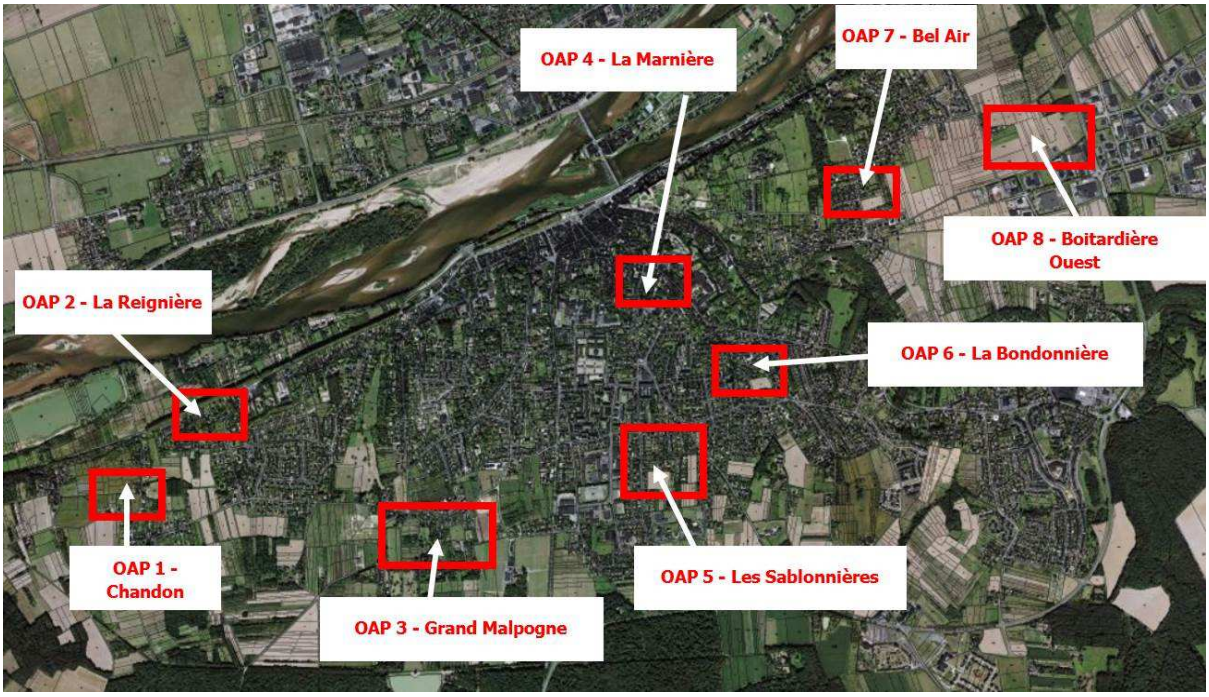
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

3.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

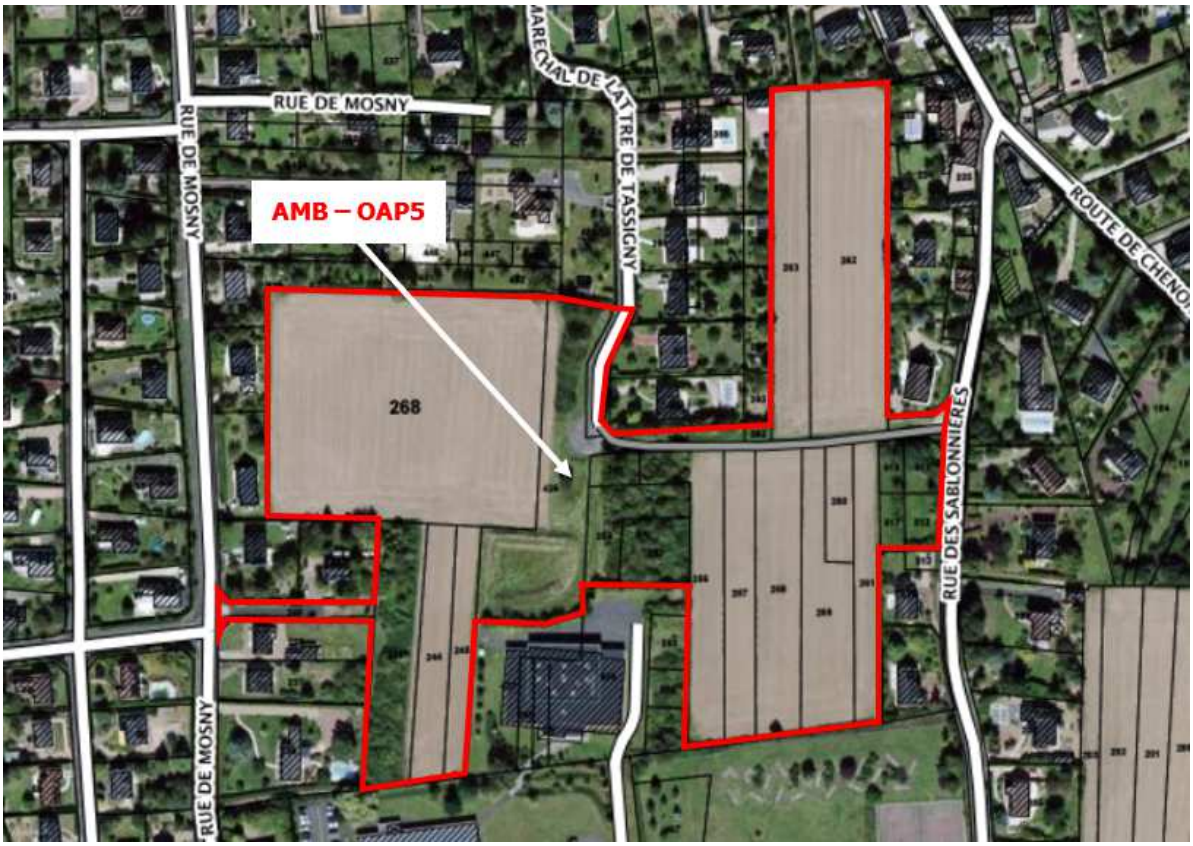


4. AMBOISE - OAP 5 - LES SABLONNIERES

4.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



4.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



4.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP est accessible depuis les rues de Mosny, des Sablonnières et De Lattre de Tassigny. Ce périmètre de projet est en partie à l'étude par un opérateur privé. La situation haute du site des Sablonnière offre des vues sur le grand paysage, notamment au nord vers le Château Royal d'Amboise. Ce secteur est caractérisé par une frange Sud à vocation mixte (hôtellerie, éducation, service, logement isolé). Cette opération va connecter cette mixité avec le caractère résidentiel observé au Nord.

<table>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
</table>

4.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **4,16 ha** à vocation principale d'habitat / **95** logements minimum / Densité minimum de **23** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBb du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+2+combles** ce qui laisse la possibilité de projeter un bâti dense tout en laissant une place significative aux espaces non perméables (dont espaces verts).

L'opération doit rechercher **une mixité sociale avec minimum 25% de logements aidés** (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété).

La voie principale de desserte doit relier la rue des Sablonnières à la rue de Mosny (emplacements réservés à cet effet). Aussi, l'aménagement de cet ilot vient prolonger la rue De Lattre de Tassigny qui est aujourd'hui en impasse. L'opération doit garantir un usage partagé et sécurisé entre les différents modes de déplacements (voiture, cycle et piétons). Pour limiter l'emprise dédiée à la voirie, l'étude d'une zone de rencontre avec un espace partagé dans lequel le piéton est prioritaire est à étudier.

La profondeur du site est desservie par voies secondaires intégrant une liaison douce ou des venelles mixtes (piétons et voitures). Elles peuvent se terminer par des placettes, qui doivent, dans ce cas, être mis à profit pour le stationnement (visiteurs et/ou externalisation du stationnement) et doivent être structurées par des éléments bâtis à l'alignement.

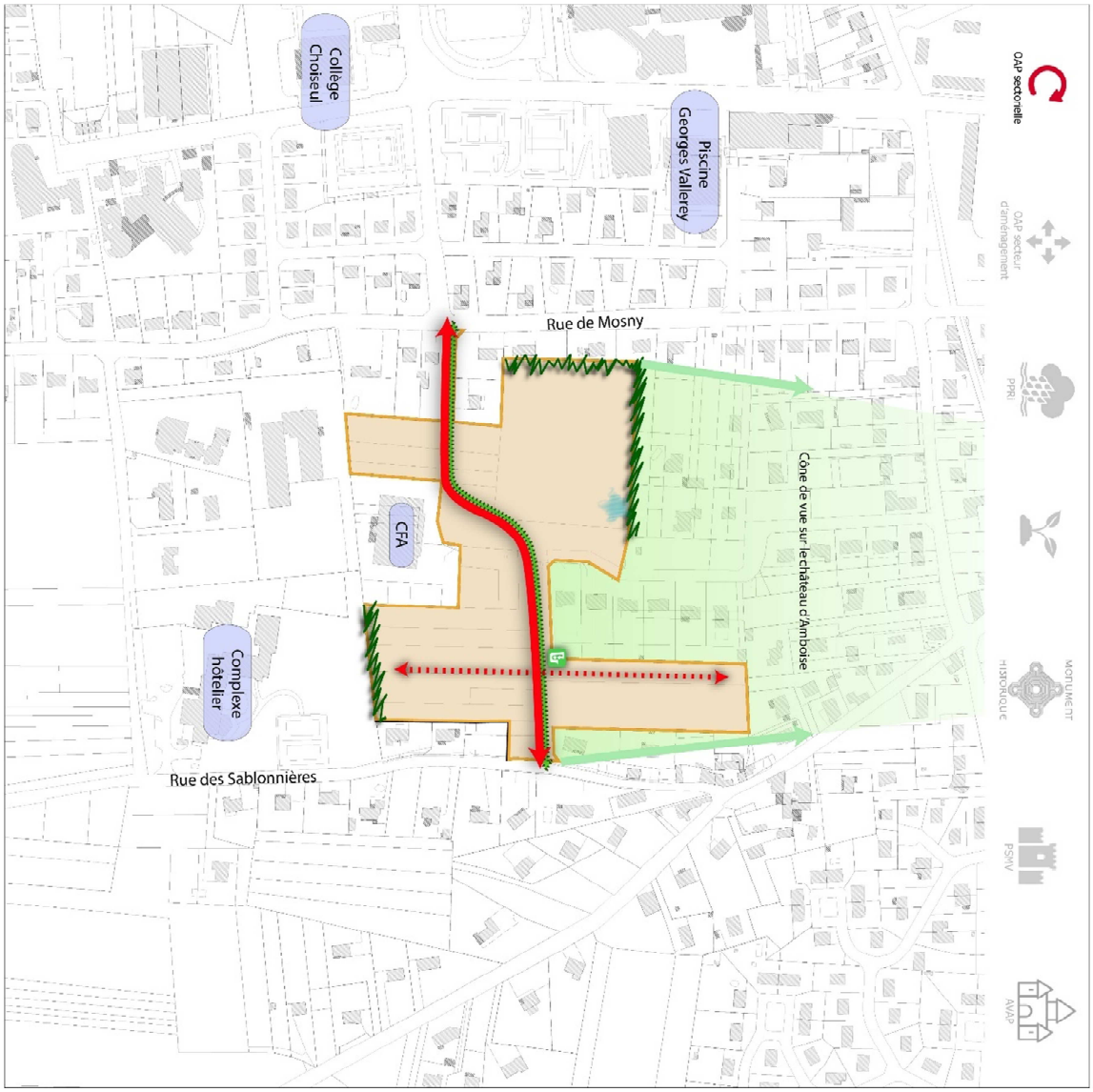
Il est demandé la mise en œuvre d'une **diversité de tailles des parcelles** pour le logement individuel comprise à titre indicatif entre 250 et 400 m².

L'urbanisation de cet ilot peut prendre des formes urbanistiques et architecturales variées. Concernant l'insertion architecturale des futures constructions, celle-ci devra respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant et le vocable architectural Tourangeau. De plus, la forme générale et les proportions des toitures et des pentes devront être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux traditionnels. Toutefois sous réserve de rester en harmonie avec les bâtiments situés à proximité, une autre forme de toiture sera possible pour les annexes ou les extensions du bâtiment principal. Une cohérence d'ensemble sera exigée si le projet intègre des constructions contemporaines.

Le cadre de vie du quartier doit être qualifié par un traitement paysager de la lisière sud avec le complexe hôtelier et du CFA réalisé sous forme de petits bosquets arborés sur une largeur de 10 mètres minimum et par un traitement paysager des abords du talus du bassin de gestion des eaux pluviales du CFA.

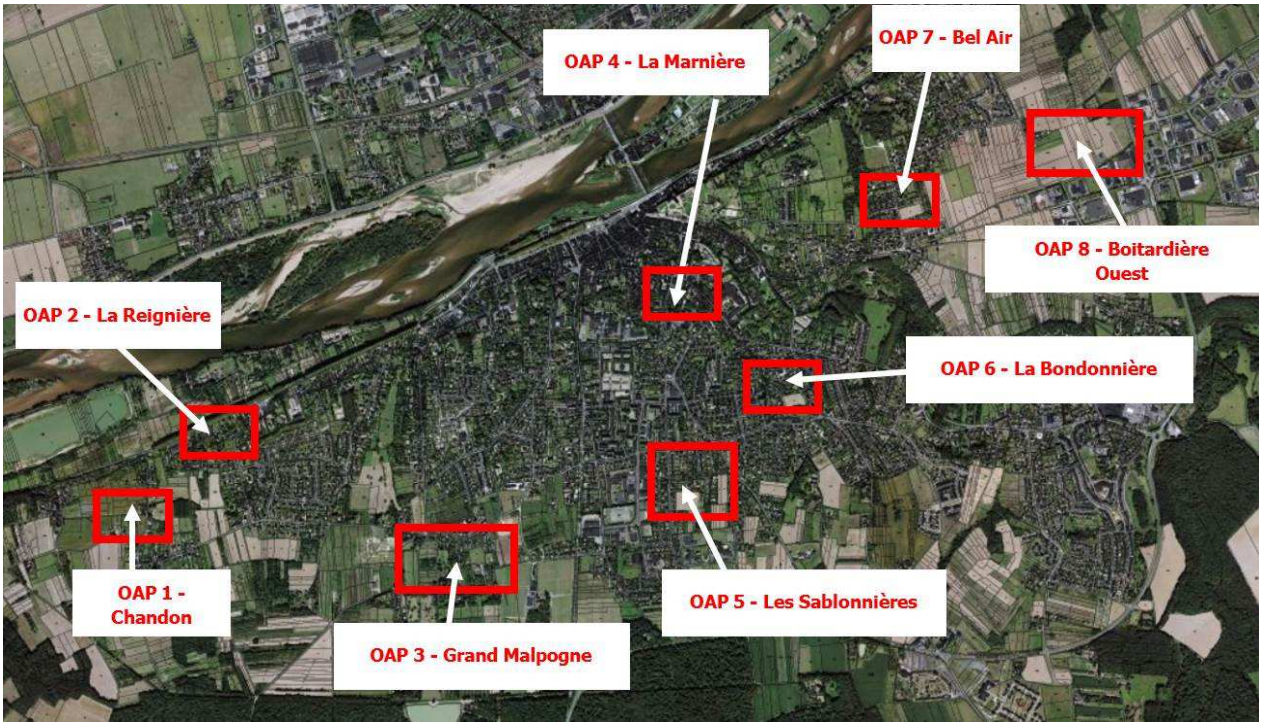
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

4.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



5. AMBOISE - OAP 6 - LA BONDONNIERE

5.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



5.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

5.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Le site de La Bondonnière se caractérise par le parcours d'un fossé relativement profond permettant l'écoulement des eaux pluviales au sein du secteur. Cet ilot fait office d'exception dans un environnement bâti très résidentiel et dominé par un bâti de faible hauteur. Un chemin privé existant permet d'accéder à un logement individuel. Cet accès est la seule opportunité d'accès de densifier le cœur d'ilôt.

<table>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
</table>

5.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **1,18 ha** à vocation principale d'habitat / **10** logements minimum / Densité minimum de **8,5** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

L'opération d'aménagement doit tenir compte des objectifs paysagers, écologiques et hydrauliques suivants :

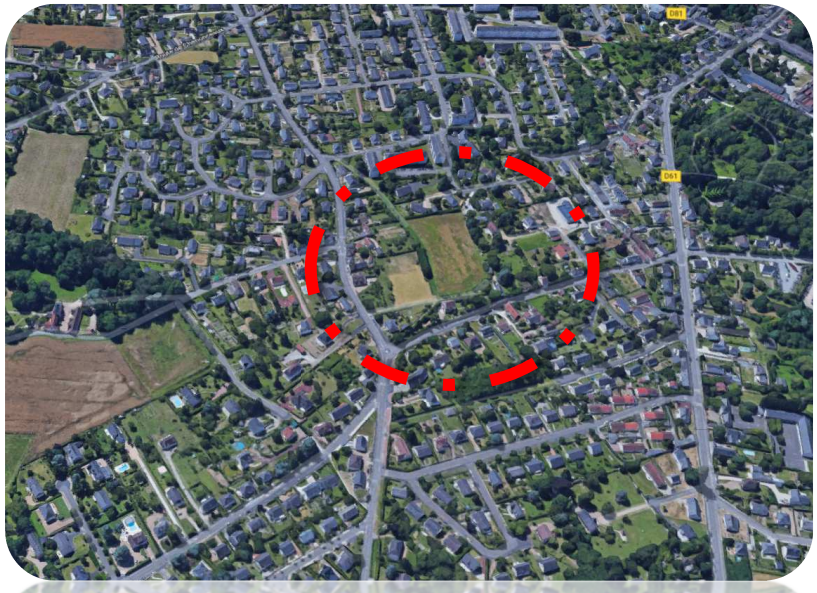
- préserver et valoriser le fossé, trame bleue du site ;
- valoriser les belles vues sur le Château Royal.

Le fossé constituera l'axe de développement du sud du quartier. La topographie semble alors favorable à ce qu'il serve à la gestion des eaux pluviales. Les constructions pourront s'implanter ainsi de part et d'autre du fossé, leur façade principale s'ouvrant sur cet espace naturel.

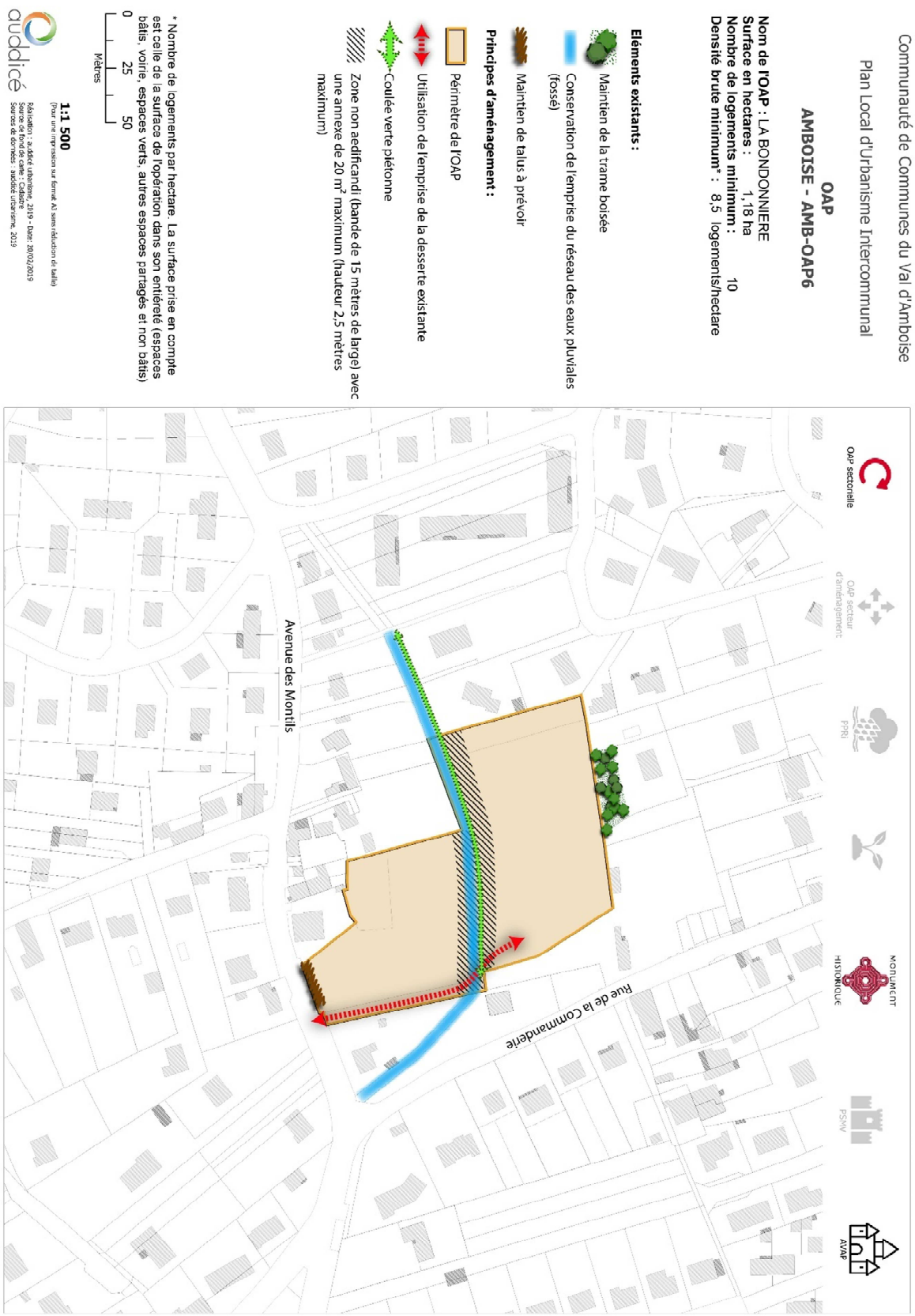
L'urbanisation de cet ilot peut prendre des formes urbanistiques et architecturales variées. L'implantation des constructions, de la voirie et des traitements paysagers doit s'effectuer de manière à **préserver des cônes de vue sur le Château Royal**. Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

L'opération doit rechercher **une mixité sociale avec minimum 25% de logements aidés** (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété).

Il est demandé la mise en œuvre d'une **diversité de tailles des parcelles** pour le logement individuel comprise à titre indicatif entre 250 et 400 m². La densité de l'opération fait écho à la densité de constructions observée dans l'environnement immédiat de l'OAP. Ces 8,5 logements/ha permettront une adaptation du bâti à l'ambiance résidentielle du quartier.

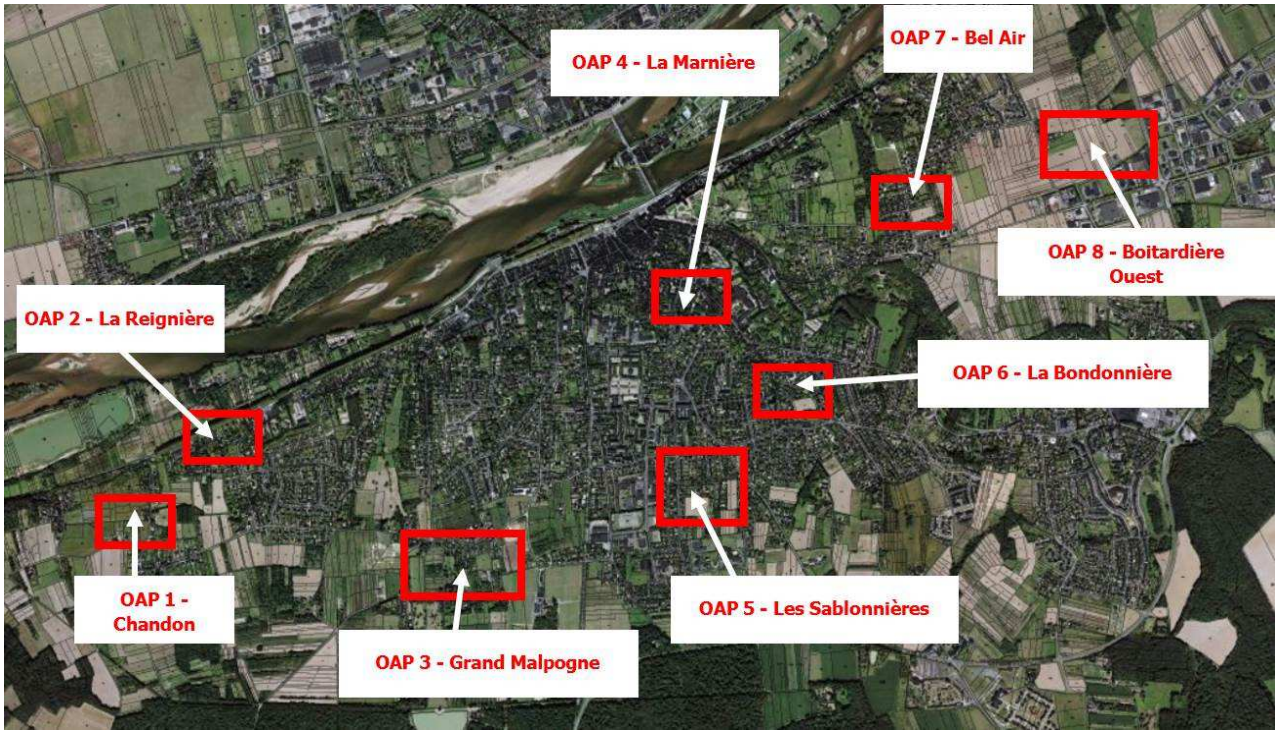


5.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

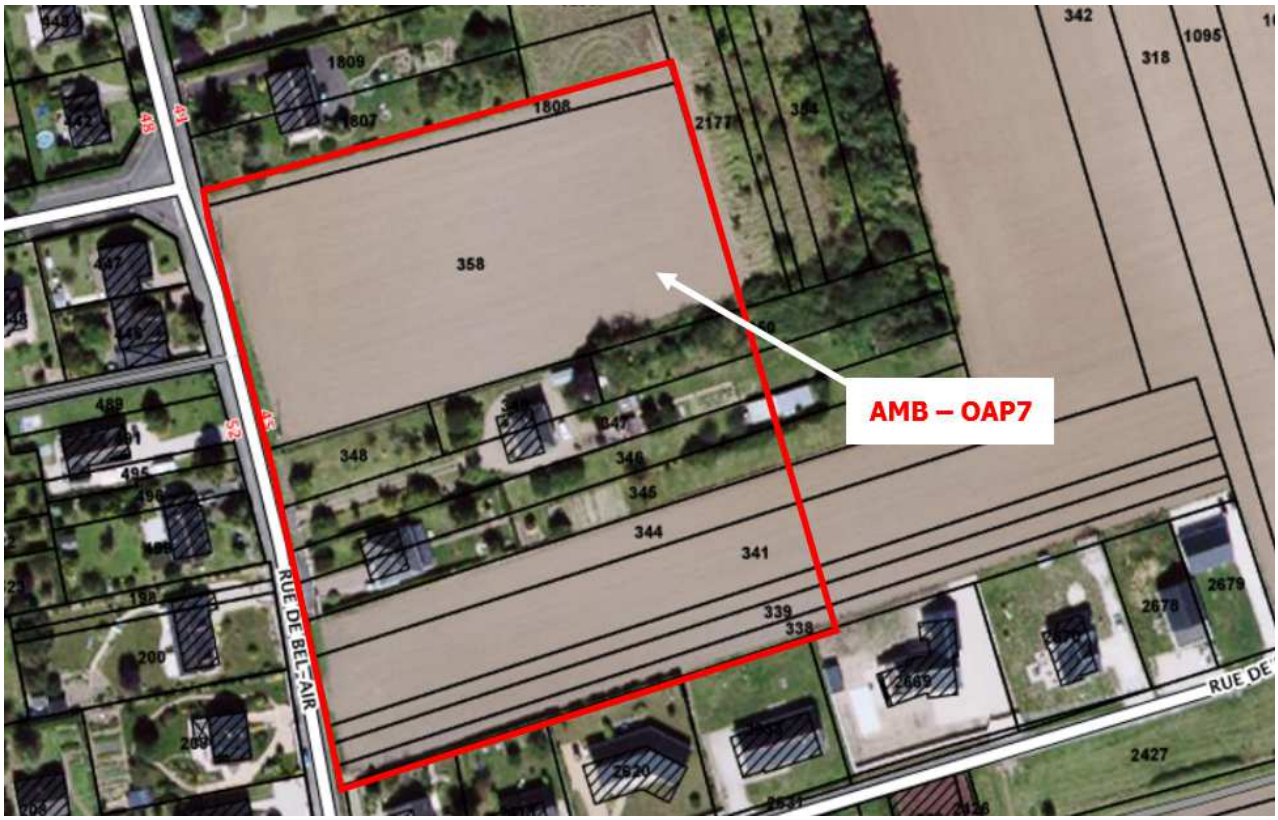


6. AMBOISE - OAP 7 - BEL AIR

6.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

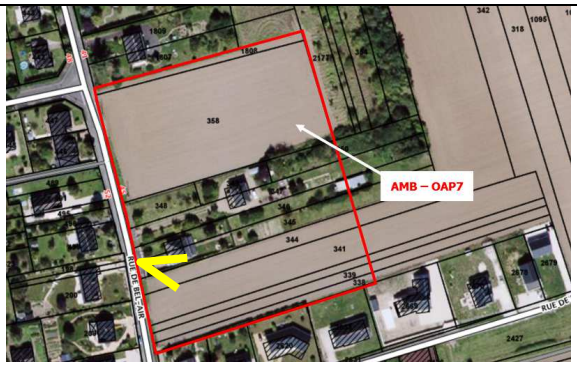
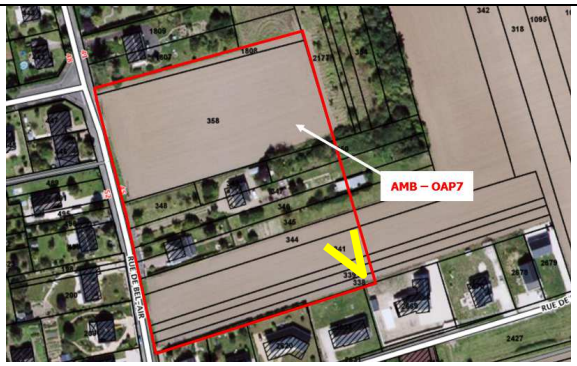
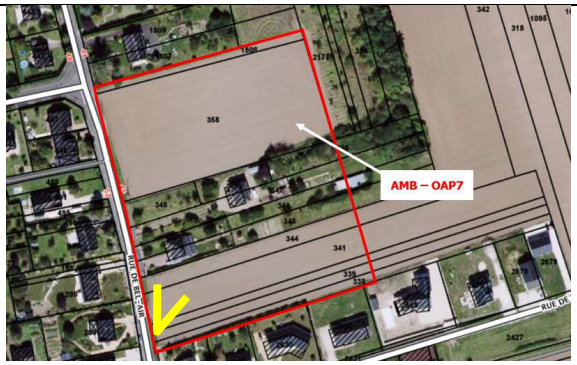
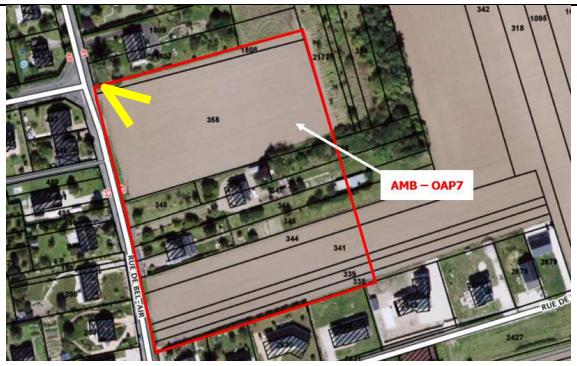


6.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



6.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

C'est un **espace agricole résiduel** situé sur la frange Est du tissu urbanisé d'Amboise. Cette emprise s'est retrouvée au fil du temps enclavée par la succession d'opérations groupées principalement composées de pavillons de faible hauteur (le R+1+combles domine sur ce quartier). C'est le **site d'urbanisation future le plus éloigné du centre d'Amboise** et le moins sensible aux enjeux patrimoniaux (bâti et paysage).

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

6.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

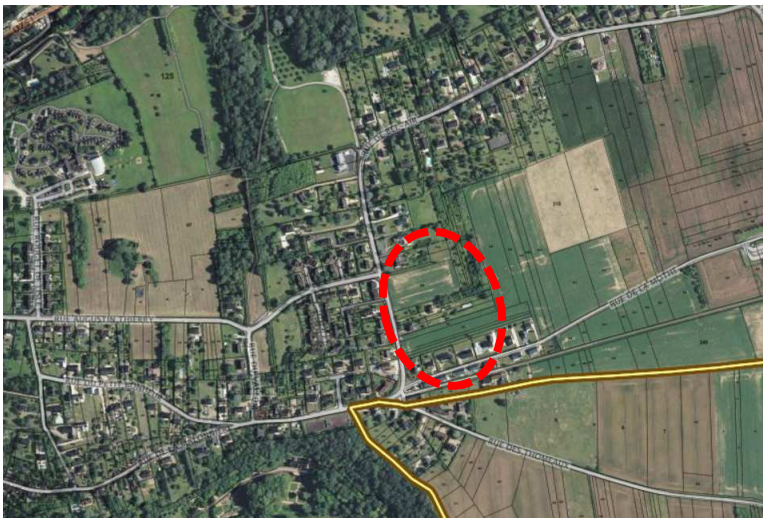
Chiffres clés :

- **1,48 ha** à vocation principale d'habitat / **20** logements minimum / Densité minimum de 13,5 logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

Située aux portes d'un parc d'activités en pleine croissance et porteurs d'emplois, l'opération doit rechercher **une mixité sociale avec minimum 30% de logements aidés** (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété). Elle devra également intégrer une **mixité de logements** (petits collectifs, maisons mitoyennes, …).

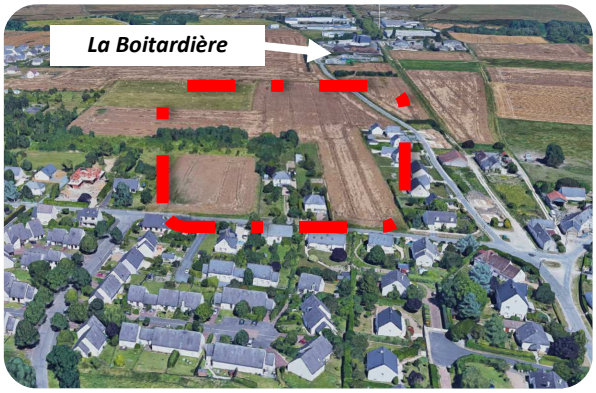
Il est demandé la mise en œuvre d'une **diversité de tailles des parcelles** comprise à titre indicatif entre 250 et 400 m².

La densité de l'opération fait écho à la densité de constructions observée dans l'environnement immédiat de l'OAP. Ces 13,5 logements/ha permettront une adaptation du bâti à l'ambiance résidentielle du quartier.



Concernant l'insertion architecturale des futures constructions, celle-ci devra respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant et le vocable architectural Tourangeau. De plus, la forme générale et les proportions des toitures et des pentes devront être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux traditionnels. Toutefois sous réserve de rester en harmonie avec les bâtiments situés à proximité, une autre forme de toiture sera possible pour les annexes ou les extensions du bâtiment principal. Une cohérence d'ensemble sera exigée si le projet intègre des constructions contemporaines.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après :



6.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,48 ha
Nombre de logements minimum : 20
Densité brute minimum* : 13,5 logements/hectare

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Opportunité d'accès à maintenir
- Zone non aedificandi (bande de 15 mètres de large (exception : annexe < à 20 m² et d'une hauteur de 2,5 mètres maximum)
- Traitement paysager à prévoir
- Point d'apport volontaire des déchets

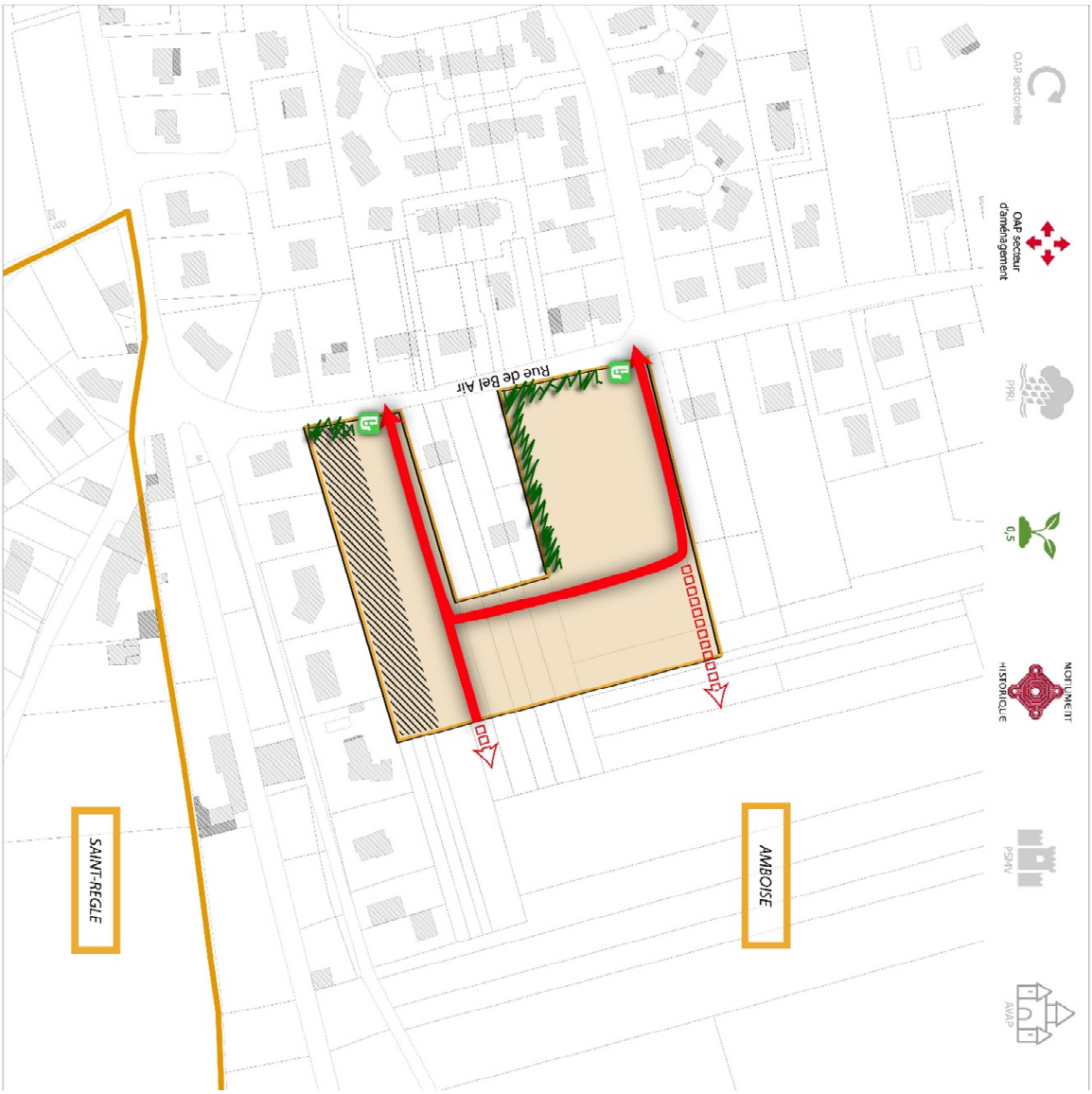
* Nombre de logements par hectare. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50 Mètres

auddicé

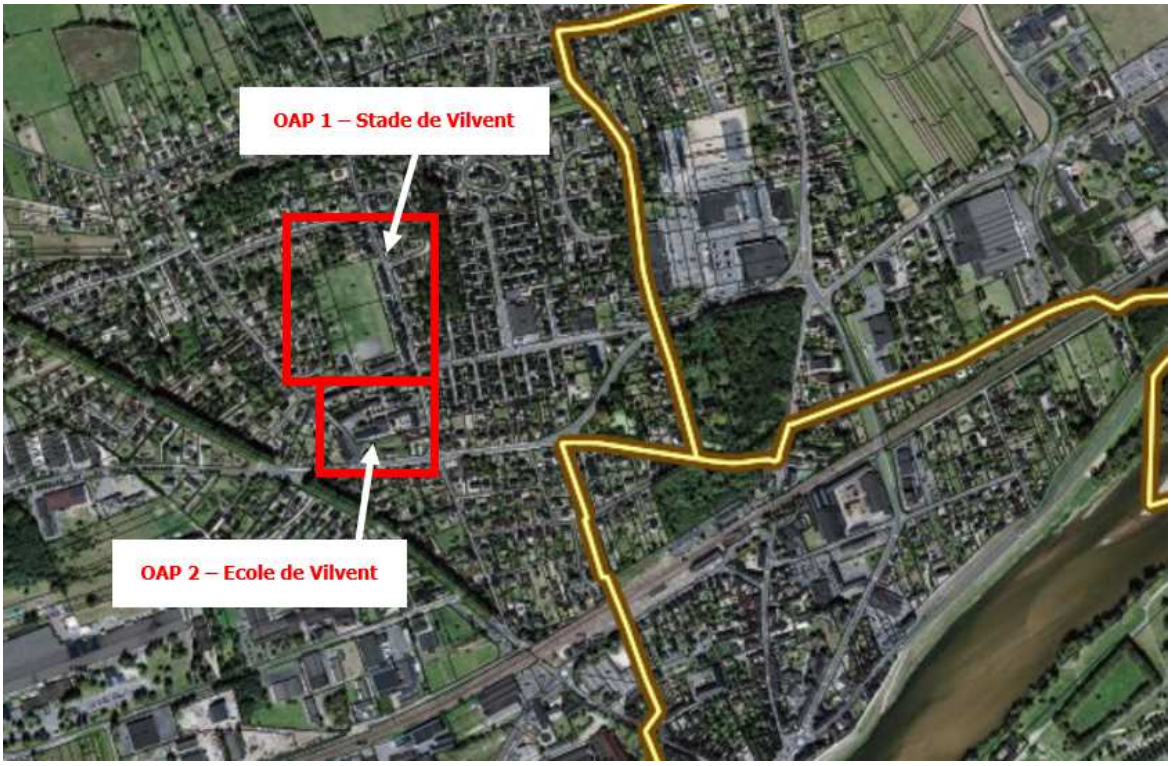
1:1 600
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 20/02/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019



7. NAZELLES-NEGRON - OAP 1 - STADE DE VILVENT

7.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



7.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

7.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP est localisée sur l'ancien stade de football dont le foncier communal. La commune souhaite donner une nouvelle vocation mixte à cet ilot avec une dominante « Habitat » qui doit prendre en compte les risques d'inondations connus et encadrés par le PPRi. La proximité du centre urbain est un atout clé de ce secteur avec la proximité immédiate de commerces, équipements et services.

7.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **1,76 ha** à vocation principale d'habitat / **30** logements minimum / Densité minimum de 17 logements/ha.
- Compris dans la **zone UBc du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+3+combles**.

Cet ilot complète une seconde OAP située sur sa frange Sud. Les deux OAP cumulées forment une nouvelle centralité pour le quartier de Vilvent.

La programmation doit rechercher une mixité des formes urbaines, des fonctions et de l'offre en logements, qui permettra l'accueil d'une population diversifiée. **Un objectif de 30% de logements aidés est fixé.** L'offre sera majoritairement de type logements intermédiaires en R+1 ou R+2 maximum.

La création d'une entrée de parc qualitative, incitant à s'y rendre et à le fréquenter, tout en offrant aux nouveaux habitants et à leurs visiteurs des possibilités de stationnement (parking vert, type enherbé) pour y déposer leur voiture avant l'accès au quartier. L'intervention sur les espaces publics de la rue du 8 Mai 1945 doit permettre de marquer une séquence verte à l'entrée de l'actuel terrain de football de valoriser globalement ces espaces aujourd'hui peu qualitatifs. **La rue du 8 Mai 1945 joue un rôle important dans la jonction des deux projets**. A raison d'être une rue, **c'est un réel espace public qu'il s'agit de composer**. La voiture n'est plus l'élément central de cette traversée Ouest / Est. **Un axe piéton Nord-Sud** doit être assuré.

Une vigilance accrue doit être portée sur **le traitement de espaces « arrières »** moins visibles mais assurant la transition **entre jardins privatifs et nouvelles constructions** tant pour le bien-être et l'intimité des habitants que pour l'image des espaces publics.

L'amélioration des espaces publics doit s'accompagner de la rénovation des façades. C'est pourquoi, il conviendra d'inciter à un programme de rénovation / réhabilitation, y compris énergétique, des logements locatifs bordant les rues des Girois, du 8 mai 1945 et de Perreux soit par le bailleur social, soit par cession aux particuliers.

En l'**absence de véritable enjeu patrimonial ou paysager**, l'urbanisation de cet ilot peut prendre des formes urbanistiques et architecturales variées.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

7.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Nombre de logements minimum : 30
Densité brute minimum* : 17 logements/hectare

Principes d'aménagement :

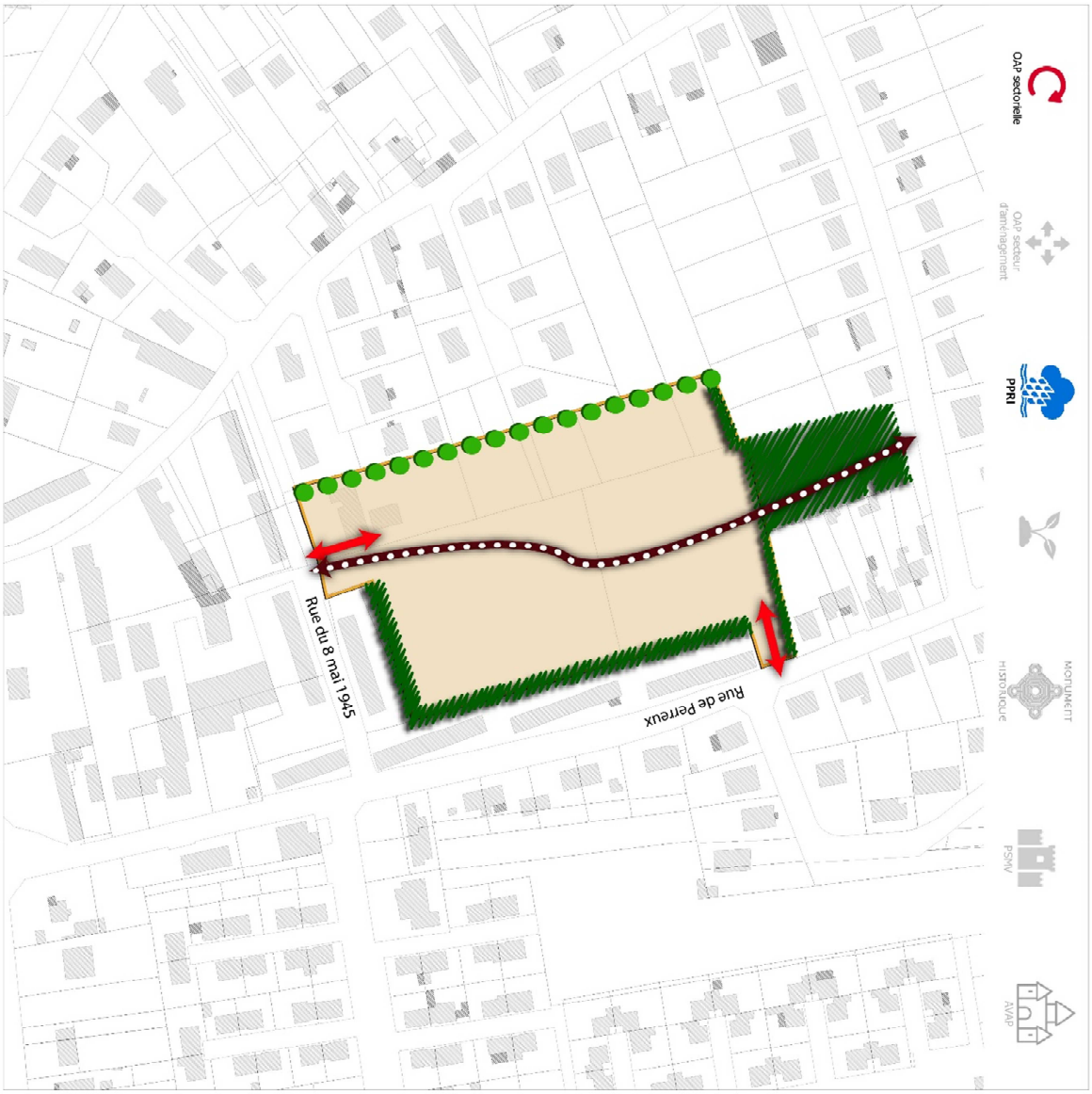
- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Connexion piétonne
- Traitement paysager à prévoir
- Trame boisée à renforcer

* Nombre de logements par hectare. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50 Mètres

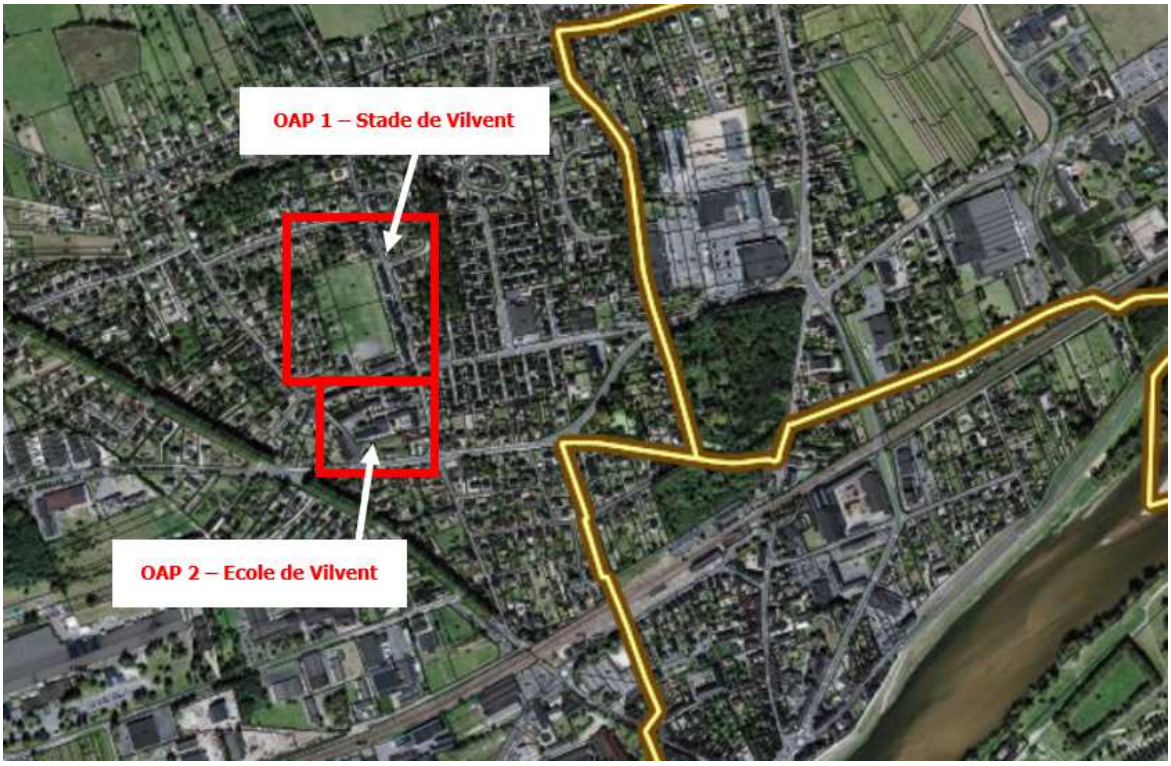
1:1 600
(Pour une impression au format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 20/02/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

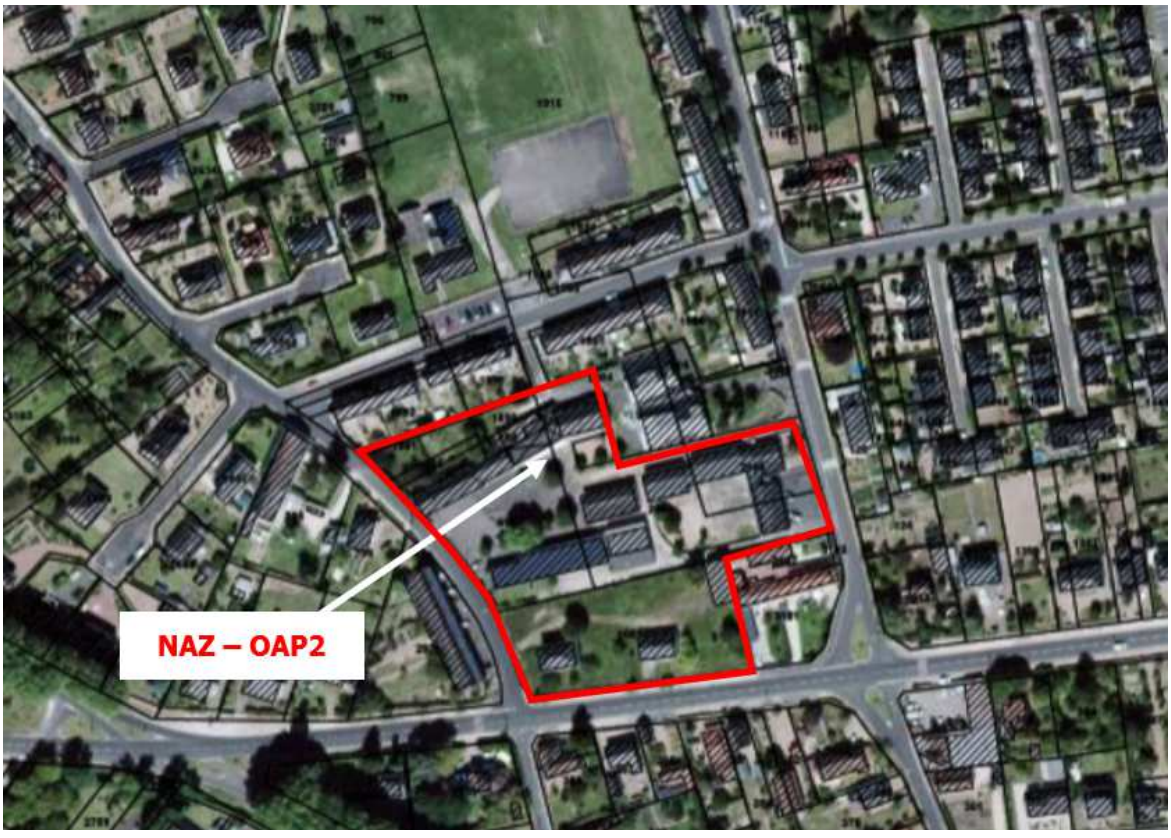


8. NAZELLES-NEGRON - OAP 2 - ECOLE DE VILVENT

8.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

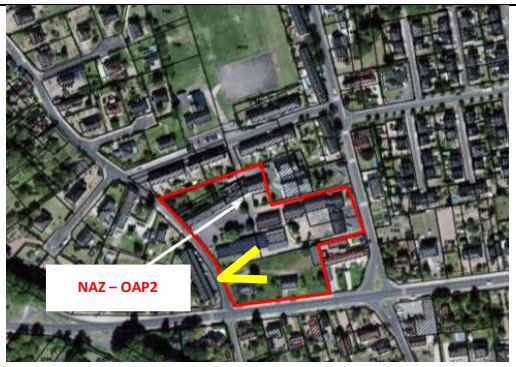


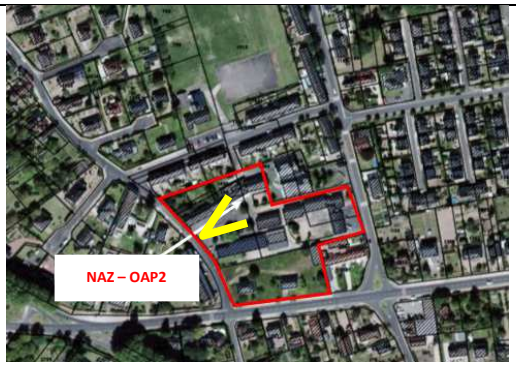
8.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

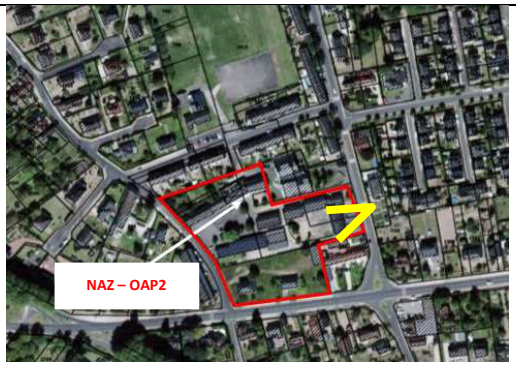


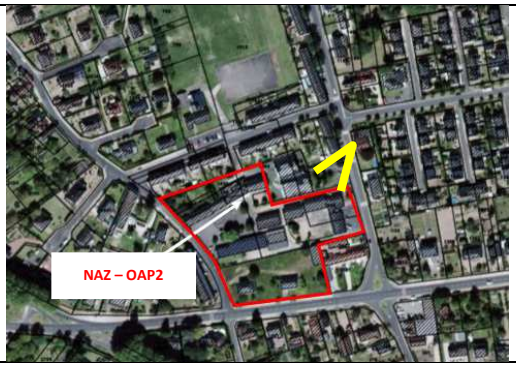
8.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Comme l'OAP 1 de Nazelles, la commune est maitre d'ouvrage de l'opération projetée. Cette OAP concerne un projet en cours de définition. La commune souhaite donner une nouvelle vocation mixte (dont locaux associatifs) à cet ilot avec une dominante « Habitat » qui doit prendre en compte les risques d'inondations connus et encadrés par le PPRi. La proximité du centre urbain est un atout clé de ce secteur avec la proximité immédiate de commerces, équipements et services. Cet ilot est situé sur l'axe Boulevard des Platanes / Gare constituant l'axe de déplacement principal du quartier de Vilvent.









8.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **1,06 ha** à vocation principale d'habitat / **60** logements minimum / Densité minimum de **56,5** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBc du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+3+combles**.

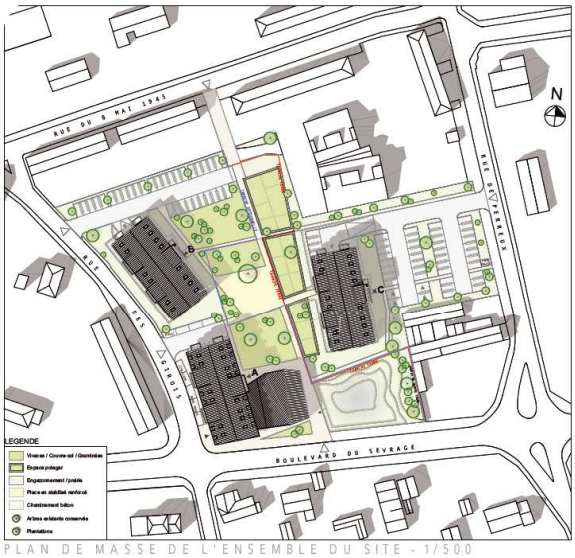
L'urbanisation de cet îlot introduit l'OAP visible sur sa frange Nord. Les deux OAP cumulées forment une nouvelle centralité pour le quartier de Vilvent.

La programmation doit rechercher une mixité des formes urbaines, des fonctions et de l'offre en logements, qui permettra l'accueil d'une population diversifiée. **Un objectif de 30% de logements aidés est fixé.** L'offre sera majoritairement de type logements intermédiaires en R+3 maximum (illustration du projet retenu ci-dessous).

La création d'une entrée de parc qualitative, incitant à s'y rendre et à le fréquenter, tout en offrant aux nouveaux habitants et à leurs visiteurs des possibilités de stationnement (parking vert, type enherbé) pour y déposer leur voiture avant l'accès au quartier. L'intervention sur les espaces publics de la rue du 8 Mai 1945 et sur le Boulevard du Sevrage doit permettre de marquer une séquence verte. **Le traitement de l'espace public au niveau du Boulevard du Sevrage joue un rôle important en raison de la proximité avec le pôle gare**. A raison d'être une rue, **c'est un réel espace public qu'il s'agit de composer**. **Un axe piéton Nord-Sud** doit être assuré sur l'opération et poursuivie sur l'OAP plus au Nord.

En l'**absence de véritable enjeu patrimonial ou paysager**, l'urbanisation de cet ilot peut prendre des formes urbanistiques et architecturales variées.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.



PLAN DE MASSE DE L'ENSEMBLE DU SITE - 1/500

PERSPECTIVE AERIENNE DU PROJET

PERSPECTIVE DEPUIS LE BOULEVARD DU SEVRAGE

8.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Nombre de logements minimum : 60
Densité brute minimum* : 56,5 logements/hectare

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Principe d'îlots bâtis
- Principe d'espaces verts et de stationnement collectif
- Principe de gestion des eaux pluviales

* Nombre de logements par hectare. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50 Mètres

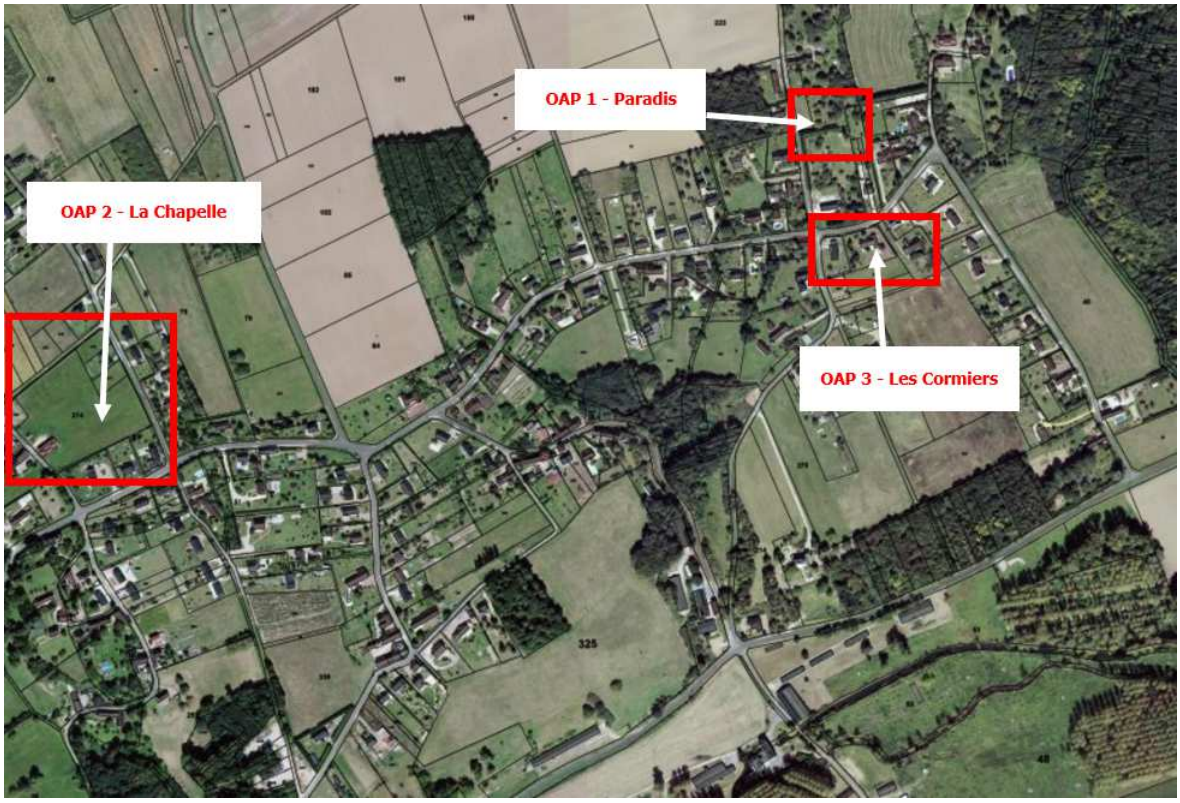
auddicé

1:1 500
(Pour une impression au format A3 sans réduction de taille)

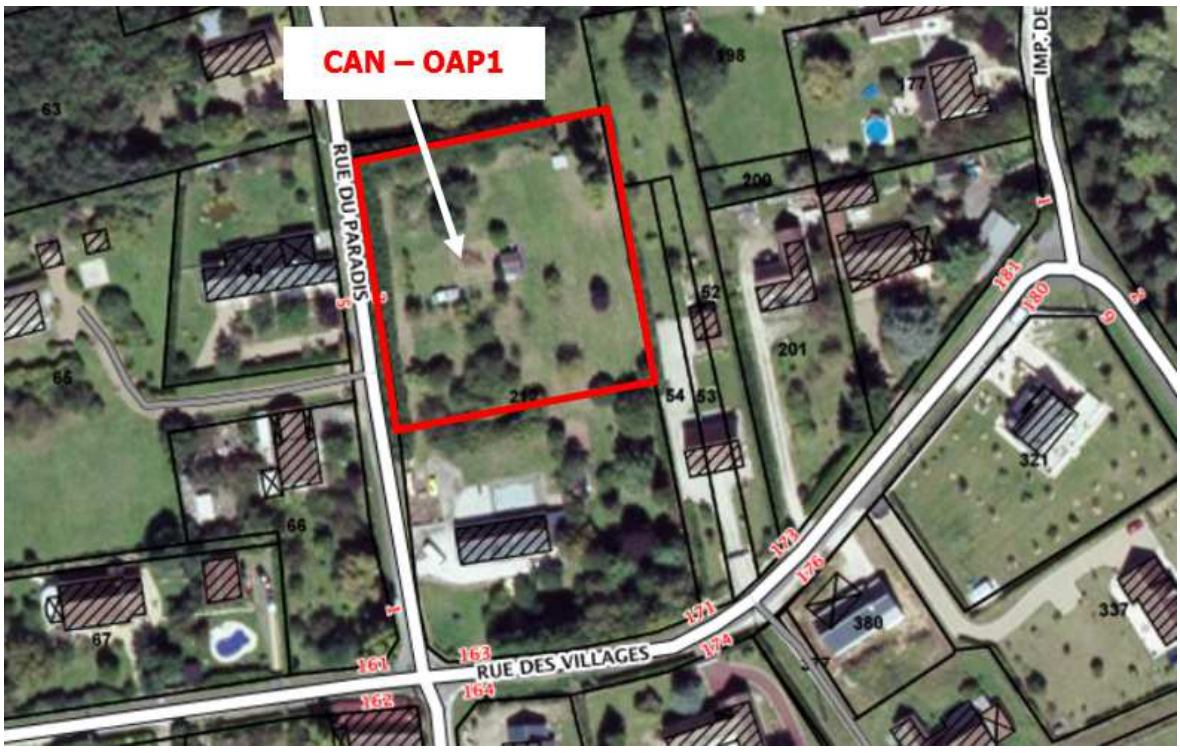
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 20/02/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

9. CANGEY - OAP 1 - PARADIS

9.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



9.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



9.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP est située sur la frange Nord-Est du tissu urbanisé de Cangey dans le secteur appelé les Cormiers. Ce terrain est une partie de jardin située à l'arrière d'une parcelle bâtie. La parcelle constitue l'interface avec les milieux agricoles et naturels. Historiquement composé de plusieurs anciennes bâtisses, ce secteur s'est vu construire plusieurs pavillons qui ont fait perdre dans le temps la seule image traditionnelle et champêtre de ce lieu-dit. Parfois, l'implantation du bâti en front à rue par les pignons a toutefois été reportée à plusieurs reprises pour certaines implantations. Aussi la conservation de certains murs anciens clôturant des maisons contemporaines assure une cohésion d'ensemble.

<table>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
</table>

9.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,30 ha** à vocation principale d'habitat / **2** logements minimum / Densité minimum de **6,5** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

Un objectif de densification est recherché ici. Cette densification tient compte de la desserte étroite observée. Cette voie n'a pas de vocation à avoir un usage intense. Au contraire elle se termine aujourd'hui par une voie en impasse. **L'élargissement de la voie n'est pas une condition à l'ouverture à l'urbanisation. Au contraire son maintien est essentiel pour que le bâti nouvellement projeté en densification s'appuie à l'alignement sur cette voie** rurale prenant l'allure de chemin agricole quelques centaines de mètres plus loin. Aussi elle ne doit pas être dénaturer car elle participe aussi à l'identité de la forme urbaine.

Enfin, même s'il ne s'agit pas d'une entrée de ville majeure, **l'effacement de la haie de résineux est un objectif à rechercher** pour mieux marquer encore l'intégration dans ce tissu urbain aux caractéristiques d'un hameau rural.

Il n'y a pas d'objectif de mixité sociale ou fonctionnelle sur ce secteur.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

9.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Nombre de logements minimum : 2
Densité brute minimum* : 6,5 logements/hectare

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Chaque construction principale autorisée doit comprendre au minimum un pignon implanté sur la limite de l'emprise publique

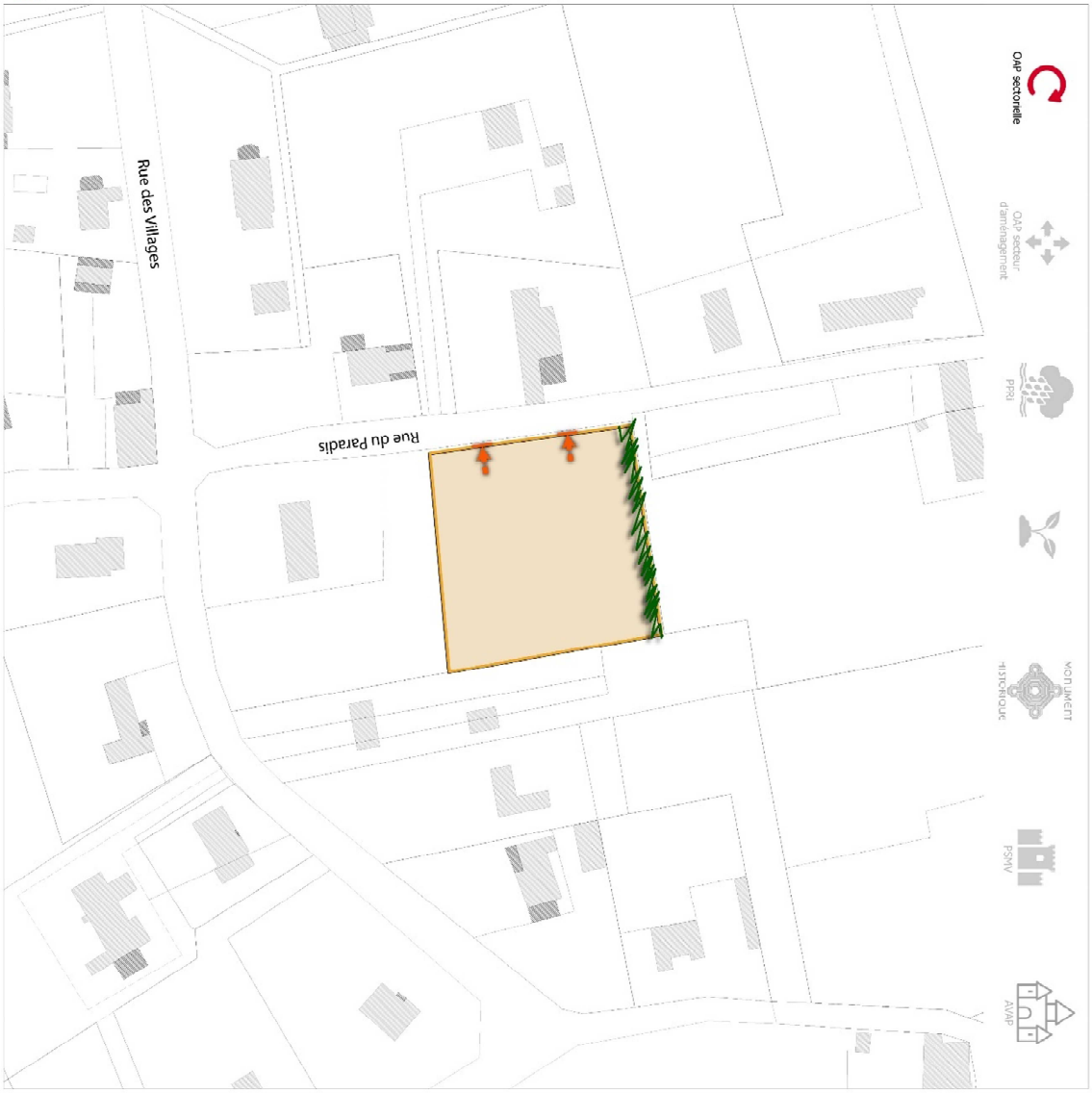
Traitement paysager à prévoir

* Nombre de logements par hectare. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50
Mètres

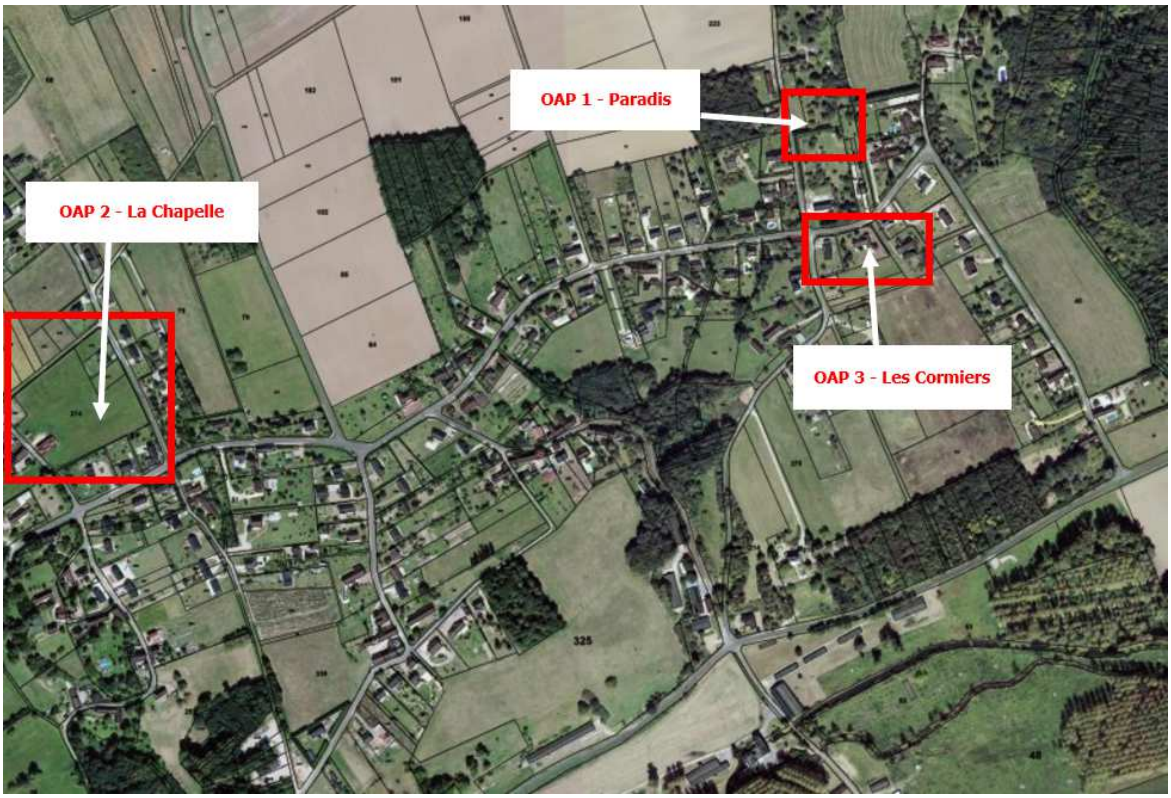
1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 Date: 28/02/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

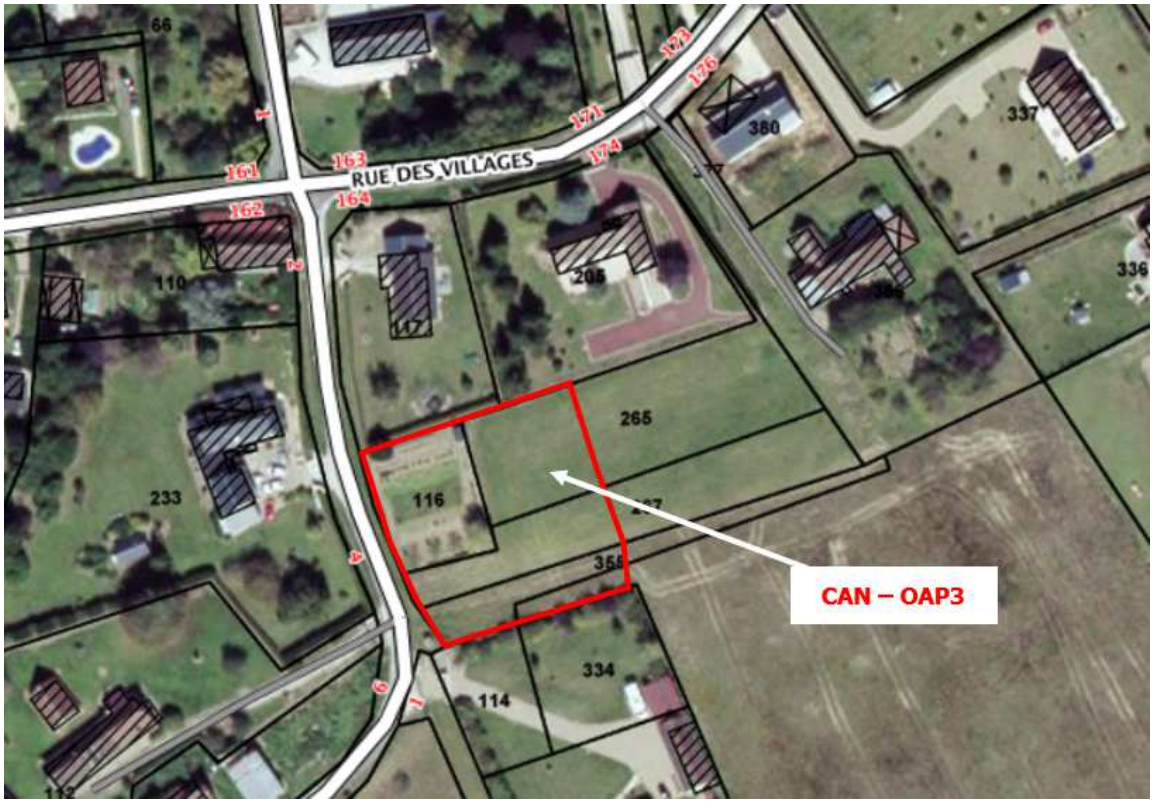


10. CANGEY - OAP 3 - LES CORMIERS

10.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

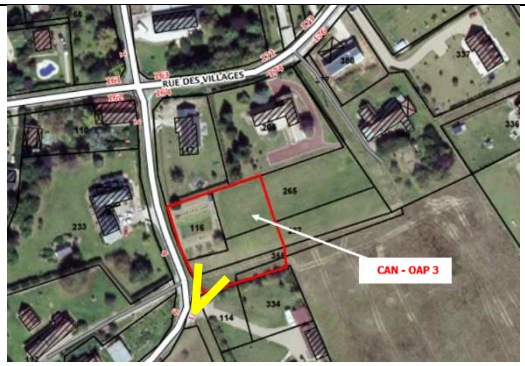


10.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



10.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP est située sur la frange Est du tissu urbanisé de Cangey dans le secteur appelé les Cormiers. Ce terrain est en partie occupé par un jardin potager privé et une parcelle cultivée. Le tout forme une parcelle mobilisable pour être construite. Les parcelles situées de part et d'autre sont toutes deux bâties. L'environnement bâti est peu dense et composé de pavillons contemporains. Sa façade de près de 45 mètres est longée par les réseaux nécessaires à sa constructibilité.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
</table>

10.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,2 ha** à vocation principale d'habitat / **2** logements minimum / Densité minimum de **10** logements/ha.
- Compris dans la **zone UC du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

Un objectif de densification est recherché ici. Cette densification tient compte de la desserte étroite observée. Cette voie n'a pas de vocation à avoir un usage intense. Aussi la définition des entrées des lots à bâtir doit **tenir compte de faible visibilité liée** à un tournant. Les futurs lots proposés à bâtir dans l'OAP sont situés sur une arrête de ce tournant. **Le maintien de l'emprise de la voie en l'état est essentiel pour que le bâti nouvellement projeté en densification s'appuie à l'alignement sur cette voie**.

Enfin, l'aménagement de ce secteur doit **considérer le maintien d'un accès** à la parcelle agricole située à l'arrière de l'opération.

Il n'y a pas d'objectif de mixité sociale ou fonctionnelle sur ce secteur.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

10.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Nombre de logements minimum : 2
Densité brute minimum* : 10 logements/hectare

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

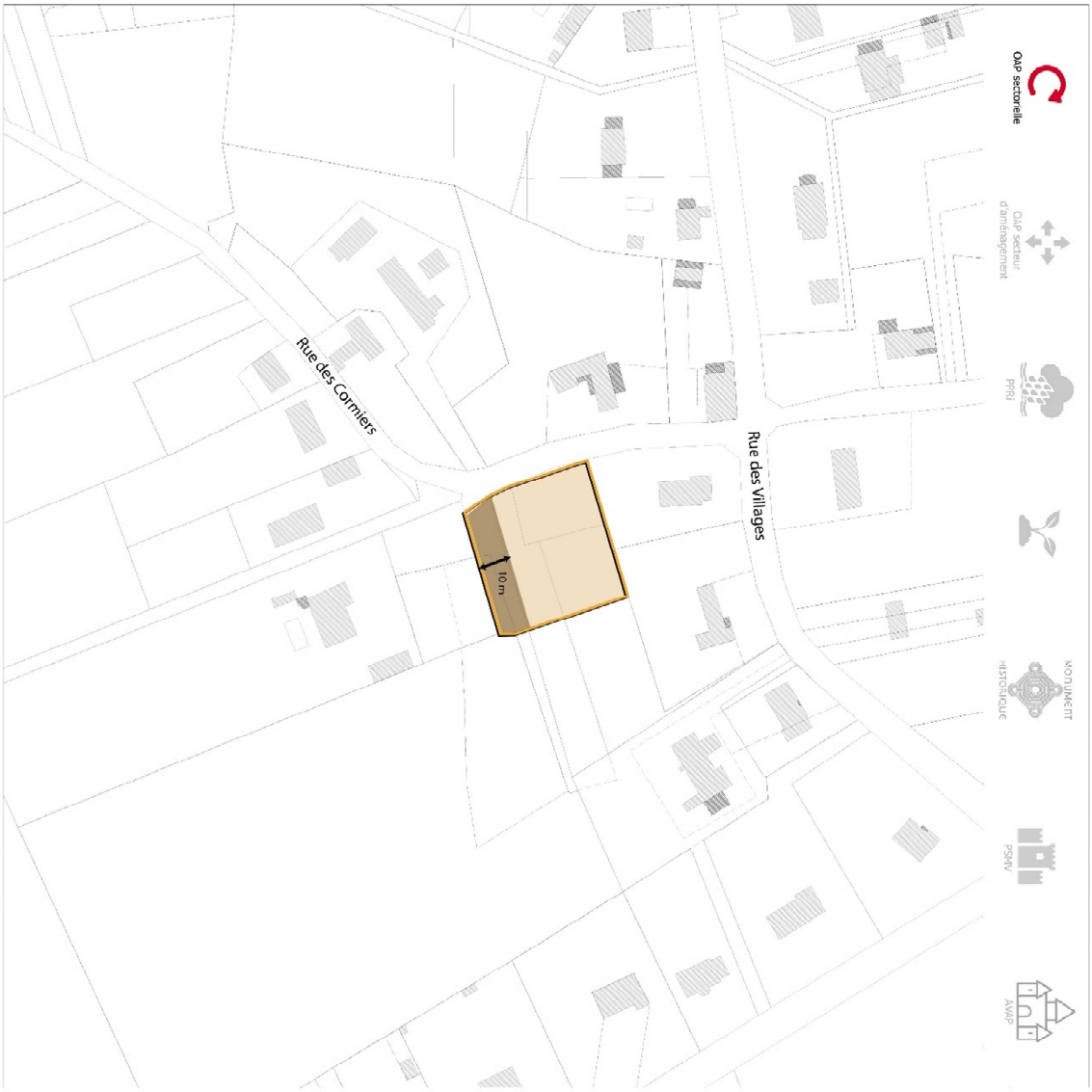
Maintien d'un accès agricole de 10 mètres de large

* Nombre de logements par **hectare**. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50
Mètres

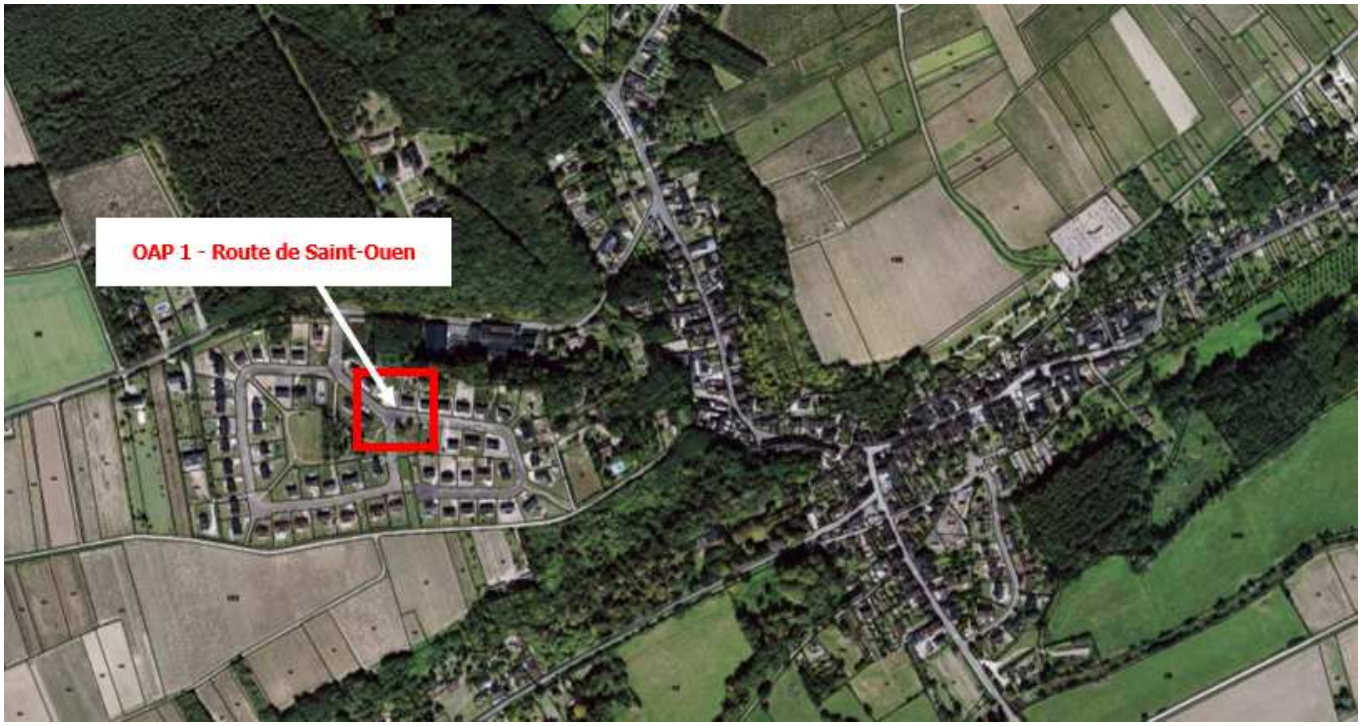
1:1 300
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date : 27/02/2019
Source de fond de carte : Cnigalaxie
Sources des données : auddicé urbanisme, 2019



11. LIMERAY - OAP 1 - SAINT-OUEN

11.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



11.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

11.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP concerne des terrains en densification de l'urbanisation : il s'agit de la parcelle 195. Située à l'interface d'un boisement au Nord et d'un espace urbanisé au sud, cette parcelle est aujourd'hui boisée. Elle est située dans le corridor de la sous trame boisée de la Trame Verte et Bleue. Aussi elle est encadré par un environnement bâti récent dont les vocations sont mixtes (bassin de rétention des eaux, activité économique et habitat).

<table>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
</table>

11.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,19 ha** à vocation principale d'habitat / **2** logements minimum / Densité minimum de **10,5** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

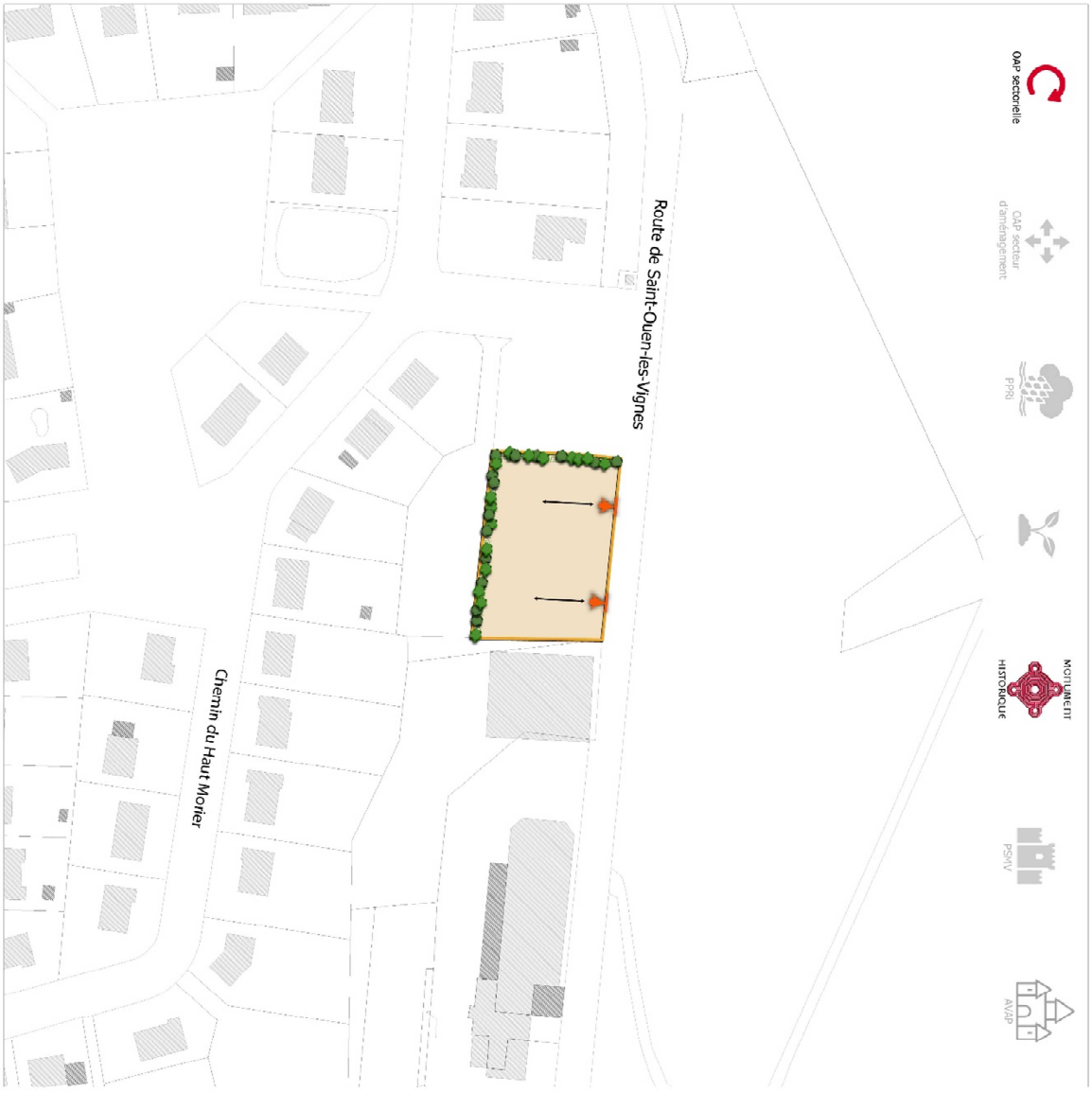
Un objectif de densification est recherché ici. Cette densification tient compte de la desserte étroite observée. Cette voie n'a pas de vocation à avoir un usage intense. **Le maintien de l'emprise de la voie en l'état est essentiel** pour que le bâti nouvellement projeté en densification s'appuie à l'alignement sur cette voie rurale. Aussi elle ne doit pas être dénaturer car elle participe aussi à l'identité locale.

Enfin, il s'agit de préserver autant que possible les éléments arborés ou arbustifs afin de **créer une continuité boisée entre le boisement au Nord et la frange boisée au Sud de l'OAP**. Cette continuité boisée doit être marquée sur une bande de 3 mètres de large minimum. Cette frange boisée occupe une pente marquée à l'arrière de l'OAP. Le maintien de cette frange boisée est essentiel car elle limite ainsi les risques de ruissellement et d'érosion.

Il n'y a pas d'objectif de mixité sociale ou fonctionnelle sur ce secteur.

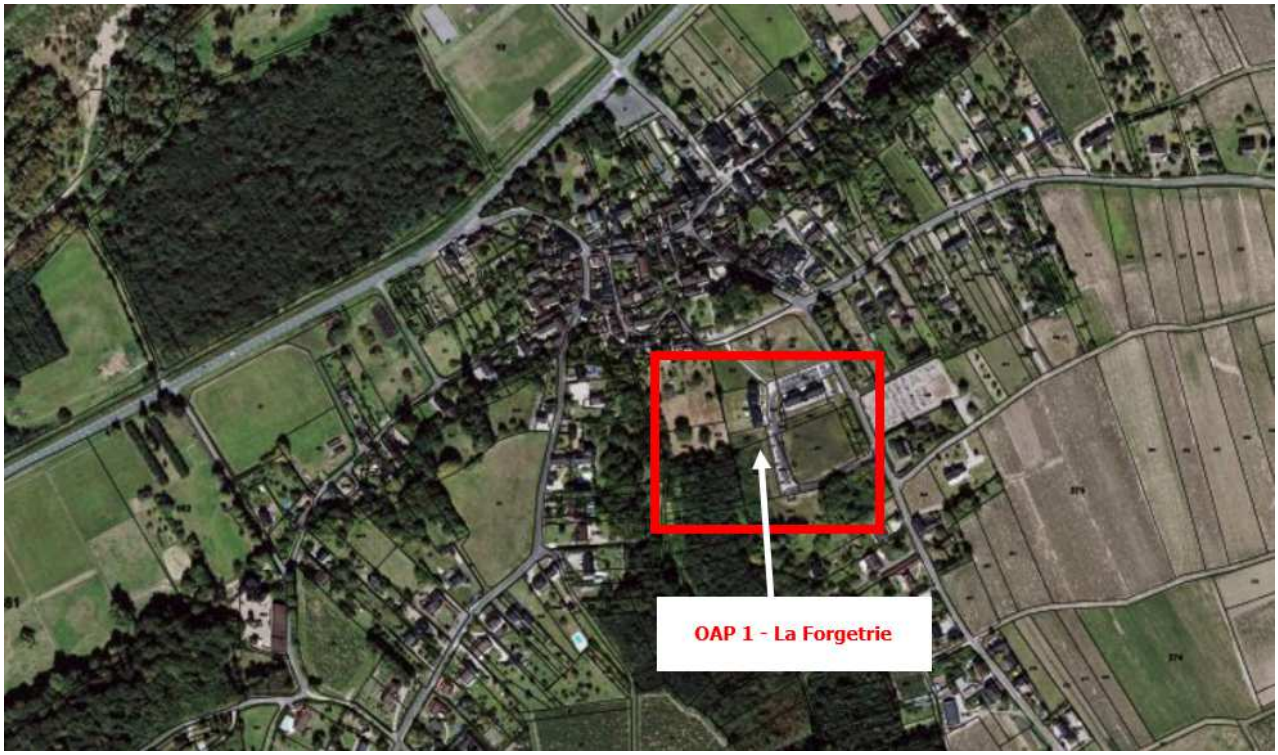
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

11.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

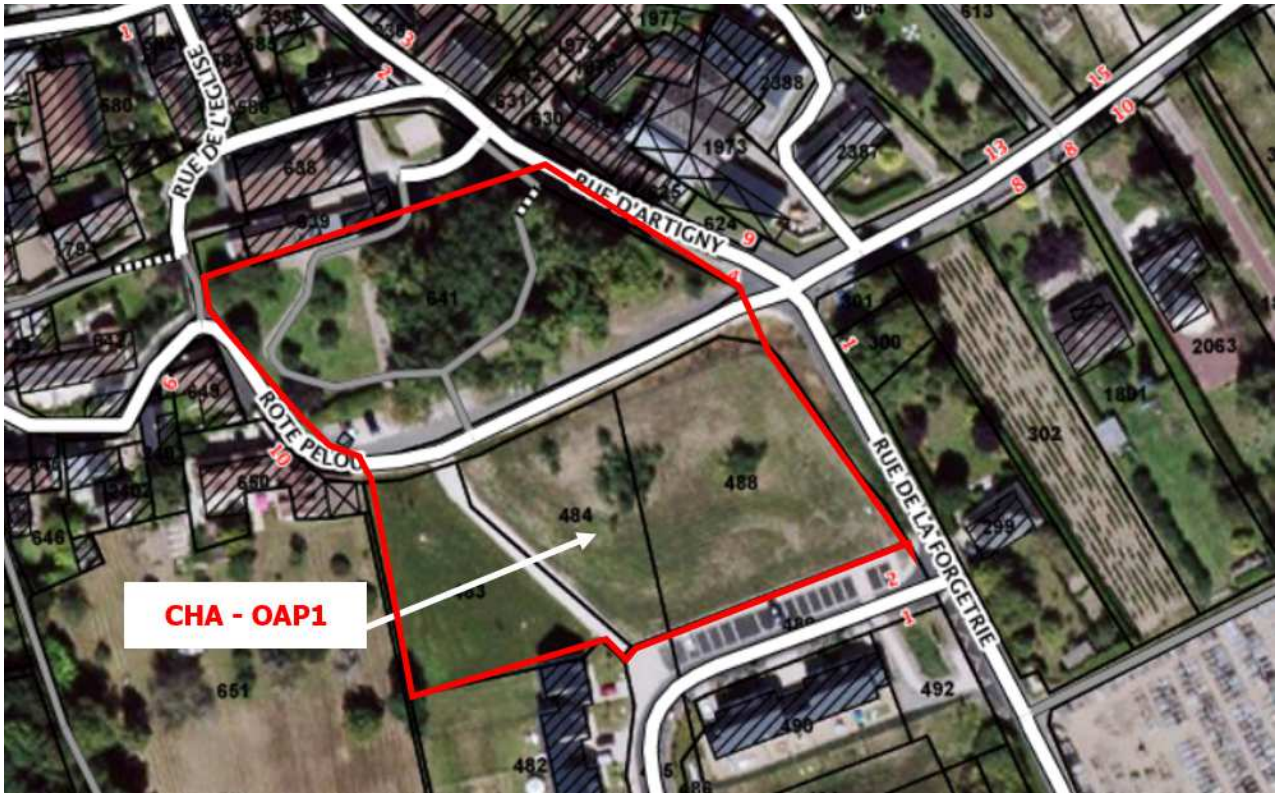


12. CHARGE - OAP 1 - LA FORGETRIE

12.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

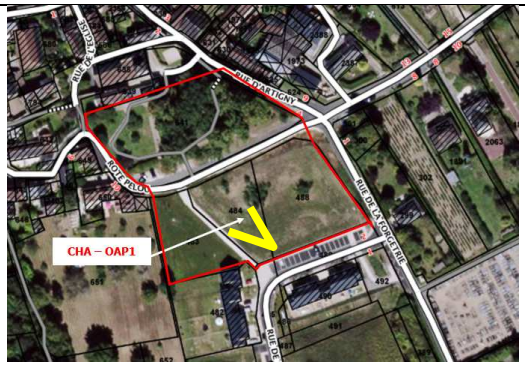
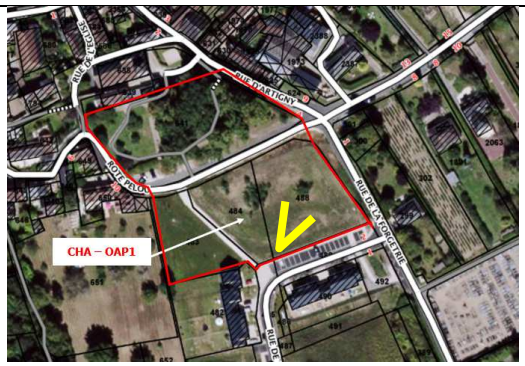
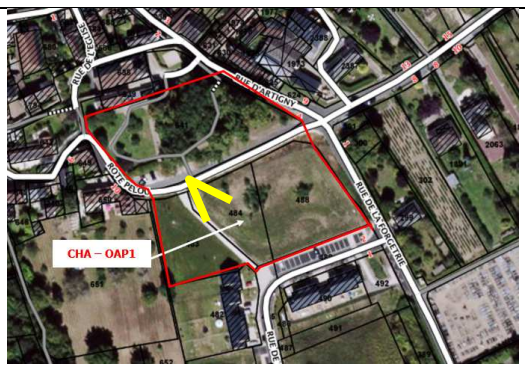
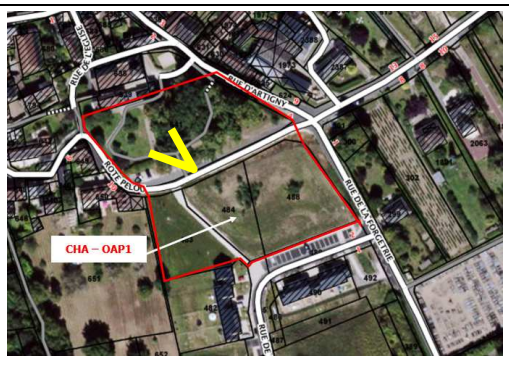


12.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



12.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP est localisée dans le cœur du bourg à quelques dizaines de mètres de la mairie et de l'église. Son emprise est marquée un relief plat délimité par un talus marqué. Aussi ce secteur est traversé par une voie existante sur un axe Ouest / Est appelée la « Route Pelou ». Cette voie est peu fréquentée dans la mesure où son accès vers le centre bourg n'est pas admis (sens interdit) car elle est très étroite. Au-delà d'un usage automobile, cette voie prend tout autant un rôle de connexion douce (piéton ou cycle).

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

12.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,83 ha** à vocation principale d'habitat / **10** logements minimum / Densité minimum de **12** logements/ha.
- Compris dans la **zone UA et UBa du PLUi. Sa partie constructible est uniquement visée sur la partie UBa caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

Cet ilot complète la forme urbaine du centre bourg. Il a la particularité de **créer une transition paysagère et urbaine** entre le centre bourg ancien avec son bâti implanté presque systématiquement en limite d'emprise publique et les quartiers pavillonnaires observés sur la frange Sud du site. Ce rôle d'interface se retrouve ainsi retranscrit dans le règlement graphique.

Les élus souhaitent à la fois :

- **Maintenir les atouts forts du site (boisement** faisant office d'un espace vert remarquable dans le cœur de bourg, **talus** permettant de bien gérer les eaux de pluies, la **voie de desserte** (Route Pelou) dans sa fonctionnalité actuelle) ;
- Tirer profit de l'opportunité de nouvelles constructions dans le cœur de bourg permettant de **créer du logement** (voir des petits équipements suivants les besoins) et d'affirmer un dynamisme de cœur de bourg. Cet espace doit être dominé dans sa programmation par des logements mitoyens.

La programmation doit rechercher **une mixité des tailles de parcelles** et de types de logements (locatifs, accession) et de l'offre en logements, qui permettra l'accueil d'une population diversifiée. **Un objectif de 30% de logements aidés est fixé.**

Par ailleurs si les nouvelles constructions peuvent assumer de nouvelles formes architecturales il parait important que **l'alignement du bâti soit respecté** pour rappeler les traits du bâti ancien et ainsi **assurer une cohésion d'ensemble pour la transition entre ancien et récent**

La connexion douce traverse l'emprise de l'OAP sur un axe Nord / Sud ne doit pas être projetée comme un seul « couloir » de connexion ou de passage. **Ce chemin doit être aménagé comme un vrai espace public** où l'on peut se promener et croiser aisément. **Une perspective vers le boisement doit être recherché** en direction du clocher de l'Eglise.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

12.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

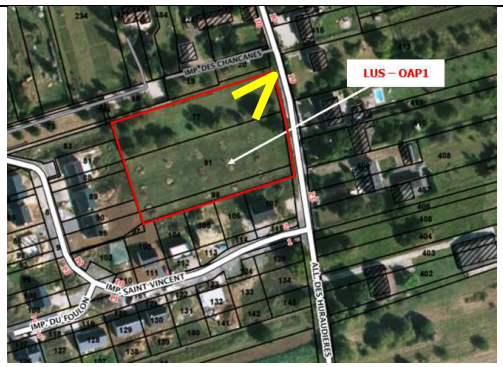
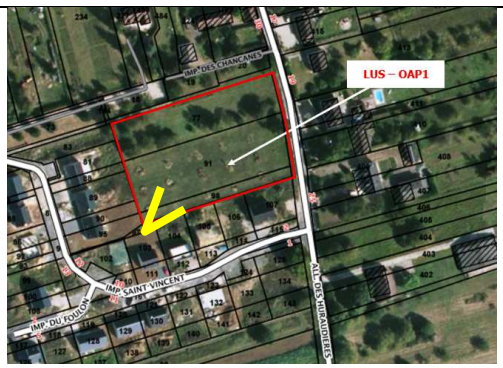
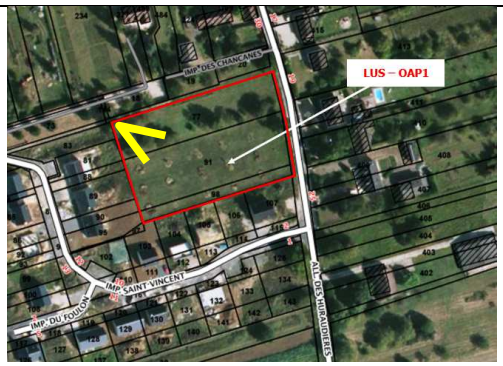
13. LUSSAULT-SUR-LOIRE - OAP 1 - LES HURAUDIERES

13.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

13.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

13.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette zone de projet est située sur la frange Ouest de l'allée des Huraudières. Le site est composé d'une pâture artificialisée plantée de quelques arbres et fruitiers. L'entretien et l'aménagement des plantations révèle une image très artificielle à cette parcelle sans qu'elle soit pour autant artificialisée. Cet ilot est entièrement entouré de constructions contemporaines avec un caractère exclusivement résidentiel. La mixité des formes urbaines existantes ne donne pas une réelle identité au tissu bâti.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

13.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,45 ha** à vocation principale d'habitat / **10** logements minimum / Densité minimum de **23** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

Un objectif de densification est recherché ici. **Les constructions projetées ne doivent pas être implantées à alignement de l'emprise publique** de rue des Huraudières car cette allée étroite trouve un espace de respiration par les jardins d'agrément qui complètent de part et d'autre son emprise. **Cet espace de respiration qui jouxte la rue des Huraudières peut être planté** pour rappeler l'importance de la place du végétal dans cet environnement rural mais où le bâti et les matières minérales dominent.

Une vigilance accrue doit être portée sur **le traitement de espaces « arrières »** moins visibles mais assurant la transition **entre jardins privatifs existants et nouvelles constructions** tant pour le bien-être et l'intimité des habitants déjà installés que pour les nouveaux. Les clôtures doivent être ainsi soignées.

Un enjeu de connexion piétonne est essentiel pour connecter l'impasse Robert Baron et la rue des Huraudières. Un chemin a d'ores et déjà été crée pour amorcer cet aménagement. **L'espace de retournement projeté au cœur de l'OAP doit faire l'objet d'un réel « espace public piéton »** qui doit être dissocié de tout espace stationné. Cet espace public doit être connecté à la connexion piétonne.

En l'**absence de véritable enjeu patrimonial ou paysager**, l'urbanisation de cet ilot peut prendre des formes urbanistiques et architecturales variées.

Eloigné des transports en commun, équipements et services, il n'y a pas d'objectif de mixité sociale ou fonctionnelle sur ce secteur.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

13.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Nombre de logements minimum : 10
Densité brute minimum* : 23 logements/hectare

Elément existant :
Connexion piétonne à maintenir

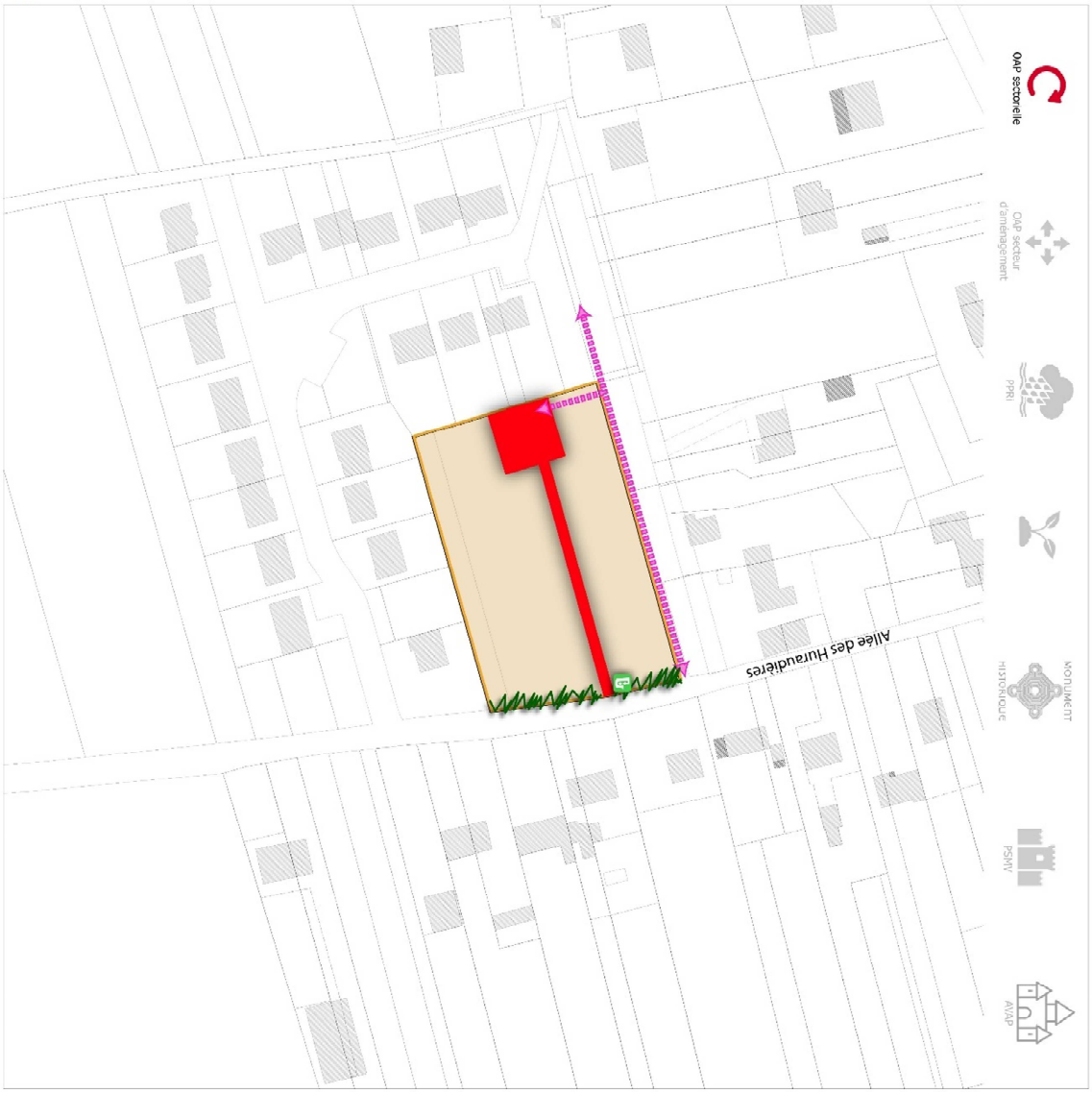
Principes d'aménagement :
Périmètre de l'OAP
Voirie de desserte avec placette de retournement
Traitement paysager à prévoir
Point d'apport volontaire des déchets

* Nombre de logements par hectare. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50
Mètres

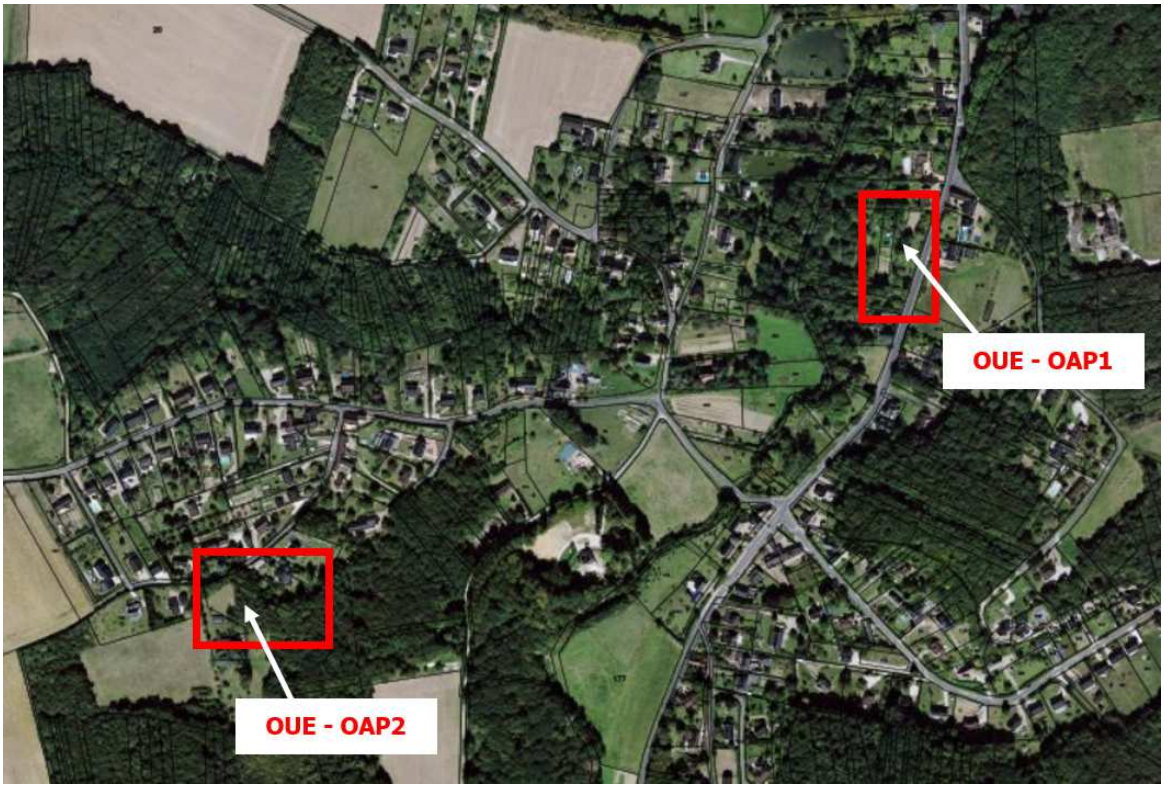
1:1 100
(Pour une impression sur format A3 sans réduction du cadre)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date : 28/02/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019



14. SAINT-OUEN-LES-VIGNES - OAP 1 - JEAN ANTOINE GENTIL

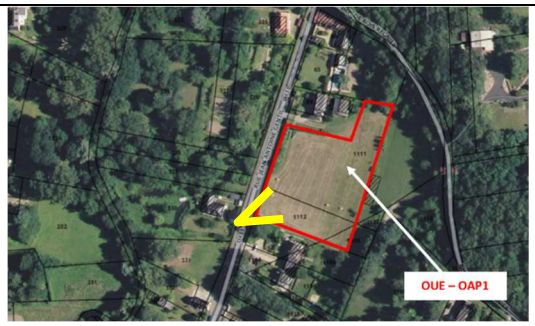
14.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



14.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

14.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cet ilot est situé au Sud du centre-bourg. Il est compris entre la RD 431, autrement appelée Rue Jean Antoine Gentil, et l'impasse de Bois Régnier sur sa partie supérieure située à l'Est. Ce secteur est occupé par une vaste prairie et délimité par une haie structurée le long de la RD 431.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> </td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td> </td>
</tr>
</table>

14.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,53 ha** à vocation principale d'habitat / **8** logements minimum / Densité minimum de **15** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

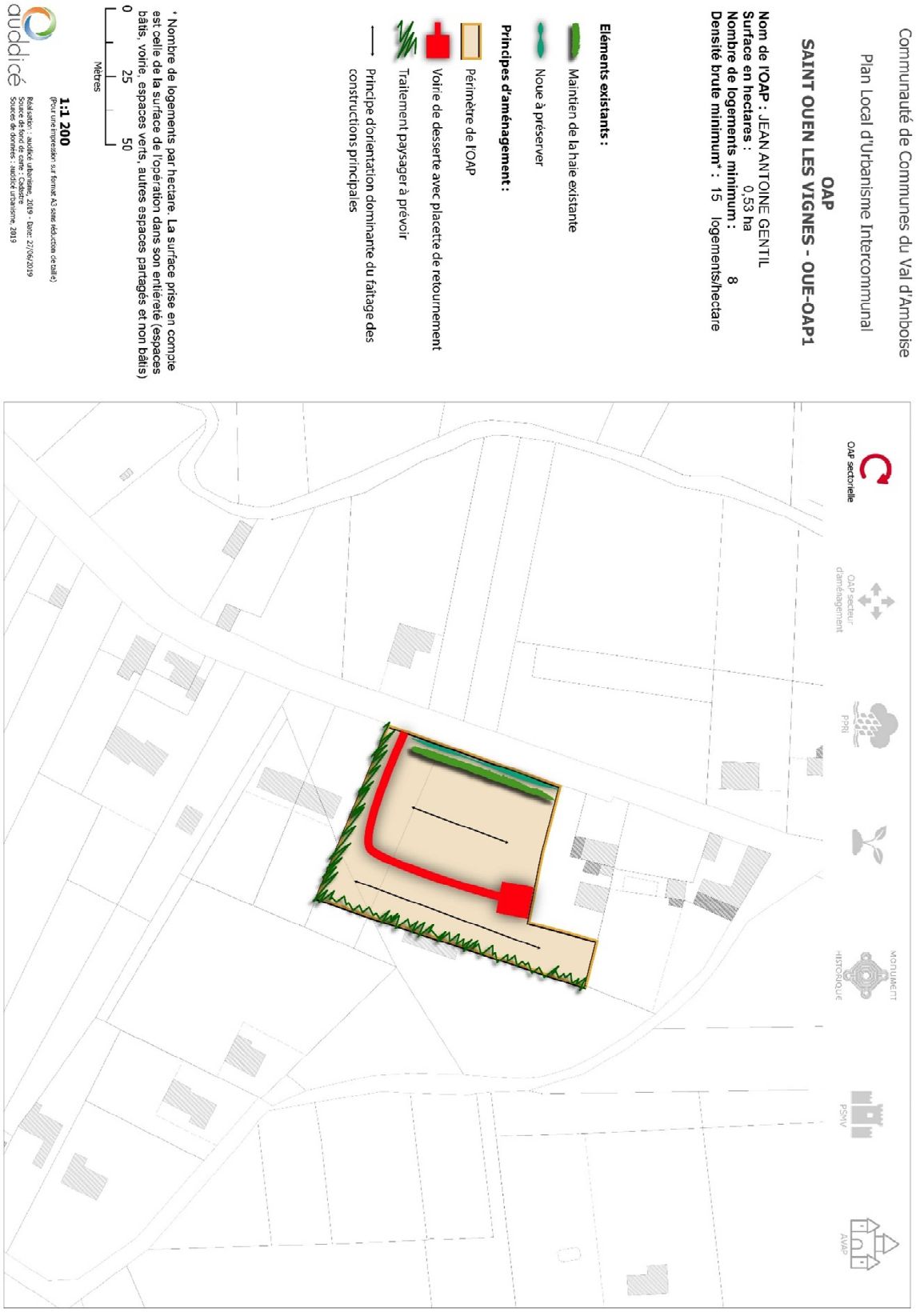
L'urbanisation de ce secteur se traduit comme **la continuité logique de la forme urbaine prise par la RD 431 depuis le centre-bourg de Saint-Ouen-les-Vignes**. Au regard de la profondeur de l'espace, une voirie de desserte est projetée jusqu'au cœur du site, desservant de pars et d'autre les futures constructions. Une placette de retournement située à l'extrémité de la voie facilitera les conditions de circulation à l'intérieur de l'opération.

L'orientation du faitage principal doit suivre un axe Nord / Sud pour épouser au mieux les lignes du relief.

Eloigné des transports en commun, équipements et services, il n'y a pas d'objectif de mixité sociale ou fonctionnelle sur ce secteur.

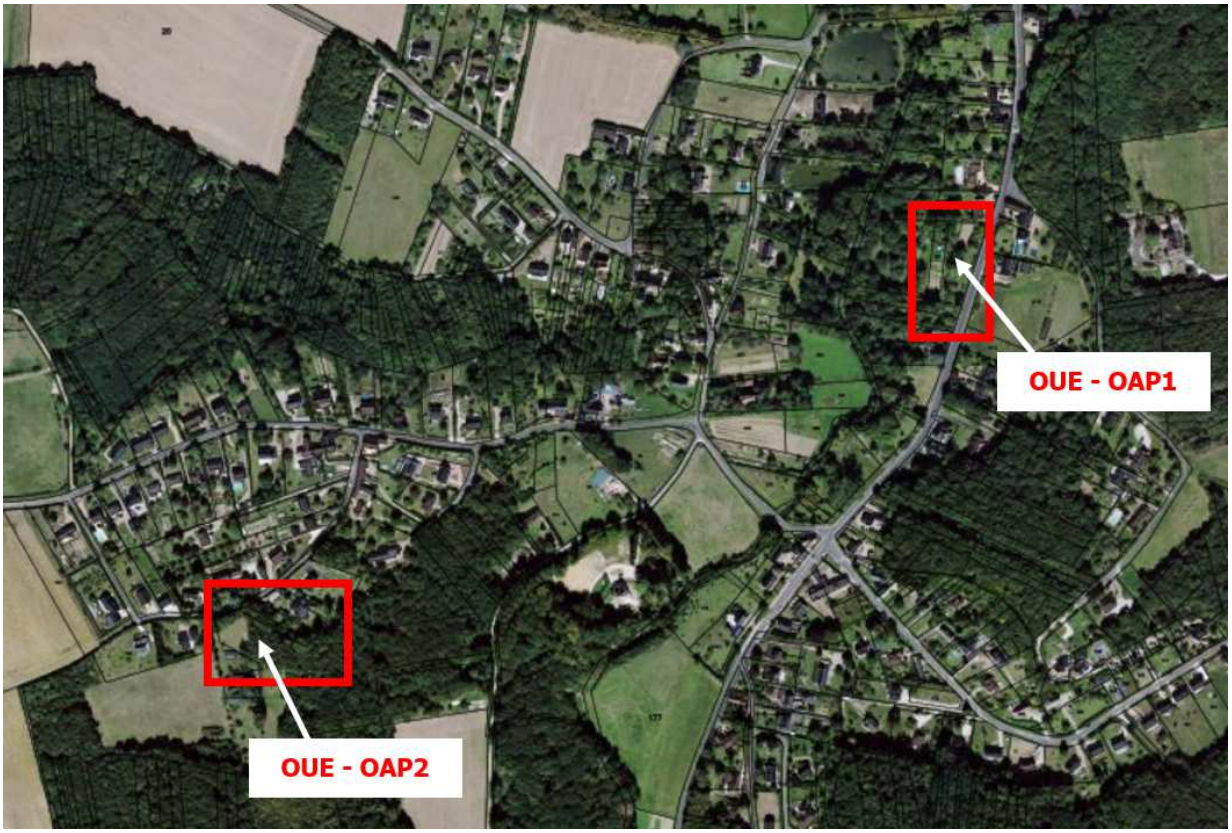
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

14.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

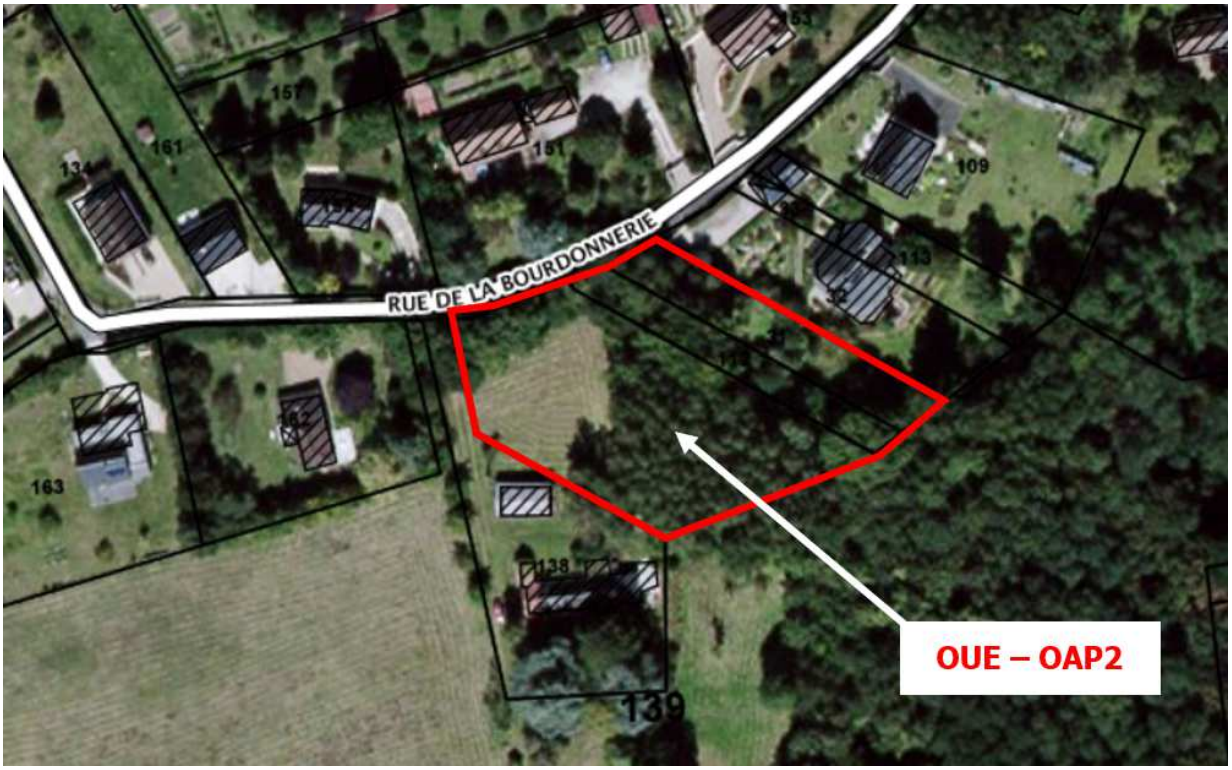


15. SAINT-OUEN-LES-VIGNES - OAP 2 - LA BOURDONNERIE

15.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

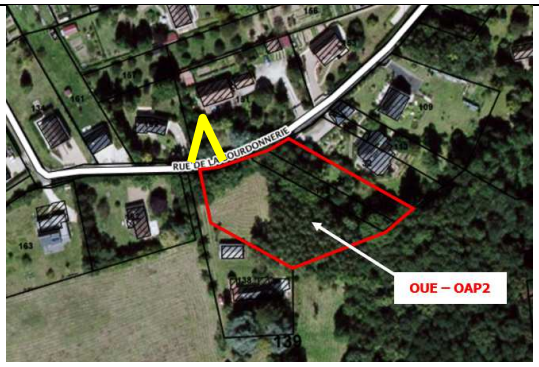


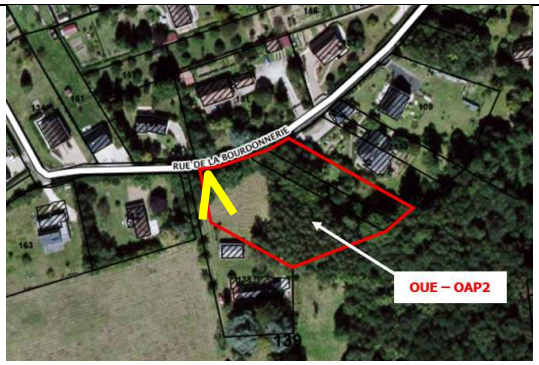
15.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

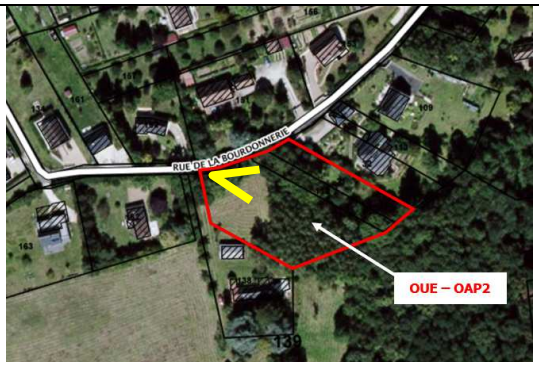


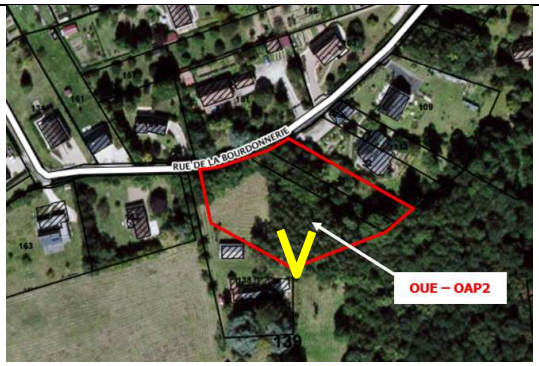
15.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cet ilot constructible est compris dans le hameau des Souchardières situé au Sud-Ouest du centre-bourg. Il est occupé par un boisement et une pâture. L'ensemble est encadré par des constructions. La parcelle délimitée sur sa partie Nord par la rue de la Bourdonnerie est située dans un environnement rural, forestier et champêtre. La voie participe à cette identité : elle est étroite et sinueuse. Le boisement du Moulin Rouge situé au Sud est inscrit dans la sous-trame boisée de la Trame Verte et Bleue. La parcelle également comprise dans cette sous-trame se situe sur une frange extérieure de l'entité boisée et n'a pas de vocation à assurer une coupure d'urbanisation dans la mesure où le végétal est omniprésent dans le hameau des Souchardières.









15.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,33 ha** à vocation principale d'habitat / **3** logements minimum / Densité minimum de **9** logements/ha.
- Compris dans la **zone UC du PLUi, caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles**.

Un objectif de densification est recherché ici. Cette densification tient compte de la voie de desserte étroite observée. Cette voie n'a pas de vocation à avoir un usage intense. **La voie ne doit pas être dénaturée** car elle participe aussi à l'identité locale des Souchardières.

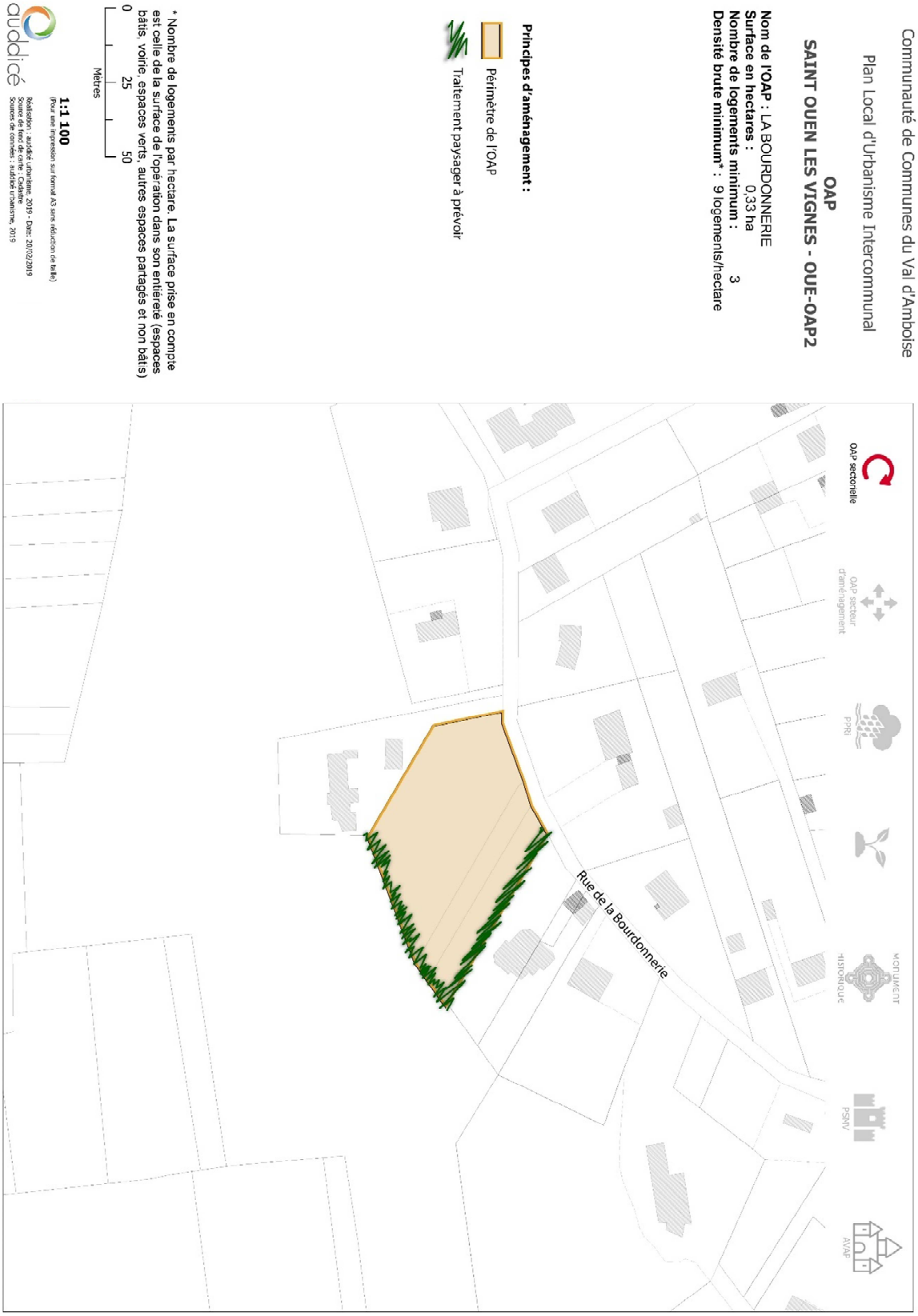
L'aménagement des parcelles doit **suivre l'identité agricole et champêtre existante** par le maintien des haies bocagères existantes. Seules deux « coupures » de la haie existante sont admises pour créer au maximum 3 accès (deux des trois accès doivent être mitoyens).

Sur les franges Est et Sud du périmètre de l'OAP une frange boisée mérite d'être conservée afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions. Cette frange boisée doit faire ainsi office de séparation dominante entre lots bâtis (complété par une clôture discrète en cas de clôture).

Au regard du **caractère résidentiel marqué et de l'absence d'équipements, services et commerces**, il n'y a pas d'objectif de mixité fonctionnelle ou sociale associé à ce secteur de projet.

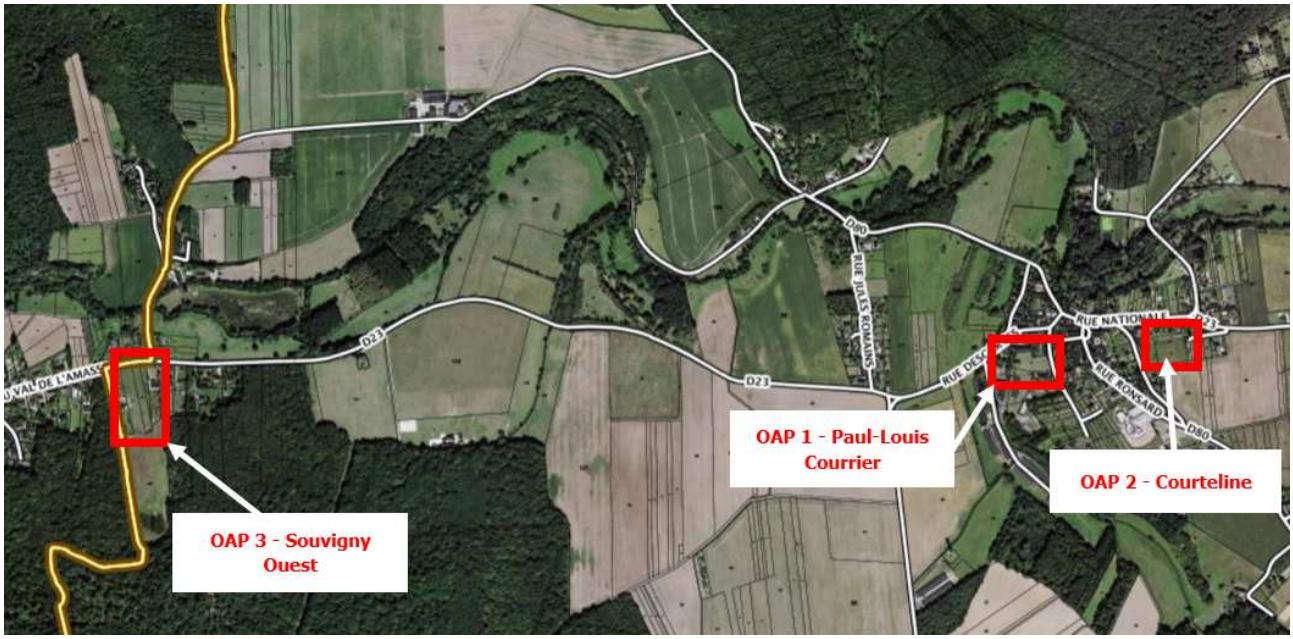
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

15.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

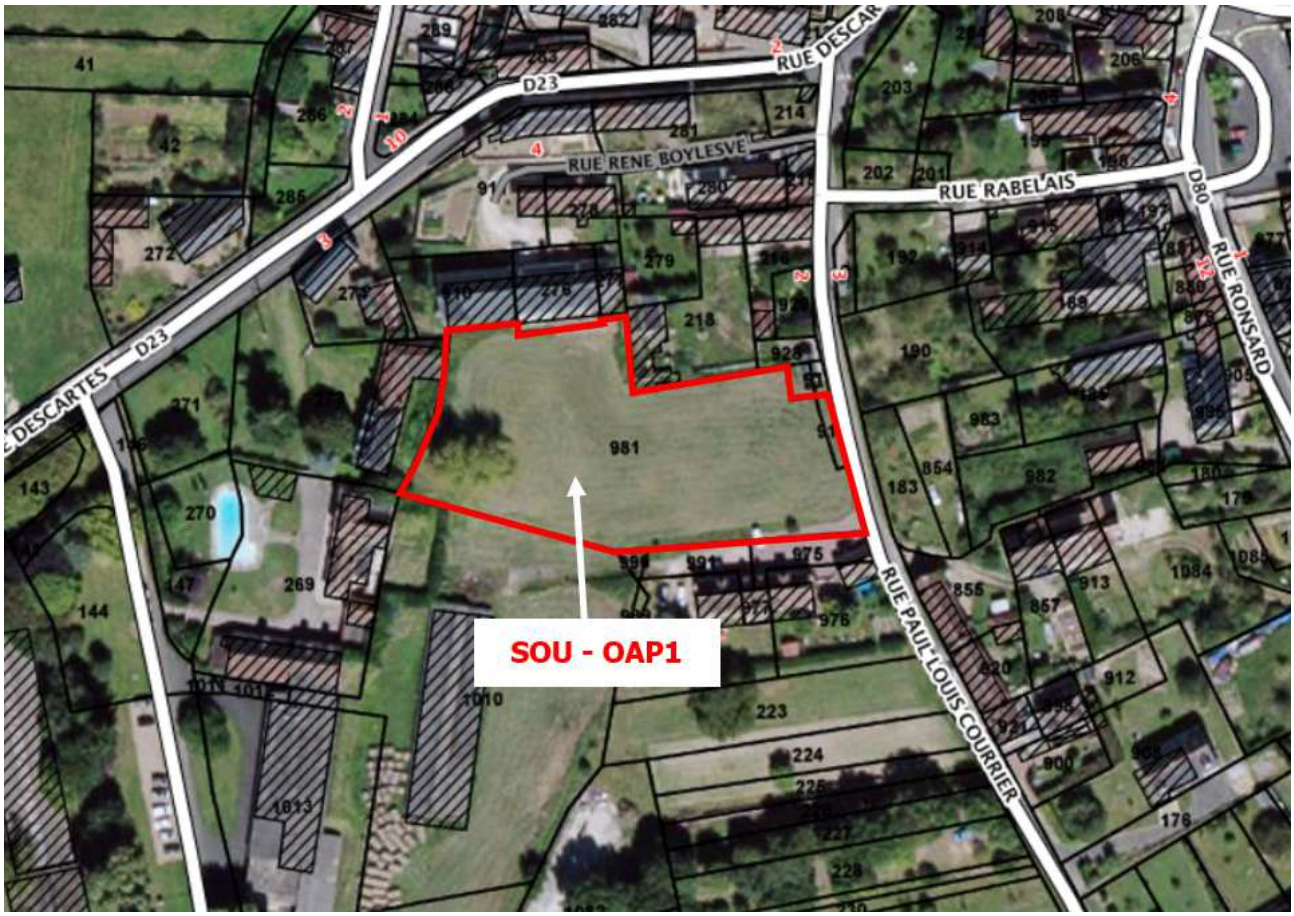


16. SOUVIGNY-DE-TOURAINE - OAP 1 - PAUL LOUIS COURRIER

16.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

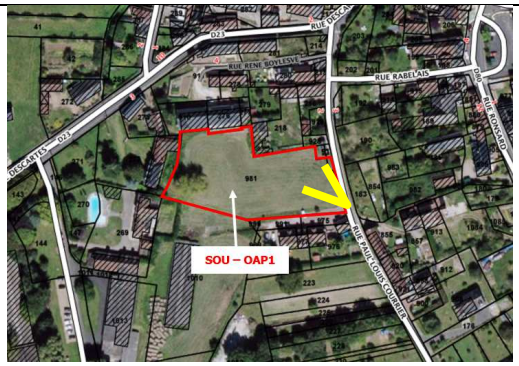
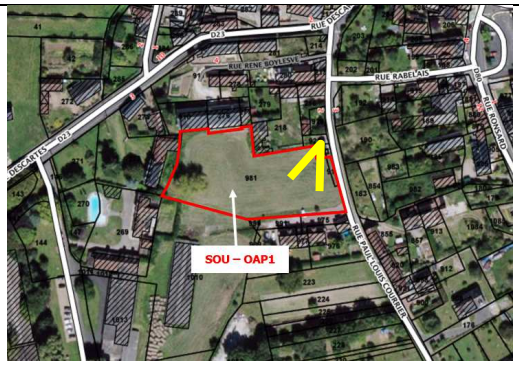
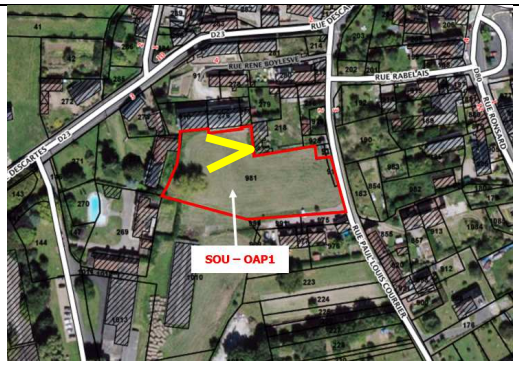
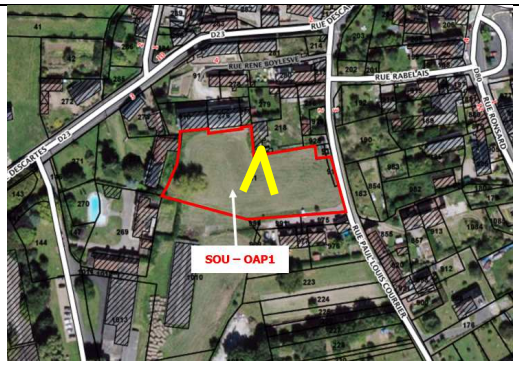


16.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



16.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP est localisée dans le cœur du bourg à quelques dizaines de mètres au Sud-Ouest de la mairie et de l'église. Son emprise est marquée une voie de desserte étroite : la rue Paul Cormier. Elle permet toutefois d'assurer un double flux de circulation. Cette parcelle est occupée par une pâture qui fait office de ceinture verte avant de retrouver un espace bâti agricole volumineux. Elle joue ainsi un rôle d'interface entre le centre urbain et le tissu agricole.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

16.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,34 ha** à vocation principale d'habitat / **6** logements minimum / Densité minimum de **17,5** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi.** Sa partie constructible est uniquement visée sur la partie UBa caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles.

Cet ilot complète la forme urbaine du centre bourg. Il a la particularité de **créer une transition paysagère et urbaine** entre le centre bourg ancien avec son bâti dense implanté presque systématiquement en limite d'emprise publique et le bâti plus lâche observé sur la frange Sud du site.

Les élus souhaitent tirer profit de l'opportunité de nouvelles constructions dans le cœur de bourg permettant de **créer du logement** (voir des petits équipements suivants les besoins) et d'**affirmer le dynamisme de cœur de bourg**. Cet espace doit être dominé dans sa programmation par des logements mitoyens.

Par ailleurs si les nouvelles constructions peuvent assumer de nouvelles formes architecturales il parait important que **l'alignement du bâti soit respecté sur la frange Est du site** pour rappeler les traits du bâti ancien (le bâti existant étant dans la rue Paul Cormier) et ainsi **assurer une cohésion d'ensemble** pour la transition entre ancien et récent.

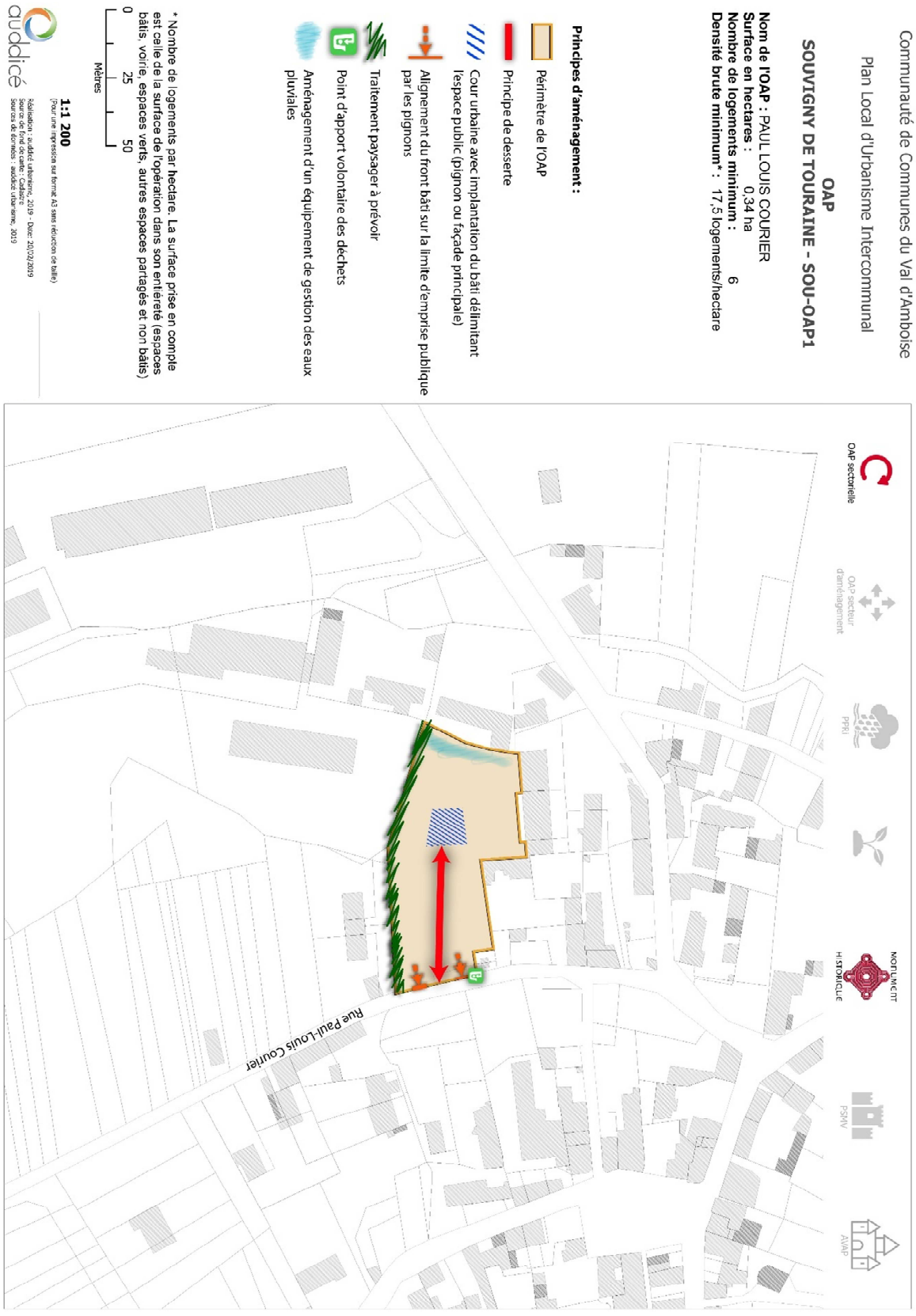
Le relief légèrement marqué du site doit être utilisé pour projeter le bassin de gestion des eaux pluviales sur la frange Ouest du site (la déclivité y est plus marquée que sur le site au global relativement plat).

L'intégration paysagère vis-à-vis de la cour privative existante (ouverte sur l'ilot objet de l'OAP) doit être gérée par l'usage de haies champêtres composées d'essences locales. Cet aménagement doit permettre l'**intégration des nouvelles constructions et l'intimité des habitations existantes et projetées.** Dans sa continuité cette haie doit permettre de **dissimuler le bâti agricole** peu valorisant comme espace perçu depuis les futures habitations. Une cour urbaine doit permettre de pouvoir faire un demi-tour (même si l'apport volontaire des déchets est une condition imposée à l'opération) et de mieux qualifier l'entrée de chacune des habitations.

Il n'y a pas d'objectif de mixité fonctionnelle ou sociale associé à ce secteur de projet. Toutefois, la programmation doit rechercher **une mixité des tailles de parcelles** qui permettra de répondre à des demandes différenciées.

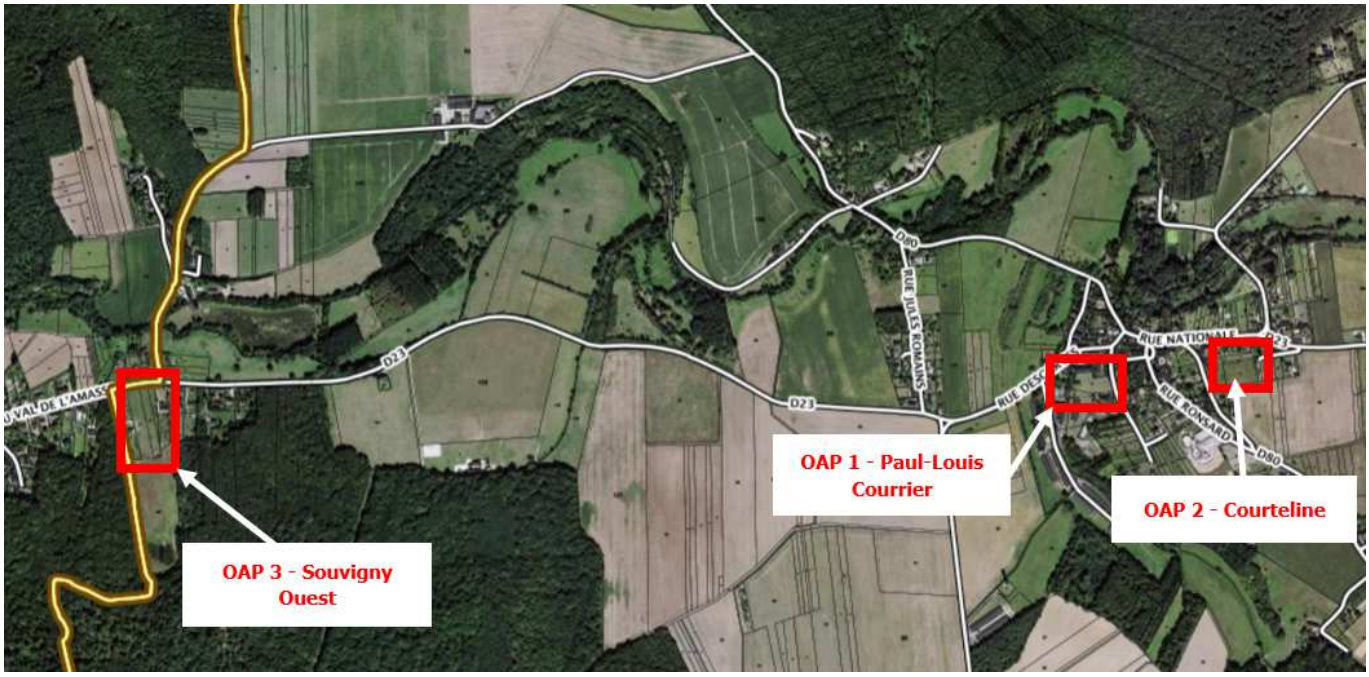
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

16.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

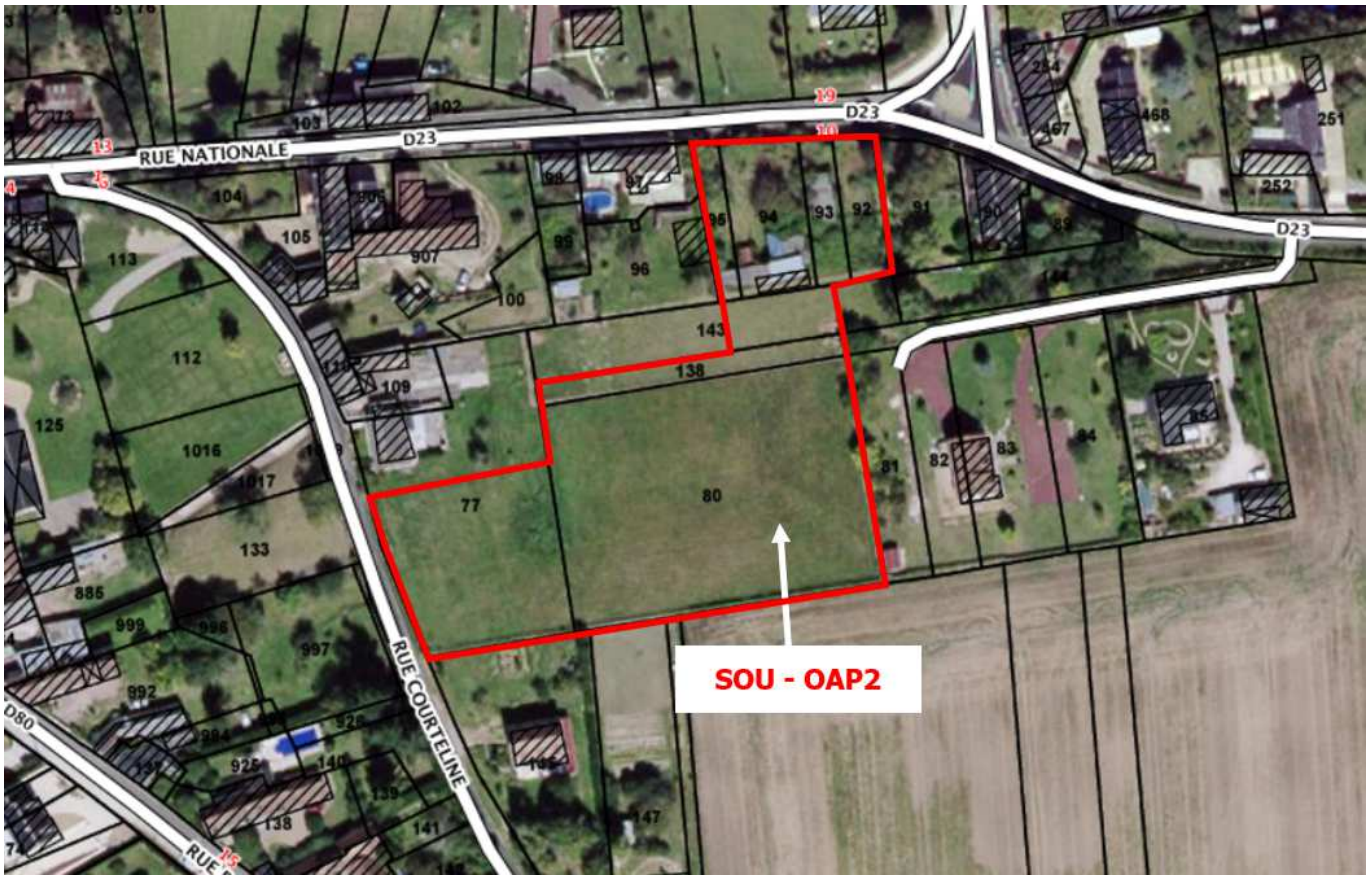


17. SOUVIGNY-DE-TOURAINE - OAP 2 - LA COURTELINE

17.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

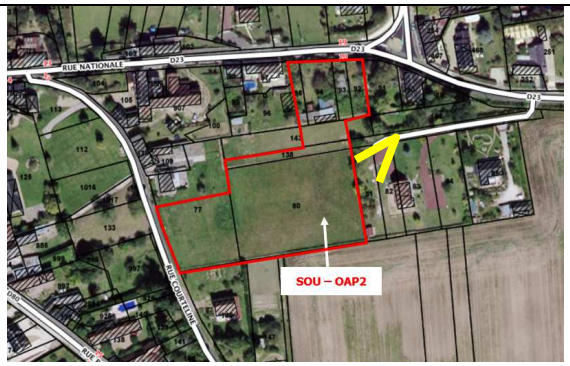
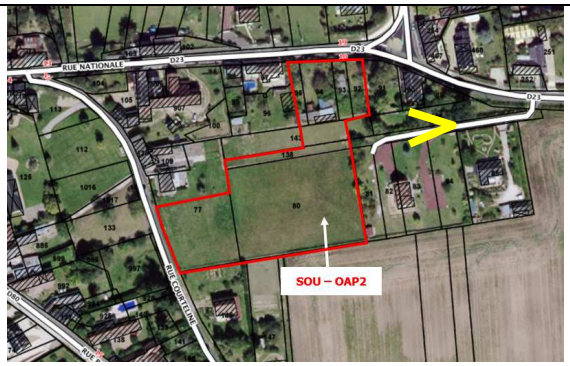
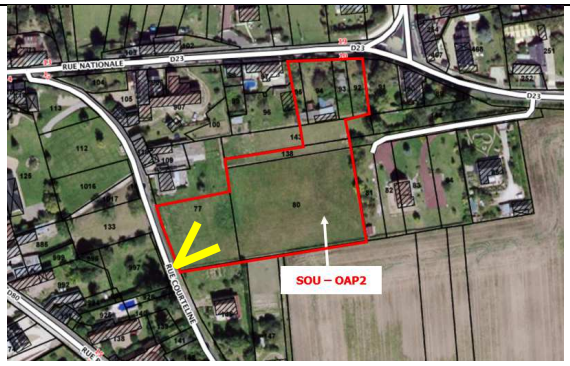


17.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



17.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cet ilot est compris entre la RD 23 et la rue Courteline à l'Est du centre-bourg. Il fait office également d'espace tampon au sein duquel on retrouve des espaces délaissés, des jardins privatifs (ou potagers) et un espace agricole. Comme sur l'OAP précédente, il s'agit d'un ilot qui joue le rôle d'interface : on trouve une frange Ouest bâtie influencée par le bâti ancien et sur la frange Est un bâti contemporain de type pavillonnaire.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

17.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,72 ha** à vocation principale d'habitat / **10** logements minimum / Densité minimum de **14** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi.** Sa partie constructible est uniquement visée sur la partie UBa caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles.

Cet ilot complète la forme urbaine du centre bourg. Il a la particularité de **créer une transition paysagère et urbaine** entre le centre bourg ancien avec son bâti dense implanté presque systématiquement en limite d'emprise publique et le bâti plus lâche observé sur la frange Est du site.

Les élus souhaitent tirer profit de l'opportunité de nouvelles constructions dans le cœur de bourg permettant de **créer du logement** (voir des petits équipements suivants les besoins) et d'**affirmer le dynamisme de cœur de bourg**. Cet espace doit être dominé dans sa programmation par des logements mitoyens.

Par ailleurs si les nouvelles constructions peuvent assumer de nouvelles formes architecturales il parait important que **l'alignement du bâti soit respecté sur les franges extérieures du site (rue Courteline - photo ci-dessous - et RD 23)** pour rappeler les traits du bâti ancien. Il s'agit d'**assurer une cohésion d'ensemble** pour la transition entre ancien et récent.

Cet alignement du bâti sur l'emprise publique peut-être proposé par les pignons pour éviter les sorties directes sur les axes :

- RD 23 assez circulée et sur laquelle on peut constater des vitesses importantes et donc dangereuses ;
- Rue Courteline étroite (pour des sorties de garage directes cela parait peu opportun).

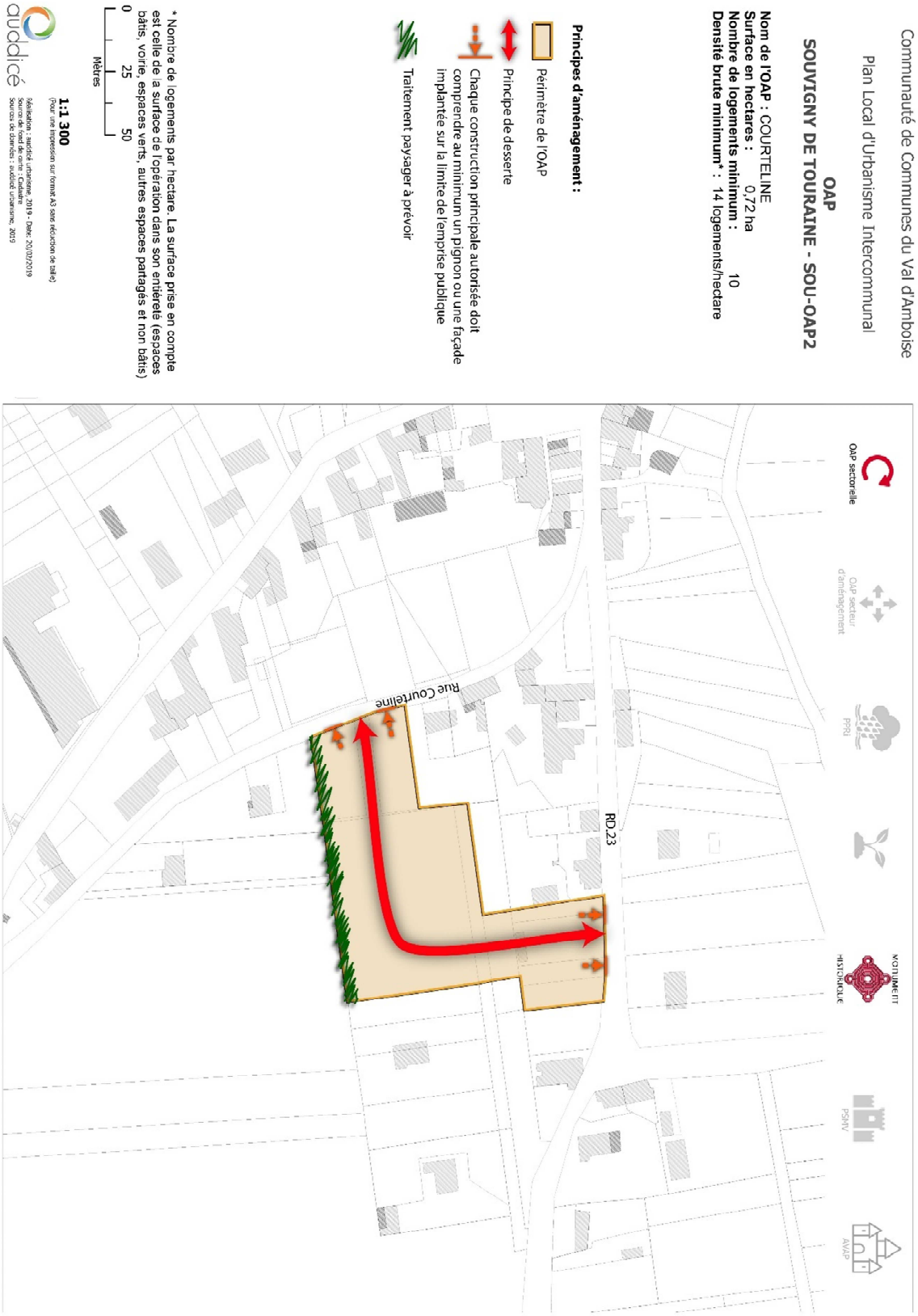
La voie de circulation au cœur de l'opération doit permettre de mieux **optimiser le foncier**. Aussi cette voie permet de **répartir les flux de circulation** (même s'ils seront limités) sur la rue Courteline et sur la RD 23. En effet la rue Courteline est étroite et permet un croisement difficile.

L'ilot faisant aussi de nouvelle limite de la partie actuellement urbanisée, **sa frange Sud doit être plantée de haies champêtres composées d'essences locales**. Cet aménagement doit permettre l'**intégration des nouvelles constructions.**

Il n'y a pas d'objectif de mixité fonctionnelle ou sociale associé à ce secteur de projet. Toutefois, la programmation doit rechercher **une mixité des tailles de parcelles** qui permettra de répondre à des demandes différenciées.

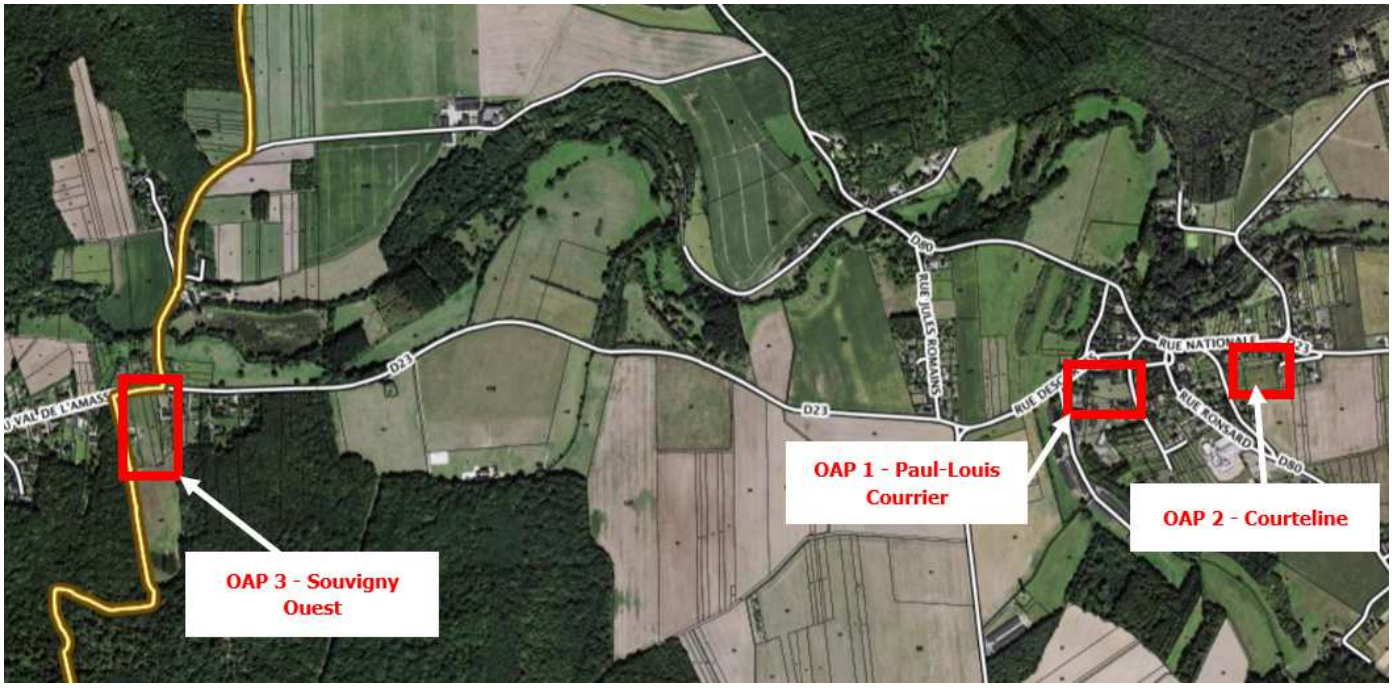
Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

17.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



18. SOUVIGNY-DE-TOURAINE - OAP 3 - SOUVIGNY OUEST

18.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



18.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

18.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cet ilot constructible tient l'image d'une localisation sur la commune de Saint Règle car son parcellaire jouxte le tissu urbanisé du centre bourg de Saint-Règle. Ce secteur situé entre deux parcelles bâties est un héritage de l'urbanisation linéaire de la RD 23.

La façade qu'offre ce terrain sur la RD 23 est de 64 mètres. Il est occupé par une pâture.

Autre élément qui caractérise ce terrain : le talus qui le sépare de la RD 23 sur sa limite Nord. Ce talus a une importance non négligeable vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td> </td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td> </td>
</tr>
</table>

18.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **0,43 ha** à vocation principale d'habitat / **2** logements minimum / Densité minimum de **4,5** logements/ha.
- Compris dans la **zone UBa du PLUi.** Sa partie constructible est uniquement visée sur la partie UBa caractérisée notamment par une hauteur limitée à R+1+combles.

Cet ilot complète la forme urbaine du tissu urbanisé de Saint-Règle.

Les élus souhaitent **tirer profit de l'opportunité de nouvelles constructions sans extension des réseaux existants** et en limitant tout nouvel étalement urbain linéaire. L'urbanisation projetée de ce secteur vient **consolider la partie actuellement urbanisée**.

L'enjeu majeur de cette opération est **le maintien du talus qui doit dans tous les cas être rompu sur une seule et unique section afin de créer un point d'accès unique sur la RD 23**. C'est une sortie de tissu urbanisé, le linéaire routier offre la possibilité d'observer une vitesse anormale des automobilistes même si l'on se trouve dans l'agglomération limitée normalement à 50 km/h.

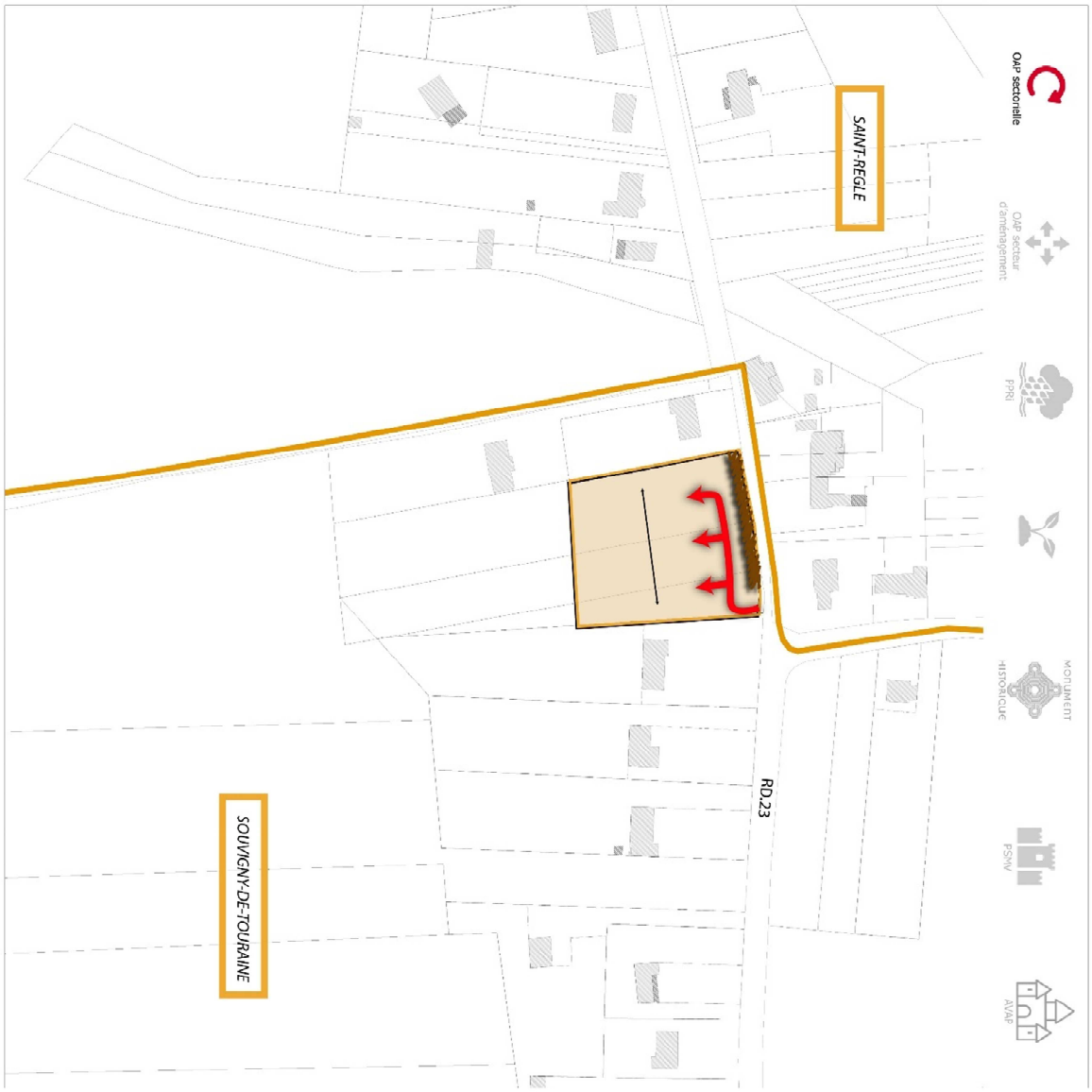
Les constructions existantes à proximité offrent une **diversité de composition architecturale**. L'enjeu paysager et patrimonial bâti est faible. L'entrée de ville a déjà une image « pavillonnaire ». L'objectif de l'urbanisation est ainsi de **conforter le type de construction en visant une densité un peu plus forte** mais toutefois maîtrisée pour **ne pas créer un décalage de densité dans la composition du quartier**.

Il parait important de **s'appuyer sur l'existant** pour délimiter l'implantation des façades des constructions principales. Il s'agit d'**assurer une cohésion d'ensemble.**

Il n'y a pas d'objectif de mixité fonctionnelle ou sociale associé à ce secteur de projet.

Les objectifs d'aménagement sont complétés par les principes graphiques ci-après.

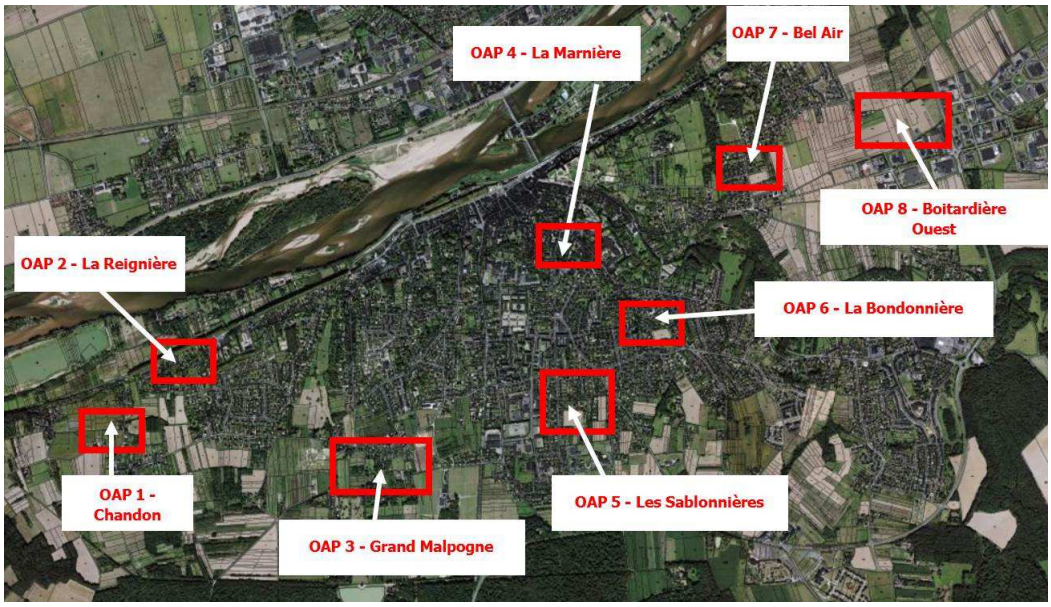
18.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



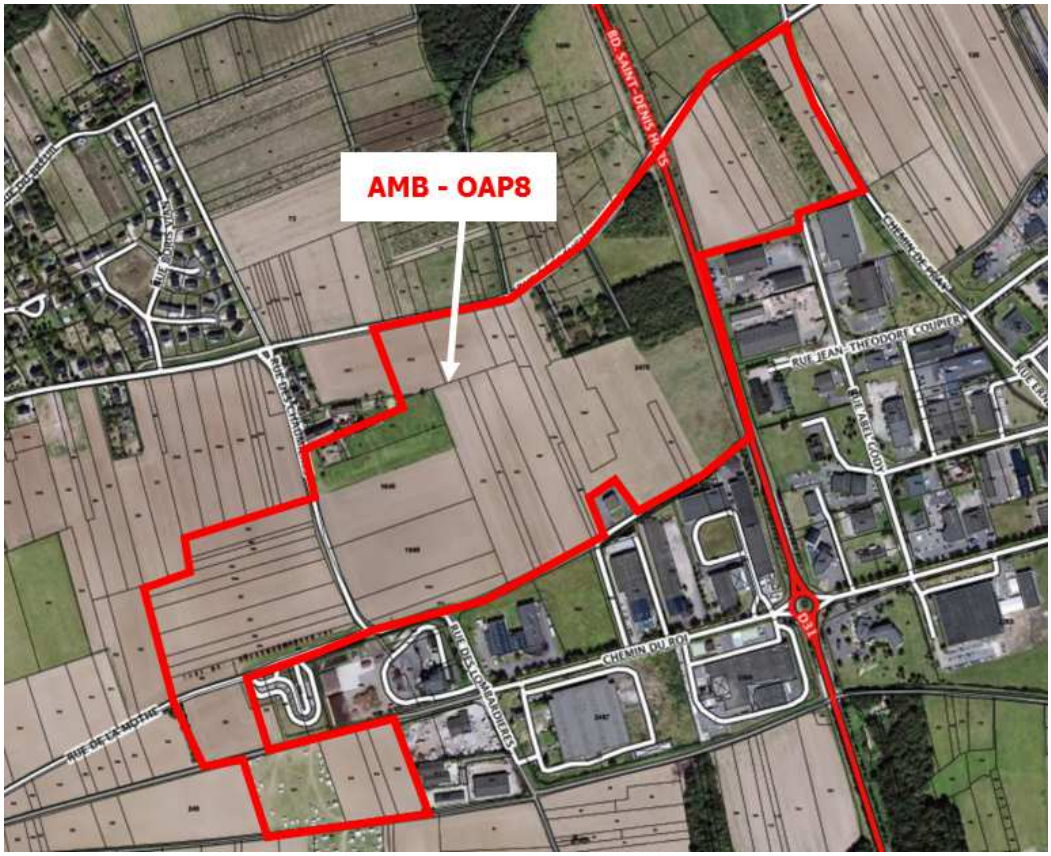
LES OAP SECTORIELLES ECONOMIQUES

1. AMBOISE - OAP 8 - BOITARDIERE OUEST

1.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



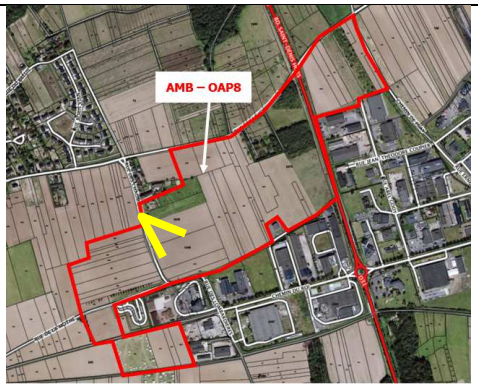
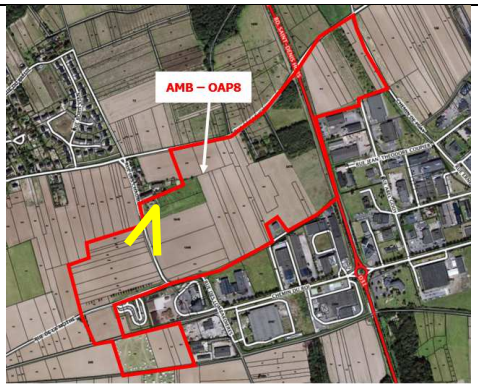
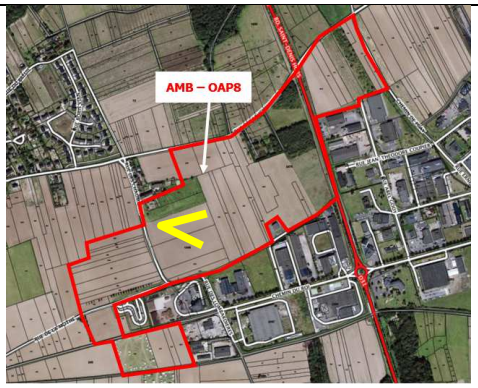
1.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



1.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP concerne le secteur de la Boitardière qui constitue parmi les grandes zones d'activités communautaires la seule zone située en dehors de tout risque d'inondations. Elle est délimitée par la RD 31 sur sa frange Est, par ailleurs classée route à grande circulation ainsi que par la zone d'activités existantes de la Boitardière. La frange Ouest de cette extension est délimitée par un espace agricole qui en plus de sa réelle vocation agronomique, joue le rôle d'espace tampon vis-à-vis des secteurs d'habitat situés plus à l'Ouest. Ce périmètre a fait l'objet d'un dossier de ZAC aujourd'hui approuvé.

Ce périmètre de projet est composé aujourd'hui de parcelles agricoles et de quelques parcelles boisées aux abords de la RD 31.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

1.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **26,76 ha** à vocation principale d'activités économiques.
- Compris dans la **zone 1AUe du PLUi.**

L'opération d'aménagement doit s'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme de la Zone d'Aménagement Concertée de la Boitardière tenant compte des enjeux suivants.

- prendre en compte la présence d'habitations à relative proximité du site, par une sectorisation de la zone d'activités par type d'activités pouvant être accueillies ;
- garantir une intégration paysagère satisfaisante des nouvelles constructions, l'extension projetée s'insérant sur le rebord du plateau des Châteliers, site particulièrement sensible, par l'aménagement de traitements paysagers adéquats ;
- garantir une qualification paysagère satisfaisante des abords de la RD31, par une implantation maîtrisée des constructions ;
- s'inscrire dans une connexion viaire cohérente avec l'existant ;
- prendre en compte le Plan de Prévention des Risques technologiques d'Arch'Water ;
- prendre en compte l'existence du captage d'alimentation en eau potable de la Boitardière dans le cadre des extensions à réaliser, notamment en termes de gestion des eaux pluviales ;
- prendre en compte l'existence de sites archéologiques.

L'urbanisation du site doit par ailleurs s'inscrire dans une optique de densification de l'espace qui peut se traduire par des formes urbaines compactes de type hôtel d'entreprises ou cité artisanale avec des bâtiments à l'alignement et en mitoyenneté, la mutualisation des aires de stockages, des accès poids-lourds, la mutualisation des aires de stationnement, etc.

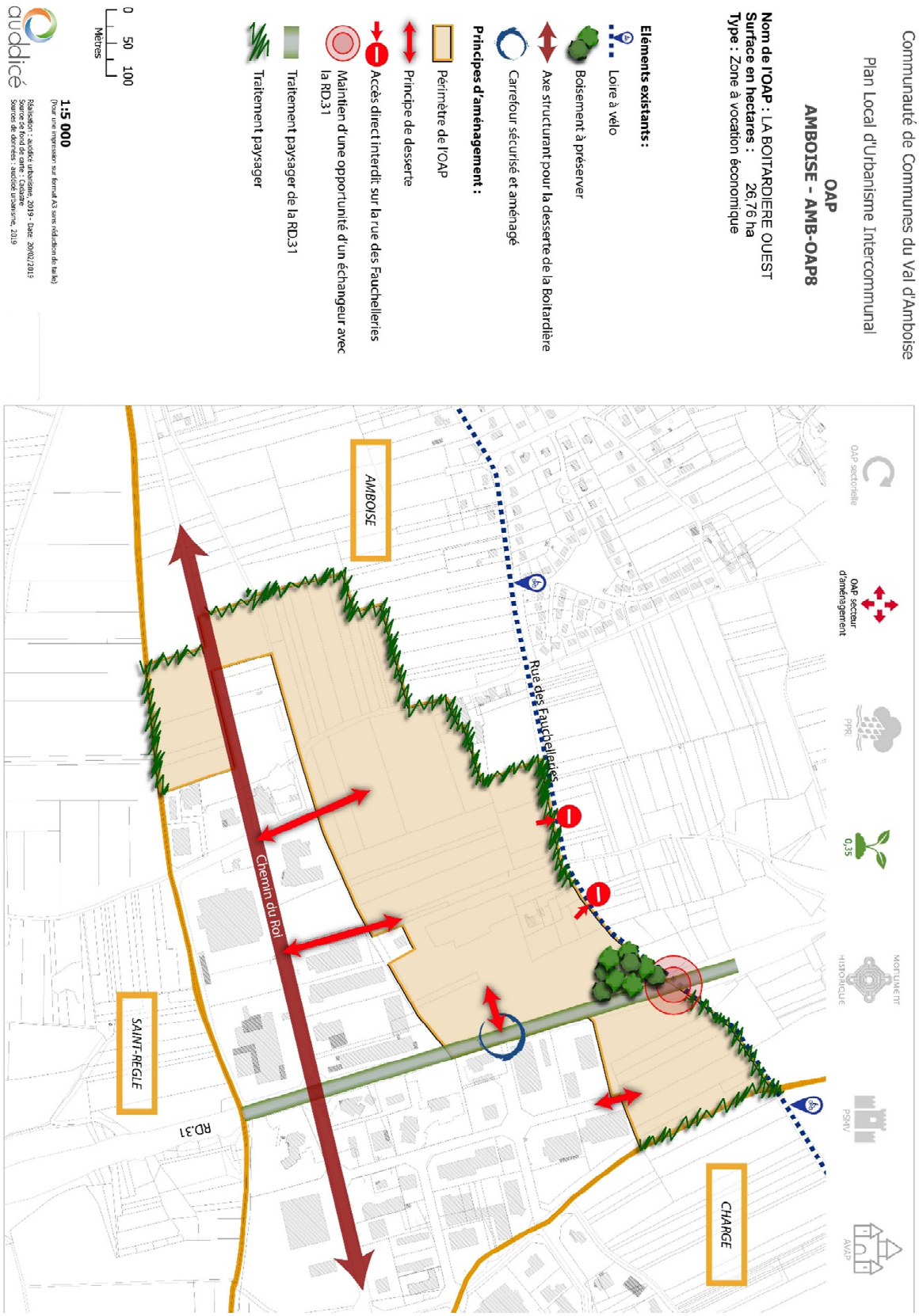
Les élus ambitionnent ici une exemplarité en matière de gestion des eaux et de réflexion d'aménagement en matière de développement durables. Le site de la Boitardière est par ailleurs dans sa partie existante est cours de requalification avec ces mêmes objectifs.

En matière de fonctionnement urbain, il s'agit de tisser des liens avec la zone existante. La rue des Fauchelleries n'aura pas d'accès direct sur cette zone d'activités afin de conserver la caractère rural et résidentiel de l'usage actuel de cette voirie.

Les franges de la zone d'activités doivent passer un traitement paysager sur plusieurs strates : arborée et arbustive avec de créer un réel écran végétal (masque des enveloppes bâties pour mieux intégrer cette extension vis-à-vis des secteurs d'habitat de proximité).

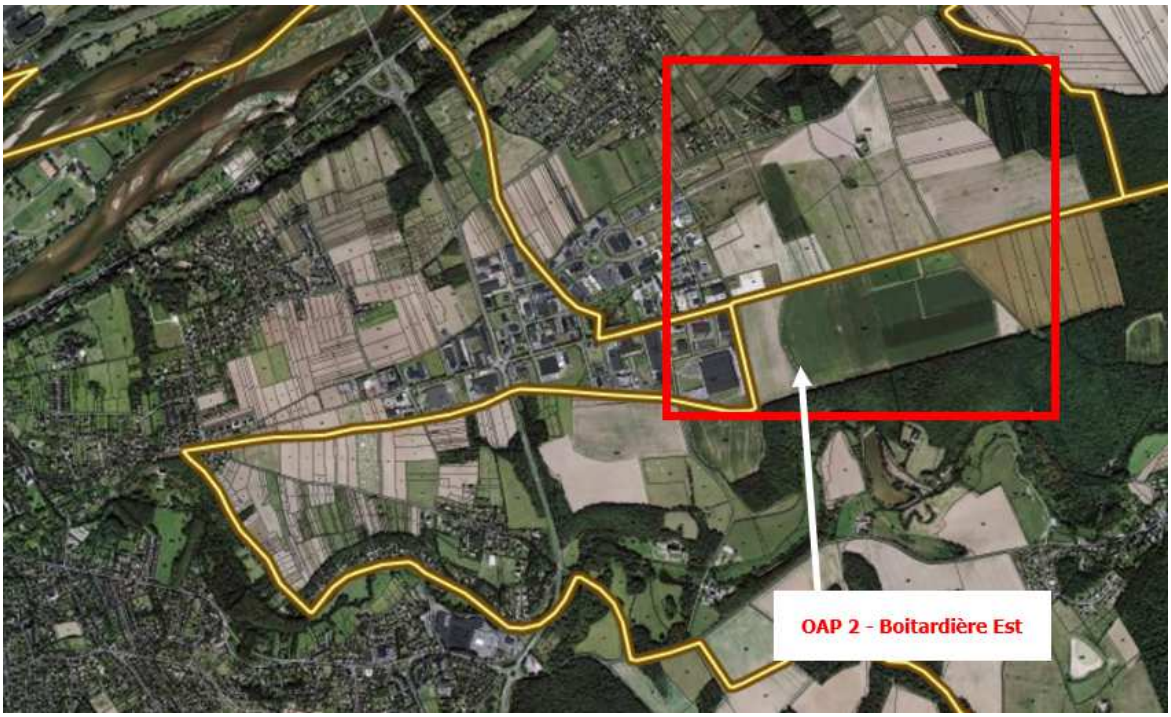
NB : l'aménagement de l'extension de la zone d'activité intercommunale de la Boitardière a fait l'objet d'études spécifiques menées par la Communauté de Communes. Les Orientations d'Aménagement sont présentées sur l'ensemble du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Boitardière pour une meilleure compréhension des enjeux et de l'aménagement recherché. Ces études ont fait l'objet d'une validation conjointe avec les communes concernées d'Amboise, Chargé et Saint-Règle et les services de la Communauté de Communes.

1.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

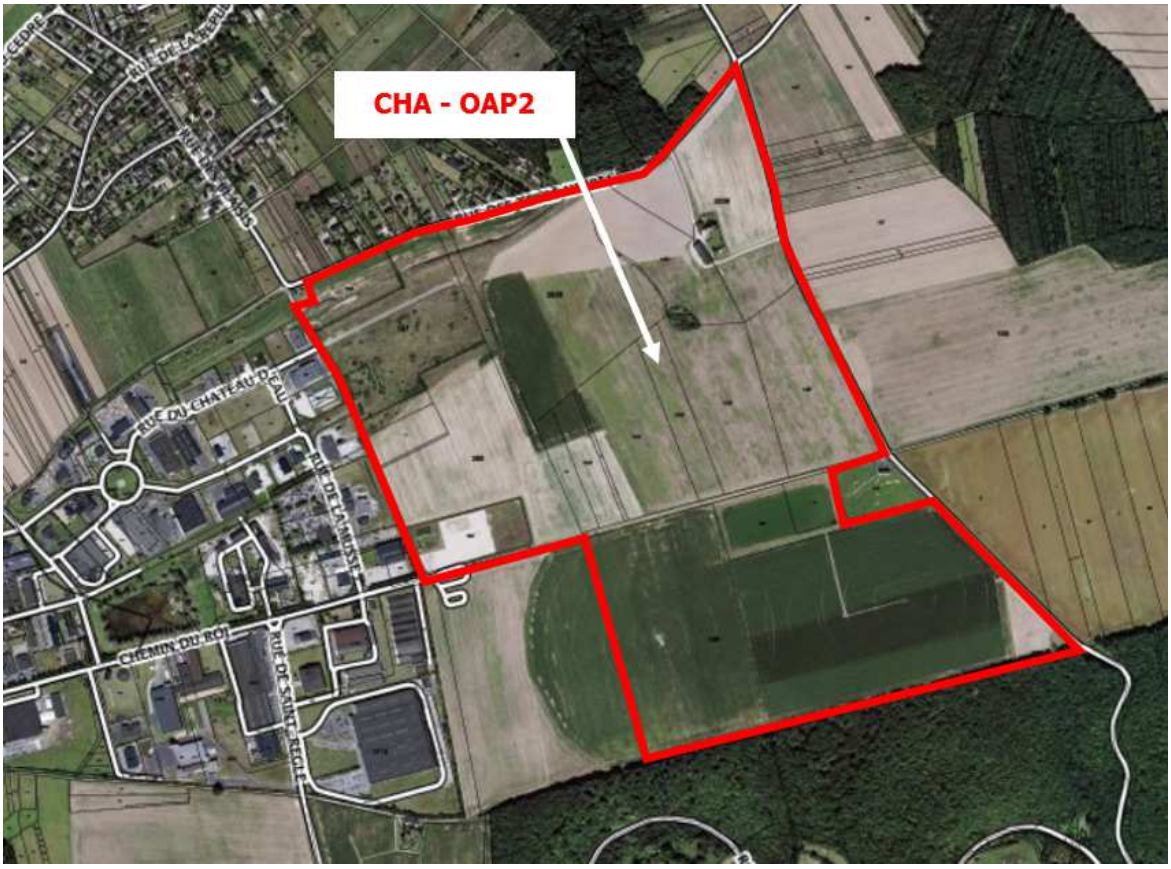


2. CHARGE - OAP 2 - BOITARDIERE EST

2.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



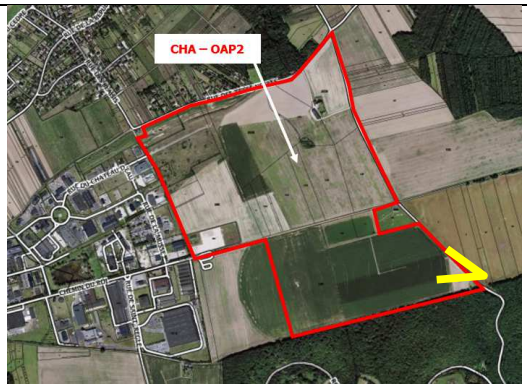
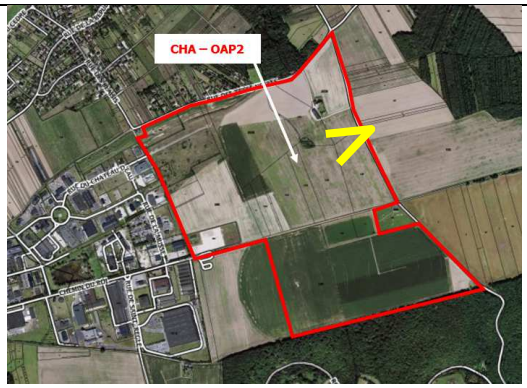
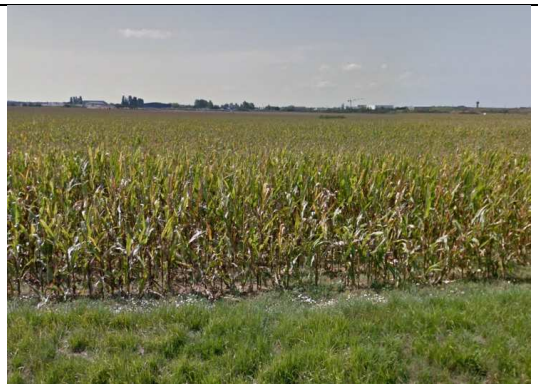
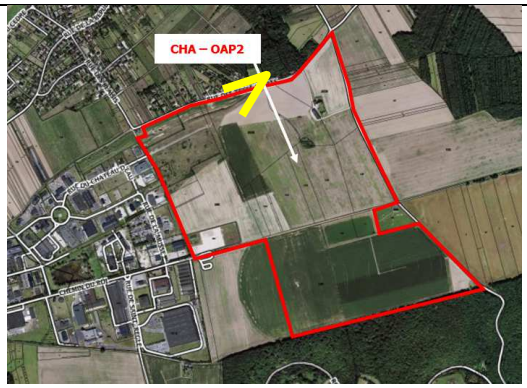
2.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



2.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP concerne le secteur de la Boitardière qui constitue parmi les grandes zones d'activités communautaires la seule zone située en dehors de tout risque d'inondations. Cette frange Est de la Boitardière située à l'extrémité Est de la commune d'Amboise présente la caractéristique d'être implantée à l'interface de 3 communes : Amboise, Saint-Règle et Chargé. Son occupation est exclusivement agricole. Ce périmètre a fait l'objet d'un dossier de ZAC aujourd'hui approuvé.

Sa frange Sud est délimitée par les dernières franges boisées du grand massif boisé de la forêt d'Amboise qui rejoint par ce biais les bois de Chaume et de Moulin à Vent. Aussi on distingue sur cette limite Sud le passage du GR 3 - GR 655 Est.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td>  </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

2.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **85,28 ha** à vocation principale d'activités économiques.
- Compris dans les **zones 1AUe et 2AUe du PLUi.**

L'opération d'aménagement doit s'inscrire dans un schéma de développement à moyen/long terme de la Zone d'Aménagement Concertée de la Boitardière tenant compte des enjeux suivants.

- prendre en compte la présence d'habitations à relative proximité du site, par une sectorisation de la zone d'activités par type d'activités pouvant être accueillies ;
- garantir une intégration paysagère satisfaisante des nouvelles constructions, l'extension projetée s'insérant sur le rebord du plateau des Têtes Noires, site particulièrement sensible, par l'aménagement de traitements paysagers adéquats ;
- garantir une qualification paysagère satisfaisante de part et d'autre de l'allée du Roi qui scinde cette espace sur un axe Ouest / Est, par une implantation maîtrisée des constructions ;
- s'inscrire dans une connexion viaire cohérente avec l'existant ;
- prendre en compte le Plan de Prévention des Risques technologiques d'Arch'Water ;
- prendre en compte l'existence du captage d'alimentation en eau potable de la Boitardière dans le cadre des extensions à réaliser, notamment en termes de gestion des eaux pluviales ;
- prendre en compte l'existence de sites archéologiques.

L'urbanisation du site doit par ailleurs s'inscrire dans une optique de densification de l'espace qui peut se traduire par des formes urbaines compactes de type hôtel d'entreprises ou cité artisanale avec des bâtiments à l'alignement et en mitoyenneté, la mutualisation des aires de stockages, des accès poids-lourds, la mutualisation des aires de stationnement, etc.

Les élus ambitionnent ici une exemplarité en matière de gestion des eaux et de réflexion d'aménagement en matière de développement durables. Le site de la Boitardière est par ailleurs dans sa partie existante est cours de requalification avec ces mêmes objectifs.

En matière de fonctionnement urbain, il s'agit de tisser des liens avec la zone existante.

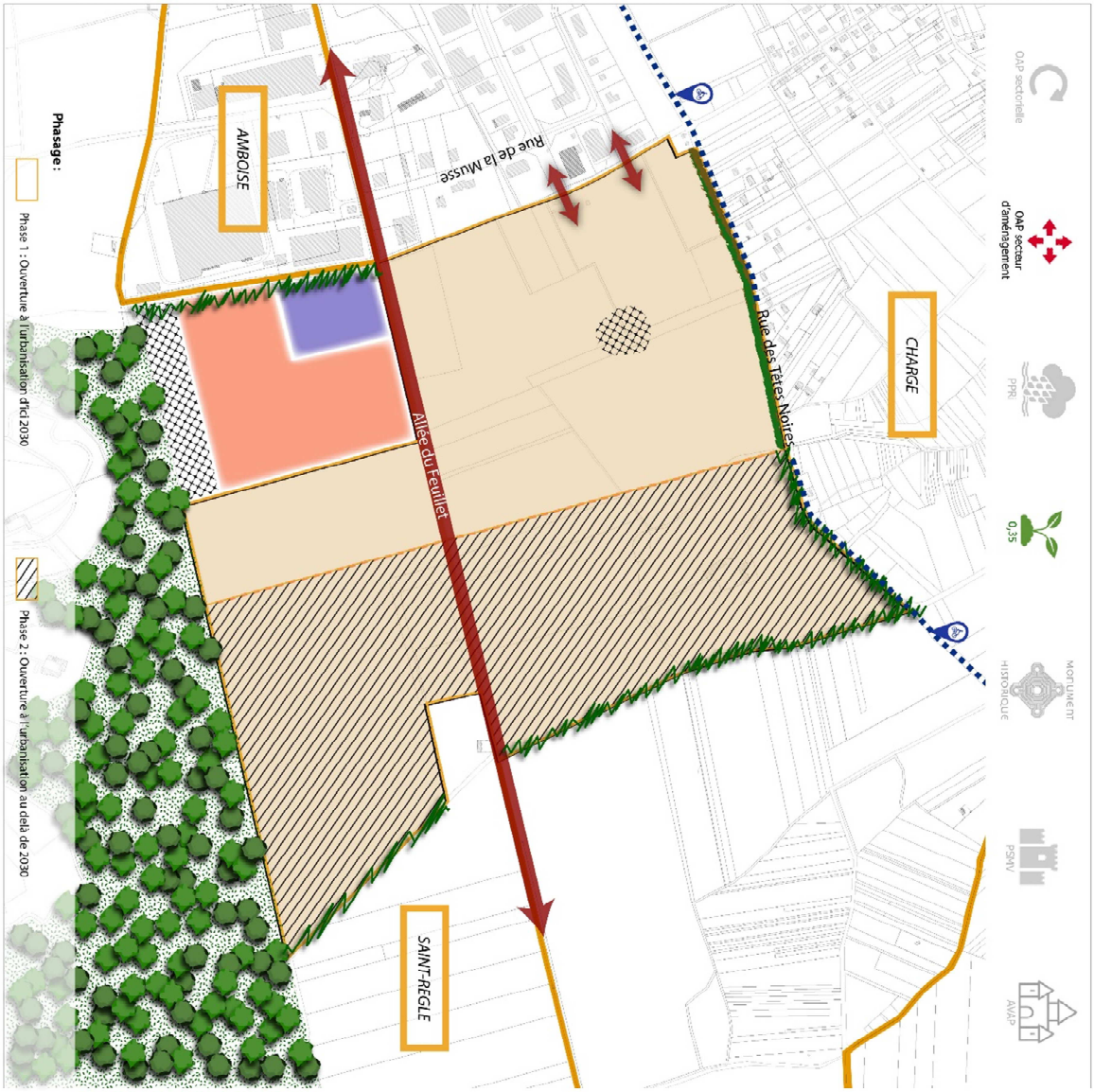
Cette surface d'OAP ne comprend pas :

- la surface dédiée au projet photovoltaïque au sol projeté sur la partie Sud-Ouest de cette extension (environ 12 ha). Un projet est en cours de définition. Il pourrait mutualiser sur la même emprise un espace de stationnement de poids lourds. Un travail technique et architectural est à l'étude pour construire des ombrières ;
- la surface utilisée pour l'accueil des gens du voyage.

Les franges de la zone d'activités doivent passer un traitement paysager sur plusieurs strates : arborée et arbustive avec de créer un réel écran végétal (masque des enveloppes bâties pour mieux intégrer cette extension vis-à-vis des secteurs d'habitat de proximité).

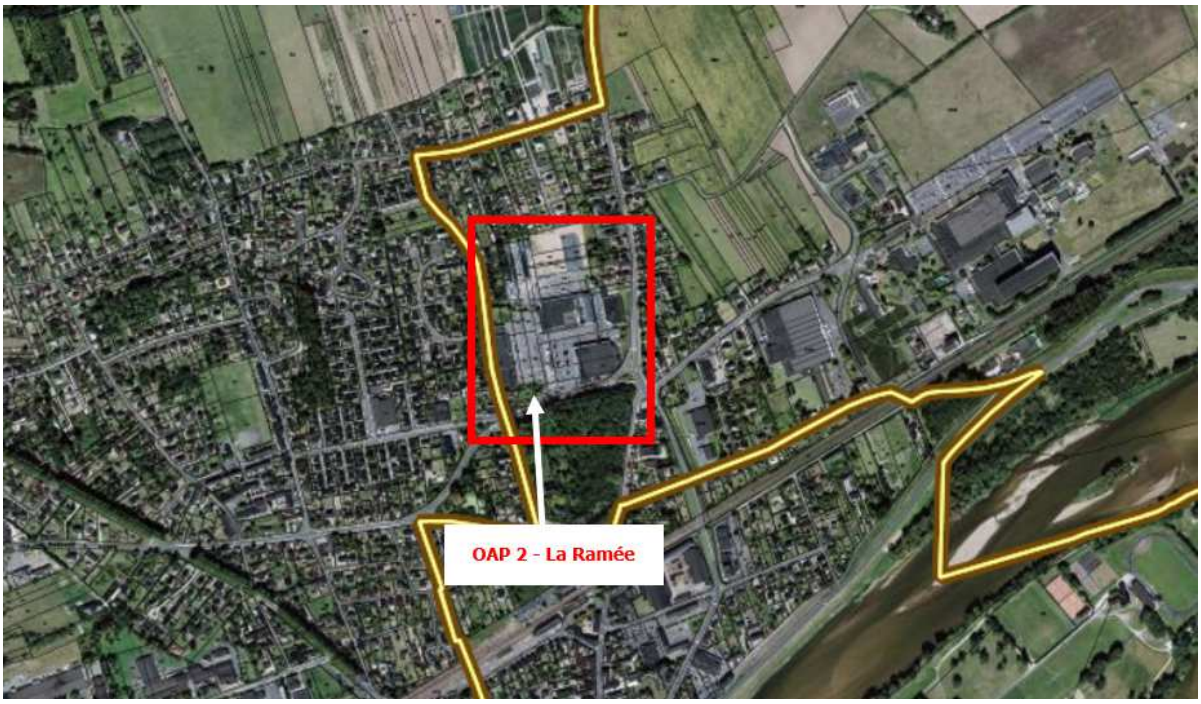
NB : l'aménagement de l'extension de la zone d'activité intercommunale de la Boitardière a fait l'objet d'études spécifiques menées par la Communauté de Communes. Les Orientations d'Aménagement sont présentées sur l'ensemble du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Boitardière pour une meilleure compréhension des enjeux et de l'aménagement recherché. Ces études ont fait l'objet d'une validation conjointe avec les communes concernées d'Amboise, Chargé et Saint-Règle et les services de la Communauté de Communes.

2.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

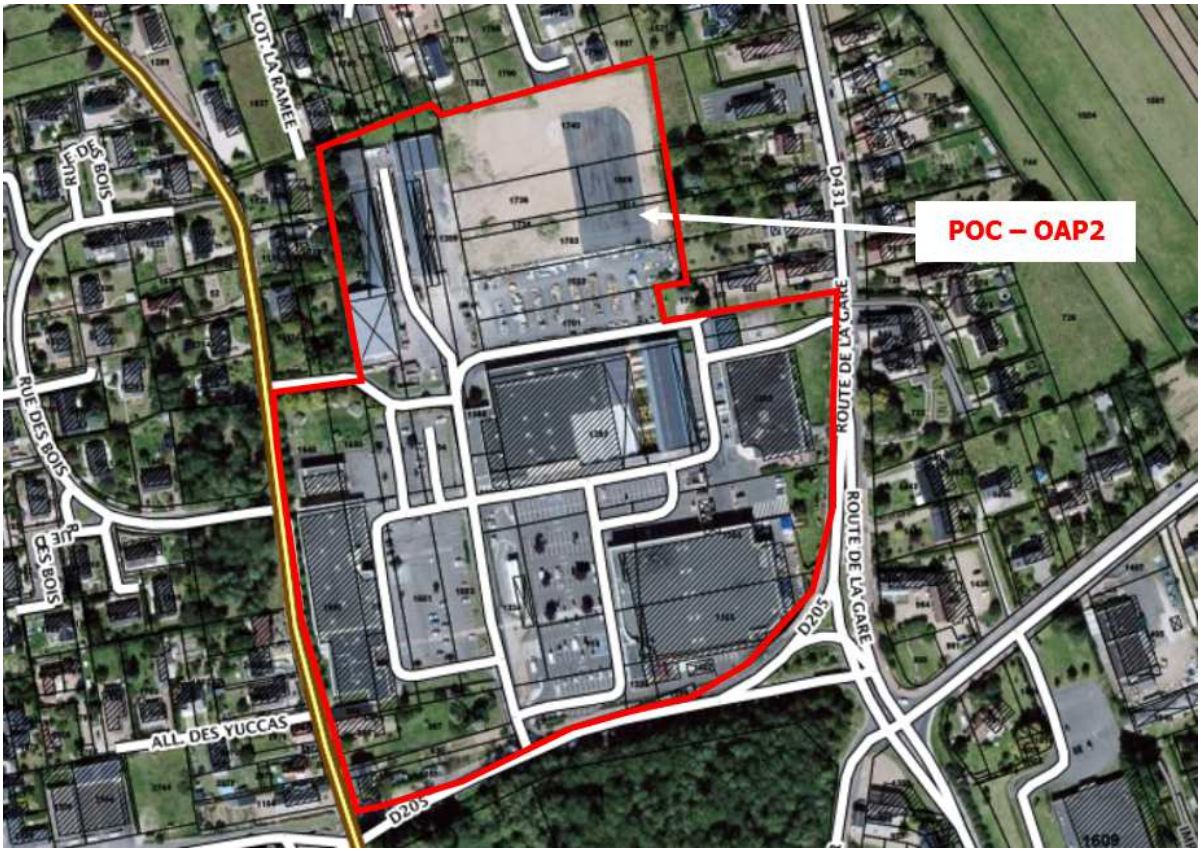


3. POCE-SUR-CISSE - OAP 8 - LA RAMEE

3.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

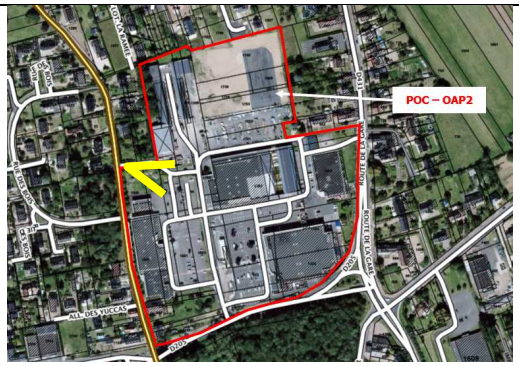
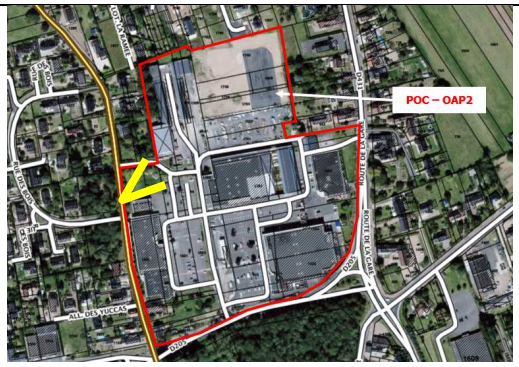
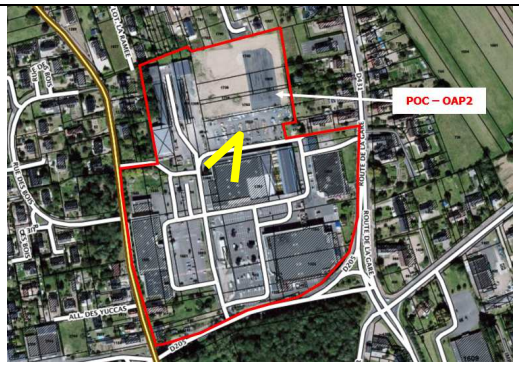
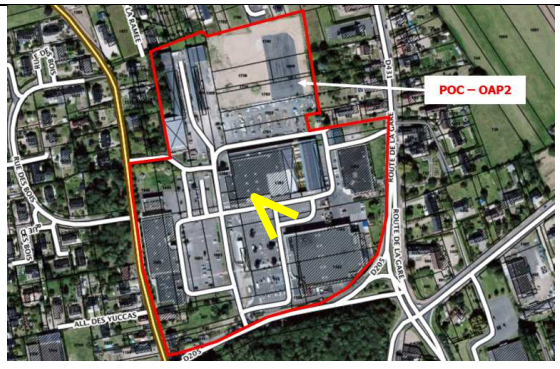


3.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



3.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cet ilot comprend un ensemble de commerces desservi sur sa frange Est par la RD 431 et sur la frange Sud par la RD 205. Cet ilot fait l'objet d'aménagements continus tenant compte des prescriptions spécifiques du PPRi (zone B2). Il est compris dans un tissu urbain dense objet du pôle central défini dans le SCOT. Le site est localisé dans la zone tampon du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

3.4. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Chiffres clés :

- **6,40 ha** de zones d'activités économiques à vocation principale de commerces.
- Compris dans la **zone UD du PLUi**, caractérisée par une vocation principale de commerces.

Qualification paysagère du site

Le positionnement du site au sein de la zone tampon du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, en appui sur la RD431 axe très vert assurant la liaison entre le coteau et la Loire, implique un traitement paysager structurant en façade sur les RD431 et 205.

En réponse à l'ambiance très végétale de la propriété historique du Sevrage, la façade du site commercial sur ces deux voies, qui participe pleinement du grand paysage, sera traitée sous forme d'un alignement d'arbres de haute tige, afin de souligner l'importance de ces 2 axes tout en préservant une certaine transparence vers l'espace commercial.

Au niveau de la RD431, les bâtiments devront respecter une marge de recul correspondant à celle du bâtiment de l'Intermarché. Cette marge de recul doit être traitée très simplement, sous forme d'espace engazonné ponctué d'arbres d'alignement, afin de mettre en scène les bâtiments situés en arrière-plan. Cet espace pourrait cependant accueillir éventuellement une voie, mais en aucun cas du stationnement. Les bâtiments édifiés en façade sur la RD431 doivent à privilégier une unité de matériau, afin de répondre à un objectif de sobriété.

Gestion de l'interface espace commercial / habitat

Les perméabilités piétonnes et vélos sont également à développer avec les autres quartiers d'habitat existants à l'ouest sur Nazelles-Négron et à l'est (en respectant a minima les principes de liaisons affichés au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation), afin de limiter le recours à la voiture pour des déplacements locaux. Ces liaisons douces à aménager devront être clairement affirmées dans le projet tant en termes d'emprise que de qualification, et devront répondre aux exigences en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

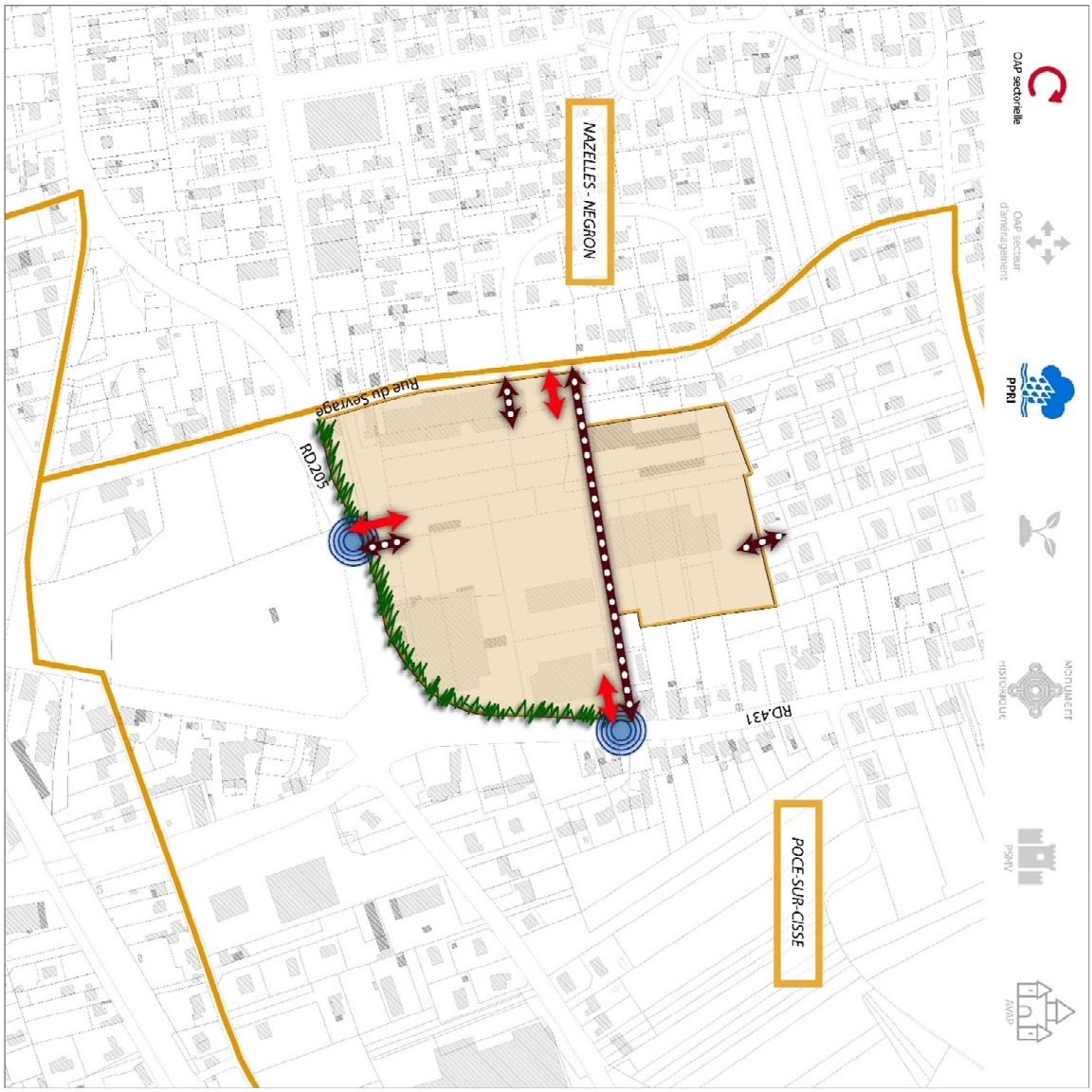
L'interface entre le pôle commercial et de services et les habitations existantes ou futures devra prendre la forme d'une lisière arborée. Afin de limiter les nuisances visuelles en toute saison, elle prendra la forme d'une haie mixte mêlant feuillages persistants et feuillages caducs.

Un espace perméable pour les piétons et structuré pour les automobilistes

Le schéma ci-après valide le fonctionnement actuel avec un accès au sud sur la RD205 et un accès à l'ouest depuis le Chemin du Sevrage en limite avec Nazelles-Négron.

L'accès sud constituant l'accès principal, compte tenu de sa capacité à capter les flux en provenance de la RD431, axe structurant du bassin de vie d'Amboise, il est demandé que le carrefour entre la desserte du pôle de La Ramée et la RD205 fasse l'objet d'un aménagement de sécurité. Cependant cette orientation n'est pas figée. En effet, si l'avancée des réflexions engagées avec le Conseil Général permettait d'envisager de manière plus globale un réaménagement du carrefour entre la RD431 et la RD205 prenant en considération la desserte du pôle commercial et de services, dans ce cas le principe de desserte schématisé au plan ci-après et explicité ci-avant serait caduc.

3.5. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



LES OAP DE SECTEURS D'AMENAGEMENT VALANT REGLEMENT

D'après l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme : *« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ce contenu vise à apporter une souplesse dans l'utilisation des OAP, renforcée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. **Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle.** L'enjeu est par ailleurs de **permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement**. Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Elle doit cependant être utilisée avec précaution, afin que les orientations déclinées soient suffisamment claires, sans être trop précises, pour permettre une bonne adéquation des projets avec les objectifs fixés.

1. PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX OAP DE SECTEURS D'AMENAGEMENT

1.1.1. Les destinations et sous-destinations admises

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AU		
	exploitation forestière	1AU		
Habitation	logement		1AU	
	hébergement		1AU	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AU	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	restauration		1AU	
	commerce de gros	1AU		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	hébergement hôtelier et touristique	1AU		
	cinéma	1AU		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AU		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	salles d'art et de spectacles	1AU		
	équipements sportifs		1AU	
	autres équipements recevant du public		1AU	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AU		
	entrepôt	1AU		
	bureau		1AU	
	centre de congrès et d'exposition	1AU		

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

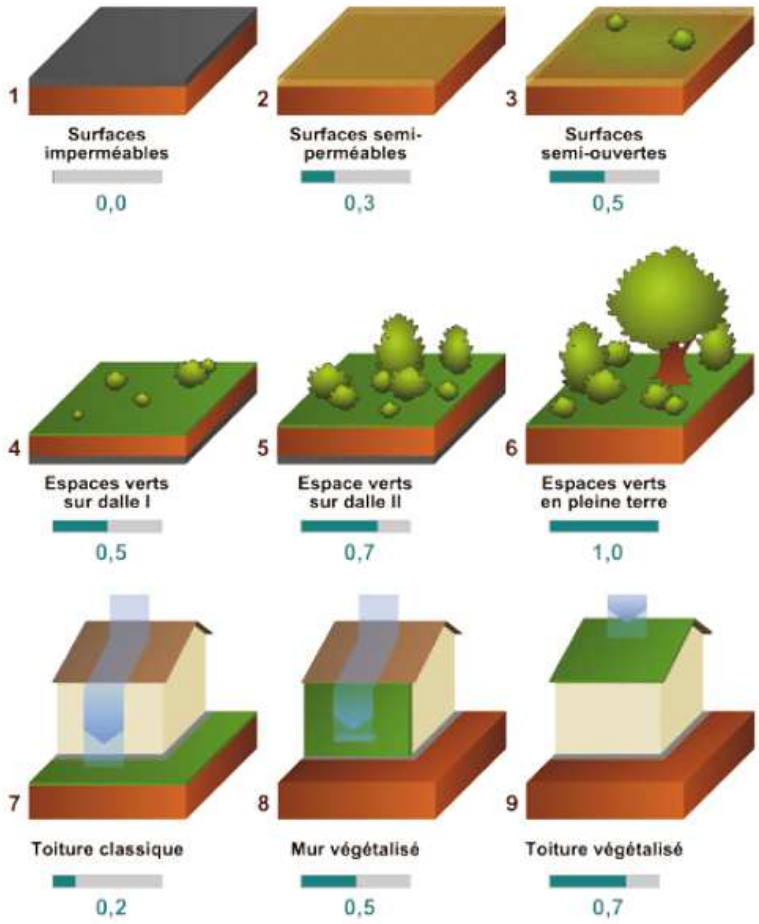
1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les nuisances olfactives, sonores et visuelles générées par les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détails ne doivent pas être de nature à générer des contraintes pour le caractère résidentiel de la zone.

1.1.4. La qualité environnementale et la prévention des risques

L'application du Coefficient de Biotope par Surface

Toute opération projetée doit respecter l'application d'un coefficient de biotope à l'échelle de l'opération. Au sein de l'opération d'ensemble, chaque permis doit respecter le seuil minimal de 0,5 selon le principe ci-dessous. Deux exemples illustrent l'application de la règle à la page suivante.



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaique, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Exemple 1 :

J'ai la projection d'une construction sur un terrain de 600 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,5. J'ai prévu cette construction avec un toit à deux pans dont l'emprise au sol est de 120 m², entourée d'une terrasse en carrelage de 30 m² et dotée d'une allée de 100 m² en concassé. J'ai aussi prévu une piscine de 25 m². Le reste du terrain sera conservé en jardin.

Types de surfaces	*Description du type de surface*	*Coefficient de valeur écologique*	*Surfaces éco-aménageables*
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)	(120+30+25) X 0 (maison, terrasse et piscine)	= 0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)	100 X 0,5 (allée)	= 50
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0 X 0,7	= 0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	325 X 1	= 325
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	0 X 0,2	= 0
		Total surfaces éco-aménageables (A)	375
Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,5 est respecté.		*Surface du terrain (B)*	600
		CBS (A/B)	0,63

Exemple 2 :

Sur un terrain de 1100 mètres, je dois respecter un CBS de 0,5. Je veux construire un bâtiment de 250 m² d'emprise au sol avec toit terrasse (non végétalisé) et une piscine de 30 m² reliée par une terrasse en bois de 200 m². L'accès se fera par une route en bitume (100 m²) arrivant sur un espace en béton désactivé de 220 m². J'ai prévu 40 m² de jardinières semi-enterrées autour de la piscine.

Types de surfaces	*Description du type de surface*	*Coefficient de valeur écologique*	*Surfaces éco-aménageables*
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)	(250+30+220+100) X 0 (maison, béton et piscine)	= 0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)	200 X 0,5 (terrasse bois)	= 100
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	40 X 0,7 (jardinières)	= 28
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	260 x 1	= 260
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	0 X 0,2	= 0
		Total surfaces éco-aménageables (A)	388
Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,5 n'est pas respecté.		*Surface du terrain (B)*	1100
		CBS (A/B)	0,35

Les aires de stationnement supérieures à 250 m² d'emprise au sol doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

1.1.5. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet. Sauf exception définie ci-après, il doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles doivent être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres. Suivant les aires de stationnement existantes à proximité (moins de 200 mètres autour de l'opération) et leur taux de remplissage occasionnel et régulier, il peut être admis l'usage partagé de certaines emprises de stationnement concernées par plusieurs équipements ou opérations.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être facilement accessibles et avoir une surface minimale de 2,30 mètres x 5 mètres. Par leurs dispositions techniques, les aménagements doivent en outre limiter l'imperméabilisation des sols. Le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Règles pour les automobiles

Les stationnements extérieurs doivent être traités dans des matériaux favorisant la perméabilité du sol. Les besoins de la construction doivent être assurés par des installations propres en dehors des voies publiques.

Règles pour les cycles

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² pour un ensemble de constructions collectives.

Ces locaux doivent être faciles d'accès, couverts et sécurisés.

Logements

L'objectif est de réaliser au global 2 places de stationnement par logement au minimum. La deuxième voiture par logement doit être traitée par des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Il est demandé 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat

L'objectif est de 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

1.1.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrices d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord express de la Communauté de Communes avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- ✓ limiter l'imperméabilisation des sols,
- ✓ favoriser l'infiltration,
- ✓ faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet.

Alimentation et distribution en énergie (électricité, gaz)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien. Le recours à la géothermie est encouragé.

Gestion de télécommunication – réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

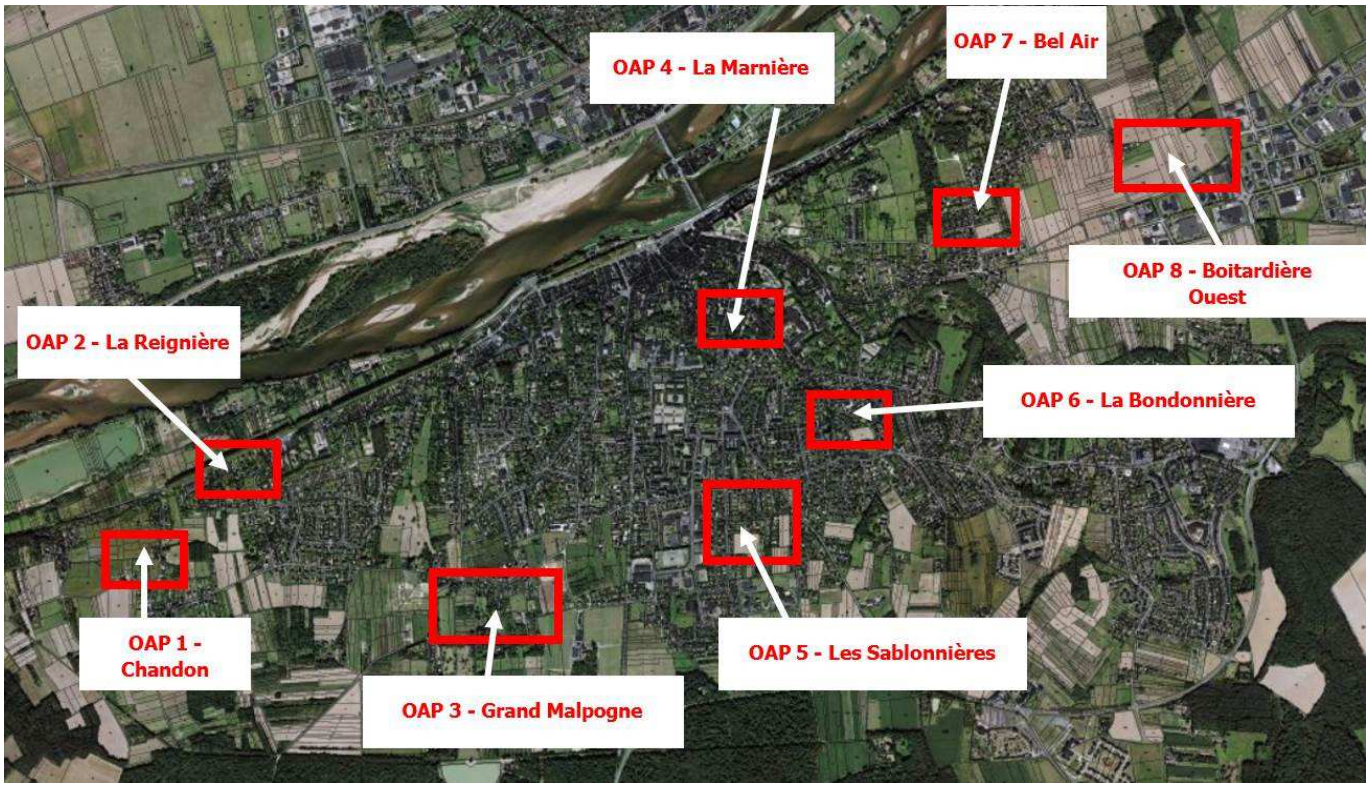
Toute installation technique ou ouvrages de production ou de distribution énergétique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Gestion des déchets

Tout programme supérieur à 500m² de surface de plancher doit disposer d'un local ou d'une installation dédiée à la collecte, au stockage et au tri des ordures. Ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée et être facilement accessibles depuis la rue

2. AMBOISE - OAP 3 - GRAND MALPOGNE

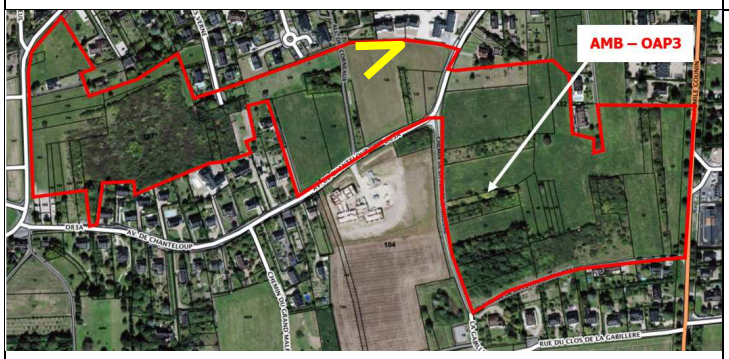
2.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



2.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

2.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Le périmètre de cette OAP est implanté aux franges des quartiers résidentiels de l'agglomération ouest d'Amboise. Elle comprend différentes occupations du sol : boisements, espaces délaissés, pâtures. L'emprise globale de cette OAP joue le rôle d'interface entre la partie résidentielle au Nord et le tissu naturel, agricole et patrimonial visibles sur la frange Sud (notamment la Pagode de Chanteloup). Cette opération permet aussi de connecter quelques ilots bâtis existants diffus principalement pavillonnaires au Sud.



2.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha (dont 1,10 ha compris en zone U identifié dans le potentiel du tissu urbain existant)
Nombre de logements minimum : 226
Densité brute minimum* : 20 logements/hectare

Eléments existants :

- Maintien de la trame boisée
- Maintien du chemin rural
- Loge de vigne à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Connexion piétonne/cycle à prévoir
- Coulée verte (piétons, cycles)
- Traitement paysager à prévoir
- Ilots à aménager à vocation principale d'habitations
- Alignement (à + ou - 2 mètres) du front bâti
- Zone mixte (commerces, services, d'équipements et habitations)
- Equipement public projeté

* Nombre de logements par hectare. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50
Mètres

1:4 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date : 20/02/2019
Source du fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

2.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT

Chiffres clés :

- **12,47 ha** à vocation mixte à dominante d'habitat (avec commerce, équipement, service) dont 1,10 ha en zone UBb / **226** logements minimum / Densité minimum de **20** logements/ha.
- Compris dans la **zone 1AU et UBb**.

2.5.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation du bâti

Le projet doit veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, et qui permette une orientation des pièces de vie Sud/Est ou Sud/Ouest.

Les annexes lorsqu'elles existent doivent réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

La topographie doit être exploitée afin de proposer des vues dégagées sur les paysages (notamment vers la Pagode de Chanteloup. Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.

Si des talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le traitement des remblais doit être de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques doivent être évités. Les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Hauteur

La hauteur est limitée à R+3+combles ou à 13 mètres de hauteur. Cette hauteur maximale doit être traitée de manière différenciée notamment sur les franges extérieures du périmètre de l'OAP : la hauteur des bâtiments existants en limite de l'emprise de l'OAP doit être prise en compte afin que les nouvelles constructions s'insèrent en douceur dans le paysage du quartier. Ainsi une construction en R+3 ne peut être admise si le bâtiment existant en limite de l'OAP présente une hauteur en R+1+combles.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entres les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement des pièces de vie durant 2h à minima au 21 décembre. Une graduation des hauteurs peut être envisagée (sur un bâtiment seul ou avec le cumul de plusieurs bâtiments).

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et / ou infrastructures de réseaux est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. Tout réseau électrique doit être enterré et il doit être prévu des fourreaux pour la desserte par la fibre optique.

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur n'est pas limitée.

Mobilité douce

Une liaison piéton / cycle paysagée est à aménager entre l'avenue de Chanteloup et la rue de Choiseul. En cas de croisement des voies de desserte à créer avec la liaison douce interquartier, des aménagements doivent être prévus pour assurer la priorité aux utilisateurs de la liaison douce, ainsi que leur sécurité.

Intégration paysagère vis-à-vis des franges de quartier

L'opération d'aménagement doit s'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un espace aux franges des quartiers résidentiels de l'agglomération ouest d'Amboise tenant compte des enjeux suivants :

- ✓ intégrer l'aménagement de la liaison interquartier est-ouest prévue dans le PADD qui prendra ici la forme d'une liaison douce paysagée (piétons et vélos) poursuivant la desserte véhicules/piétons du Grand Malpogne en provenance de la cité scolaire du Clos des Gardes ;
- ✓ protéger et mettre en valeur la perspective emblématique sur les pavillons et la pagode de Chanteloup mise en scène depuis la rue de Choiseul ;
- ✓ profiter de cet aménagement pour chercher à mieux structurer la perception de cet espace résidentiel quelque peu décousu notamment par des connexions piétonnes et automobiles pour effacer les voies en impasse observées. Il doit s'agir toutefois d'éviter de créer des voies de transit dans les secteurs pavillonnaires.

Intégration paysagère au sein du quartier :

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur de leur clôture n'est pas limitée.

Dans tous les cas les clôtures lorsqu'elles existent doivent être dominé par le végétal. Les dispositifs d'occultation souples ou d'aspect plaque-béton sont interdits.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre. *Pour les clôtures situées en limites séparatives,* la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans le cadre des ambiances paysagères différentes à créer sur le parcours de la liaison douce interquartier :

- ✓ l'entrée Est depuis l'avenue de Chanteloup doit être affirmée par la présence marquée d'une liaison douce végétale (10 mètres minimum) reprenant le registre du parc arboré (plantation d'arbres de haute tige de type cèdre, chêne, marronnier accompagné d'une strate arborescente densifiant le corridor végétal créé).
- ✓ Dans la continuité de l'entrée Est arborée, la lisière avec l'avenue de Chanteloup doit être traitée selon le registre du parc arboré afin d'assurer une transition douce entre l'espace agricole et l'espace résidentiel (largeur d'au moins 5 mètres). La lisière avec l'avenue de la Grille Dorée doit être traitée sous forme d'une haie arborée épaisse rappelant celles visibles aux abords des pavillons de Chanteloup, de la Richardière et du cimetière paysager. Dans le cas de la réalisation d'un équipement de proximité à cet endroit, il prendra donc place dans un parc arboré. Dans le cas d'un programme de logements, se seront alors la lisière et/ou le fonds des parcelles qui seront plantées d'arbres de haute tige. Rue de Choiseul, la perspective monumentale sur les pavillons et la pagode de Chanteloup doit être mise en valeur et soulignée par des accroches bâties à l'alignement, voire renforcée par des clôtures sous forme de murs s'inspirant du registre du clos.

Afin de rendre la traversée agréable pour les piétons et les cyclistes, elle doit présenter des séquences paysagères ou bâties différentes qui participeront de la composition globale du quartier : largeurs variées, dilatations intégrant des espaces verts, des espaces de jeux, des coulées vertes, ou bien traitement sous forme d'une venelle tenue par du bâti présentant des accroches bâties à l'alignement, si le cas se présente.

2.5.2. La mixité fonctionnelle et sociale

L'opération doit prévoir 30% minimum de logements aidés (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété).

Il est demandé la mise en œuvre d'une diversité de tailles des parcelles de manière à ce que la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de l'opération soit de 400 m² pour les opérations comportant de l'habitat individuel.

Cet espace doit accueillir au moins 10 logements pour la sédentarisation des gens du voyage.

L'aménagement du site prévoit l'implantation d'une gendarmerie sur la partie Est de l'opération.

2.5.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Le ruissellement des eaux pluviales est présenté comme étant le principal risque à prévenir sur ce secteur. Le versant Sud de l'opération domine de quelques mètres le versant Nord. L'emprise du site est aujourd'hui perméable. Il conviendra de prévenir vers les ruissellements vers les quartiers pavillonnaires Nord. Les espaces de gestion d'eaux pluviales doivent être intégrés avec des noues aux profils doux participant pleinement à la composition paysagère des espaces publics entretenus selon une gestion différenciée. Il n'est pas admis de bassins de rétention d'eaux pluviales clôturés.

L'application du Coefficient de Biotope par Surface

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

2.5.4. Les besoins en matière de stationnement

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

2.5.5. La desserte par les transports en commun

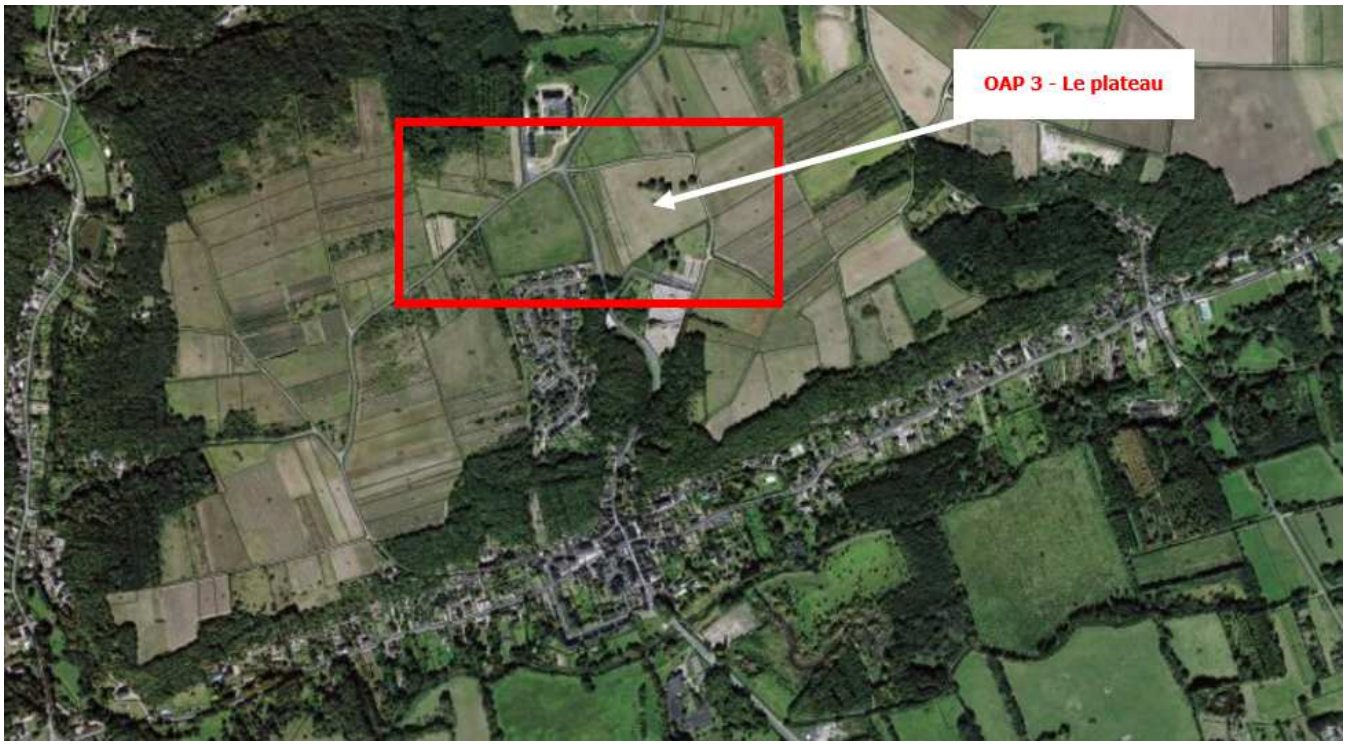
Le plan d'aménagement global doit projeter une emprise pour 2 à 3 arrêts de bus. Les aménagements de voirie doivent être pris en compte pour que la desserte en transport en commun soit facilitée.

2.5.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

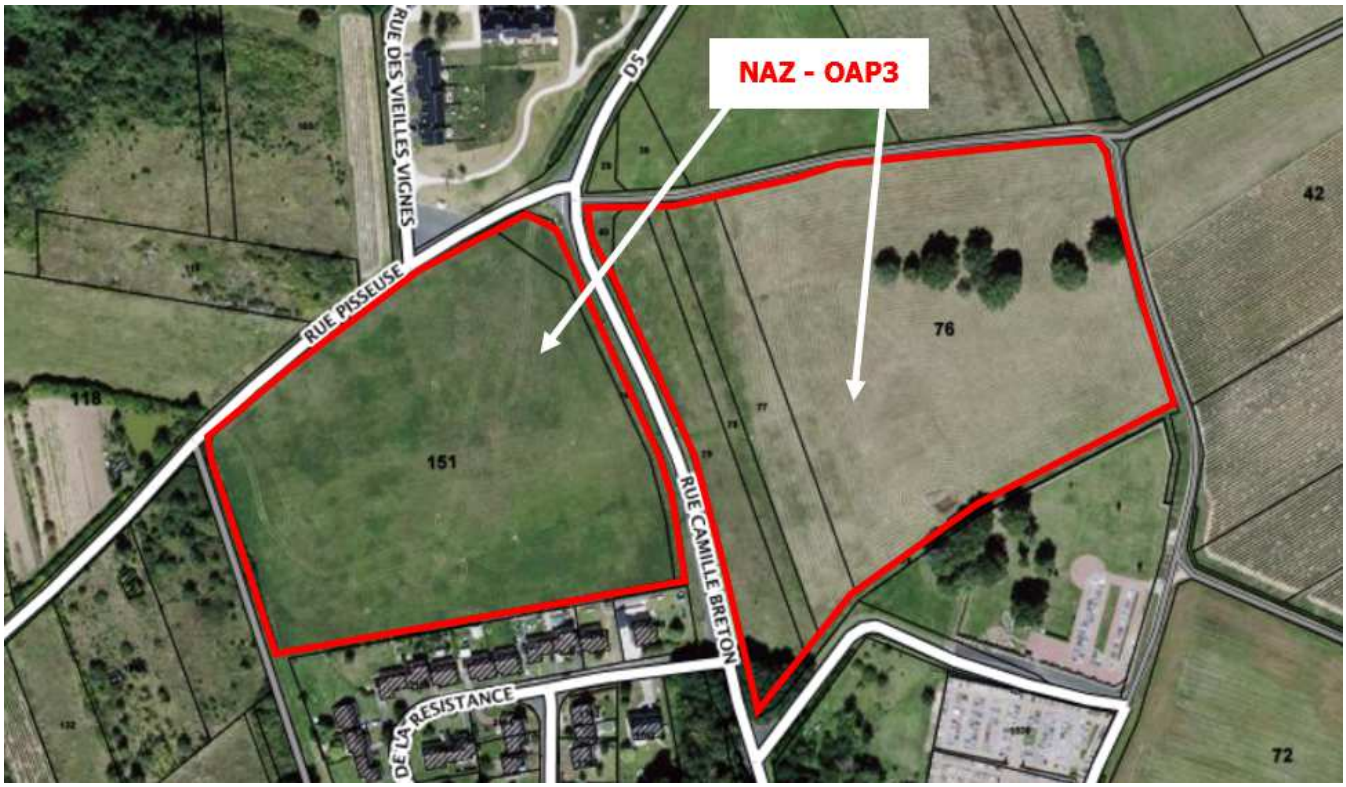
Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

3. NAZELLES-NEGRON - OAP 3 - LE PLATEAU

3.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE



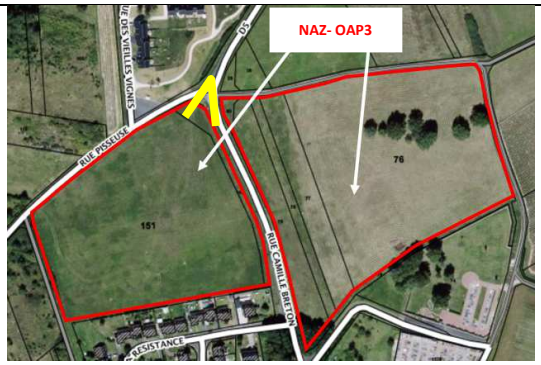
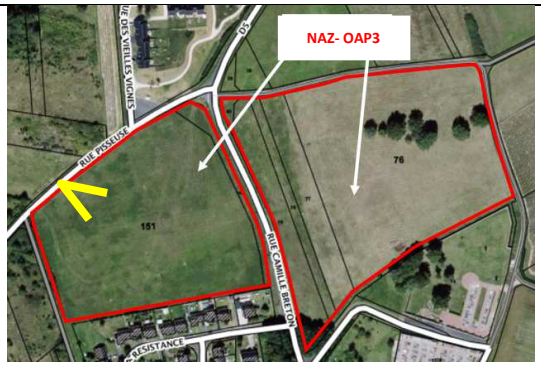
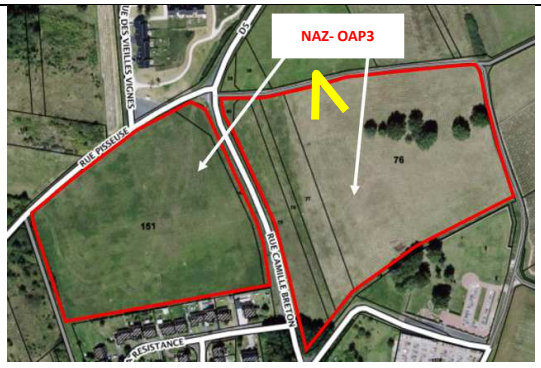
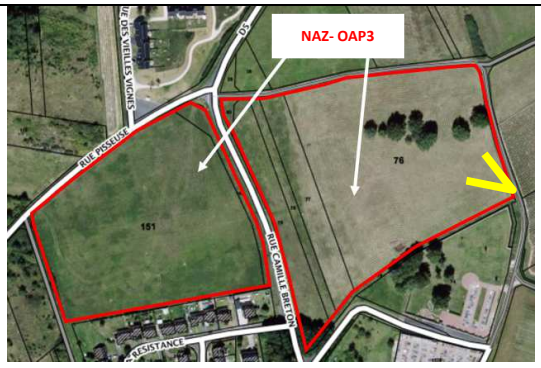
3.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



3.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette OAP est située sur le plateau agricole au Nord du centre ancien de Nazelles-Négron. Il est coupé physiquement en deux parties par la rue Camille Breton (RD 5). Cette même rue Camille Breton connecte ce périmètre d'opération au bourg ancien de Nazelles-Négron par une voie épousant un relief marqué.

Ce périmètre d'opération est composé aujourd'hui de parcelles agricoles.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

3.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT

Chiffres clés :

- **6,09 ha** à vocation mixte à dominante d'habitat (avec commerce, équipement, service) dont 3,60 ha en zone A sur la frange Est de l'opération (partie Est de la rue Camille Breton) / **52** logements minimum sur la seule frange Ouest / Densité minimum de **21** logements/ha.
- Compris dans les **zones 1AU (frange Ouest) et A (frange Est)**.

3.5.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation du bâti

Le projet doit veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, et qui permette une orientation des pièces de vie Sud/Est ou Sud/Ouest.

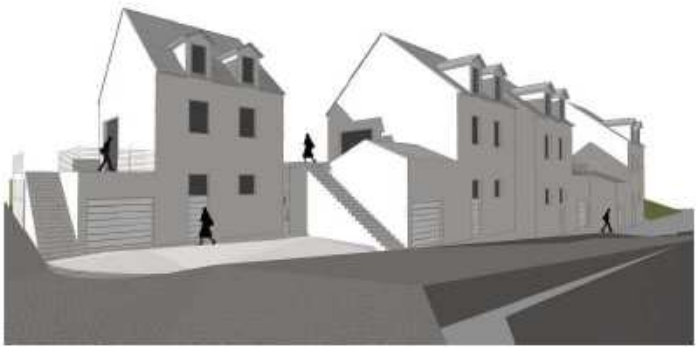
Les annexes, lorsqu'elles existent, doivent être réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

La topographie doit être exploitée afin de proposer des vues dégagées sur les paysages. Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.

Si des talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le traitement des remblais doit être traitéD de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques doivent être évités. Les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.



La rue Camille Breton est une opportunité pour qualifier l'entrée de ville Nord de Nazelles-Négron. Par son dimensionnement aux portes du bourg ancien, cet axe de RD 5 n'est pas proportionnée pour gérer l'entièreté des flux de circulation du Nord vers le Sud.

L'alignement régulier du bâti est un principe important pour structurer la rue comme un espace public et non comme un usage seulement routier. Cette voie est le pivot entre les deux phases de l'opération, il convient qu'elle reste vivante et facile d'usage pour les piétons sans pour autant exclure la voiture.

L'urbanisation de la frange Est de cette OAP reste soumise à la réalisation préalable des aménagements de sécurité sur la RD5 et à la réalisation des équipements techniques nécessaires notamment pour la gestion des eaux usées et pluviales.

Hauteur

La hauteur est limitée à R+2+combles et à 10 mètres de hauteur. Cette hauteur maximale doit être traitée de manière différenciée notamment sur les franges extérieures du périmètre de l'OAP : la hauteur des bâtiments existants en limite de l'emprise de l'OAP doit être prise en compte afin que les nouvelles constructions s'insèrent en douceur dans le paysage du quartier.

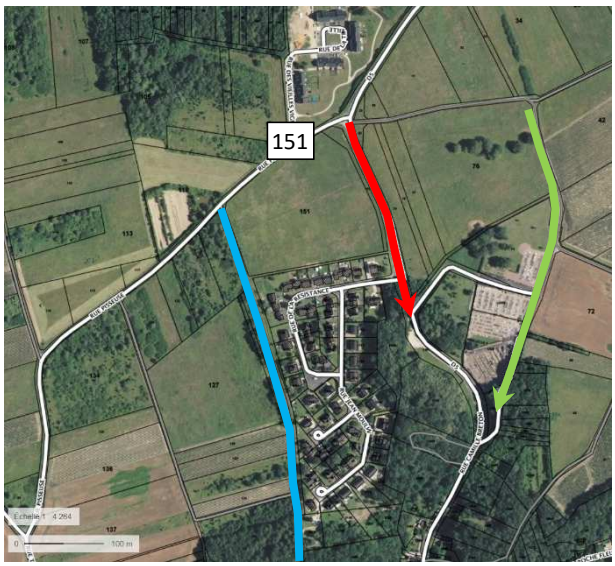
Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entres les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement des pièces de vie durant 2h à minima au 21 décembre. Une graduation des hauteurs peut être envisagée (sur un bâtiment seul ou avec le cumul de plusieurs bâtiments). Des formes innovantes peuvent être adaptées à ce principe (toitures terrasses par exemple).

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et / ou infrastructures de réseaux) est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. Tout réseau électrique doit être enterré et il doit être prévu des fourreaux pour la desserte par la fibre optique.

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur n'est pas limitée.

Mobilité

La réussite de cette opération passe par ses connexions avec l'existant. Le front bâti existant sur la fange Sud du versant Ouest de l'opération n'offre pas de possibilité de connexion (voir photo ci-contre).



Toutefois le chemin Ouest - *en bleu* - (de la parcelle 151) et la rue Camille Breton - *en rouge* - doivent permettre de créer des liens.

De même sur la partie Est de l'aménagement, une liaison marquée doit exister vers le chemin du cimetière pour que le nouveau quartier soit aisément tourné vers le bourg ancien (en vert).

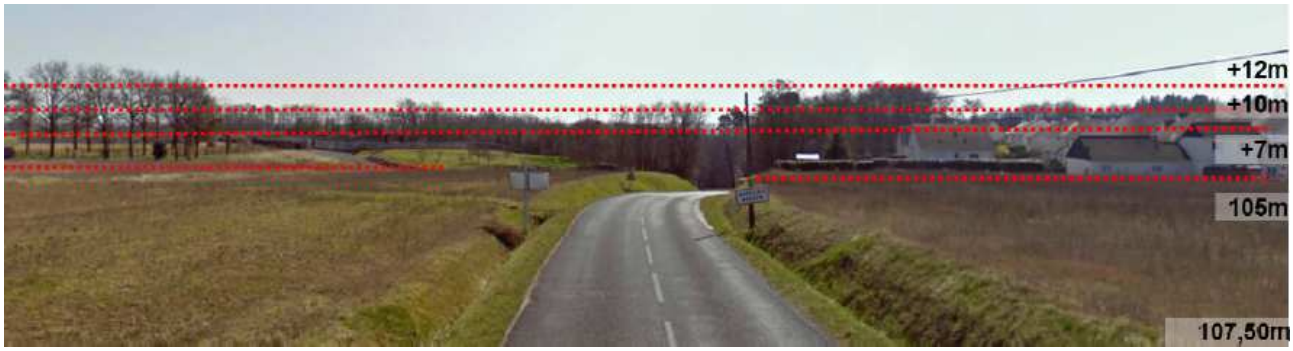
L'urbanisation dans son ensemble doit répartir les flux automobiles générés par l'opération sur les voies de proximité immédiate qui en ont la capacité. La rue Pisseuse n'est pas de possibilité pour accentuer tout nouveau flux. Etroite et sinueuse, cette rue est aussi un point fort paysager vers la vallée du Vaugadeland. Elle prend l'allure d'un chemin rural et l'opération ne doit pas dénaturer cette identité.

L'urbanisation sur la frange Est est donc conditionnée à garantir une solution de desserte adaptée, les flux ne pouvant pas être exclusivement orientés vers le centre de Nazelles-Négron.

Intégration paysagère vis-à-vis des franges de quartier

L'opération d'aménagement doit s'inscrire dans un schéma de développement à moyen / long terme d'un espace aux franges du noyau ancien de Nazelles-Négron tenant compte de la topographie des lieux.

Sur la photo ci-dessous on observe l'importance de ne pas dépasser 10 mètres de hauteur du bâti pour conserver une perspective sur les boisements en arrière-plan.



Intégration paysagère au sein du quartier :

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur de leur clôture n'est pas limitée.

Dans tous les cas les clôtures lorsqu'elles existent doivent être dominé par le végétal. Les dispositifs d'occultation souples ou d'aspect plaque-béton sont interdits.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Pour les clôtures situées en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

3.5.2. La mixité fonctionnelle et sociale

L'opération doit prévoir 30% minimum de logements aidés (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété).

Les logements individuels purs (lots libres) ne doivent pas représenter plus de 30% de la production de logements.

Il est demandé la mise en œuvre d'une diversité de tailles des parcelles de manière à ce que la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de l'opération soit de 400 m² pour les opérations comportant de l'habitat individuel.

3.5.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Le ruissellement des eaux pluviales est présenté comme étant le principal risque à prévenir sur ce secteur. Le versant Nord de l'opération domine de quelques mètres le versant Sud. L'emprise du site est aujourd'hui perméable. Il conviendra de prévenir les ruissellements vers les quartiers pavillonnaires Sud. Les espaces de gestion d'eaux pluviales doivent être intégrés avec des noues aux profils doux participant pleinement à la composition paysagère des espaces publics entretenus selon une gestion différenciée.

L'application du Coefficient de Biotope par Surface

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

3.5.4. Les besoins en matière de stationnement

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

3.5.5. La desserte par les transports en commun

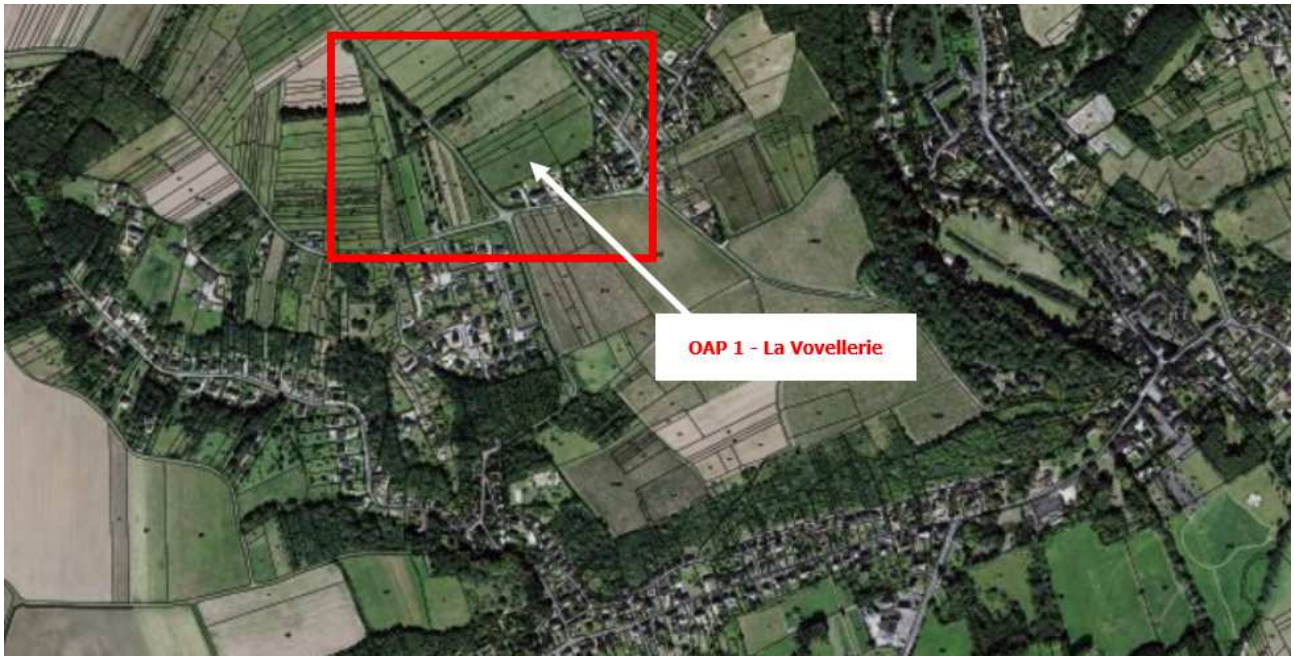
Le plan d'aménagement global doit projeter une emprise pour 2 arrêts de bus. Les aménagements de voirie doivent être pris en compte pour que la desserte en transport en commun soit facilitée.

3.5.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

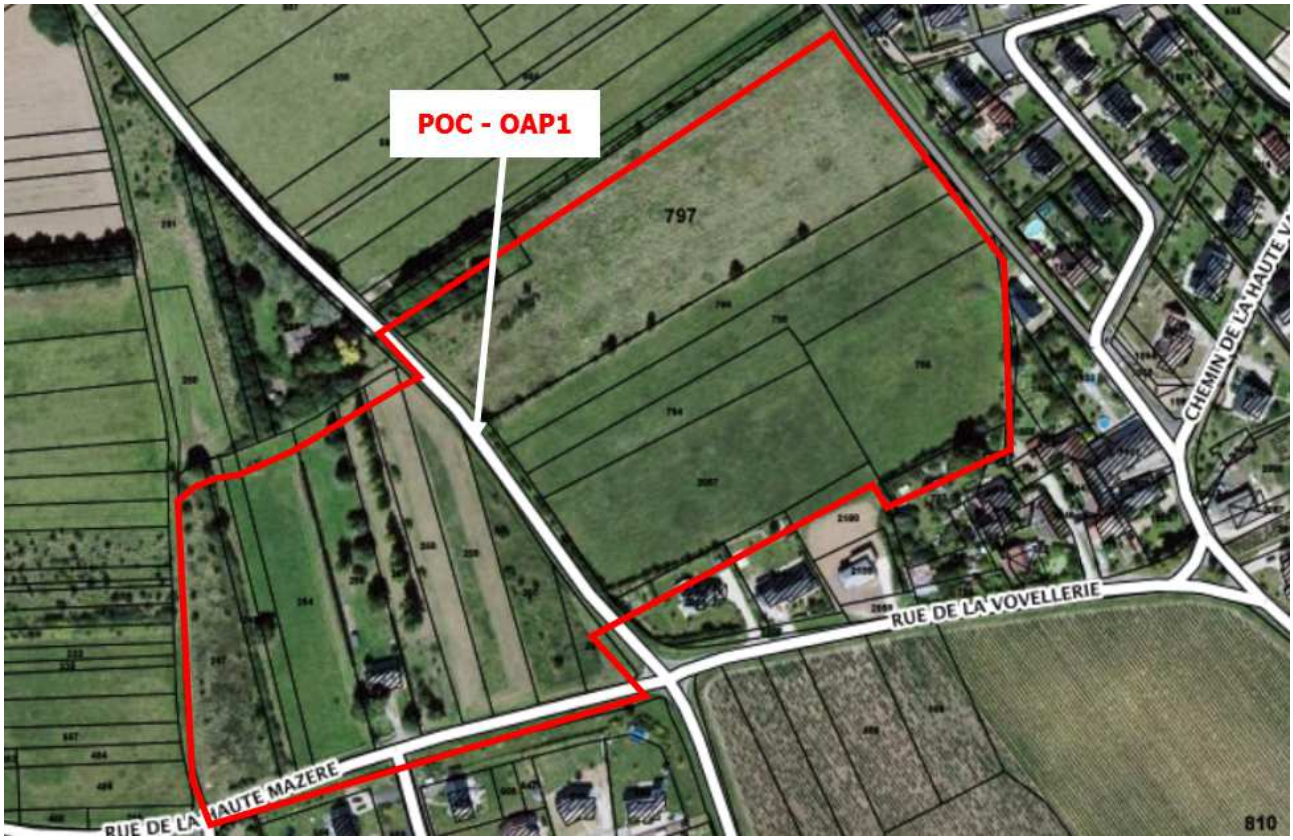
Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

4. POCE-SUR-CISSE - OAP 2 - LA VOVELLERIE

4.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

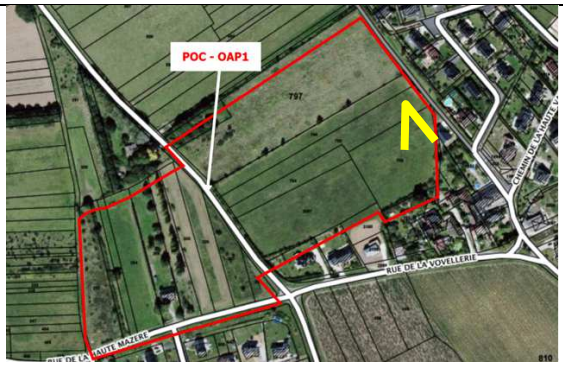
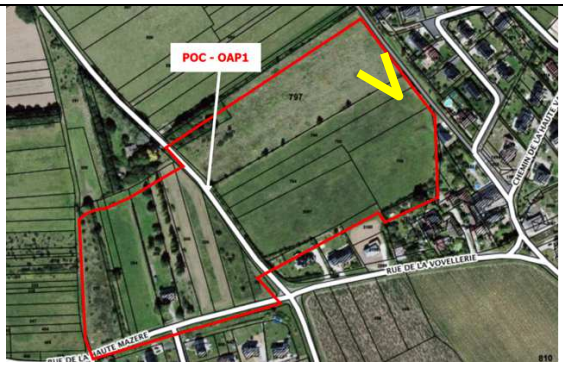


4.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

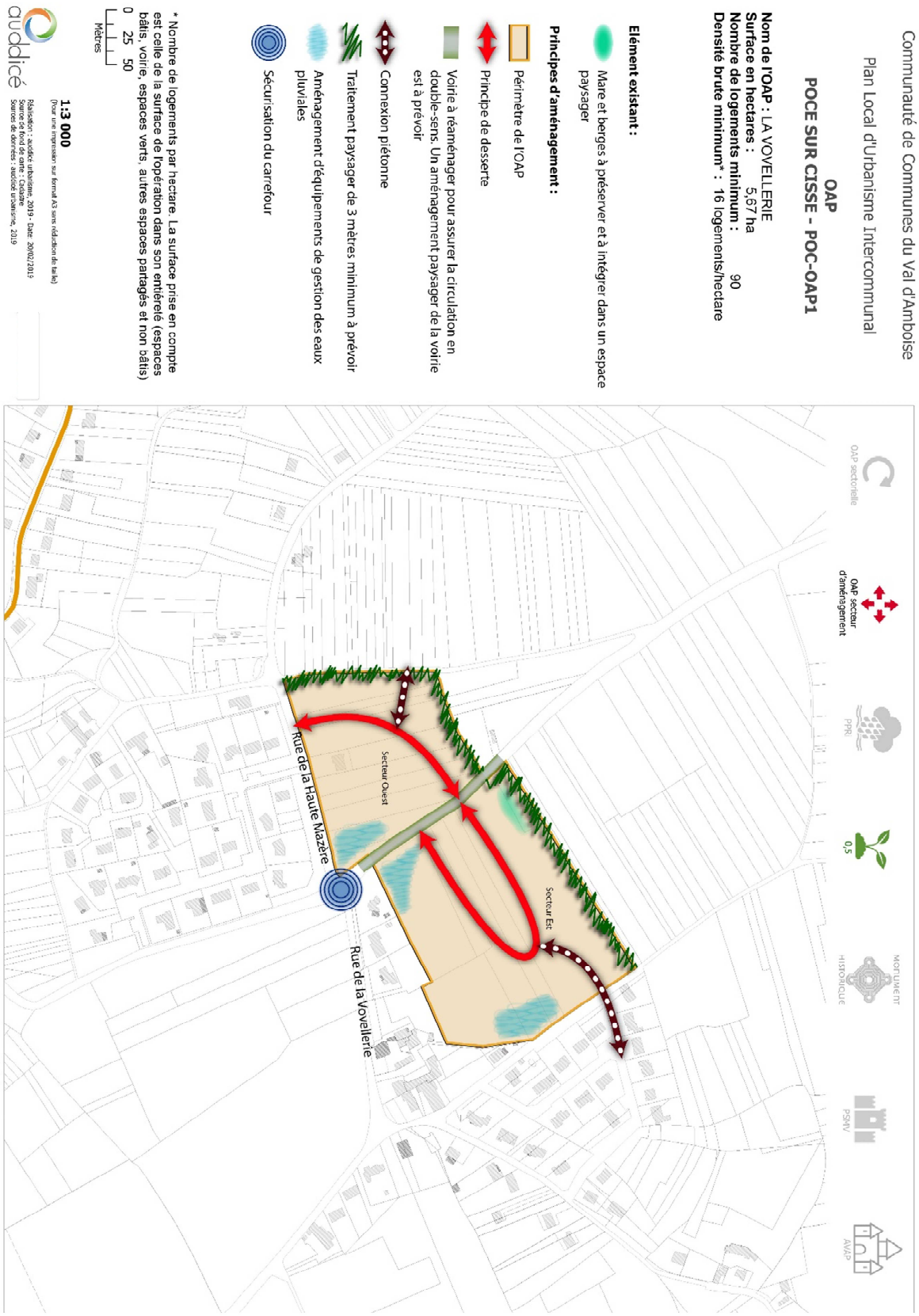


4.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Le site est situé au Nord du bourg de Pocé-sur-Cisse en façade d'une voie communale Ouest / Est rue de la Haute Mazère, se prolongeant rue de la Vovellerie puis chemin de la Haute Vallerie. Situé sur le plateau agricole et viticole, le site offre une vue profonde vers la zone agricole au Nord-Ouest. Les autres franges sont en encadrées par des linéaires boisés ou le tissu urbain existant. Ce périmètre d'opération fait l'objet d'un dossier de ZAC (en cours de réalisation) avec une maitrise d'ouvrage communale.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
</table>

4.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



4.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT

Chiffres clés :

- **5,67 ha** à vocation mixte à dominante d'habitat (avec commerce, équipement, service) / **90** logements minimum / Densité minimum de **16** logements/ha.
- Compris dans la **zone 1AU**.

4.5.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation du bâti

Le projet doit veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, et qui permette une orientation des pièces de vie Sud/Est ou Sud/Ouest.

Les annexes lorsqu'elles existent doivent réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.

Si des talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le traitement des remblais doit être de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques doivent être évités. Les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

L'urbanisation doit conduire à la création d'un véritable quartier avec des espaces communs de vie et d'agrément, et des lieux de rencontre.

Hauteur

La hauteur est limitée à R+2+combles et à 10 mètres de hauteur. Cette hauteur maximale doit être traitée de manière différenciée notamment sur les franges extérieures du périmètre de l'OAP : la hauteur des bâtiments existants en limite de l'emprise de l'OAP doit être prise en compte afin que les nouvelles constructions s'insèrent en douceur dans le paysage du quartier.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entres les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement des pièces de vie durant 2h à minima au 21 décembre. Une graduation des hauteurs peut être envisagée (sur un bâtiment seul ou avec le cumul de plusieurs bâtiments). Des formes innovantes peuvent être adaptées à ce principe (toitures terrasses par exemple).

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et / ou infrastructures de réseaux) est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. Tout réseau électrique doit être enterré et il doit être prévu des fourreaux pour la desserte par la fibre optique.

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur n'est pas limitée.

Mobilité

La voirie existante (rue de la Haute Mazère et de la Vovellerie) constitue la trame primaire. Elle doit être aménagée sur la base :

- D'une emprise globale de 13 mètres. Toutefois, compte tenu de l'étroitesse de la section du chemin de la Haute Vallerie et des constructions existantes cette emprise pourra être réduite à 9 mètres.
- D'une bande de roulement de 6 mètres de large ;
- De la sécurisation et de la séparation des usages entre automobiles, vélos et piétons (voies piétonnes distinctes d'une piste cyclable, bande végétalisée séparant les circulations douces et la voirie automobile).

Pour la voirie secondaire interne à l'opération, il doit être prévu au moins :

- Une bande de roulement de 6 mètres de large ;
- Une bande cyclable marquée sur la voirie (comprise dans les 6 mètres d'emprise ci-dessus) ;
- Une circulation piétonne sécurisée de part et d'autre de la voie.

Pour la voirie tertiaire (desserte d'ilots) une voirie mixte peut être admise à condition qu'elle ne desserve pas plus de 5 logements.

La rue des Terres de la Haute Mazère (ci-contre) doit être requalifiée pour admettre les nouveaux flux engendrés par cette opération. Elle joue un rôle important pour anticiper les flux vers la RD 431 depuis la rue Vaurimbert.

Le chemin du peu (en violet ci-dessous et photo ci-dessous) doit être préservé afin de garder un lien rural entre le nouveau quartier et le bourg de Pocé-sur-Cisse. Il doit être uniquement réservé aux riverains et aux piétons

Intégration paysagère vis-à-vis des franges de quartier

Une transition verte doit être assurée en limite avec le paysage agricole du plateau (rive Nord et Est de la zone à urbaniser). Un espace arboré inscrit en espace public doit être suffisamment dense pour masquer les habitations depuis les secteurs agricoles environnants. La vigne marque le site dans sa partie Sud. Il convient de projeter une urbanisation qui doit préserver intégralement les vues depuis la rue de la Haute Mazère et le chemin de la Haute Vallerie.

Intégration paysagère au sein du quartier :

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur de leur clôture n'est pas limitée.

Dans tous les cas les clôtures lorsqu'elles existent doivent être dominé par le végétal. Les dispositifs d'occultation souples ou d'aspect plaque-béton sont interdits.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Pour les clôtures situées en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

4.5.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Il est projeté 30% minimum de logements aidés (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété).

Les logements individuels purs (lots libres) ne doivent pas représenter plus de 30% de la production de logements.

La mitoyenneté des logements (mitoyenneté notamment par les garages) est une alternative aux logements collectifs à étages pour répondre aux objectifs de densité.

Il est demandé la mise en œuvre d'une diversité de tailles des parcelles de manière à ce que la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de l'opération soit de 400 m² pour les opérations comportant de l'habitat individuel.

4.5.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Le ruissellement des eaux pluviales est présenté comme étant le principal risque à prévenir sur ce secteur. Le versant Nord de l'opération domine légèrement le versant Sud. L'emprise du site est aujourd'hui perméable. Il conviendra de prévenir vers les ruissellements vers les secteurs bâtis au Sud / Sud-Est. Les espaces de gestion d'eaux pluviales doivent être intégrés avec des noues aux profils doux participant pleinement à la composition paysagère des espaces publics entretenus selon une gestion différenciée. Il n'est pas admis de bassins de rétention d'eaux pluviales clôturés.

L'application du Coefficient de Biotope par Surface

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

4.5.4. Les besoins en matière de stationnement

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

4.5.5. La desserte par les transports en commun

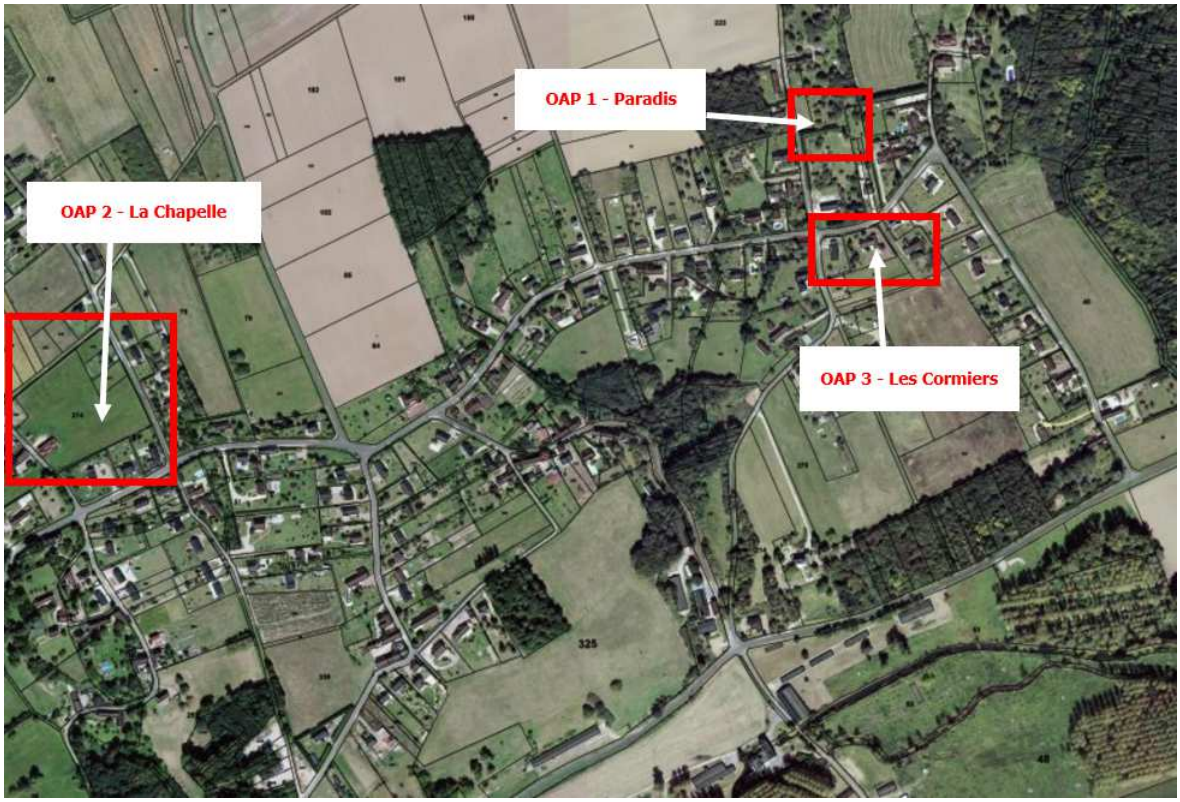
Le plan d'aménagement global doit projeter une emprise pour 2 à 3 arrêts de bus. Les aménagements de voirie doivent être pris en compte pour que la desserte en transport en commun soit facilitée.

4.5.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

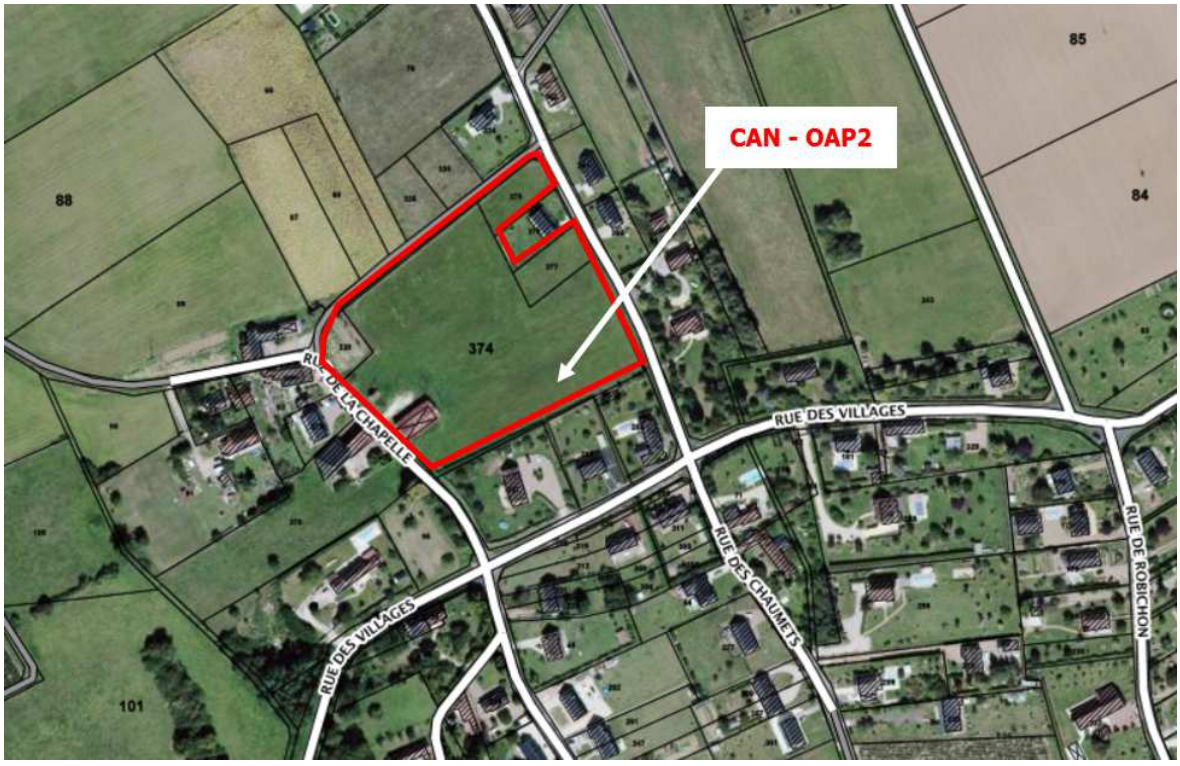
Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

5. CANGEY - OAP 2 - LA CHAPELLE

5.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

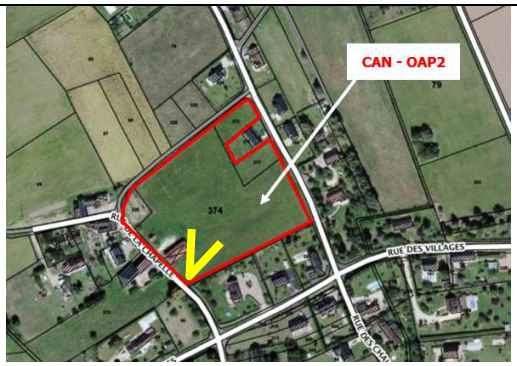
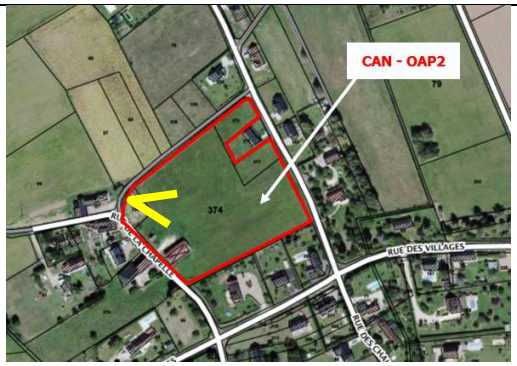
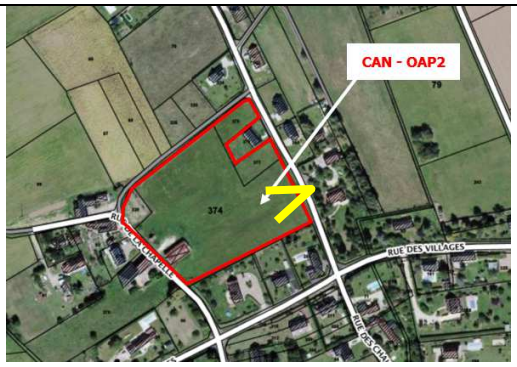


5.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



5.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Le terrain est situé en partie nord du secteur des Villages, enclavé entre 3 rues bâties : la Rue de la Chapelle à l'ouest, la Rue des Villages au sud, et la Rue de Bel Air à l'Est. Le terrain est en prairie, en légère pente en direction du sud-ouest. Un hangar est présent sur le terrain en partie ouest. Depuis la partie sud, des vues portent au loin vers l'ouest, par-dessus le val de La Touche, jusqu'au plateau viticole. L'espace est très ouvert en partie nord, au contact avec le plateau agricole.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td>
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

5.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP
CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Nombre de logements minimum : 14
Densité brute minimum* : 10 logements/hectare

Elément existant :

Bâtiment à démolir

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe de desserte

6 à 8 lots minimum (mitoyens par lot de 2 logements) avec des accès accolés par lot de 2 à 4 logements (si 3 logements = au moins 2 accès accolés)

Traitement paysager à prévoir

Espace jardin (bande de 15 mètres de large) avec une annexe de 20 m² maximum (hauteur 2,5 mètres maximum)

* Nombre de logements par **hectare**. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50
Mètres

1:1 700
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 20/02/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

auddicé

PROVISOIRE

5.1. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT

Chiffres clés :

- **1,47 ha** à vocation mixte à dominante d'habitat / **14** logements minimum / Densité minimum de **10** logements/ha.
- Compris dans la **zone 1AU**.

5.1.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation du bâti

Le projet doit veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, et qui permette une orientation des pièces de vie Sud/Est ou Sud/Ouest.

Les annexes lorsqu'elles existent doivent réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.

Si des talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le traitement des remblais doit être de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques doivent être évités. Les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Hauteur

La hauteur est limitée à R+1+combles et à 10 mètres de hauteur.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entres les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement des pièces de vie durant 2h à minima au 21 décembre. Une graduation des hauteurs peut être envisagée (sur un bâtiment seul ou avec le cumul de plusieurs bâtiments).

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et / ou infrastructures de réseaux) est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. Tout réseau électrique doit être enterré et il doit être prévu des fourreaux pour la desserte par la fibre optique.

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur n'est pas limitée.

Mobilité

L'opération doit comprendre une voie de desserte interne afin d'optimiser l'entièreté de la surface de l'opération. Ce bouclage interne doit s'observer entre la rue de Bel Air et la rue de la Chapelle. Aussi il convient de prévoir un élargissement de la rue de la Chapelle tout en garantissant son caractère champêtre. Les flux projetés sont modérés il s'agit donc d'une adaptation à la marge de l'emprise de cette voie.

Les nouveaux logements pourront être directement desservis depuis les voies observées sur le périmètre de l'opération.

Intégration paysagère vis-à-vis des franges de quartier

L'opération d'aménagement doit projeter des plantations en bordure nord du terrain pour intégrer le nouveau quartier dans le paysage ouvert du plateau. Il doit s'agir d'essences champêtres locales.

Une bande non bâtie doit être conservée en partie sud du terrain afin de :

- Préserver les vues vers l'ouest ;
- Ménager un espace tampon entre le nouveau quartier et les habitations situées juste au sud le long de la rue des Villages.

Intégration paysagère au sein du quartier :

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur de leur clôture n'est pas limitée.

Dans tous les cas les clôtures lorsqu'elles existent doivent être dominé par le végétal. Les dispositifs d'occultation souples ou d'aspect plaque-béton sont interdits.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Pour les clôtures situées en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

5.1.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Il est demandé la mise en œuvre d'une diversité de tailles des parcelles de manière à ce que la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de l'opération soit de 400 m² pour les opérations comportant de l'habitat individuel).

5.1.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Le ruissellement des eaux pluviales est présenté comme étant le principal risque à prévenir sur ce secteur. Le versant Nord de l'opération domine légèrement le versant Sud. L'emprise du site est aujourd'hui perméable. Il conviendra de prévenir vers les ruissellements vers les secteurs bâtis au Sud / Sud-Est. Les espaces de gestion d'eaux pluviales doivent être intégrés avec des noues aux profils doux participant pleinement à la composition paysagère des espaces publics entretenus selon une gestion différenciée. Il n'est pas admis de bassins de rétention d'eaux pluviales clôturés.

L'application du Coefficient de Biotope par Surface

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

5.1.4. Les besoins en matière de stationnement

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

5.1.5. La desserte par les transports en commun

Le plan d'aménagement global doit projeter une emprise pour 1 arrêt de bus. Les aménagements de voirie doivent être pris en compte pour que la desserte en transport en commun soit facilitée.

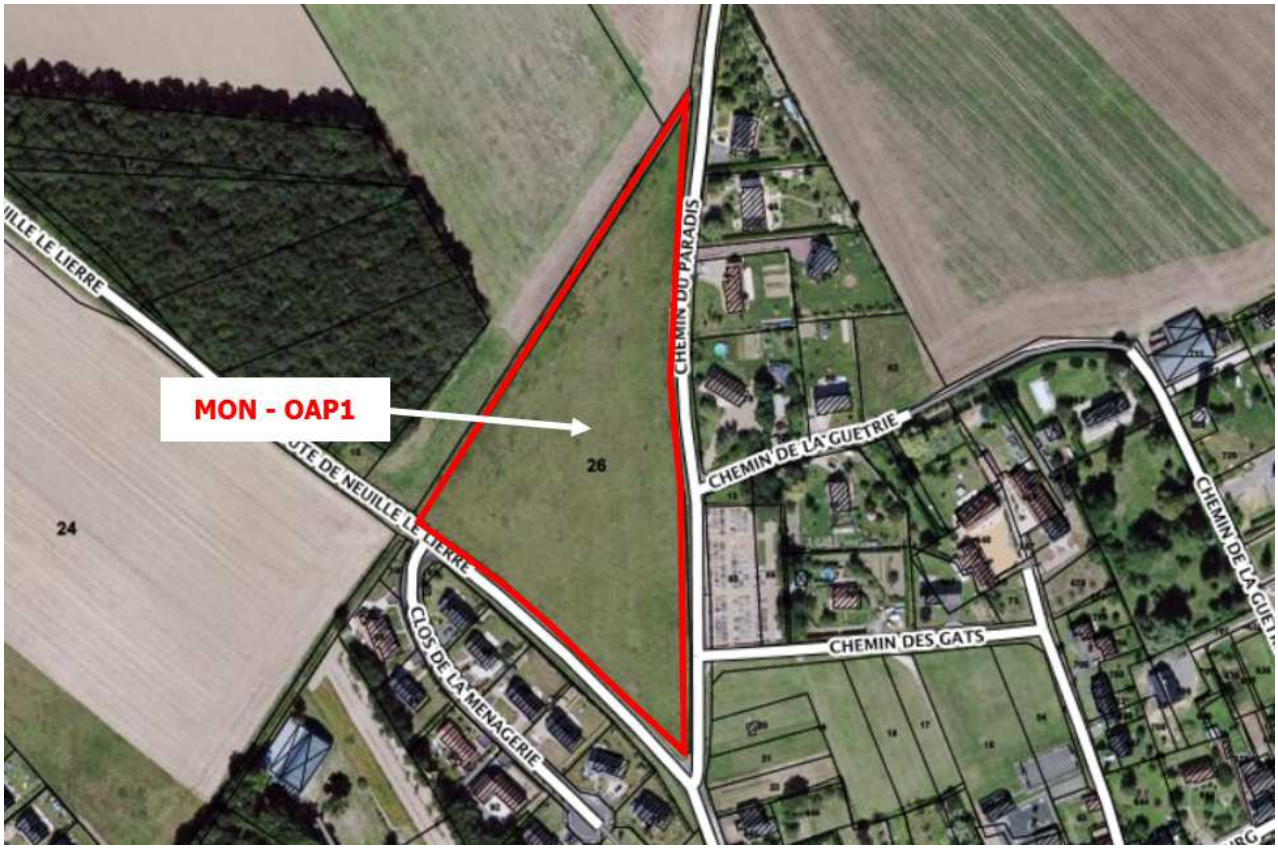
5.1.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

6. MONTREUIL-EN-TOURAINE - OAP 1 - PARADIS

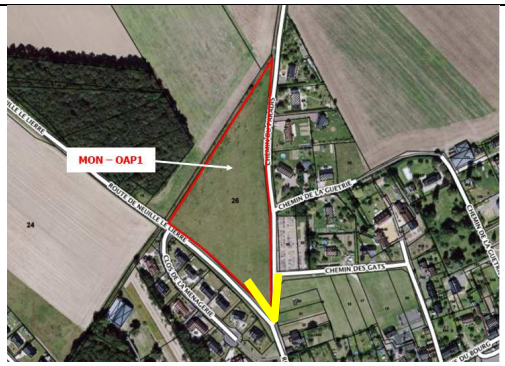
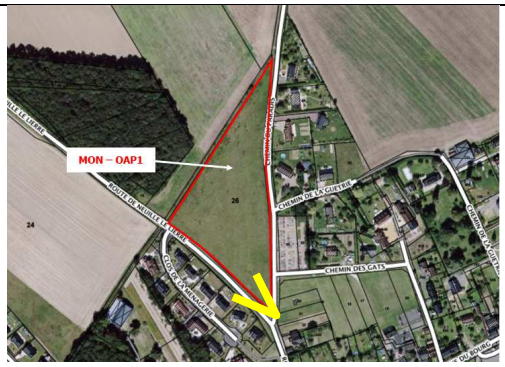
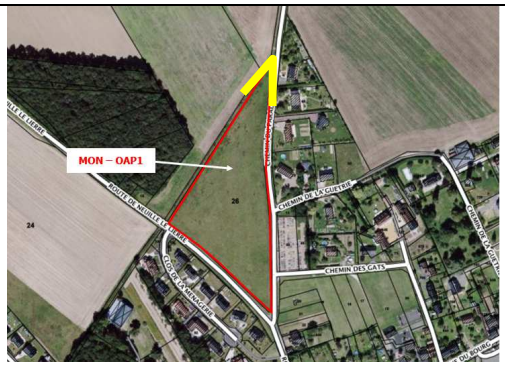
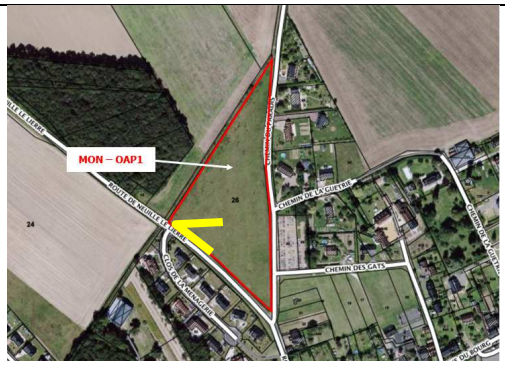
6.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

6.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP



6.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette opération est projetée sur la partie Nord-Ouest du centre-bourg de Montreuil-en-Touraine. C'est aujourd'hui une pâture comprise entre un boisement sur sa partie Ouest et le tissu urbain résidentiel sur ses franges Est et Sud. Le secteur d'emprise est délimité sur sa frange Ouest par un fossé. Ses autres contours sont routiers composées de rues de desserte plutôt étroites mais suffisantes pour un croisement en double sens de circulation. L'emprise globale de ce secteur d'urbanisation vient combler un espace complétant la forme urbaine regroupée du centre bourg.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

6.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP

MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Nombre de logements minimum : 19
Densité brute minimum* : 12 logements/hectare

Eléments existants :

- Connexion piétonne à maintenir
- Conservation de l'emprise du réseau des eaux pluviales (fossé)

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Mail avec un stationnement partagé pour les visiteurs du cimetière
- Traitement paysager à prévoir

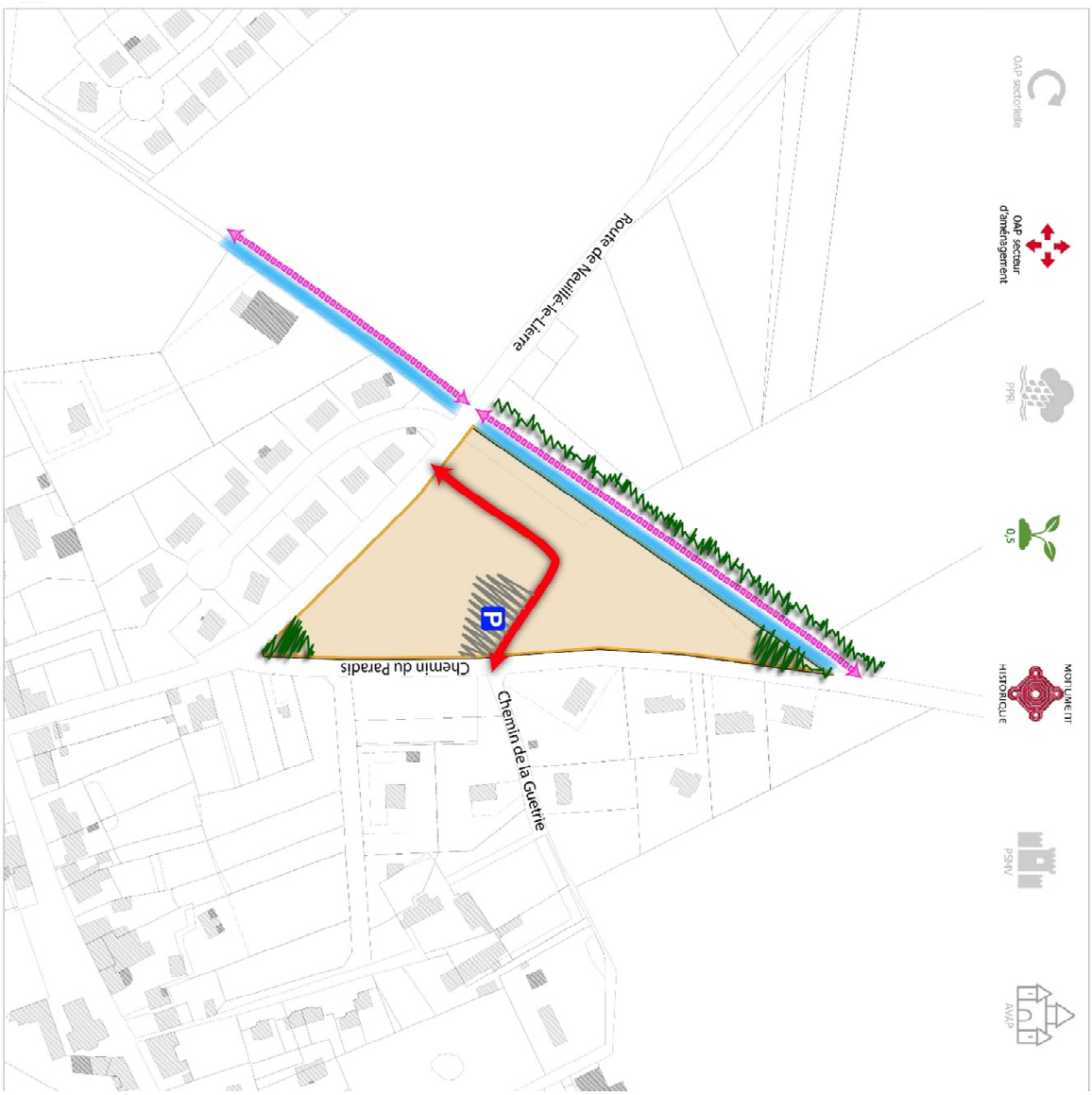
* Nombre de logements par hectare. La surface prise en compte est celle de la surface de l'opération dans son entièreté (espaces bâtis, voirie, espaces verts, autres espaces partagés et non bâtis)

0 25 50 Mètres

1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 20/02/2019
Source du fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019



6.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT

Chiffres clés :

- **1,61 ha** à vocation mixte à dominante d'habitat / **19** logements minimum / Densité minimum de **12** logements/ha.
- Compris dans la **zone 1AU**.

6.5.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation du bâti

Le projet doit veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, et qui permette une orientation des pièces de vie Sud/Est ou Sud/Ouest.

Les annexes lorsqu'elles existent doivent réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.

Si des talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le traitement des remblais doit être de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques doivent être évités. Les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Hauteur

La hauteur est limitée à R+1+combles et à 10 mètres de hauteur.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entres les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement des pièces de vie durant 2h à minima au 21 décembre. Une graduation des hauteurs peut être envisagée (sur un bâtiment seul ou avec le cumul de plusieurs bâtiments).

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et / ou infrastructures de réseaux) est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. Tout réseau électrique doit être enterré et il doit être prévu des fourreaux pour la desserte par la fibre optique.

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur n'est pas limitée.

Mobilité

L'opération doit comprendre une voie de desserte interne afin d'optimiser l'entièreté de la surface de l'opération. Ce bouclage interne doit s'observer entre la RD 75 et le chemin du Paradis. Aussi il convient de prévoir une adaptation de l'emprise de la rue du Paradis en garantissant son caractère rural. Les flux projetés sont modérés il s'agit donc d'une adaptation à la marge de l'emprise de cette voie.

Les nouveaux logements pourront être directement desservis depuis les voies observées sur le périmètre de l'opération.

Intégration paysagère vis-à-vis des franges de quartier

L'opération d'aménagement doit projeter des plantations en bordure ouest de l'assiette d'emprise pour intégrer le nouveau quartier dans le paysage ouvert du plateau. Il s'agit de qualifier ici l'entrée de ville. Ces plantations doivent être composées d'essences champêtres locales et s'inscrire en bordure du fossé.

Intégration paysagère au sein du quartier :

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur de leur clôture n'est pas limitée.

Dans tous les cas les clôtures lorsqu'elles existent doivent être dominé par le végétal. Les dispositifs d'occultation souples ou d'aspect plaque-béton sont interdits.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Pour les clôtures situées en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

6.5.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Il est demandé la mise en œuvre d'une diversité de tailles des parcelles de manière à ce que la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de l'opération soit de 400 m² pour les opérations comportant de l'habitat individuel).

6.5.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

La gestion des eaux pluviales doit être préalablement projetée à l'échelle de l'opération dans sa globalité. Le versant Sud de l'opération domine légèrement le versant Nord. L'emprise du site est aujourd'hui perméable. La pointe du secteur d'urbanisation est une opportunité pour y inclure un espace de gestion des eaux pluviales. Il doit être concilier l'utilité technique de cet équipement avec une intégration paysagère de qualité même s'il ne s'agit pas ici d'une entrée de ville principale.

Les espaces de gestion d'eaux pluviales doivent être intégrés avec des noues aux profils doux participant pleinement à la composition paysagère des espaces publics entretenus selon une gestion différenciée. Il n'est pas admis de bassins de rétention d'eaux pluviales clôturés.

L'application du Coefficient de Biotope par Surface

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

6.5.4. Les besoins en matière de stationnement

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

6.5.5. La desserte par les transports en commun

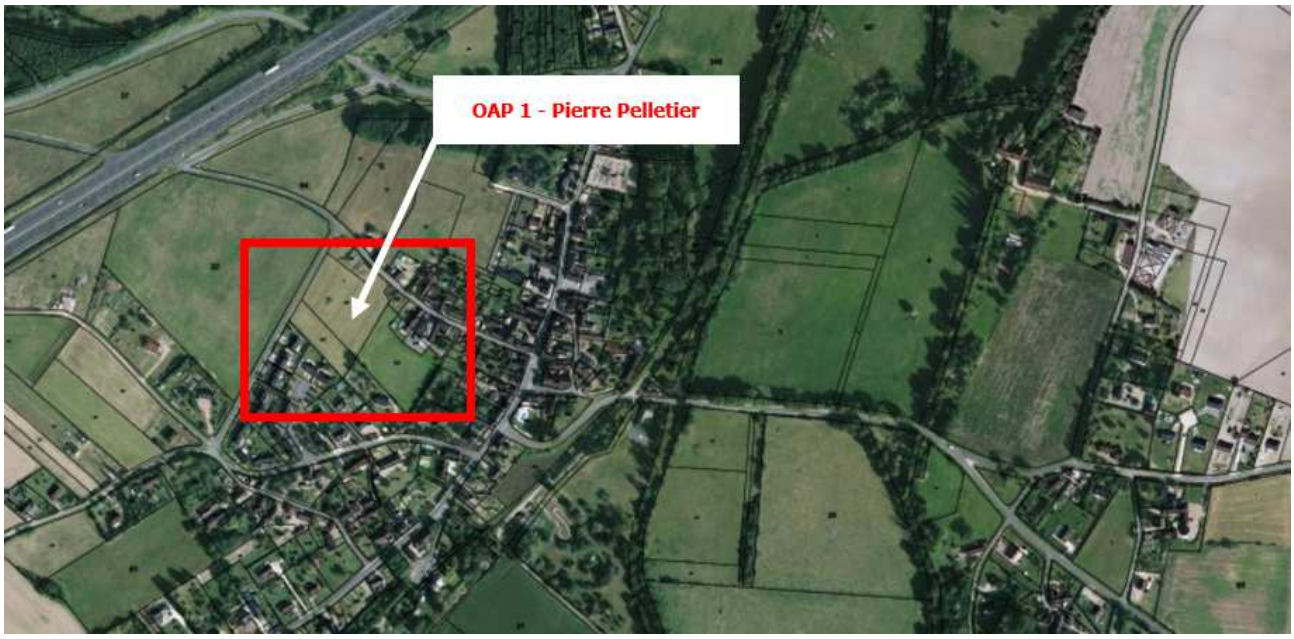
Le plan d'aménagement global doit projeter une emprise pour 1 arrêt de bus. Les aménagements de voirie doivent être pris en compte pour que la desserte en transport en commun soit facilitée.

6.5.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

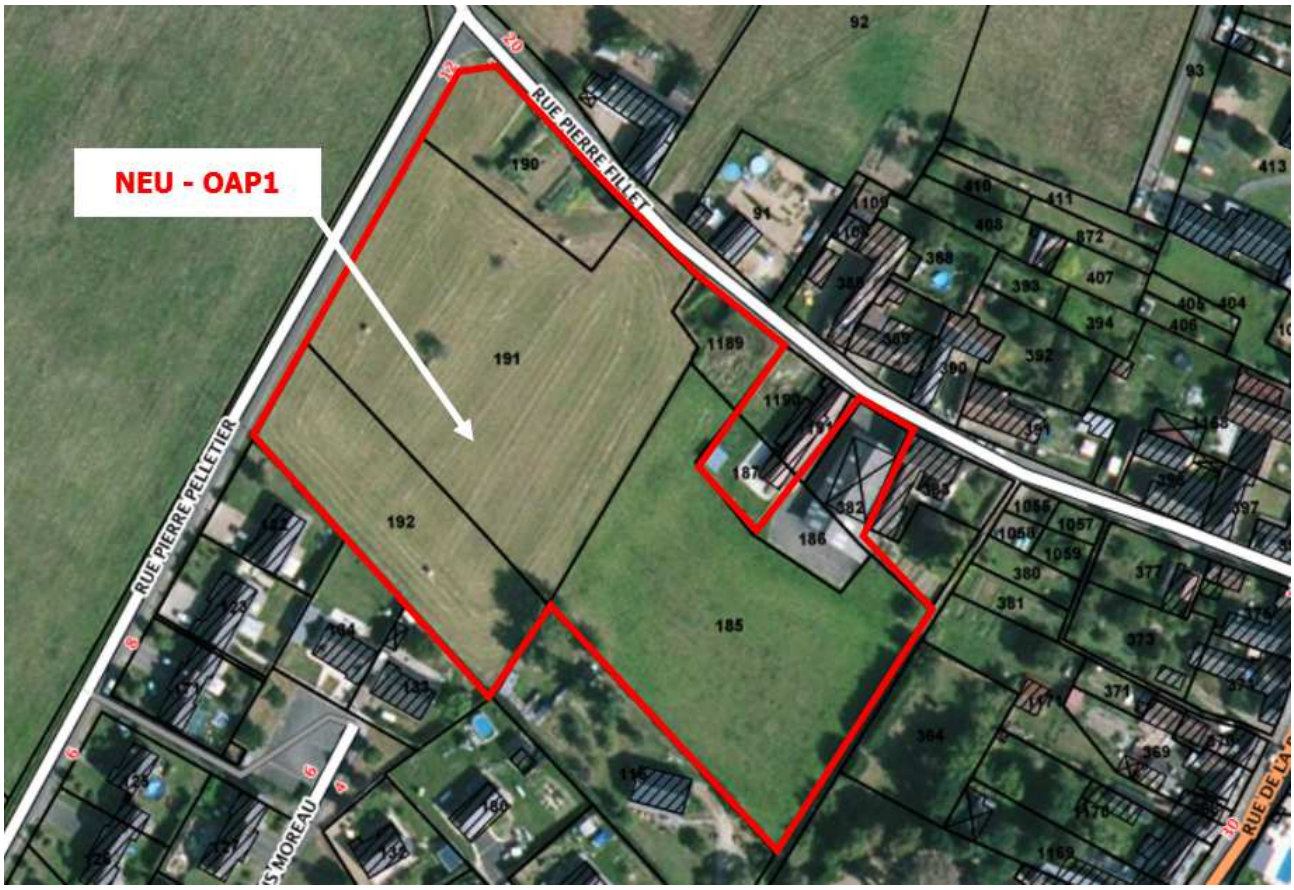
Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

7. NEUILLE-LE-LIERRE - OAP 1 - PIERRE PELLETIER

7.1. LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE

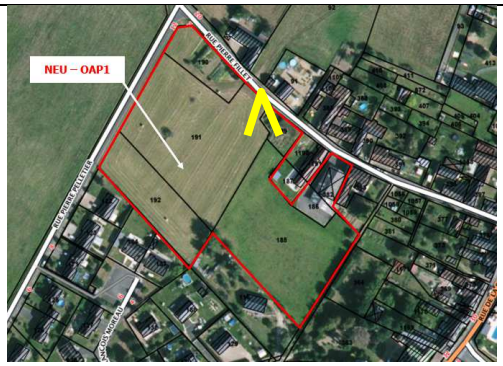
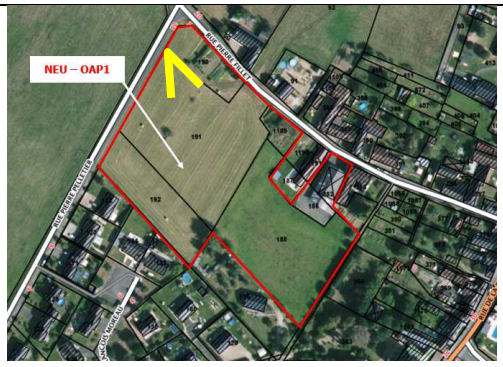
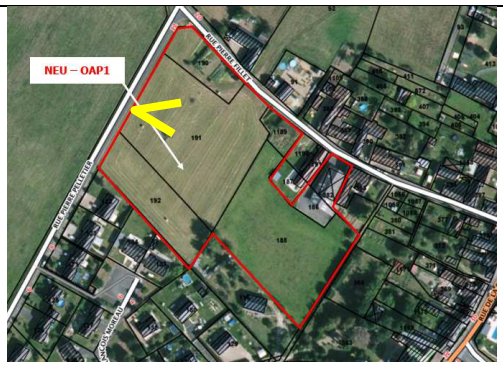
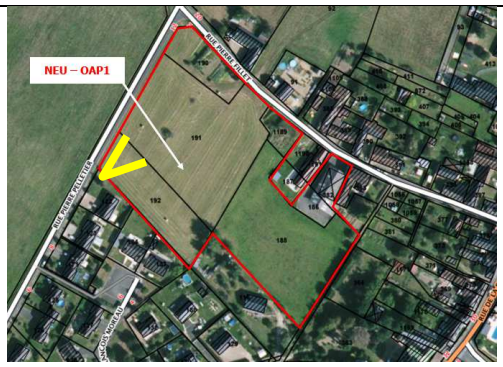


7.2. PHOTO AERIENNE DE L'OAP

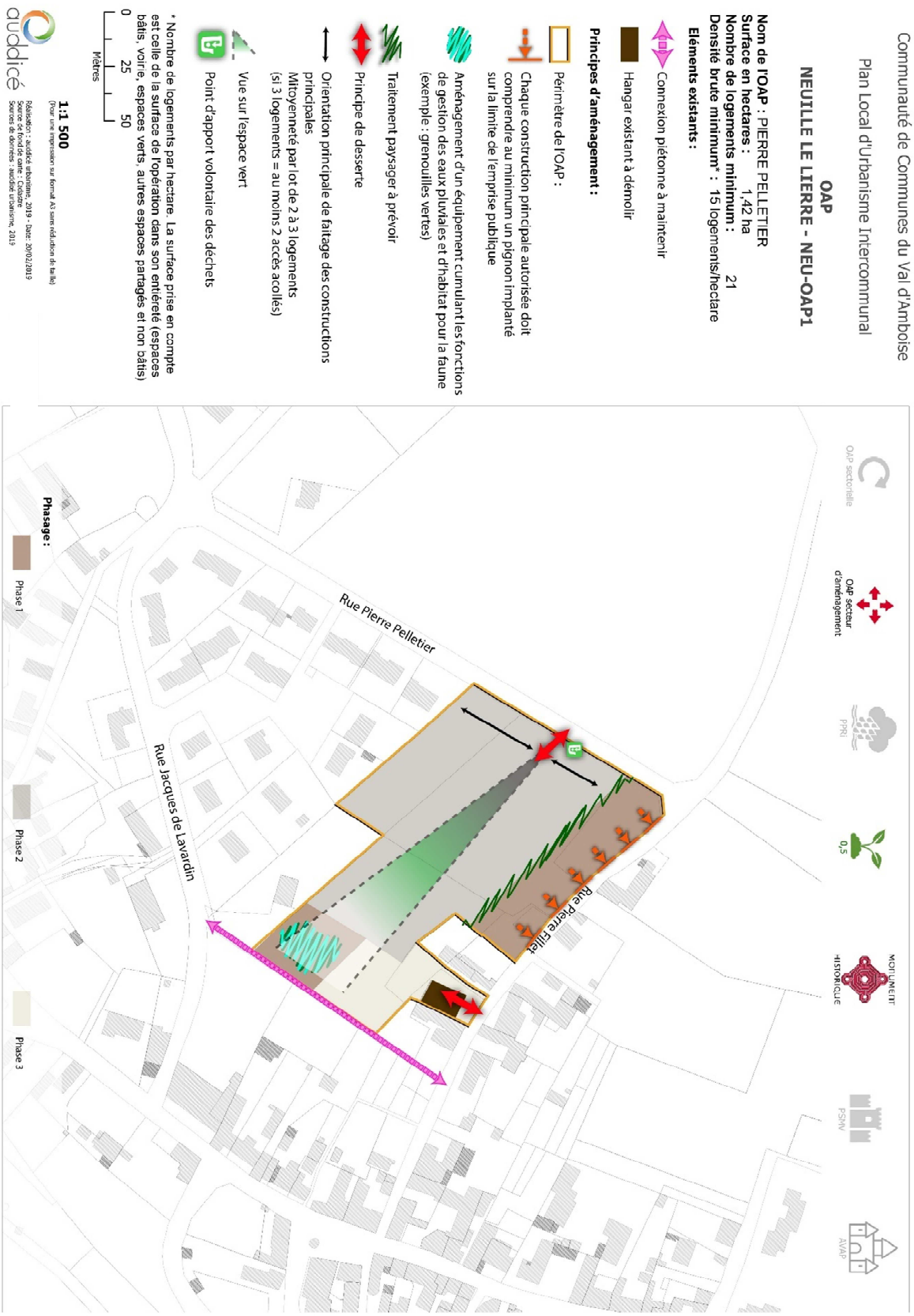


7.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE L'OAP

Cette opération est projetée sur la partie Ouest du centre-bourg de Neuillé-le-Lierre. C'est aujourd'hui une pâture presque entièrement entourée de constructions à vocation principale d'habitations. Quelques parcelles et un bâtiment à requalifier offrent des opportunités pour projeter une densification de cet ilot et permettre un accès en cœur d'ilot. L'emprise globale de ce secteur d'urbanisation vient combler un espace complétant la forme urbaine regroupée du centre bourg. Le maitre d'ouvrage de cette opération est un bailleur social : Val Touraine Habitat.

<table>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
</table>

7.4. PROJECTION GRAPHIQUE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



7.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT

Chiffres clés :

- **1,42 ha** à vocation mixte à dominante d'habitat / **21** logements minimum / Densité minimum de **15** logements/ha.
- Compris dans la **zone 1AU**.

7.5.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le phasage de cette opération prend en compte :

- La faisabilité de l'opération : la commercialisation ne peut être projetée sur un aménagement d'un seul tenant au regard des investissements à engager (la 1ère phase n'entraine pas l'obligation de créer une nouvelle voie de desserte) ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux : lors de prospections écologiques, la présence de grenouilles vertes dans des bassins artificiels existants entraine la création en amont de tous travaux d'un bassin de gestion et de rétention des eaux pluviales) ;
- Un bâtiment plutôt vétuste (voir photo ci-dessous) dont l'emprise est une réelle opportunité pour procéder à un bouclage de voirie ;
- Un chemin qui délimite l'opération sur sa partie Sud-Est. Il permet de relier les rues Filet au Nord et Lavardin et au Sud (voir photo ci-dessous – flèche rouge).

Implantation du bâti

Le projet doit veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, et qui permette une orientation des pièces de vie Sud/Est ou Sud/Ouest.

Les annexes lorsqu'elles existent doivent réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.

Si des talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le traitement des remblais doit être de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques doivent être évités. Les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Hauteur

La hauteur est limitée à R+1+combles et à 10 mètres de hauteur.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entres les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement des pièces de vie durant 2h à minima au 21 décembre. Une graduation des hauteurs peut être envisagée (sur un bâtiment seul ou avec le cumul de plusieurs bâtiments).

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et / ou infrastructures de réseaux) est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. Tout réseau électrique doit être enterré et il doit être prévu des fourreaux pour la desserte par la fibre optique.

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur n'est pas limitée.

Mobilité

L'opération doit comprendre une voie de desserte interne afin d'optimiser l'entièreté de la surface de l'opération. Ce bouclage interne doit s'observer entre la rue Pelletier et Filet. Aussi il convient de prévoir un élargissement de la rue Pelletier tout en garantissant son caractère champêtre. Les flux projetés sont modérés il s'agit donc d'une adaptation à la marge de l'emprise de cette voie.

Les nouveaux logements pourront être directement desservis depuis les voies observées sur le périmètre de l'opération.

Intégration paysagère vis-à-vis des franges de quartier

L'opération d'aménagement doit projeter des plantations en bordure nord du terrain pour intégrer le nouveau quartier dans le paysage ouvert du plateau. Il doit s'agir d'essences champêtres locales.

L'opération doit cumuler sur le point bas de l'opération la projection du bassin de gestion des eaux pluviales qui doit être inscrit dans une réelle composition paysagère. A partir de cet aménagement la connexion vers le chemin piéton au Sud Est de l'opération doit aussi être pensé dans un aménagement paysager global et pas simple comme une simple liaison piétonne. Il s'agit de créer une connexion d'au moins 2 mètres de large pour la rendre aussi lisible dans l'opération. C'est un point structurant de la cohésion interquartier.

Intégration paysagère au sein du quartier :

Pour les équipements publics dont ceux prévus pour la sécurité et le maintien de l'ordre public, la hauteur de leur clôture n'est pas limitée.

Dans tous les cas les clôtures lorsqu'elles existent doivent être dominé par le végétal. Les dispositifs d'occultation souples ou d'aspect plaque-béton sont interdits.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Pour les clôtures situées en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

7.5.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Il est projeté 80% de logements aidés (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété).

La mitoyenneté des logements (mitoyenneté notamment par les garages) est une alternative aux logements collectifs à étages pour répondre aux objectifs de densité.

Il est demandé la mise en œuvre d'une diversité de tailles des parcelles de manière à ce que la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de l'opération soit de 400 m² pour les opérations comportant de l'habitat individuel.

7.5.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Le ruissellement des eaux pluviales est présenté comme étant le principal risque à prévenir sur ce secteur. Le versant Ouest / Nord-Ouest de l'opération domine légèrement le versant Est - Sud-Est. L'emprise du site est aujourd'hui perméable. Il conviendra de prévenir les ruissellements vers les secteurs bâtis au Sud / Sud-Est. Les espaces de gestion d'eaux pluviales doivent être intégrés avec des noues aux profils doux participant pleinement à la composition paysagère des espaces publics entretenus selon une gestion différenciée. Il n'est pas admis de bassins de rétention d'eaux pluviales clôturés.

L'application du Coefficient de Biotope par Surface

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

7.5.4. Les besoins en matière de stationnement

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.

7.5.5. La desserte par les transports en commun

Le plan d'aménagement global doit projeter une emprise pour 1 arrêt de bus. Les aménagements de voirie doivent être pris en compte pour que la desserte en transport en commun soit facilitée.

7.5.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voir prescriptions communes aux orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant règlement.