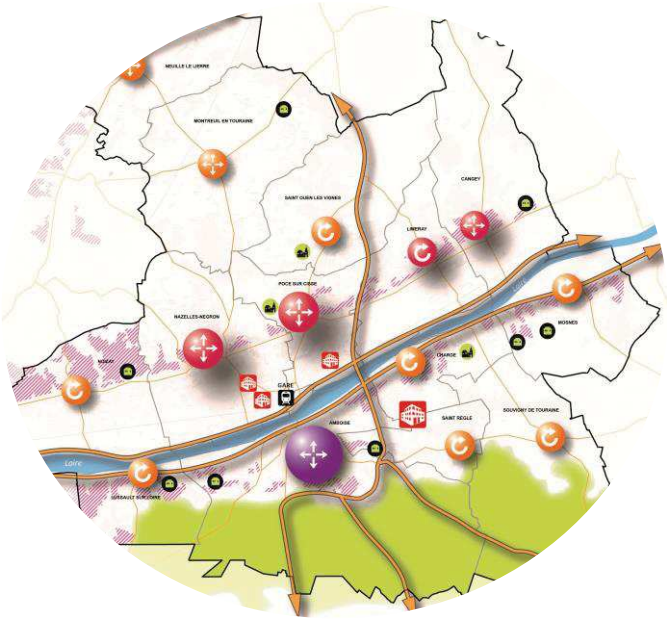
Communauté de Communes du

VAL D'AMBOISE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Rapport de présentation (3/4)

Justification du projet

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
1 PREAMBULE 3
2 LES JUSTIFICATIONS DU PROJET 5
2.1 Zoom sur Le volet economique 5
2.1.1 Le developpement a vocation artisanale et industrielle 5
2.1.2 Le developpement a vocation tertiaire 6
2.1.3 Une offre commerciale a adapter aux besoins de la population nouvelle 6
2.1.4 Un developpement touristique a affirmer 6
2.1.5 Une activite agricole a proteger 7
2.2 Zoom sur Le volet habitat 7
2.2.1 La definition du besoin 7
2.2.2 Analyse de la capacite de mutation et de densification du tissu urbain 10
2.2.3 Une diminution des zones a urbaniser 12
2.3 Justifications du projet d'amenagement et de developpement durables 13
2.3.1 Valoriser le paysage remarquable ligerien 13
2.3.2 une planification territoriale liee a la transition energetique 15
2.3.3 Concilier le patrimoine bati et les formes urbaines avec l'evolution des modes de vie 16
2.3.4 Affirmer le quartier de la gare d'Amboise comme pole de vie 16
2.3.5 Soutenir Le developpement de l'economie touristique 17
2.3.6 Affirmer l'attractivite des zones d'activites communautaires 18
2.3.7 Favoriser la croissance de l'economie locale 19
2.3.8 Soutenir une production de 1320 logements a l'horizon 2030 21
2.3.9 Repondre aux besoins qualitatifs en matiere d'habitat 24
2.3.10 Ameliorer la mobilite des usagers du territoire 27
2.3.11 Maitriser l'etalement urbain et la densification des hameaux 28
2.3.12 Proteger les biens et les personnes situes en zone vulnerable 30
2.3.13 Perenniser la richesse de la biodiversite locale et la ressource en eau 32
2.3.14 Repondre aux besoins de nouveaux equipements 33
3 LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 34
3.1 La consommation fonciere entre 2007 et 2017 34
3.1.1 Generalites 34
3.1.2 La localisation de la consommation fonciere entre 2007 et 2017 39
3.2 La repartition des surfaces constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur 42
3.3 La repartition des surfaces constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur 42
3.3.1 Le type d'urbanisation entre 2007 et 2017 43
3.4 Le potentiel encore constructible dans les documents d'urbanisme en vigueur 44
4 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET 45
4.1. Sur le volet economique 45
4.2. Sur le volet habitat 45
4.2.1 Les choix politiques operes a l'appui de l'evaluation environnementale 45
A. Charge 45
B. Limeray 46
C. Noizay 47
D. Saint-Ouen-les-Vignes 48
4.3. Les OAP dediees a l'habitat 49
4.3.1. Les mesures de reduction et d'accompagnement du projet dans les orientations d'amenagement et de programmation 49
5. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT 219
5.1. Le champs d'application du reglement graphique 219
5.2. Le champs d'application du reglement ecrit 220
5.3. Les dispositions generales applicables a toutes les zones 220
5.3.1. Portee du reglement a l'egard des autres legislations relatives a l'occupation et a l'utilisation des sols 220
5.3.2. Dispositions reglementaires liees a des representations graphiques specifiques sur le plan de zonage 220
5.3.3. Dispositions reglementaires liees a des servitudes 220
5.3.4. dispositions reglementaires communes a toutes les zones 220

5.3.5. Destinations et sous destinations prevues par le code de l'urbanisme 221
5.3.6. Dispositions reglementaires liees au stationnement 221
5.3.7. Dispositions reglementaires liees aux reseaux 221
5.4. Le contenu des articles du reglement 221
5.4.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activites 221
5.4.2. Section 2 : Caracteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagere 222
5.5. Les zones urbaines 222
5.6. Les zones a urbaniser 227
5.7. Les zones agricoles 229
5.8. Les zones naturelles 232
5.9. Les espaces particuliers 237
5.9.1. Les emplacements reserves au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme 237
5.9.2. La protection et la mise en valeur du patrimoine (L151-19) 271
5.9.3. La protection du patrimoine eco-paysager (L151-23) 294
5.9.4. Le risque inondation (R151-31) 297
5.9.5. Les batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 297
6. JUSTIFICATIONS DES ZONES PAR COMMUNE 298
6.1. Amboise 298
6.2. Cangey 301
6.3. Charge 302
6.4. Limeray 303
6.5. Lussault-sur-Loire 304
6.6. Montreuil-en-Touraine 305
6.7. Mosnes 306
6.8. Nazelles-Negron 307
6.9. Neuille-le-Lierre 308
6.10. Noizay 309
6.11. Poce-sur-Cisse 310
6.12. Saint-Ouen-les-Vignes 311
6.13. Saint-Regle 312
6.14. Souvigny-de-Touraine 313
7. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI 314
7.1. Consommation fonciere 314
7.2. Biodiversite 315
7.3. Risques et topographie 315
7.3.1. Mesures d'evitement, reduction, compensation 316
7.4. Paysages, patrimoines et formes urbaines 316
7.5. Reseaux et defense incendie 317
7.6. Accessibilite, desserte et proximite des commerces, services et equipements 317
7.7. Agriculture 317
8. INDICATEURS D'EVALUATION 319

1 PREAMBULE

Par délibération en date du **04 février 2016** la Communauté de Communes du Val d'Amboise (CCVA) a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), sur la totalité du territoire communautaire.

Ce PLUi trouve sa justification dans le présent document, elle est déclinée pour chaque pièce du document : PADD, OAP et règlement écrit et graphique. Elle s'appuie sur le projet de la Communauté de Communes du Val d'Amboise ainsi que sur les grands enjeux auxquels le PLUi doit faire face.

Ces grands enjeux, relevés par l'évaluation environnementale, portent sur :

- la protection et la valorisation du patrimoine, des paysages naturels et agricoles, pour une préservation du cadre de vie des habitants, des entités paysagères structurantes,
- la prise en compte des contraintes environnementales importantes tels que les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances en présence dans les projets de construction, pour une préservation des vies humaines et de la santé publique.

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme :

- **Rappel des textes**

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme en vigueur pour les PLU a été prescrite avant le 24 novembre 2018

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article R151-1 du Code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Article R151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

2 LES JUSTIFICATIONS DU PROJET

2.1 ZOOM SUR LE VOLET ECONOMIQUE

2.1.1 LE DEVELOPPEMENT A VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

A l'échelle de la CCVA, le SCOT identifie quatre parcs d'activités de rang intercommunal (les Poujeaux et Saint-Maurice, à Nazelles-Négron, le Prieuré à Pocé-sur-Cisse et la zone de Mosnes). Le parc d'activités intercommunautaire de la Boitardière est un espace clé pour le développement à venir. Ces parcs d'activités étant aujourd'hui presque totalement occupés et très souvent sans possibilité d'extension du fait de leur localisation en zone inondable, seule Le parc d'activités intercommunautaire de la Boitardière permettra de répondre aux besoins de développement communautaires compte tenu de sa localisation hors zone inondable.

C'est ainsi que le SCOT identifie un potentiel de développement de la Boitardière de 90 ha à l'horizon 2030 prenant en compte le projet de parc photovoltaïque (projeté sur environ 10 ha). Ce potentiel, qui bénéficie d'une desserte sur un axe structurant (la RD31) bien que dépourvu d'une connexion directe à un échangeur autoroutier et de la dynamique du pôle urbain d'Amboise (forte offre en services, cadre de vie urbain, dynamique touristique avec une image qualitative associée, attractivité auprès des chefs d'entreprise) devra permettre d'accueillir une demande endogène existante et une demande exogène potentielle, dans une logique de parc d'activités à vocation mixte.

Le potentiel déterminé par le SCOT est de nature à couvrir les besoins en matière de développement économique de la CCVA sur les 30 prochaines années. Ce besoin étant déterminé, les élaborations et révisions des PLU d'Amboise, Chargé et Saint-Règle conduisent donc à déterminer ce qui doit être ouvert à l'urbanisation sur chacune des trois communes, à l'échéance des trois PLU, et pour quels types d'activités. Sur un potentiel global d'extension du Parc d'Activités de 90 ha environ (hors parc photovoltaïque) identifié par le SCOT, de manière théorique, il a été décidé d'ouvrir dans le cadre du PLUi 68 hectares à l'urbanisation d'ici 2030 et de préparer la suite par l'inscription d'une réserve foncière d'ores et déjà incluse dans le dossier de ZAC.

En outre, il convient aussi d'intégrer le fait qu'à l'avenir, il n'est pas exclu que certaines entreprises aujourd'hui implantées dans la vallée soient amenées à se relocaliser sur la Boitardière dans le cadre de projets de développement ne pouvant plus se faire sur leur site actuel du fait d'absence de foncier disponible et/ou des contraintes règlementaires liées au risque inondation. Cette variable étant difficilement appréciable aujourd'hui, il est donc apparu nécessaire d'intégrer un volume surfacique complémentaire pour l'accueil de tels transferts d'entreprises qui empruntent des locaux d'importantes superficies aujourd'hui. Afin d'offrir un développement cohérent et équilibré de cette zone d'activités intercommunale, le choix a été également fait d'une spatialisation des activités par typologie (tenant compte de la desserte, de la proximité d'habitations et de l'intégration paysagère des futures constructions). Compte tenu de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des espaces cohérents par rapport à l'organisation de la trame viaire finale du parc d'activités, et de tenir compte de certaines contraintes (réserve archéologique, emplacement réservé conséquent pour l'aménagement d'une nouvelle desserte du parc d'activités depuis le nord, périmètre de protection du site SEVESO Arch Water), il a été décidé de ne pas se bloquer sur le chiffre de 90 ha, mais de s'en rapprocher le plus possible.

2.1.2 LE DEVELOPPEMENT A VOCATION TERTIAIRE

Enfin, afin d'éviter la fuite des activités tertiaires vers l'agglomération tourangelle, des capacités d'accueil pour ce type d'activités doivent par ailleurs être dégagées sur le pôle central (Amboise, Pocé-sur-Cisse et Nazelles-Négron), outre les possibilités ouvertes à la Boitardière, par la valorisation du pôle de la Gare d'Amboise et en complément du pôle tertiaire en développement à Nazelles-Négron.

2.1.3 UNE OFFRE COMMERCIALE A ADAPTER AUX BESOINS DE LA POPULATION NOUVELLE

La vitalité commerciale de la ville pouvant être fragilisée, comme bon nombre de villes moyennes, par la concurrence des pôles commerciaux d'agglomérations et par le développement du e-commerce, l'objectif prioritaire de la Communauté de Communes est de pérenniser les pôles commerciaux en place (A Amboise : centre-ville, avenue de Tours, Bout des Ponts, Malétrenne et Verrerie ainsi qu'à Pocé-sur-Cisse avec la nouvelle zone requalifiée de La Ramée,).

Le besoin exprimé est de permettre bien entendu l'évolution et le développement de ces pôles, sur site ou à leurs franges, mais aussi d'apporter une population nouvelle au plus près, afin d'en favoriser leur fréquentation. Dans les autres centre-bourgs, dans un souci de mixité des fonctions, la Communauté de Communes souhaite également autoriser l'implantation de nouveaux commerces et services sous conditions. Au niveau de la zone d'activités de la Boitardière, compte tenu de sa vocation mixte affichée dans le SCOT et en réponse notamment à la nécessité de lutter contre l'évasion commerciale du territoire, une offre foncière à vocation commerciale et de services doit être prévue à Amboise. L'extension Ouest de la Boitardière parait être le seul espace de la ZAC où les activités peuvent bénéficier d'un effet vitrine sur la RD31.

2.1.4 UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE A AFFIRMER

Outre la protection du patrimoine identitaire qui fait la renommée du territoire, des besoins sont exprimés en matière de confortement des capacités d'hébergement et de l'offre en équipements touristiques. Des possibilités règlementaires d'évolution doivent être données aux structures touristiques existantes (le Château Royal et le Clos Lucé étant au demeurant dans le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur lequel le PLU n'a pas d'effet). Au vu de l'aura touristique d'Amboise sur le plan national et international, le développement touristique ne peut pas se cantonner qu'à celui du Château d'Amboise et du Clos Lucé. Il est impératif pour les élus d'accompagner les structures touristiques existantes par la modernisation et la création d'offres en hébergements touristiques qui font défaut aujourd'hui à Amboise, et d'ailleurs pour le reste de l'Amboisie, comme le souligne le SCOT dans ces constats. Par ailleurs, le développement touristique d'Amboise ne doit pas reposer uniquement sur ses monuments historiques, mais aussi sur d'autres éléments de son identité comme la découverte de la Loire, des vins amboisiens ou de l'arrière-pays agricole et boisé. Amboise a ainsi déjà un poids touristique et économique pour se permettre d'accueillir d'autres équipements touristiques.
Par ailleurs, le développement touristique initié par le biais de la Loire à Vélo doit être pris en compte en répondant aux besoins spécifiques de cette nouvelle clientèle adepte du tourisme vert.

2.1.5 UNE ACTIVITE AGRICOLE A PROTEGER

La pérennité de l'activité agricole amboisienne, soumise à une forte pression de l'urbanisation, repose sur un besoin :

- de redéployer le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante avant d'envisager toute extension au détriment de l'espace agricole ;

- de protéger les espaces agricoles et viticoles en n'y permettant que l'évolution et le développement des activités agricoles

- de conforter le pôle viticole et équin, pôle d'enseignement et de promotion des pratiques agricoles. En outre, le PLU ayant une durée de vie en théorie relativement courte, au vu de la forte pression foncière s'exerçant sur les espaces agricoles amboisiens, il s'est fait ressentir le besoin de pouvoir protéger certains espaces agricoles de manière plus concrète et efficace qu'un PLU. La prise en compte de la Zone Agricole Protégée (ZAP) s'impose ainsi comme Servitude d'Utilité Publique s'imposant à tout à chacun sur les espaces concernés. Ainsi, toute demande de changement d'utilisation du sol qui porterait atteinte à une zone agricole, doit recevoir l'aval de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation Agricole. L'élaboration de la ZAP a été menée en parallèle du PLU de la commune et en concertation avec les exploitants agricoles amboisiens et leurs représentants.

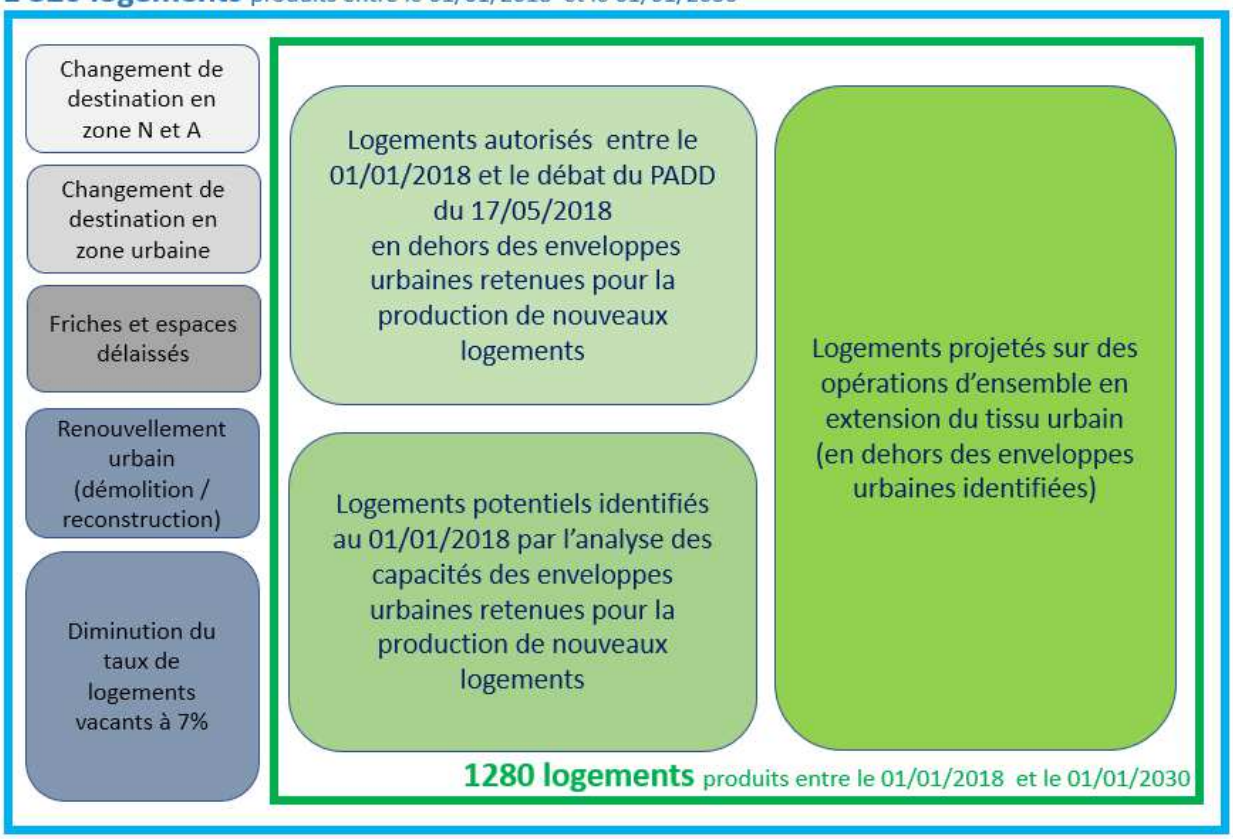
2.2 ZOOM SUR LE VOLET HABITAT

2.2.1 LA DEFINITION DU BESOIN

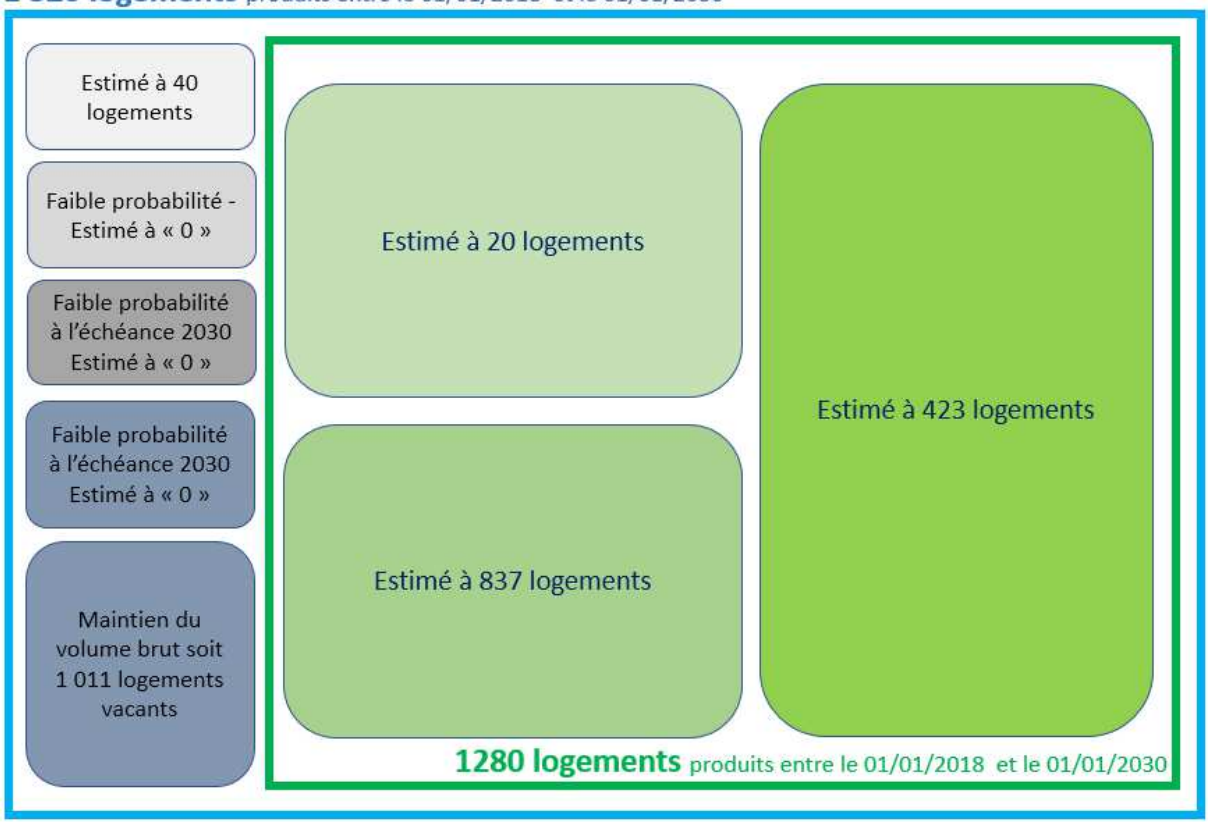
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi a fixé les besoins de la CCVA à 24 hectares dédiés au logement. Cette surface a été sélectionnée à partir d'une enveloppe plus large de 28 hectares soumise par les élus et à partir de laquelle l'évaluation environnementale a conduit à la délimitation de plusieurs périmètres d'un total de 24 hectares. Cette évaluation environnementale a mis en évidence l'impact sur l'environnement de potentiels projets d'urbanisation, cet impact étant jugé dans certains cas trop important, il a été décidé de procédé à des mesures d'évitement portant sur 4 hectares.

Les surfaces retenues en zones AU font l'objet de mesures de réduction et de compensation détaillées dans la partie consacrée à la justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1 320 logements produits entre le 01/01/2018 et le 01/01/2030



1 320 logements produits entre le 01/01/2018 et le 01/01/2030



	Hiérarchisation des pôles identifiés dans le SCOT			Partie Actuellement Urbanisée (PAU) *issu du cumul des terrains mobilisables / densifiables / renouvellement urbain*		Zone A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat en EXTENSION de la Partie Actuellement Urbanisée		
				Détails communaux	*Total suivant les groupes définis par le SCOT*	*Volume à prévoir en extension urbaine*	*Densité minimale dans le SCOT*	*Surface maximale à mobiliser (en ha)*
Amboise	= / > 49%	1260	=/> 617	285	391	226	20	11,32
Nazelles-Négron (continuité urbaine d'Amboise)				102				
Pocé-sur-Cisse (continuité urbaine d'Amboise)				4				
Nazelles-Négron	= / > 19%		=/> 239	31	83	156	16	9,78
Pocé-sur-Cisse				9				
Cangey				27				
Limeray				16				
Chargé	= / < 32%		=/> 403	79	363	40	13	3,09
Lussault-sur-Loire				24				
Montreuil-en-Touraine				31				
Mosnes				68				
Neuillé-le-Lierre				9				
Noizay				49				
Saint-Ouen-les-Vignes				40				
Saint-Règle				28				
Souvigny-de-Touraine				35				
				837	**837**	**423**		24,19
					66,43%	*33,57%*		
					1260			

	Hiérarchisation des pôles identifiés dans le SCOT			Zone A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat en EXTENSION de la Partie Actuellement Urbanisée			OAP en extension de la PAU			
				Volume à prévoir en extension urbaine	*Densité minimale dans le SCOT*	*Surface maximale à mobiliser (en ha)*	*Nombre de logements projetés*	*Nom OAP*	*Surface OAP en extension*	*Densité réelle appliquée*
Amboise	= / > 49%	1260	=/> 617	226	20	11,32	226	AMB OAP3	11,37	20
Nazelles-Négron (continuité urbaine d'Amboise)										
Pocé-sur-Cisse (continuité urbaine d'Amboise)										
Nazelles-Négron	= / > 19%		=/> 239	156	16	9,78	52	NAZ OAP3	2,49	21
Pocé-sur-Cisse							90	POC OAP1	5,67	16
Cangey							14	CAN OAP2	1,47	10
Limeray										
Chargé	= / < 32%		=/> 403	40	13	3,09				
Lussault-sur-Loire										
Montreuil-en-Touraine							19	MO N OAP 1	1,61	12
Mosnes										
Neuillé-le-Lierre							21	NEU OAP1	1,42	15
Noizay										
Saint-Ouen-les-Vignes										
Saint-Règle										
Souvigny-de-Touraine										
				422		24,19	**422**		24,03	

		Recensements population			Evolution de la population			
		1999	2009	2014	A horizon 2030			
		Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4
		Taux de croissance projeté --->			**0%**	**+ 9,62%**	**+ ####**	**+ ####**
		Nombre d'habitants projeté --->			*28490*	*31231*	*31909*	*32764*
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2008 - 2008/2013			0,82%	1,14%	**0,00%**	**0,58%**	**0,71%**	**0,88%**
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	24 797	26917	28490	**28490**	**31231**	**31909**	**32764**
B	Résidences principales occupées	9971	11418	12187				
C	Nombre de résidences secondaires	723	655	708				
D	Nombre de logements vacants	696	1014	1011				
E	Nombre total de logements = B+C+D	11390	13087	13906				
F	Part des logements vacants en % = D/E	6,11%	7,75%	7,27%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B	2,49	2,36	2,34	2,24			
H	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B				532			
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES								
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G				12719	13942	14245	14627
J	**Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée** = I - B - H				0	1224	1526	1908
K	**Besoin total en résidences principales = H + J**				**532**	**1755**	**2058**	**2440**
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT								
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 6% en 2030 = 6,46% x N				927	1012	1033	1059
M	**Nombre de logements vacants : * à réoccuper et donc à déduire si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D**				**-84**	**1**	**22**	**48**
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS								
N	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030 = I + C + L				14354	15662	15986	16394
O	Besoin en production de logements neufs à partir du 01/01/2014 = K+M				448	1756	2080	2488
P	Production de logements neufs depuis le 01/01/2014 = **436**							
Q	**Besoin en production de logement neufs à partir du 01/01/2018 = K + M**				**12**	**1320**	**1644**	**2052**
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTIION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN								
R	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2018)	**20**						
S	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés à travers l'analyse de la capacité du tissu urbain	**837**						
T	Nombre de logements potentiels en changement de destination	**40**						
U	**Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O -P - Q - R**				**0**	**423**	**747**	**1155**

2.2.2 ANALYSE DE LA CAPACITE DE MUTATION ET DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse** (…) **les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés** (…), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) a révélé les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **4 types de terrain** :

- **Terrain mobilisable** : assimilé aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique. Application d'un taux de rétention foncière de 33% sur ces espaces densifiables ;

- **Terrain densifiable** : ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Application de 66% de rétention foncière sur ces espaces densifiables ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Aucun taux de rétention foncière ne s'applique sur ces sites car il s'agit de projets en cours ou de priorités pour les élus pour effacer des friches urbaines ;
- **Terrain non-mobilisable** : ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées.

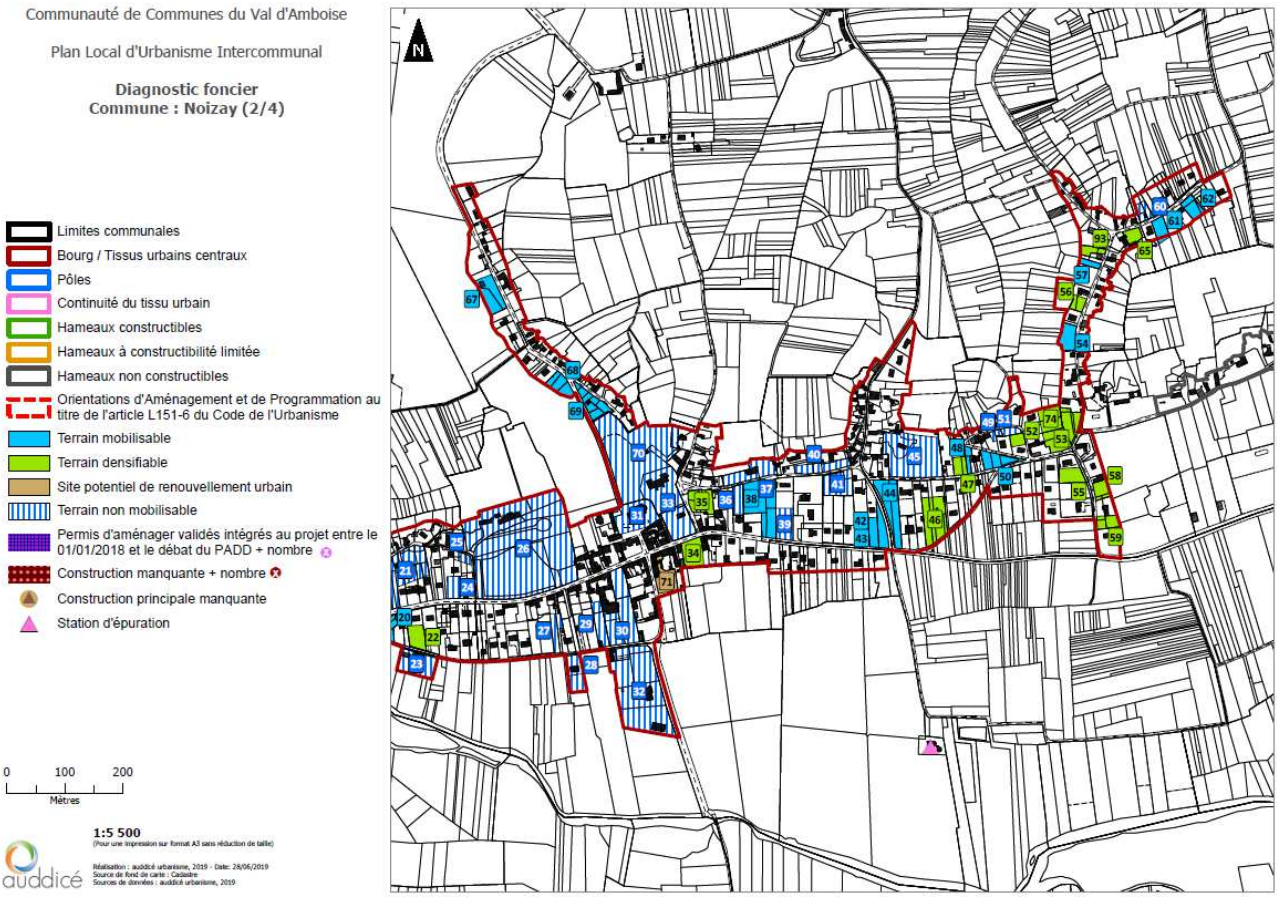
En tout, le diagnostic foncier et les opérations d'ensemble (sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation) mettent en avant un potentiel d'environ 1 226 logements d'ici 2030 comme l'illustre le tableau suivant :

	Projections de logements au regard de l'analyse du tissu urbain existant (net)				
	Terrains mobilisables	Terrains densifiables	Terrains en renouvellement urbain	Terrains en extension de la Partie Actuellement Urbanisée	TOTAL
Amboise	157	86	40	226	509
Nazelles-Négron	51	0	60	52	163
Pocé-sur-Cisse	7	5	0	90	102
Cangey	9	13	4	14	40
Chargé	51	28	0	0	79
Limeray	6	10	0	0	16
Lussault-sur-Loire	23	8	0	0	31
Montreuil-en-Touraine	16	15	0	19	50
Mosnes	45	23	0	0	68
Neuillé-le-Lierre	2	7	0	21	30
Noizay	26	20	3	0	49
Saint-Ouen-les-Vignes	13	24	0	0	37
Saint-Règle	17	11	0	0	28
Souvigny-de-Touraine	16	8	0	0	24
TOTAL	**439**	**258**	**107**	**422**	**1226**

** les opérations en renouvellement urbain sont toutes comptabilisées car des projets existent ou seront projetés sur ces espaces à l'horizon 2030*

L'analyse complète cartographique du diagnostic foncier est représentée en annexe de ce document.

Exemple de diagnostic foncier à Noizay



2.2.3 UNE DIMINUTION DES ZONES A URBANISER

Les **documents d'urbanisme communaux préalables au PLUi disposaient de 363 hectares de zones à urbaniser, dont un quart de leur superficie situé à Amboise. Le PLUi a rapporté cette surface à 137 ha** comprenant aussi bien les zones à vocation économique que les zones destinées à l'habitat.

Le tableau suivant expose les différentes superficies allouées au développement communal dans les documents d'urbanisme communaux (au 31/12/2017) et dans le PLUi.

	Documents d'urbanisme communaux						PLUi				
	Total zones AU (en ha)	1AU (en ha)	2AU (en ha)	% des zones AU de la CCVA	Superficies destinées principalement à l'habitation (en ha)	Déjà consommé à vocation d'habitations (en ha)	Total zones AU (en ha)	1AU (en ha)	2AU (en ha)	% des zones AU du PLUi	Superficies destinées à du logement (ha)
Amboise	89,20	37,91	51,29	**24,53%**	29,41	14,00	38,45	38,45	0,00	**28,19%**	11,37
Nazelles-Négron	14,10	6,80	7,30	**3,88%**	13,10	0,00	2,49	2,49	0,00	**1,83%**	2,49
Pocé-sur-Cisse	36,50	3,80	32,70	**10,04%**	29,30	1,50	5,67	5,67	0,00	**4,16%**	5,67
Cangey	21,00	21,00	0,00	**5,78%**	2,82	0,00	1,47	1,47	0,00	**1,08%**	1,47
Limeray	1,00	0,80	0,20	**0,28%**	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Chargé	56,61	46,13	10,48	**15,57%**	0,00	0,00	56,60	33,20	23,40	**41,50%**	0,00
Lussault-sur-Loire	34,30	28,90	5,40	**9,43%**	9,40	1,60	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Montreuil-en-Touraine	5,70	0,00	5,70	**1,57%**	4,60	0,00	1,61	1,61	0,00	**1,18%**	1,61
Mosnes	13,50	8,50	5,00	**3,71%**	13,50	0,30	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Neuillé-le-Lierre	5,70	1,50	4,20	**1,57%**	5,70	0,00	1,42	1,42	0,00	**1,04%**	1,42
Noizay	2,60	2,60	0,00	**0,72%**	2,60	0,50	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Saint-Ouen-les-Vignes	24,10	14,00	10,10	**6,63%**	10,10	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Saint-Règle	47,42	10,91	36,51	**13,04%**	2,44	2,44	28,67	8,10	20,57	**21,02%**	0,00
Souvigny-de-Touraine	11,90	11,90	0,00	**3,27%**	11,90	2,30	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
TOTAL	**363,63**	**194,75**	**168,88**	**100%**	**135,87**	**22,64**	**136,38**	**59,00**	**43,97**	**100%**	**24,03**

Le projet politique qui a conduit la Communauté de Communes du Val d'Amboise à définir ses nouvelles zones à urbaniser s'est basé sur le constat d'un nombre trop important de zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme communaux, ne correspondant plus aux volontés politiques locales.

La surface projetée (en extension) traduite dans le PLUi pour le volet habitat montre un effort de réduction de presque 80% entre les PLU et le PLUi (24,03 ha de surfaces en extension dédiés dans le PLUi à l'habitat).

2.3 JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.3.1 VALORISER LE PAYSAGE REMARQUABLE LIGERIEN

Conserver les perspectives paysagères remarquables

Le territoire comprend un certain nombre d'éléments patrimoniaux emblématiques et exceptionnels qui participent à son attractivité touristique. Si certains disposent d'une protection au titre des Monuments Historiques ou des Sites ; d'autres, la grande majorité, ne bénéficient d'aucune protection règlementaire visant à leur sauvegarde.

Protéger les espaces viticoles identitaires du territoire

Sur les coteaux de la Loire, les vignobles structurent et rythment le paysage. La vigne offre des paysages ouverts souvent remarquables, éminemment caractéristiques du Val de Loire : parcelles à flanc de coteau surplombant la Loire, sur les terrasses dominant le Val ou entourant la ville.

L'ensemble des productions viticoles fait l'objet d'une inscription en aires d'**Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)**, garantissant une qualité de production. Les aires présentent des enjeux qui doivent être hiérarchisés avec le monde viticole. Ce motif paysager qu'elles composent comprend des **éléments identitaires du Val de Loire (vignes, murets, maisons de vignes, bâtis traditionnels) et leur préservation en dehors des enveloppes urbanisées** est garante de l'intégrité des paysages.

Maintenir les coupures d'urbanisation

Les coupures vertes sont composées d'un espace de respiration mais également d'une gestion qualitative des lisières urbaines. Elles ne sont pas nécessairement vierges d'urbanisation. Des éléments bâtis y sont implantés, ils sont en général :

- des espaces patrimoniaux, qui peuvent être de grandes propriétés (bâtisse remarquable et parc paysager associé) ;
- des limites naturelles (coteau, vallon) et des motifs de paysage emblématiques du Val de Loire (par exemple les vignes même sur des parcelles réduites – leur implantation est historique, identitaire et donc emblématique) ;
- des espaces publics et / ou des équipements ;
- des éléments identitaires de ces territoires (exemple des châteaux, des maisons de vignes, des murets.

De manière générale, ces coupures vertes sont qualitatives, mais certaines sont étroites et par conséquent fragiles, à l'instar de quelques ruisseaux ou corridors boisés qui marquent des ruptures naturelles dans un environnement bâti dense.

Préserver de toute urbanisation les côteaux des bords de Loire et de l'Amasse

Face aux enjeux d'inondations, l'urbanisation a souvent été remontée sur les coteaux sous forme d'habitat groupé. Le paysage a ainsi subi des mutations rapides et profondes liées à la pression urbaine.

Encadrer les destinations autorisées dans l'environnement immédiat des troglodytes

La Communauté de Communes est riche en troglodytes creusés en coteaux. Il s'agit d'un élément identitaire fort. Ce patrimoine est doublement menacé :

- par la perte de valeur d'usage (peu de vestiges troglodytiques sont encore aménagés en habitation) ;
- par les contraintes techniques et notamment la gestion du risque cavité/effondrement/chute de blocs généralement associé à leur localisation et à leur environnement.

Poursuivre la valorisation des bords de cours d'eau (Amasse, Ramberge, Cisse)

La plupart des usagers des cours d'eau (résidents ou touristes extérieurs) viennent sur le territoire pour la fréquentation des bords de la Loire mais aussi des cours d'eau.

Veiller à l'intégration du bâti agricole

L'exploitation agricole est un ensemble comprenant des bâtiments, des accès, des annexes, des clôtures et parfois l'habitation de l'exploitant. L'accompagnement végétal participe à l'intégration paysagère tout en agrémentant le cadre de vie de l'exploitant.

En entrée de village :

L'impact d'une exploitation implantée en entrée de village est fort. Dans le « village-rue », les entrées sont particulièrement sensibles à ces implantations. La construction systématique de bâtiments agricoles aux entrées de village dénature et banalise l'image du village. L'alternance des volumes évite d'imposer un front bâti uniforme en entrée de village.

Sur des paysages plus ouverts :

L'impact paysager d'un bâtiment situé en milieu ouvert peut être plus important qu'en périphérie du village. Le relief et les structures végétales permettent d'intégrer les bâtiments.
Une haie brise-vent ou une plantation de bosquets d'arbres et arbustes, composées d'essences locales, permet d'intégrer le bâtiment dans son environnement en filtrant le regard. Elle peut protéger celui-ci du vent et participe au maintien de la richesse de la biodiversité. Les essences locales se reproduisent spontanément à l'état naturel. Elles sont adaptées au sol et au climat de la région et sont plus résistantes aux maladies. Elles s'intègrent de fait au paysage.

2.3.2 UNE PLANIFICATION TERRITORIALE LIEE A LA TRANSITION ENERGETIQUE

Intervenir sur la modération, la destination et la réservation du foncier
La question foncière dans les espaces naturels et ruraux apparaît de plus en plus comme un enjeu majeur. Le foncier est le support de l'activité agricole et forestière et des autres activités économiques. Sur le territoire du Val d'Amboise les espaces agricoles, forestiers et naturels dominent largement le territoire ce qui n'enlève en rien la sensibilité de ces espaces au gré des consommations observées depuis plusieurs décennies. Un scénario au fil de l'eau reproduit sur la dernière décennie 2007/2017 conduirait à consommer de nouveau plus de 60 ha de terres agricoles, forestiers ou de milieux naturels.

Projeter une performance énergétique et environnementale dans les opérations d'aménagement
Les élus souhaitent appuyer les démarches de développement durable intégrées à la conception des opérations.

Adopter des solutions de mobilité durables
La perspective d'une mobilité durable ne passe pas exclusivement par la gestion du moyen de déplacement mais par la gestion du pourquoi et du comment l'usager est amené à se déplacer. Sur le territoire du Val d'Amboise l'usage de la voiture est une réalité répondant à des besoins ne pouvant être satisfaits intégralement par des moyens alternatifs. L'usage et le moyen de déplacement introduit la question du support et donc du réseau viaire. Dans une réalité économique rurale où l'équilibre financier d'une opération réside bien souvent dans la bonne maitrise de ces réseaux viaires, il convient d'y ajouter un objectif de limite d'emprise de ces réseaux viaires permettant :

- une limite dans l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- une baisse des besoins en matières premières pour la construction de l'opération et donc une gestion raisonnées des consommables propres à la construction de l'opération ;
- une gestion des flux sécurisés par des vitesses ralenties (se croiser sur de plus faibles emprises ou avec l'usage de sens unique de circulation).

Faire de la Boitardière un parc d'activités à énergie positive
Les zones d'activité économique offrent de nombreuses opportunités et synergies pour développer une utilisation rationnelle de l'énergie et mettre en œuvre des nouveaux procédés énergétiques efficaces et renouvelables.
Développer une approche énergétique intégrée entre entreprises sur les parcs d'activités permet d'agir sur la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre puis d'expérimenter et de déployer de nouvelles technologies adéquates.
Le PCAET de la Communauté de Communes du Val d'Amboise a fait de ce sujet une action à part entière en visant :

- la maîtrise des consommations d'énergie dans la zone de la Boitardière,
- la production d'énergies renouvelables et l'énergie de stockage ou de récupération.

Le PLUi vient ainsi conforter les objectifs du PCAET.

Affirmer la place du végétal et l'imperméabilisation limitée des sols pour lutter contre le réchauffement climatique

Les élus souhaitent ainsi intégrer le végétal dans un rôle de maitrise des plus hautes températures et les espaces verts comme supports à la gestion des eaux pluviales à travers des fonctionnalités (cumulées) hydrauliques, écologiques et paysagères.

Soutenir le potentiel de production d'énergies durables respectueuses de l'environnement sensible du val d'Amboise

Le développement des énergies renouvelables et de récupération, peu ou pas émettrices de gaz à effet de serre, apparaît comme un levier essentiel pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et limiter les émissions de polluants et de gaz à effet de serre.

2.3.3 CONCILIER LE PATRIMOINE BATI ET LES FORMES URBAINES AVEC L'EVOLUTION DES MODES DE VIE

Permettre le changement de destination du bâti remarquable en zone naturelle et agricole

Le changement de destination d'anciennes granges vers des usages d'hébergement touristique peut s'avérer particulièrement intéressant pour assurer la reconversion de ces beaux volumes bâtis. Le territoire communautaire est riche d'un patrimoine bâti composé principalement d'anciennes constructions agricoles, mais également d'annexes de propriétés.

Concilier l'identité patrimoniale du bâti ancien et sa performance énergétique

L'inscription de certaines constructions (habitées ou non) en front de coteaux peut conduire à une limitation d'entrée de lumière au sein du bâti. Ce bâti peut être compris dans les tissus urbains denses (bourgs ou hameaux) ou de façon plus isolée dans un lieu-dit ou enclavé entre le front de côteau et une route de desserte.

Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux

Les tissus centraux de chacune des communes du territoire sont plutôt des bourgs ruraux pour lesquels le patrimoine végétal est largement présent notamment sur les secteurs d'entrée de ville et entrée de bourg. L'identité des hameaux réside sur le même facteur de qualité paysagère et végétale. La qualité du cadre de vie de ces ensembles bâtis passe par la préservation de ces espaces non bâtis.

Protéger les bâtisses et leurs parcs boises de la pression foncière immobilière

La qualité du paysage local se traduit aussi dans l'histoire de ses demeures, maisons bourgeoises, manoirs auxquels sont très souvent associés des parcs paysagers privés remarquables. Si la visite même de ces sites n'est pas autorisée, leur perception depuis l'espace public contribue à l'identité patrimoniale remarquable et identitaire du territoire.

2.3.4 AFFIRMER LE QUARTIER DE LA GARE D'AMBOISE COMME POLE DE VIE

Favoriser la mixite fonctionnelle

Le quartier de la gare offre aujourd'hui l'opportunité de diversifier et de renforcer sa fonction de centralité. Dans un contexte de raréfaction pétrolière et de prix élevé de l'énergie où l'utilisation des transports collectifs devrait augmenter, les gares deviennent des lieux davantage fréquentés. Elles ont un rôle stratégique qui devrait se renforcer par le déploiement des fonctions d'habitat, commerce, équipement... Le devenir de ces quartiers constitue un des enjeux d'aménagement et de développement territorial.

Requalifier le secteur de la gare par l'effacement des friches et espaces délaisses

Il convient de relever que dans un contexte où le renouvellement urbain est privilégié à l'extension urbaine et où le foncier en centre-ville se fait rare, le quartier de la gare est encore constitué en partie de friches et/ou d'espaces dégradés ce qui représente des opportunités importantes de reconquête.

Asseoir un pôle d'équipements publics

Dans le contexte urbain où elle se trouve, la gare joue un rôle à différentes échelles. C'est avant tout un lieu de passage mais elle peut développer un rôle d'équipements selon les besoins et les opportunités. La présence de services est aussi facteur d'attractivité d'une gare.

Concilier le développement du pole gare et la gestion du risque d'inondations

Le quartier de la gare revêt plusieurs intérêts croisés : celui d'un pôle de services, d'équipements et de commerces mais aussi celui d'un programme de constructions de logements recherchés dans un environnement « gare ». Dans une grande partie du secteur de la gare, les risques de submersion sont réels et vérifiés sur les cartes recensant les zones de dissipation de l'énergie, préludes du futur Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Faciliter une mutualisation du stationnement

La Communauté de Communes n'a pas pour ambition d'user de nouvelles acquisitions foncières pour assurer l'offre de stationnement, il s'agit plutôt d'optimiser les espaces existants et de mutualiser certains espaces sur des fonctions compatibles.

2.3.5 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE

Favoriser l'offre en hôtellerie

L'activité touristique est visible toute l'année sur le secteur du Val d'Amboise. Toutefois, quelques périodes ciblées (printanière et estivale) constituent des pics de fréquentation touristique qu'il convient de considérer au regard des capacités d'accueil des hébergements hôteliers. Une offre complémentaire haut de gamme doit avoir sa place sur le territoire.

Permettre les aménagements du site du Verdeau à Charge et du camping de mosnes

Les élus souhaitent affirmer les sites du Verdeau et du camping de Mosnes (camping de la Poterie) comme espaces naturels de détente et de découverte des bords de Loire. Les sites sont importants pour l'activité touristique.

Créer un site dédié au développement de loisirs autour de l'Aquarium de Touraine

L'aquarium de Touraine est un des sites stratégiques du tourisme communautaire. Le site accueille du public qui vient pour l'équipement en lui-même mais aussi pour son environnement.

Permettre le développement du camping de Cangey Garenne Saint Thomas

Le camping projeté sur deux phases est fondé sur les critères suivants :

- une carence en hébergements de plein-air, haut de gamme sur le secteur d'Amboise ;
- une accessibilité du site vers Amboise et l'échangeur sur l'A10.

Soutenir l'implantation de loisirs touristiques respectueux de l'environnement

La qualité des paysages observés sur le territoire induit la croissance d'un tourisme vert qui apparait comme un relai du tourisme patrimonial. Certains projets touristiques rejoignent la cible de loisirs touristiques sans nécessairement rejoindre celle de l'hébergement touristique.

Encadrer l'émergence des centres équestres dans les zones agricoles

La loi relative au développement des territoires ruraux parue en février 2005 classe les activités équestres en activités agricoles. Elles concernent les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exception des activités de spectacles.
Cette définition a été modifiée par la suite et étendue aux activités suivantes :

- entraînement des chevaux de course (y compris la prise de pension),
- débourrage, dressage et entraînement des chevaux de sports, de loisirs ou pour l'utilisation dans le travail. Cela concerne notamment les cavaliers professionnels,
- exploitation d'un centre équestre (cours d'équitation, prise en pension, location à des fins de promenades ou de randonnées),
- utilisation dans la traction hippomobile, le débardage et le travail agricole à façon.

2.3.6 AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DES ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES

Phaser l'ouverture à urbanisation de la ZAC de la Boitardière

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Boitardière est projetée sur une surface globale de près de 130 ha dont une partie est réellement commercialisable à l'horizon 2030.

Qualifier les espaces vus et partages de la zone de la Boitardière

La zone d'activité de La Boitardière « pèse » aujourd'hui 2 200 emplois. Depuis une dizaine d'années, cette zone gérée par Val d'Amboise et située sur les communes d'Amboise, Chargé et Saint-Règle est en développement. Mais elle va manquer de foncier disponible, à court et long terme. Elle présente une organisation de l'espace vieillissante, sans esthétique du bâti, avec une signalétique à moderniser, un stationnement anarchique et des infrastructures pour les piétons et les cyclistes inexistantes ou dangereuses.
Si la vocation initiale de la Zone de la Boitardière « Zones Industrielles » était au départ d'éloigner les fabriques et les usines de la population, en regroupant à l'extérieur de la ville les activités avec certaines nuisances, on tente aujourd'hui de rendre ces espaces plus humains. D'autres besoins se dessinent aussi lors de la création de ces sites : la sécurité des locaux et des personnes, la proximité du site avec les grands axes de circulation, une circulation fluide, une signalétique performante à l'intérieur de la zone, l'accès aux technologies actuelles (réseau haut débit, voire très haut débit, etc.). De plus, les entrepreneurs cherchent de nos jours à rendre la vie de leurs salariés plus agréable, en proposant notamment des offres de transport en commun adaptées aux horaires de travail et aux lieux d'habitation. La restauration, la mise à disposition de salles de réunions sont autant d'éléments jugés utiles, et les différents services ou autres activités tertiaires (hôtels et crèches d'entreprise par exemple), sont aujourd'hui de plus en plus présents dans ces nouveaux « villages d'entreprises».

Conforter les autres zones d'activités existantes (Sables-Saint-Maurice, Poujeaux, Prieure, Mosnes)

Le développement économique renvoie à la capacité d'organiser l'offre foncière. Dans un contexte de forte pression sur les terres agricoles, pour répondre à la fois aux besoins économiques, d'infrastructures, d'équipements et de logements, la question de la maîtrise et de l'optimisation du foncier est devenue très prégnante, traduite ainsi dans le SCOT qui fixe des objectifs mesurés dans les opportunités d'extension.
Le fait résidentiel est le principal moteur de cette artificialisation. Pour autant, les surfaces dédiées aux activités commerciales, industrielles et artisanales pèsent également substantiellement dans le bilan de la consommation foncière. L'occupation moyenne du bâti représente 30% de la superficie des parcelles des zones d'activités. Les espaces naturels de plus en plus convoités et supports d'enjeux de productions alimentaires et d'environnement (biodiversité, eau, énergie…) conduisent les élus à une gestion économe et plus durable des sols. L'effort porté principalement sur l'habitat, à travers la densification et les nouvelles formes urbaines est à traduire dans l'optimisation des zones d'activités économiques. L'offre foncière pour les

activités économiques a toujours tendance à privilégier un mode de développement périphérique et extensif. Il ne s'agit plus là d'optimiser des ressources foncières dites disponibles car ce sont parfois des réserves foncières liées à des stratégies privées de développement inscrites sur un court, moyen ou long terme par les entreprises occupantes.

Favoriser les liaisons interquartiers sécurisées

Par son enjeu touristique déjà observé et exploité sur le territoire, le Val d'Amboise dispose de nombreux passages et tronçons de rues accessibles aux piétons et/ou aux cycles. Les nouvelles opérations compléteront ce réseau en aménageant de nouvelles portions de voies et en ouvrant de nouveaux passages (emplacements réservés) afin de permettre une mise en réseau de l'ensemble de ces équipements et quartiers.
La requalification des espaces économiques (activités) ajoutée à la mise en œuvre de nouvelles opérations d'ensemble sur des terrains nus sont deux points sur lesquels il parait important de concentrer les efforts. L'enjeu de mobilité durable et sécurisée réside aussi dans la connexion entre ces espaces existants et / ou à requalifier et les nouveaux pôles de vie ou habités.

2.3.7 FAVORISER LA CROISSANCE DE L'ECONOMIE LOCALE

Permettre la diversification et l'installation de sites de production agricole

La qualité paysagère du territoire du Val d'Amboise est un enjeu majeur pour le cadre de vie et aussi pour l'économie touristique locale. Pour autant l'agriculture est un pilier de l'économie locale. Les possibilités de constructions de bâtiments agricoles dans l'espace rural sont déjà largement encadrées par les enjeux figés du territoire : relief marqué, secteurs inondables, mitage de l'espace, la proximité récurrente d'habitat diffus induisant de fait des périmètres de réciprocité à prendre en compte.
L'activité agricole joue, depuis toujours, un rôle vital pour le territoire par ces exploitations agricoles mais aussi par les entreprises agro-alimentaires installées sur le territoire.

Les grandes unités agricoles pas forcément liées à la présence d'aires d'appellation méritent d'être pérennisées par des zones agricoles dans le plan local d'urbanisme.
La qualité de l'espace agricole est aussi celle de :

- l'unité parcellaire et sa forme parcellaire ;
- du lien de proximité avec l'exploitation agricole visée (ou ses bâtiments) ;
- de la qualité d'accès des parcelles cultivées.

Affirmer la vocation agricole de certaines réserves foncières existantes

> Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) ont été créées par la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999. L'exposé des motifs précise le contexte de cette création : *« Il est apparu nécessaire de prendre des dispositions permettant de maîtriser les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol susceptibles de modifier durablement le potentiel agronomique et biologique, afin d'éviter la destruction non maîtrisée de l'espace agricole et forestier dans les zones périurbaines. »*.

La ZAP constitue une servitude d'utilité publique. La ZAP a ainsi pour but de protéger l'espace agricole et forestier, en milieu péri-urbain. Deux critères pour le classement des espaces agricoles sont utilisés :

- la qualité de leur production,
- leur situation géographique.

Il s'agit ici d'affirmer la ZAP existante à Amboise.

Soutenir les projets de maraichage

La Communauté de Communes du Val d'Amboise s'est engagée dans un Projet Agricole et Alimentaire Territorial (PAAT) et dans un Plan Climat Air Energie Territorial qui expriment une volonté de réinstaurer le

maraîchage. Le foncier agricole constitue un levier d'action supplémentaire que les élus souhaitent mettre à profit des professionnels.

Figure 1: *Localisation du projet de maraîchage à Nazelles-Négron*

Préserver les aires d'appellation d'origine protégée

L'agriculture, et plus spécifiquement sur le territoire du Val d'Amboise la viticulture, est vectrice d'activités économiques pour les communes mais participe aussi au développement du tourisme vert (vente au chai, route des vins, tourisme œnologique, randonnées dans les vignes). Or, la disparition d'une parcelle classée en AOC entraîne une perte irrémédiable pour le vignoble. En effet, l'aire de production AOC ne peut être étendue, ni délocalisée.

Favoriser la production d'énergies renouvelables respectueuse des milieux agricoles et naturels

Les élus souhaitent autoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les espaces agricoles à condition que cela n'interfère pas avec l'activité agricole.

Faciliter les possibilités de transmission des exploitations agricoles

Ce choix parait important pour éviter :

- de constater un mitage croissant de l'habitat et de l'activité économique (autre que agricole) dans l'espace agricole ;
- de contribuer à augmenter le trafic de produits, matériaux et le transport de personnes (et donc l'émission de gaz à effet de serre).
- d'augmenter le risque de conflits d'usage sur les pratiques de culture et de mobilité des engins.

Permettre l'évolution des entreprises existantes

Sur leur parcelle ou au sein d'une zone d'activités, les entreprises ont besoin de règles d'implantation souples pour ne pas entraver leur développement, d'une réactivité dans la réponse à leurs besoins d'évolution et d'une visibilité dans le temps et dans l'espace pour garantir leur pérennité.

Autoriser les activités artisanales dans les bourgs et hameaux densifiables

Cet objectif vise à soutenir la mixité fonctionnelle des espaces urbanisés en évitant un usage strictement résidentiel des bourgs ou hameaux. Il permet de rapprocher les lieux d'habitation des lieux de travail dans une perspective de limitation des déplacements.

Affirmer les boisements dans le cadre de vie et l'économie locale

Les massifs forestiers sont une composante de la zone naturelle (N) qui participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone, source de biodiversité, aménités…) et à la qualité du cadre de vie. Les forêts d'Amboise, le Bois du Feuillet et les coteaux boisés sont des entités très différentes dans leur configuration, leurs essences et leur mode d'exploitation.

La forêt n'a pas qu'une dimension paysagère et écologique, elle est avant tout un espace de production géré durablement pour assurer son renouvellement et doit être considérée comme une composante à part entière de l'économie locale. Elle connaît actuellement un développement lié aux nouveaux débouchés dans le domaine de l'aménagement, de la construction et de l'énergie. Les principaux enjeux de la filière sont d'une part, d'assurer le renouvellement de la ressource et d'autre part, d'améliorer la mobilisation du bois. A cet effet, le développement des Plans Simples de Gestion (PSG) durable est une priorité afin d'optimiser la valorisation de la ressource.

2.3.8 SOUTENIR UNE PRODUCTION DE 1320 LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

Affirmer le rôle de la centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines

Le SCOT ABC inscrit dans l'analyse de son bassin de vie fonctionnel le rôle déterminant que tient le pôle urbain central. Moteur d'équipements, de services, de commerces et donc d'emplois, l'armature territoriale du Val d'Amboise est caractérisée par une tâche urbaine centrale concernant trois communes (Amboise, Pocé-sur-Cisse et Nazelles-Négron). Toutefois si la tache urbaine de la ville centre d'Amboise est connectée à des continuités urbaines rattachées aux communes de Pocé-sur-Cisse et Nazelles-Négron, ces deux communes voient leur part principale de logements s'inscrire sur des secteurs plus éloignés, séparés par une rupture naturelle ou agricole vis-à-vis du pôle majeur. La notion de pôle majeur des trois communes s'inscrit plus logiquement comme le partage et la continuité d'un tissu urbain à vocation principale économique.

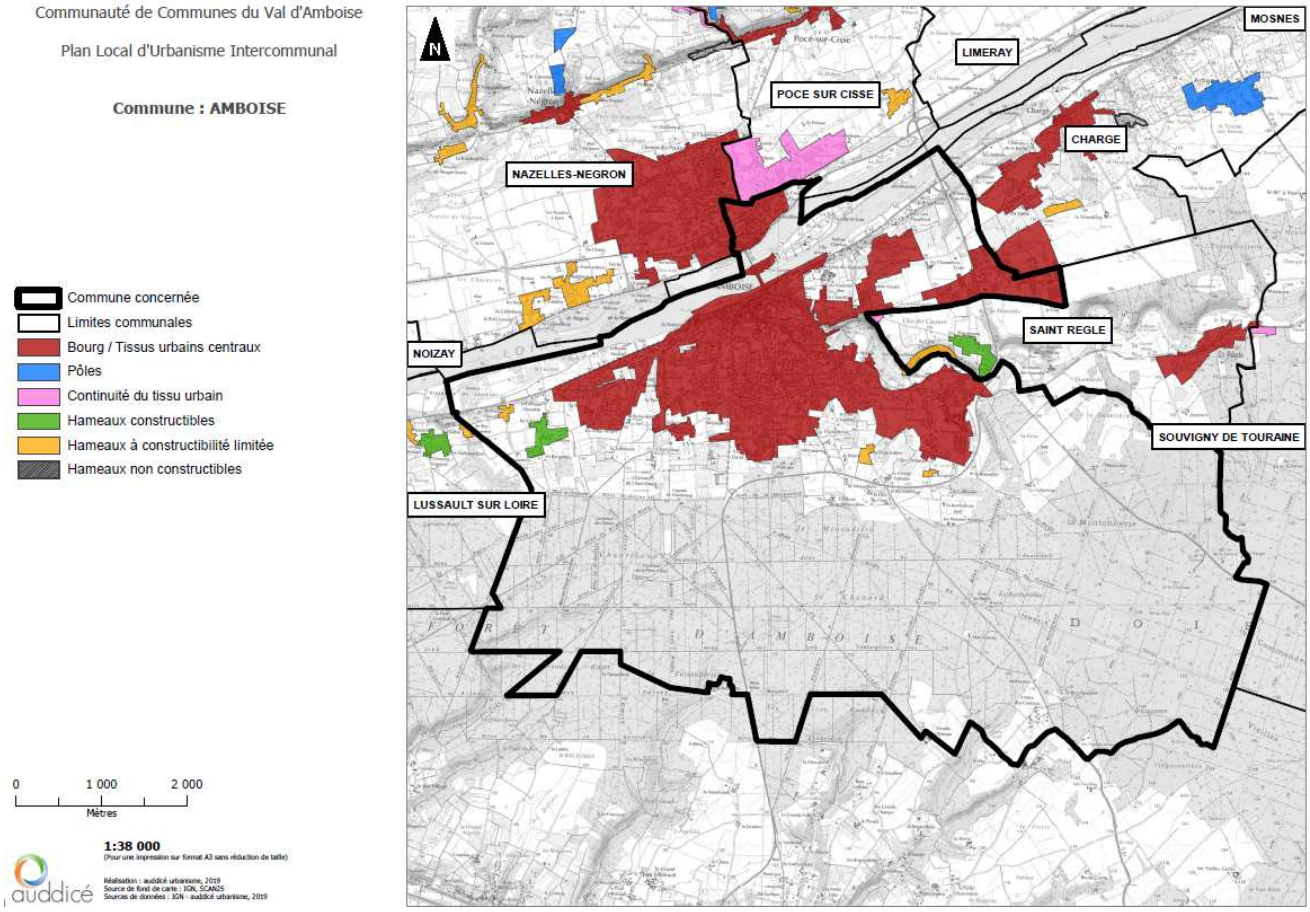


Figure 2: *Illustration du travail cartographique mené sur l'armature territoriale*

Projeter des relais de croissance a Nazelles-negron, Pocé-sur-Cisse, Cangey et Limeray

Les pôles relais sont des éléments essentiels de la qualité de vie locale. Ils offrent aux populations la plupart des fonctions urbaines dont elles ont besoin au quotidien. Aussi leur position géographique dans le schéma de mobilité (même si les transports en commun sont peu développés) est intéressante pour les migrations domicile / travail.

Conforter les villages relais des centres-bourgs contraints

Parfois contraints par le relief ou le risque d'inondations ou un enjeu agricole ou viticole majeur, certains bourgs ont longtemps trouvé un relais de développement dans un autre secteur de la commune. Fidèle à une vision exclusivement communale, le bourg d'une commune est longtemps resté comme le lieu de distribution des produits de première nécessité. Il était donc important de projeter un développement le plus près possible du bourg lorsque celui-ci était contraint. L'effacement des limites communales permet de réorienter certains choix en matière de planification et de soutenir les entités urbaines déjà structurées.

Projeter une évolution de population adaptée aux dynamiques observées

Le choix des projections démographiques s'appuie sur trois éléments :

- Un territoire sensible aux risques naturels, riche au regard de la biodiversité observée et reconnue sur la valeur agronomique de ses sols.
- Les dynamiques démographiques observées depuis 1999 ;
- Les scénarios de desserrement des ménages et de réoccupation des logements vacants présentés dans le SCOT approuvé en 2018 et une stabilisation du nombre de résidences secondaires ;

Pour conserver la population actuelle, le territoire devrait produire de nouveaux logements en raison du phénomène de desserrement des ménages qui n'épargne pas l'intercommunalité, et qui s'observe d'ailleurs à toutes les échelles. Ce phénomène traduit des changements de mode de vie qui sont observés sur l'ensemble du territoire national.

De manière générale, plus l'offre d'équipements, commerces et services est importante dans un type de commune, plus l'objectif de croissance démographique est ambitieux, ce qui est l'une des traductions de la notion de proximité et des objectifs de diminution des distances de déplacements.

Accueillir les nouvelles populations au sein de secteurs sécurisés et durables

La projection d'une évolution sensible de la population conduit à s'assurer du choix raisonné et structuré des nouvelles zones à bâtir notamment pour la sécurité des personnes et des biens.

Soutenir la production de logements à proximité des pôles d'emplois majeurs

L'enjeu de telles politiques est de favoriser la compacité autour de polarités centrales et secondaires, afin de rapprocher les ménages des noyaux d'emploi, et de limiter l'étalement urbain. Les élus souhaitent intégrer la transversalité des compétences communautaires en concertation étroite avec la réalité économique du territoire, des entreprises, dont les attentes se sont accrues. Ces préoccupations vont dans le sens d'une maitrise des trajets domicile / travail et d'une limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Sur les secteurs prévus en extension à l'urbanisation, il est prévu de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer leur valorisation et l'optimisation de leur urbanisation.
Ainsi le PLUi favorise la création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée, en renouvellement urbain et en densification, et limite les besoins en extension de l'urbanisation existante.

Valoriser les services de santé dans l'attractivité résidentielle

Le maintien à domicile constitue un maillon essentiel de la stratégie communautaire pour l'accueil des personnes âgées. Il est défini qu'un logement adapté est celui qui favorise au maximum l'autonomie, le lien social et la sécurité des personnes âgées, à travers une bonne articulation entre l'espace public et le logement, sans rupture au niveau de la chaîne d'accessibilité.
Il doit être possible pour une personne âgée, dans un rayon de 500 mètres de trouver des commerces de proximité, des transports en commun et des services de santé (médecin généraliste au minimum), de se déplacer sans contrainte au niveau des espaces extérieurs et des parties communes et de vivre de la manière la plus autonome possible à l'intérieur du logement.

Tisser des liens de proximité et d'accessibilité entre les équipements scolaires et les nouveaux secteurs habites

Le resserrement des équipements de proximité et la mise en place d'un nouveau rapport au temps bousculent le rapport à l'espace et donc la répartition des logements en fonction de ces équipements. La notion

d'équipements est renvoyée pour plusieurs communes à la seule présence d'une école (ou de classes rattachées à un RPI).
Aussi la proximité d'un équipement ne signifie pas accessibilité même si cette dernière se résume souvent sur le territoire à l'usage d'une voiture individuelle. La production de logements est un outil indispensable à la pérennité de classes voire d'écoles. Dans un secteur géographique attractif comme la vallée de la Loire, les menaces portées sur les écoles ne feraient qu'accélérer le phénomène de vieillissement de la population qui reste soutenu par un solde migratoire positif des personnes seniors sur le territoire du Val d'Amboise (installation à la retraite professionnelle des actifs)

Améliorer la fonctionnalité et l'unité des formes urbaines existantes des communes rurales
Le développement du lotissement pavillonnaire est parfois le résultat de l'échec des nouveaux modes de vie des années 1980/90. Ce qui donne à ce phénomène un aspect exceptionnel, c'est son ampleur, son statut quasi-monopolistique dans la construction neuve en périphérie et l'empreinte qu'il laisse dans les paysages. Dans ces quartiers contemporains, les espaces publics sont peu nombreux et de conception sommaire. Dans le territoire du Val d'Amboise, ce phénomène s'est intensifié depuis les années 1980. Il donne lieu à des formes urbaines fermées sur elles-mêmes : quartiers non-traversant, en impasse ou en raquette. Le parcellaire est généralement répétitif, l'architecture assez monotone, les produits proposés sur le marché étant peu originaux, et pastichant parfois les particularités ligériennes ou tourangelles. L'attention de plusieurs élus ajoutée à celle des Architectes des Bâtiments de France a permis d'éviter certaines nouvelles « verrues » urbaines.

2.3.9 REPONDRE AUX BESOINS QUALITATIFS EN MATIERE D'HABITAT

Produire de petits logements au sein du pôle majeur et des pôles relais
Une nouvelle offre en petits logements est à créer afin de permettre aux ménages d'effectuer l'intégralité de leur parcours résidentiel au sein du territoire du Val d'Amboise. La remise sur le marché des logements anciens permettrait de répondre à une double problématique : offre de petits logements à faibles loyers et limitation de l'urbanisation. De plus un certain nombre de logements conventionnés vont « retomber » dans le marché et donc sortir du champ du logement social.

Encadrer la taille minimale des logements dans le pôle majeur
La lutte contre l'habitat indigne est un souci constant. Dans ce cadre, la loi impose de donner à la location un logement décent[1], lorsqu'il constitue la résidence principale du locataire. Le logement ne doit pas présenter de danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants. Il doit également avoir une taille suffisante. Au-delà des

[1] Le logement doit disposer, au moins, d'une pièce principale qui aura :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres,
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

La surface habitable d'un logement correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Toutefois, l'on ne doit pas prendre en compte :

- les parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre,
- les combles non aménagés,
- les caves et sous-sols,
- les remises et garages,
- les terrasses, loggias, et balcons,
- les séchoirs extérieurs au logement,
- les vérandas, et certains volumes vitrés,
- les locaux communs et autres dépendances des logements.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables multipliées par les hauteurs sous plafond.

règles qui sont déterminées par un décret du 30 janvier 2002 relatif au logement décent, le territoire du Val d'Amboise fait face à des pressions immobilières très hétérogènes principalement liées à des demandes d'offres en hébergement touristique très ciblées et notamment sur la ville centre d'Amboise.
La loi ALUR a encadré les travaux de division d'une même maison en plusieurs habitations en prévoyant leur interdiction notamment si la surface créée par division est inférieure à 14 m² concernant la surface intérieure du logement et 33 m³ de volume habitable. Les logements créés à l'intérieur d'une maison doivent également faire l'objet de raccordements aux réseaux, ainsi que de diagnostics amiante et plomb s'il s'agit d'un aménagement dans une construction ancienne.

Améliorer l'offre en logements pour les personnes âgées

Les résidences autonomie sont conçues pour accueillir dans un logement des personnes âgées majoritairement autonomes qui ne peuvent plus ou n'ont plus l'envie de vivre chez elles (à cause d'une baisse de revenus, de difficultés d'accès aux commerces, d'un sentiment d'isolement…). Les résidences autonomie accueillent les personnes seules ou les couples.

Vivre dans une résidence autonomie permet de :

- continuer à vivre de manière indépendante ;
- bénéficier d'un environnement plus sécurisé ;
- utiliser des services collectifs : restauration, ménage, animations… ;
- avoir un loyer modéré.

Les résidences autonomie ne sont pas, en principe, destinées à recevoir des personnes qui ont besoin de soins médicaux importants ou d'une assistance importante dans les actes de la vie quotidienne.
Les soins médicaux et les soins courants des résidents sont réalisés le plus souvent par des intervenants extérieurs (médecins libéraux, SSIAD (services de soins infirmiers à domicile), infirmiers libéraux…). Dans certaines résidences autonomie, du personnel médical est présent sur place comme des aides-soignants ou des infirmiers.

Le diagnostic du PLUi a montré l'augmentation des classes d'âges de plus de 75 ans, passant de 9% de la population en 1999 à 11% en 2013. Il a aussi mis en valeur une part de 27% des plus de 60 ans plus importante que dans les intercommunalités voisines. Cette tendance conduit la CCVA à anticiper les besoins d'accueil et d'hébergement des personnes âgées.

Un projet d'hébergement temporaire pour personnes âgées à Amboise est en cours d'élaboration. Il vise à la création d'une unité d'hébergement de 20 logements dans le quartier de Malétrenne.

Projeter l'accueil d'une aire de grand passage pour les gens du voyage

Les aires de grand passage sont destinées à « répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels ». Elles sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes, sur une période de 1 à 3 semaines. Dès lors, les aménagements sont plus sommaires.
L'aménagement de ces aires prévoit des sols suffisamment portants pour rester praticables quelles que soient les conditions climatiques.
L'équipement doit comporter soit :

- une alimentation permanente en eau, en électricité et un assainissement,
- la mise en place d'un dispositif permettant d'assurer l'alimentation en eau (citernes, etc.) ainsi que la collecte des eaux usées.

Dans tous les cas, le ramassage des ordures ménagères sera organisé lors de la présence des groupes.

Cette aire de grand passage complète l'offre observée sur le territoire dans lequel est recensé une aire d'accueil à la Boitardière (10 emplacements). Cette aire d'accueil des gens du voyage a été inaugurée le 31 août 2017.

Projeter une emprise adaptée à la sédentarisation des gens du voyage

Les gens du voyage sont caractérisés par une grande diversité des modes de vie et d'habitat. Leurs comportements à l'égard du voyage et de l'itinérance ne sont pas homogènes. On distingue schématiquement trois catégories :

- les itinérants : ils se déplacent souvent en grand nombre sur l'ensemble du territoire national et leurs haltes sont de courte durée ;
- les semi-itinérants (ou semi-sédentaires) : ils effectuent des déplacements limités dans l'espace et le temps, souvent à l'échelle du département ou de la région ;
- les sédentaires : ils sont installés de manière permanente, généralement sur un terrain dont ils sont propriétaires ou locataires.

Pour qualifier l'évolution du mode de vie de nombreux gens du voyage, l'expression « ancrage territorial » semble préférable. En effet le mot sédentarisation suggère l'idée d'un changement définitif du mode de vie.
Depuis quelques années, les activités économiques liées au voyage, qualifiées souvent de traditionnelles et pratiquées pour une part importante en milieu rural, se sont restreintes alors que l'attraction économique des villes ne cesse de croître (en adéquation avec le phénomène global d'urbanisation). Cette présence dans l'espace urbain est alors entrée en contradiction avec les contraintes foncières et urbanistiques (raréfaction de l'espace disponible) pour rendre de plus en plus difficile l'installation des caravanes y compris sur des terrains privés. Même s'ils ont pu investir de nouveaux types d'activités (bâtiment notamment), l'accès au travail est devenu plus réglementé (nécessité d'un diplôme notamment) et donc souvent difficile.
La concentration progressive de la population des gens du voyage dans les zones urbaines s'est ainsi souvent accompagnée d'une moindre autonomie financière pour laquelle le terme de paupérisation ne traduit pas la réalité complexe et mouvante.

La réduction des activités économiques liées au voyage, l'aspiration au confort comme le reste de la population, la diminution des lieux de stationnement tolérés et la volonté d'offrir aux enfants les possibilités ouvertes à la scolarisation, tendent à renforcer le souhait de la majorité des voyageurs de disposer d'un lieu d'ancrage, lieu d'habitat leur donnant tout autant la possibilité d'aller et venir à leur guise que celle d'adopter un mode de vie sédentaire.
Mais l'écart entre leurs aspirations au logement et les possibilités existantes est encore plus fort que pour d'autres catégories de population du fait de leur volonté de préserver leur vie en famille élargie et de la discrimination dont ils font l'objet.
Dans ce contexte, la sédentarisation est un processus autant voulu que subi par les familles mais dont l'importance ne peut être niée. Vécue très différemment selon les groupes, elle n'implique pas toujours un renoncement au voyage : la pratique du voyage est vivifiée par les déplacements estivaux, culturels ou familiaux et son retour est toujours possible si les opportunités se présentent.

Proposer un secteur pour un habitat alternatif

Un habitat alternatif désigne un milieu destiné à l'habitation humaine, qui propose une alternative aux logements conventionnels issus de notre société. Il est relevé que de nombreux « urbains » peuvent quitter la ville pour entamer un nouveau départ, généralement motivés par un désir de changement et aspirant à un mode de vie plus sain et autonome. Nombreuses sont les raisons qui les poussent à entreprendre de telles constructions d'habitats dits « alternatifs ». Ils sont alternatifs dans l'originalité de leurs compositions distinguées et dans les matériaux utilisés, aux antipodes des habitations contemporaines. Il peut s'agir d'un habitat écologique, itinérant ou basé sur une simplicité volontaire. De la cabane perchée dans les arbres à la yourte

mongole traditionnellement montée vers le sud, ces demeures souvent utilisées périodiquement au moment des week-ends et vacances deviennent parfois des habitats permanents.

Favoriser la production d'énergies renouvelables

L'installation de systèmes de production énergétiques sur les constructions neuves permettra de compenser les contraintes limitant l'implantation d'éoliennes (zone de coordination de radar, patrimoine bâti, paysager et naturel, corridor UNESCO, etc.).

2.3.10 AMELIORER LA MOBILITE DES USAGERS DU TERRITOIRE

Faciliter les mobilités douces et les transports en commun

Pour améliorer les mobilités alternatives à la voiture sur le territoire, les élus souhaitent poursuivre l'amélioration des services :

- la qualité des réseaux de transports collectifs,
- la desserte ferroviaire,
- les aménagements piétonniers,
- les itinéraires cyclables,
- l'élaboration d'un schéma communautaire de transport.

Créer des parkings relais sur le pôle gare et dans les zones d'activités

Les enjeux liés à l'organisation de l'intermodalité prennent de plus en plus d'importance du fait de l'élargissement continu de l'aire d'influence du pôle d'Amboise. Organiser l'urbanisation autour de polarités urbaines locales regroupant les équipements et services nécessaires à la vie quotidienne permettent de limiter les distances à parcourir par les habitants, et donc d'élargir la palette de leurs modes de déplacements. Cependant, il s'agit d'une politique de long terme qui ne saurait répondre aux besoins immédiats. Dans ce contexte, seuls les transports collectifs structurants semblent pouvoir constituer une alternative à la voiture pour des déplacements longs. On sait que leur usage est plus important lorsqu'on se situe à proximité directe d'un arrêt. Ceci étant, le développement urbain du territoire du Val d'Amboise des dernières décennies n'ayant pas été organisé en lien avec cette offre structurante et limitée, il faut imaginer des solutions pour permettre aux habitants de rejoindre les pôles d'échange lorsqu'ils en sont éloignés. Les parcs-relais en ouvrage ainsi que les parkings de gare constituent une solution.
Les élus soulignent que ces parcs relais ne sont pas une réponse unique puisque ces espaces de stationnement occupent de l'espace dans des secteurs stratégiques et la circulation engendrée peut entrer en conflit avec les usages des habitants alentours. Aussi la forte attraction que créent ces espaces conduit à leur saturation rapide, à la programmation de leur extension. Ces projets d'extension trouvent rapidement leurs limites.

Améliorer l'offre en stationnements aux abords des équipements structurants

Le territoire d'Amboise comprend des équipements structurants et des pôles touristiques majeurs entrainant des besoins en matière de stationnement de façon permanente ou occasionnelle. Une offre de stationnement relativement faible sur certains secteurs entraîne des stationnements ponctuels anarchiques sur l'espace public.

Créer un maillage de liaisons douces connectant la Loire a vélo et les lieux de vie

Un réseau cyclable, à vocation touristique, est développé par la présence de la Loire à Vélo. Bien qu'à vocation touristique, une partie de ces itinéraires entre dans la prise en compte des cheminements cyclables

fonctionnels, puisqu'ils permettent de relier entre elles de nombreuses communes. Aujourd'hui encore, l'aménagement d'un cheminement cyclable n'est pas toujours assuré lors de la rénovation ou la création de voies urbaines. Pourtant, selon l'article L228-2 du code de l'environnement : *« A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation ».*
Les élus soulignent que l'usage du vélo est aussi lié à sa capacité à pouvoir stationner le cycle. Aussi l'offre actuelle en stationnement ne correspond pas toujours à ce besoin de sécurité (problème d'accessibilité, de visibilité, matériel inadapté, nombre d'emplacement insuffisant...). L'aménagement substantiel de stationnement à des endroits stratégiques, visibles et accessibles permet de lutter contre le vol et le vandalisme et permet de développer l'image du vélo auprès de la population.

Permettre des boucles piétonnes en zone naturelle et agricole
Pour améliorer le maillage piéton et cyclable dans les espaces naturels et agricoles, la collectivité met l'accent sur la création et l'amélioration de voies douces.

Créer des liaisons piétonnes sécurisées dans les espaces habités

L'agglomération est un espace de circulation et un lieu de vie où différents usagers se côtoient quotidiennement. Tour à tour automobiliste, cycliste, piéton, etc., chacun doit s'adapter aux conditions spécifiques de circulation des uns et des autres.

Permettre un accès sécurise aux zones d'activités
Pilier du développement économique local, les zones d'activités communautaires du Val d'Amboise contribuent à créer des emplois et à soutenir la démographie locale. Les flux domicile / travail ajoutés à ceux concernant chacune des activités économiques existantes entrainent ponctuellement des conditions d'insécurité à l'entrée de ces zones économiques. Cette dimension de sécurité routière est menée conjointement avec les enjeux d'intégration paysagère.
Les zones d'activités économiques sont localisées à proximité de voies rapides afin de bénéficier à la fois d'un accès routier performant et d'un effet de vitrine pour les entreprises implantées le long de ces axes.

Encadrer le stationnement des camping-cars aux abords de la Loire
Forts d'un cadre patrimonial paysager et bâti d'exception, les élus souhaitent accompagner le stationnement des camping-cars sur des secteurs permettant de répondre à leurs besoins. Le stationnement en camping-car s'apparente dans certaines communes des bords de Loire à plusieurs éléments bloquant panoramas, vues ou randonnées dans certains cas.

2.3.11 MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES HAMEAUX

Densifier les extensions urbaines a vocation principale d'habitat
Afin de préserver la qualité du cadre de vie et éviter les constructions anarchiques et incohérentes avec les continuités bâties existantes, les nouvelles opérations de logements supérieures à 3000 m² sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Consolider les hameaux denses ou composes a minima de 30 logements et d'un noyau historique

Le territoire du val d'Amboise est composé de nombreux hameaux dont certains ont été retenus par la Communauté de Communes afin d'offrir des terrains à bâtir suivant une volonté de diversification de l'offre en logements. Dans les autres hameaux, la construction de nouveaux logements n'est pas permise, mais les habitations existantes pourront évoluer : des annexes et extensions seront possibles sous conditions.

Les enveloppes urbanisées densifiables sont annexées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Intégrer les enjeux du relief dans les opportunités de densification

La lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire de nouveaux logements ont contribué à permettre la densification pavillonnaire. Toutefois le territoire du Val d'Amboise inscrit régulièrement ses entités bâties dans des reliefs parfois escarpés où l'alignement du bâti proche de l'emprise publique est complété par des espaces d'agrément situé à l'arrière. Ce sont principalement ces espaces d'agrément qui sont concernés par des reliefs marqués (en contrebas ou en promontoire).

Stopper la densification de lieux-dits desservis par des voies étroites et sinueuses

La plupart des dessertes des lieux-dits et hameaux s'effectue via des routes communales globalement étroites, et sinueuses. Les routes communales à vocation de desserte locale et de liaison de proximité jouent un rôle important pour les habitants. Elles représentent des routes d'accès et de liaisons non négligeables pour l'intercommunalité. Ces voies aux tracés et gabarits hérités des anciens chemins ruraux sont aujourd'hui confrontées à des difficultés ou des dégradations liées à l'évolution des machines agricoles ou sylvicoles de taille et de tonnage de plus en plus importants.

Prendre en compte la capacité des réseaux

La planification urbaine liée à l'implantation des nouveaux logements est liée aux capacités des réseaux techniques à satisfaire les besoins. Les élus souhaitent raisonner les investissements en matière de réseaux d'assainissement collectif car l'existant propose déjà un plan d'actions non négligeables d'ici 2030 pour améliorer certains traitements qualitatifs des eaux usées.

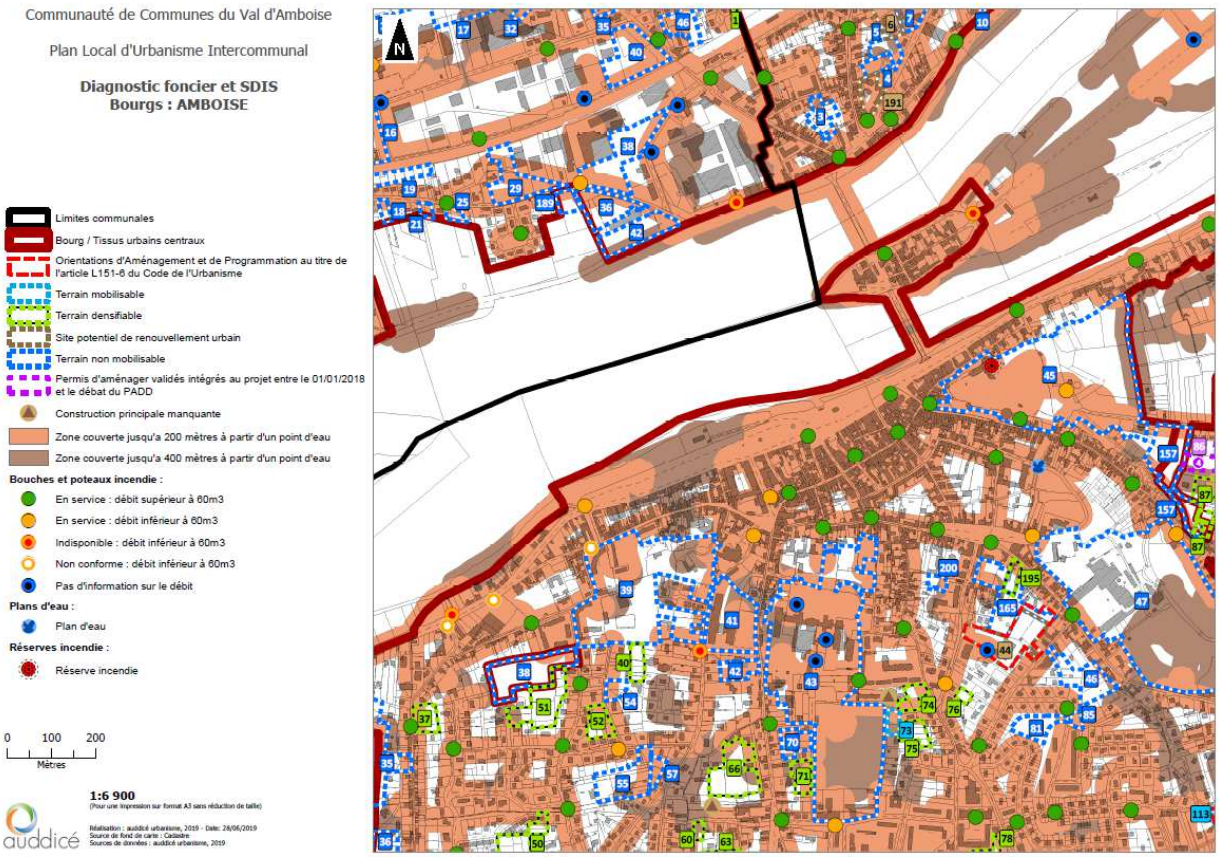


Figure 3: *Exemple du travail de localisation des équipements incendie à Amboise*

2.3.12 PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES SITUES EN ZONE VULNERABLE

Intégrer les prescriptions règlementaires du PPRi Val de Cisse

Les 11 communes[2] couvertes par le PPRI du Val de Cisse, situées en rives droite et gauche de la Loire, sont concernées sur tout ou partie de leur territoire, par des inondations de type :

- Inondation de plaine directement par débordement de la Loire entre ses levées et dans les secteurs non endigués ;
- Inondation en rive droite par débordement de la Cisse et ses affluents, la Brenne, la Ramberge, le ruisseau de Mesland ;
- Inondation en rive gauche par débordement de l'Amasse,
- Inondation par remous de la Loire dans le val de Cisse ;
- Inondation du val suite à une ou plusieurs rupture(s) de digues ;
- Inondation du val par surélévation de la nappe phréatique.

Les dernières crues catastrophiques de la Loire ayant conduit à des ruptures de digues se sont produites en 1846, 1856 et 1866. Elles peuvent se reproduire avec une intensité égale voire supérieure. Le niveau de la crue peut par ailleurs être augmenté en cas d'embâcles à l'amont des ponts de la Loire dues à l'accumulation d'arbres, de corps flottants voire de blocs de glace. Le PPRI est un des outils de prévention du risque d'inondation. Au travers de ses dispositions réglementaires, il contribue à assurer la sécurité des personnes et des biens et à accroître la résilience du territoire. Toutefois, il est nécessaire que la problématique de prévention et de gestion des risques soit intégrée dans l'ensemble des politiques d'aménagement et traduite dans leurs outils, pour dépasser la simple approche réglementaire de la constructibilité du territoire. Cela correspond pleinement à l'esprit instillé par la Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation (SNGRI) et le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, qui découlent de la directive européenne inondation.
Le PPRi vise deux objectifs :

- prévenir et sécuriser les biens et les personnes face à une inondation majeure ;
- intégrer ces préconisations dans une politique de « développement durable » des territoires.

À travers cette servitude d'utilité publique imposée par l'État, les élus du Val d'Amboise accompagnent plusieurs actions :

- connaître les phénomènes et leurs incidences ;
- assurer lorsque cela est possible une surveillance des phénomènes naturels ;
- informer les administrés sur les risques encourus et sur les moyens de se protéger ;
- prendre en compte ces risques dans les actes d'urbanisme et l'aménagement ;
- adapter les installations actuelles ou futures, et les protéger face à des événements futurs en tirant les leçons des événements passés.

Prendre en compte les zones de dissipation de l'énergie prélude du futur PPRI

La présentation aux élus des études de dangers des digues en avril 2016 a été l'occasion d'annoncer la révision à venir du PPRI Val de Cisse et d'en présenter la démarche d'élaboration. Avant même l'approbation d'un PPRI révisé, l'État a le devoir de porter à la connaissance des collectivités les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme. Les connaissances actualisées sur le risque d'inondation en font évidemment partie. De leur côté, les collectivités et établissements publics doivent

[2] Amboise, Cangey, Chargé, Limeray, Lussault sur Loire, Mosnes, Nazelles-Négron, Noizay, Pocé-sur-Cisse, Vernou-sur-Brenne et Vouvray

prendre en compte ces connaissances actualisées, en particulier dans leurs documents d'urbanisme et dans la délivrance d'autorisation d'urbanisme, en faisant si besoin usage de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour interdire un projet susceptible de porter atteinte à la sécurité publique ou pour l'assortir de prescriptions particulières visant à assurer la sécurité publique.
Les digues sont des ouvrages hydrauliques comme les barrages. Elles font l'objet de surveillance et d'études particulières, notamment d'études de dangers. Les études de dangers de digues permettent de tirer des enseignements importants concernant leur sûreté. Il a été défini en arrière des digues, une zone de « sur-aléa », particulièrement exposée en cas de rupture de la digue. Cette zone est appelée zone de dissipation d'énergie (ZDE). Le territoire du Val d'Amboise observe sur son territoire la présence de ZDE.
Les études générales des brèches de la Loire, ont permis de déterminer une zone de dissipation de l'énergie dont la largeur est égale à 100 fois la hauteur de la « charge hydraulique » (la charge hydraulique est la différence d'altitude entre le pied de digue côté val et la cote de premier déversement de la digue).

Limiter l'exposition aux risques feux de forets
En région Centre Val de Loire, le Val d'Amboise est l'un des EPCI les plus boisés. Il est visé ici la forêt d'Amboise mais pas seulement ; il s'agit de l'ensemble des boisements qui maillent aussi le territoire. Les conditions climatiques (chaleur, sécheresse, vent...) rendent ces forêts vulnérables, notamment face au risque incendie.
Pour mémoire, le risque résulte d'un croisement entre l'aléa feu de forêt (occurrence et intensité d'un feu de forêt) et l'exposition au risque des biens et des personnes (enjeux), ainsi que de l'existence et de la qualité des équipements de défense contre l'incendie utilisables.

Encadrer l'artificialisation des secteurs sensibles aux mouvements de terrain et retrait et gonflements d'argiles
Certaines argiles sont susceptibles de modification de structure en fonction de leur nature et de leur teneur en eau, ce qui induit des effets de gonflement et de retrait qui affectent les fondations et donc la stabilité des constructions atteignant principalement le bâti individuel. Le Val d'Amboise est un des secteurs les plus concernés en Région Centre Val de Loire. Les élus souhaitent apporter l'information des zones à risques et aléas connus à tous les tiers et usagers du territoire porteurs d'un projet de construction. Il parait important de souligner l'importance de réaliser une étude de sol avant tout projet de construction dans une zone soumise à un aléa.
Géologiquement parlant, le Val d'Amboise est situé sur une partie du coteau ligérien. Divers facteurs, dont l'érosion naturelle des coteaux, les infiltrations d'eau et le développement de la végétation, peuvent engendrer des instabilités au niveau des cavités et coteaux, et provoquer des failles et fissures dans la roche. Ainsi, peuvent survenir des effondrements et affaissements de cavités souterraines, chutes de pierres et écroulements de masses rocheuses, ainsi que des glissements de terrain.
La connaissance des zones exposées à ces risques, de l'emprise des cavités souterraines, ainsi que des manifestations d'instabilités est indispensable à la gestion des risques.

Limiter l'insécurité routière par des accès collectifs
Les accidents de la route résultent de la combinaison de multiples facteurs : le comportement du conducteur, la puissance et la conception des véhicules, leur état de fonctionnement, les conditions climatiques, la qualité des voies de circulation, et la cohésion de l'urbanisation dans l'environnement immédiat de l'axe routier visé.
Même si la loi Barnier définit un recul vis-à-vis des routes classées à grande circulation, les élus souhaitent réaffirmer le fait que les nouveaux accès individuels sur les routes départementales 31, 751 et 952 doivent être interdits (les RD 31 et 952 sont classées à grande circulation).

2.3.13 PERENNISER LA RICHESSE DE LA BIODIVERSITE LOCALE ET LA RESSOURCE EN EAU

Préserver les réservoirs de biodiversité et les restaurer

Les réservoirs de biodiversité de la trame verte sont des territoires où la fonctionnalité écologique est bonne voire très bonne et doit être préservée. Il peut s'agir de territoires bénéficiant d'une protection réglementaire ou des zones identifiées comme d'intérêt reconnu pour la préservation de la biodiversité lors de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue Pays Loire Touraine. Support du cadre de vie remarquable lié aux espaces naturels, ces réservoirs de biodiversité et leurs corridors stratégiques sont protégés par les élus dans leur projet communautaire.

Préserver les zones humides et les restaurer

Les zones humides jouent un rôle essentiel en tant qu'infrastructure naturelle pour l'expansion des crues et en tant que milieux contribuant à la préservation de la qualité et de la quantité des eaux superficielles et souterraines. Elles sont aussi des réservoirs de biodiversité.

Améliorer la ressource en eau potable

La nappe des sables du Cénomanien couvre une surface d'environ 25 000 km². Elle constitue un aquifère stratégique pour le bassin Loire-Bretagne et la partie captive est réservée à l'alimentation en eau potable. Dans la région tourangelle et la vallée du Cher jusqu'en Loir-et-Cher, le niveau de la nappe baisse depuis de nombreuses années, signe d'une alimentation insuffisante au regard de son exploitation dont le rythme actuel est d'environ 75 millions de m^3 par an pour l'eau potable, l'industrie et l'agriculture. La diminution du niveau de la nappe du Cénomanien est, en Touraine, un problème récurrent depuis de nombreuses années, qui pourrait avoir pour grave conséquence la dégradation de la qualité de cette précieuse ressource réservée à l'eau potable.
Les retenues de substitution, étanches et déconnectées du milieu naturel en période d'étiage, permettent de stocker l'eau en période excédentaire pour une utilisation en période déficitaire.

Répondre aux besoins d'alimentation en eau potable

Le territoire présente un potentiel de captage en eau potable, existant ou à créer, intéressant sur son secteur alluvionnaire. L'Agence Régionale de Santé a sensibilisé les élus sur les capacités limitées des captages opérationnels sur le territoire.

Gérer les eaux pluviales sans impacter le milieu récepteur

Les extensions des zones urbaines et des infrastructures de transport sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux ainsi que sur la sécurité des populations. L'imperméabilisation des sols (se substituant à l'infiltration) sur des surfaces de plus en plus importantes, entraîne :

- une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des pointes de débit aux exutoires,
- des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques.

Améliorer le rejet des eaux usées dans le milieu naturel

Les derniers rapports des stations d'épuration font état de quelques dysfonctionnements en matière de qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.

Maitriser l'urbanisation et l'usage des sols au sein des périmètres de protection de captage

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine, et ceux des sources d'eau minérales naturelle, visent à assurer la protection de la qualité des eaux et de la santé humaine.

2.3.14 REPONDRE AUX BESOINS DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

Projeter une nouvelle déchetterie communautaire dans la zone industrielle des poujeaux

Le secteur des Poujeaux offre un environnement économique avec une vocation industrielle ou artisanale qui semble compatible avec la future implantation de la déchetterie. Aussi la qualité de desserte en place est un atout pour l'intégration de cette déchetterie qui doit disposer d'une infrastructure routière de qualité (en gabarit et en accessibilité depuis les axes majeurs).

Soutenir le déploiement des communications numériques

Le numérique a profondément modifié les paysages économiques et sociétaux. Les services et usages proposés par l'internet sont désormais ancrés dans la vie personnelle et professionnelle. Aujourd'hui, les usages sont multiples et de plus en plus gourmands (images, vidéos, visioconférence…) et nécessitent donc des infrastructures de plus en plus performantes. La prise en compte des communications électroniques dans la réflexion sur le développement du territoire est un enjeu majeur. L'accès à un réseau en termes de débit et de qualité de service est devenu un critère d'attractivité déterminant, à la fois pour les habitants et pour les acteurs économiques, et place les territoires en concurrence. Les choix politiques de développement du territoire intègrent l'aménagement numérique, à la fois pour des raisons économiques, de cohésion sociale et de qualité de vie. La couverture numérique est un enjeu d'autant plus important pour les territoires ruraux que les communications électroniques permettent de palier les éventuels manques d'équipements ou d'accessibilité. A ce titre, la loi de modernisation de l'économie (LME) et la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) incitent à la prise en compte des communications électroniques dans les opérations d'aménagement et les documents de planification.

Permettre l'aménagement d'aires de repos

Aussi les aires de repos ne s'inscriront pas au sein des réservoirs de biodiversité remarquables recensés et identifiés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Elles ne participeront pas non plus à l'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité et ne contribueront pas au mitage de l'espace naturel, forestier ou agricole.

Cibler les réserves foncières stratégiques pour les équipements publics

Dans chacune des communes, les équipements peuvent concerner des adaptations ou agrandissements d'un équipement public, d'une école, d'un parking, d'un chemin, d'espaces publics ou d'un cimetière.
Ces emplacements peuvent faire l'objets d'actions spécifiques en lien avec les autres orientations du projet de territoire (création de secteurs réservés à la compensation de zones humides par exemple).

Accueillir un bâtiment d'activités culturelles et artistiques à Amboise

Les élus du territoire souhaitent regrouper les activités culturelles au sein d'un lieu dédié. Le projet de réhabilitation d'un ancien internat des lycées a été retenu pour mettre en œuvre cette volonté politique.

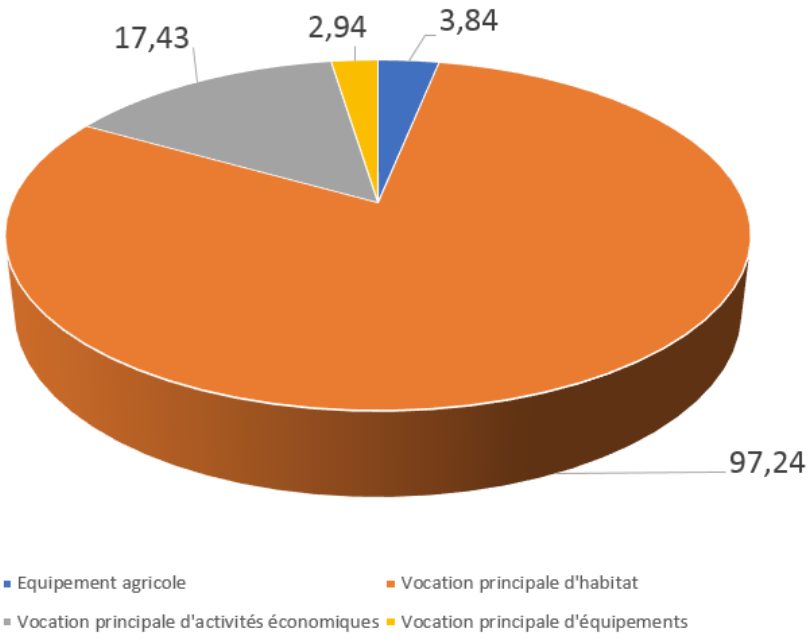
3 LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

3.1 LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2007 ET 2017

3.1.1 GENERALITES

Sur la période 2007-2017, **121,45 ha ont été consommés sur cette période**, essentiellement pour permettre la réalisation de nouveaux logements. Cette urbanisation a concerné l'ensemble des communes de l'intercommunalité dans des proportions variables. **Amboise a absorbé à elle-seule un peu plus de 40% de cette consommation foncière,** suivie de Chargé (10%), Limeray (8%), Nazelles-Négron et Pocé-sur-Cisse (7% chacune).

97,24 ha ont été consommés sur cette période pour réaliser près de 1000 logements, soit 80% de la consommation foncière entre 2007 et 2017. 3ha (3% de la consommation foncière) ont été urbanisés pour permettre la réalisation de nouveaux équipements comme par exemple le site de la MARPA à Souvigny-de-Touraine.
17,43 ha ont été consommés pour des projets à vocation économique, soit 14% de la consommation foncière entre 2007 et 2017. L'activité agricole a également été consommatrice de foncier avec environ 4 ha urbanisés (3% de la consommation).



Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Amboise	1,48
Vocation principale d'habitat	Amboise	34,14
Vocation principale d'activités économiques	Amboise	11,64
Vocation principale d'équipements	Amboise	1,85
TOTAL		**49,11**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***40,44%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Cangey	1,38
Vocation principale d'habitat	Cangey	3,56
Vocation principale d'activités économiques	Cangey	0,00
Vocation principale d'équipements	Cangey	0,00
TOTAL		**4,94**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***4,06%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Chargé	0,00
Vocation principale d'habitat	Chargé	7,47
Vocation principale d'activités économiques	Chargé	4,38
Vocation principale d'équipements	Chargé	0,00
TOTAL		**11,86**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***9,76%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Limeray	0,20
Vocation principale d'habitat	Limeray	9,40
Vocation principale d'activités économiques	Limeray	0,00
Vocation principale d'équipements	Limeray	0,00
TOTAL		**9,60**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***7,91%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Lussault-sur-Loire	0,00
Vocation principale d'habitat	Lussault-sur-Loire	2,92
Vocation principale d'activités économiques	Lussault-sur-Loire	0,00
Vocation principale d'équipements	Lussault-sur-Loire	0,00
TOTAL		**2,92**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***2,41%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Montreuil-en-Touraine	0,00
Vocation principale d'habitat	Montreuil-en-Touraine	3,92
Vocation principale d'activités économiques	Montreuil-en-Touraine	0,00
Vocation principale d'équipements	Montreuil-en-Touraine	0,00
TOTAL		**3,92**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***3,23%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Mosnes	0,00
Vocation principale d'habitat	Mosnes	3,42
Vocation principale d'activités économiques	Mosnes	0,57
Vocation principale d'équipements	Mosnes	0,00
TOTAL		**4,00**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***3,29%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Nazelles-Négron	0,05
Vocation principale d'habitat	Nazelles-Négron	8,34
Vocation principale d'activités économiques	Nazelles-Négron	0,06
Vocation principale d'équipements	Nazelles-Négron	0,09
TOTAL		**8,54**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***7,04%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Neuillé-le-Lierre	0,22
Vocation principale d'habitat	Neuillé-le-Lierre	3,50
Vocation principale d'activités économiques	Neuillé-le-Lierre	0,00
Vocation principale d'équipements	Neuillé-le-Lierre	0,00
TOTAL		**3,71**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***3,06%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Noizay	0,37
Vocation principale d'habitat	Noizay	2,56
Vocation principale d'activités économiques	Noizay	0,00
Vocation principale d'équipements	Noizay	0,00
TOTAL		**2,93**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***2,42%***

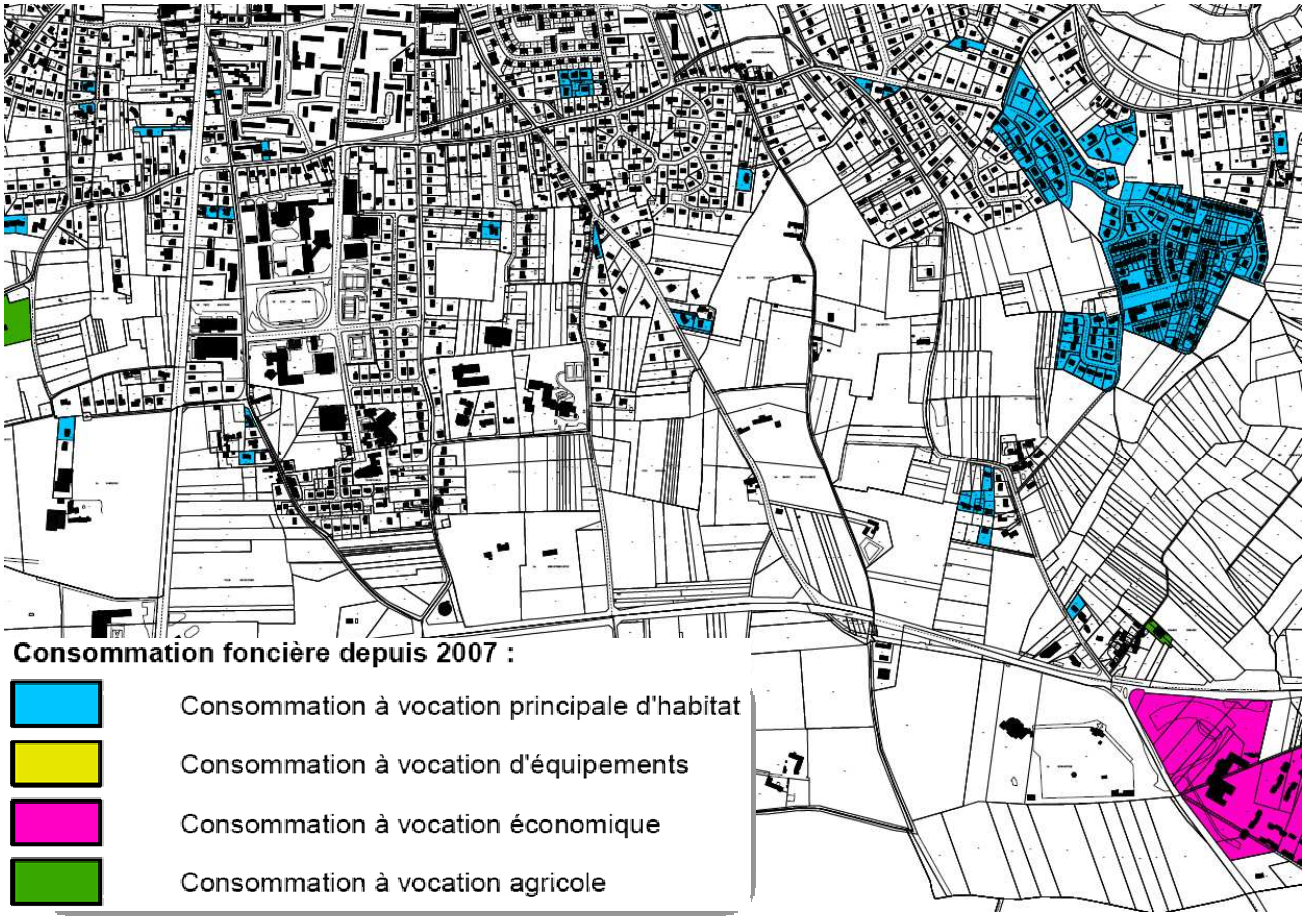
Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Pocé-sur-Cisse	0,00
Vocation principale d'habitat	Pocé-sur-Cisse	7,96
Vocation principale d'activités économiques	Pocé-sur-Cisse	0,77
Vocation principale d'équipements	Pocé-sur-Cisse	0,00
TOTAL		**8,73**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***7,19%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Saint-Règle	0,00
Vocation principale d'habitat	Saint-Règle	4,20
Vocation principale d'activités économiques	Saint-Règle	0,00
Vocation principale d'équipements	Saint-Règle	0,00
TOTAL		**4,20**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***3,46%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Saint-Ouen-les-Vignes	0,14
Vocation principale d'habitat	Saint-Ouen-les-Vignes	5,56
Vocation principale d'activités économiques	Saint-Ouen-les-Vignes	0,00
Vocation principale d'équipements	Saint-Ouen-les-Vignes	0,00
TOTAL		**5,69**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***4,69%***

Type d'artificialisation	Commune	Superficie (en ha)
Equipement agricole	Souvigny-de-Touraine	0,00
Vocation principale d'habitat	Souvigny-de-Touraine	0,30
Vocation principale d'activités économiques	Souvigny-de-Touraine	0,00
Vocation principale d'équipements	Souvigny-de-Touraine	1,00
TOTAL		**1,30**
Part consommée par rapport à l'échelle communautaire		***1,07%***

Illustration cartographique du travail mené pour l'analyse de la consommation foncière à la parcelle sur chacune des communes – Ci-dessous partie Sud d'Amboise



3.1.2 LA LOCALISATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2007 ET 2017

L'effort de production en logements (observé sur la période 2007/2017) a entrainé la consommation de plus de 63 ha de surfaces agricoles, naturelles ou forestiers en dehors de la Partie Actuellement Urbanisée initiale observée en 2007 (dont 22 hectares dans l'extension des hameaux et des écarts). Ces 63 ha ont permis de construire seulement la moitié des logements produits (448 / 997). Les 34 hectares consommés dans les tissus urbains ont permis de construire l'autre moitié des logements produits.

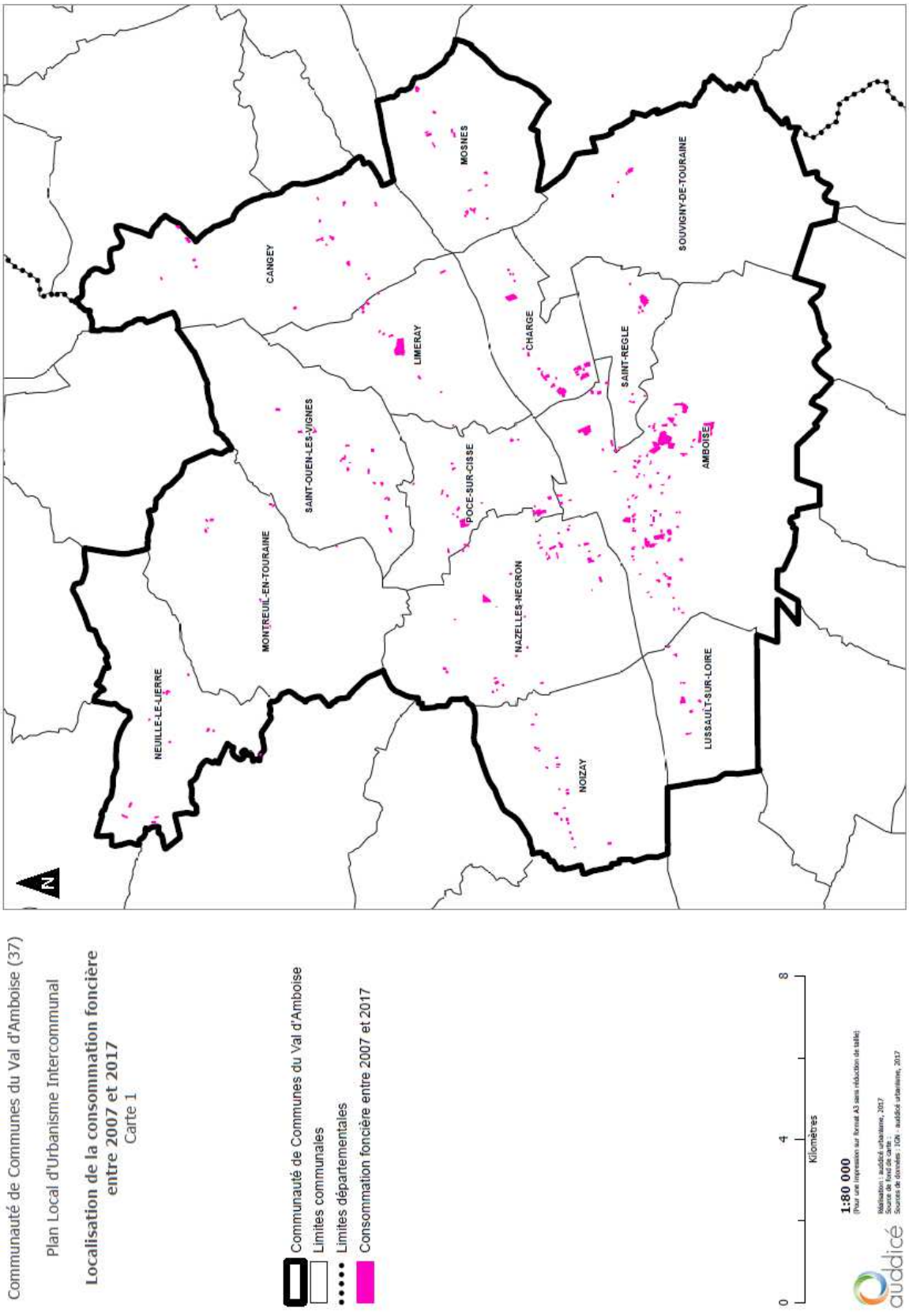
Nombre de logements réalisés entre 2007 et 2017	Urbanisation en densification						Urbanisation en extension						Zone agricole		TOTAL	
	Agglomération		Ecarts		Hameaux		Agglomération		Ecarts		Hameaux					
AMBOISE	194	41 %			4	1 %	211	44 %	68	14 %			1	0,2 %	478	100 %
CANGEY	3	12 %	1	4 %	11	42 %	5	19 %			6	23 %			26	100 %
CHARGE	39	55 %			5	7 %	6	8 %			21	30 %			71	100 %
LIMERAY	5	7 %			3	4 %	66	88 %			1	1 %			75	100 %
LUSSAULT SUR LOIRE	11	31 %					23	66 %			1	3 %			35	100 %
MONTREUIL EN TOURAINE	3	8 %			10	28 %	23	64 %							36	100 %
MOSNES	4	17 %			2	8 %					18	75 %			24	100 %
NAZELLES-NEGRON	37	56 %	9	14 %	13	20 %	1	1 %			6	9 %			66	100 %
NEUILLE LE LIERRE	2	10 %	5	24 %	13	62 %			1	4 %					21	100 %
NOIZAY	17	57 %					10	33 %			3	10 %			30	100 %
POCE SUR CISSE	65	84 %	2	3 %	10	13 %									77	100 %
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	15	58 %							7	27 %	3	12 %	1	3 %	26	100 %
SAINT REGLE	7	25 %			6	21 %	15	54 %							28	100 %
SOUVIGNY DE TOURAINE	2	50 %									2	50 %			4	100 %
Total général	**404**	40,6 %	**17**	1,7%	**77**	7,7 %	**360**	36,1 %	**76**	7,6 %	**61**	6,1 %	**2**	0,2 %	**997**	100 %

La consommation foncière entre 2007 et 2017 s'est essentiellement concentrée dans les tissus urbains centraux des communes (76,7% des constructions), dont 40,6% en densification et 36,1% en extension urbaine.

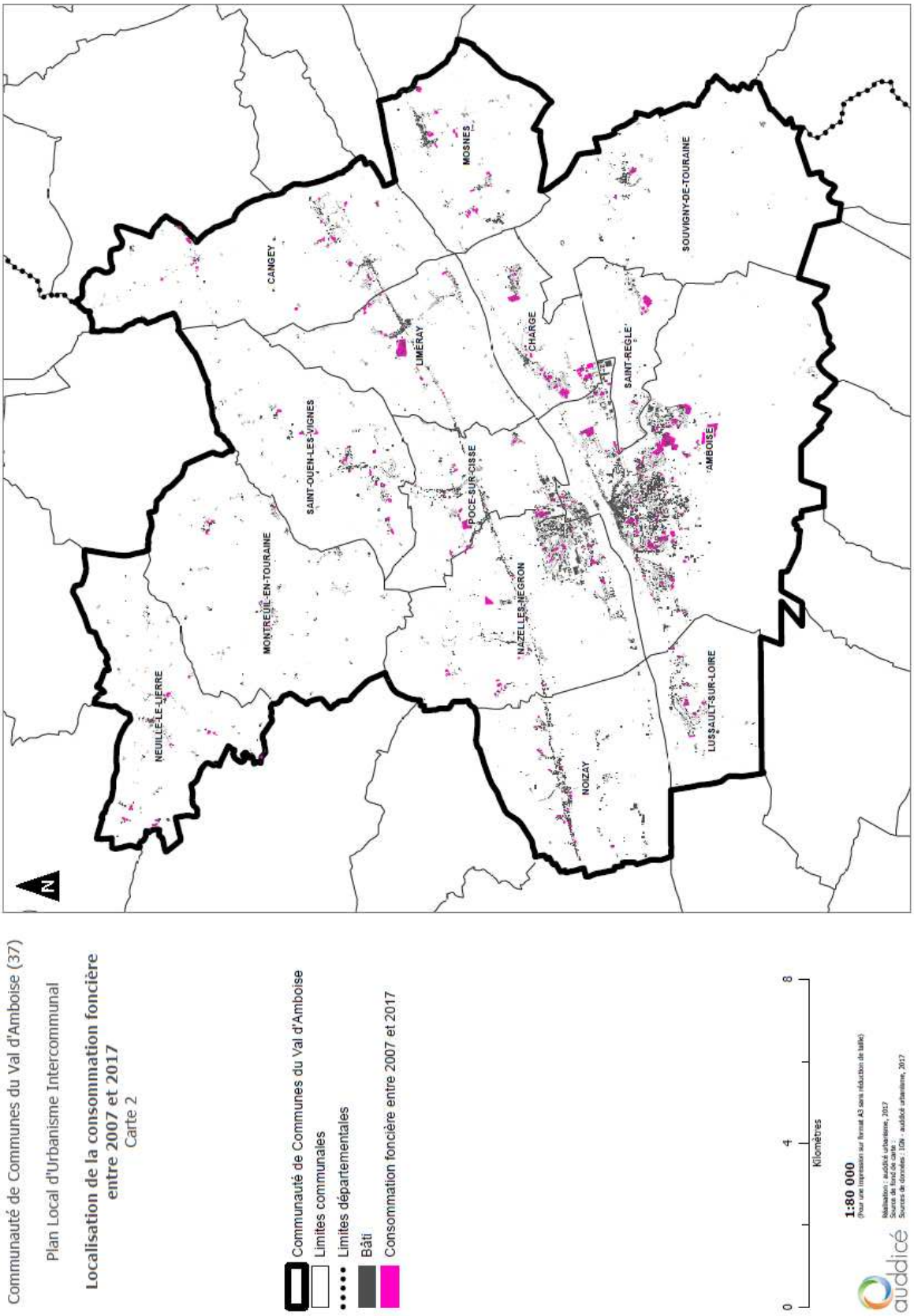
L'urbanisation dans les hameaux et les écarts constructibles du territoire a été importante avec 23,1% des constructions réalisées dans cette période. 40% de ces constructions a été produit à l'intérieur des écarts et des hameaux existants (94 unités sur 231 logements produits) .

Les deux cartes pages suivantes illustrent la localisation géographique des espaces consommés entre 2007 et 2017.

Localisation de la consommation foncière entre 2007 et 2017



Localisation du bâti existant et de la consommation foncière entre 2007 et 2017



Communauté de Communes du Val d'Amboise (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Localisation de la consommation foncière entre 2007 et 2017

Carte 2

Communauté de Communes du Val d'Amboise
Limites communales
Limites départementales
Bâti
Consommation foncière entre 2007 et 2017

0 4 8
Kilomètres

1:80 000

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte :
Source de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017

auddicé

3.2 LA REPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Toutes les communes de la CCVA disposent d'un Plan Local d'Urbanisme :

	DATE D'APPROBATION DU PLU EN VIGUEUR
AMBOISE	2014
CANGEY	2015
CHARGE	2014
LIMERAY	2016
LUSSAULT-SUR-LOIRE	2007
MONTREUIL-EN-TOURAINE	2012
MOSNES	2008
NAZELLES-NEGRON	2015
NEUILLE-LE-LIERRE	2007
NOIZAY	2006
POCE-SUR-CISSE	2008
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	2007
SAINT-REGLE	2014
SOUVIGNY-DE-TOURAINE	2004

Le maillage complet du territoire en document d'urbanisme est positif, car il a permis aux communes d'organiser leur développement à long terme.

3.3 LA REPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Au total, **370 ha qui étaient classés en zones à urbaniser** dans les documents d'urbanisme en vigueur dans l'intercommunalité. Ces zones se **répartissaient essentiellement en extension des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations.** Amboise concentrait à elle-seule 25 % de ces surfaces, suivie de Chargé (16%) et de Saint-Règle (13%). Cette répartition s'explique par la présence de la zone d'activités de la Boitardière sur ces communes dont le potentiel d'extension est important (voir tableau page suivante).

Toutefois, **de très nombreux hameaux et écarts étaient également constructibles dans les documents en vigueur** (classement en zone urbaine U). Il s'agit notamment des documents de Neuillé-le-Lierre (Les Hayes), Montreuil-en-Touraine (Le Vieux Joué), Cangey (Fleuray), Chargé (Artigny), Saint-Règle (Les Thomeaux). Ces hameaux et écarts ont été le support d'une construction importante depuis 2007. **Ils accueillaient également parfois des zones à urbaniser en extension** comme le secteur de La Touche à Cangey ou celui du Saule à Pocé-sur-Cisse.

AU 1ER JANVIER 2017	SUPERFICIE TOTALE CLASSEE EN ZONES A URBANISER, QUELLE QUE SOIT LEUR VOCATION
AMBOISE	89,2 ha
CANGEY	21 ha
CHARGE	56,61
LIMERAY	1 ha
LUSSAULT-SUR-LOIRE	34,3 ha
MONTREUIL-EN-TOURAINE	5,7 ha
MOSNES	13,5 ha
NAZELLES-NEGRON	14,1 ha
NEUILLE-LE-LIERRE	5,7 ha
NOIZAY	9,2 ha
POCE-SUR-CISSE	36,5 ha
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	24,1 ha
SAINT-REGLE	47,42 ha
SOUVIGNY-DE-TOURAINE	11,9 ha

3.3.1 LE TYPE D'URBANISATION ENTRE 2007 ET 2017

67% de ces nouvelles constructions ont été réalisées au sein d'une opération de lotissement ou par un permis groupé. Ce phénomène a permis la réalisation d'opérations de logements avec une densité plus forte que celle observée en diffus. Toutefois, des différences marquantes existent entre les opérations réalisées sur le pôle urbain (Amboise) et les autres communes. Ainsi, les opérations rurales ont accueilli essentiellement des opérations mono-spécifique (habitat individuel du type pavillonnaire) sur un parcellaire moins varié. Les opérations sur Amboise ont recherché un habitat (individuel ou groupé) et des tailles de parcelles diversifiés.

33% des constructions ont été réalisées de manière diffuse par densification de fonds de jardins ou comblement de dents creuses. Le phénomène de division des grands de jardin pour permettre leur densification est largement observé dans le territoire de la CCVA et concerne l'ensemble des communes.

Répartition des logements entre 2007 et 2017 (en %)	Individuel groupé ou avec procédure	Individuel libre (diffus)
AMBOISE	**84,1**	15,9
CANGEY	19,2	**80,8**
CHARGE	59,2	40,8
LIMERAY	**84,0**	16,0
LUSSAULT SUR LOIRE	60,0	40,0
MONTREUIL EN TOURAINE	63,9	36,1
MOSNES	16,7	**83,3**
NAZELLES-NEGRON	45,5	54,5
NEUILLE LE LIERRE	19,0	**81,0**
NOIZAY	6,7	**93,3**
POCE SUR CISSE	62,3	37,7
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	0,0	**100,0**
SAINT REGLE	**78,6**	21,4
SOUVIGNY DE TOURAINE	50,0	50,0
Total général	**67,0**	**33,0**

3.4 LE POTENTIEL ENCORE CONSTRUCTIBLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Au 1er Janvier 2018, les surfaces encore constructibles dans les documents d'urbanisme de la CCVA sont importantes avec **338 ha non bâtis sur les 370 ha classés** en zone à urbaniser au total (accueil d'habitat, développement de l'activité économique, accueil d'équipements…). Parmi ces 370 ha, 136 ha étaient destinés au seul accueil de logements.

	Documents d'urbanisme communaux					
	Total zones AU (en ha)	1AU (en ha)	2AU (en ha)	% des zones AU de la CCVA	Superficies destinées principalement à l'habitation (en ha)	Déjà consommé à vocation d'habitations (en ha)
Amboise	89,20	37,91	51,29	**24,53%**	29,41	14,00
Nazelles-Négron	14,10	6,80	7,30	**3,88%**	13,10	0,00
Pocé-sur-Cisse	36,50	3,80	32,70	**10,04%**	29,30	1,50
Cangey	21,00	21,00	0,00	**5,78%**	2,82	0,00
Limeray	1,00	0,80	0,20	**0,28%**	1,00	0,00
Chargé	56,61	46,13	10,48	**15,57%**	0,00	0,00
Lussault-sur-Loire	34,30	28,90	5,40	**9,43%**	9,40	1,60
Montreuil-en-Touraine	5,70	0,00	5,70	**1,57%**	4,60	0,00
Mosnes	13,50	8,50	5,00	**3,71%**	13,50	0,30
Neuillé-le-Lierre	5,70	1,50	4,20	**1,57%**	5,70	0,00
Noizay	2,60	2,60	0,00	**0,72%**	2,60	0,50
Saint-Ouen-les-Vignes	24,10	14,00	10,10	**6,63%**	10,10	0,00
Saint-Règle	47,42	10,91	36,51	**13,04%**	2,44	2,44
Souvigny-de-Touraine	11,90	11,90	0,00	**3,27%**	11,90	2,30
TOTAL	**363,63**	**194,75**	**168,88**	**100%**	**135,87**	**22,64**

113 ha de surfaces à urbaniser (à vocation principale d'habitat) restent donc disponibles dans les PLU communaux en vigueur.

4 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

4.1. SUR LE VOLET ECONOMIQUE

Le projet urbain de développement des **zones d'activités** s'appuie sur **3 secteurs :**

- La Boitardière Ouest à Amboise, en extension à l'urbanisation existante,
- La Boitardière Est à cheval entre Saint-Règle et Chargé, en extension à l'urbanisation existante,
- La Ramée à Pocé-sur-Cisse, en tant qu'opération de renouvellement urbain.

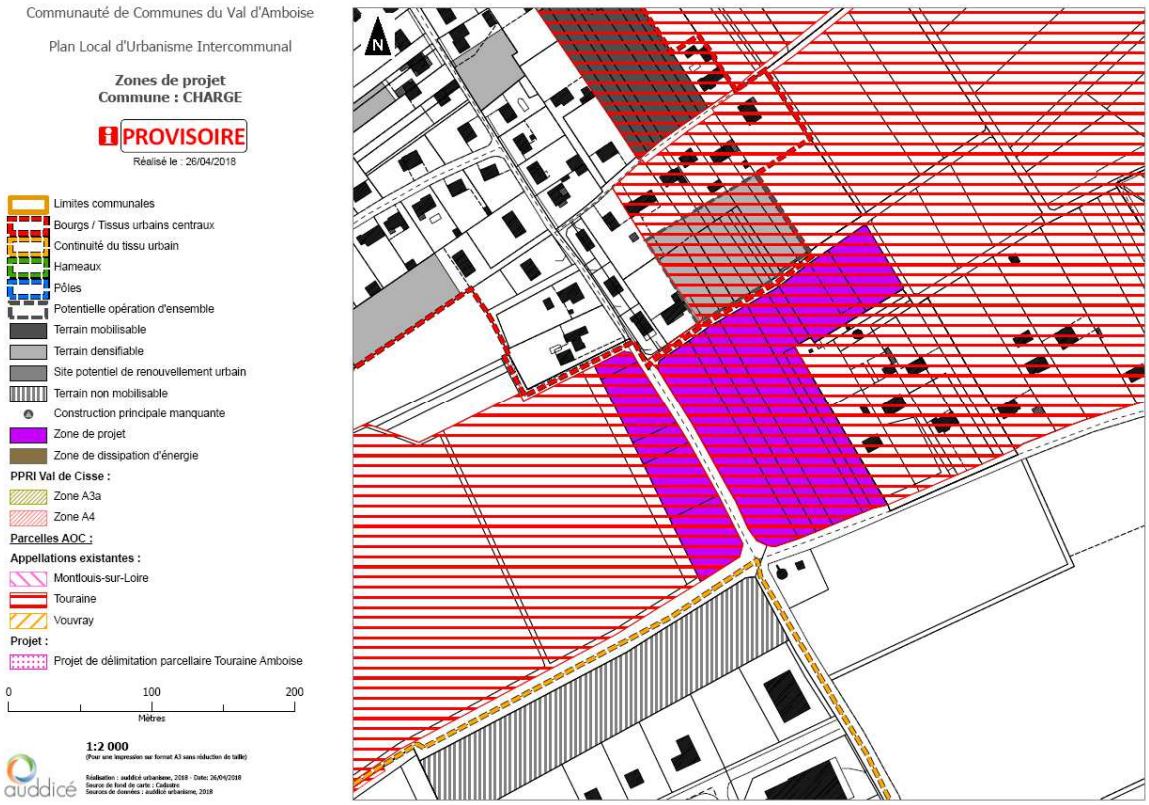
La Boitardière a fait l'objet d'un dossier de ZAC (comprenant une étude d'impact). Le volet économique ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale.

4.2. SUR LE VOLET HABITAT

4.2.1 LES CHOIX POLITIQUES OPERES A L'APPUI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Dans le but de cibler les emprises utiles pour atteindre les objectifs démographiques et de production en logements (24,19 ha), la Communauté de Communes a exploré les sites d'urbanisation projetés par les élus. Toutes les communes ont eu l'opportunité de s'exprimer. **Au global ce sont 28 ha qui ont été présentés à l'évaluation environnementale**. Plusieurs sites ont été évités afin de respecter l'un ou plusieurs des enjeux du développement durable du territoire). L'analyse à suivre présente les mesures Eviter, Réduire, Compenser qui ont été retenues dans le projet politique du PLUi.

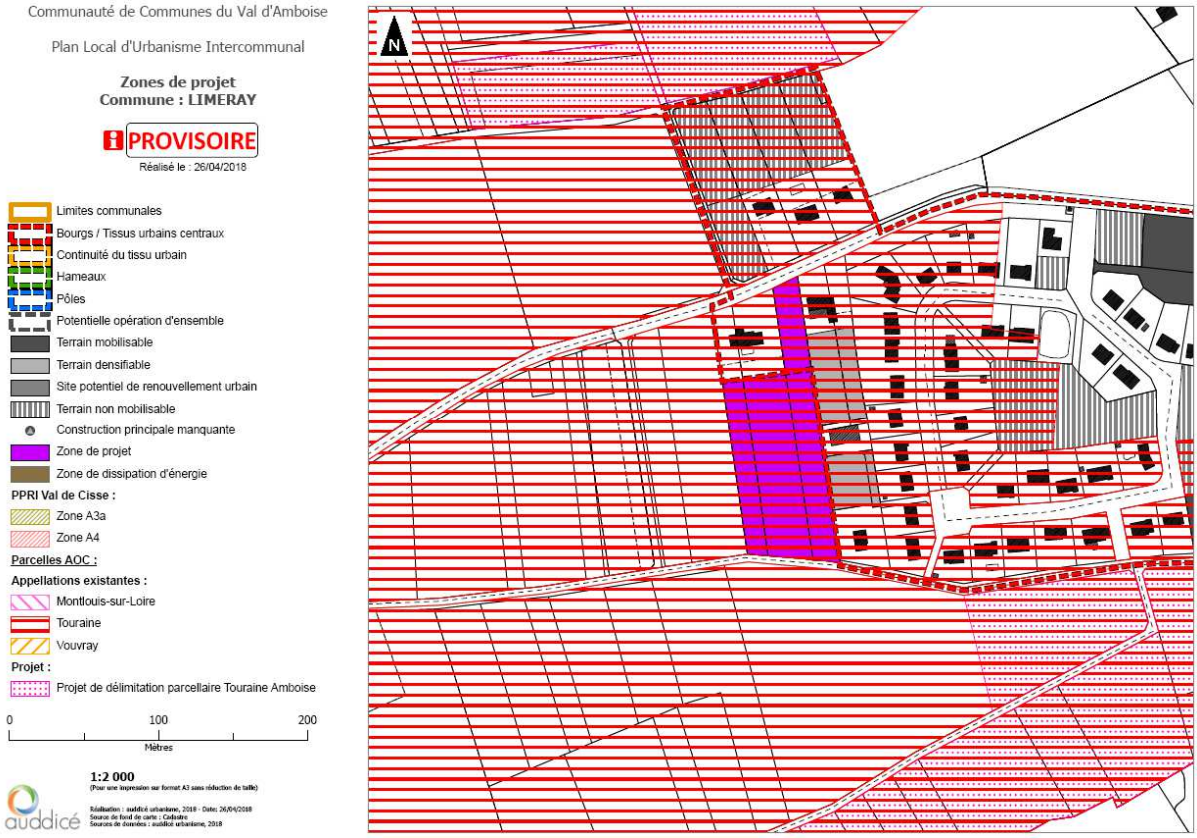
A. CHARGE



L'emprise ici inscrite en violet correspond à une première volonté des élus de lier le tissu urbanisé de Chargé et celui du lieu-dit, les Têtes Noires. Les élus ont considéré que cette opération visait à **poursuivre une urbanisation linéaire** et à supprimer la **dernière coupure d'urbanisation entre Chargé et Amboise**. Aussi il a été observé que les nuisances potentielles créés par l'extension de la Boitardière ne garantiraient pas un cadre de vie attractif et de qualité en terme de résidentialisation.

➔ ***Les élus ont donc décider d'éviter ce site pour toute nouvelle forme d'urbanisation.***

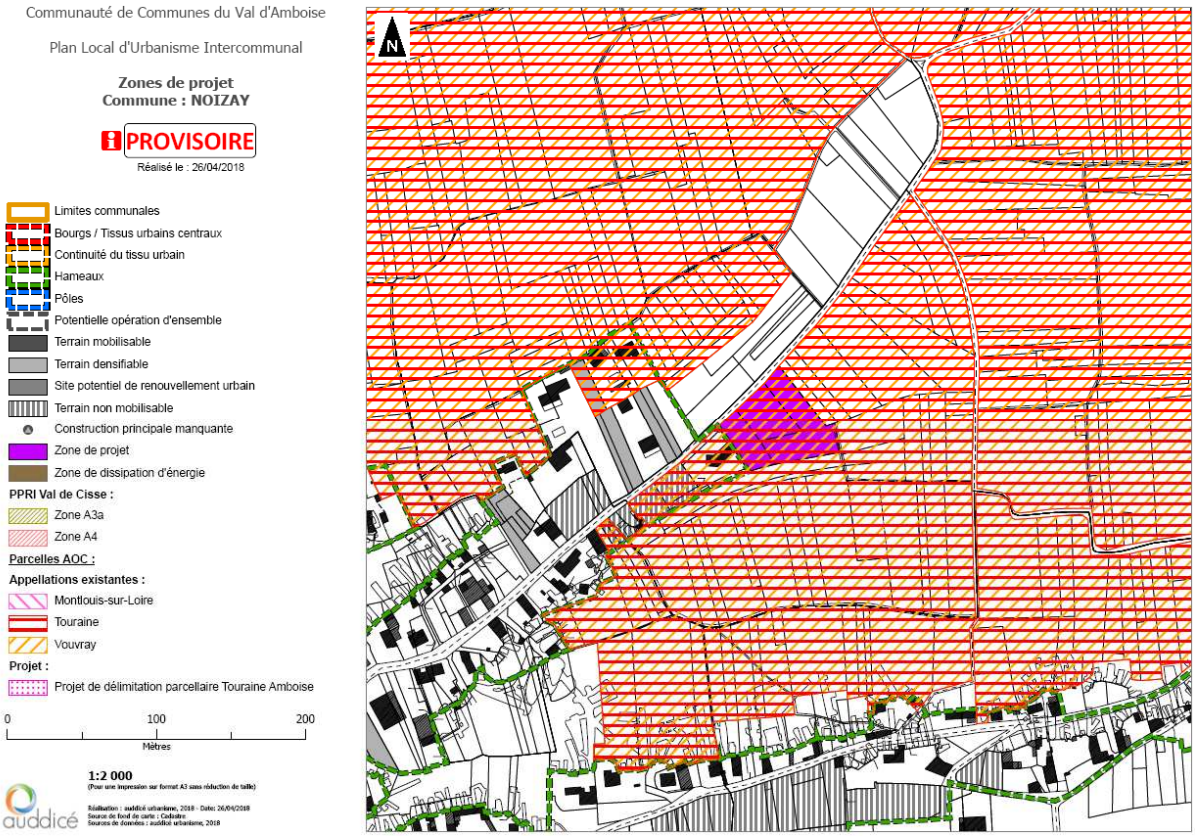
B. LIMERAY



L'emprise ici inscrite en violet correspond à une première volonté des élus de requalifier une entrée de ville de Limeray. Il s'agissait de donner une suite également aux prérogatives du PLU communal qui avait défini une OAP sur ce secteur. Face à une faisabilité peu évidente de toute opération et des **dommages potentiels causés sur le paysage par une urbanisation en double rideau** sur cette façade du village, les élus n'ont pas souhaité donner suite à l'urbanisation de cette frange urbaine.

➔ ***Les élus ont donc décider d'éviter ce site pour toute nouvelle forme d'urbanisation.***

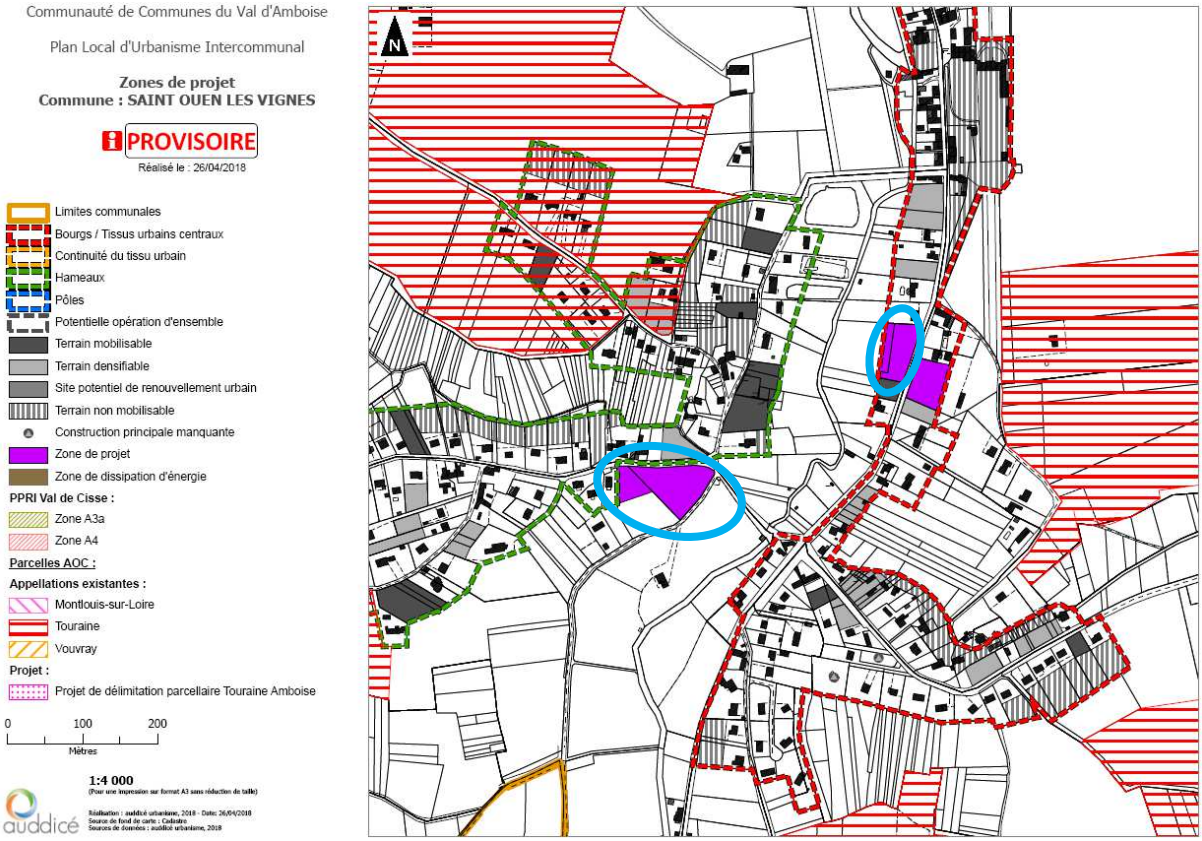
C. NOIZAY



L'emprise ici inscrite en violet correspond à une première volonté des élus d'urbaniser cette frange Nord-Est du bourg en qualifiant une entrée de ville intéressante à Noizay. Il s'agissait aussi d'une réponse à de faibles opportunités de nouvelle urbanisation en raison des risques d'inondations observés sur la commune. Toutefois, **l'enjeu viticole est majeur** sur cette emprise car la délimitation de l'AOC Amboise en superposition de l'AOC Touraine. L'AOC Amboise, récente est une des 3 AOC particulièrement protégées pour faire face à la pression d'urbanisation.

➔ ***Les élus ont donc décider d'éviter ce site pour toute nouvelle forme d'urbanisation.***

D. SAINT-OUEN-LES-VIGNES



Les emprises violettes et entourées en bleu correspondaient à une première volonté des élus d'urbaniser ces espaces interstitiels du bourg en qualifiant notamment une entrée de ville intéressante sur la frange Sud. Il s'agissait aussi d'une réponse à de faibles opportunités de nouvelle urbanisation. Toutefois, **l'enjeu paysager est important sur ces emprise.** Aussi l'urbanisation reste peu probable en raison des investissements financiers à prévoir sur ces emprises (réseaux, gestion de la topographie et des eaux pluviales, restructuration de voirie).

➔ ***Les élus ont donc décider d'éviter ces sites pour toute nouvelle forme d'urbanisation.***

4.3. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **24 secteurs** :

- 18 secteurs compris dans la partie actuellement urbanisée qui permettent **d'encadrer la densification du tissu urbain existant** ;
- 6 secteurs en **extension urbaine** étalés sur une emprise globale de 24,19 ha.

L'objectif des OAP en densification est de garantir une utilisation optimale du foncier identifié comme terrains mobilisables dans le tissu urbain existant dont la surface minimum est de 3 000 m².

Les OAP en extension visent à répondre aux besoins déterminés dans les projections démographiques ne pouvant pas trouver satisfaction uniquement en densification. Afin de ne pas contribuer au mitage de l'espace, ces OAP doivent être localisée en continuité du tissu bâti existant.

La présence de ces OAP est matérialisée sur le règlement graphique par une légende spécifique qui renvoie à la lecture de l'OAP.

Les sites ayant fait l'objet de permis d'aménager autorisés avant le 01/01/2018 sont considérés comme « coups partis » et ne font pas l'objet de prescriptions dans le PLUi.

4.3.1. LES MESURES DE REDUCTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les mesures de réduction et de compensation sont traitées appliquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans les dispositions réglementaires. Chaque OAP a fait l'objet d'une évaluation de la sensibilité observée et de l'incidence liée au projet d'aménagement thématique par thématique.

A Amboise - OAP1 - Chandon

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace non artificialisé situé au cœur de l'espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence modérée
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur s'inscrit au sein du périmètre de l'AVAP d'Amboise.	Les fronts bâtis des constructions devront être alignés le long de la rue de la fontaine Chandon afin de respecter l'identité patrimoniale du secteur. Une place importante sera consacrée aux jardins afin de maintenir une transition douce entre le milieu agricole ouvert et l'espace bâti.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est 300 m de la D751, axe longeant la Loire et traversant Amboise.	Le maintien d'un espace tampon paysager vierge de toute construction, au niveau du carrefour, renforce la sécurité de ce point sensible et limite les nuisances générées par la circulation routière.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	Aucun équipement, commerce ou service ne se situe à proximité du site.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	L'emprise du site est contigüe au périmètre de l'appellation Amboise. Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles. L'unité foncière n'apparait pas déterminant au regard de sa production ni de son importance pour l'exploitation visée.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux
- Consolider les hameaux denses ou composés à minima de 30 logements et d'un noyau historique
- Affirmer le rôle de centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

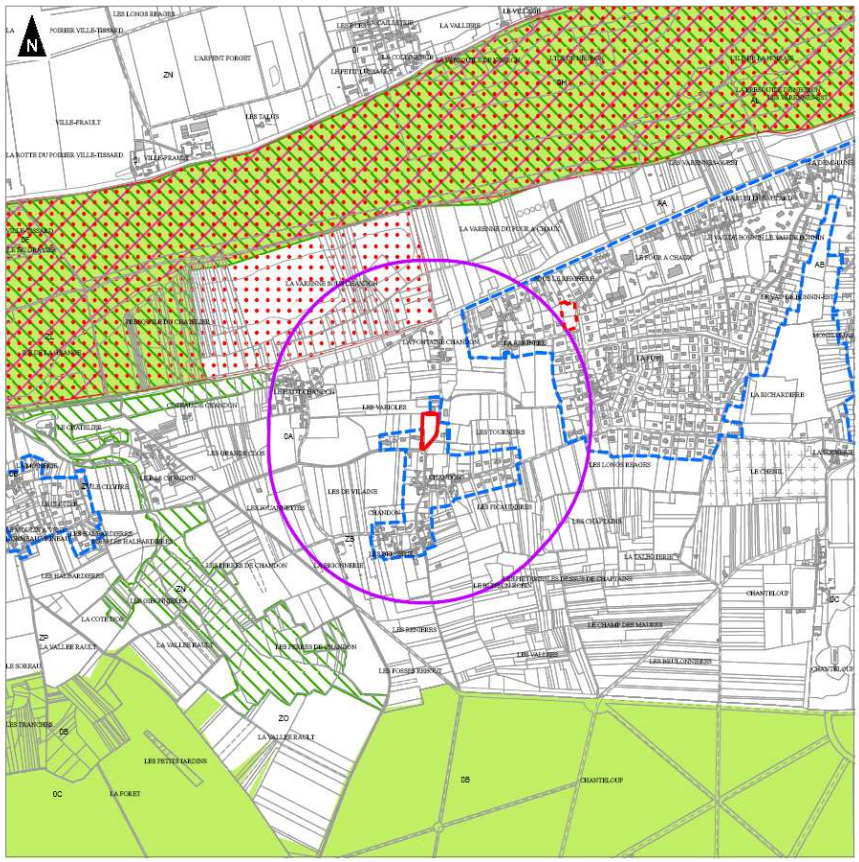
auddicé
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 27/03/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

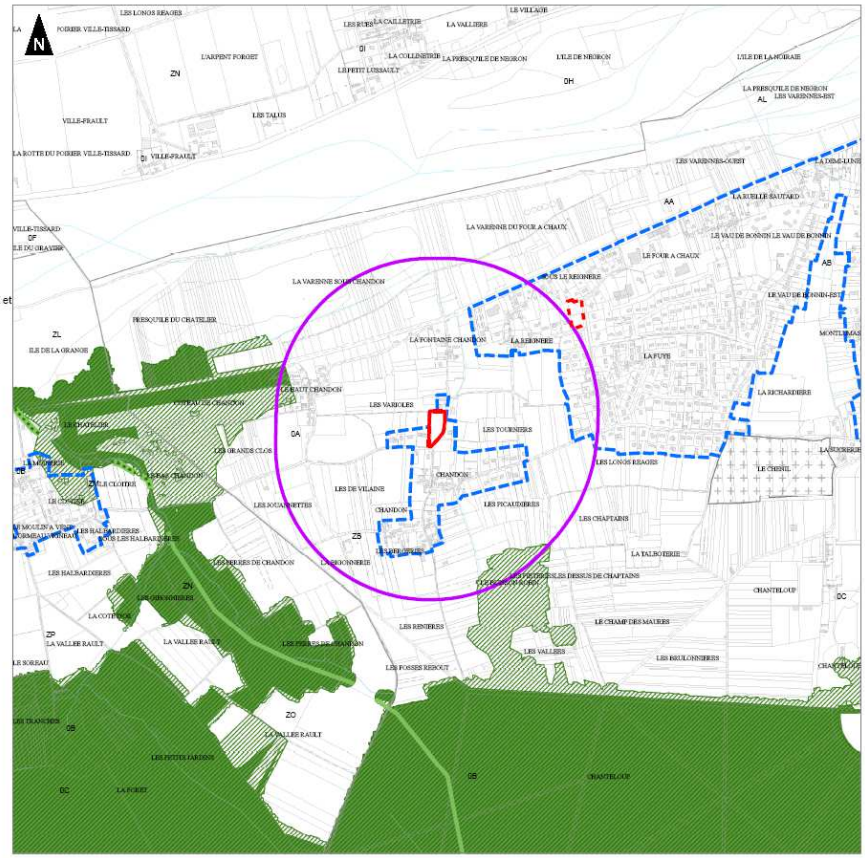
auddicé
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/03/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : INPN - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat



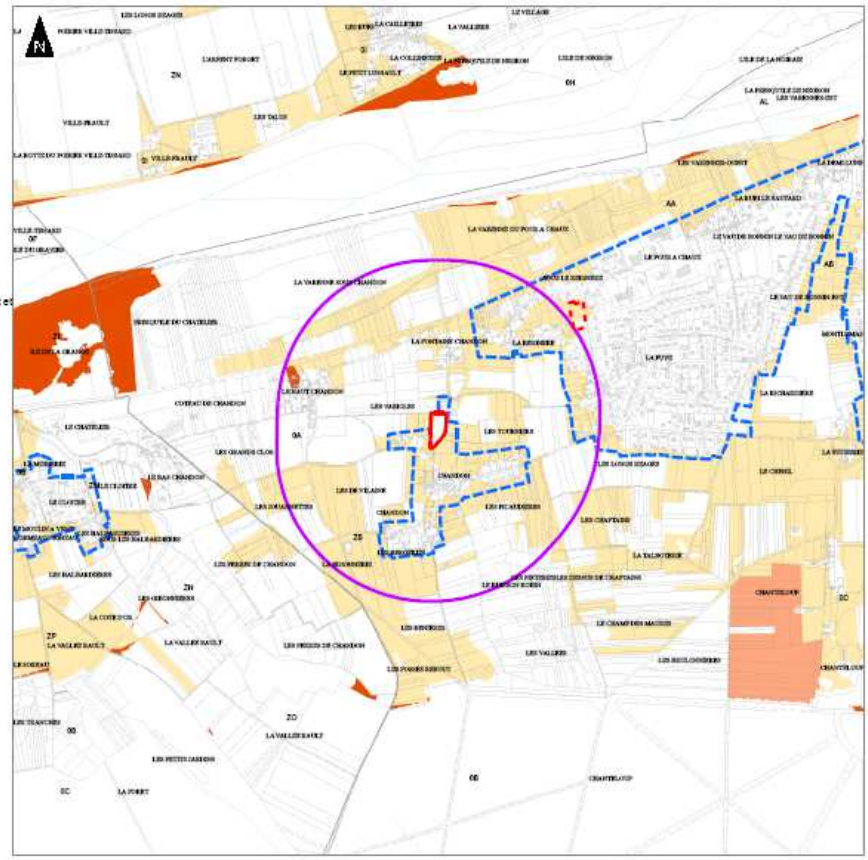
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat



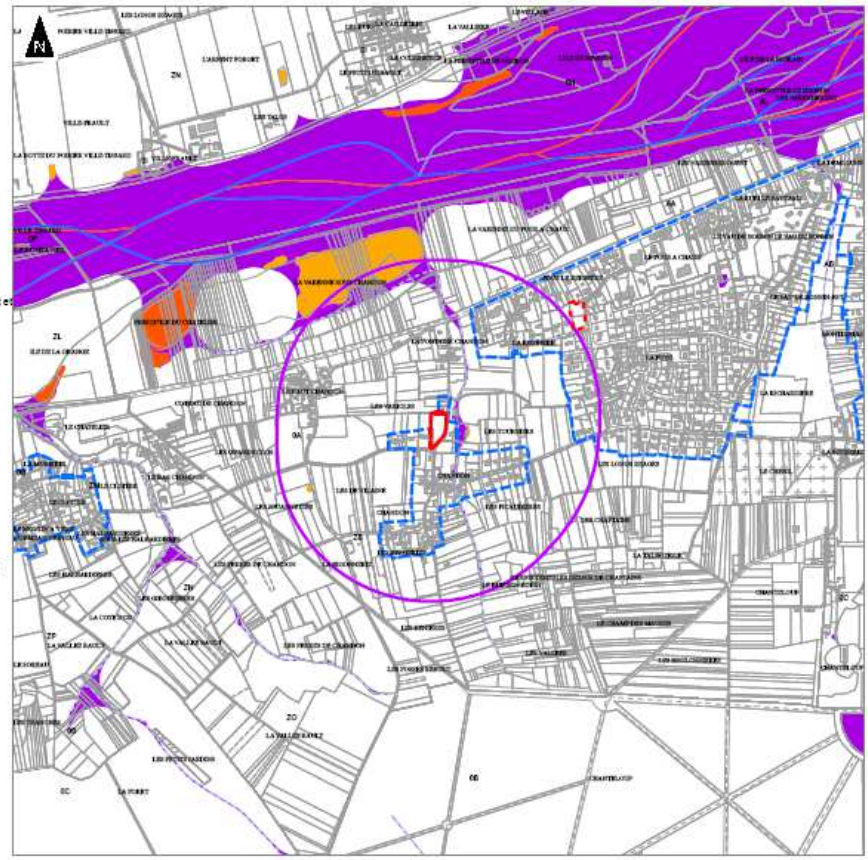
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat

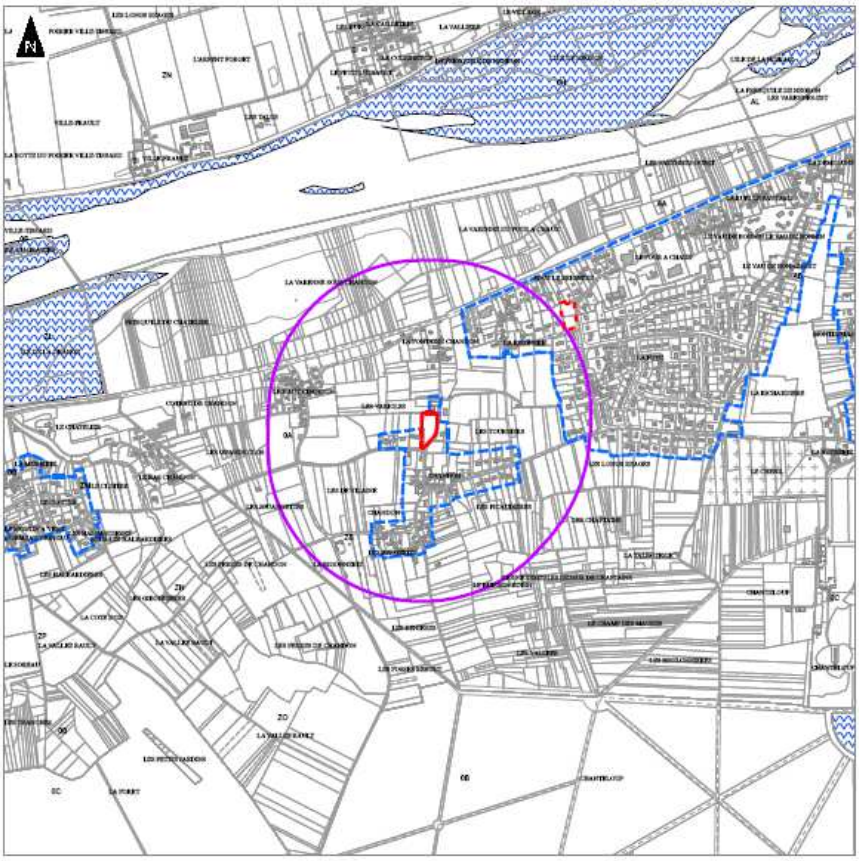


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

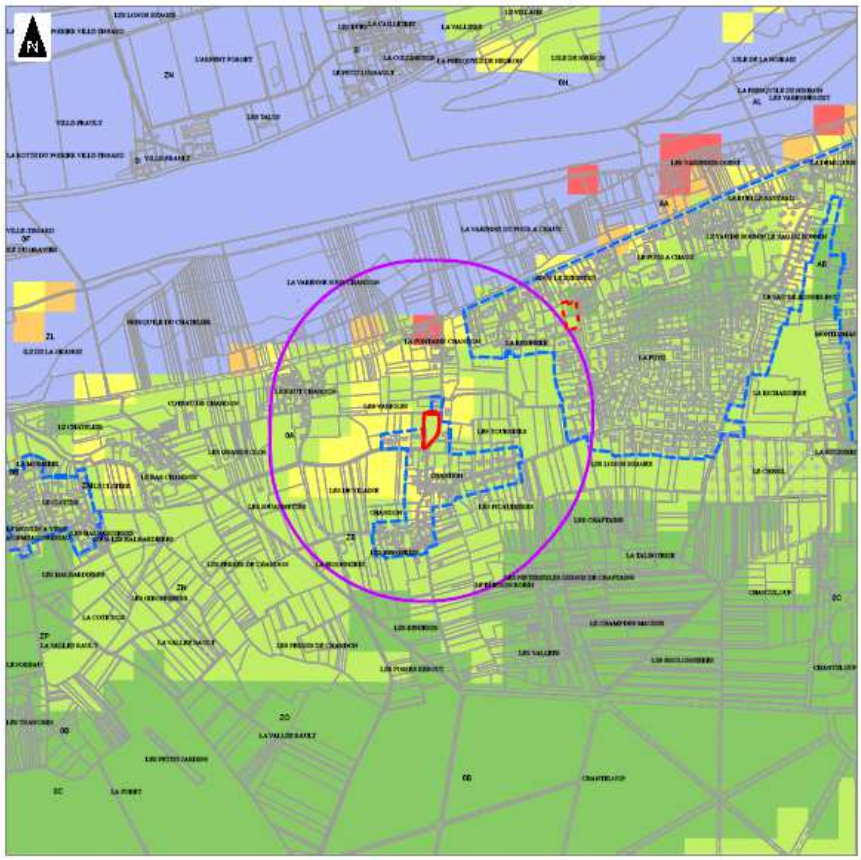
Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat

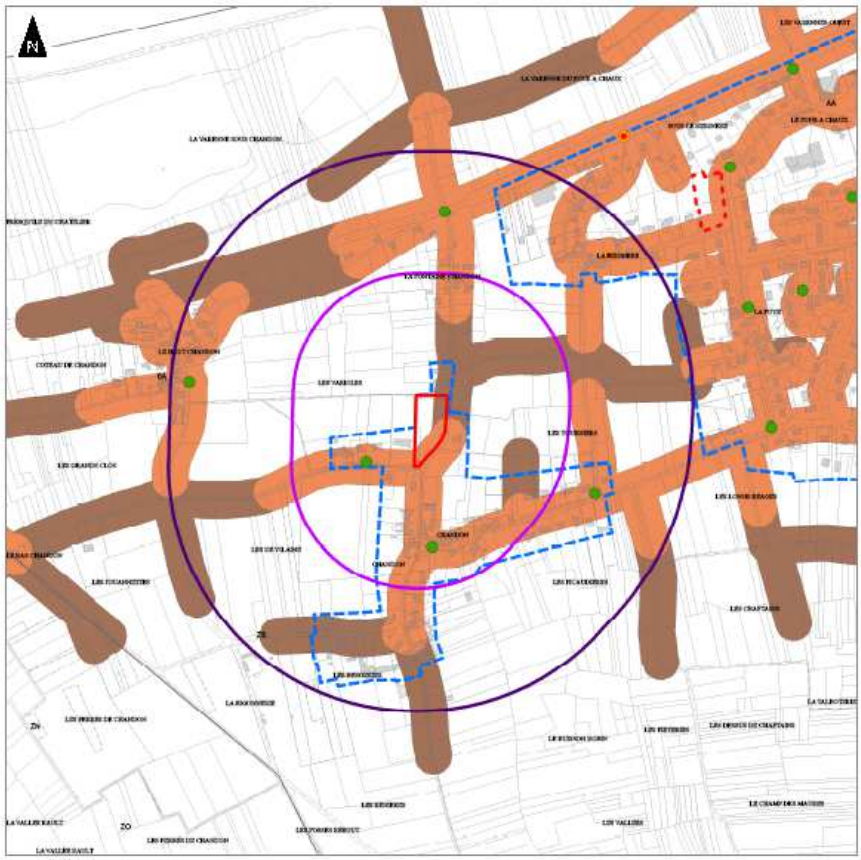
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- Indisponible : débit inférieur à 60m3

0 200 400
Mètres

1:5 000



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

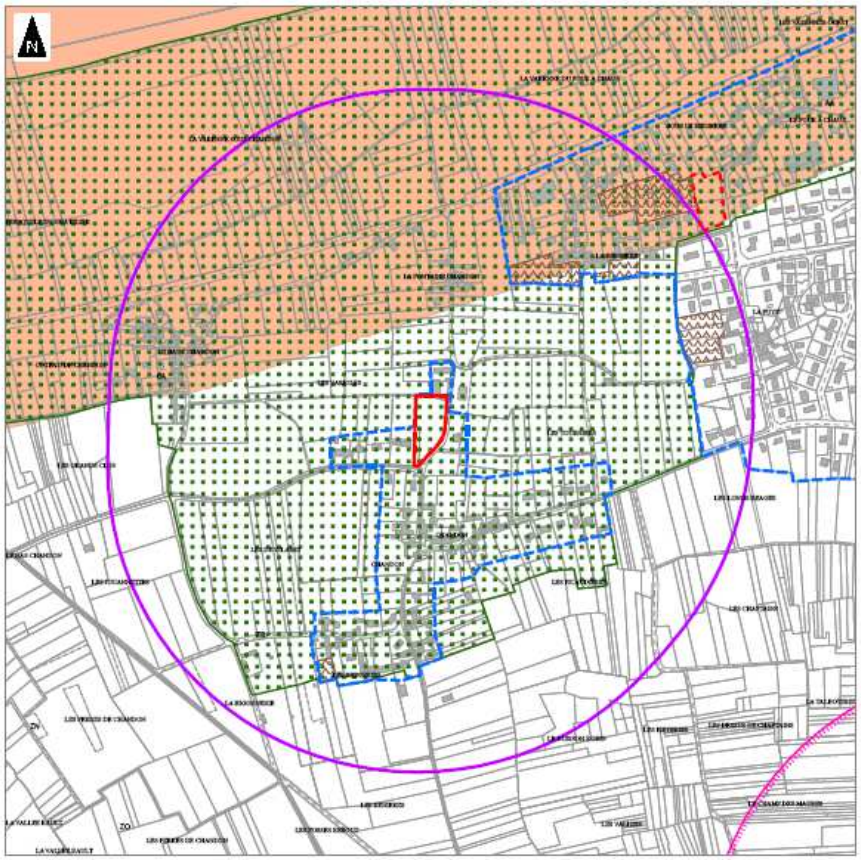
Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP1

Nom de l'OAP : CHANDON
Surface en hectares : 0,46 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000



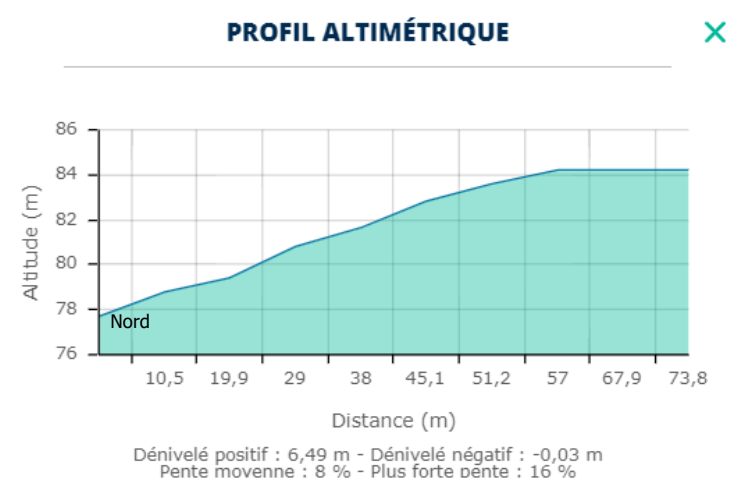
A Amboise - OAP2 - La Reignière

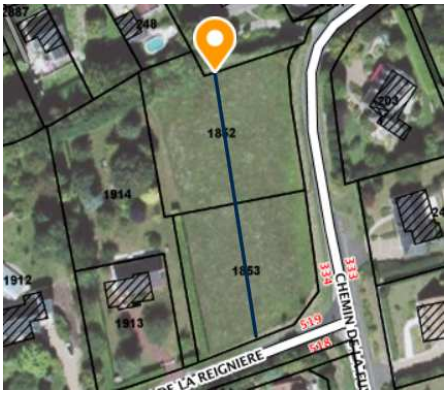
Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace non artificialisé situé au cœur de l'espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. L'emprise publique bordant le site se trouve en sous-bassement, le point le plus accessible depuis la route se situe sur le chemin de la Reignière dans l'angle Sud-Ouest de l'OAP.	Le talus bordant le chemin de la Fuye devra être préservé afin de limiter les risques associés à sa disparition (coulées de boue, ruissellements, glissements de terrain, etc.).
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur s'inscrit au sein du périmètre de l'AVAP d'Amboise.	Le talus sera agrémenté d'un traitement paysager permettant d'atténuer l'exposition des futures constructions, surélevées par rapport au chemin de la Fuye, tout en insérant le projet dans un environnement déjà végétalisé.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est 380 m de la D751, axe longeant la Loire et traversant Amboise.	Le site sera desservi depuis le chemin de la Reignière afin de limiter les impacts sur le talus.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Un club de tennis se trouve à 300 m du site. Aucun commerce ou service ne se situe à proximité du site.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	L'urbanisation du site mettra fin à son usage comme prairie.
	Sensibilité faible	Incidence modérée

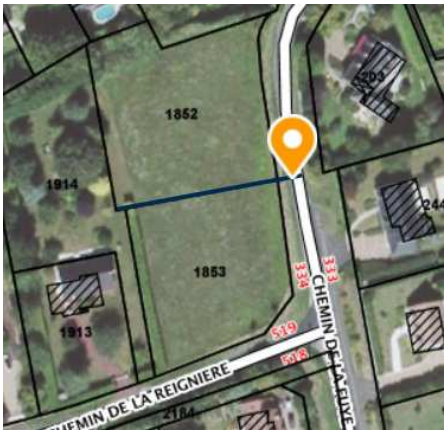
L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Affirmer le rôle de centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Zoom sur l'enjeu topographique :







Le maintien du talus permet de tenir compte de la topographie particulière du site et de limiter les risques de type : coulées de boue, ruissellements, glissements de terrain, etc. A cette fin, l'accès à la parcelle est projeté depuis le chemin de la Reignière.

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

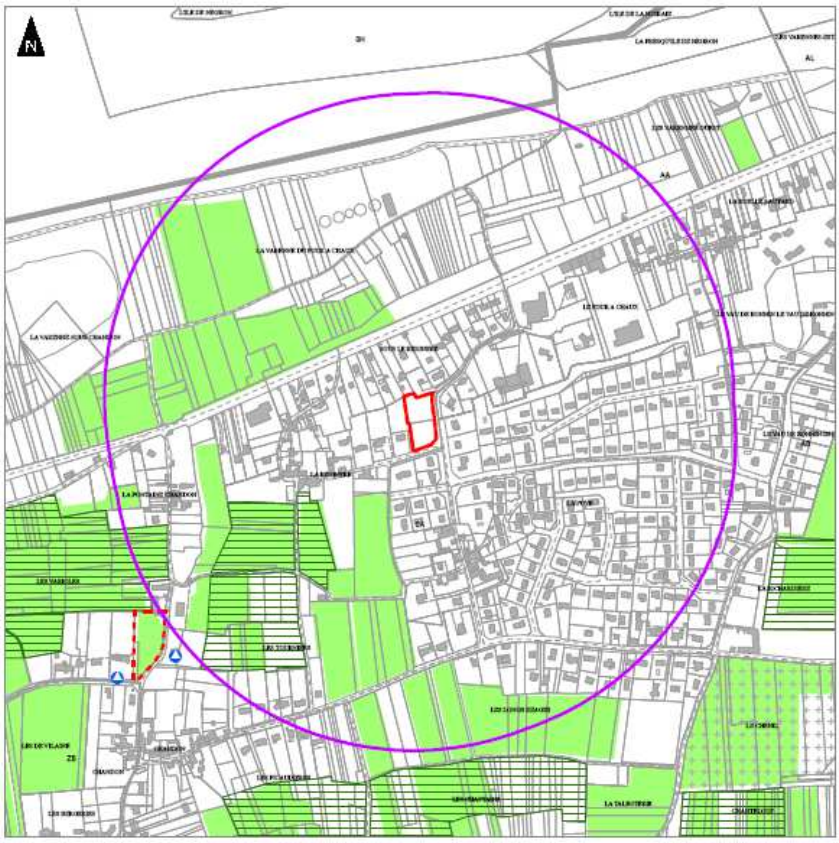
Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

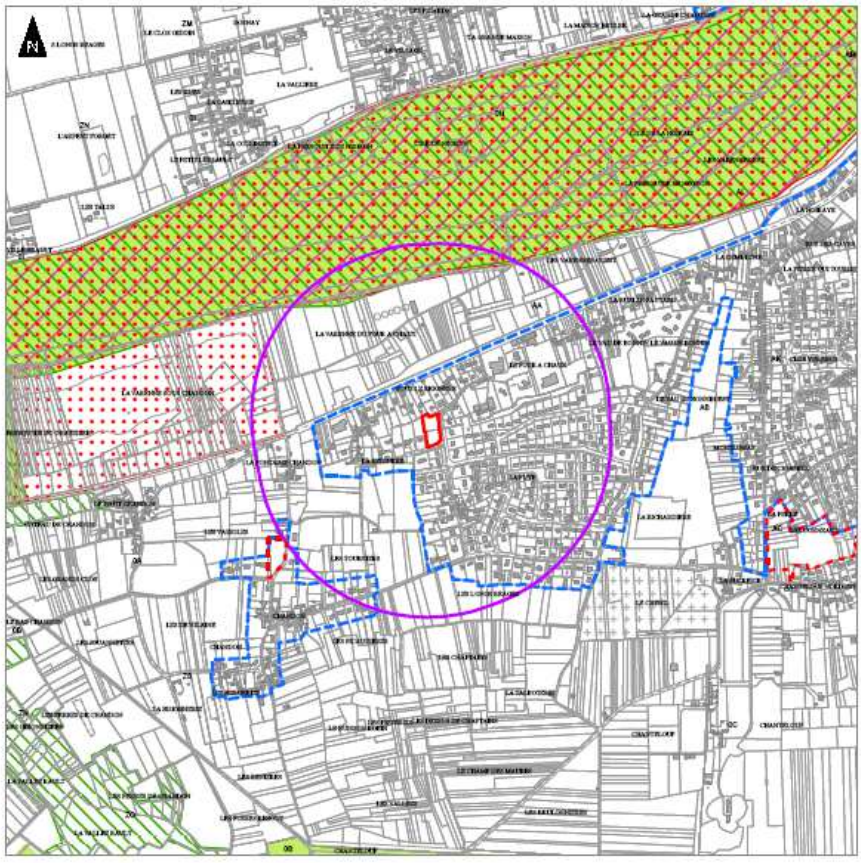
Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation

0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

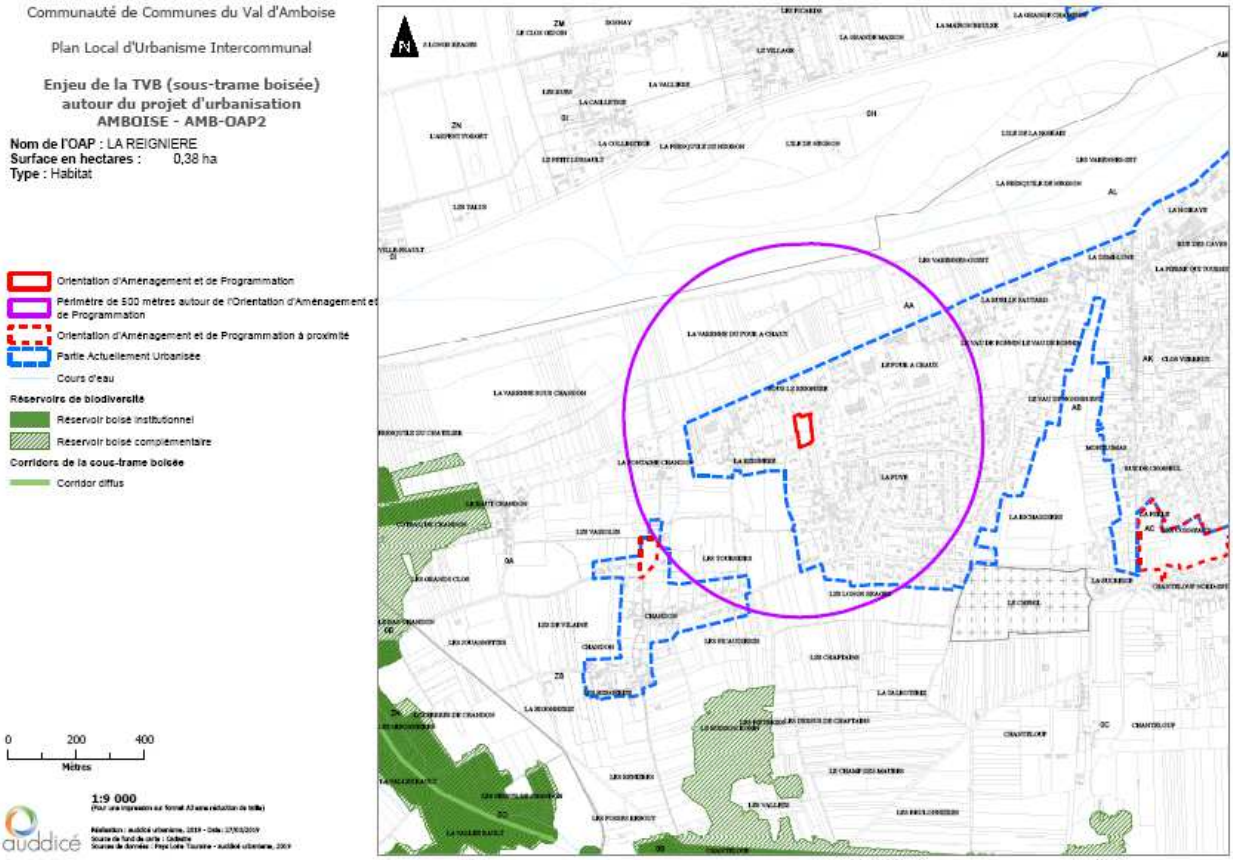


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

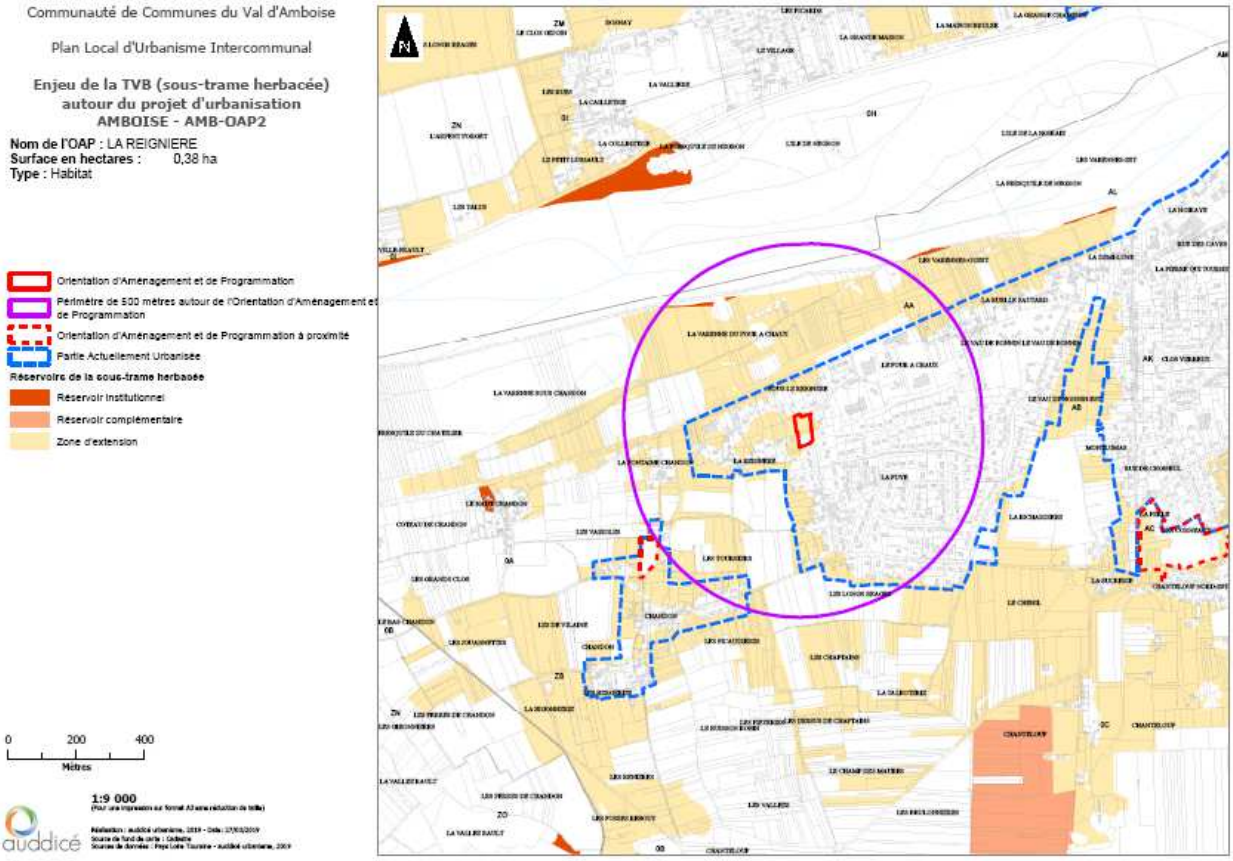


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

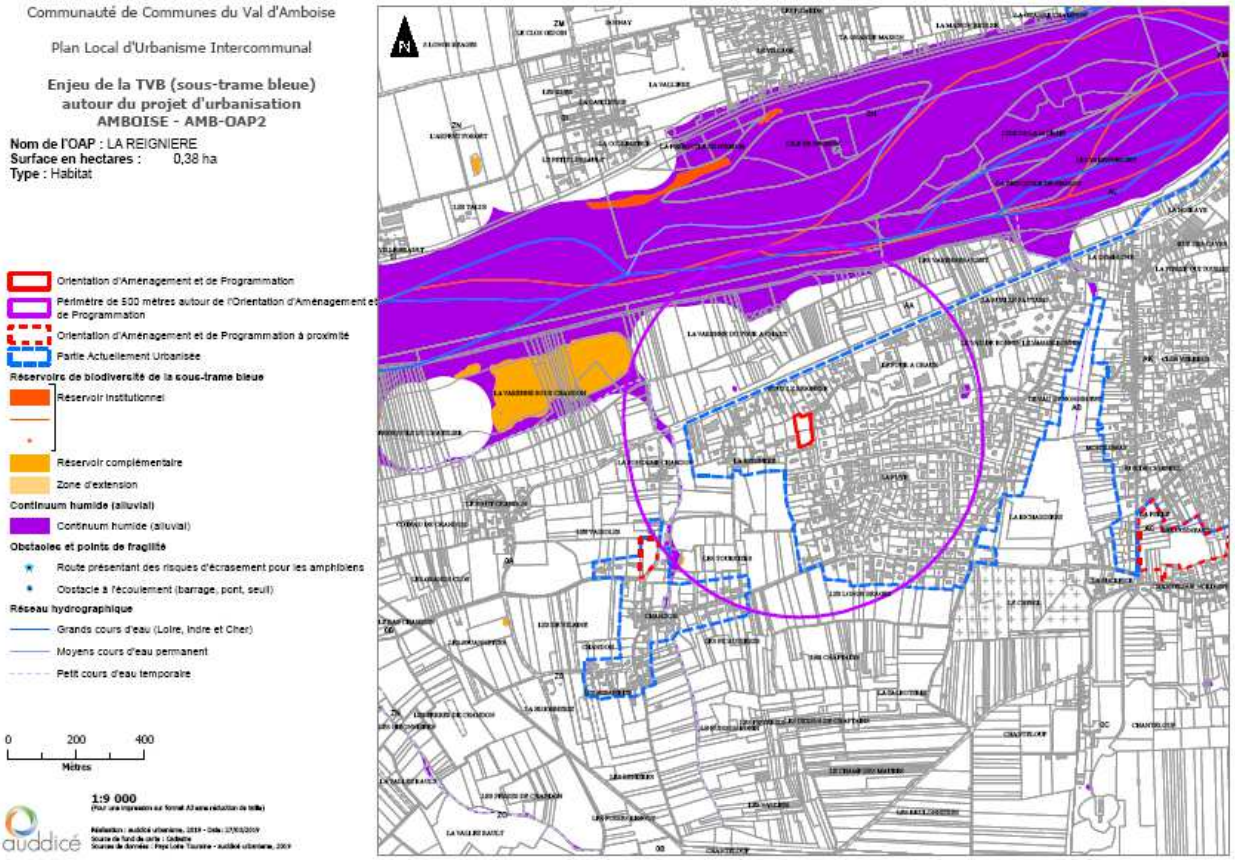


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

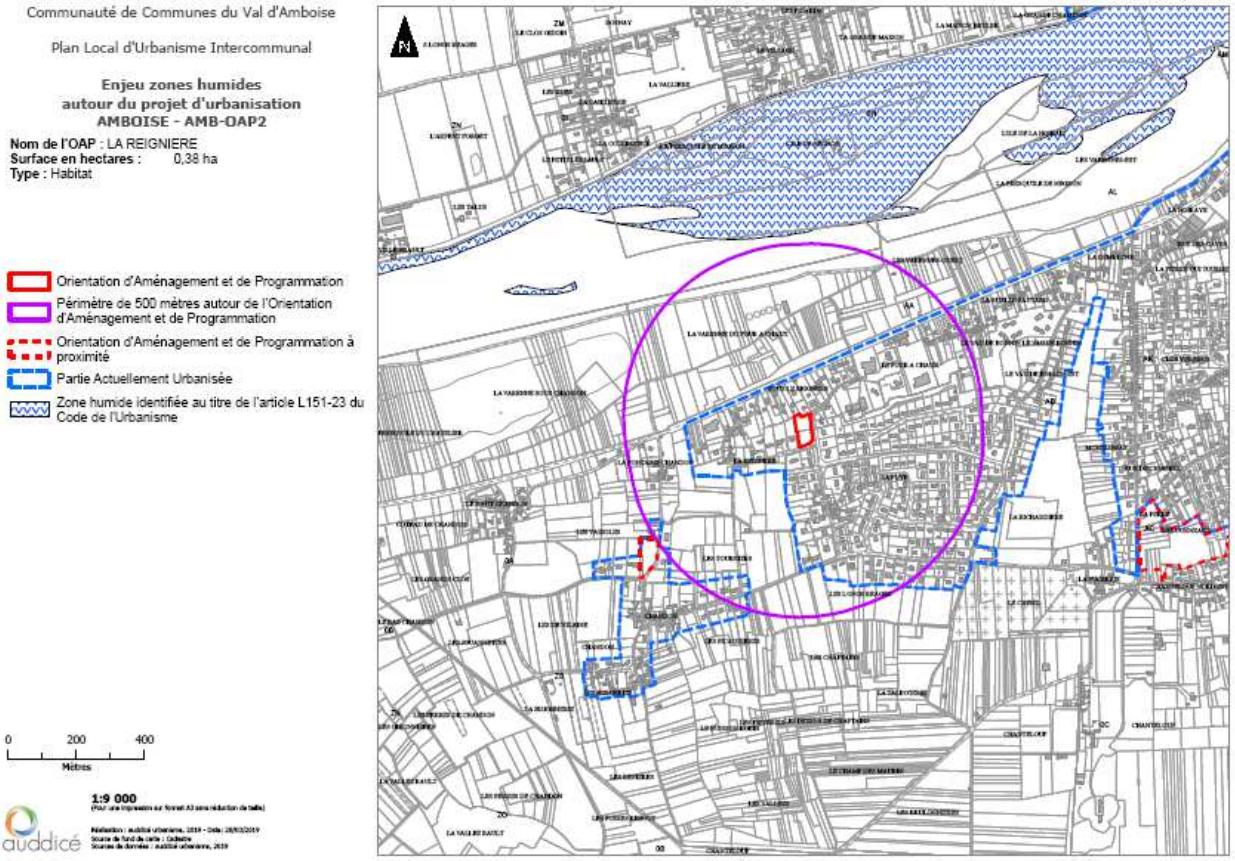


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

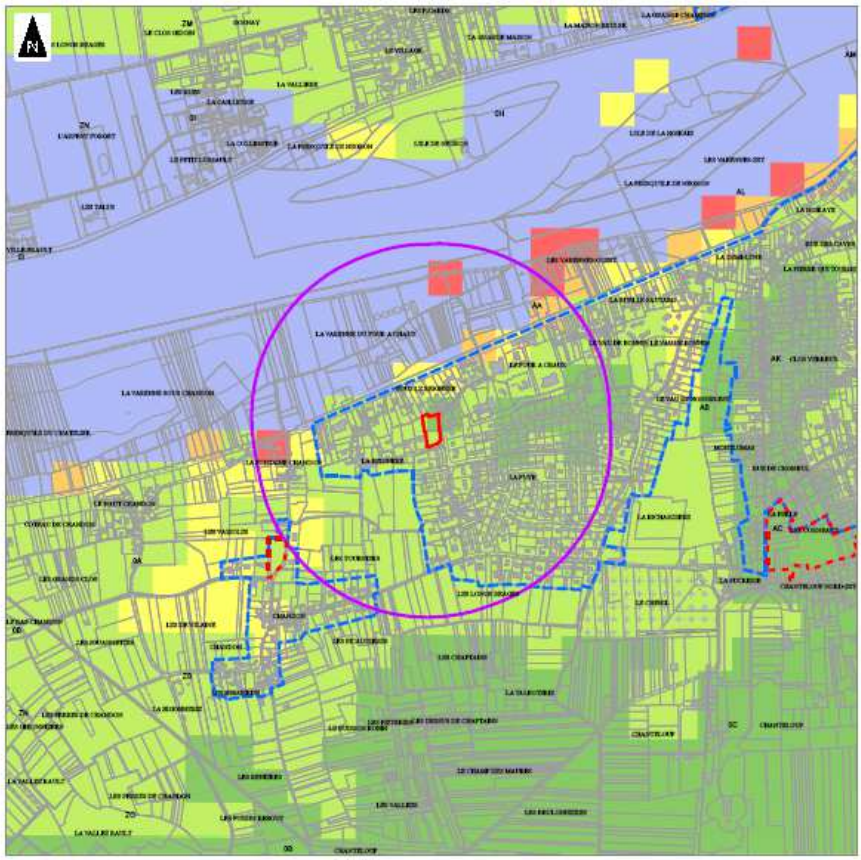
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:9 000



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

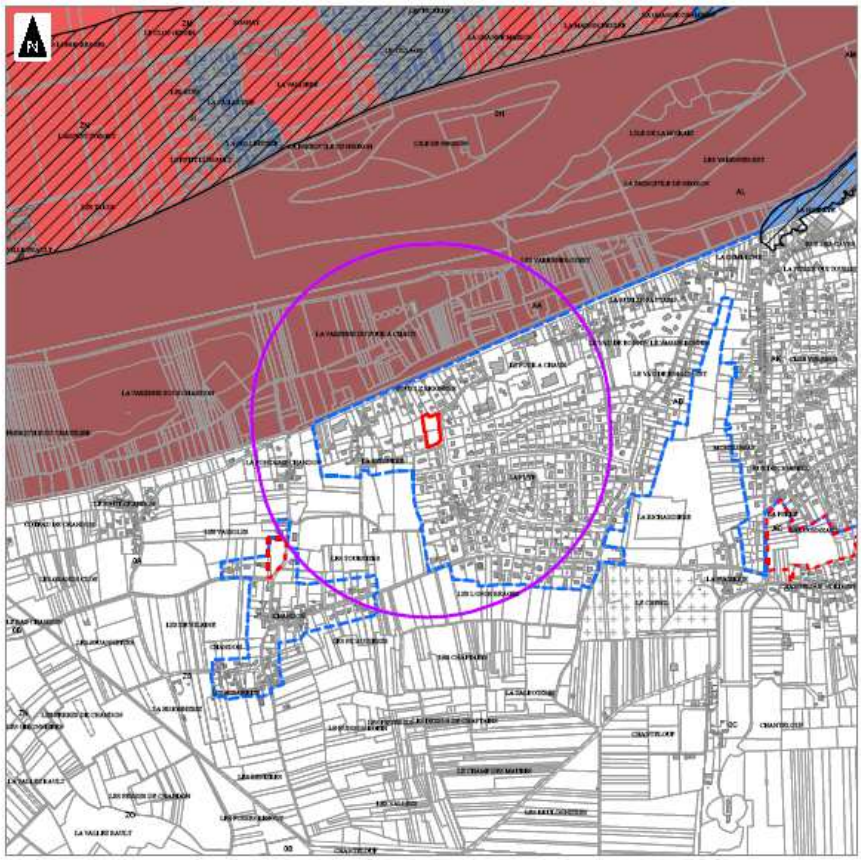
- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:9 000



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- Indisponible : débit inférieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP2

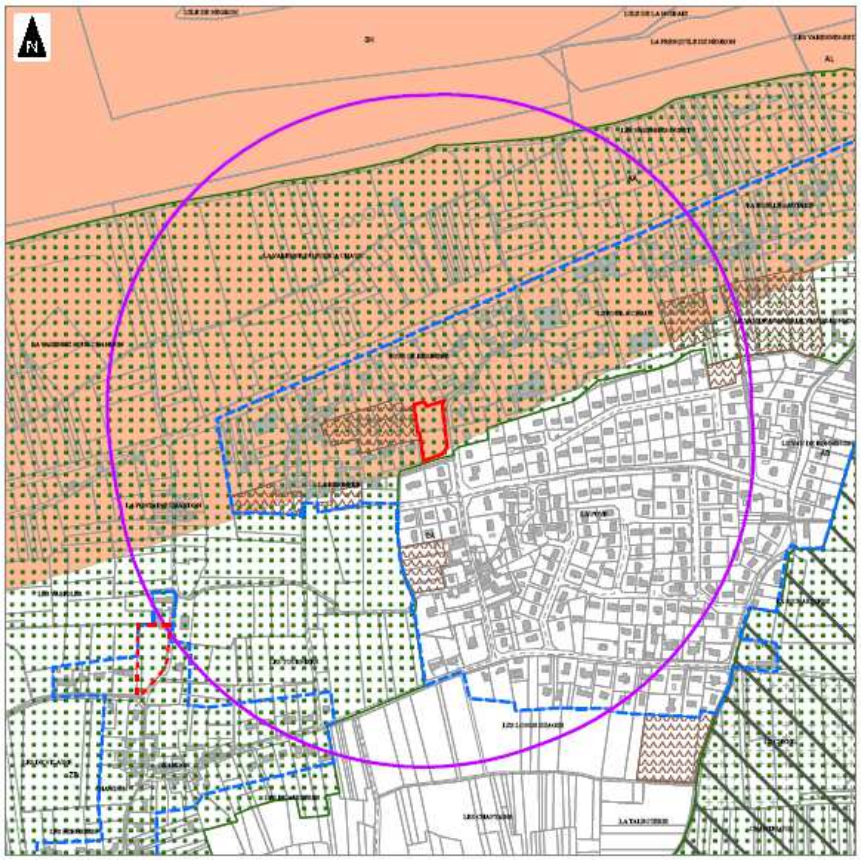
Nom de l'OAP : LA REIGNIERE
Surface en hectares : 0,38 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



A Amboise - OAP3 - Le Grand Malpogne

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine.	L'OAP génère une consommation d'espace en extension d'un ensemble aggloméré. Il ne s'agit donc pas d'une opération de mitage urbain.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Biodiversité	Aucun périmètre de reconnaissance environnementale. La biodiversité avifaunistique observée semble essentiellement due aux haies, aux fourrés et aux vergers. Les espèces ne représentent pas d'enjeu particulier malgré leur protection à l'échelle nationale. Concernant les insectes, une espèce représente un enjeu modéré, il s'agit du l'Azurée du serpolet qui est une espèce protégée à l'échelle nationale et considérée comme « Vulnérable » en région Centre-Val de Loire. Les enjeux retenus pour la flore et les habitats ne sont pas significatifs.	Le maintien partiel de la trame boisée, initialement présente sur le secteur (haies, alignements d'arbres), permet de conserver un élément intéressant du point de vue de la biodiversité et intégré dans la trame verte urbaine du territoire.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Risques / Topographie	Zone d'urbanisation future localisée en dehors du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Une partie du secteur s'inscrit au sein du périmètre de l'AVAP d'Amboise et le site se situe à l'intérieur du périmètre des monuments historiques. Le secteur le plus à l'Ouest de l'OAP, situé le long de l'avenue de Choiseul, offre une perspective sur la Pagode de Chanteloup dont l'entrée historique est marquée par deux édifices protégés au titre des monuments historiques : les Pavillons de Chanteloup.	La densité de l'opération sera similaire à celle observée sur l'ensemble de la frange Nord afin de conserver le caractère résidentiel du site. L'OAP prévoit également, à l'Ouest, une intégration du projet par un front bâti des constructions implanté dans l'alignement afin de faire échos aux formes urbaines situées rue de Choiseul. Les éléments paysagers, la coulée verte et les espaces boisés entourent le secteur de l'OAP afin d'assurer l'intégration des futures constructions.
	Sensibilité majeure	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie. Réseau d'eau potable développé aux portes de la zone. Il nécessitera des travaux de renforcement chemin de la Gabillère. Réseau collectif d'assainissement des eaux usées aux portes de la zone. Zone d'urbanisation future localisée en dehors des périmètres de protection instaurés autour des captages d'eau potable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible

Accessibilité / Desserte	A l'Est, l'OAP est bordée par l'avenue Emile Gounin, et à l'Ouest par la rue de Choiseul. L'accessibilité du site est ainsi facilitée en direction du centre-ville. Le site est entièrement bordé par des voies de communication existantes.	L'accès des véhicules sera rendu possible en de multiples points de l'OAP afin de créer du lien avec les secteurs urbanisés périphériques. Pour faciliter la mobilité piétonne, l'OAP prévoit de relier le futur quartier à la zone résidentielle au Nord-Est avec la mise en place d'un cheminement piéton parallèle à une voie de desserte automobile. Deux autres connexions piétonnes assureront un lien entre l'OAP et les espaces résidentiels situés au Nord. Le dispositif sera complété par une coulée verte facilitant la circulation des cyclistes et des piétons au sein des opérations.
	Sensibilité faible	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	L'environnement immédiat du site offre un certain nombre d'aménités telles qu'un Drive Leclerc, un garage Peugeot ou un lycée et un hôtel.	Cette OAP permettra d'accueillir des programmes de logements dont de l'habitat mixte, un projet de sédentarisation des gens du voyage, des équipements publics, du commerce, une gendarmerie et ses logements de fonction. Les équipements et commerces sont projetés sur la façade Est afin de renforcer l'esprit urbain déjà présent sur ce secteur.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	L'appellation Touraine Amboise se trouve à 40m au Sud mais n'est pas contiguë à l'opération. Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat
- Projeter une emprise adaptée à la sédentarisation des gens du voyage

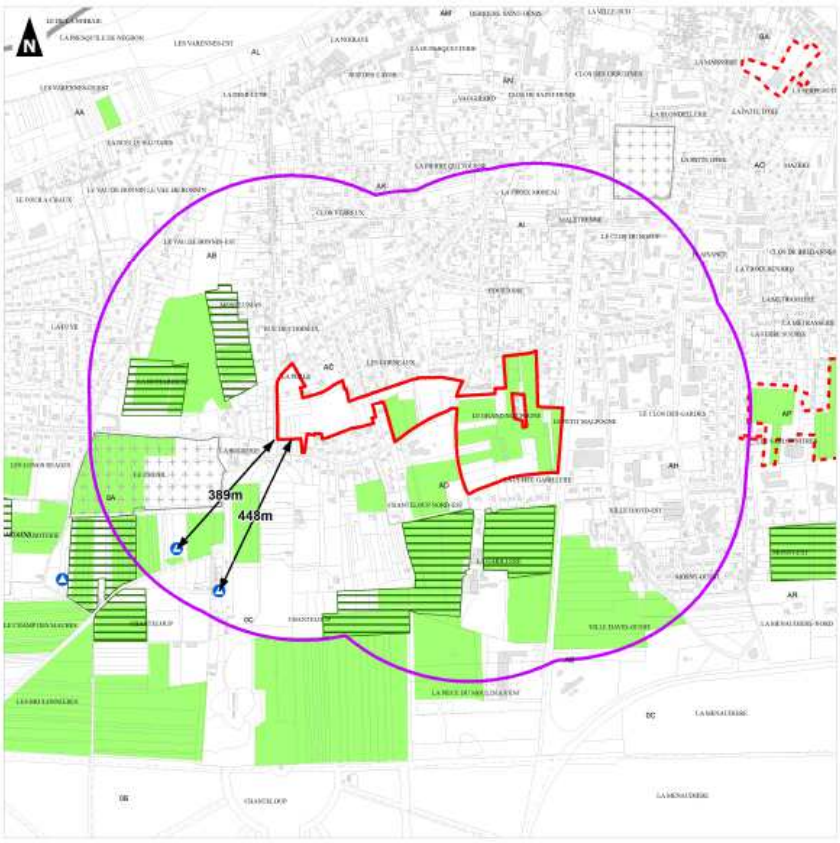
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:8 000

auddicé

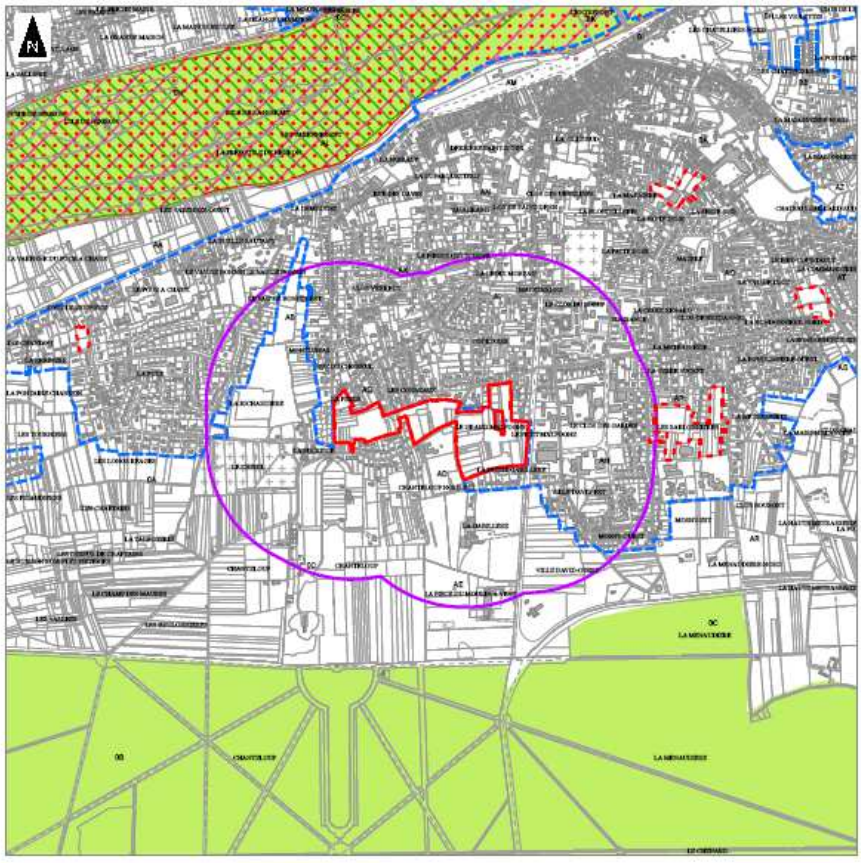
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



0 200 400
Mètres

1:12 000

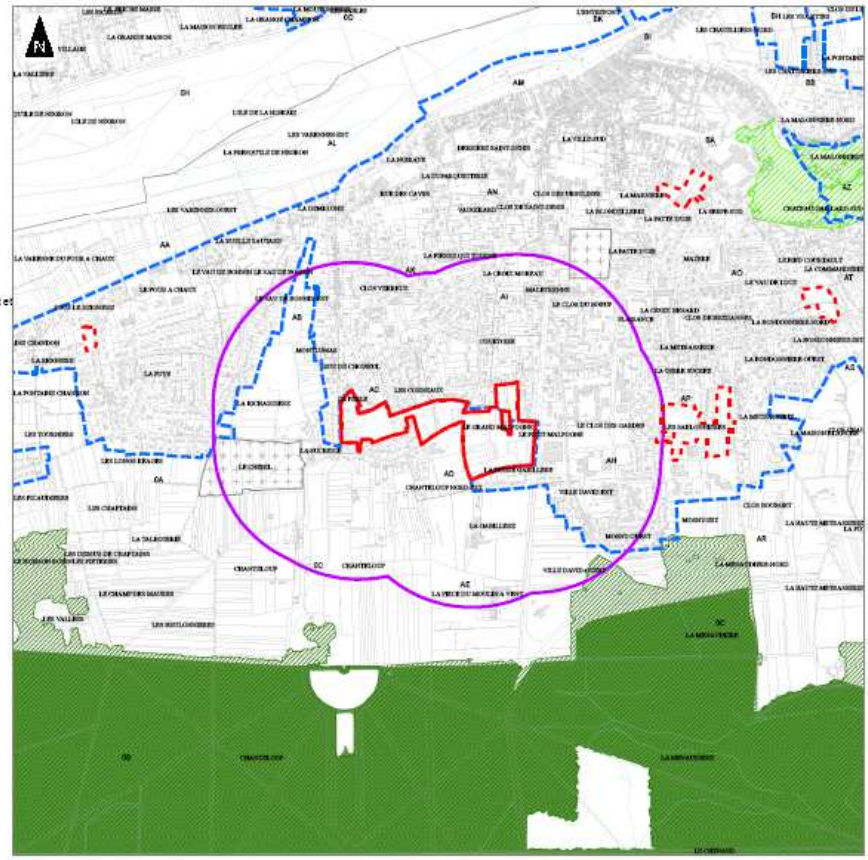
auddicé

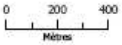
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat





1:12 000

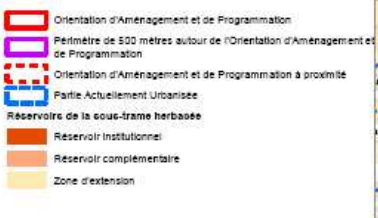
auddicé

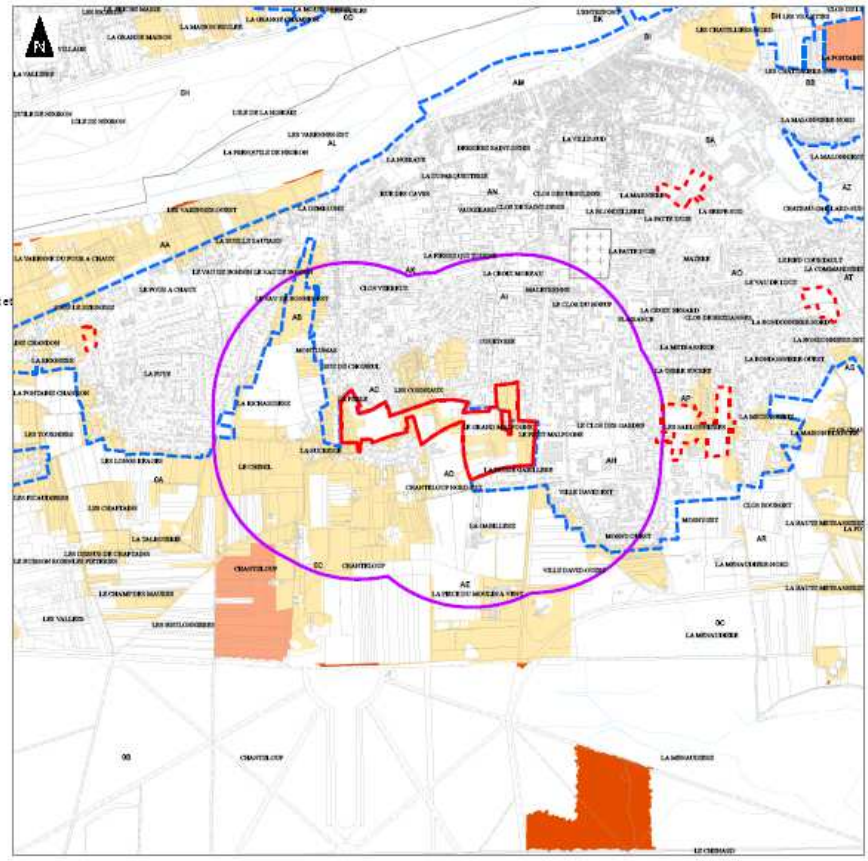
Communauté de Communes du Val d'Amboise

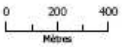
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat







1:12 000

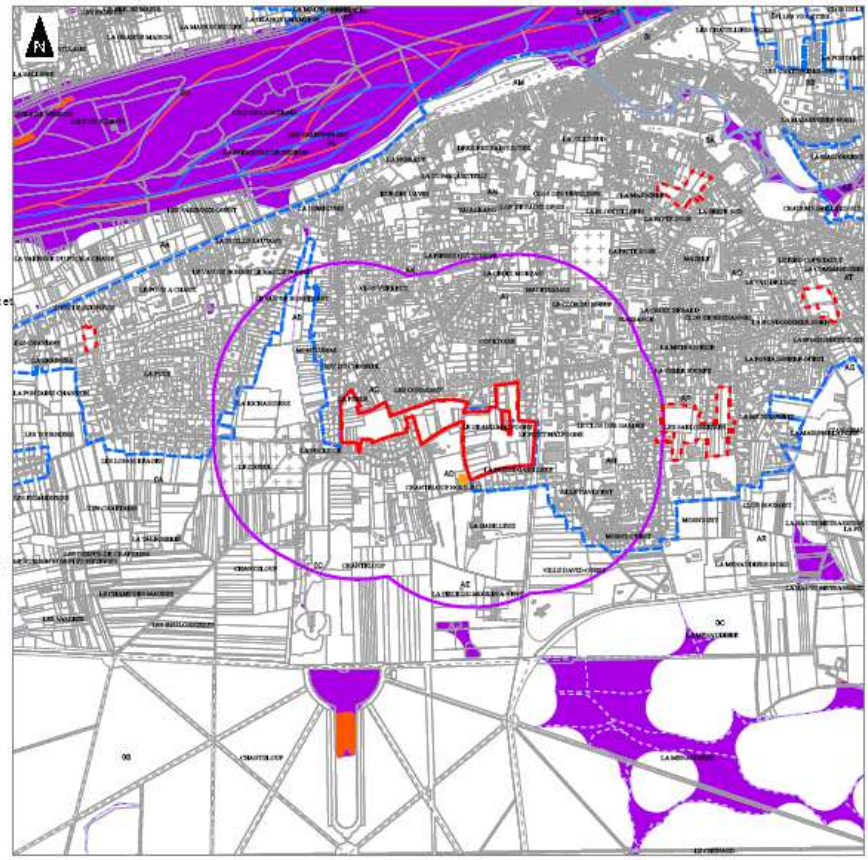
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat

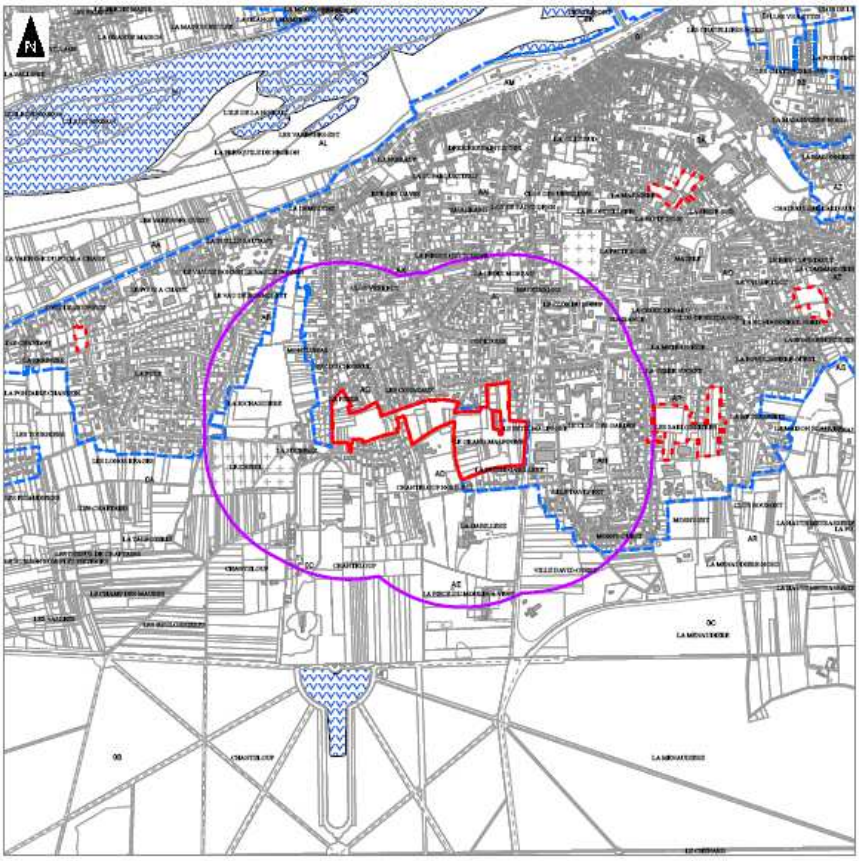


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat

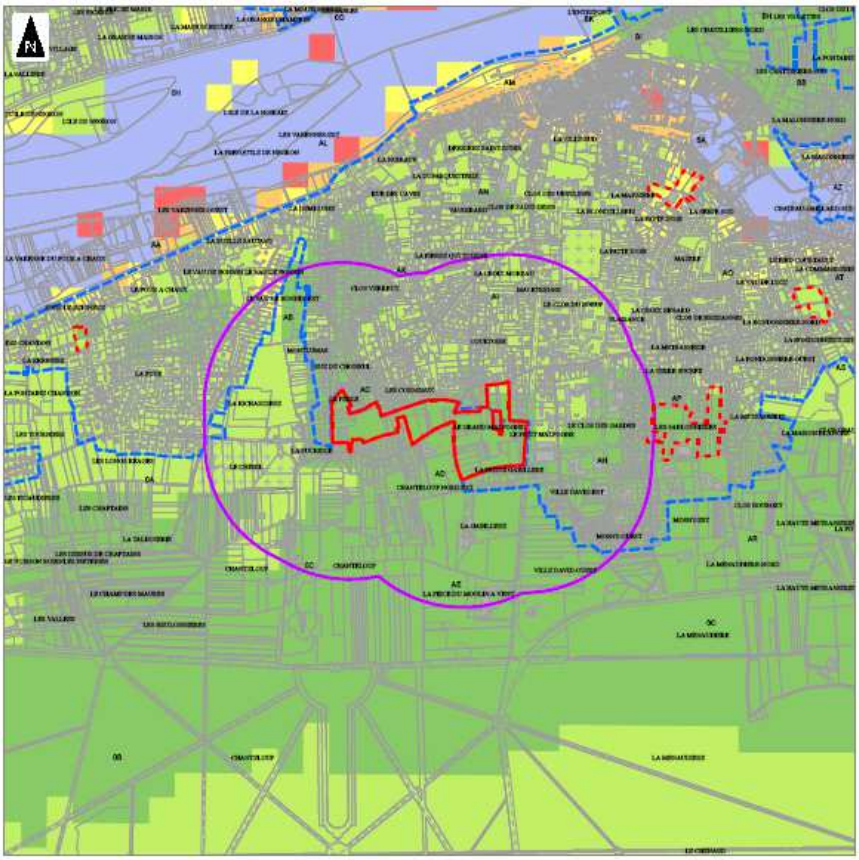


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:12 000

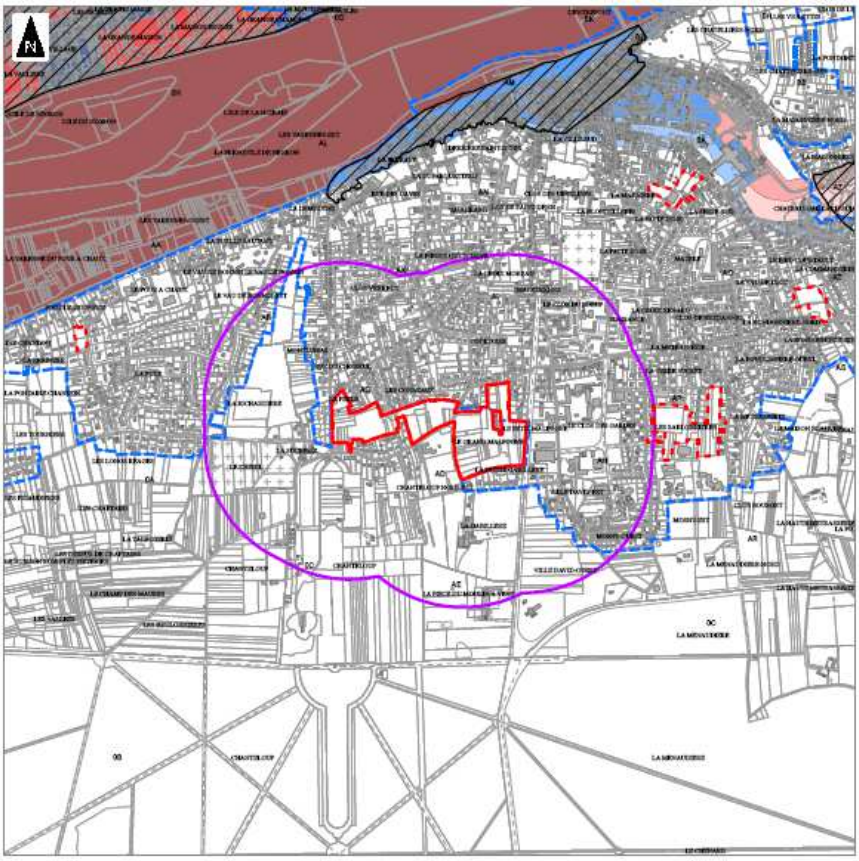
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:12 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Indisponible : débit inférieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:8 000

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP3

Nom de l'OAP : GRAND MALPOGNE
Surface en hectares : 12,47 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:8 000

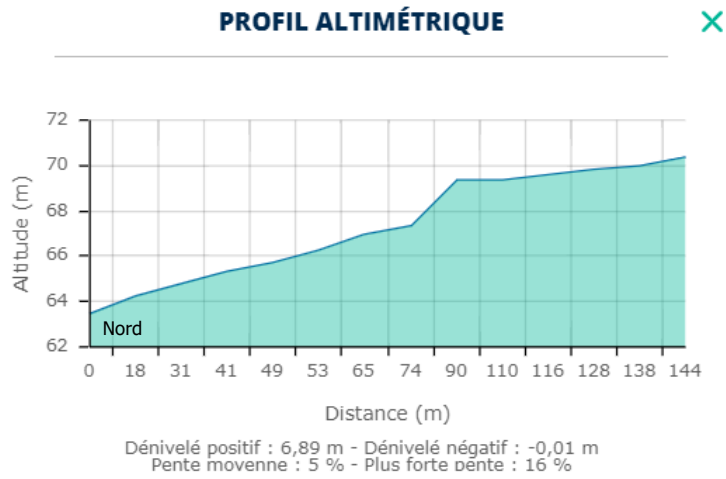
A Amboise - OAP4 - La Marnière

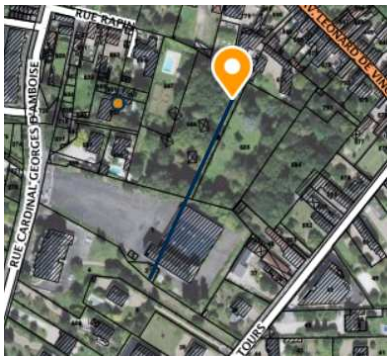
Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'emprise du site se distingue en deux entités, l'une végétale couverte de pelouse et d'arbres, la seconde, artificialisée accueillant l'ancien centre de secours et d'incendie.	L'OAP entraine une consommation d'espace sur la partie boisée du site et une reconversion d'espace délaissé au sein de l'enveloppe urbaine.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Le maintien et la protection du bosquet permet de conserver un élément intéressant en termes de la biodiversité et intégré dans la trame verte urbaine.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. Il présente une certaine déclivité (dénivelé positif : 6,89 m).	La végétation présente au Nord sera maintenue tout au long de la bordure de l'OAP afin de garder l'aspect verdoyant tout en assurant la perméabilité du sol et une fonction de rétention des eaux pluviales.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur s'inscrit au sein du périmètre de l'AVAP d'Amboise et dans un périmètre des monuments historiques. Il est à la limite d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).	L'aménagement de la partie Sud conduira à la destruction du hangar et à la construction de logements et d'équipements. Le boisement actuellement présent sera réduit à une ceinture boisée limitant les capacités d'absorption des eaux pluviales du site.
	Sensibilité forte	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	L'OAP est bordée à l'Est et à l'Ouest par deux axes de circulation à double sens, la rue Grégoire de Tours et la rue Cardinal Georges d'Amboise.	La présence d'un unique accès routier sur la rue Cardinal Georges d'Amboise conduit à une intégration limitée de l'opération dans le tissu urbanisé existant. Il est complété par une connexion piétonne à l'Est.
	Sensibilité faible	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	Des équipements collectifs tels que la maison départementale de la solidarité et le CCAS se trouvent en bordure du site.	La réalisation d'une maison de santé à l'Ouest de l'emprise offrira un nouveau service aux habitants et favorisera la mixité fonctionnelle.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

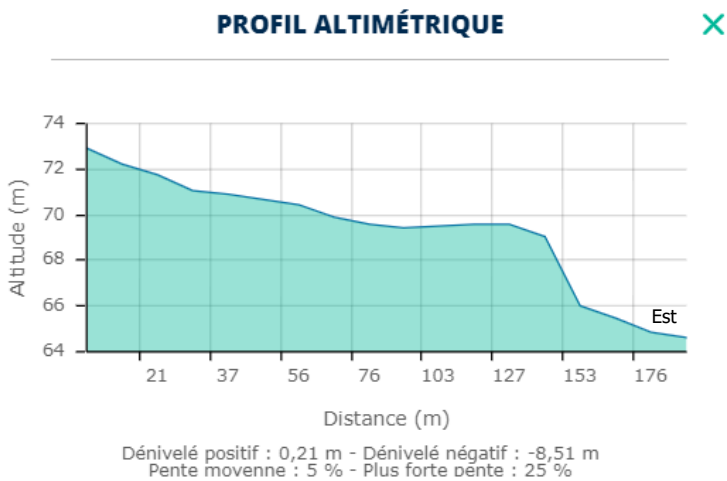
L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

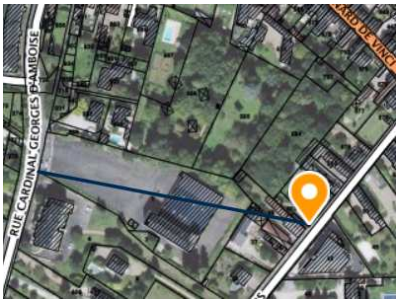
- Affirmer le rôle de centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

- **Zoom sur l'enjeu topographique :**









Le site présente une pente inclinée du Sud vers le Nord, le secteur localisé sur l'emprise du hangar actuel surplombe donc le périmètre de l'OAP.

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

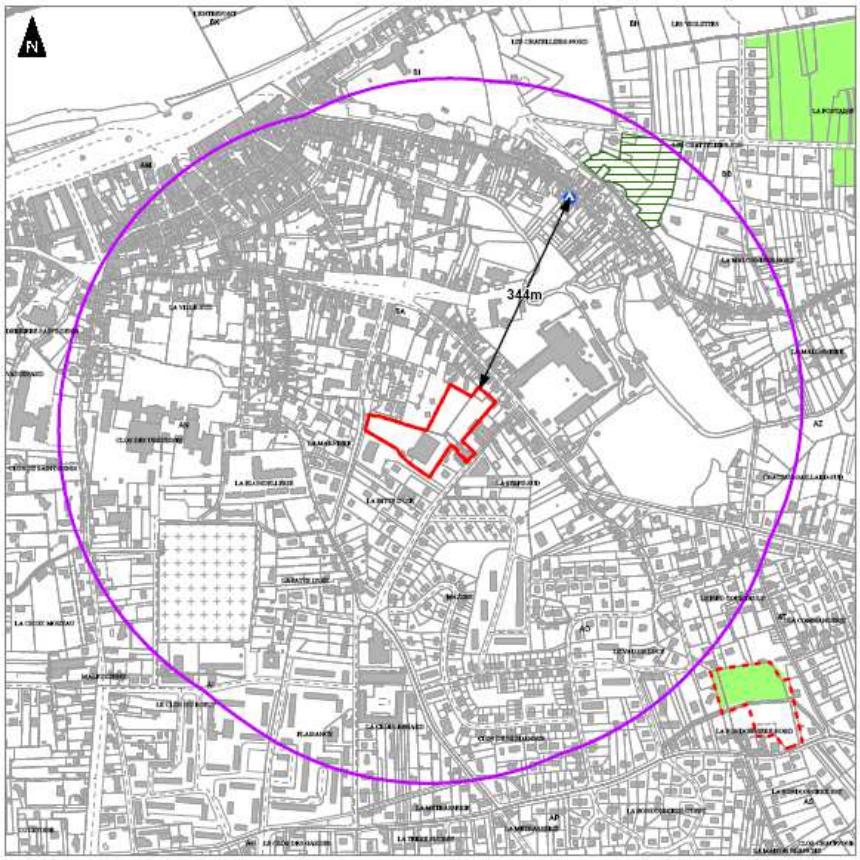
Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

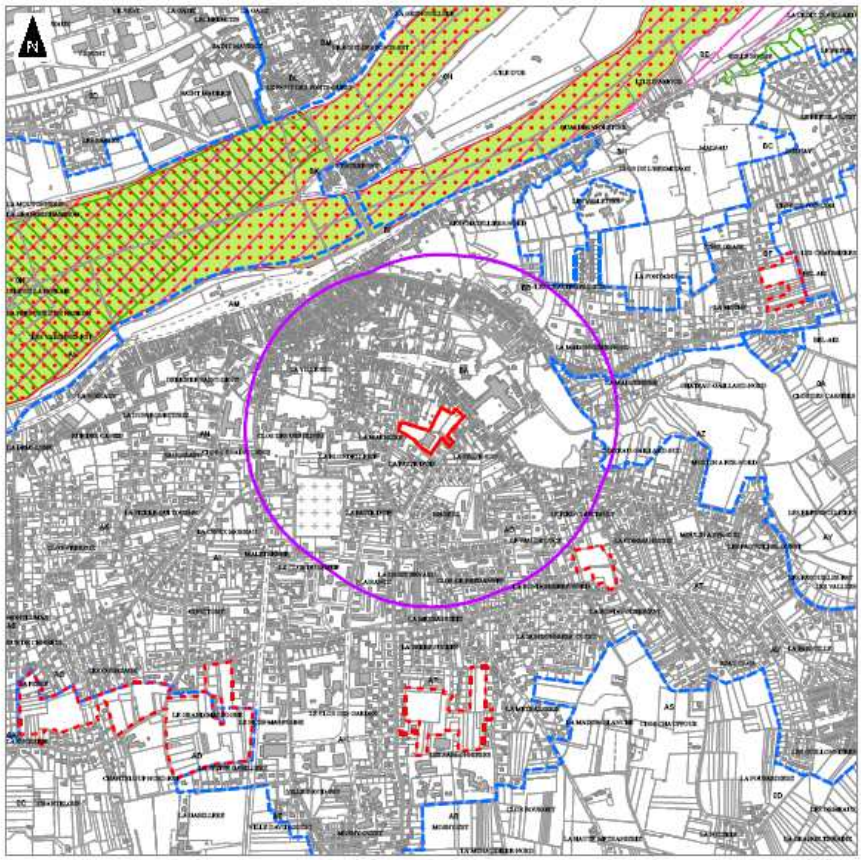
Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé

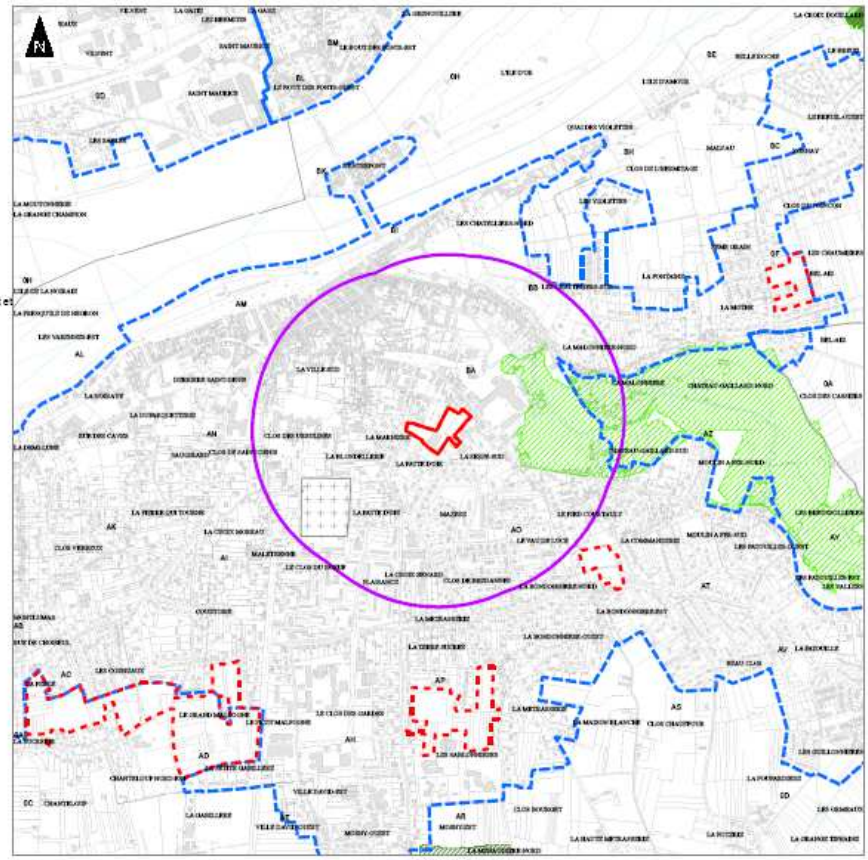


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat



0 200 400
Mètres

1:10 000

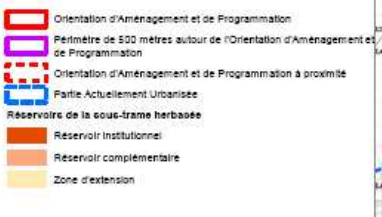
auddicé

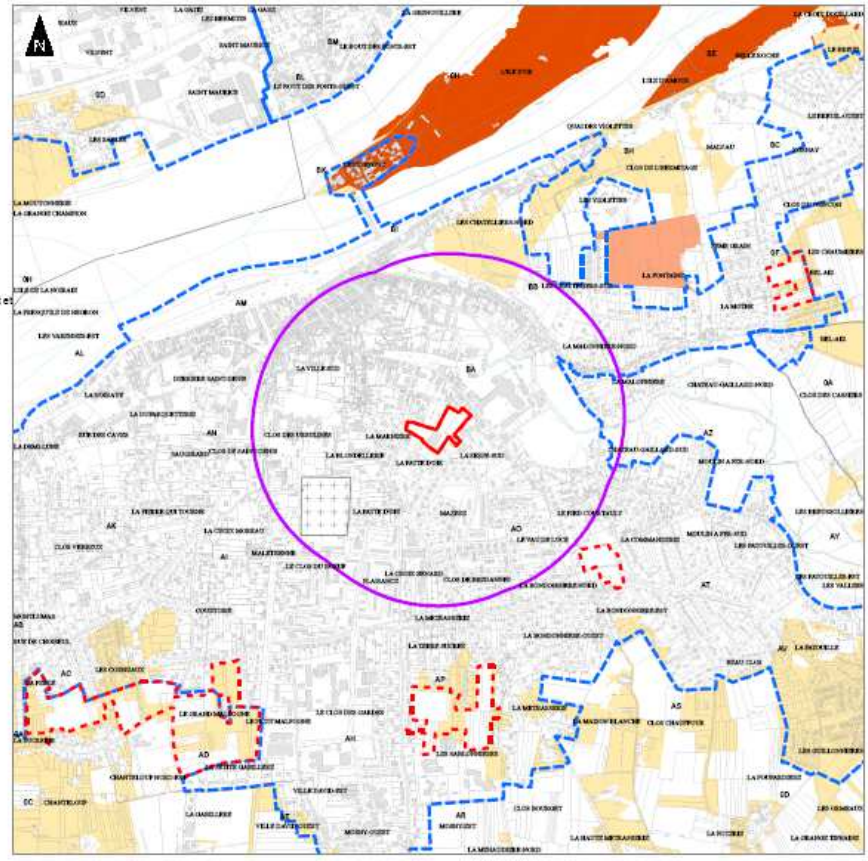
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat





0 200 400
Mètres

1:10 000

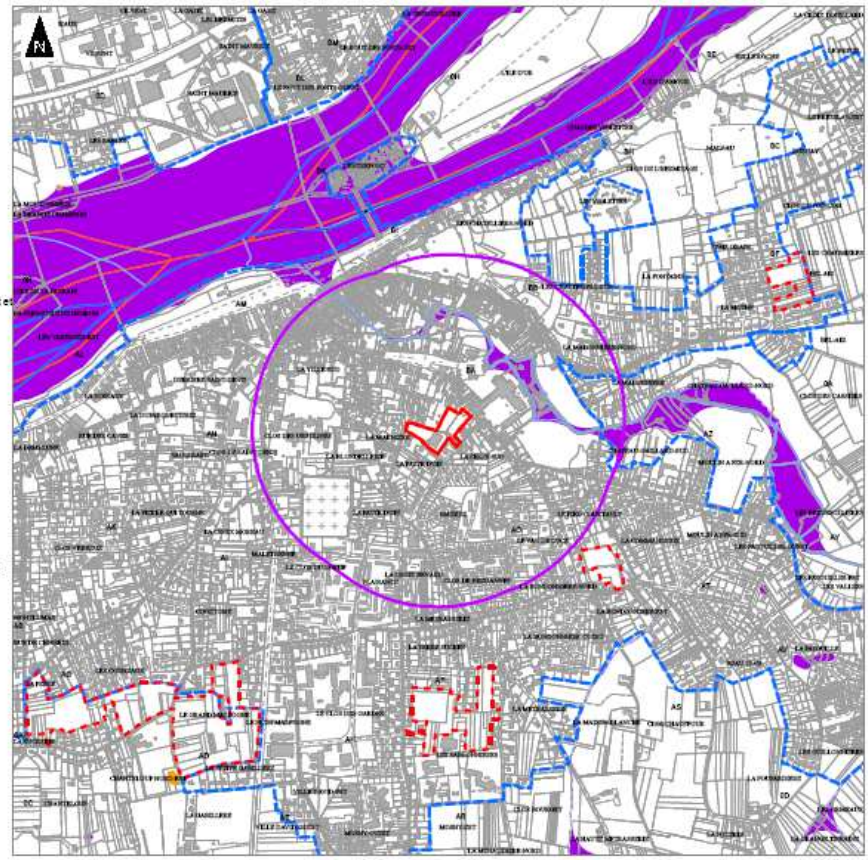
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Réservoirs de biodiversité de la sous-trame bleue
Réservoir institutionnel
Réservoir complémentaire
Zone d'extension
Continuum humide (alluvial)
Continuum humide (alluvial)
Obstacles et points de fragilité
Route présentant des risques d'écrasement pour les amphibiens
Obstacle à l'écoulement (barrage, pont, seuil)
Réseau hydrographique
Grands cours d'eau (Loire, Indre et Cher)
Moyens cours d'eau permanent
Petit cours d'eau temporaire

0 200 400
Mètres

1:10 000

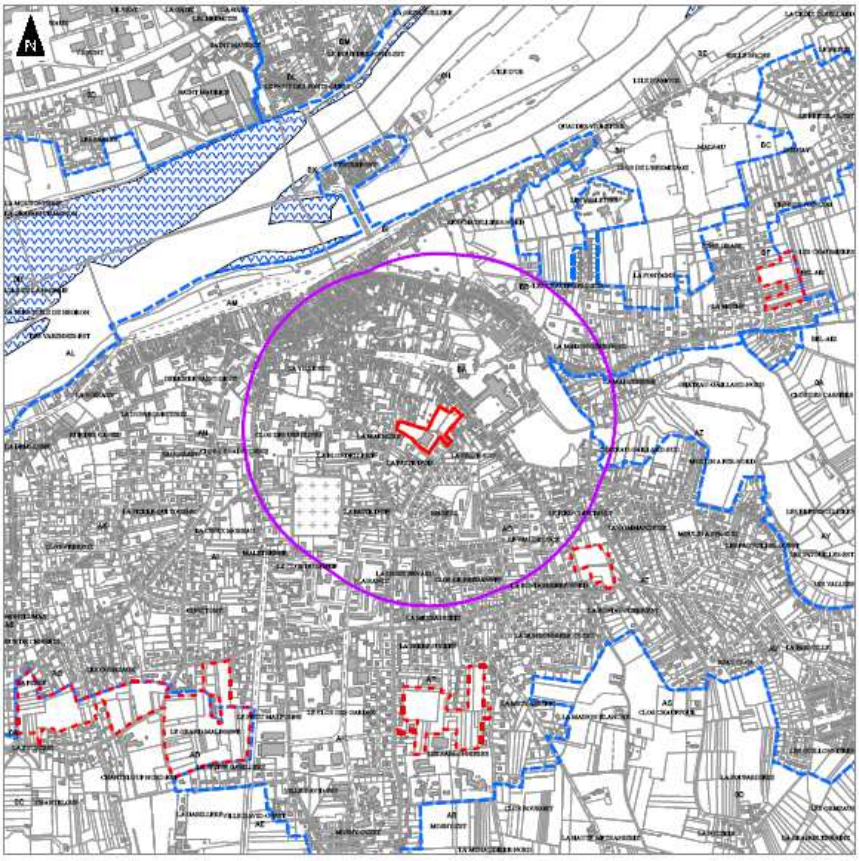
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

0 200 400
Mètres

1:10 000

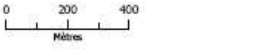
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

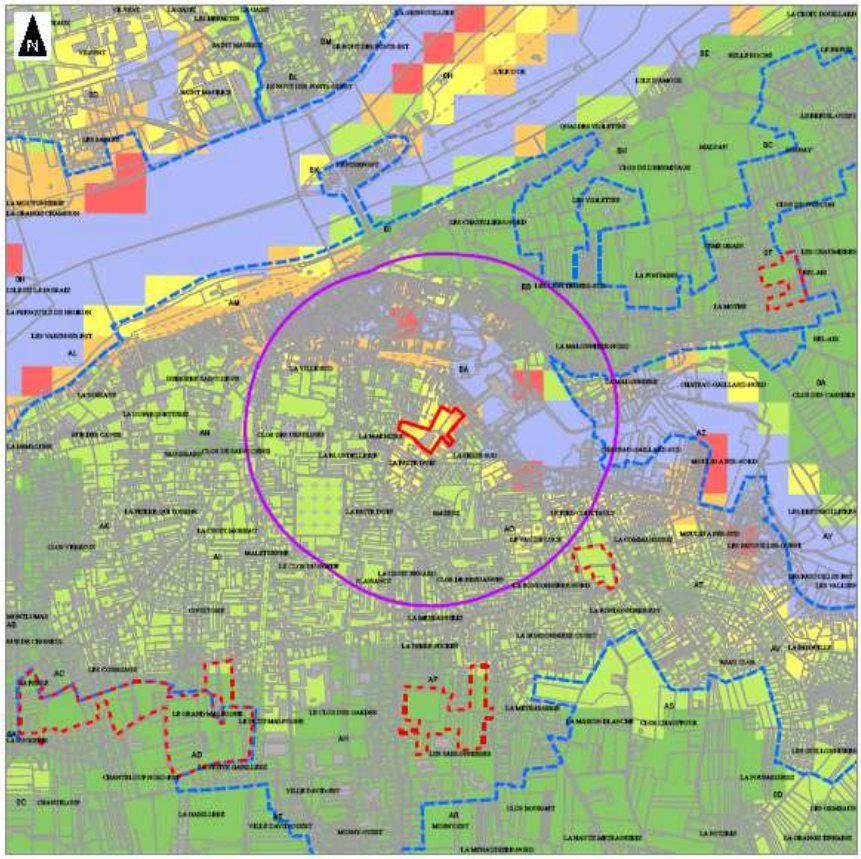
Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat



1:10 000

auddicé

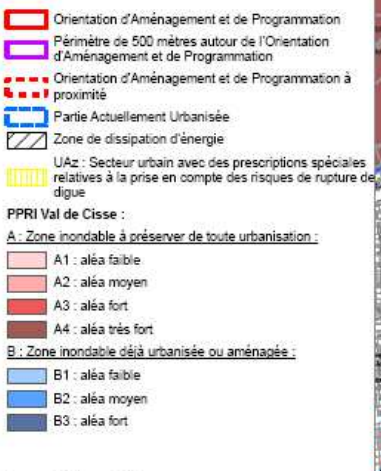


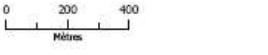
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

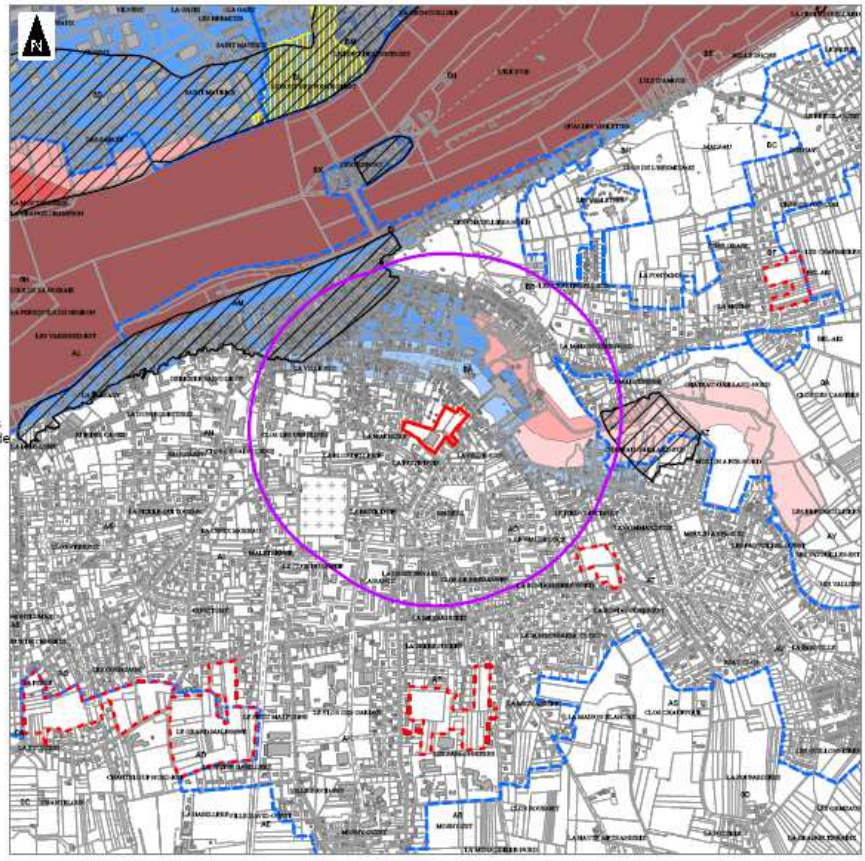
Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat





1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

Plans d'eau :

- Plan d'eau

Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:5 000

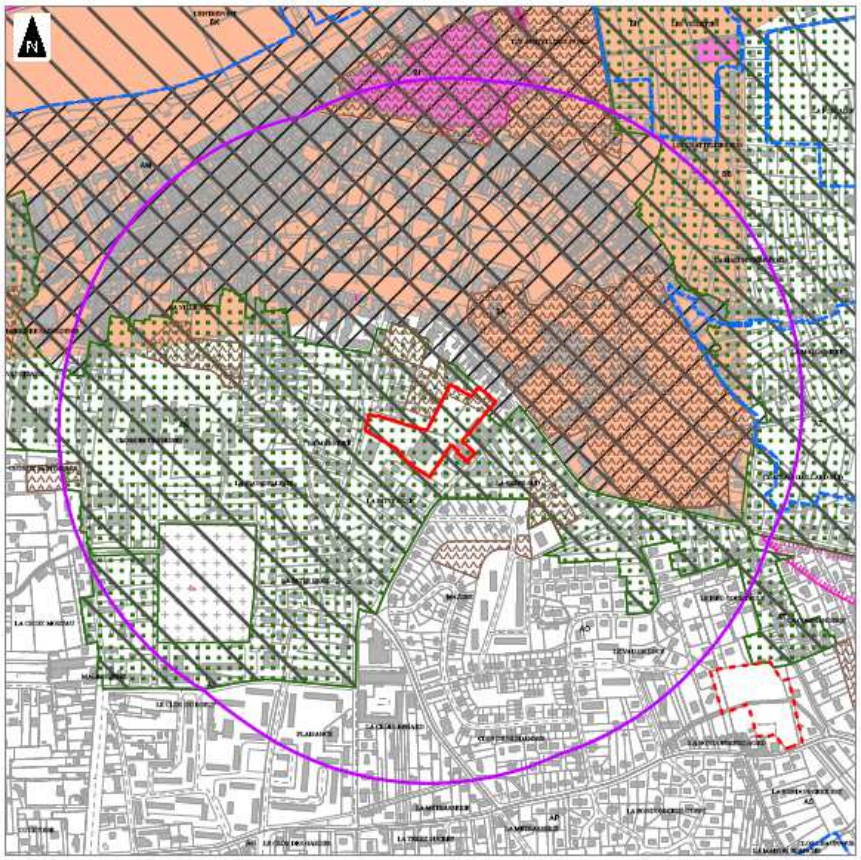
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP4

Nom de l'OAP : CARDINAL GEORGES D'AMBOISE
Surface en hectares : 1,31 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

Amboise - OAP5 - Les Sablonnières

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé au cœur de l'espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	L'urbanisation de ce secteur implique la suppression d'un petit espace arboré au centre. L'impact sur la biodiversité et sur l'aspect paysager est très limité.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. Il est marqué par une topographie en légère déclinaison en direction du Nord-Est.	Un équipement de gestion des eaux pluviales sera aménagé au centre de l'OAP afin de faire face à l'écoulement des eaux induit par l'urbanisation, il limitera le risque de pollution des eaux de pluie par ruissellement.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Le site, qui bénéficie d'une vue sur le château royal, se décompose en deux entités Est et Ouest séparées par un taillis central.	L'OAP s'intègrera à son environnement résidentiel par un ensemble d'éléments végétalisés prévus à l'Est et au Nord de la parcelle 268. La partie Est sera traversée par une voirie secondaire ouvrant une perspective sur le château d'Amboise.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Un emplacement réservé dans le PLUi est inscrit pour assurer la desserte du site à l'Est depuis la rue des Sablonnières.	La création de deux accès routier reliés complétée par une voie verte piétonne favorise une intégration optimale du futur aménagement foncier au sein du tissu urbanisé et une urbanisation en profondeur du site. Cette voie verte encourage également les mobilités douces.
	Sensibilité faible	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	Situé non loin d'un lycée, d'un collège, d'un gymnase, d'un CFA et d'un hôtel.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Affirmer le rôle de centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

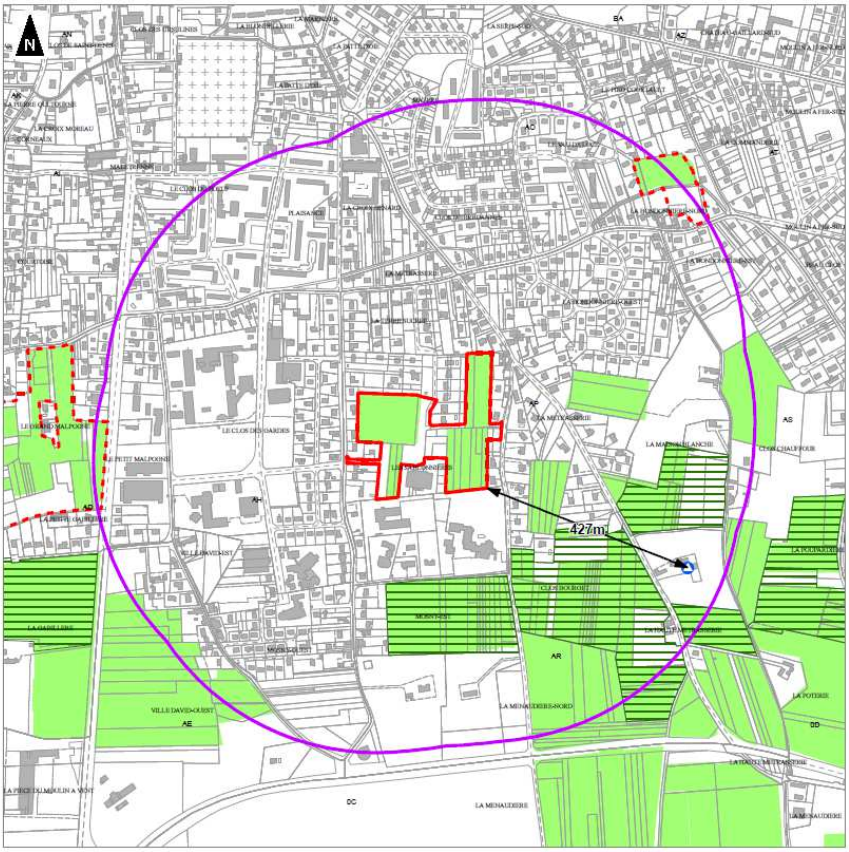
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:6 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 27/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

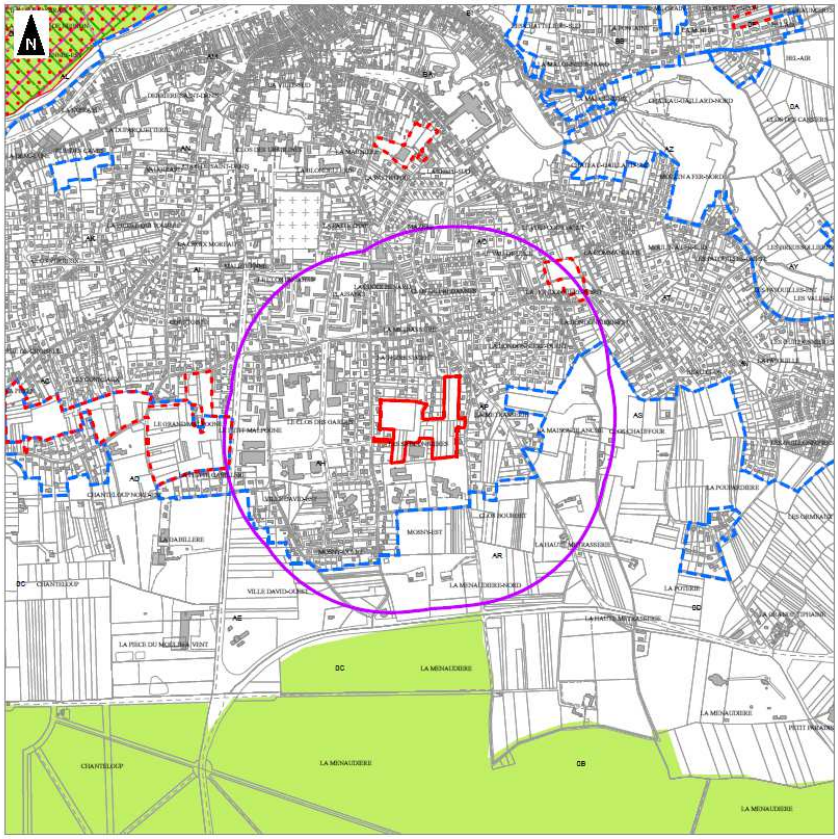
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

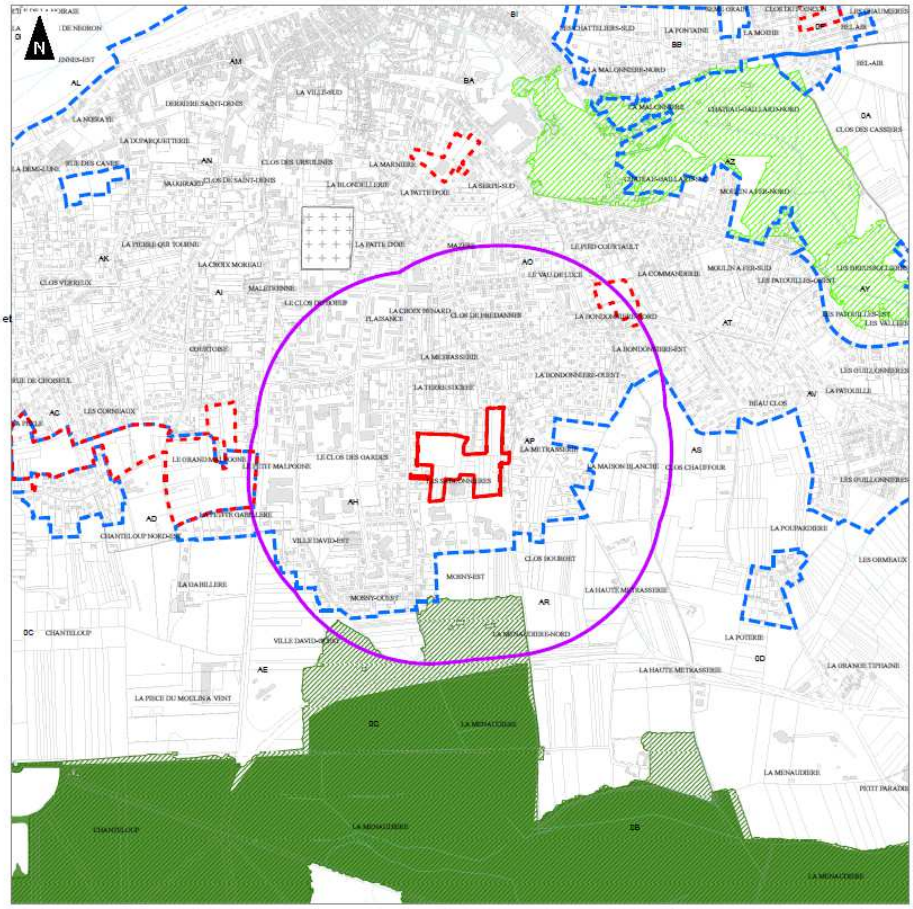
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : INPN - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat

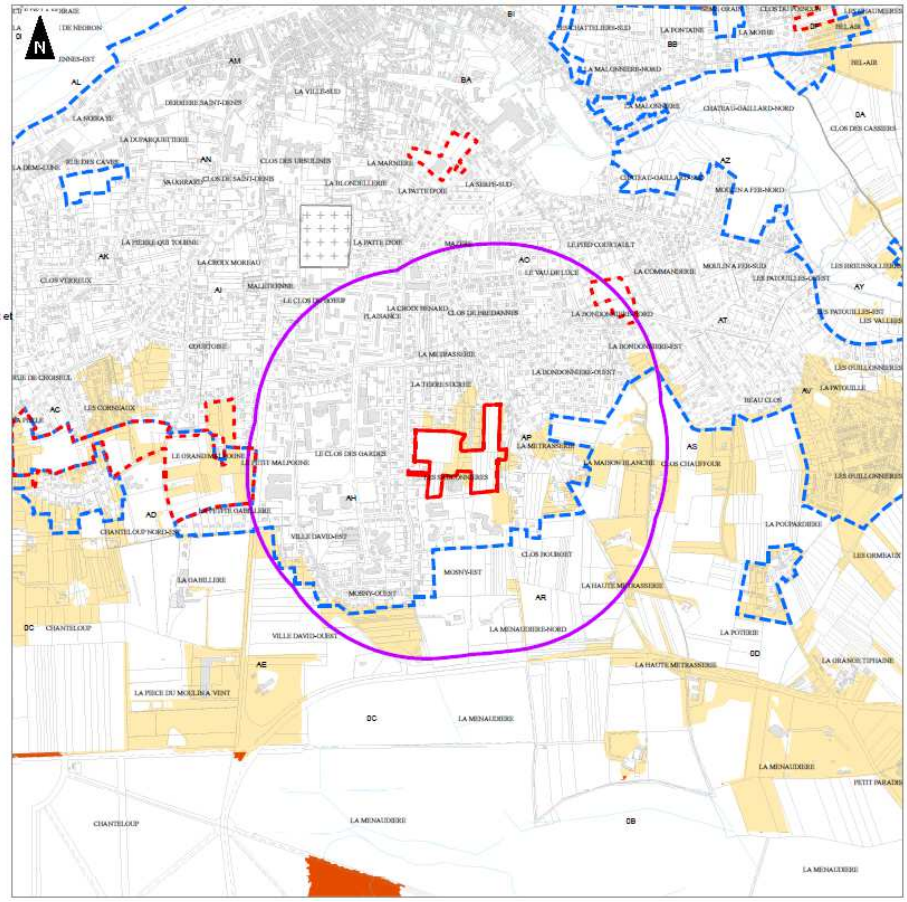


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat

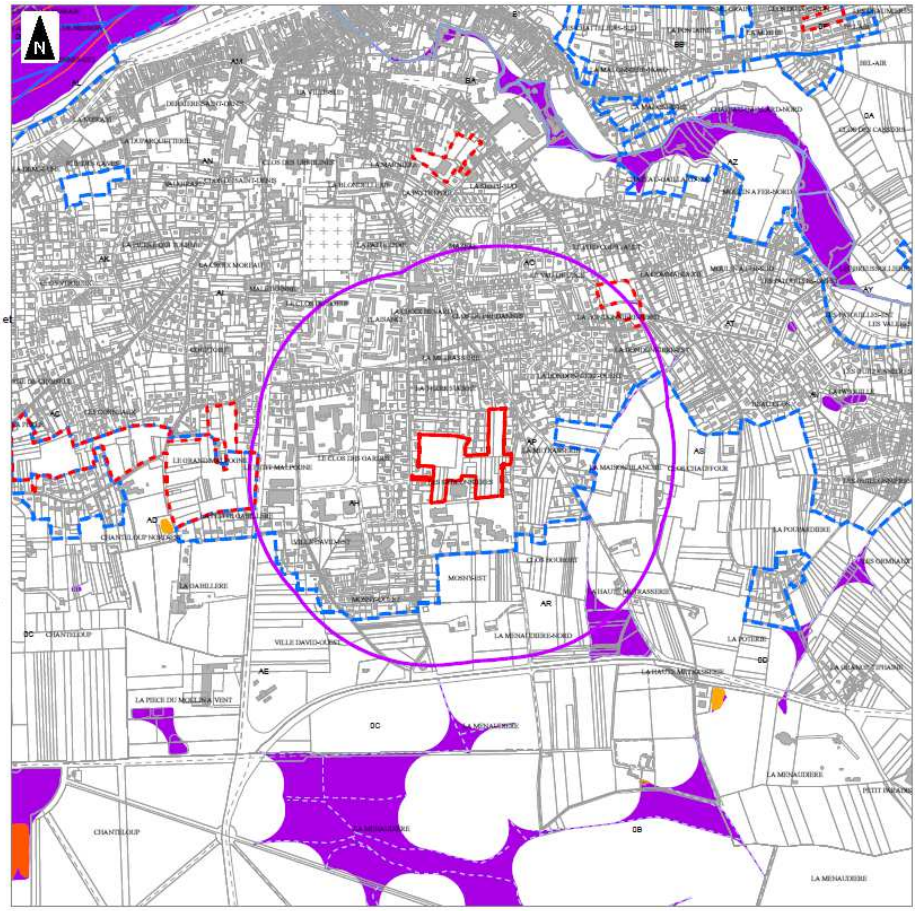


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat

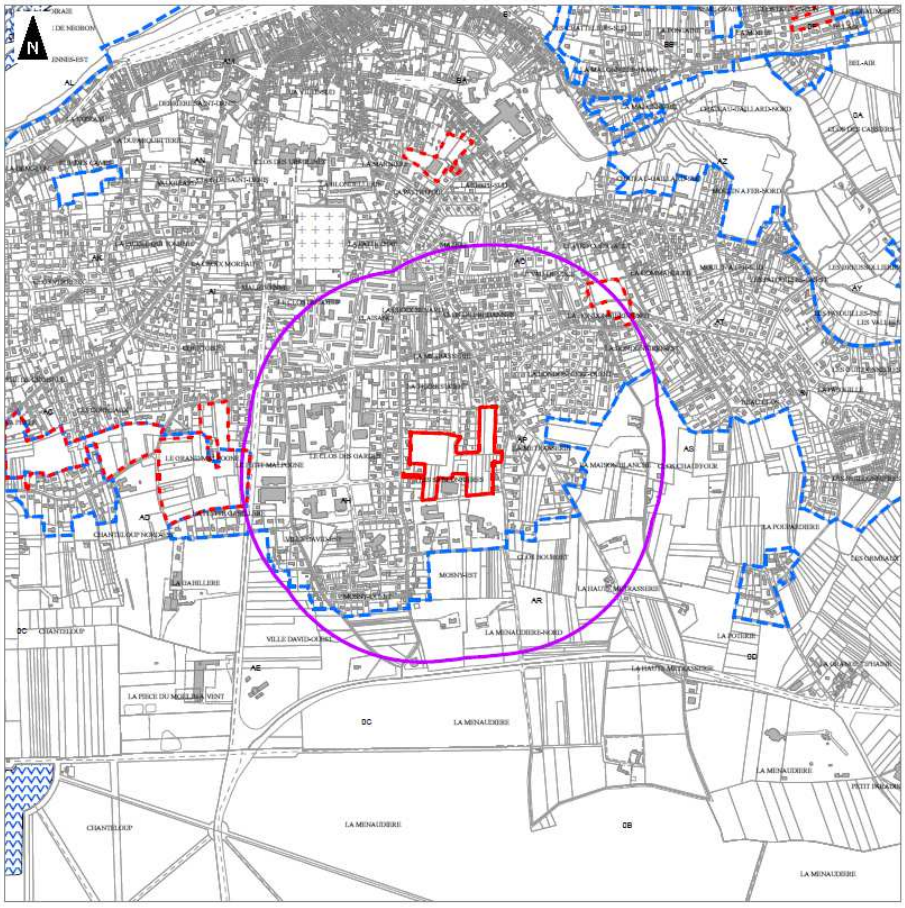


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat

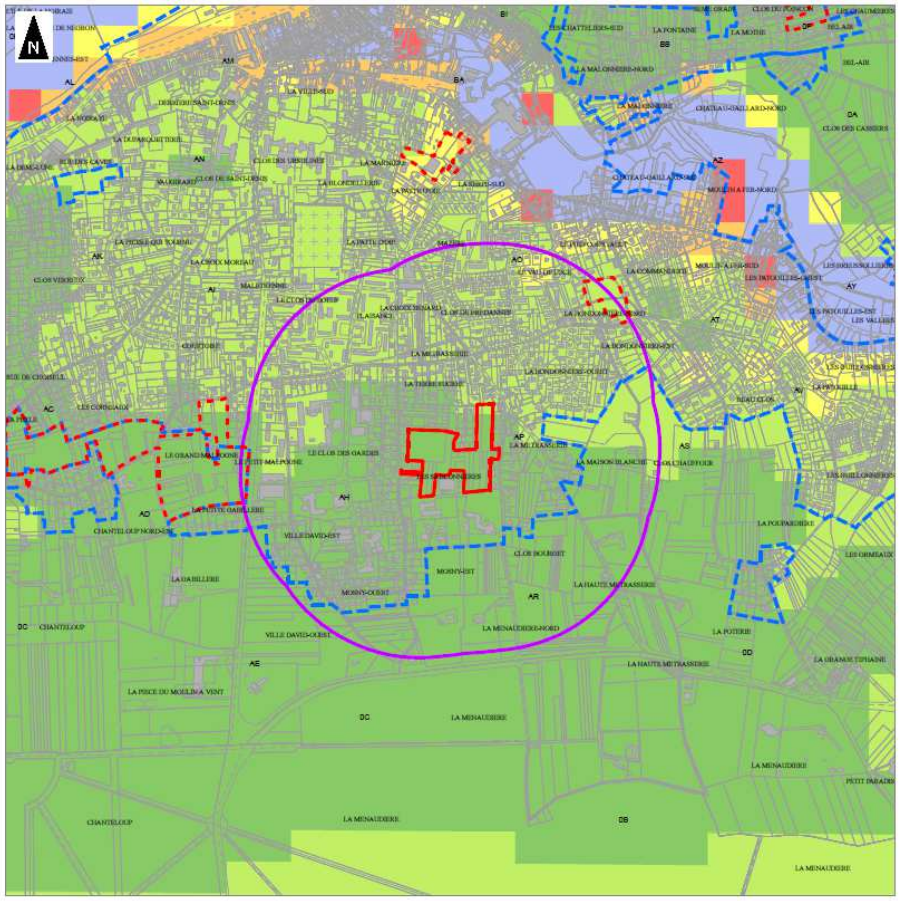


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

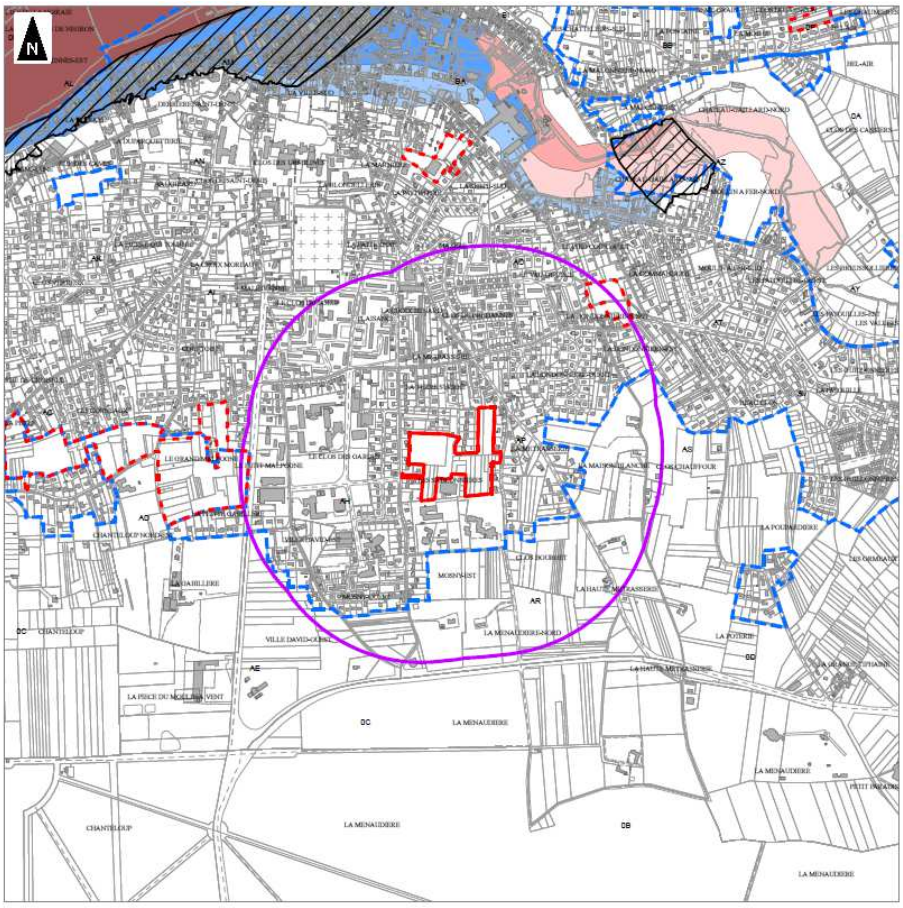
auddicé
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : BRGM - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

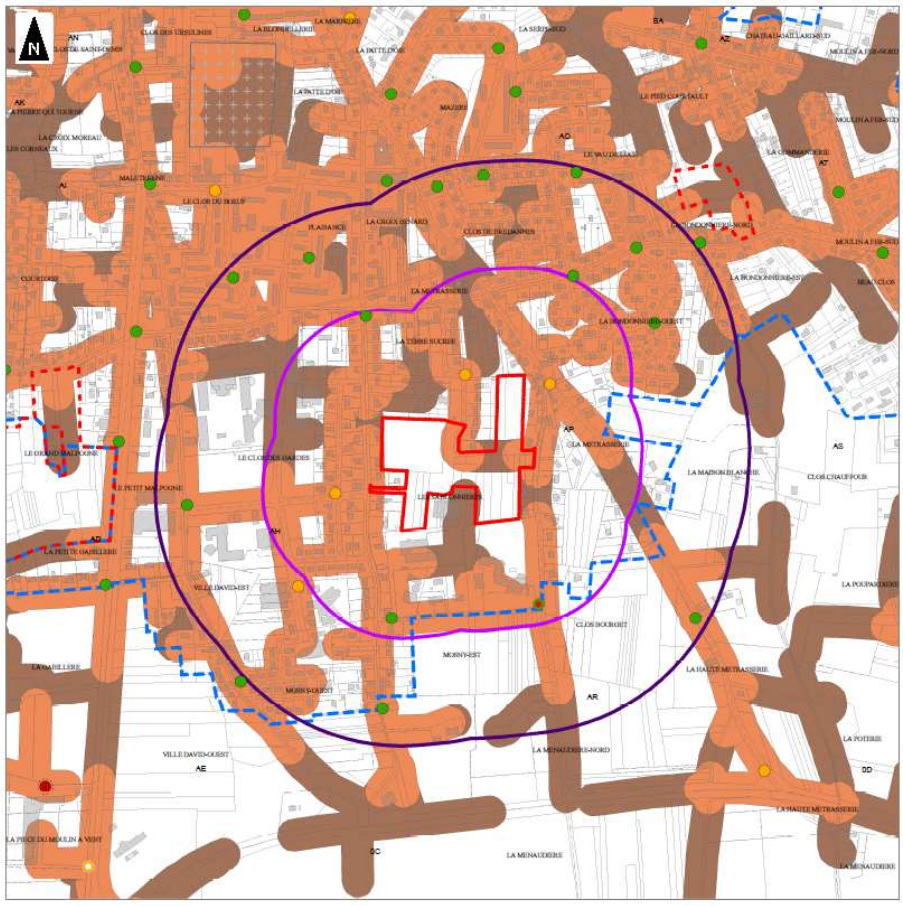
auddicé
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- Indisponible : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3

Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:6 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

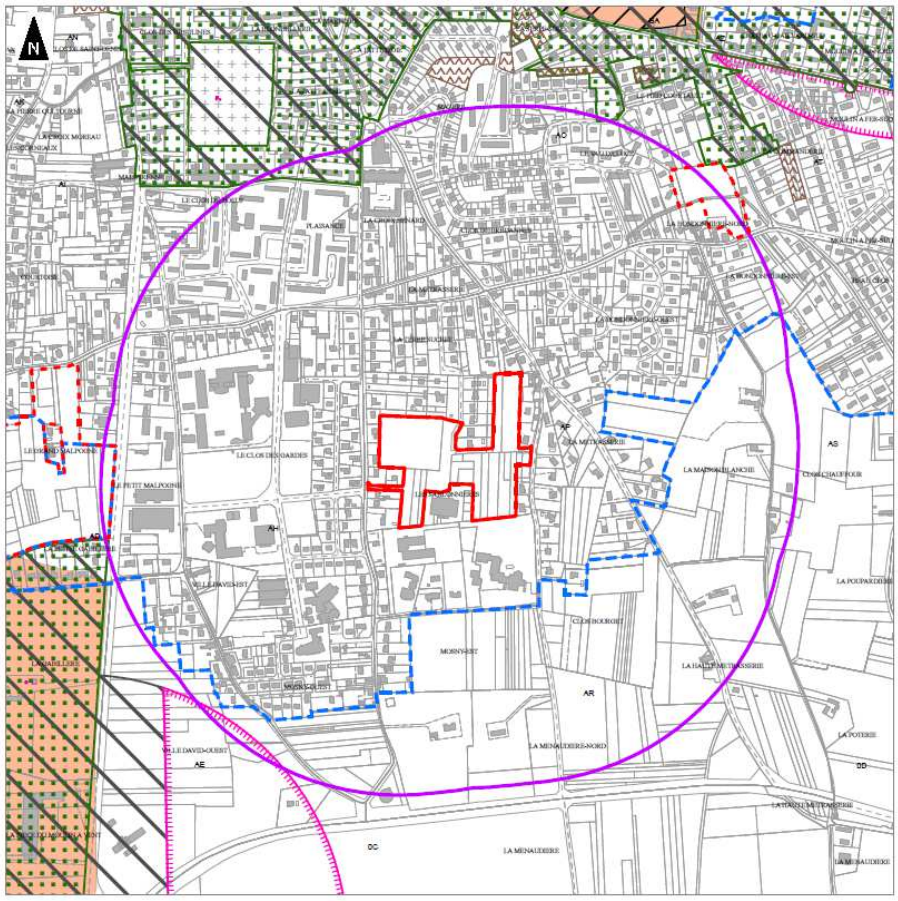
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP5

Nom de l'OAP : LES SABLONNIERES
Surface en hectares : 4,16 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:6 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

A Amboise - OAP6 - La Bondonnière

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé au cœur de l'espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. Le site est traversé par un profond fossé dans sa partie centrale qui assure l'écoulement des eaux pluviales.	Le fossé occupe une fonction hydraulique importante, il sera maintenu et aucune construction ne pourra être implantée à proximité. Ses abords seront protégés par une zone non aedificandi.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur s'inscrit au sein du périmètre de l'AVAP d'Amboise et dans un périmètre des monuments historiques. Le site, qui bénéficie d'une vue sur le château royal.	Le maintien du talus et de la trame boisée favorise l'intégration du futur aménagement foncier au sein de la trame bâtie actuelle.
	Sensibilité forte	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Les parcelles sont accessibles au Sud depuis l'avenue des Montils tandis que la rue de la Commanderie borde l'OAP en contre-bas sur sa façade Est.	Un unique accès routier sur l'avenue des Montils est prévu au regard de la situation topographique du terrain. Une coulée verte le long du fossé sera créée et connectée au cheminement préexistant en direction de la boulangerie située entre l'avenue des Montils et l'allée de Vau de Luce.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	Une boulangerie se trouve à proximité de l'emprise du site.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Affirmer le rôle de centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

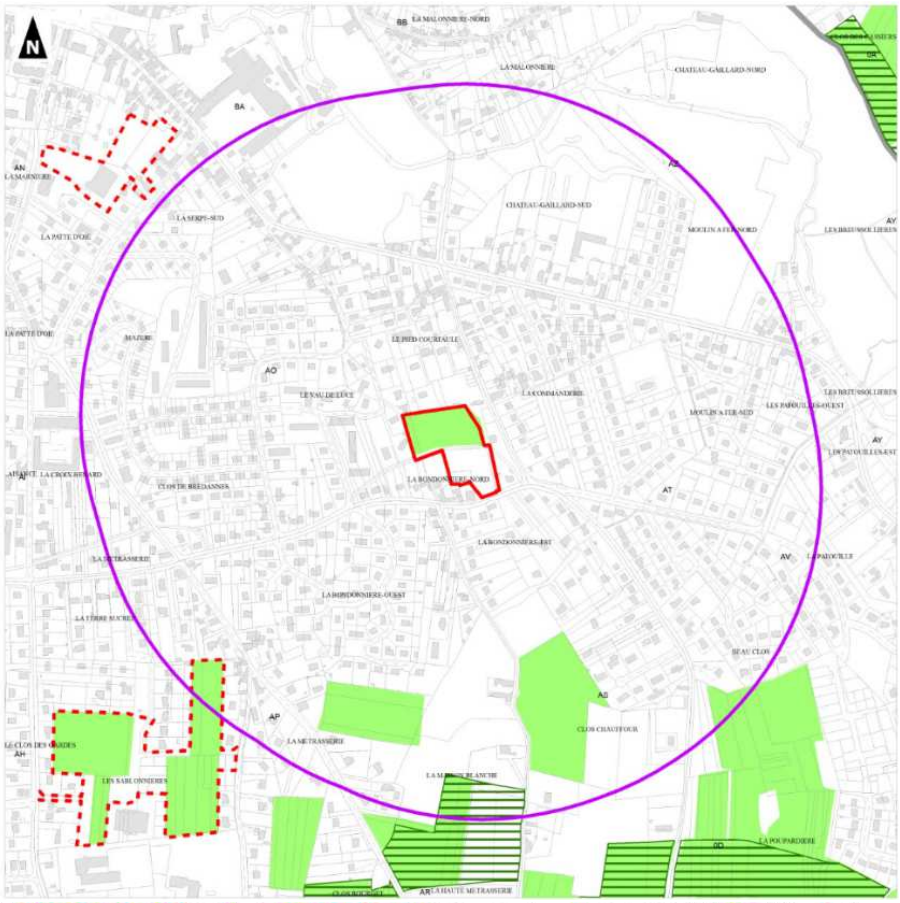
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



1:5 000

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 27/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

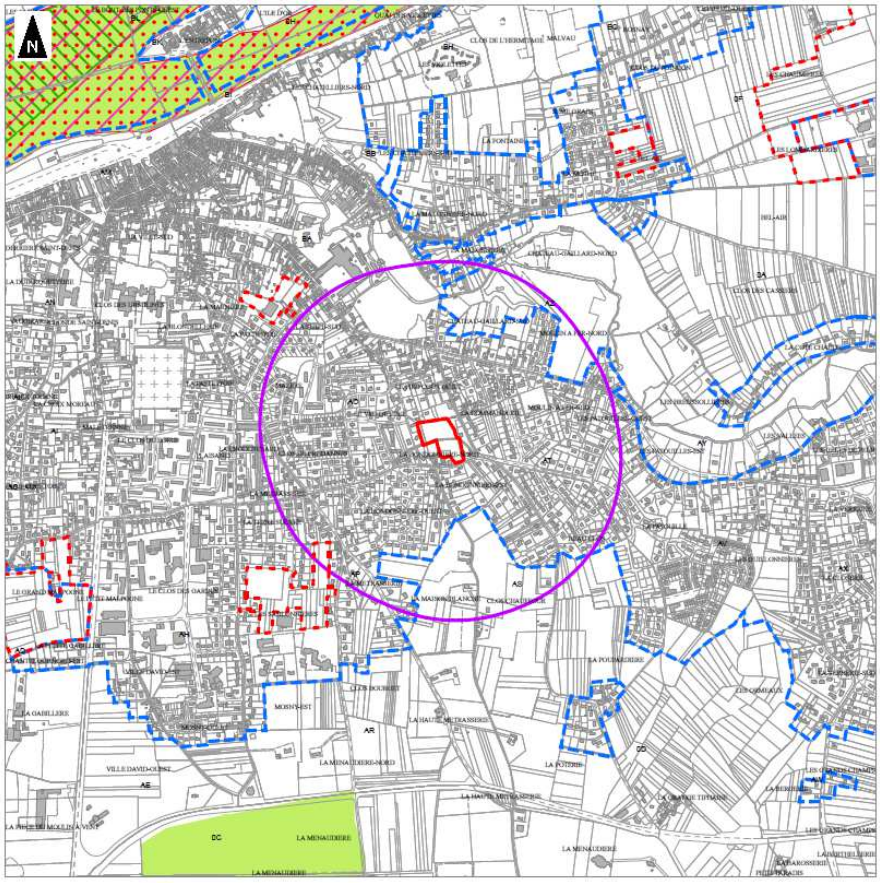
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



1:10 000

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

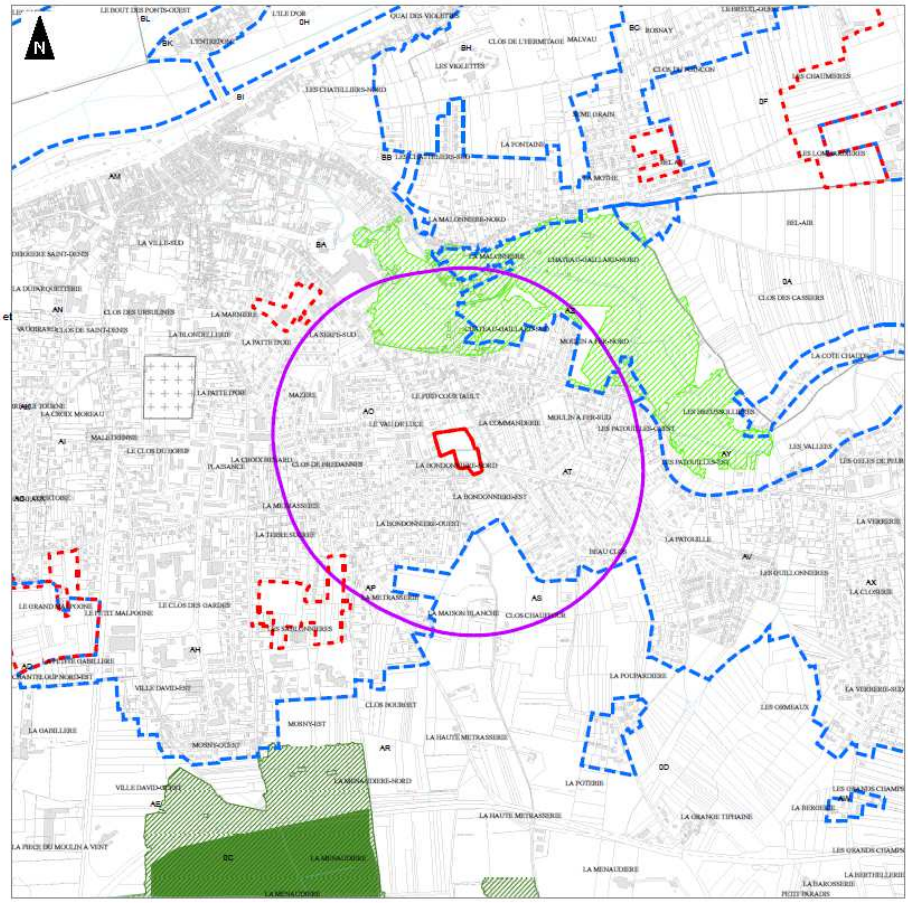
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : INPN - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Cours d'eau

Réservoirs de biodiversité
Réservoir boisé institutionnel
Réservoir boisé complémentaire
Zone d'extension

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

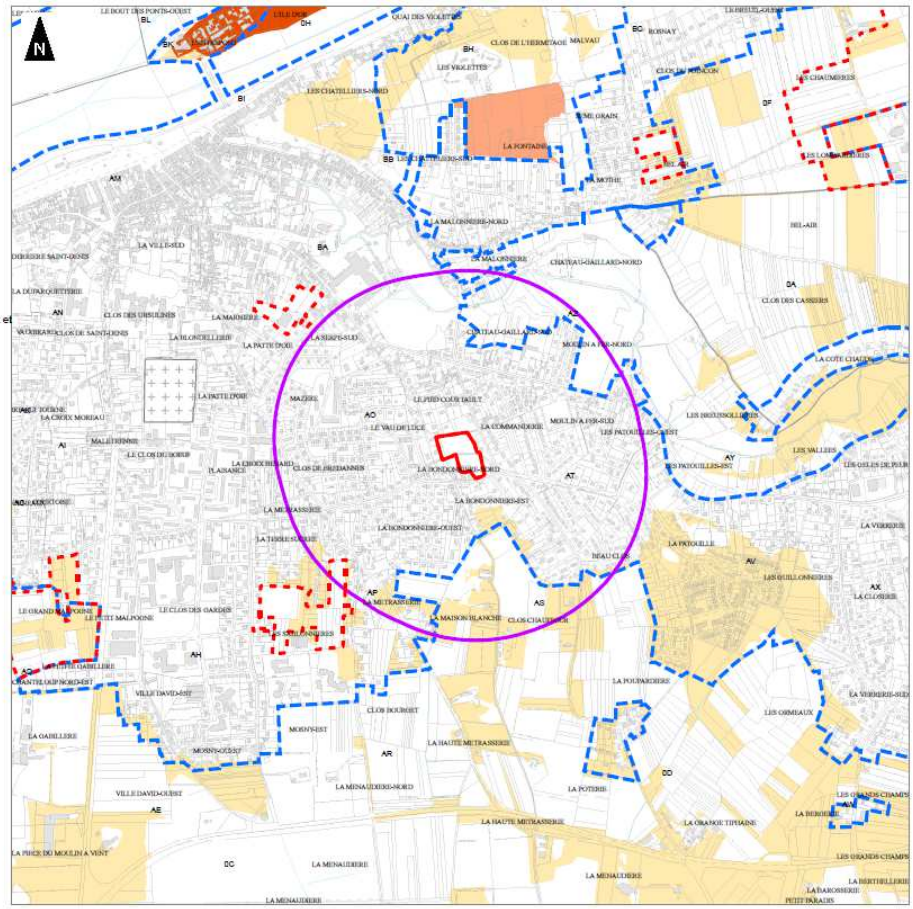
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

Réservoirs de la sous-trame herbacée
Réservoir institutionnel
Réservoir complémentaire
Zone d'extension

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

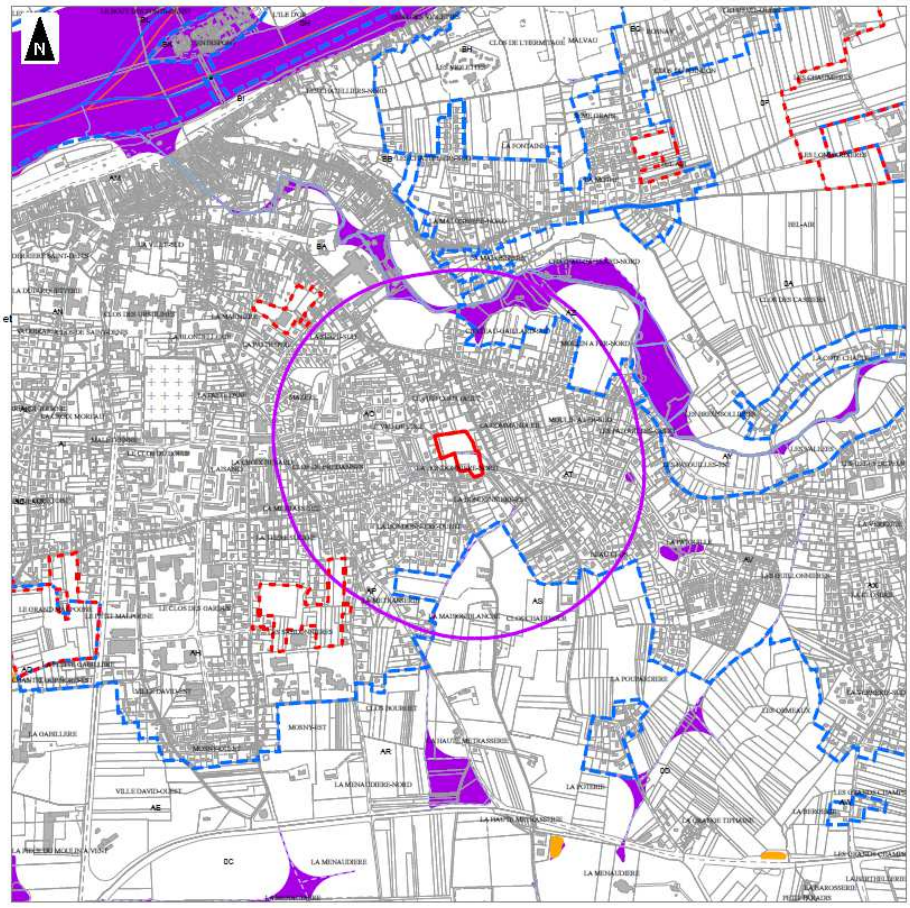
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Réservoirs de biodiversité de la sous-trame

- Réservoir institutionnel
- Réservoir complémentaire
- Zone d'extension

Continuum humide (alluvial)

- Continuum humide (alluvial)

Obstacles et points de fragilité

- Route présentant des risques d'écrasement pour les amphibiens
- Obstacle à l'écoulement (barrage, pont, seuil)

Réseau hydrographique

- Grands cours d'eau (Loire, Indre et Cher)
- Moyens cours d'eau permanent
- Petit cours d'eau temporaire

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

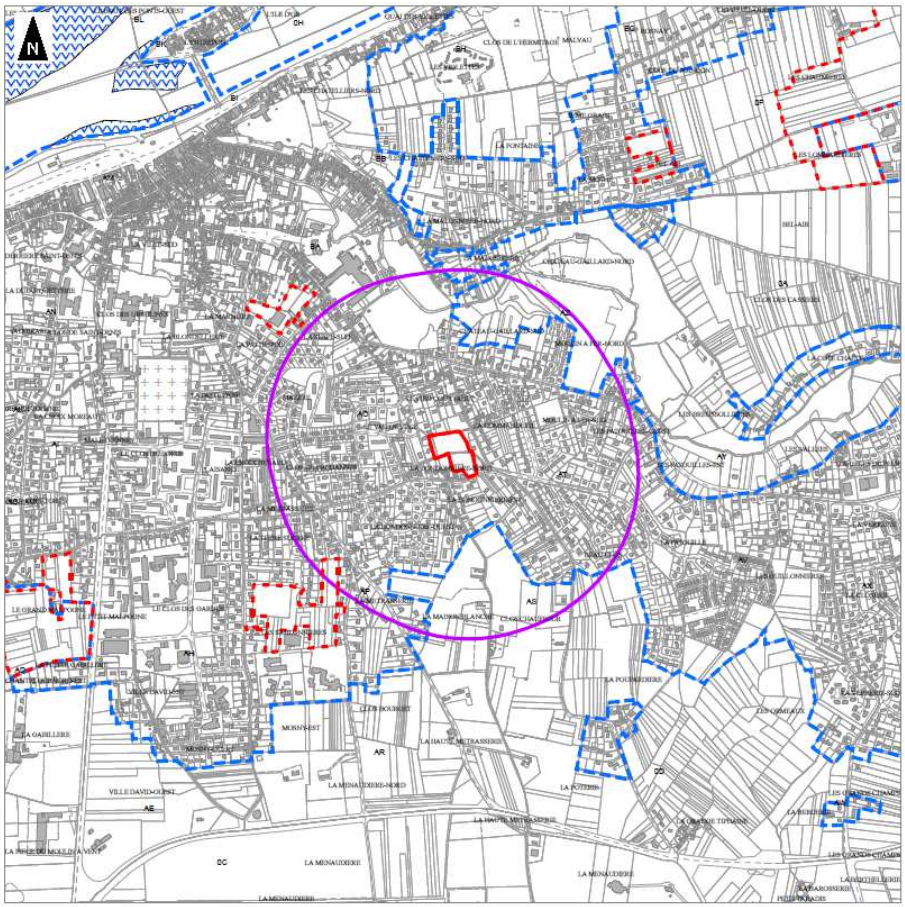
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

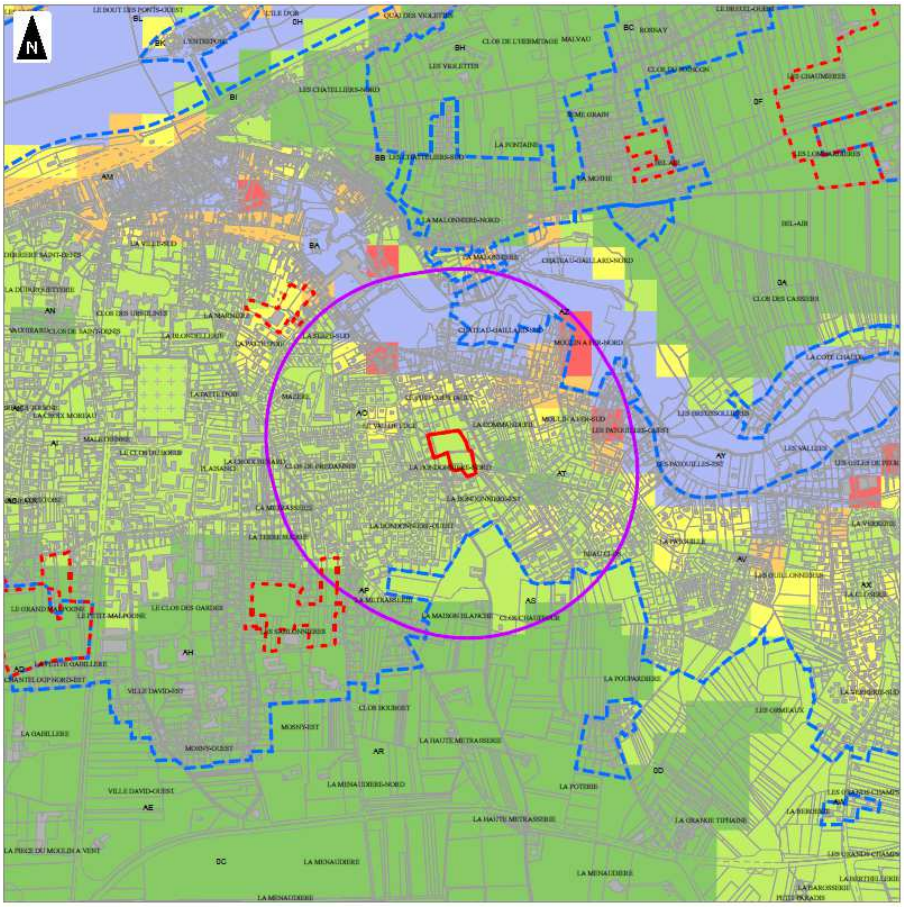
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :
- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : RGDM - auddicé urbanisme, 2019

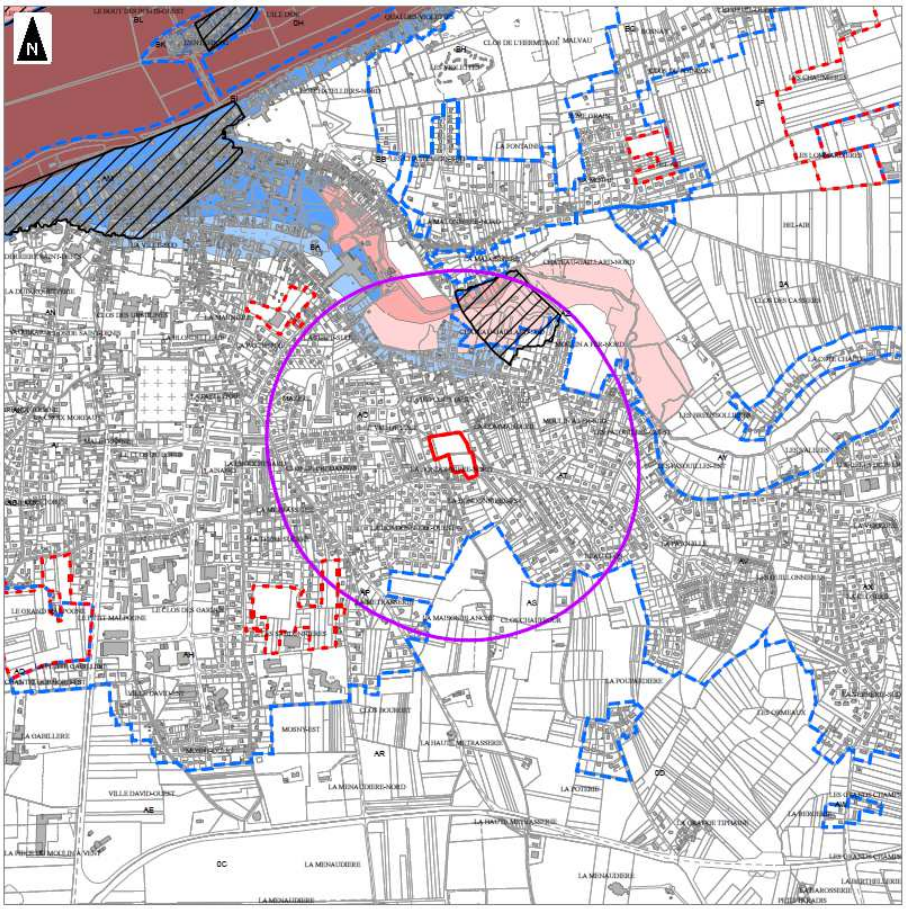
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP6

Nom de l'OAP : LA BONDONNIERE
Surface en hectares : 1,18 ha
Type : Habitat

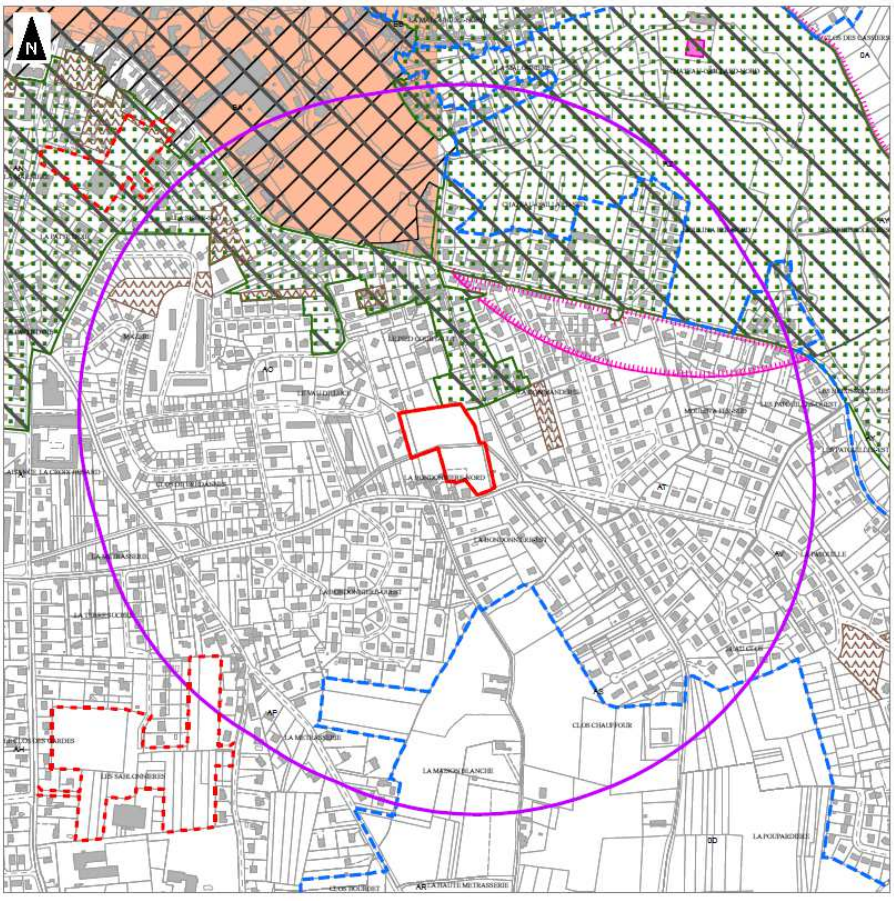
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019



A Amboise - OAP7 - Bel Air

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,5 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur s'inscrit au sein du périmètre des monuments historiques.	L'aménagement paysager de ce site devra constituer un espace de transition et adoucir l'implantation des constructions dans un milieu très ouvert visuellement.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est bordé au Nord par un emplacement réservé devant assurer un accès entre la rue de Bel-Air et les champs situés à l'Est. L'OAP est accessible depuis la rue de Bel-Air.	La création de deux accès routiers connectés sur le site permet d'envisager une circulation traversante et une densification en profondeur de l'OAP. Ces voiries devront maintenir possibles des opportunités d'accès vers l'Est dans le cas où une extension future de l'urbanisation serait envisagée.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	Aucun commerce, service ou équipement ne se situe à proximité.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Affirmer le rôle de centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
AMBOISE - AMB-OAP7

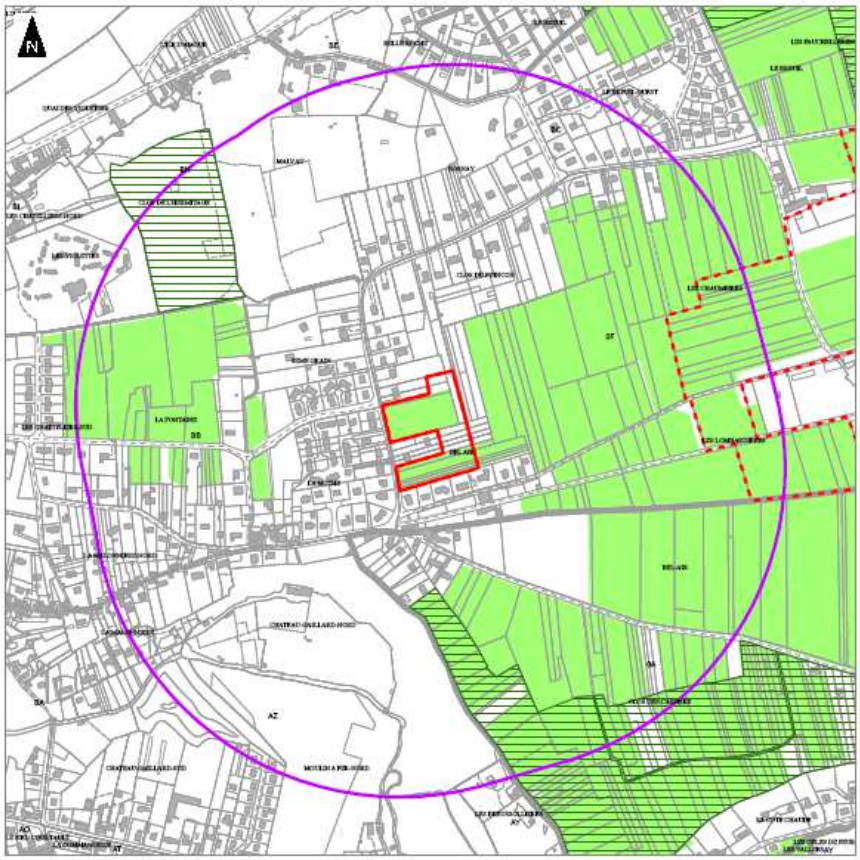
Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 27/03/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : AVP - INAO - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
AMBOISE - AMB-OAP7

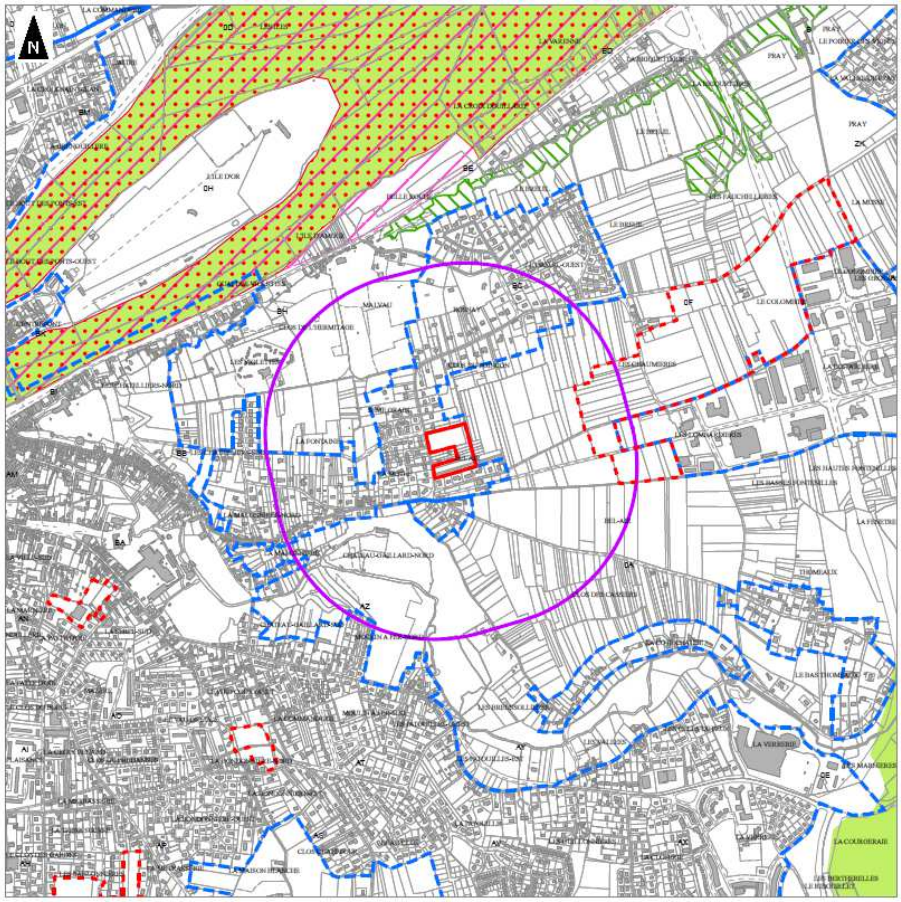
Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : INPN - auddicé urbanisme, 2019

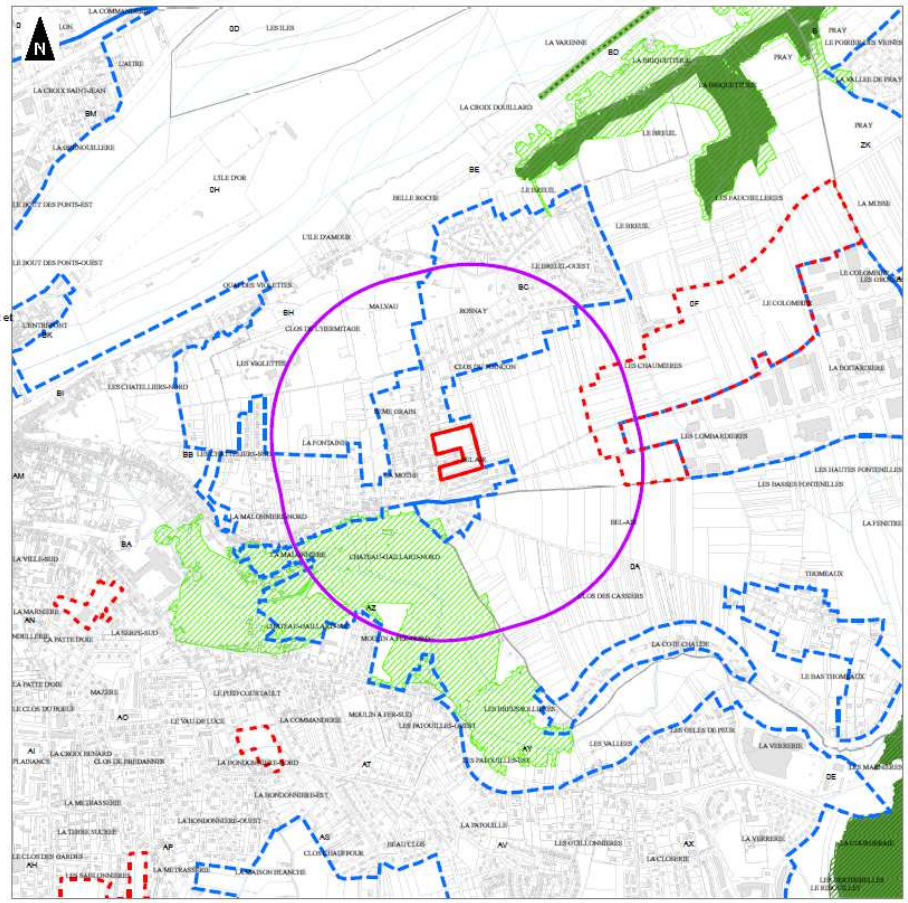


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat

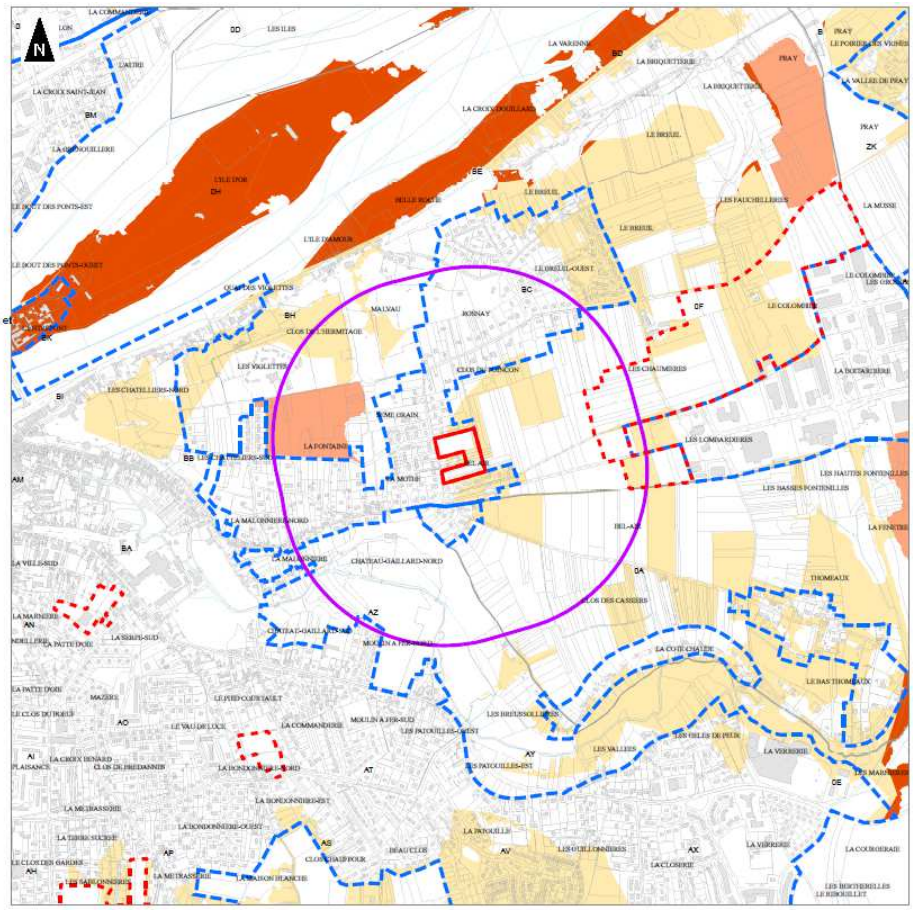


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat

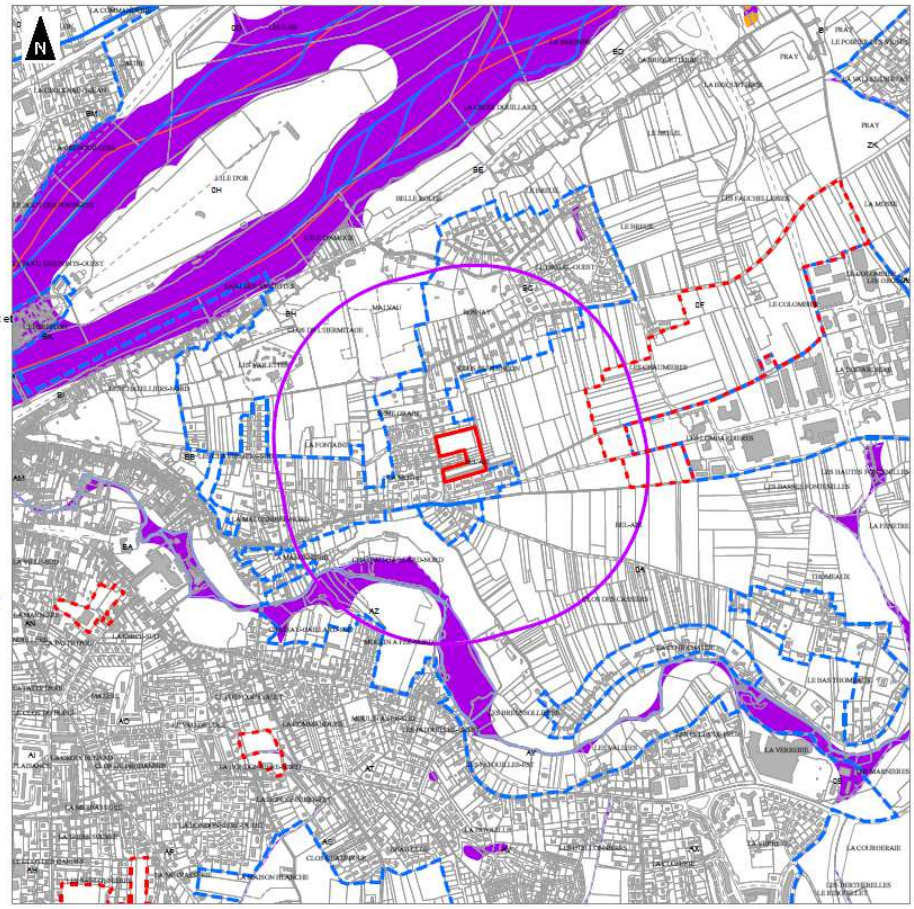


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

Réservoirs de biodiversité de la sous-trame
Réservoir institutionnel
Réservoir complémentaire
Zone d'extension

Continuum humide (alluvial)
Continuum humide (alluvial)

Obstacles et points de fragilité
Route présentant des risques d'écrasement pour les amphibiens
Obstacle à l'écoulement (barrage, pont, seuil)

Réseau hydrographique
Grands cours d'eau (Loire, Indre et Cher)
Moyens cours d'eau permanent
Petit cours d'eau temporaire

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

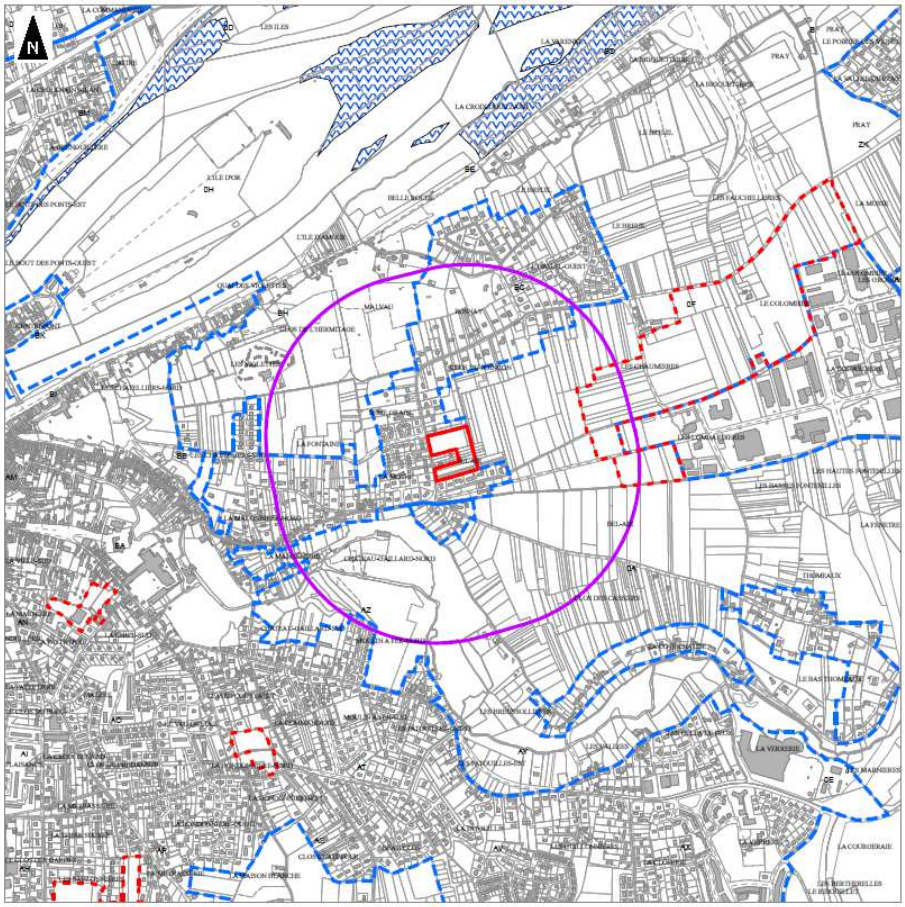
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

0 200 400
Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

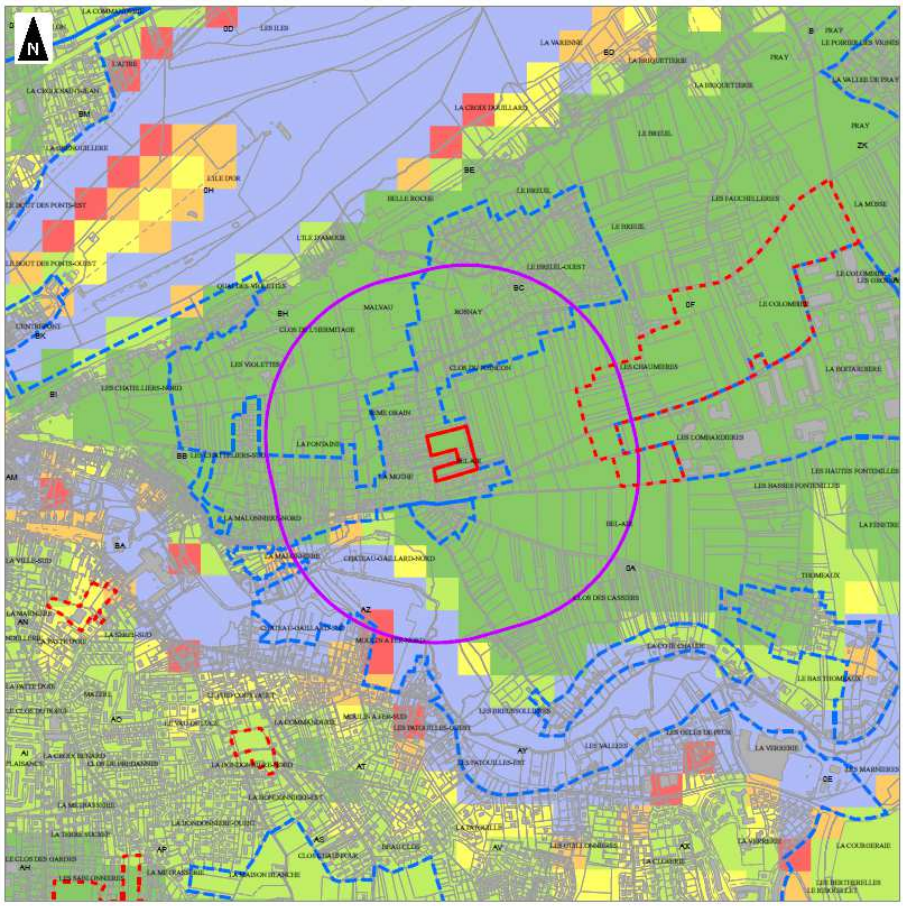
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400 Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : BRGM - auddicé urbanisme, 2019

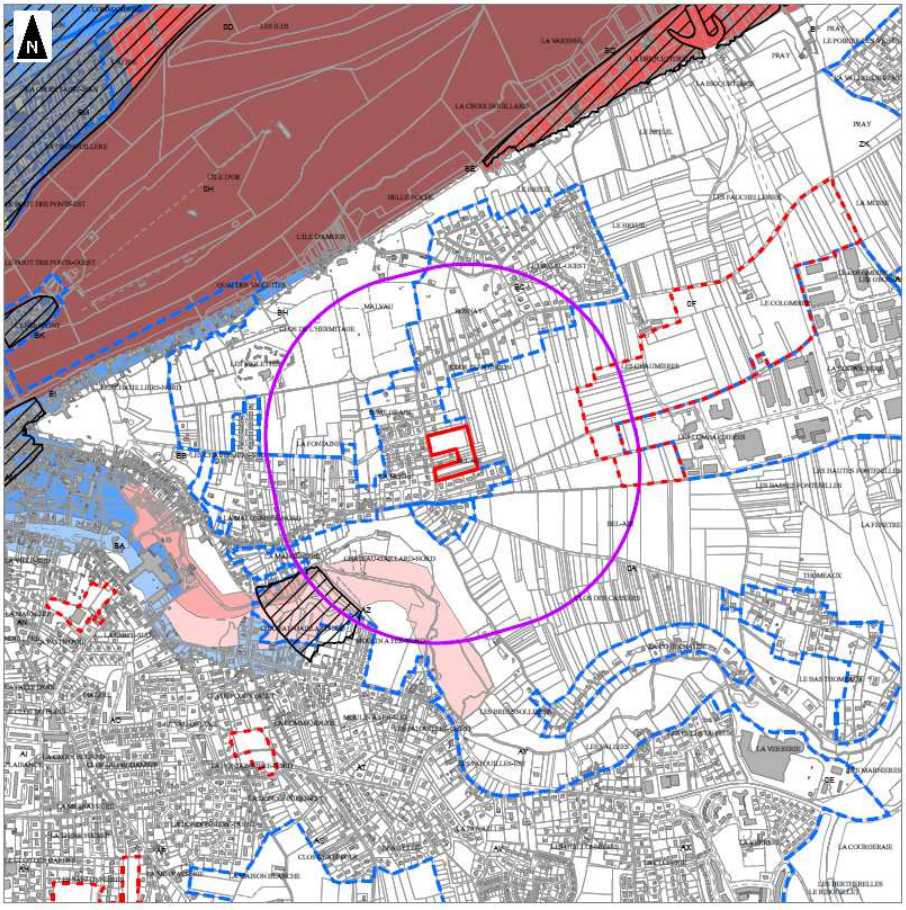
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie
- UAz : Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400 Mètres

1:10 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP7

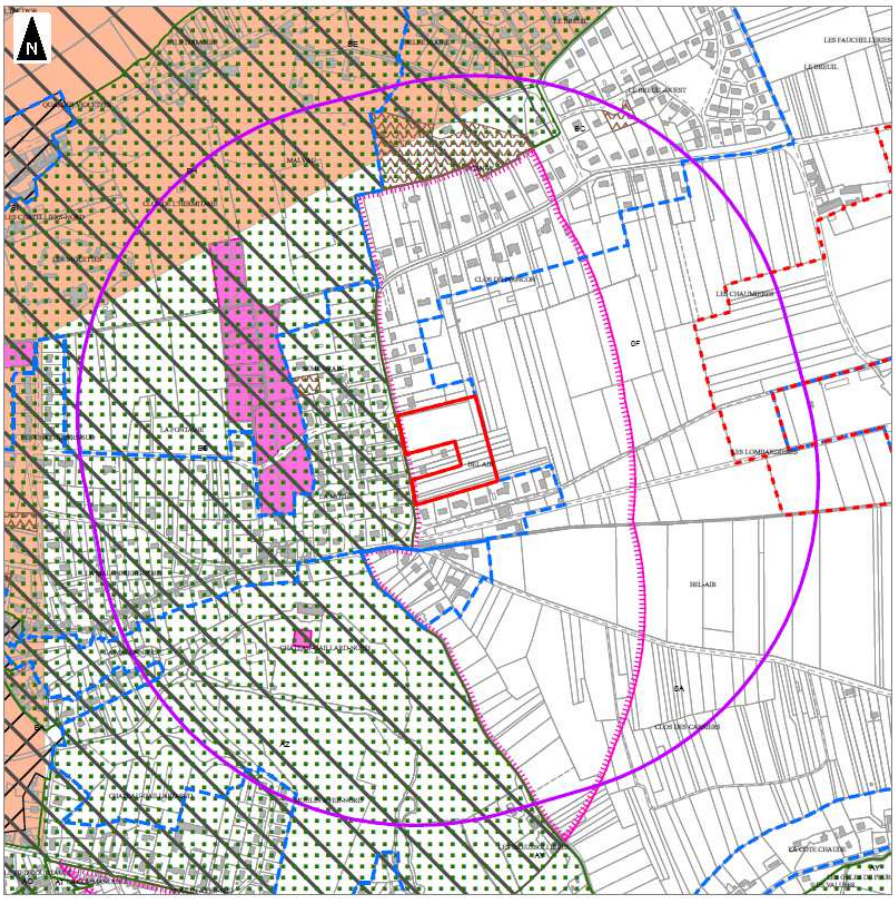
Nom de l'OAP : BEL-AIR
Surface en hectares : 1,6 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019



A Amboise - OAP8 - La Boitardière Ouest

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine.	L'OAP génère une consommation d'espace en extension d'un ensemble aggloméré. Il ne s'agit donc pas d'une opération de mitage urbain.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,35 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Le site est actuellement occupé par un espace agricole cultivé.	Le traitement paysager est très largement assuré sur une large façade du site en bordure d'espaces agricoles. Les boisements présents seront maintenus afin d'optimiser la végétalisation du site et la RD31 devra s'inséré dans cet environnement par le biais d'un traitement paysagé linéaire.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Ce site est accessible depuis la rue des Fauchelleries, la rue des chaumières et la rue de la Mothe. Un carrefour est déjà aménagé sur la RD31. Il se situe en bordure de l'itinéraire de la Loire à Vélo.	4 accès à double sens sont envisagés pour connecter l'OAP au milieu déjà urbanisé. Ils sont complétés par 2 accès à sens unique (en sortie) sur la rue des Fauchelleries afin de limiter les croisements de véhicules. Le dispositif sera complété par un possible échangeur supplémentaire sur la RD31.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	Le site se trouve à proximité de nombreuses entreprises, d'un hôtel et d'une pizzeria.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	L'appellation Touraine Amboise se trouve à la limite Nord du périmètre de l'OAP. Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Phaser l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Boitardière
- Qualifier les espaces vus et partagés de la zone de la Boitardière

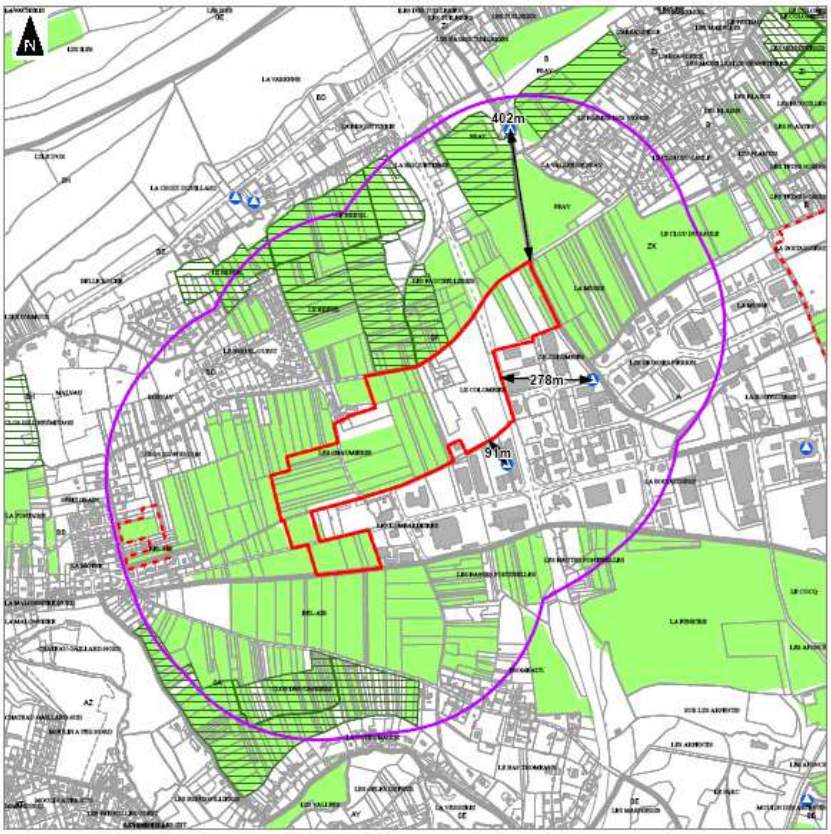
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

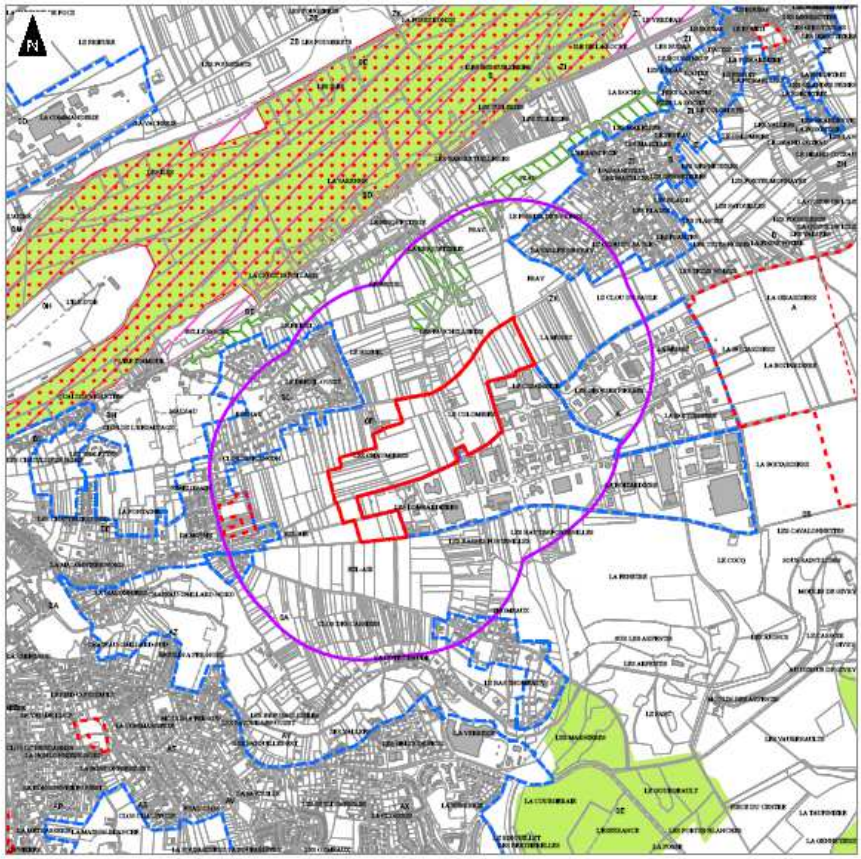
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



0 200 400
Mètres

1:13 000

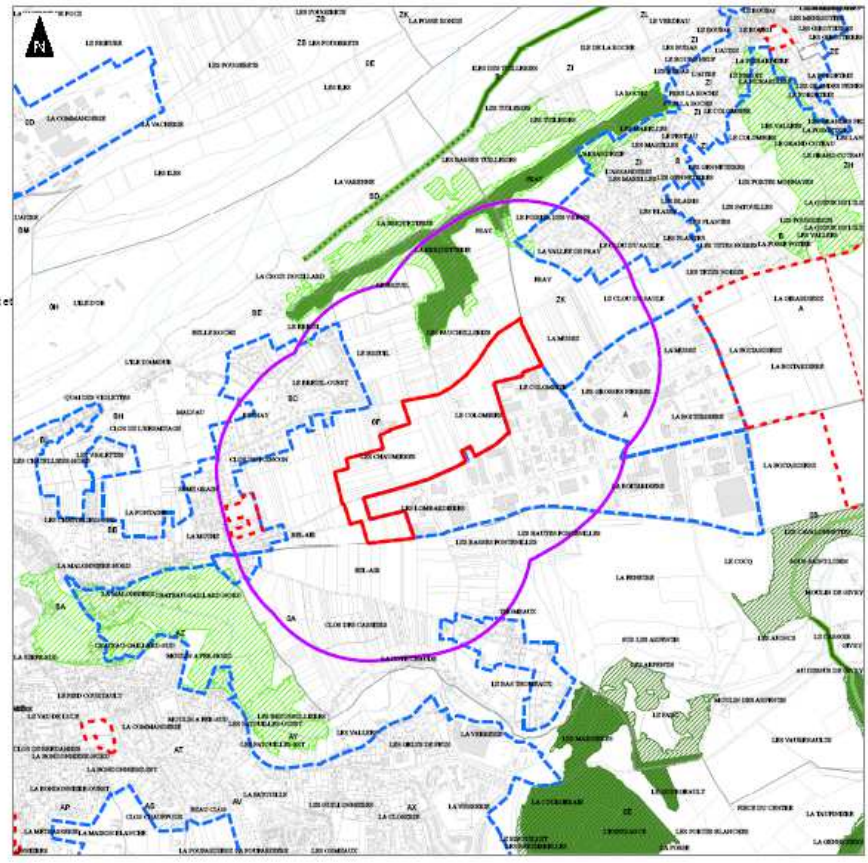
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique

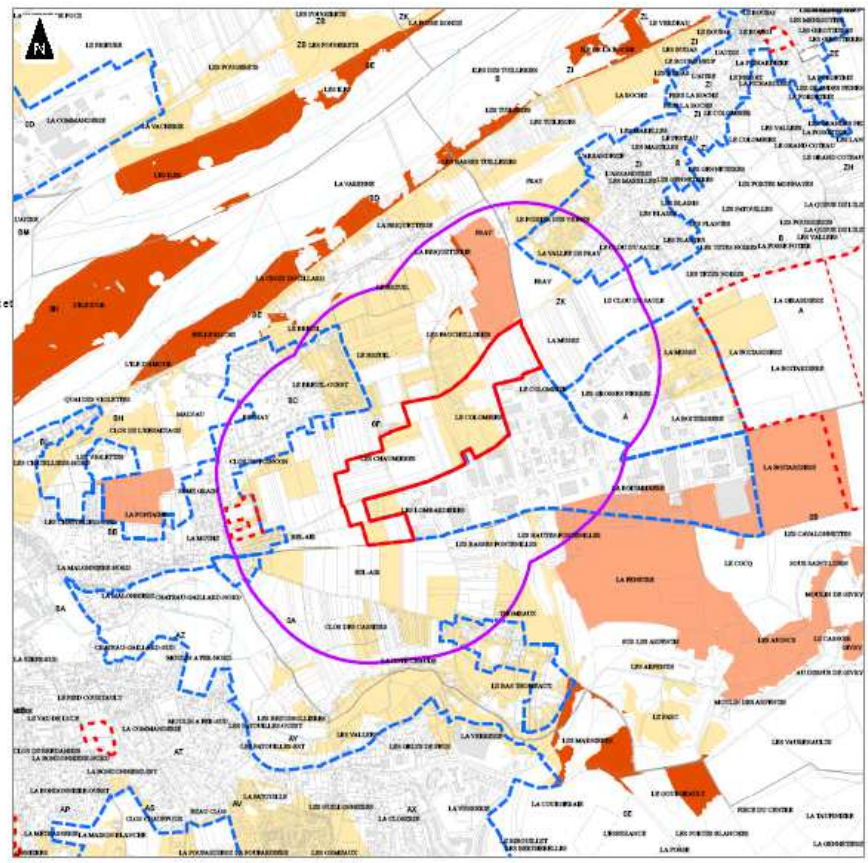


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique

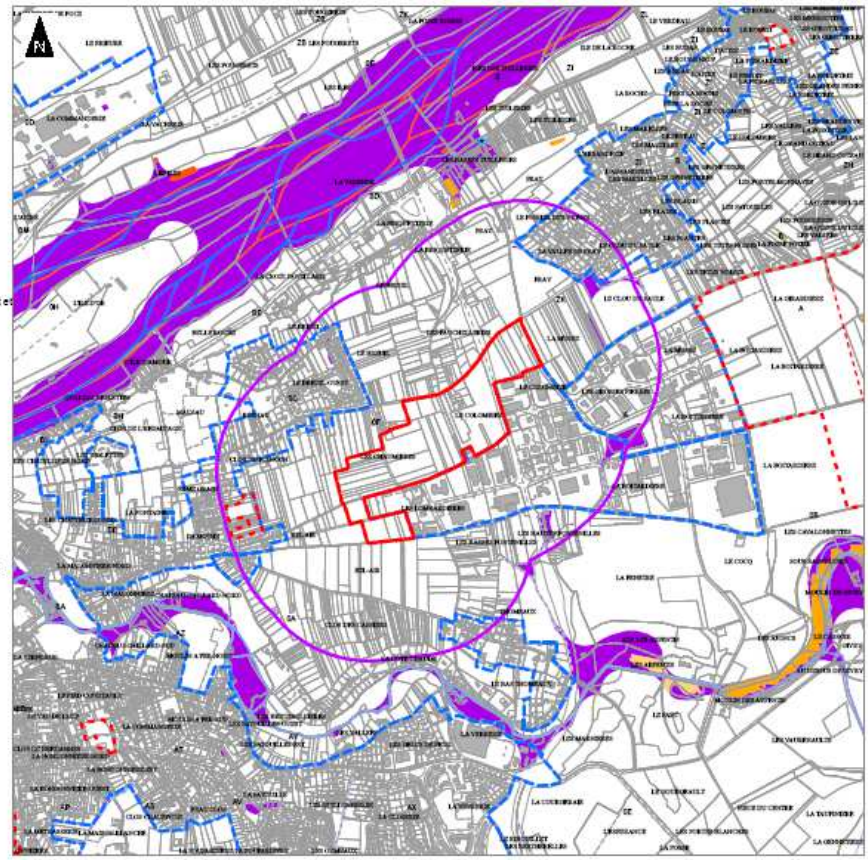


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique

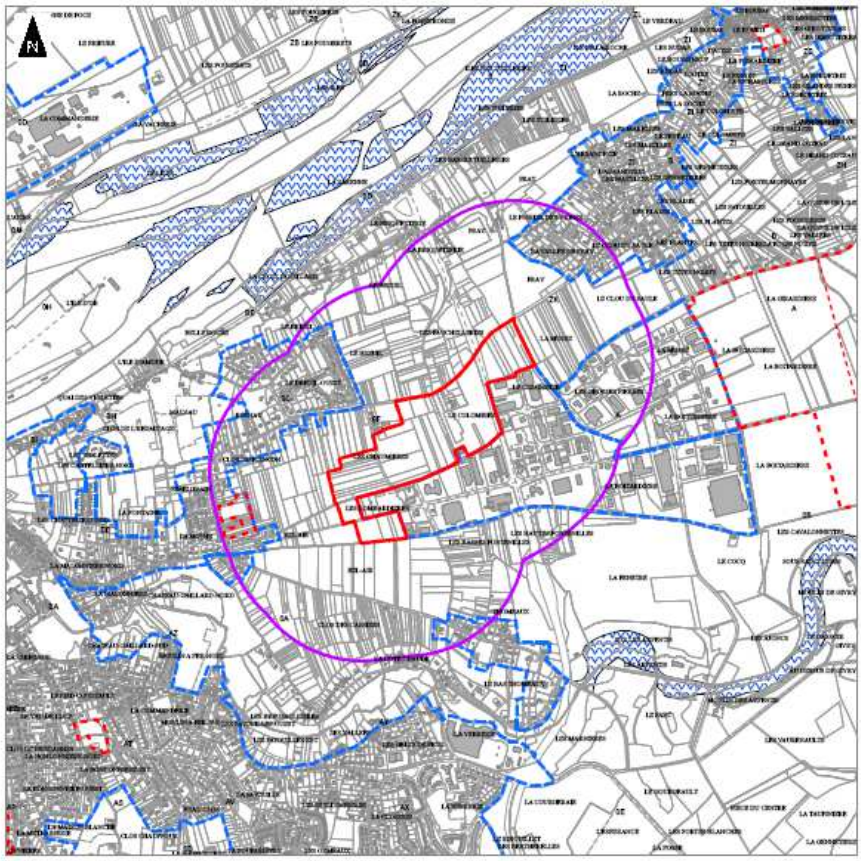


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique

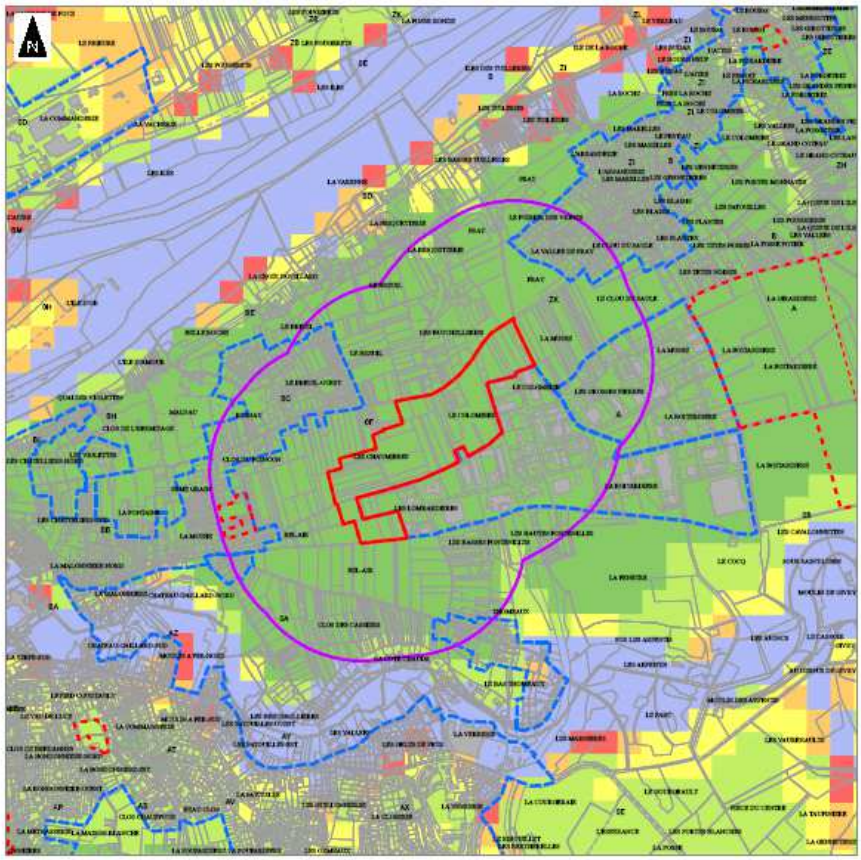


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:13 000

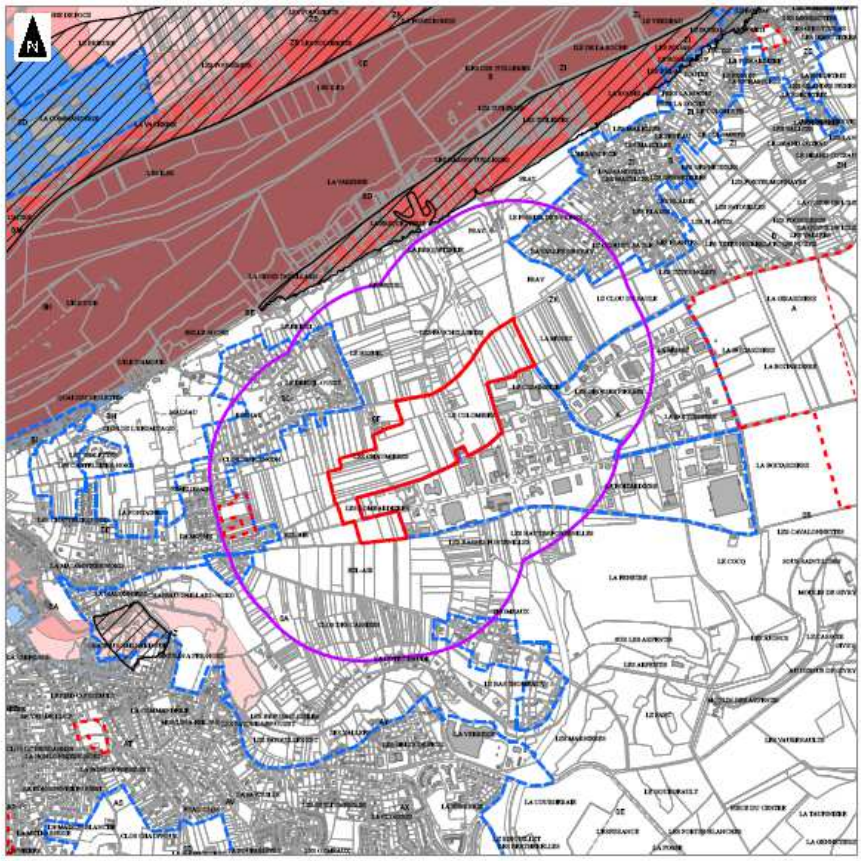
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:13 000

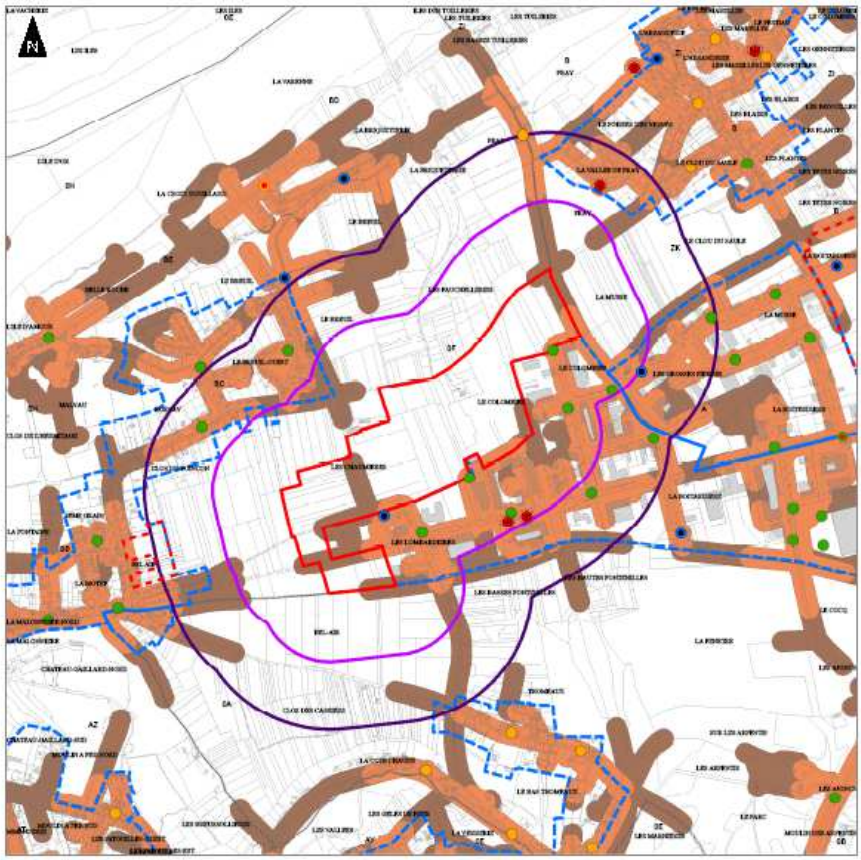
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique

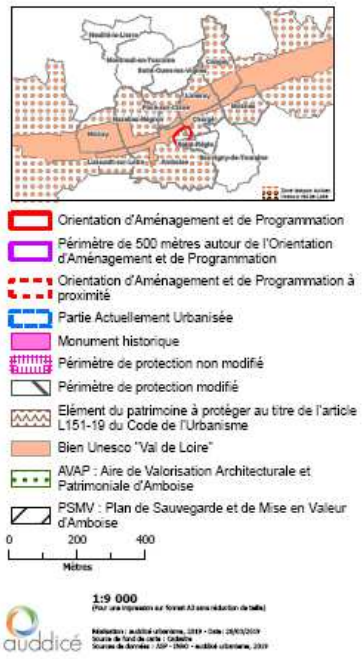


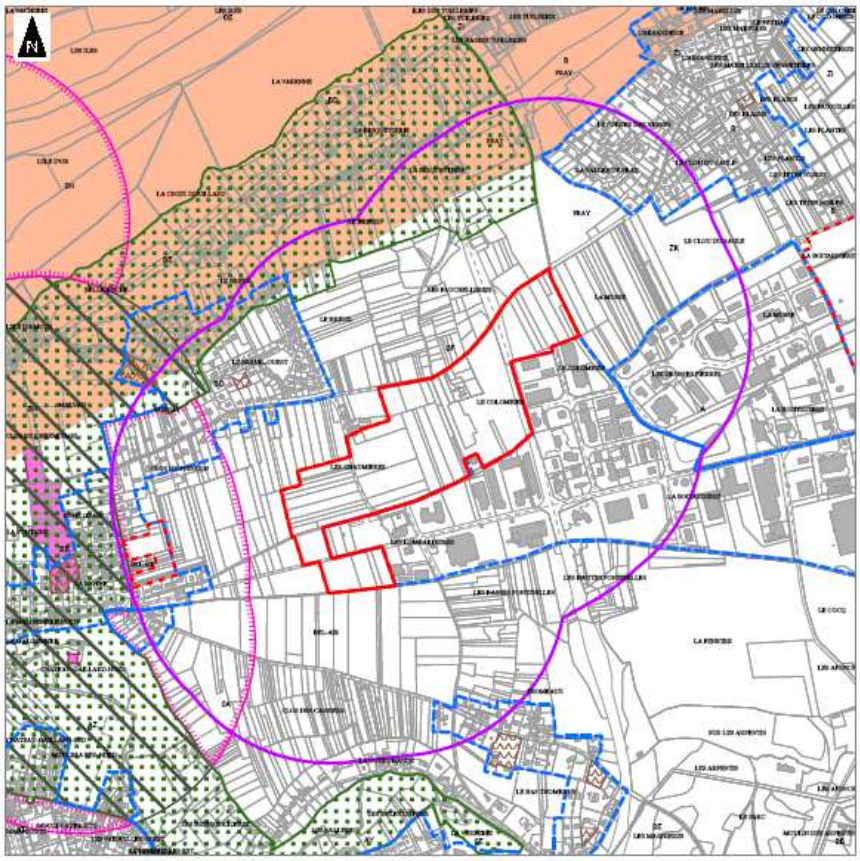
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation AMBOISE - AMB-OAP8

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE OUEST
Surface en hectares : 26,76 ha
Type : Zone à vocation économique





A Cangey - OAP1 - Paradis

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	L'absence de protection de la haie existante le long de la rue du Paradis se justifie par sa moindre qualité paysagère et écologique (haie de pinophytes).
	Sensibilité faible	Incidence modérée
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Le terrain est bordé par une haie de conifères sur sa façade Ouest.	Les constructions principales devront comprendre au moins un pignon sur rue afin de se conformer au type d'implantation du bâti existant au Sud et à l'Ouest. Cette mesure vise également à symboliser l'entrée Nord du hameau. Un traitement paysager composé d'une strate arborée est envisagé sur la frange Nord afin de limiter l'exposition des nouvelles constructions depuis l'entrée du hameau.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	L'emprise de l'OAP est accessible depuis la rue du Paradis. Elle se trouve à 600 m de la RD1, axe structurant du territoire d'Est en Ouest.	L'OAP n'encadre pas la création de desserte.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Proximité des commerces, services et équipements	L'OAP se trouve à 2 km du centre bourg, aucun commerce, service ou équipement ne se situe à proximité.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux
- Consolider les hameaux denses ou composés à minima de 30 logements et d'un noyau historique
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
CANGEY - CAN-OAP1

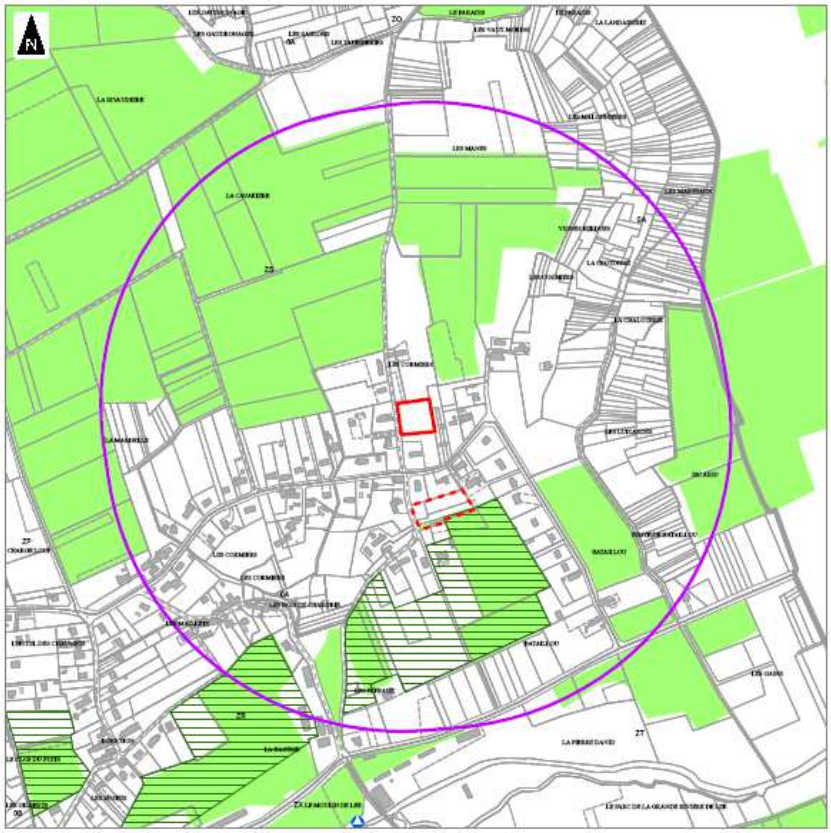
Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

0 200 400
Mètres

1:9 000

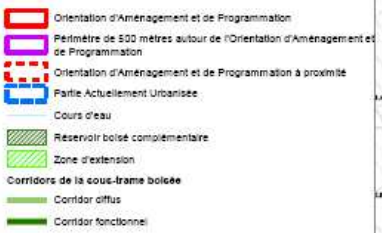
auddicé

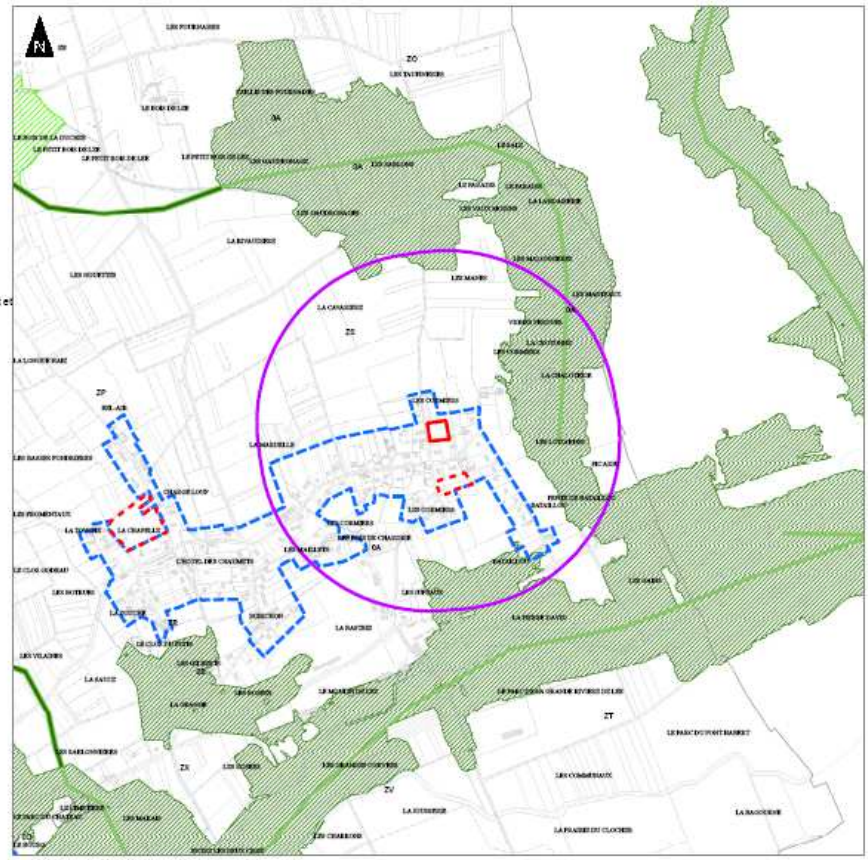
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat





0 200 400
Mètres

1:9 000

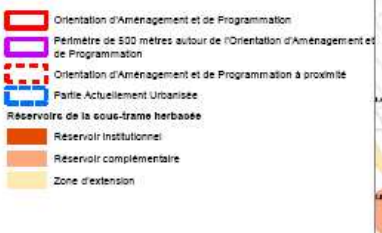
auddicé

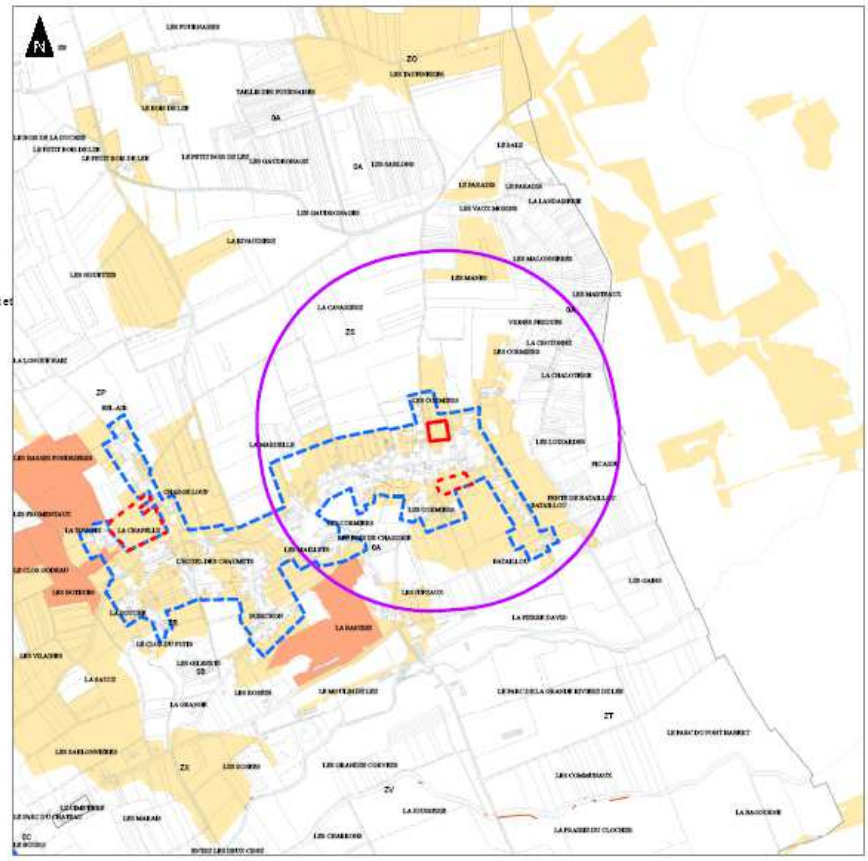
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat





0 200 400
Mètres

1:9 000

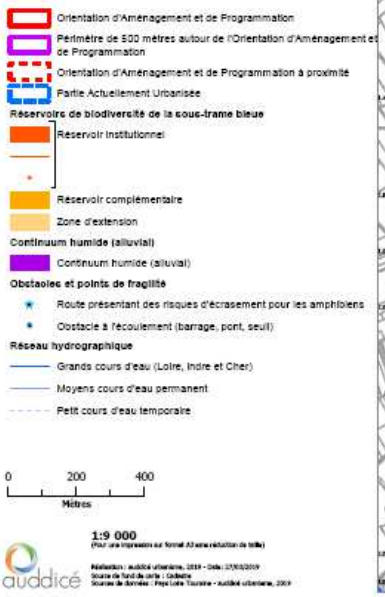
auddicé

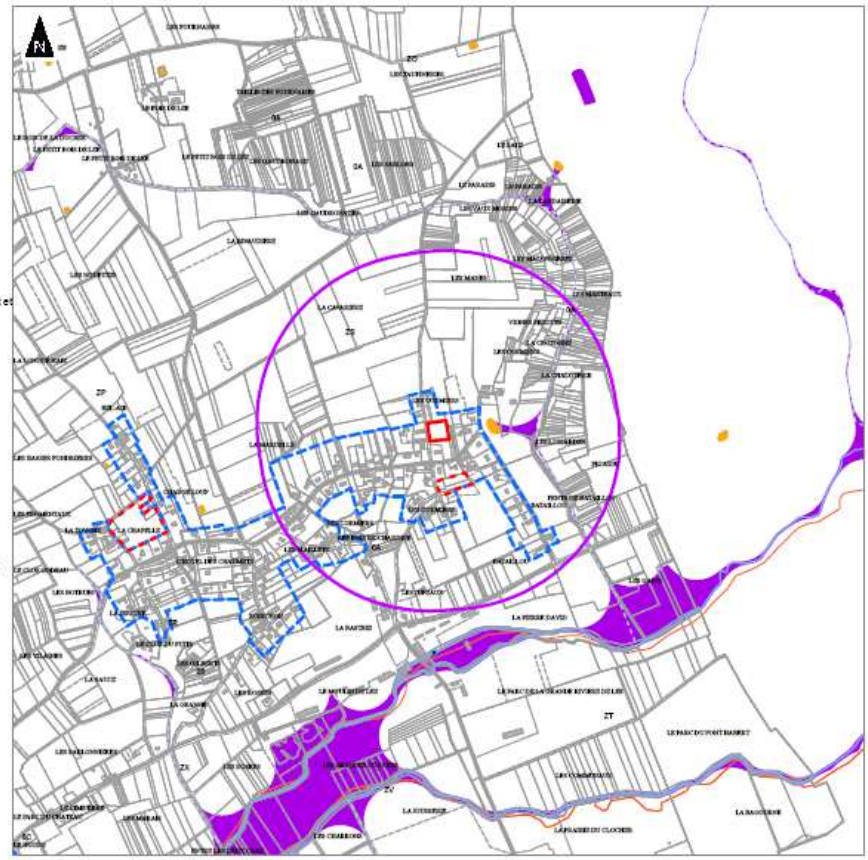
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat





Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

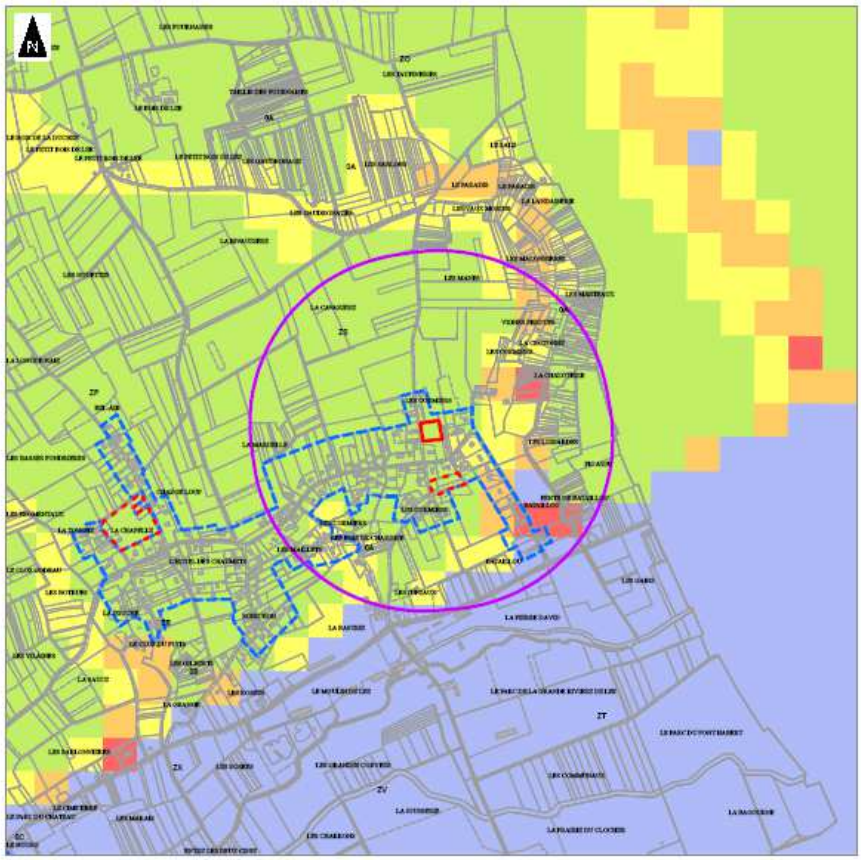
Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible



0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

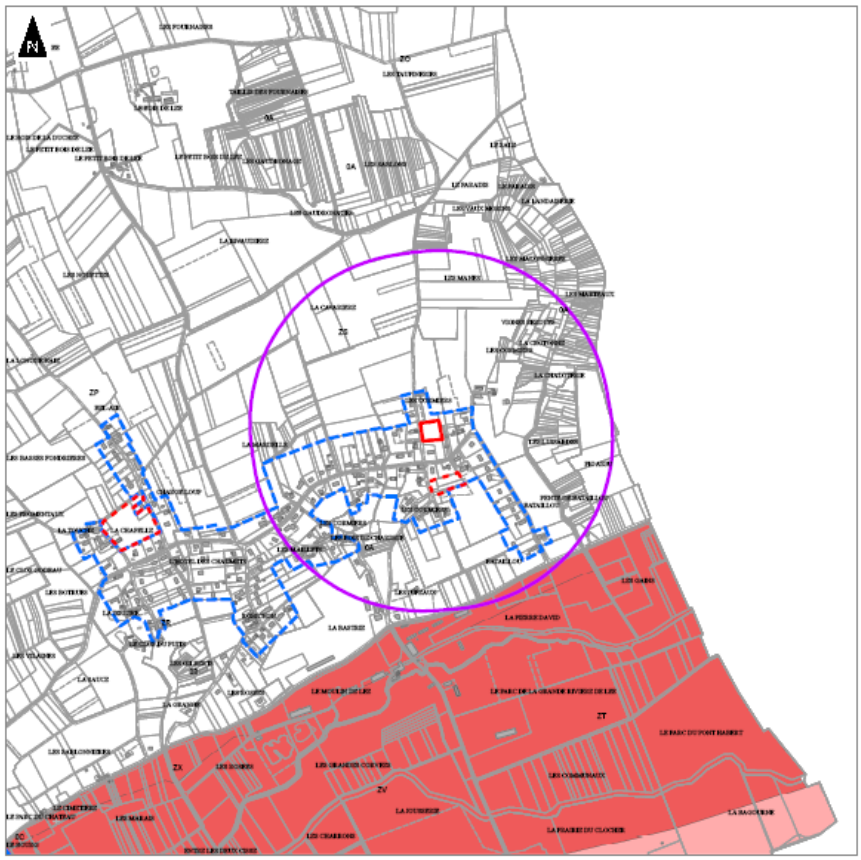
PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort



0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

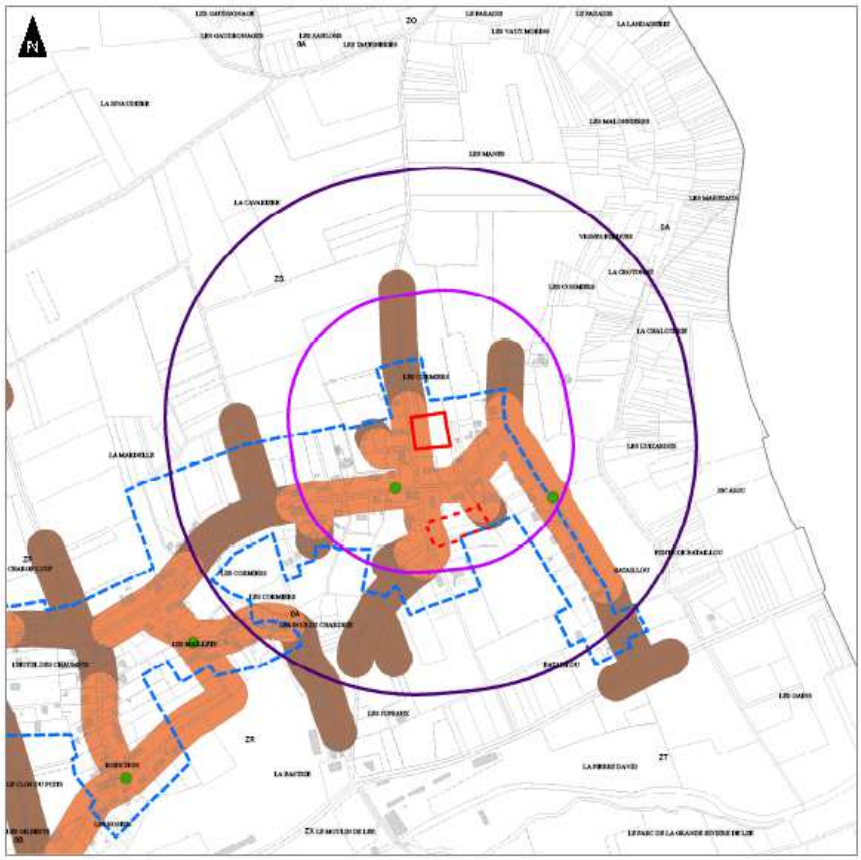
Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP1

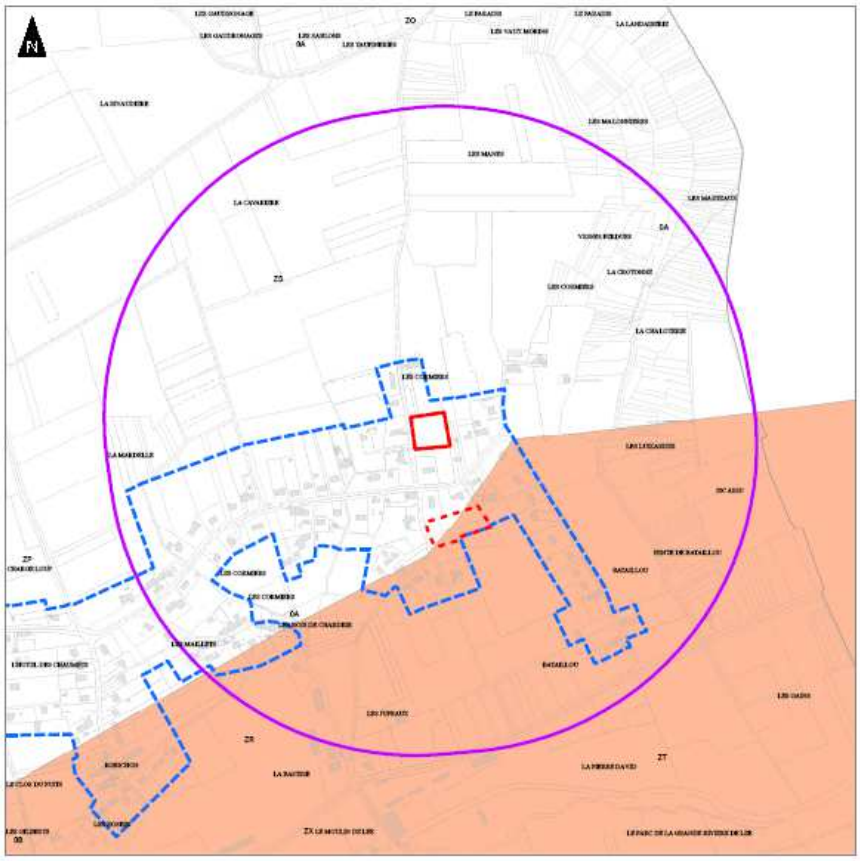
Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 0,3 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



A Cangey - OAP2 - La Chapelle

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine.	L'OAP génère une consommation d'espace en extension d'un ensemble aggloméré. Il ne s'agit donc pas d'une opération de mitage urbain.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Biodiversité	Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'a été recensé. De même, aucune plante patrimoniale n'a été observée. La biodiversité avifaunistique observée dans la zone semble essentiellement due à la petite haie aux abords du site. Les espèces observées sont communes pour la plupart. Seulement deux d'entre elles sont patrimoniales.	Le traitement paysager prévu au Nord ainsi que les jardins prévus au Sud de l'emprise assureront la présence d'éléments végétaux favorables à la biodiversité. L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,5 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Il se trouve à proximité immédiate de bâtiments agricoles à l'Ouest, les constructions mêlent hangars, habitations anciennes et pavillon contemporain. Au Sud, trois pavillons entourés de haies sont implantés sur la rue des Villages, alors que la rue de Bel Air à l'Est accueille un ensemble de pavillons récents. Depuis la partie Sud, la vue porte vers l'Ouest, par-dessus le Val de la Touche, jusqu'au plateau viticole. La lisière Nord s'ouvre sur une plaine agricole. L'emprise est occupée par une prairie de fauche, par un potager au Nord-Ouest, ainsi que par une grange abandonnée.	Par l'imposition d'une typologie de logements différente (logements semi-mitoyens) de la trame bâtie attenante (logements individuels), cette OAP vise à rompre tout forme de monotonie dans la trame bâtie et favorise l'accueil d'une population diversifiée. L'OAP prévoit l'implantation d'une bande réservée à des jardins sur la façade Sud afin de préserver l'intimité des anciennes et nouvelles habitations. Le chemin communal au Nord sera maintenu et bordé par un traitement paysager permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et la plaine agricole.
	Sensibilité forte	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie. Le réseau d'eau potable est développé aux portes de la zone qui se situe en dehors des périmètres de protection instaurés autour des captages d'eau potable. Le système d'assainissement est collectif de type séparatif des eaux usées. Les canalisations développées aux portes de la zone sont reliées à la station d'épuration de la "Touche-Robichon" mais ne sont pas autorisés car la station est considérée comme polluante. Les eaux pluviales sont dirigées vers le ruisseau de Mesland.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Les façades Est et Ouest du site sont bordées par des routes communales rectilignes (rue de la chapelle et rue de Bel-air). La frange Nord est	Les axes de circulation périphériques sont favorables à l'accueil d'une voie traversante Est/ Ouest. Cette desserte interne permettra de

	longée par un chemin communal. Le site est localisé à 1 km de la RD1, axe structurant du territoire d'Est en Ouest.	densifier le cœur du site et d'intégrer l'opération à son environnement.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	L'OAP se trouve à 1 km du centre bourg, aucun commerce, service ou équipement ne se situe à proximité.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	L'urbanisation du site mettra fin à son usage comme prairie.
	Sensibilité faible	Incidence modérée

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat
- Améliorer la fonctionnalité et l'unité des formes urbaines existantes des communes rurales

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
CANGEY - CAN-OAP2

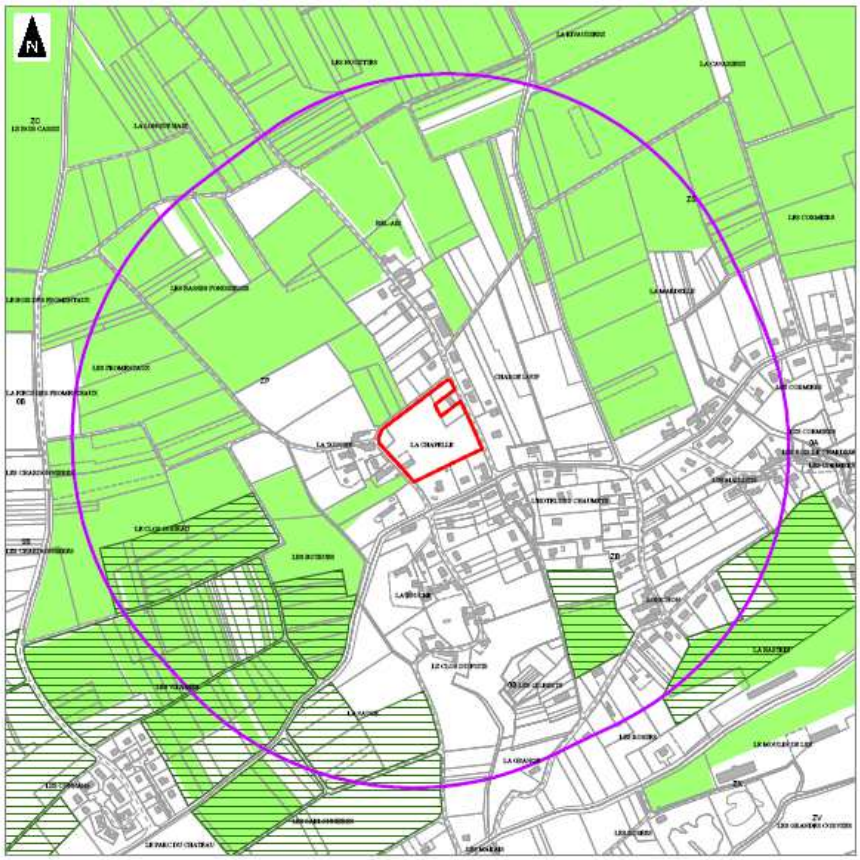
Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

0 200 400
Mètres

1:10 000

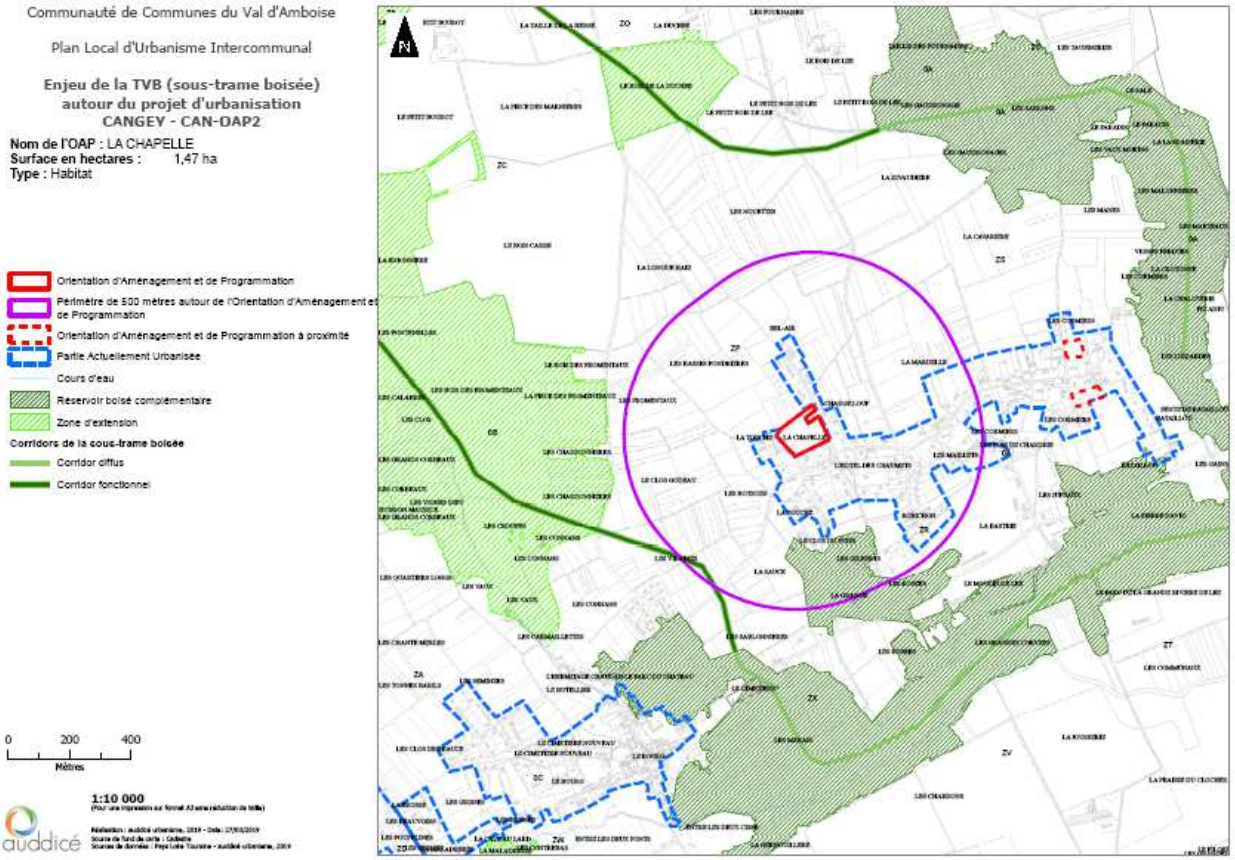
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat

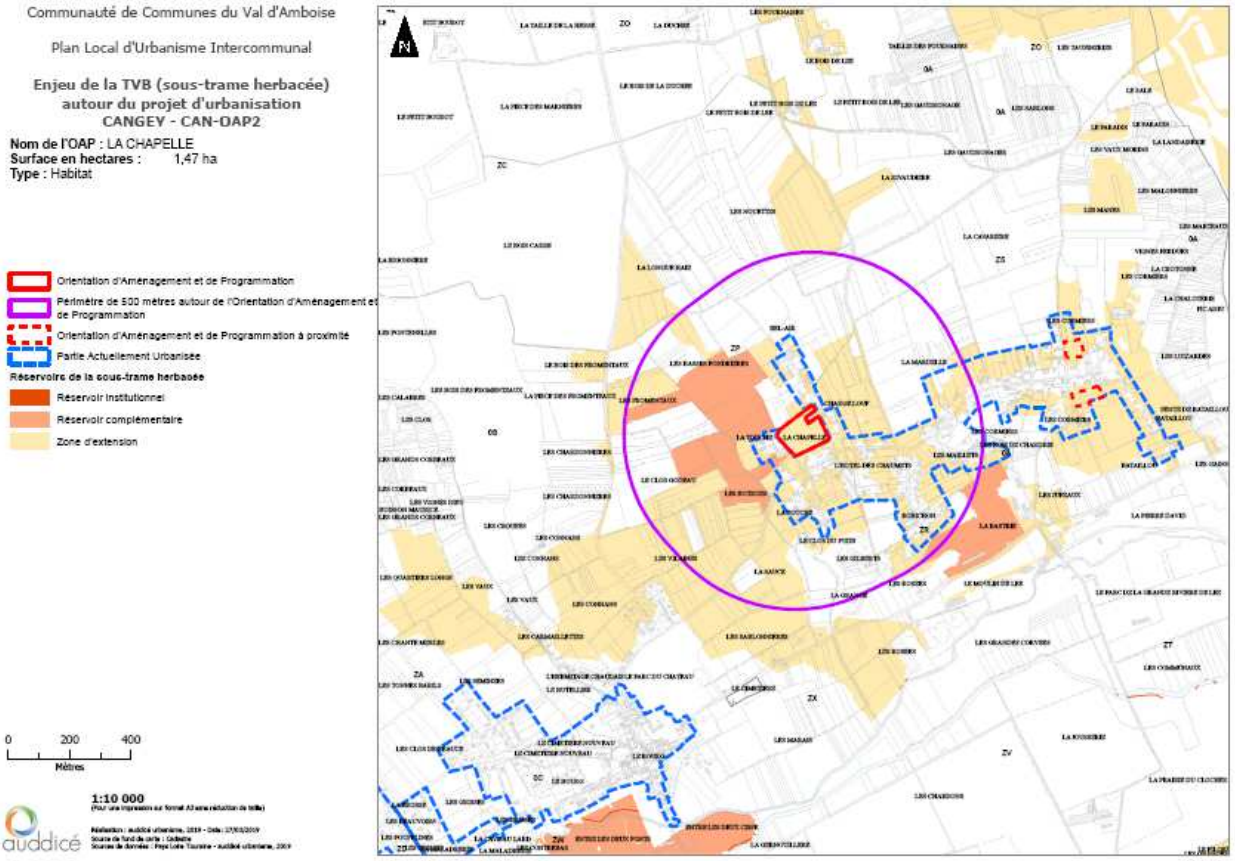


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat

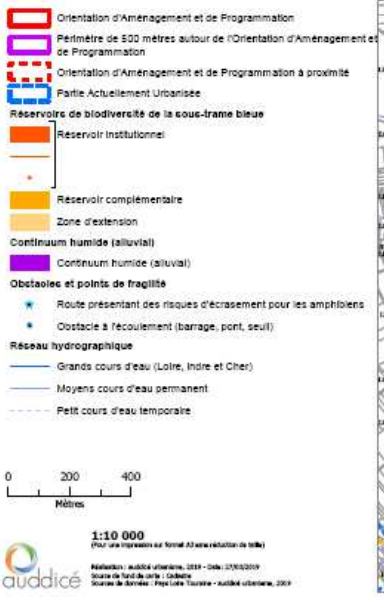


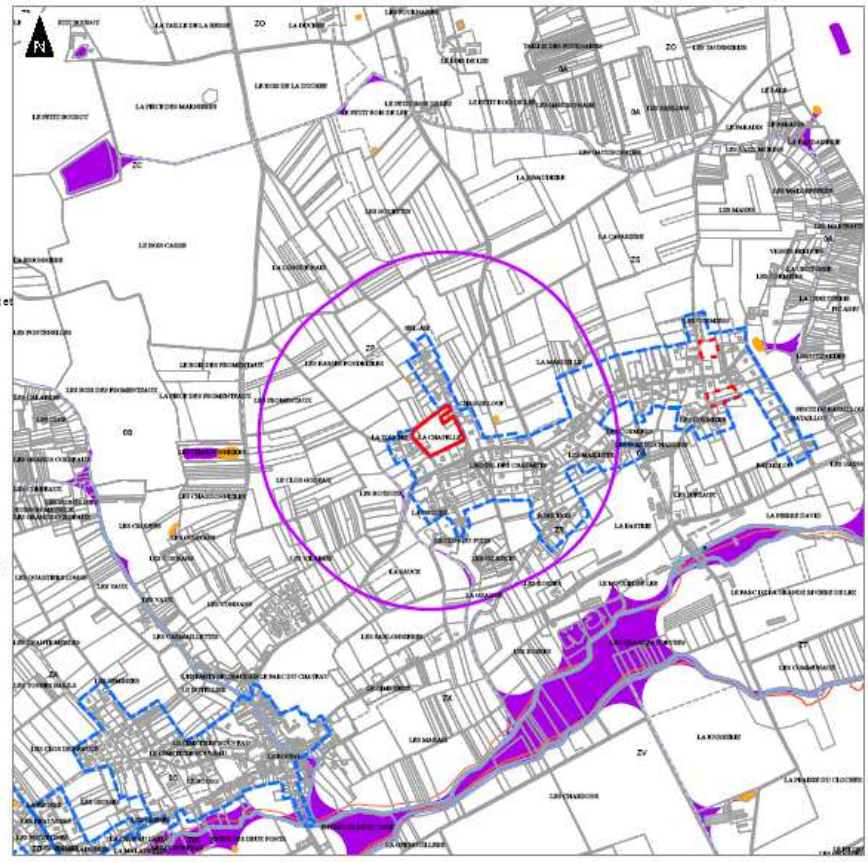
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat



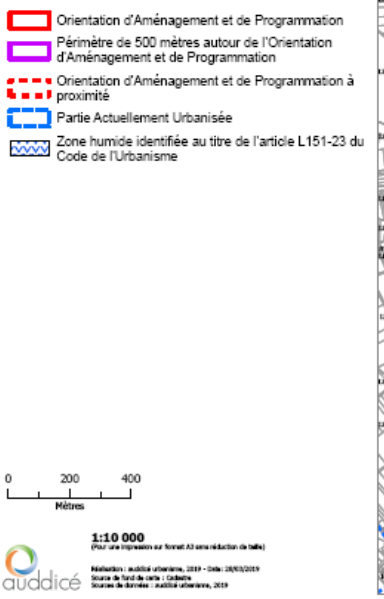


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat

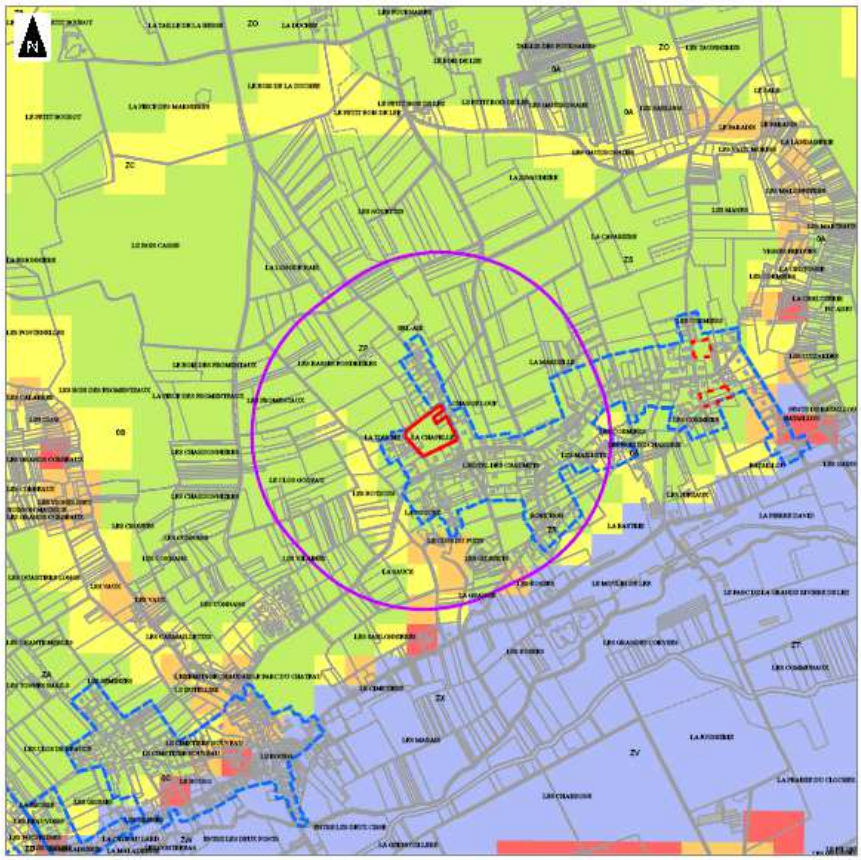


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

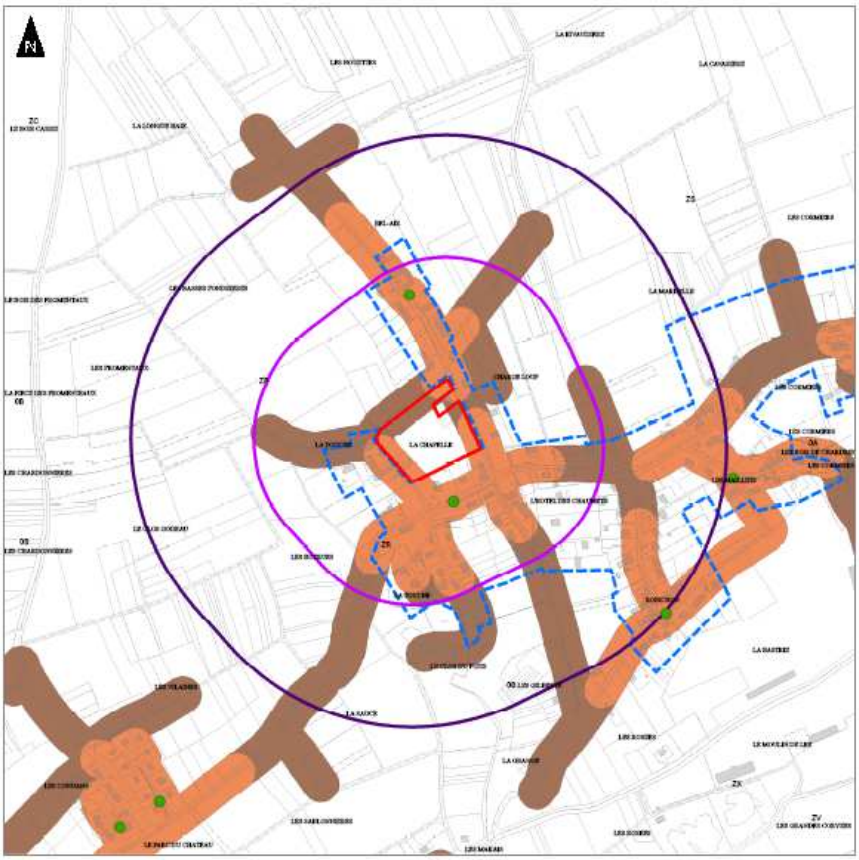
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3

0 200 400
Mètres

1:5 000

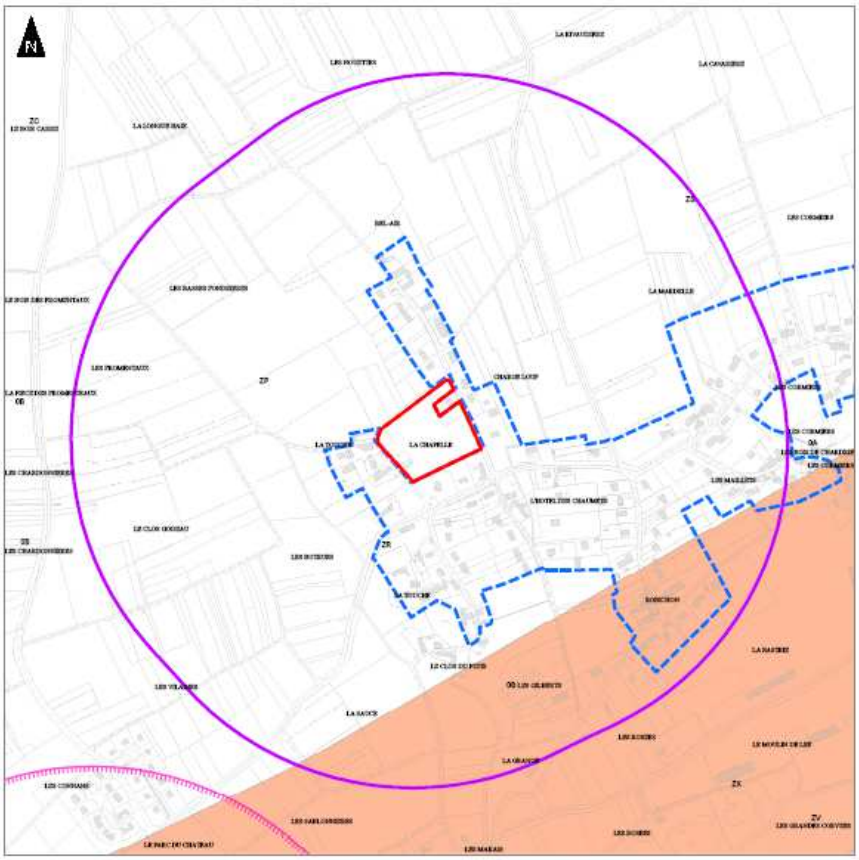
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP2

Nom de l'OAP : LA CHAPELLE
Surface en hectares : 1,47 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

A Cangey - OAP3 - Les Cormiers

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Le site est actuellement un espace prairial. Les terrains d'emprise de cette OAP sont configurés en longueur, ce qui les rend difficilement densifiables.	Les constructions principales auront un pignon implanté à la limite de l'emprise publique afin de marquer l'entrée Sud du hameau. La frange Nord du site sera agrémentée d'un traitement paysager afin d'insérer les opérations dans un environnement marqué par la présence du végétal tout en préservant l'intimité des habitations.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Les terrains se trouvent entre la rue des Cormiers à l'Ouest et un chemin privé à l'Est. Le site est localisé à 500 m de la RD1, axe structurant du territoire d'Est en Ouest.	Une voirie de desserte est prévue jusqu'en fond de parcelle afin d'offrir une connexion vers un accès possible en direction du Sud.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	L'OAP se trouve à 2 km du centre bourg, aucun commerce, service ou équipement ne se situe à proximité.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	L'emprise du site est contigüe au périmètre de l'appellation Touraine Amboise.	L'urbanisation du site mettra fin à son usage comme prairie.
	Sensibilité faible	Incidence modérée

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux
- Consolider les hameaux denses ou composés à minima de 30 logements et d'un noyau historique
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

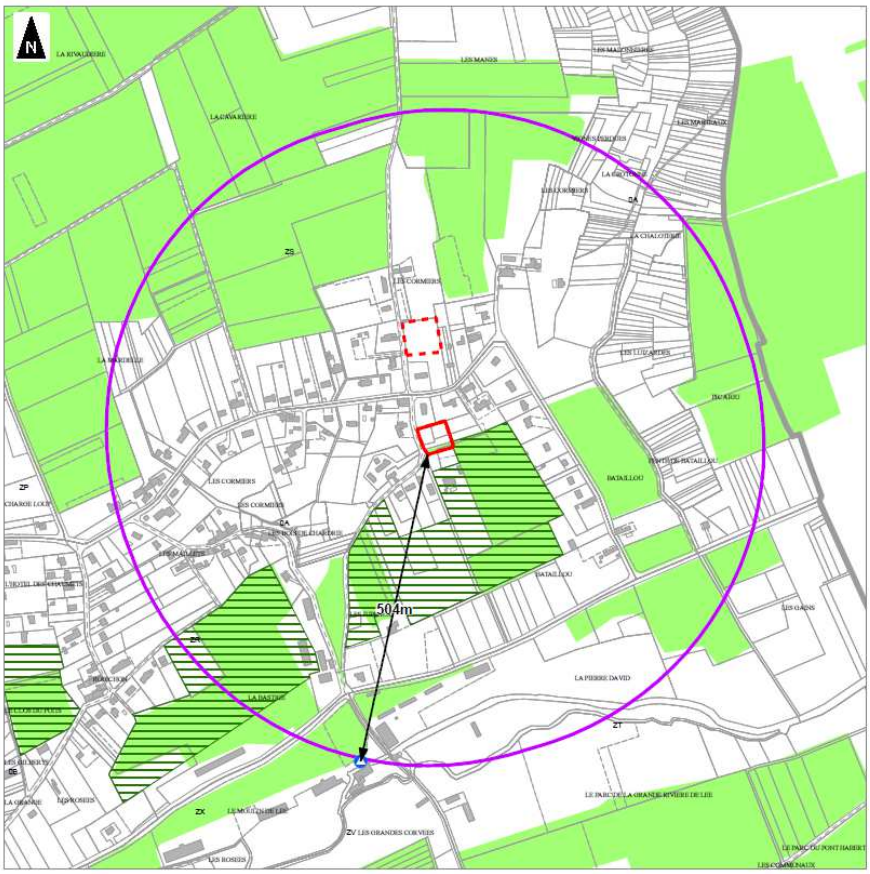
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

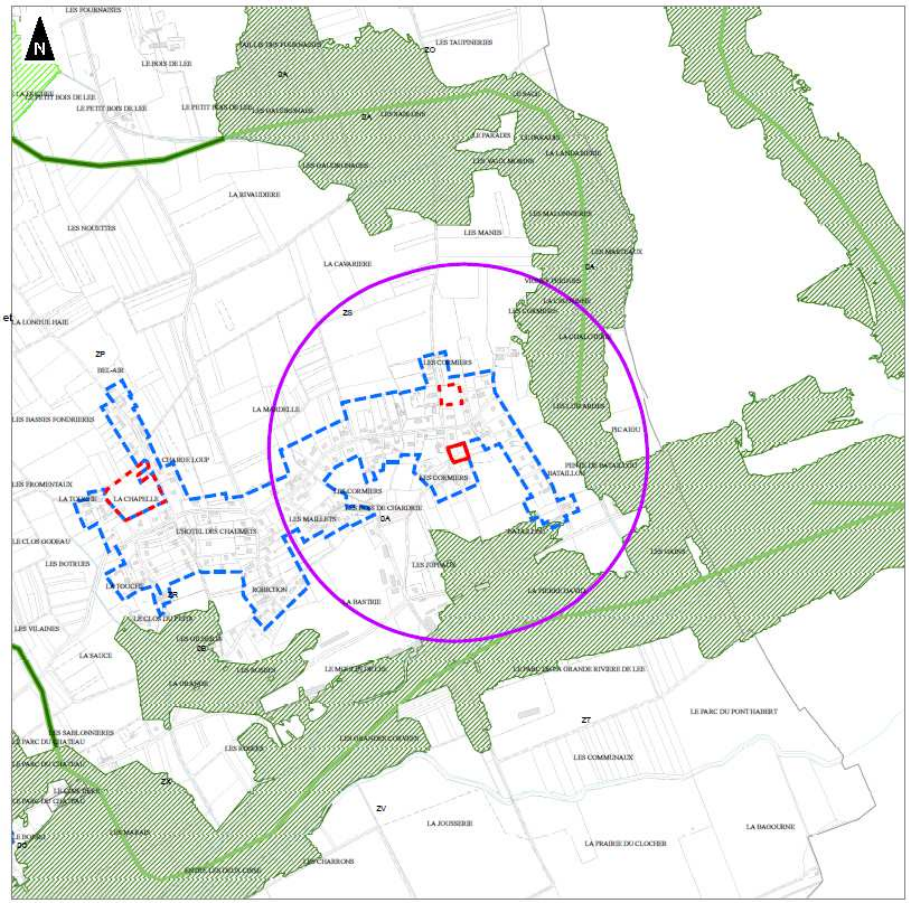
Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Cours d'eau
Réservoir boisé complémentaire
Zone d'extension

Corridors de la sous-trame boisée

Corridor diffus
Corridor fonctionnel



0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

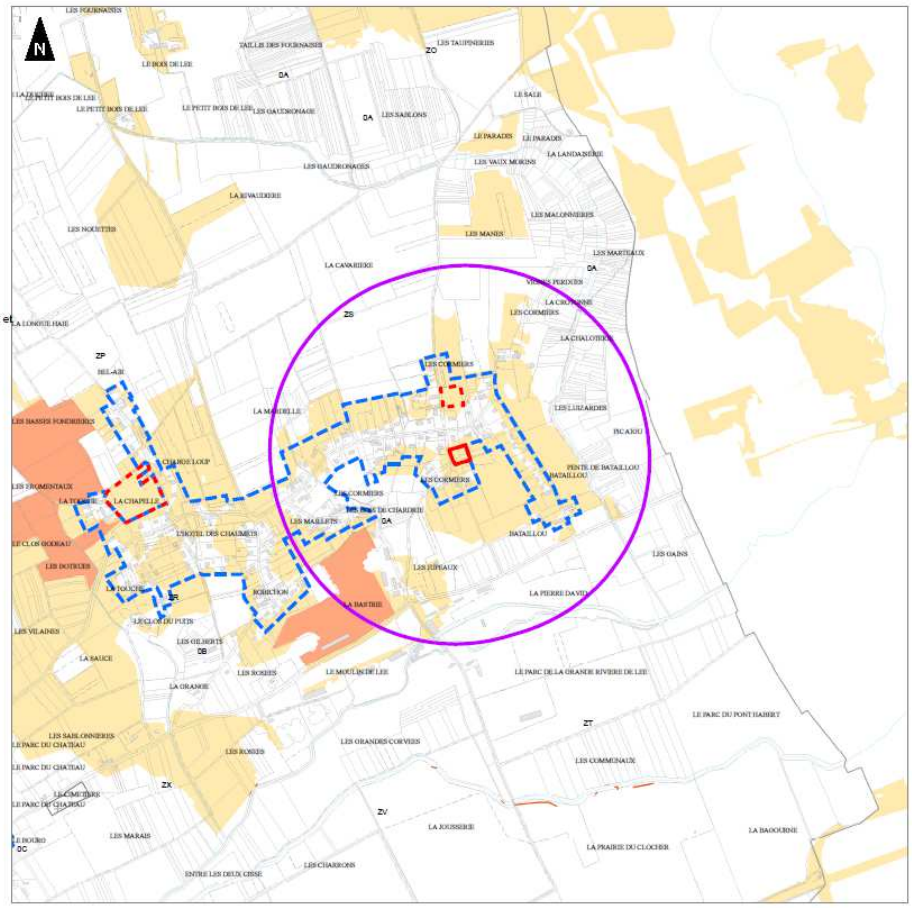
Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

Réservoirs de la sous-trame herbacée

Réservoir institutionnel
Réservoir complémentaire
Zone d'extension



0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

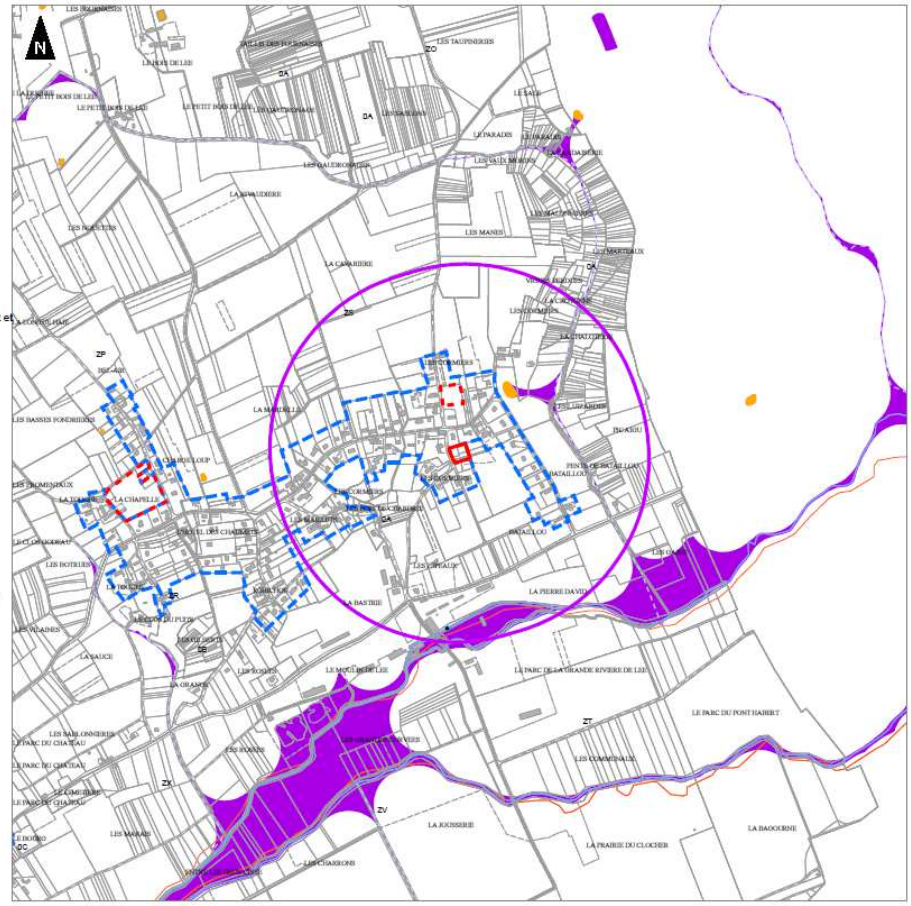
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Réservoirs de biodiversité de la sous-trame

- Réservoir institutionnel
- Réservoir complémentaire
- Zone d'extension

Continuum humide (alluvial)

- Continuum humide (alluvial)

Obstacles et points de fragilité

- Route présentant des risques d'écrasement pour les amphibiens
- Obstacle à l'écoulement (barrage, pont, seuil)

Réseau hydrographique

- Grands cours d'eau (Loire, Indre et Cher)
- Moyens cours d'eau permanent
- Petit cours d'eau temporaire

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

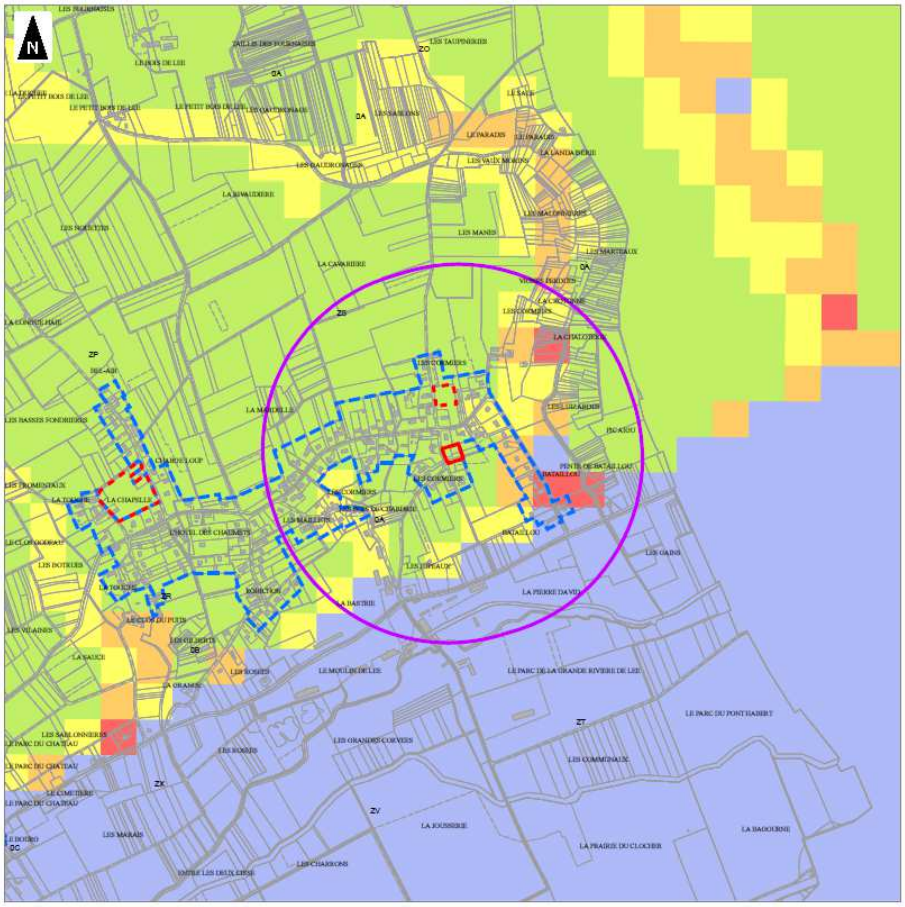
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

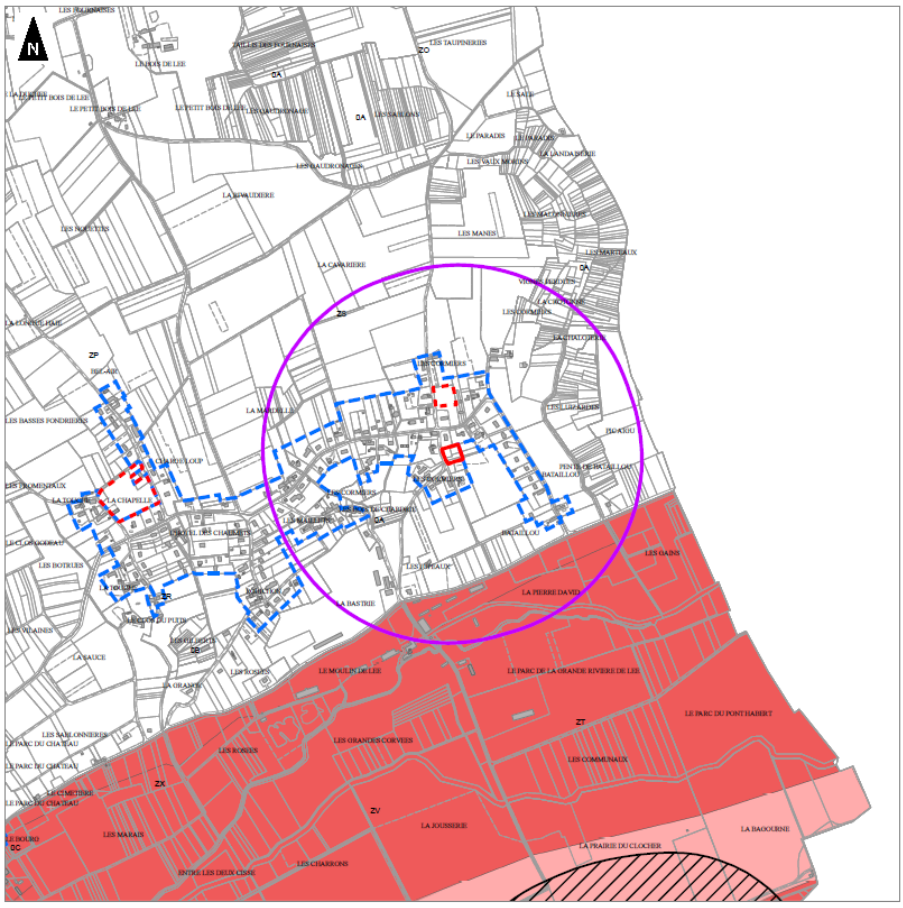
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : BRGM - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation CANGEY - CAN-OAP3

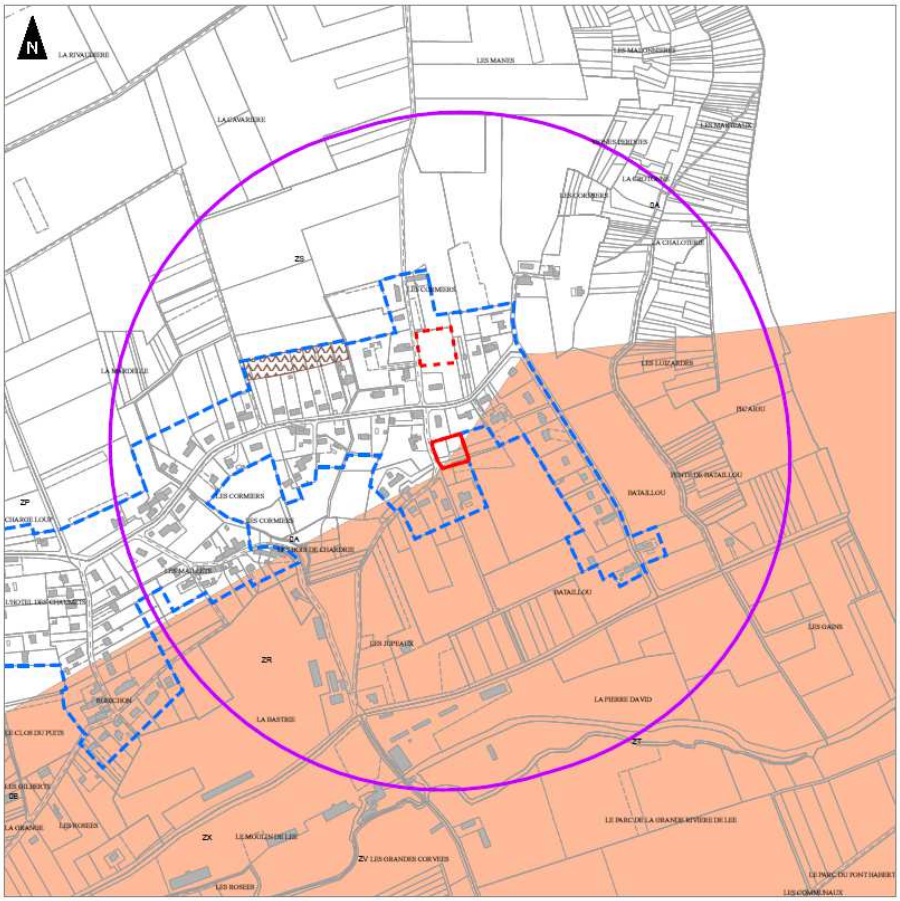
Nom de l'OAP : LES CORMIERS
Surface en hectares : 0,2 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019



A Chargé - OAP1 - La Forgetrie

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Cette OAP assure le maintien et la protection d'un espace boisé d'intérêt paysager en cœur de bourg qui joue également un rôle dans la trame verte urbaine en tant qu'habitat pour la faune.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. Un talus longe la frange Est du site.	Le maintien du talus permet de tenir compte de la topographie particulière du site et de limiter les risques associés à sa disparition (coulées de boue, ruissellements, glissements de terrain) pour les populations installées en aval (cœur de bourg).
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Le secteur Nord est un espace public boisé attenant au presbytère et traversé par un sentier. Il accueille une dizaine de places de parking le long de la route Pelou. La partie Sud est en contre-haut de cet espace, elle est occupée par une prairie.	Le talus situé à l'Est devra être préservé au regard de ses fonctions hydrauliques. Les boisements devront être maintenus et seront doublement protégés par l'application d'une trame de protection écologique inscrite au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Les terrains d'emprise de cette OAP se trouvent de part et d'autre de la route Pelou, bordés à l'Est par la rue d'Artigny et la rue de la Forgetrie.	Le stationnement situé au cœur de l'opération devra être maintenu au regard de son utilisation actuelle, tout comme la route Pelou. Le chemin piéton qui traverse le secteur Sud sera maintenu afin d'assurer une liaison douce desservant la partie centrale des îlots d'habitation.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site est à 100 m de la mairie et de la Poste, et à proximité immédiate d'une église.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	L'urbanisation du site mettra fin à son usage comme prairie
	Sensibilité faible	Incidence modérée

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existant

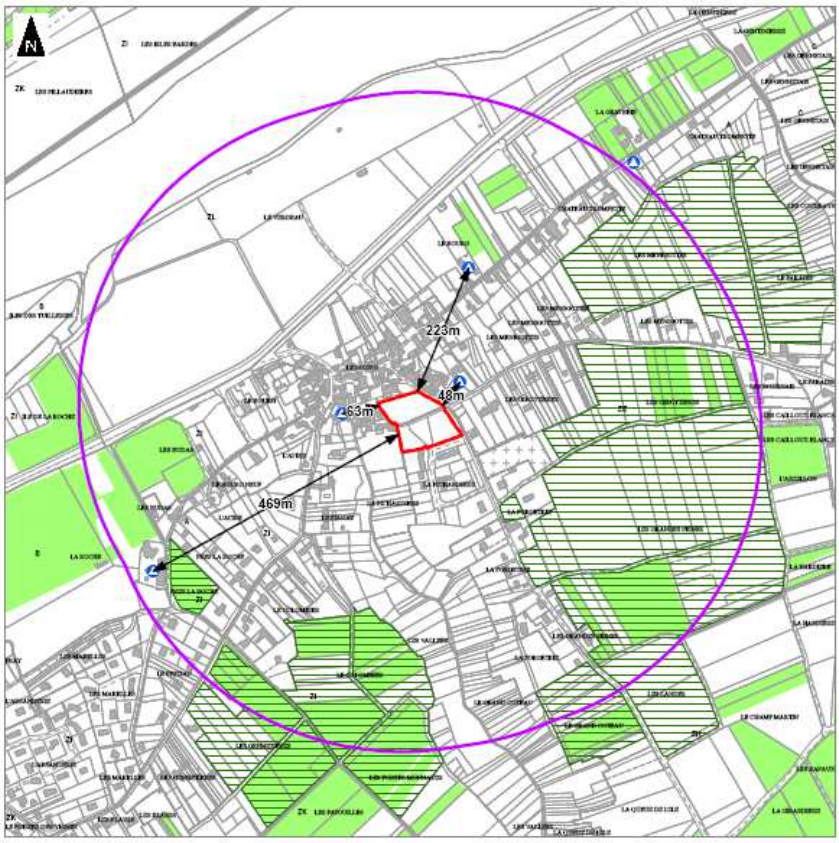
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:5 000

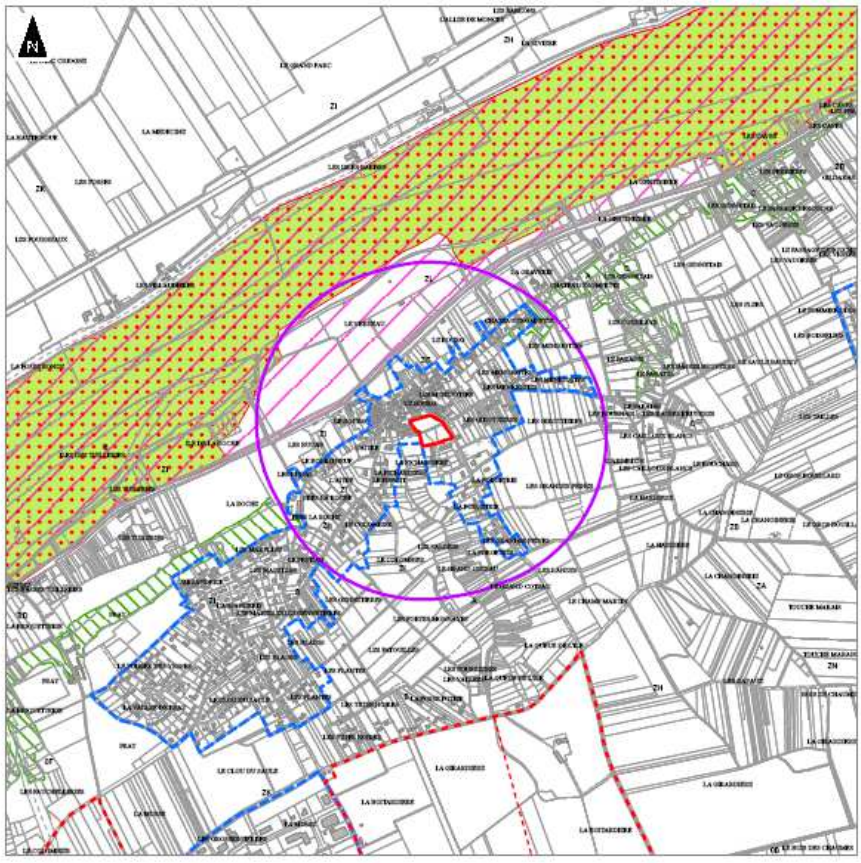
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



0 200 400
Mètres

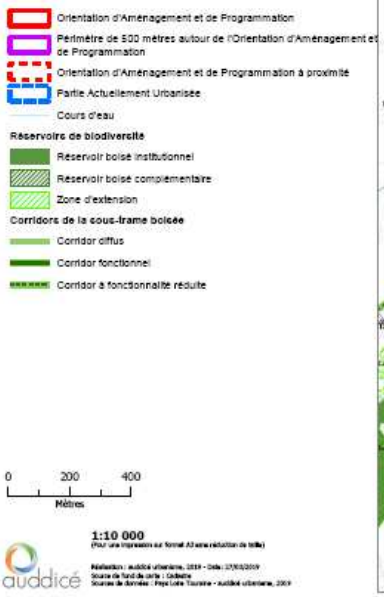
1:10 000

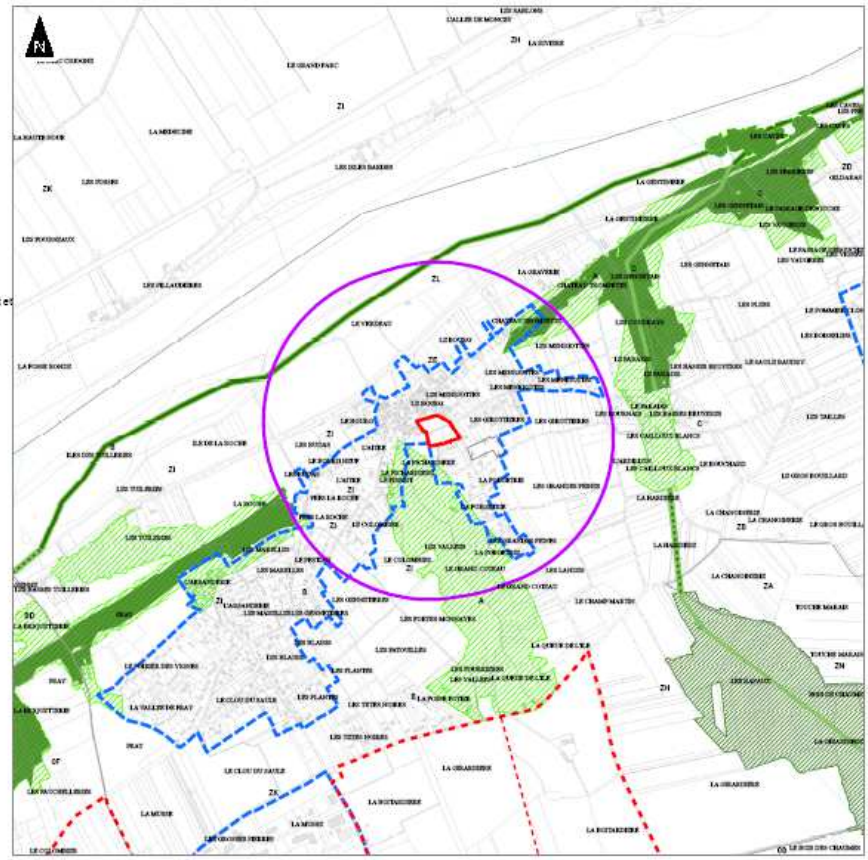
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat



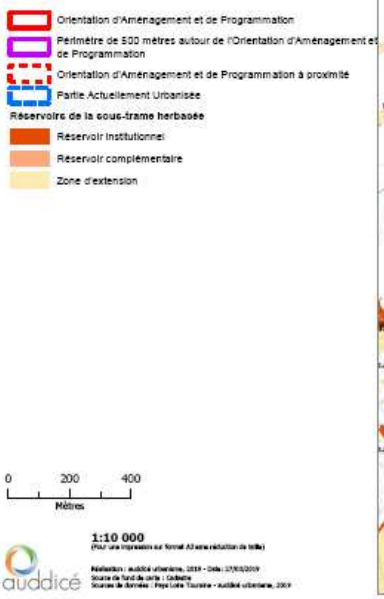


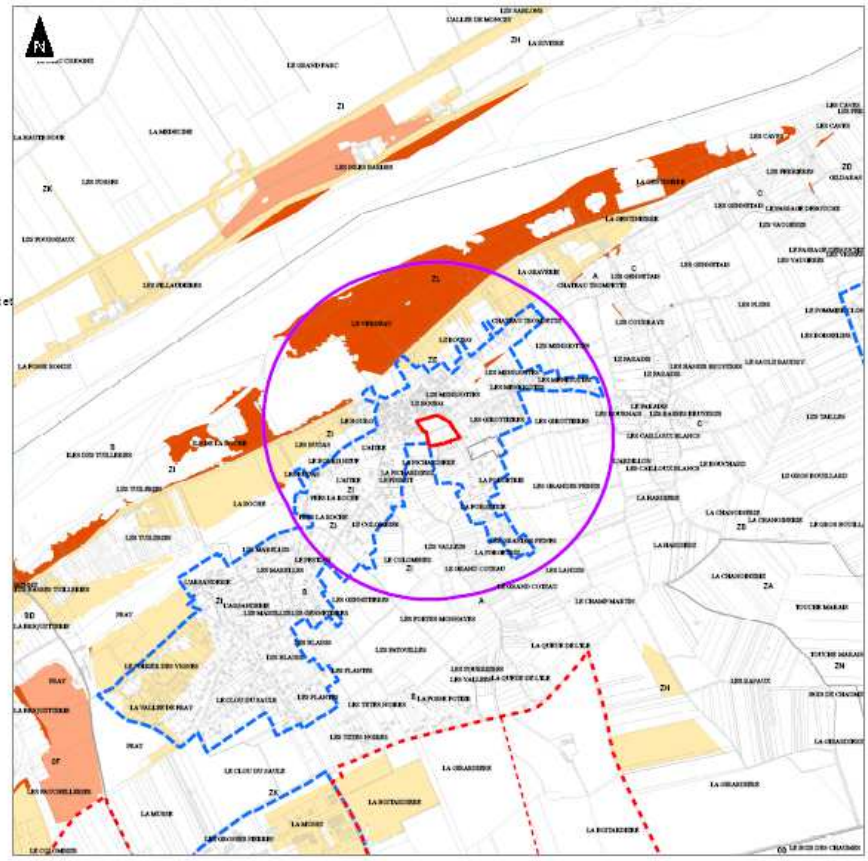
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat



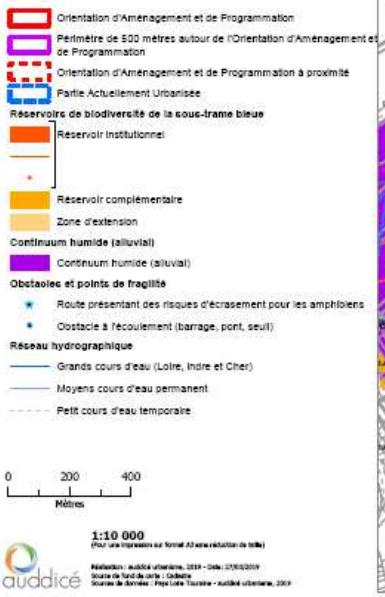


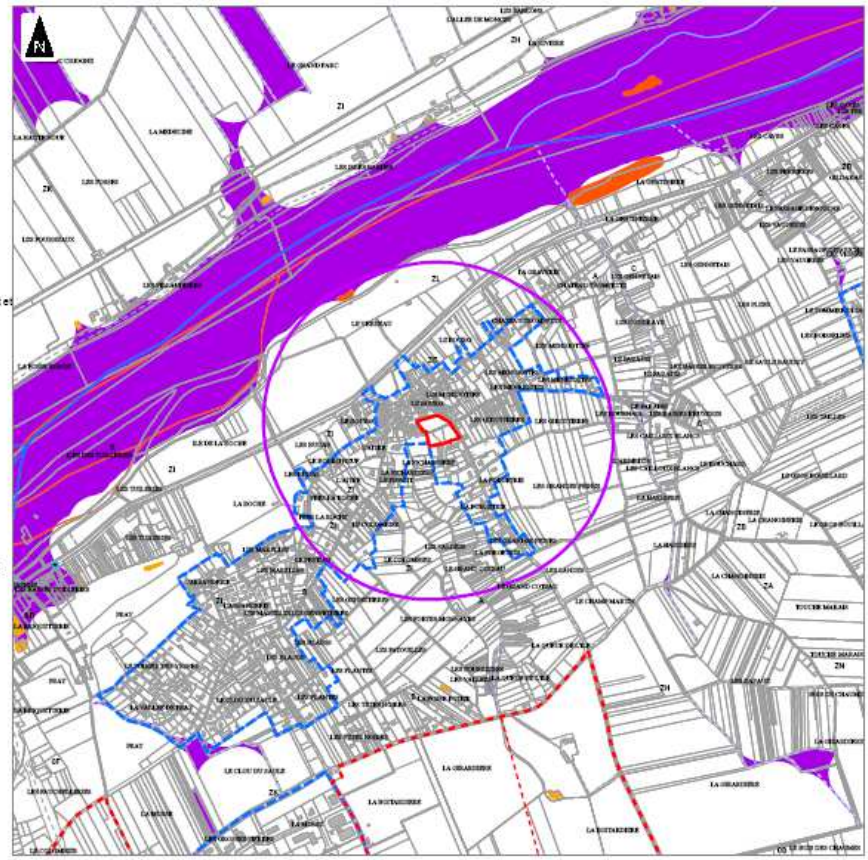
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat



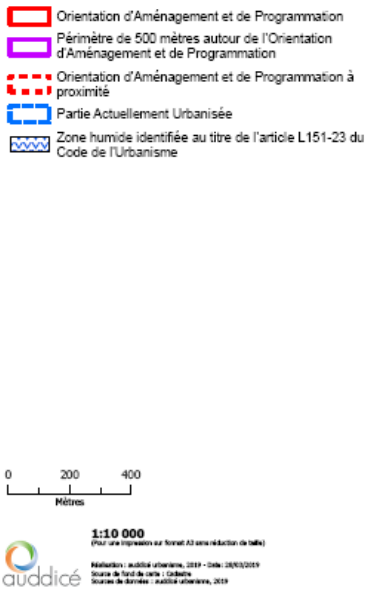


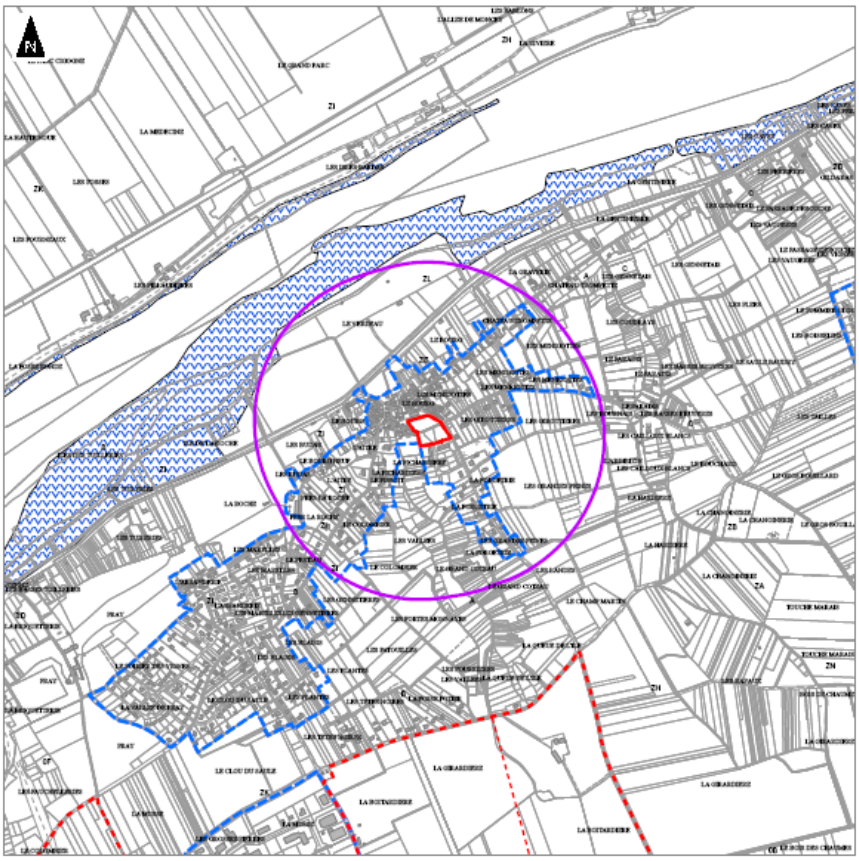
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat





Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

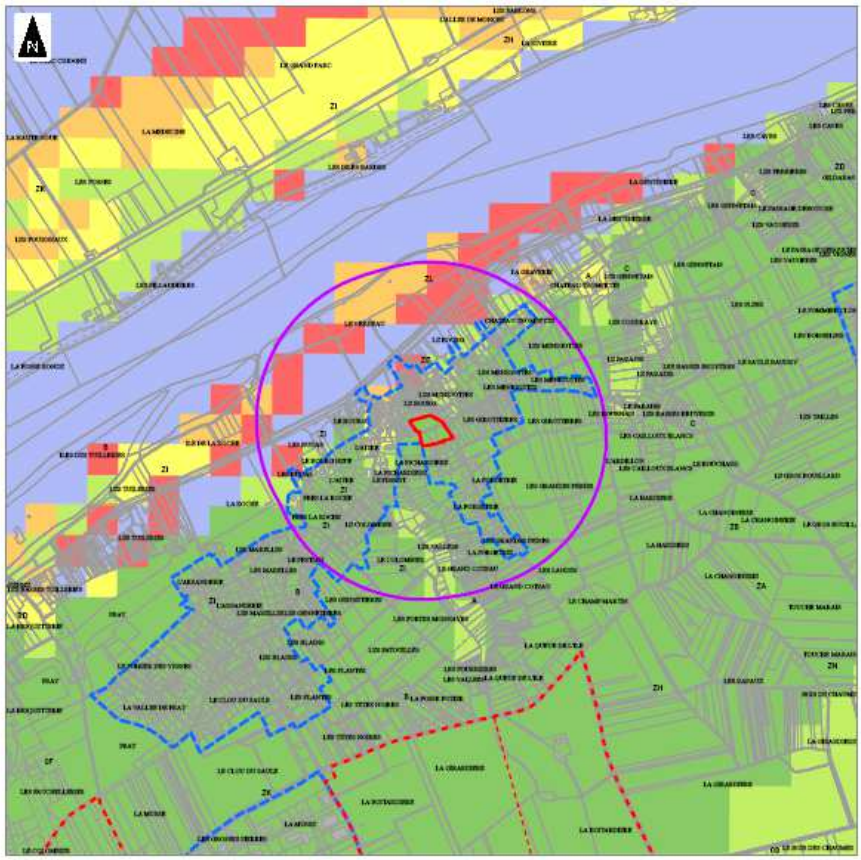
Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

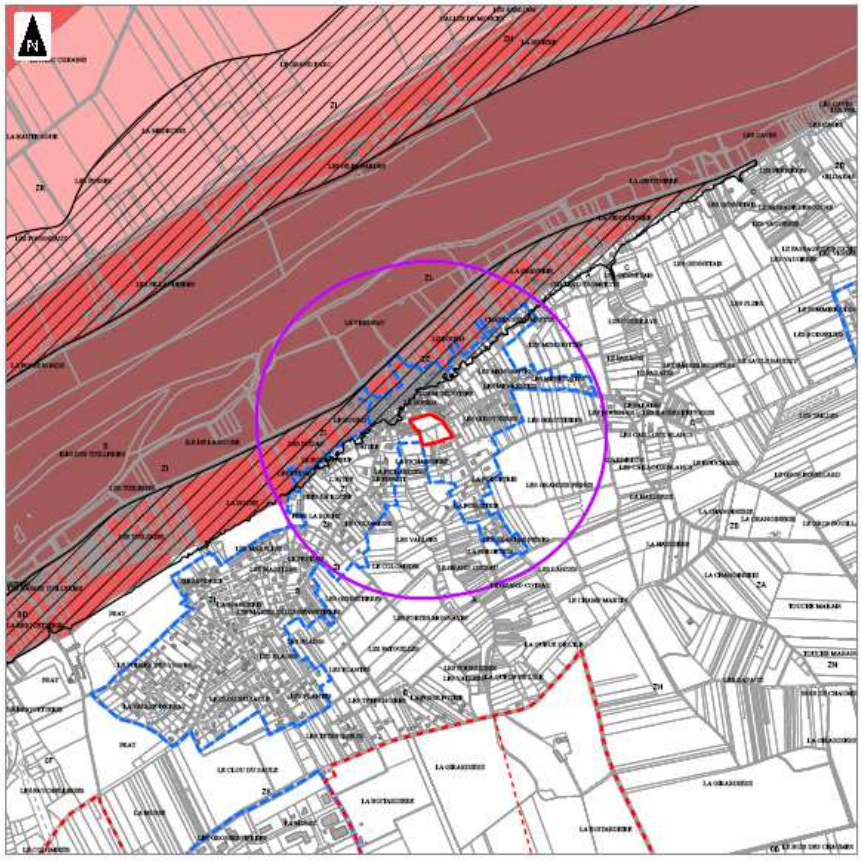
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé

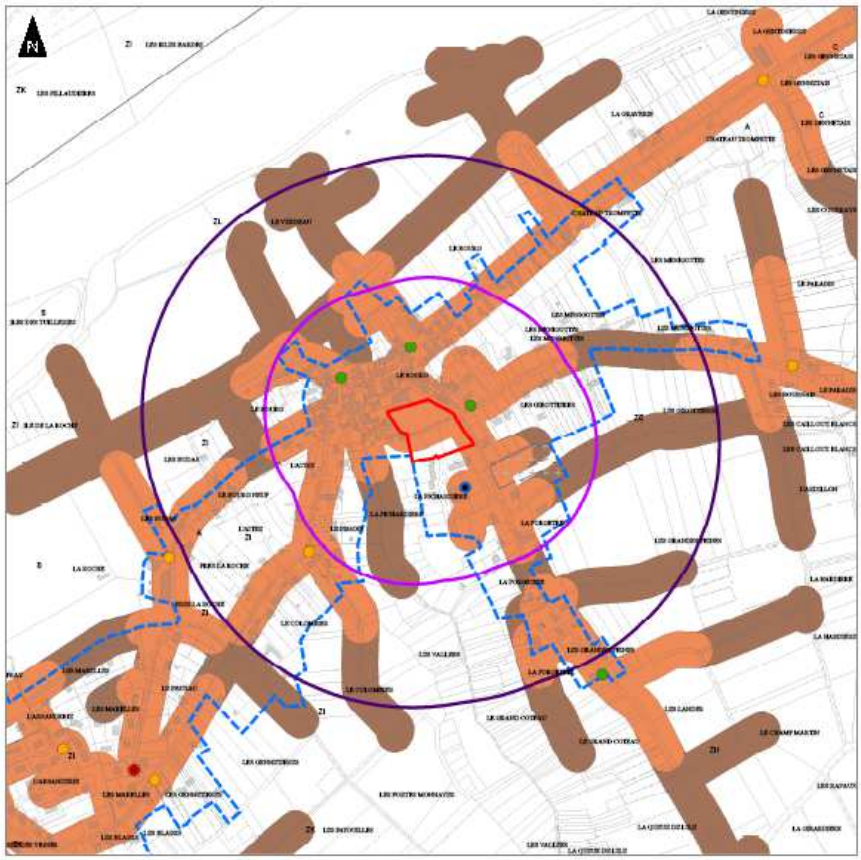


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:5 000

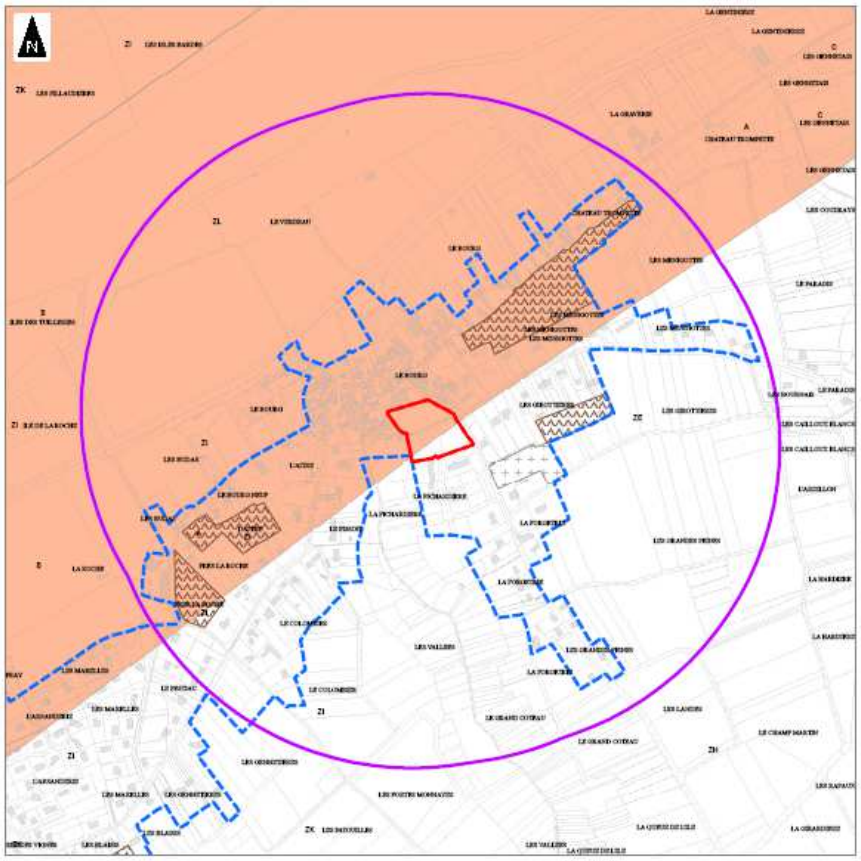
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation CHARGE - CHA-OAP1

Nom de l'OAP : LA FORGETRIE
Surface en hectares : 0,83 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

A Chargé / Saint Règle - OAP2 - La Boitardière Est

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine.	L'OAP génère une consommation d'espace en extension d'un ensemble aggloméré. Il ne s'agit donc pas d'une opération de mitage urbain. Son urbanisation sera réalisée en deux phases afin de respecter un aménagement progressif et réaliste.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,35 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site. Le massif forestier situé au Sud sera préservé afin de limiter l'impact sur la biodiversité lié à l'aménagement de ce secteur.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale mais il comprend un secteur archéologique. Le site est actuellement occupé par un espace agricole cultivé. La façade Sud de l'OAP est bordée par un boisement au sein duquel sillonne l'Amasse.	L'aménagement du site devra conduire au maintien du merlon paysager existant au Nord afin de préserver les interfaces des nuisances sonores et visuelles. Un traitement paysager de la façade Est et d'une partie de la façade Ouest contribuera à une meilleure insertion paysagère des opérations.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	L'OAP se situe à cheval entre les communes d'Amboise, de Chargé et de Saint-Règle. Le site est accessible depuis la rue des têtes noires au Nord et par la rue de la Forgetrie à l'Est, il est traversé par l'allée du Feuillet. Il se situe en bordure de la Loire à Vélo.	Trois accès sont prévus sur la frange Ouest afin de connecter l'OAP aux dessertes existantes sur zone. L'allée du feuillet constitue une voie de circulation traversante et sera donc maintenue.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	De nombreuses entreprises se situent à proximité. Non loin du site se trouvent la Poste, un hôtel et une pizzeria.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Phaser l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Boitardière
- Qualifier les espaces vus et partagés de la zone de la Boitardière

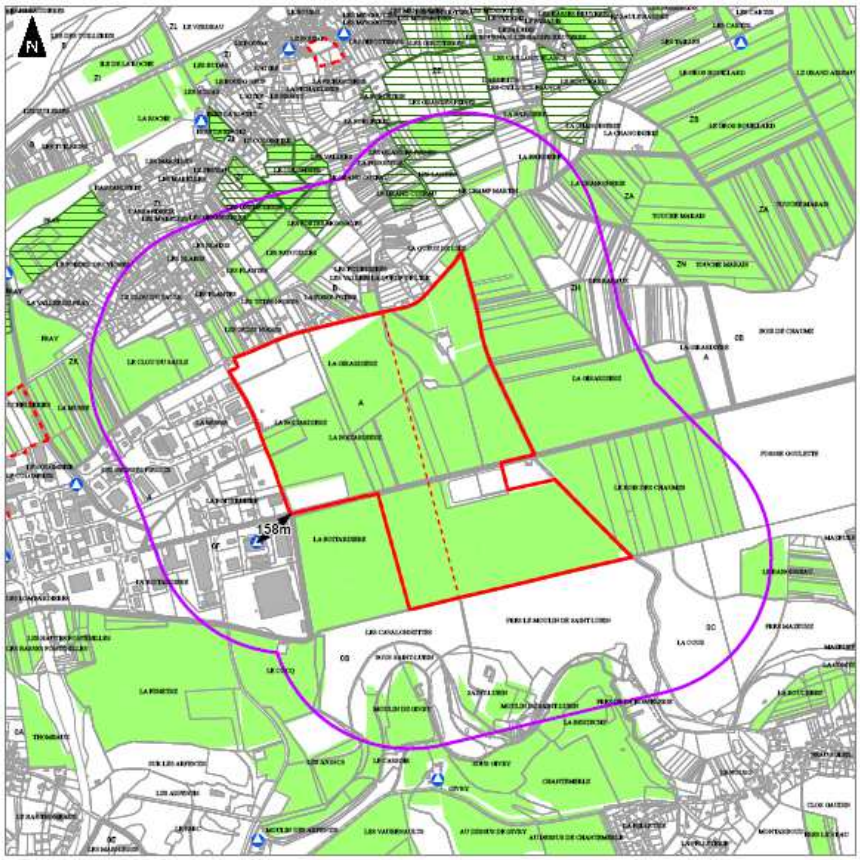
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:11 000

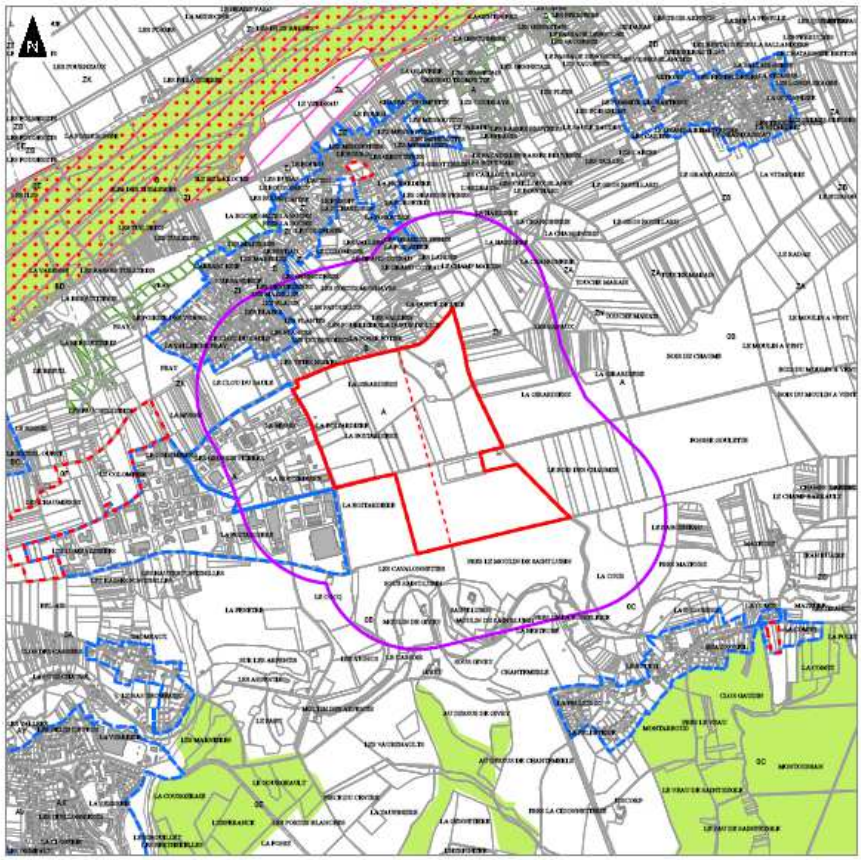
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



0 200 400
Mètres

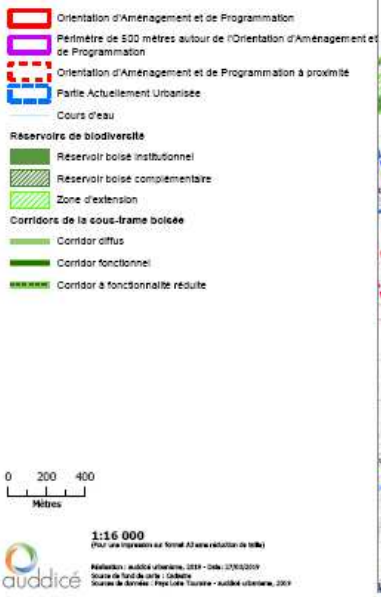
1:16 000

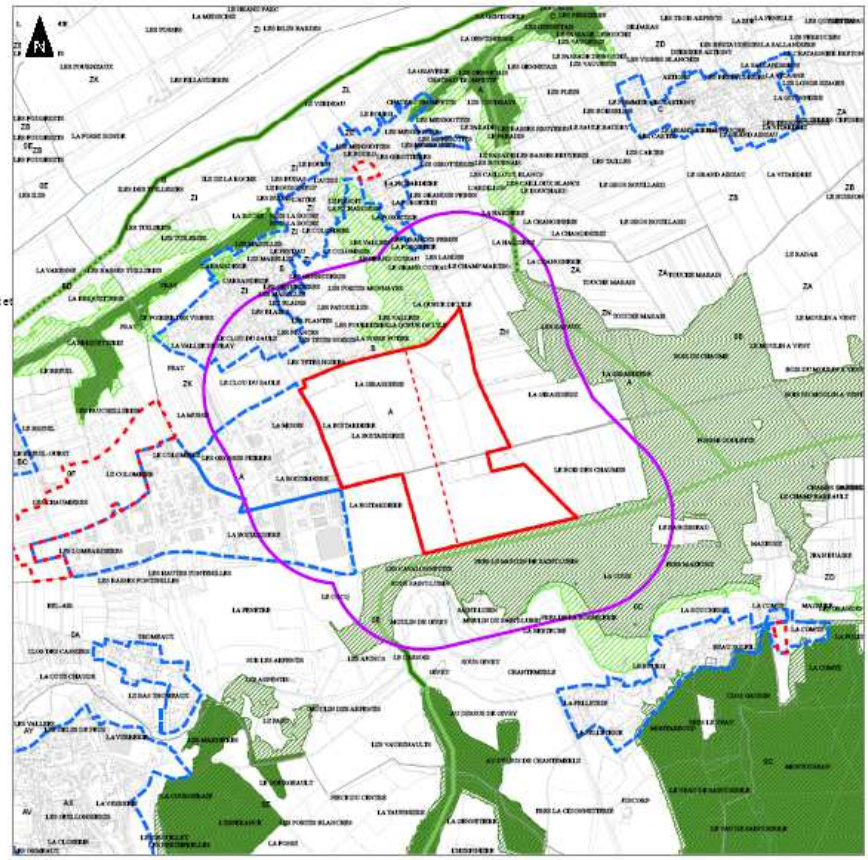
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique



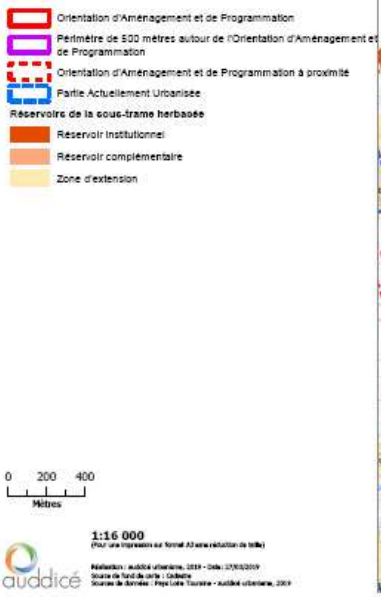


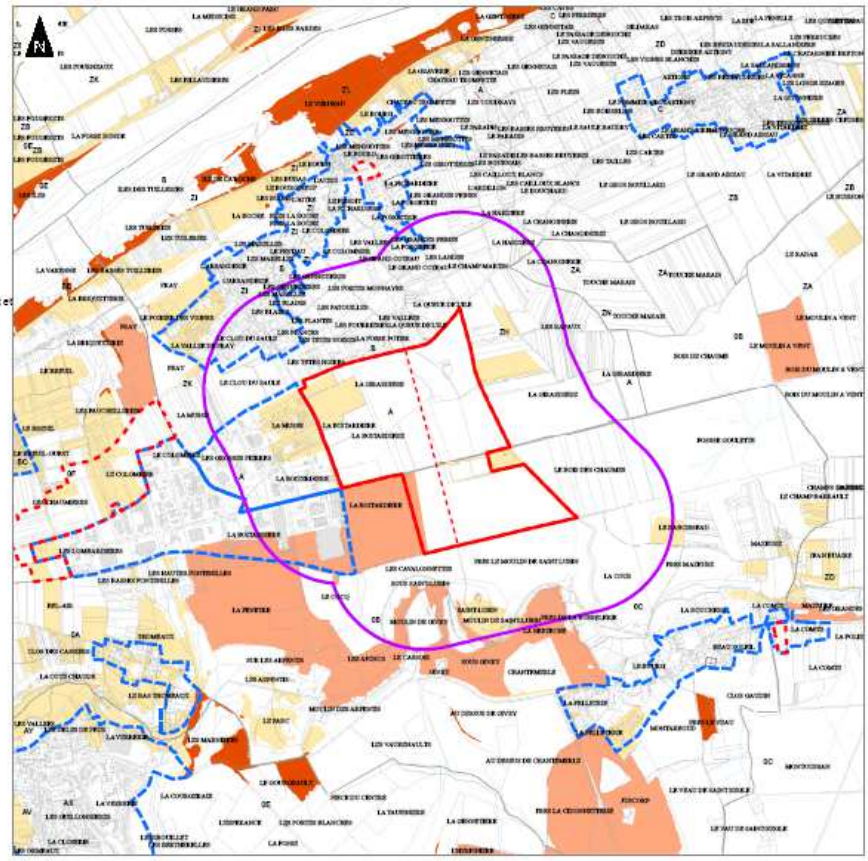
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique



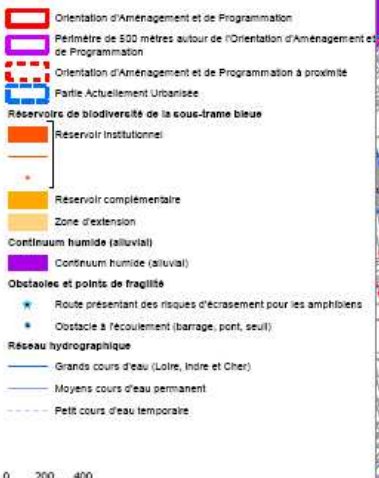


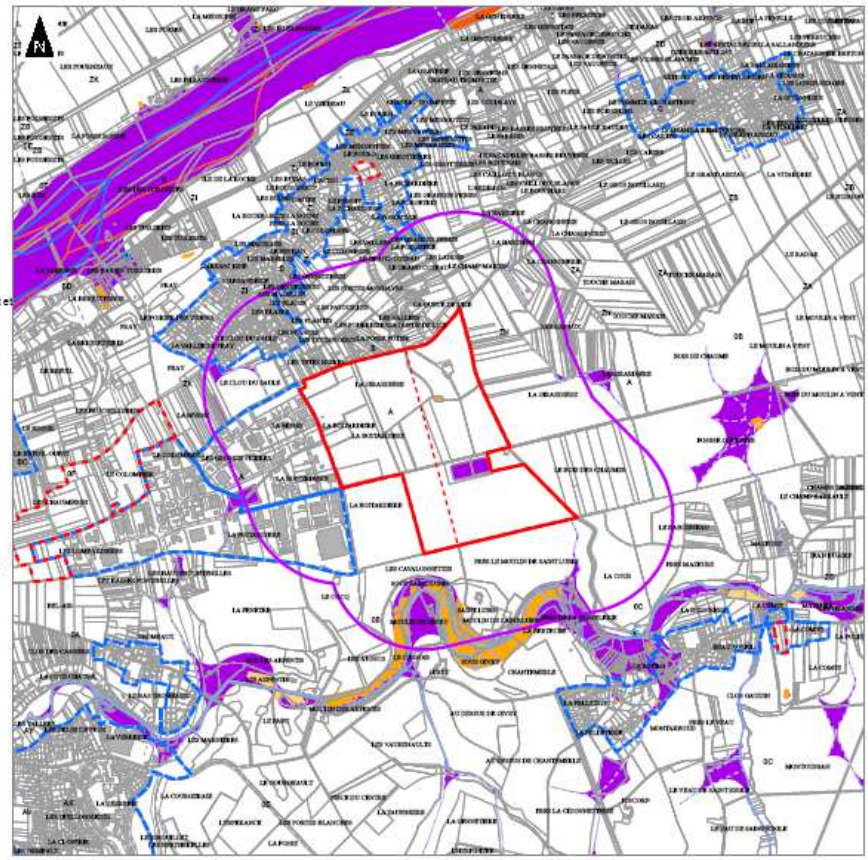
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique



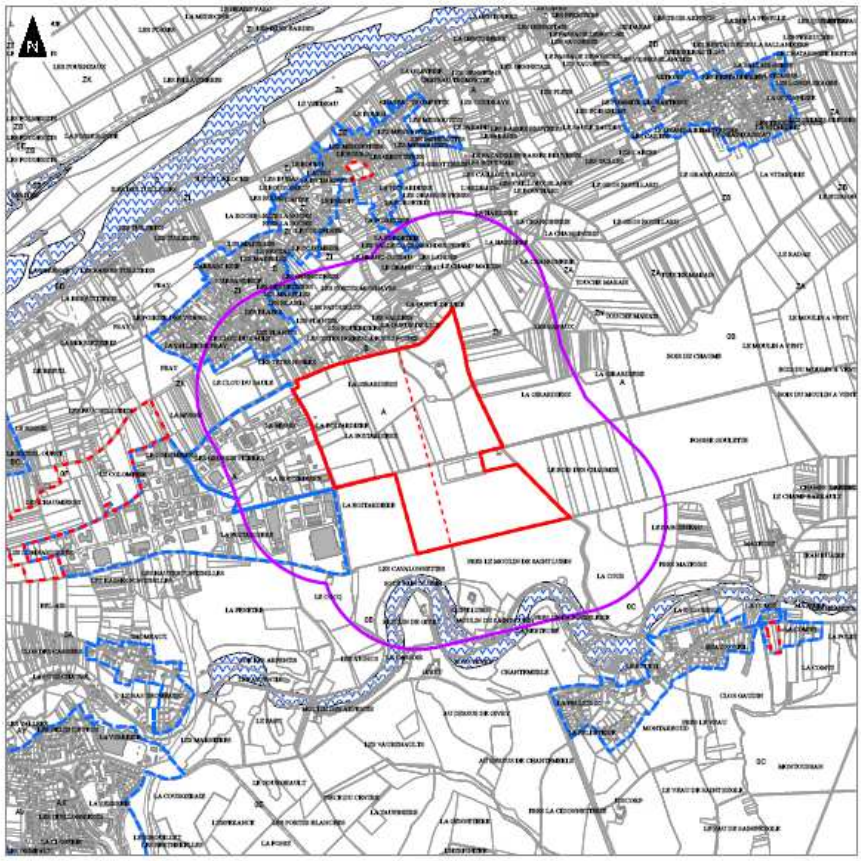


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique

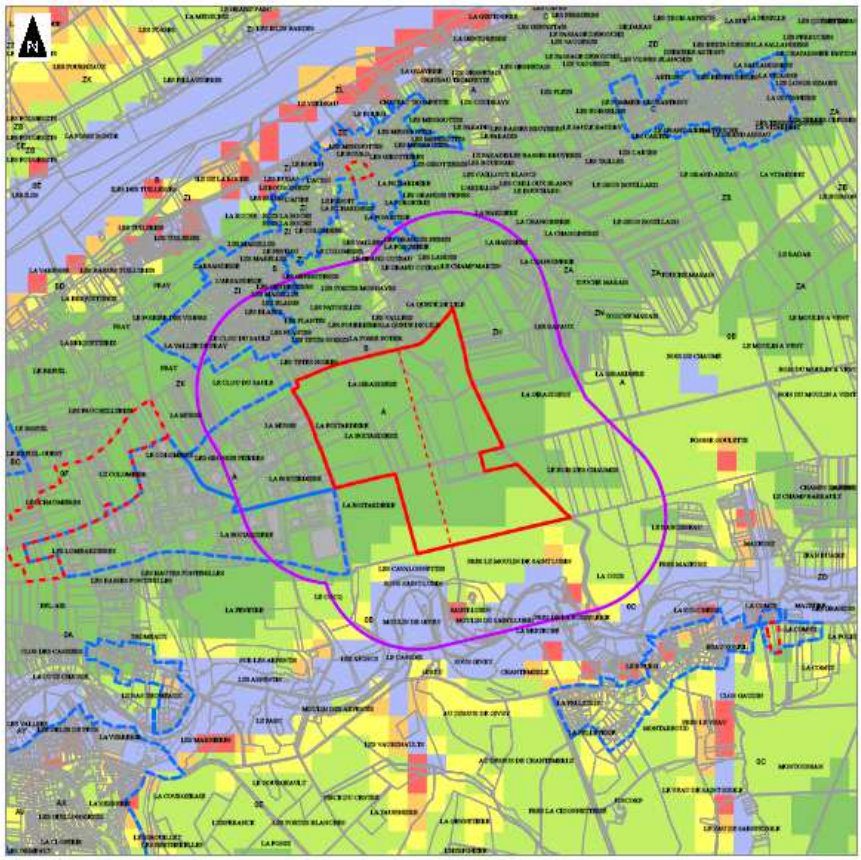


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:16 000

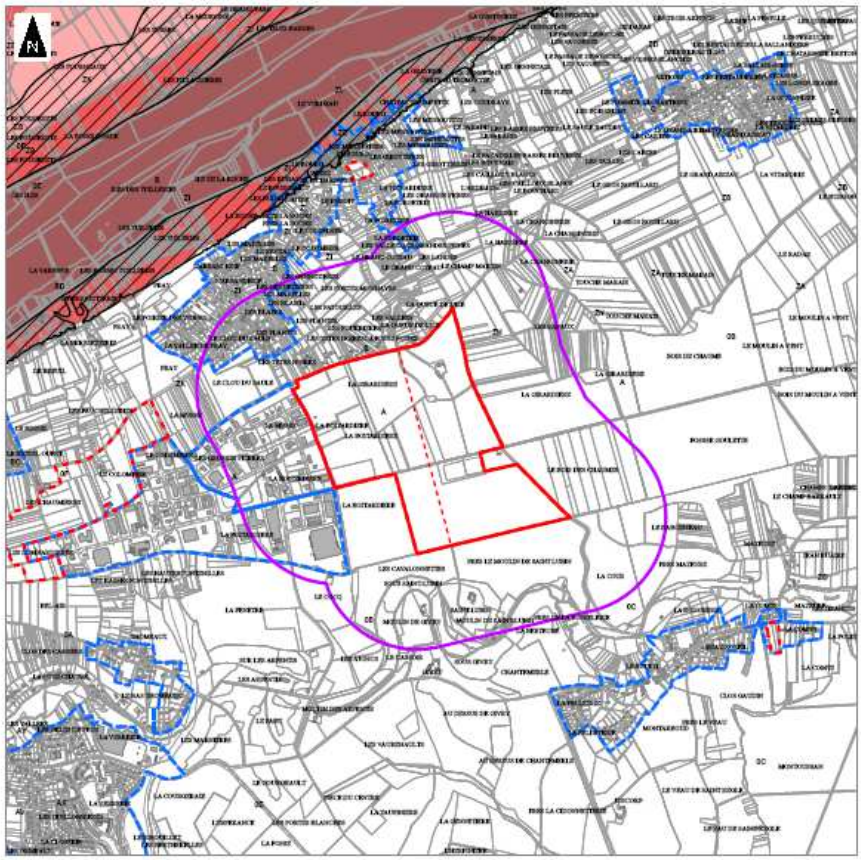
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:16 000

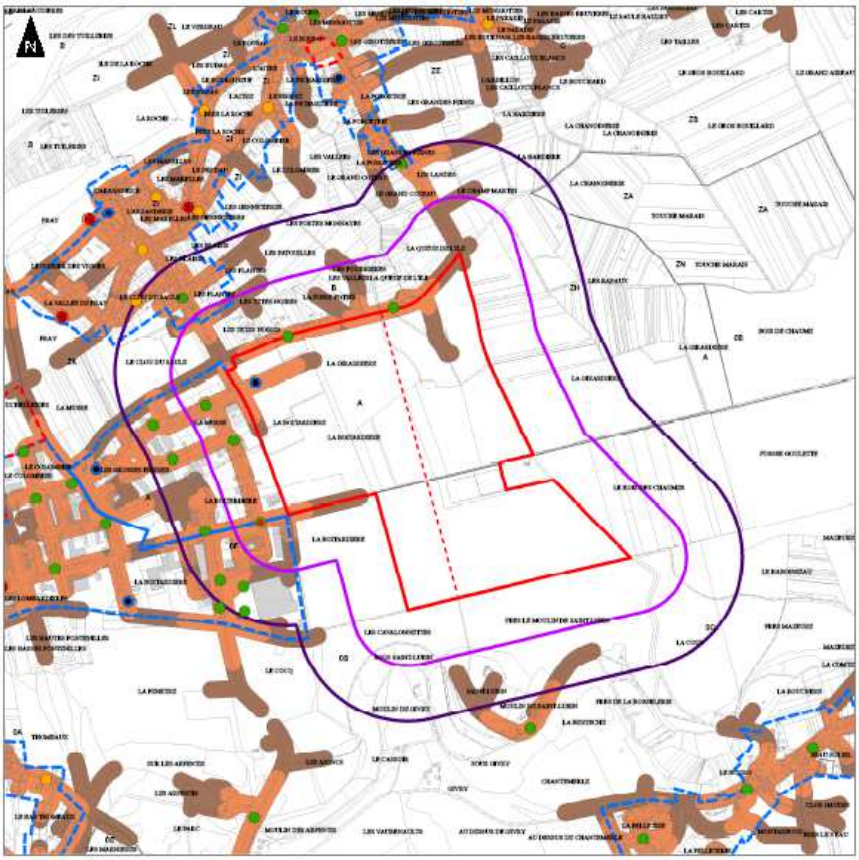
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- Indisponible : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:11 000

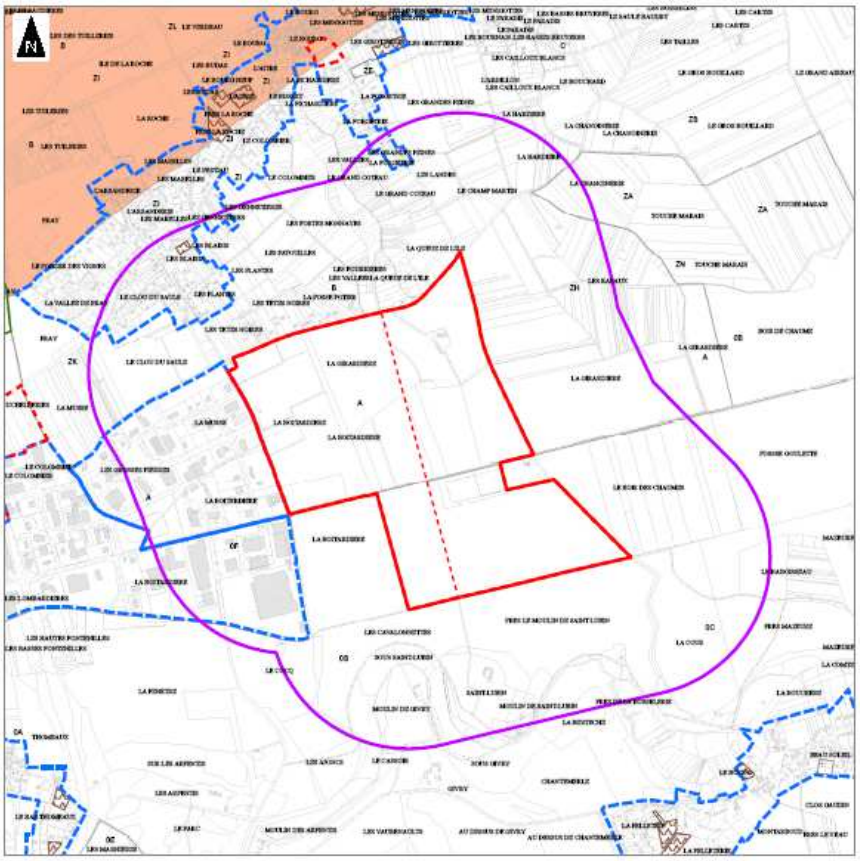
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation CHARGE / SAINT REGLE - CHA-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOITARDIERE EST
Surface en hectares : 85,28 ha
Type : Zone à vocation économique



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:11 000

auddicé

A Limeray - OAP1 - Route de Saint-Ouen

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site se trouve au sein d'un espace boisé intégré à la trame verte urbaine locale de moindre intérêt écologique. Ce bosquet constitue l'un des deux derniers points de connexion entre le réservoir de biodiversité (massif forestier) situé au nord de la route de Saint-Ouen-lès-Vignes et les boisements présents le long de la RD1.	L'urbanisation de ce secteur risque de fragiliser ce corridor intra-urbain. Toutefois, le maintien et la protection d'une bande boisée assure une préservation de cette continuité écologique.
	Sensibilité forte	Incidence modérée
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques. La parcelle est boisée, faiblement lumineuse et légèrement en pente.	Le caractère naturel et boisé du site sera maintenu sur les limites Ouest et Sud de l'OAP, ce qui permettra de masquer la vue sur le bassin et d'atténuer les co-visibilités depuis les pavillons situés au Sud. Les constructions principales devront comprendre au minimum un pignon implanté sur la route de Saint-Ouen-les-Vignes afin de maintenir les boisements en fond de parcelle.
	Sensibilité forte	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le terrain est accessible depuis la route de Saint-Ouen-les-Vignes. Il se trouve à 800 m de la RD1, axe structurant du territoire d'Est en Ouest et à 2 km de la gare de Limeray.	Les accès ne sont pas encadrés par l'OAP.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site se trouve à 800 m de la mairie et du centre-bourg. Aucun commerce, service ou équipement se ne situe à proximité immédiate.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

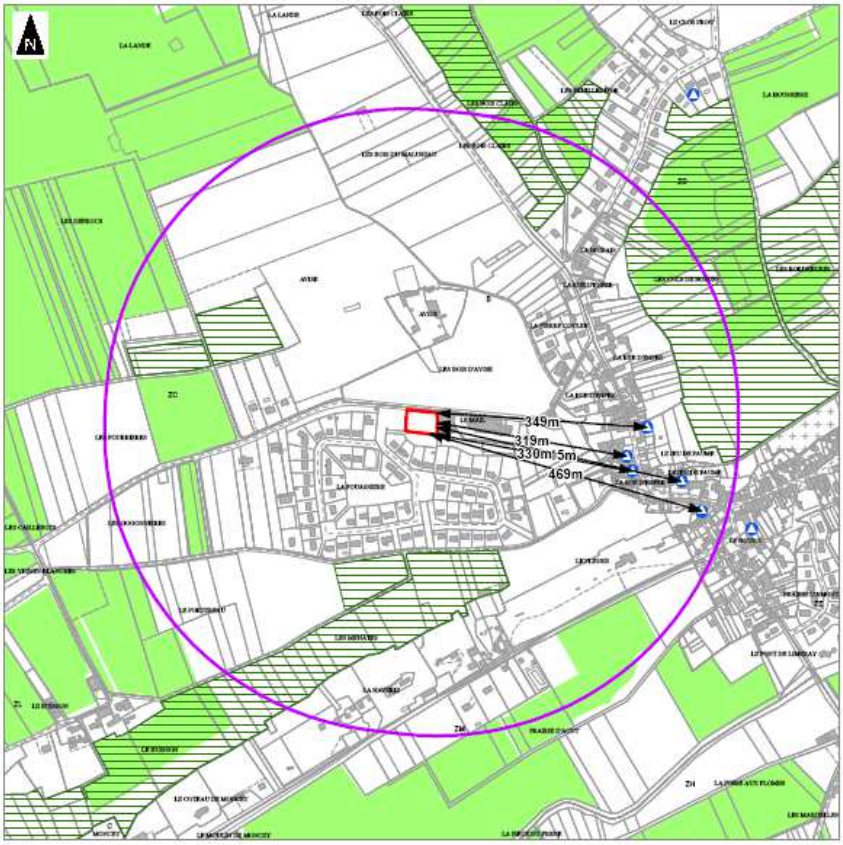
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

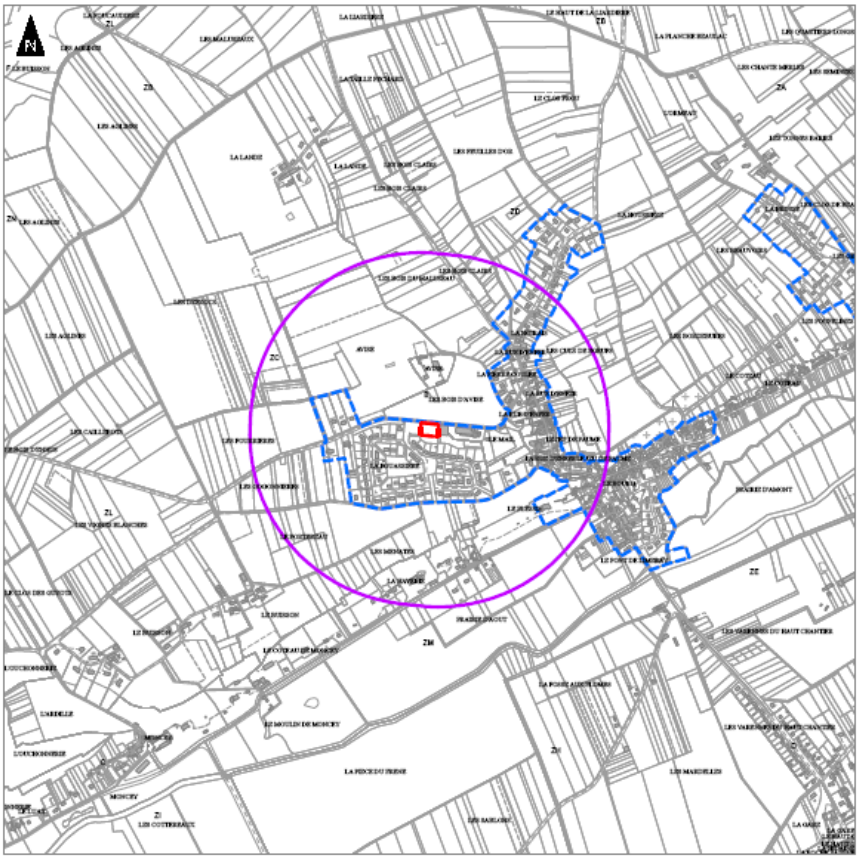
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée



0 200 400
Mètres

1:9 000

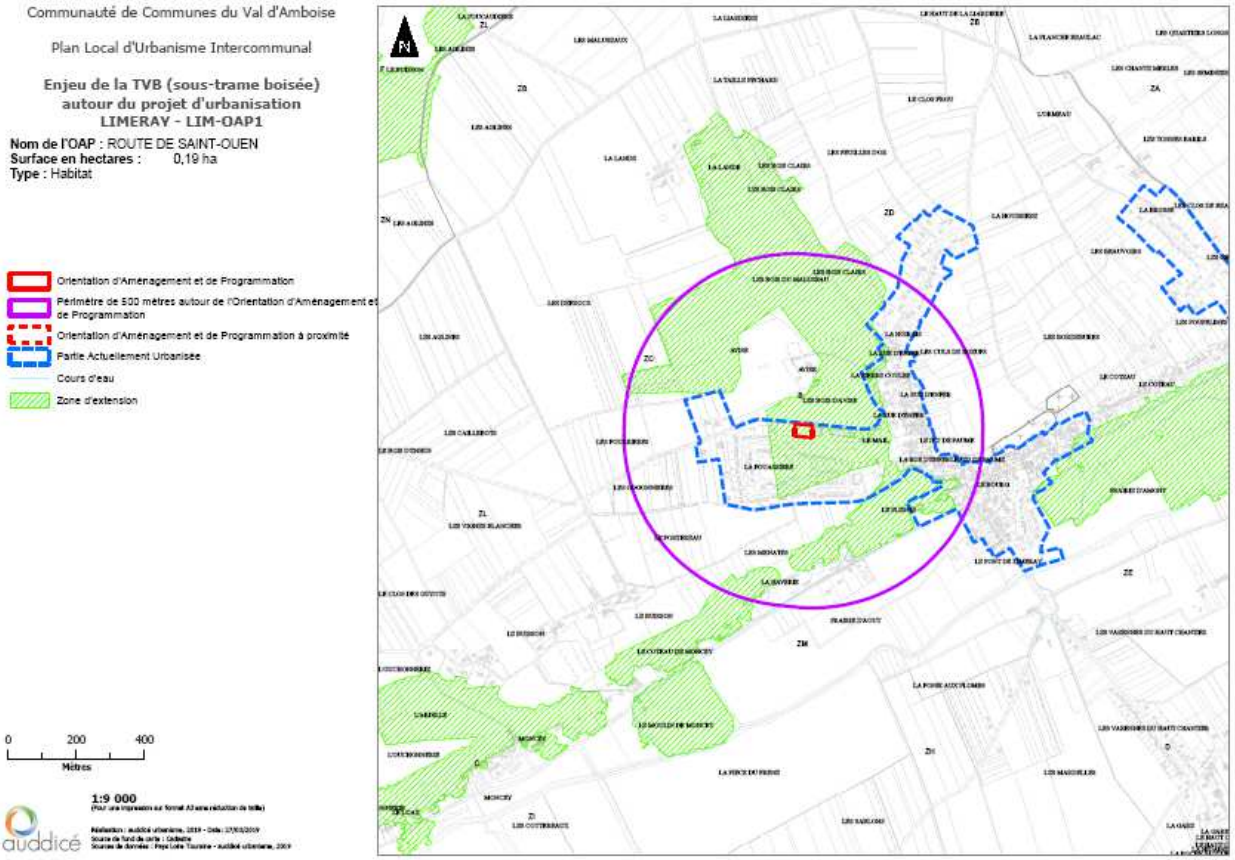
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat

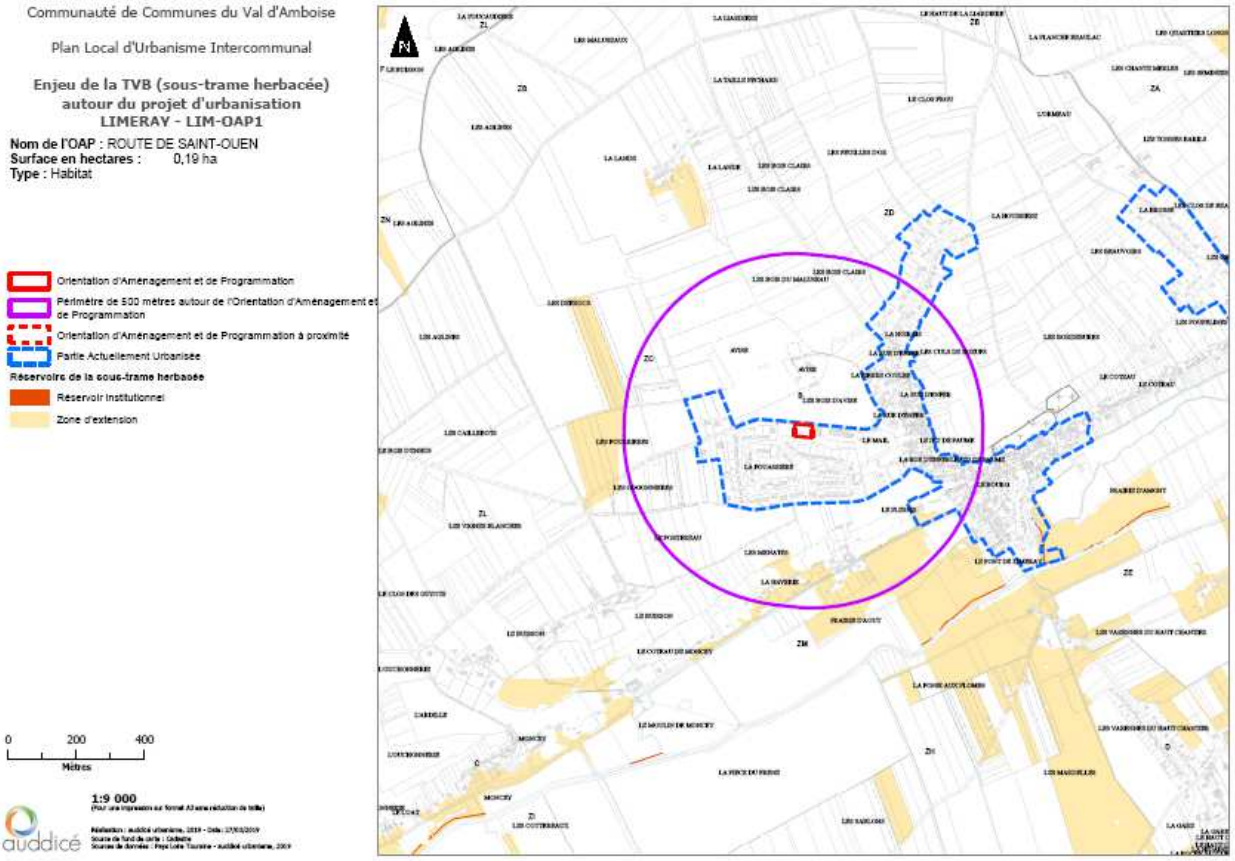


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat

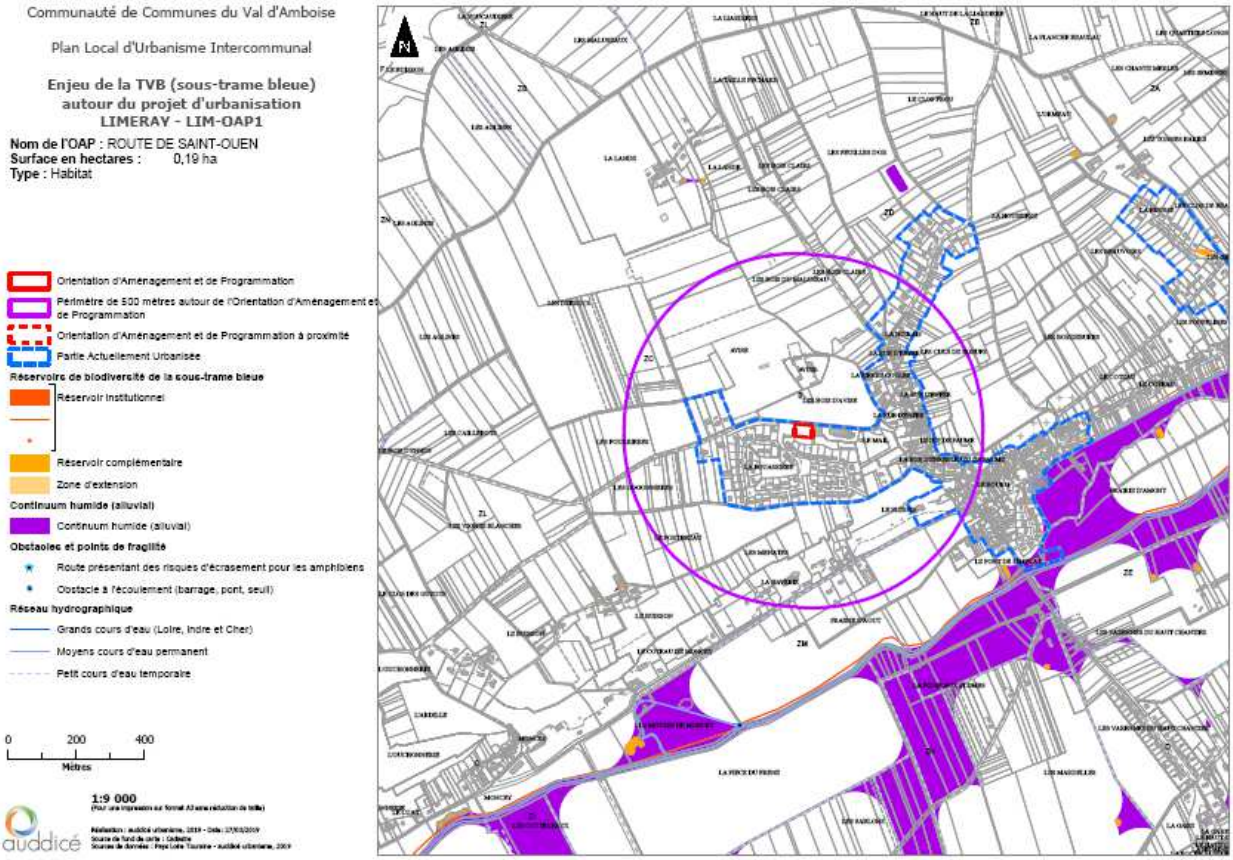


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat

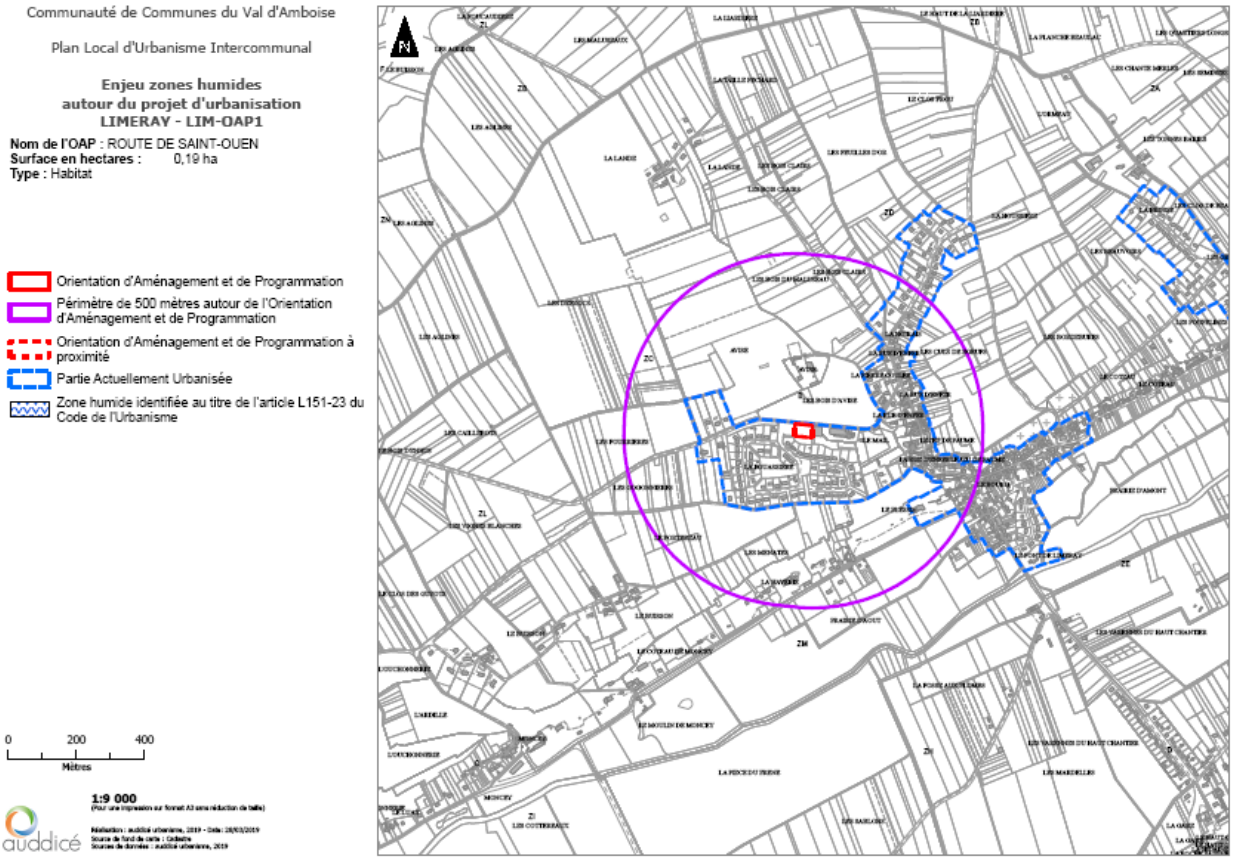


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

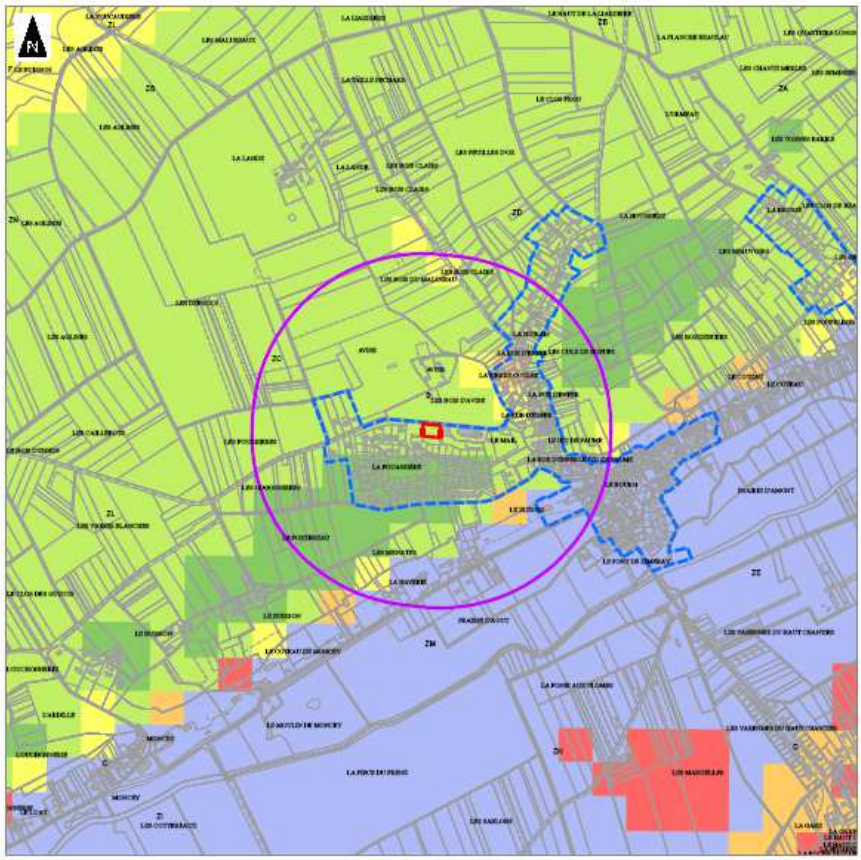
Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

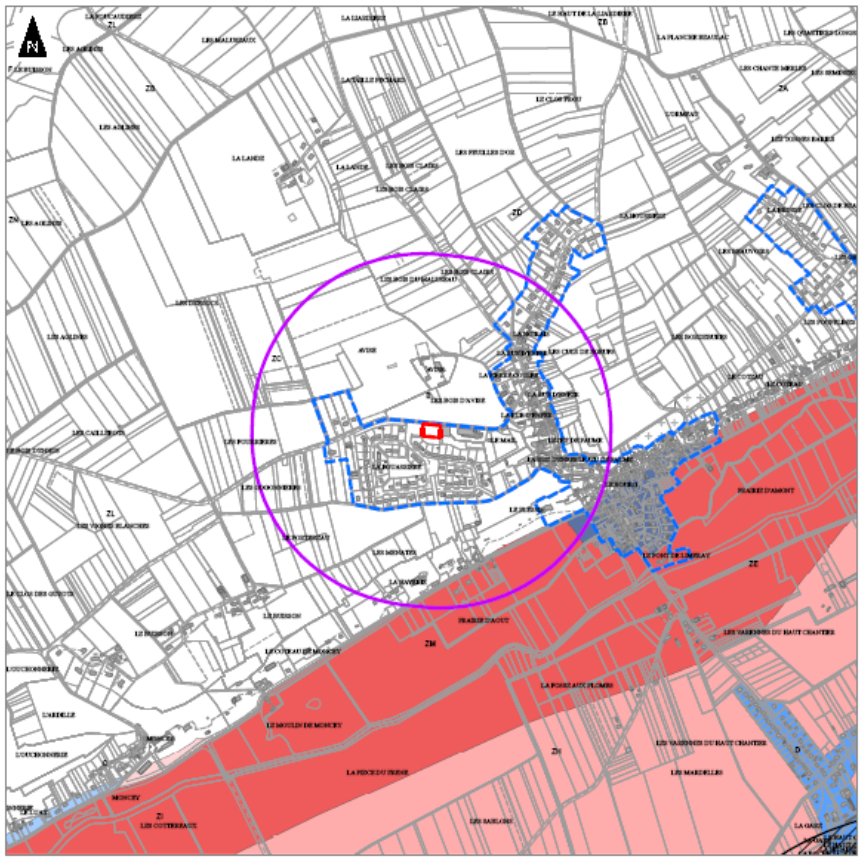
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

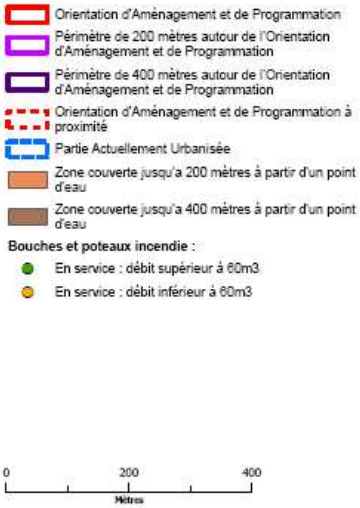


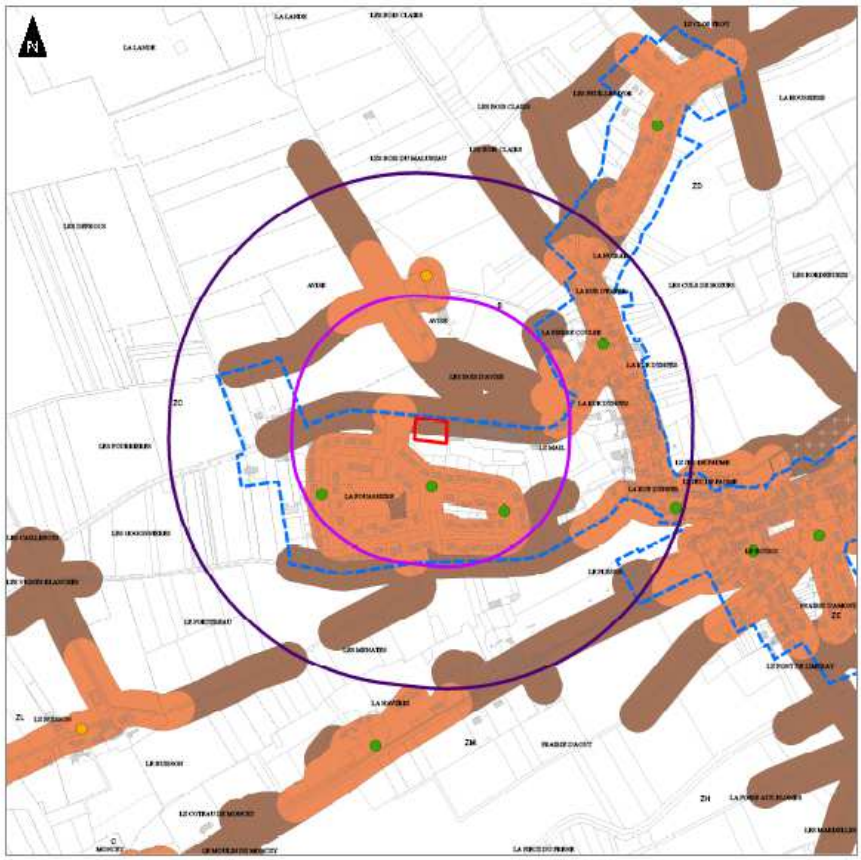
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat



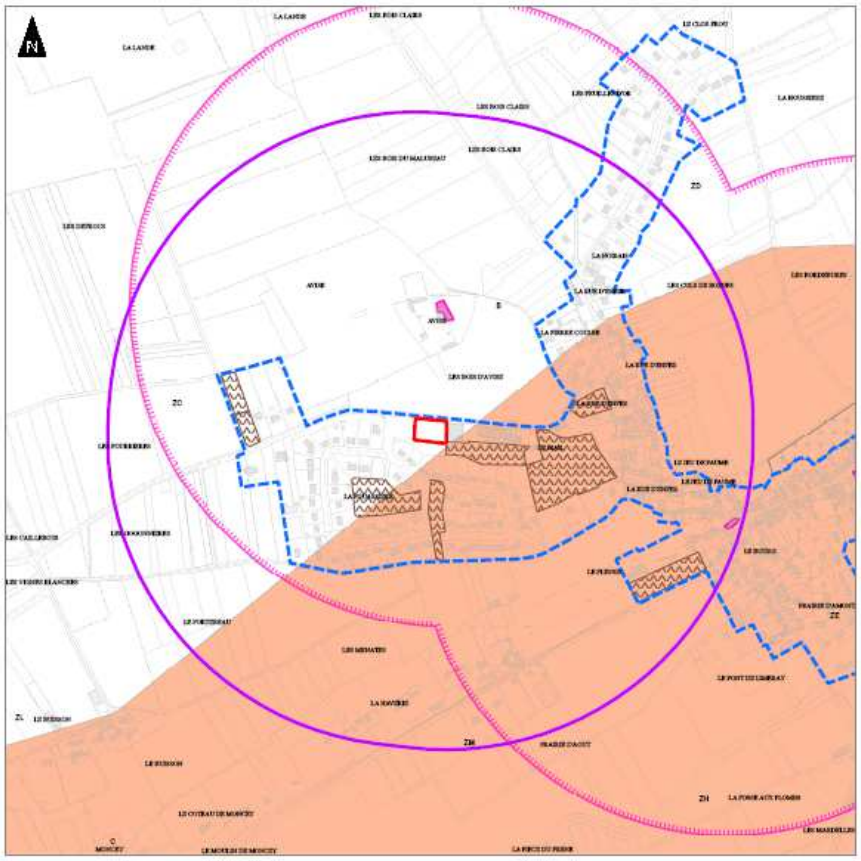


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation LIMERAY - LIM-OAP1

Nom de l'OAP : ROUTE DE SAINT-OUEN
Surface en hectares : 0,19 ha
Type : Habitat



A Lussault-sur-Loire - OAP1 - Les Huraudières

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Les parcelles de l'OAP ont une fonction de jardin et sont parsemées de jeunes arbres.	Cette OAP prévoit la réalisation d'une voie de desserte interne avec placette de retournement afin de permettre une densification au cœur du site. Un traitement paysager est envisagé à l'Est du site afin d'assurer une continuité végétale en bordure de voirie tout en assurant l'intimité des opérations au sein de cet espace ouvert.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Les parcelles sont accessibles depuis l'allée des Huraudières. Elle se trouvent à 300 m de la RD751, axe structurant du territoire d'Est en Ouest au Sud de la Loire.	Le chemin piétonnier devra être maintenu dans le but de renforcer les liaisons inter quartiers ce qui favorise l'intégration de l'opération au sein du tissu urbanisé.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Aucun équipement, commerce ou service ne se trouve à proximité immédiate du site. Le site est implanté à 550 m de la mairie.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	Le périmètre de l'appellation Montlouis-sur-Loire chevauche la parcelle 98 de l'opération, il englobe également les habitations au Sud. Le site ne fait l'objet d'aucun usage viticole. Une mise à jour du périmètre de l'AOC semble nécessaire pour tenir compte des dernières évolutions urbaines.	L'opération n'impactera pas d'activités agricole ou viticole.
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

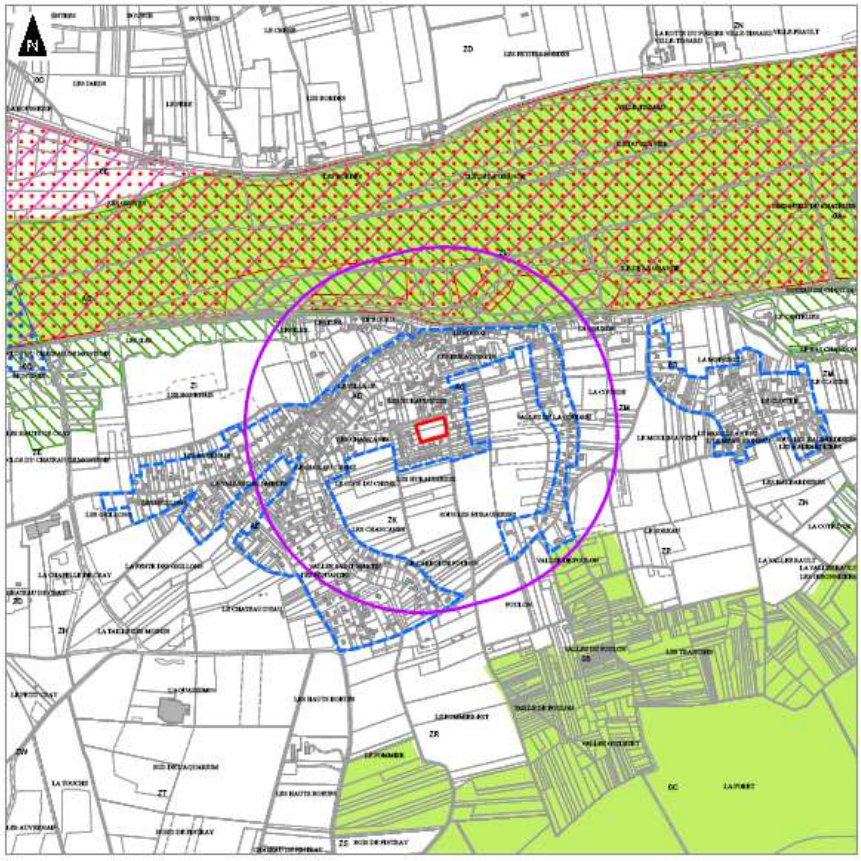
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux "Vallée de la Loire : environs de Montlouis-sur-Loire"
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



0 200 400
Mètres

1:9 000

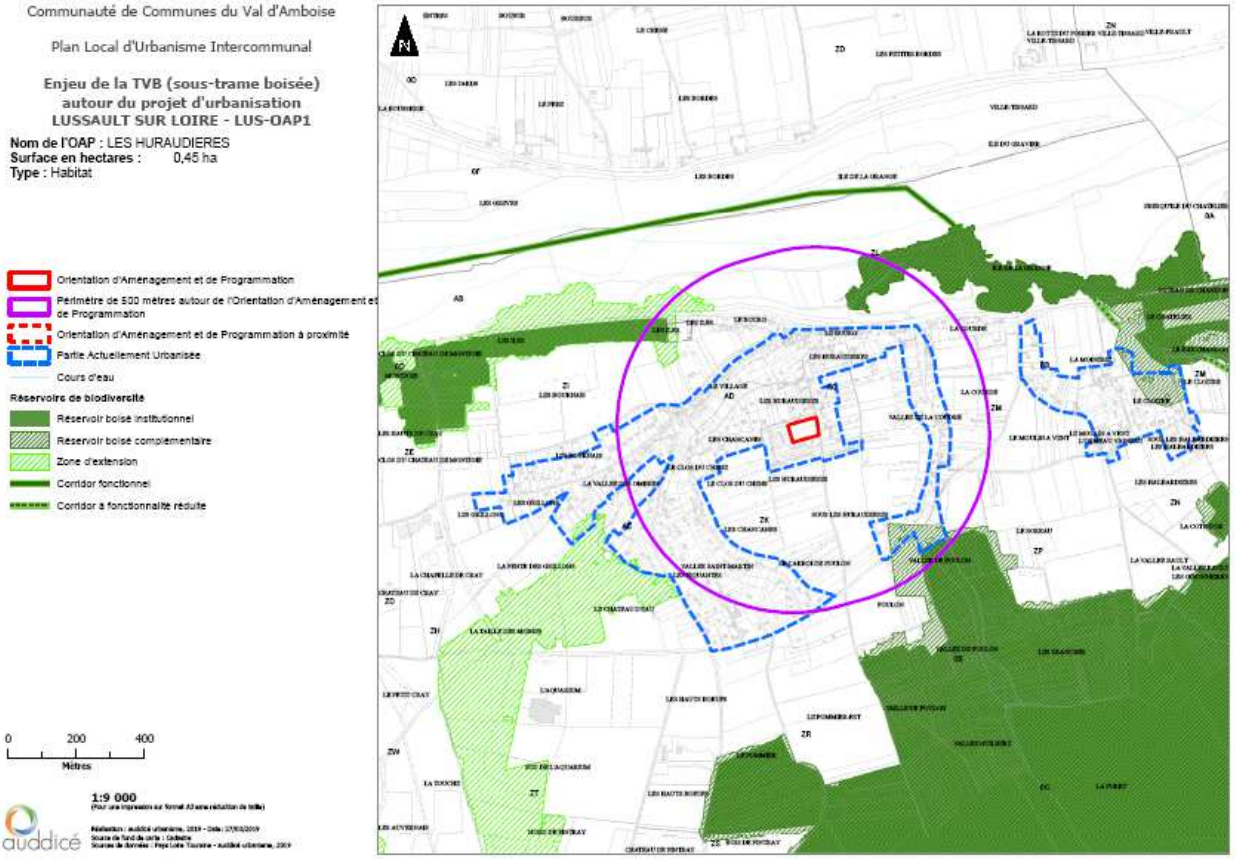
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

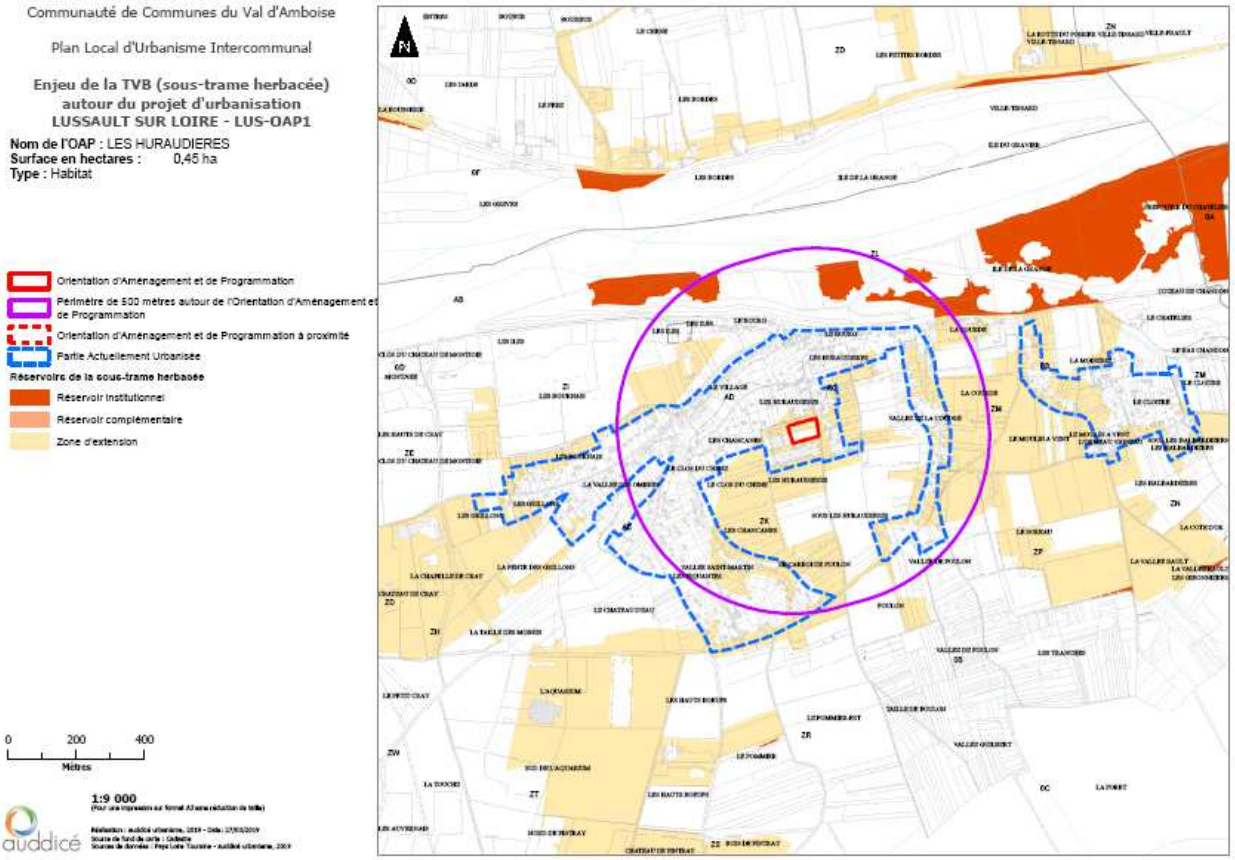


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

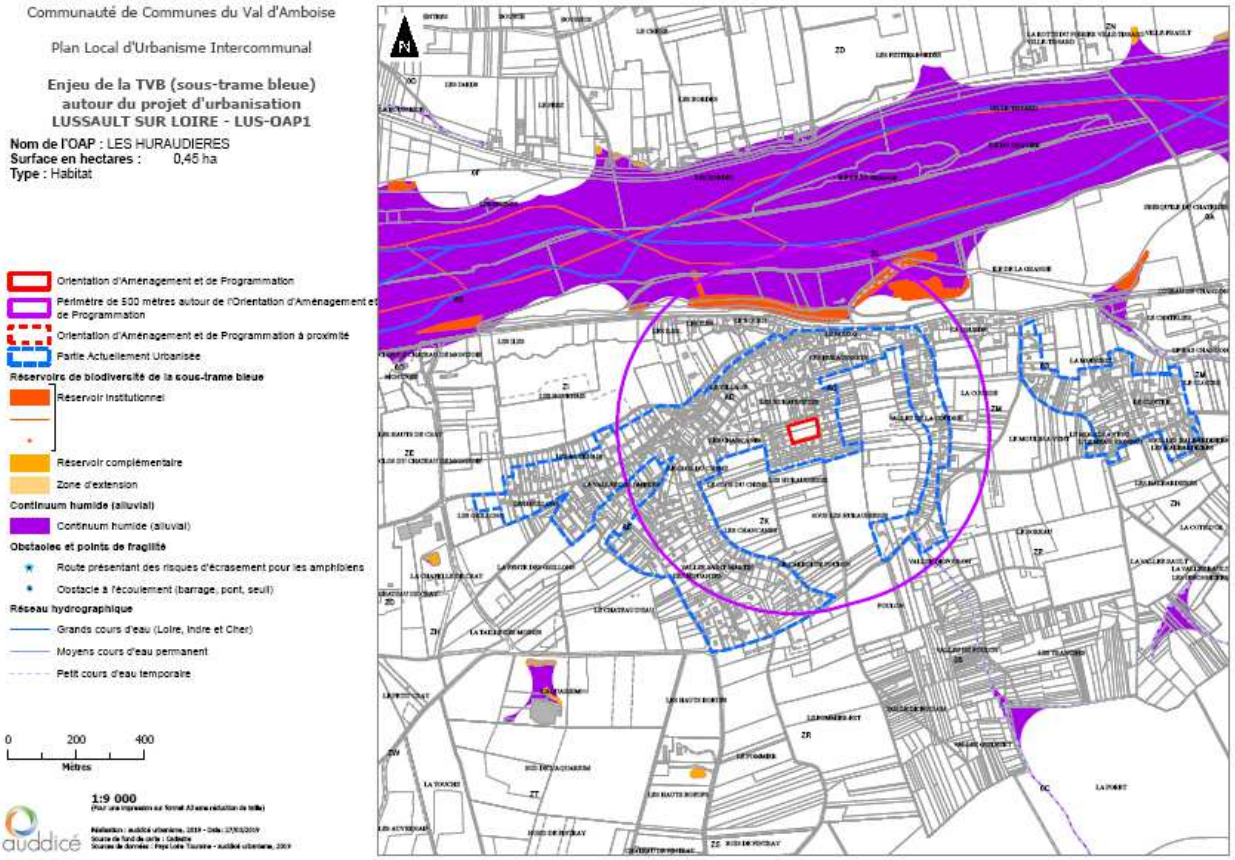


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

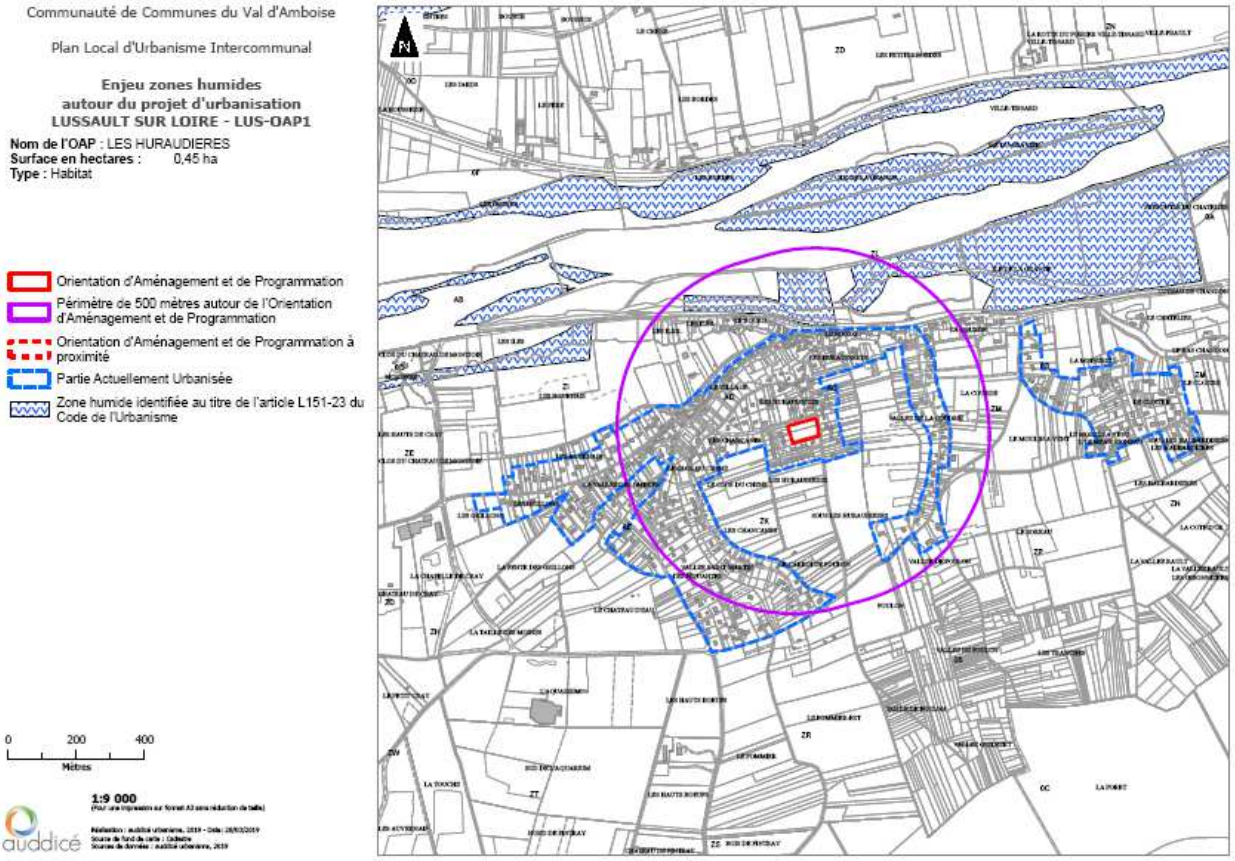


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

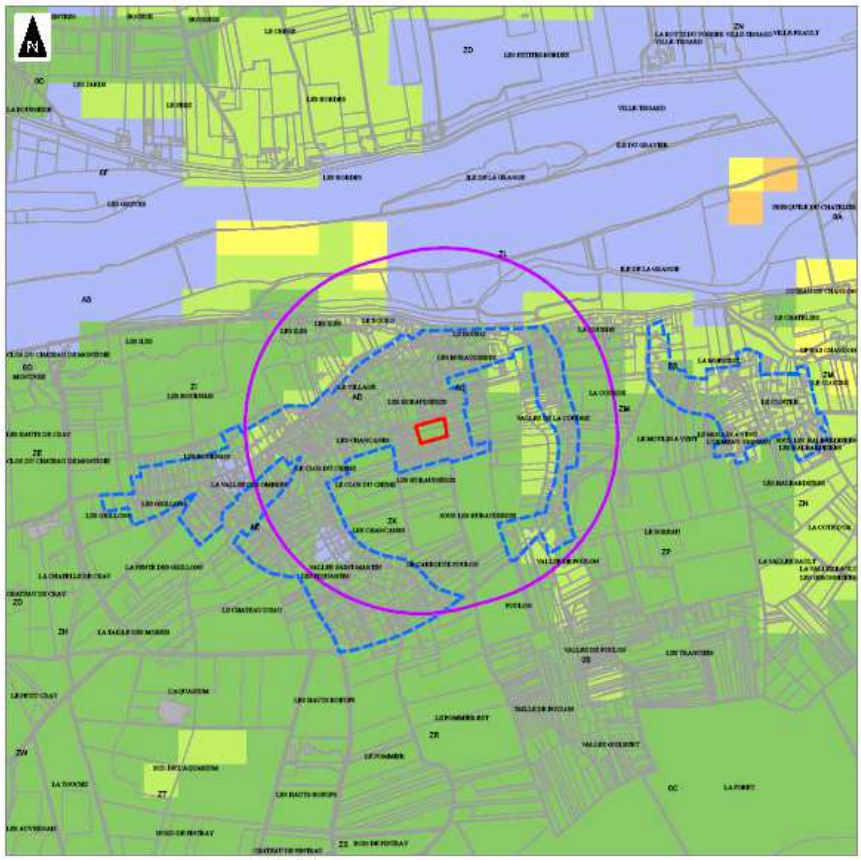


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

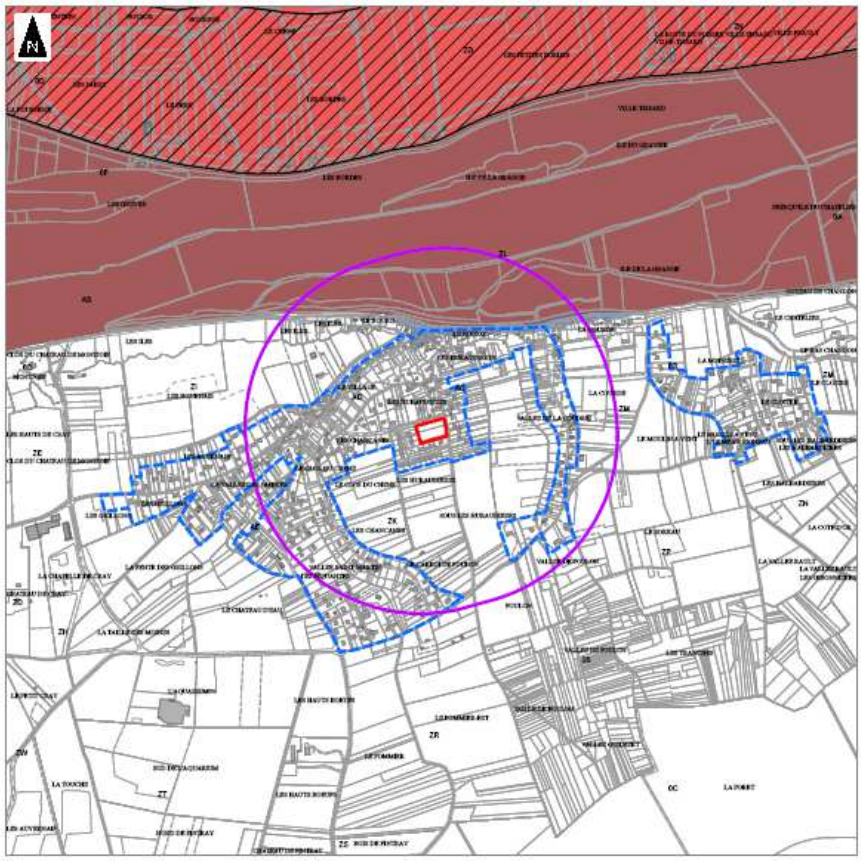


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

0 200 400
Mètres

1:5 000

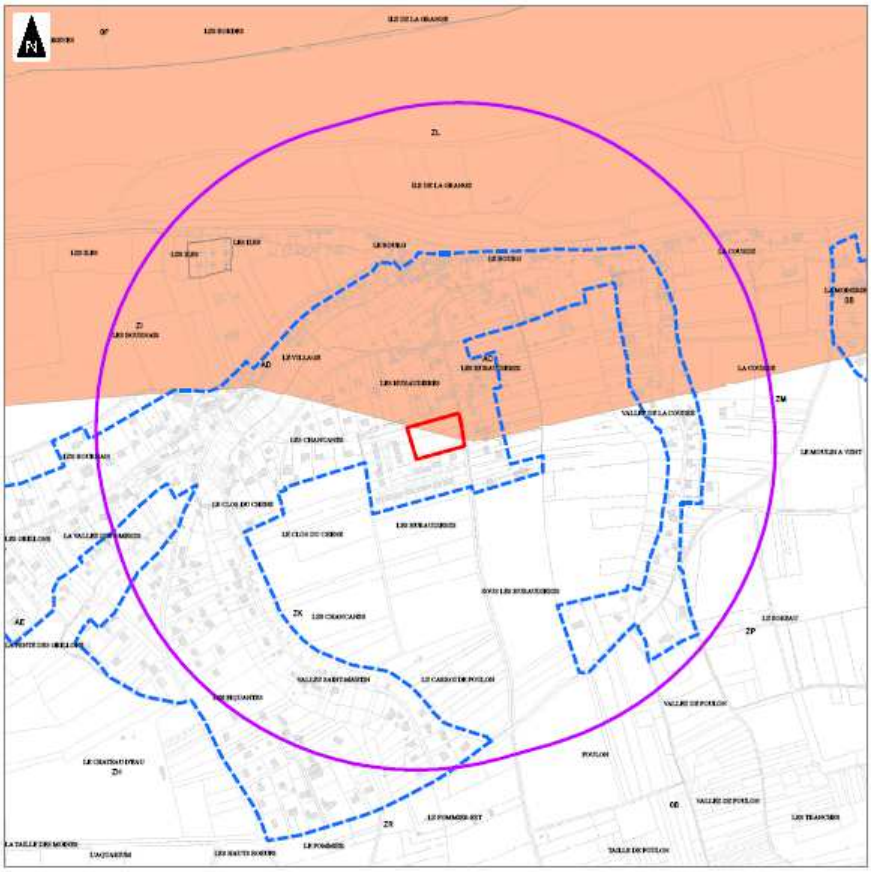
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation LUSSAULT SUR LOIRE - LUS-OAP1

Nom de l'OAP : LES HURAUDIERES
Surface en hectares : 0,45 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

A Montreuil en Touraine - OAP1 - Paradis

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine.	L'OAP génère une consommation d'espace en extension d'un ensemble aggloméré. Il ne s'agit donc pas d'une opération de mitage urbain.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Biodiversité	Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire ou d'espèce patrimoniale n'a été recensé. La biodiversité avifaunistique observée dans la zone semble essentiellement due au boisement à proximité du site. Les espèces observées sont pour la plupart communes et ne nichent pas sur les zones.	L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,5 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. Un fossé borde la parcelle entre la D75 et la rue du Paradis.	Le fossé sera maintenu pour assurer l'écoulement des eaux pluviales.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le secteur s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques. Le périmètre est triangulaire et rattaché au tissu urbain sur deux côtés. Au Nord, le site s'ouvre sur un vaste espace agricole ainsi que sur un boisement.	Des traitements paysagers sont prévus dans les angles et sur les bordures donnant sur la plaine agricole afin d'insérer de la végétation dans cet espace ouvert et d'améliorer l'aspect qualitatif de l'entrée de ville. Des stationnements sont projetés à l'intérieur de l'opération, au sein d'un mail paysager, afin d'offrir des équipements mutualisés aux futurs habitants et aux visiteurs du cimetière.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie. Réseau d'eau potable aux portes de la zone. Réseau collectif d'assainissement des eaux usées aux portes de la zone. Zone d'urbanisation future localisée en dehors des périmètres de protection instaurés autour des captages d'eau potable. Fossé en lisière Est pour la récupération des eaux de ruissellement de la zone étudiée.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	L'emprise de l'OAP se trouve en entrée de ville, au bord de la D75 qui relie Montreuil-en-Touraine à Neuillé-le-Lierre. Un sentier existant longe le site suivant un axe Nord-Sud.	Afin de densifier l'opération, une voirie est projetée entre la D75 et la rue du Paradis, débouchant sur le chemin de la Guetrie au-dessus du cimetière. Le sentier sera préservé afin d'assurer les cheminements doux au sein des espaces résidentiels.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site est à 400 m de la mairie et de la Poste et un cimetière se trouve en bordure du site.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat
- Améliorer la fonctionnalité et l'unité des formes urbaines existantes des communes rurales

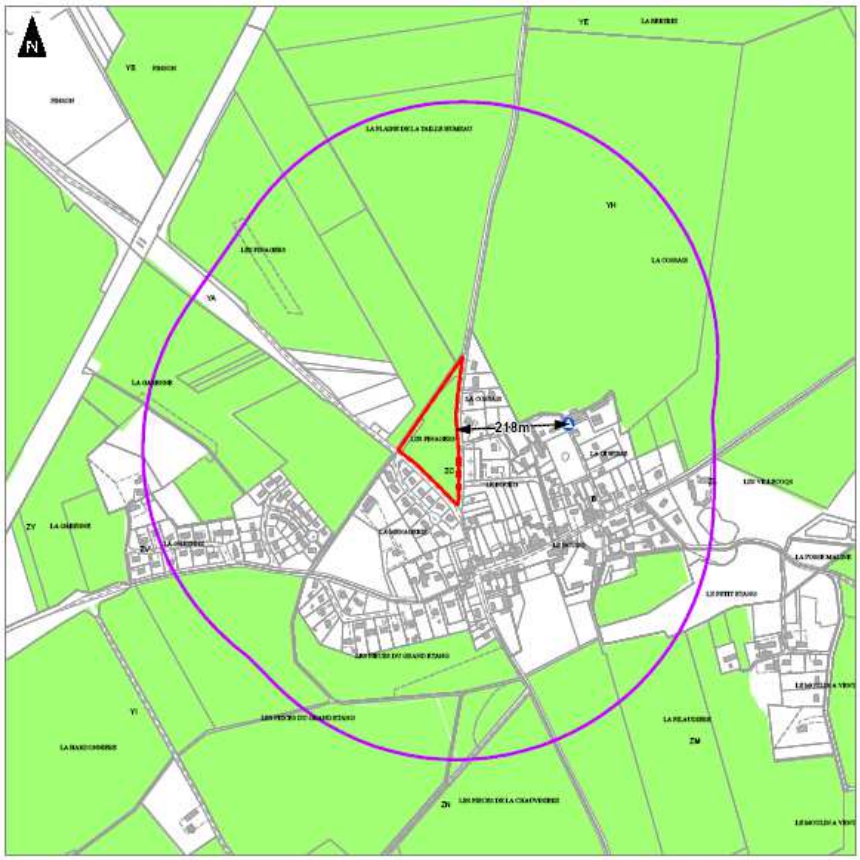
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé

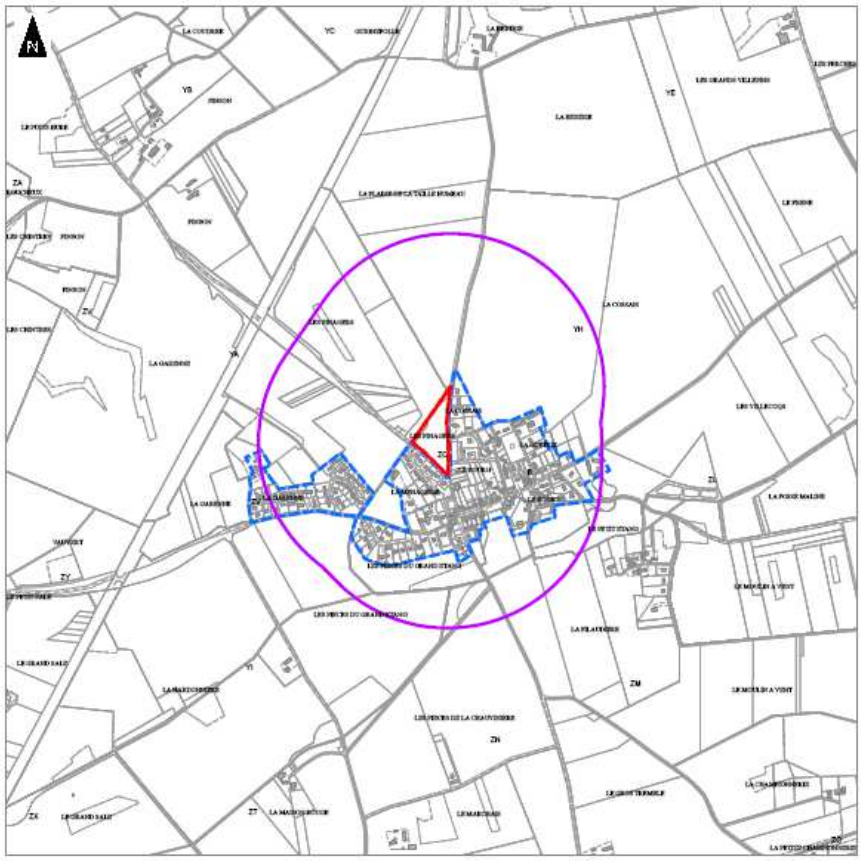
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée



0 200 400
Mètres

1:10 000

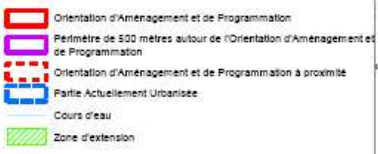
auddicé

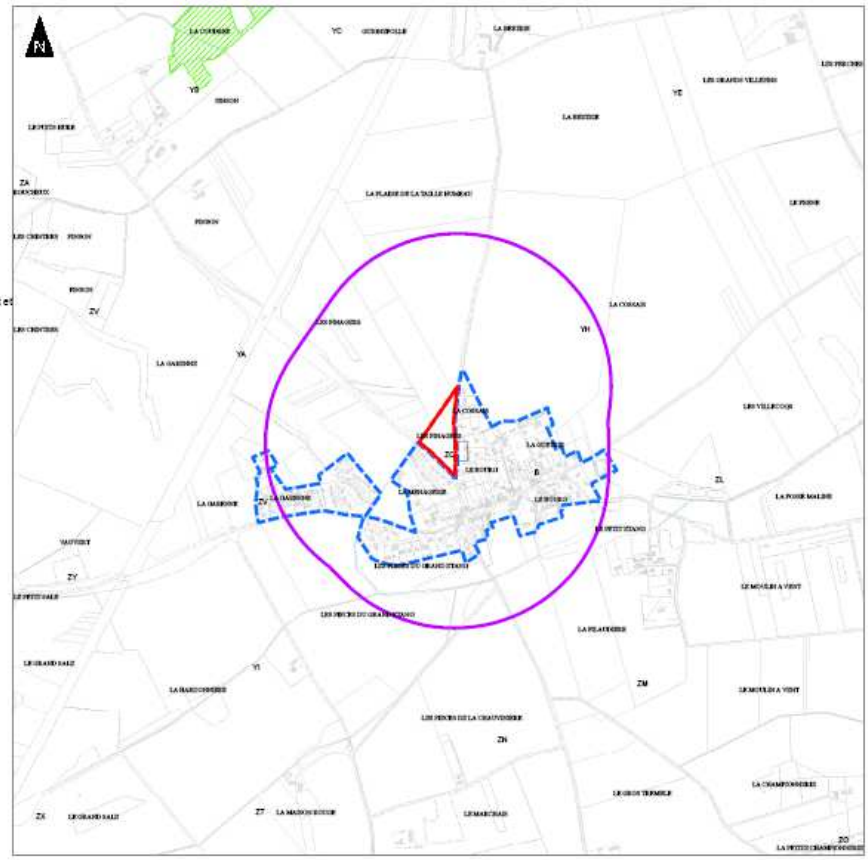
Communauté de Communes du Val d'Amboise

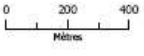
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat







1:10 000

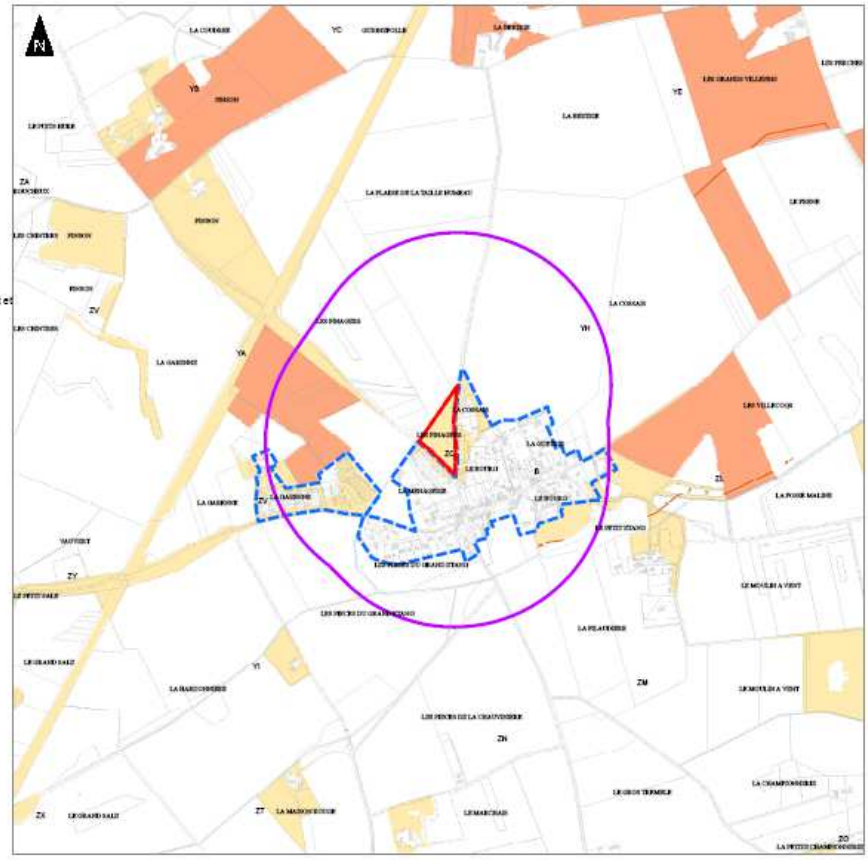
auddicé

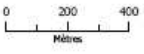
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat





1:10 000

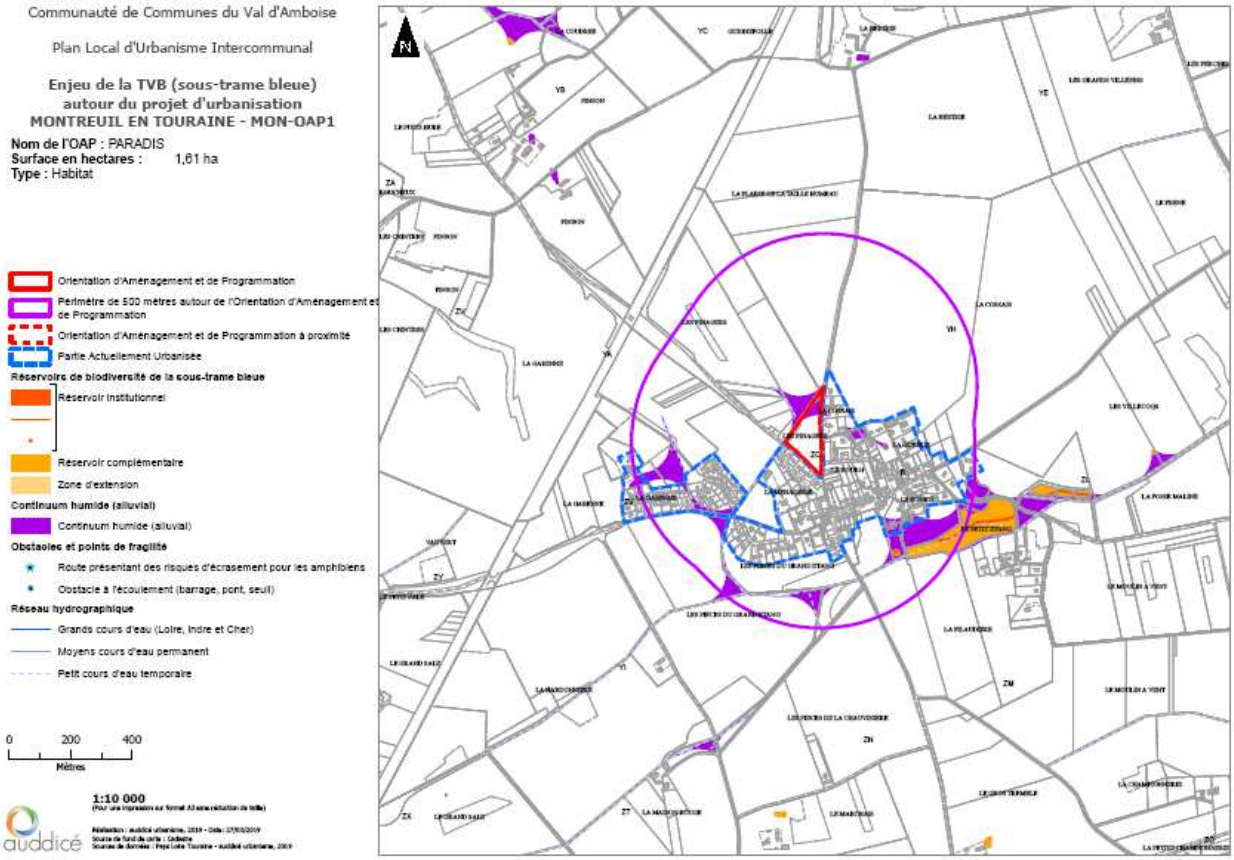
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat

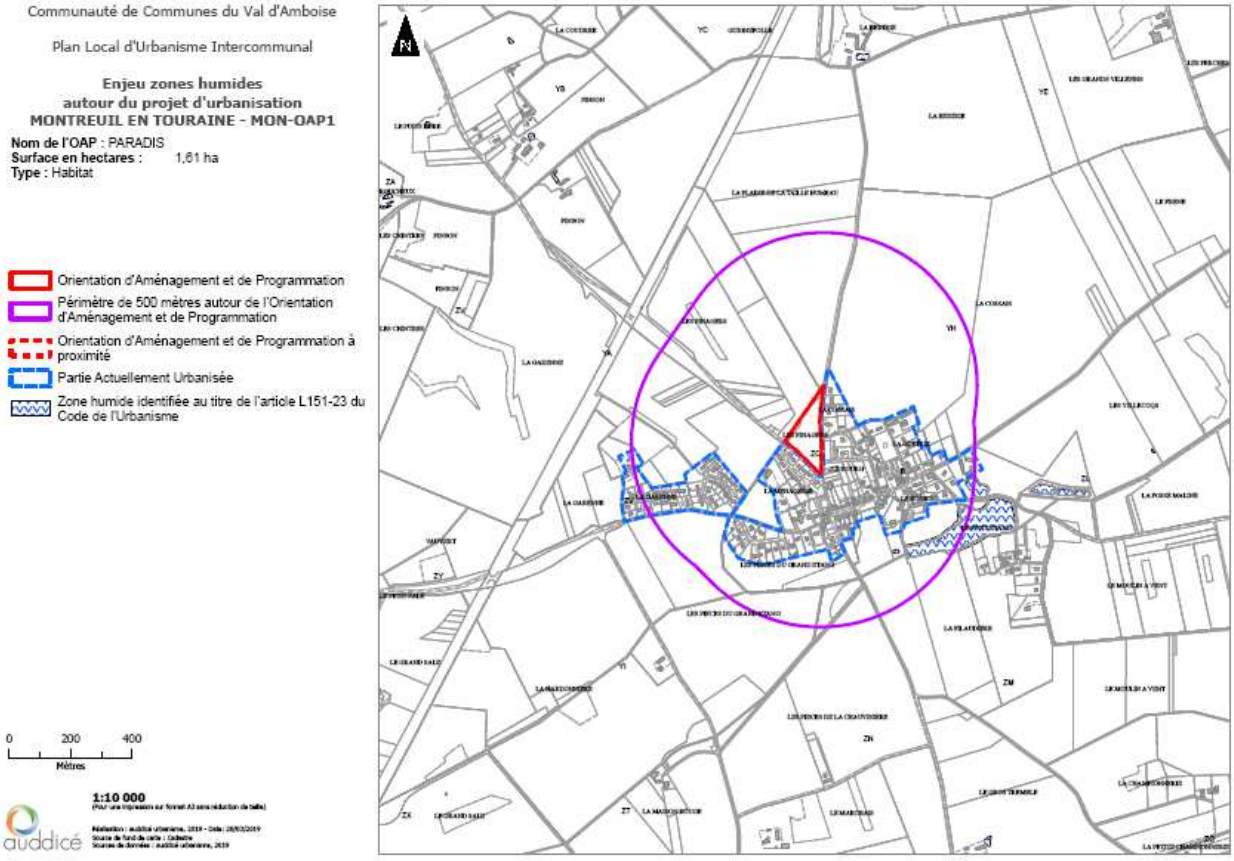


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

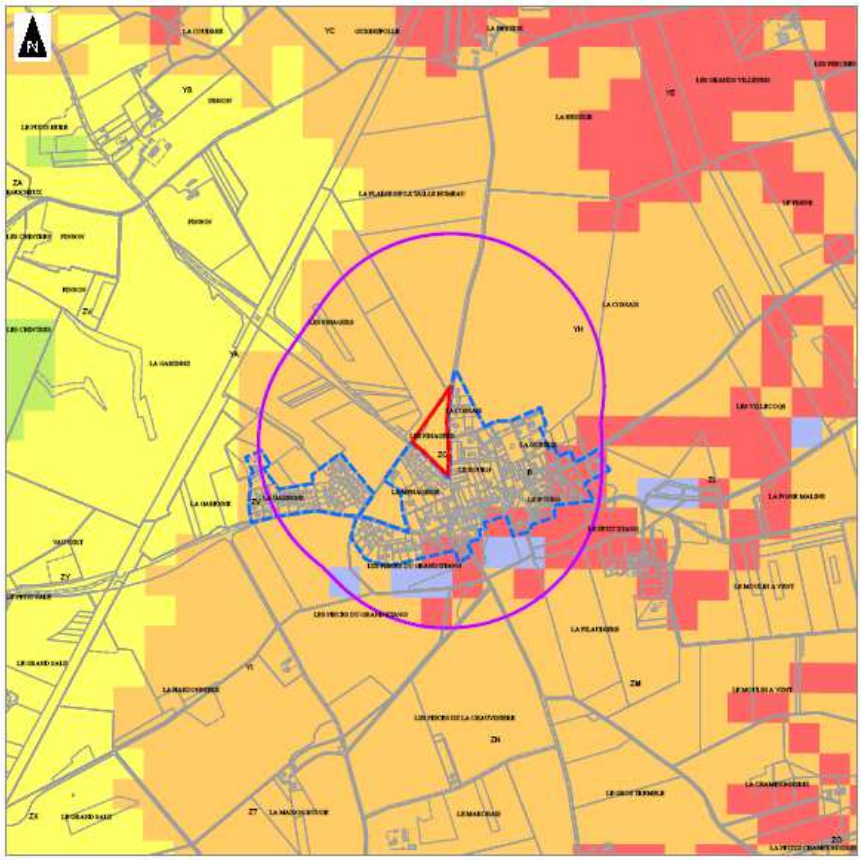
Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

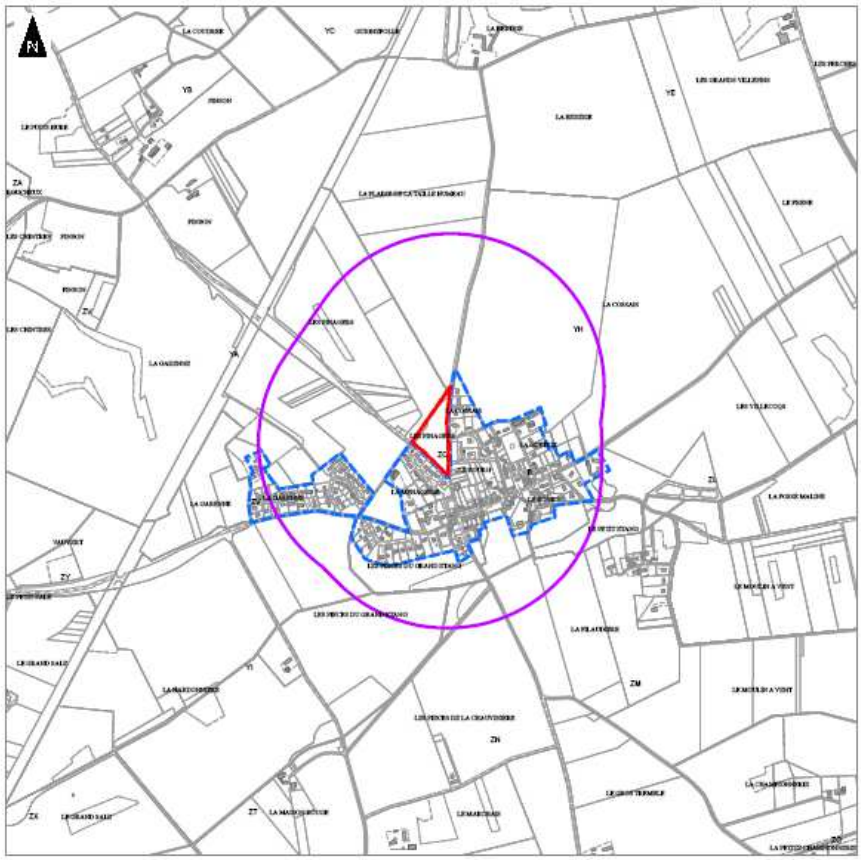
Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :
- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3

Plans d'eau :
- Plan d'eau

Réserves incendie :
- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation MONTREUIL EN TOURAINE - MON-OAP1

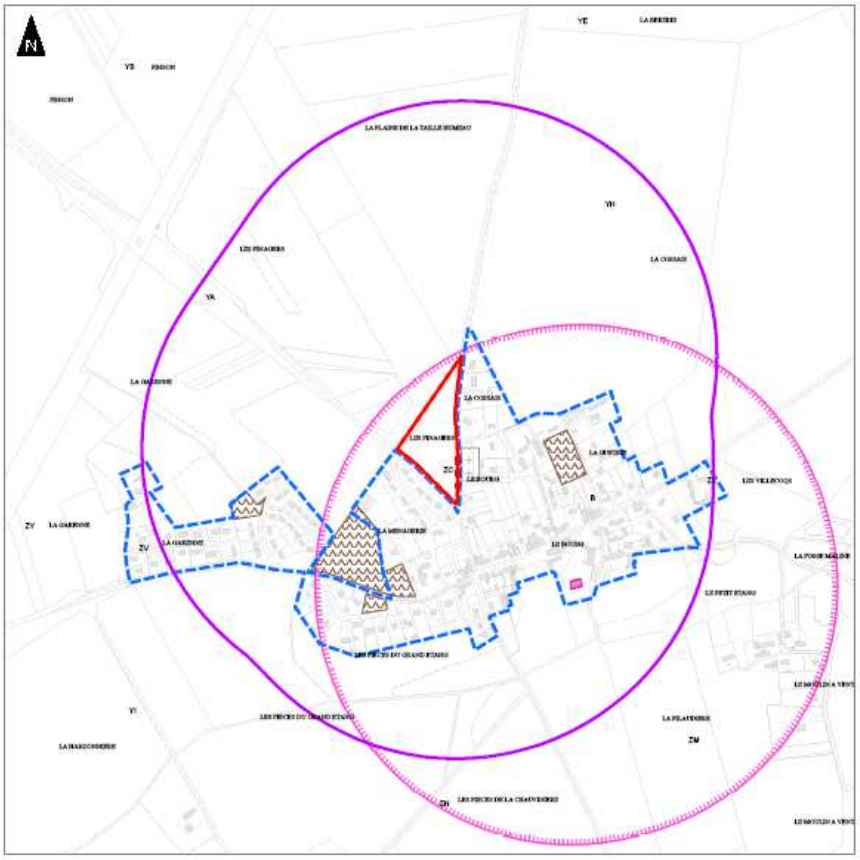
Nom de l'OAP : PARADIS
Surface en hectares : 1,61 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé



A Nazelles-Négron - OAP1 - Stade de Vilvent

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	L'importance donnée au traitement paysager dans cette OAP contribue à la richesse écologique du site.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site se trouve en zone inondable (zone B2 : zone inondable urbanisée d'aléa moyen) qui n'interdit pas les nouvelles constructions tout en prévoyant des prescriptions particulières.	Le projet exposera de nouvelles constructions à un secteur inscrit au Plan de Prévention des Risques Inondation.
	Sensibilité fort	Incidence modérée
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale.	Le périmètre du site sera entièrement végétalisé : les boisements existants seront maintenus à l'Ouest tandis qu'un traitement paysager sera aménagé à l'Est et au Nord pour masquer les vis-à-vis.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est encadré par trois axes de circulation que sont la rue de Perreux, la rue du 8 mai 1945 et la rue des Acacias au Nord. La gare d'Amboise se trouve à 900 m de l'opération.	Deux accès automobiles seront aménagés, l'un depuis la rue de Perreux, le second, au Sud, à partir de la rue du 8 mai 1945 où un accès est préexistant. L'intégration du secteur dans le tissu urbanisé actuel en sera renforcée. Le secteur sera traversé du Nord au Sud par une connexion piétonne facilitant les circulations douces au cœur de l'opération.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Un centre commercial se situe à 500 m.	La résidentialisation de ce secteur implique la perte d'un équipement public (terrain de football) et à fortiori d'une mixité fonctionnelle dans la zone à proximité.
	Sensibilité faible	Incidence forte
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

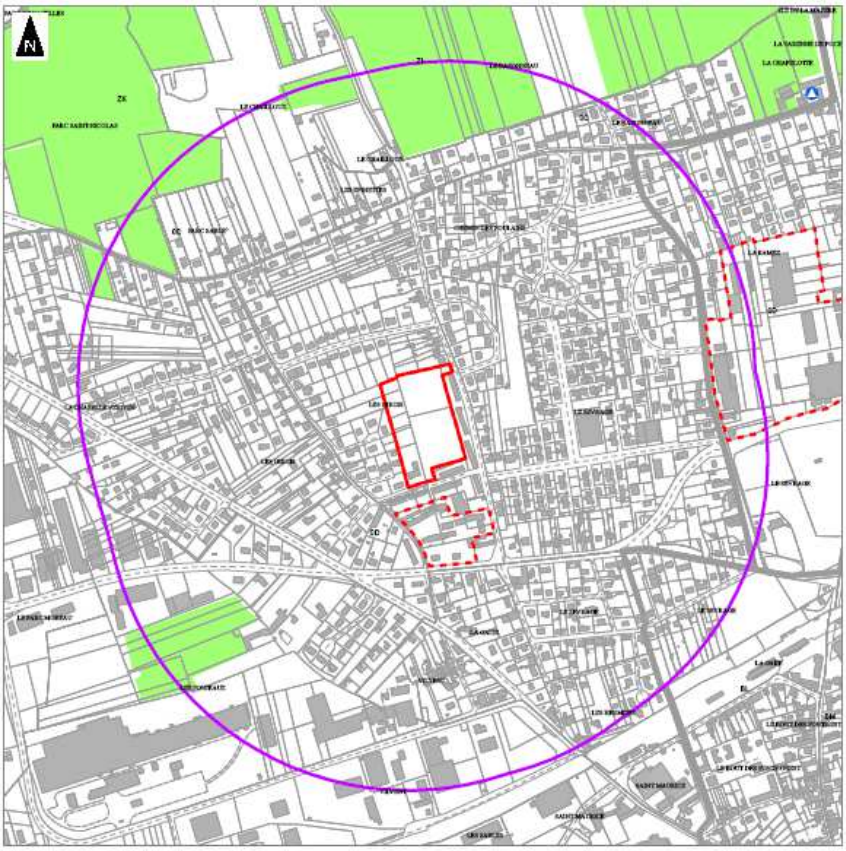
Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

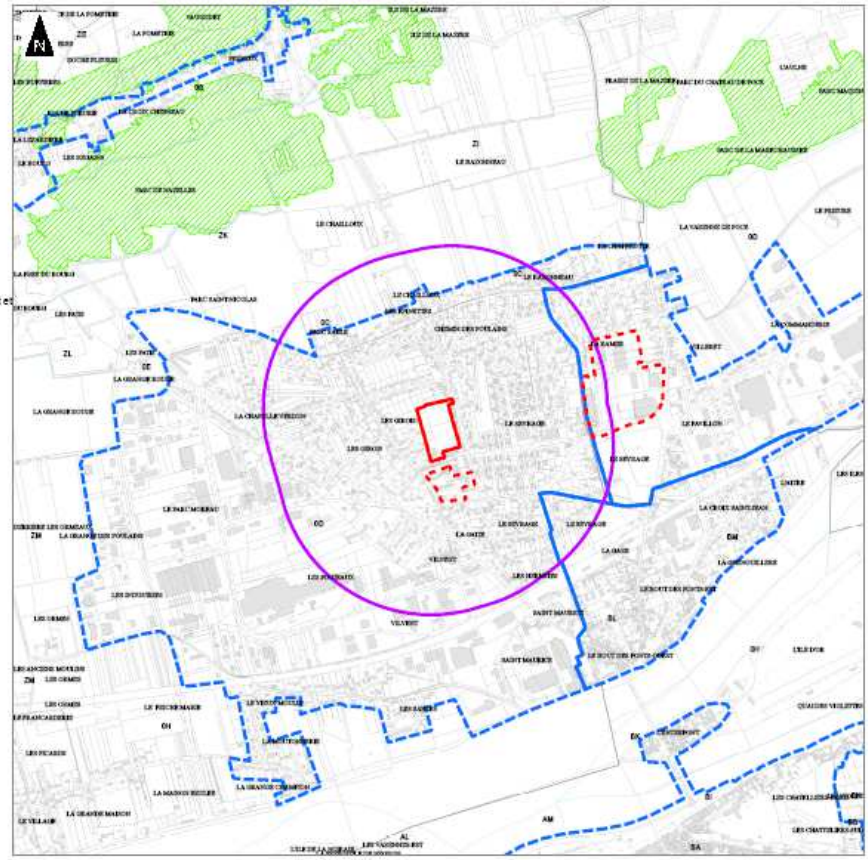
Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Cours d'eau
- Zone d'extension

0 200 400
Mètres

1:10 000



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

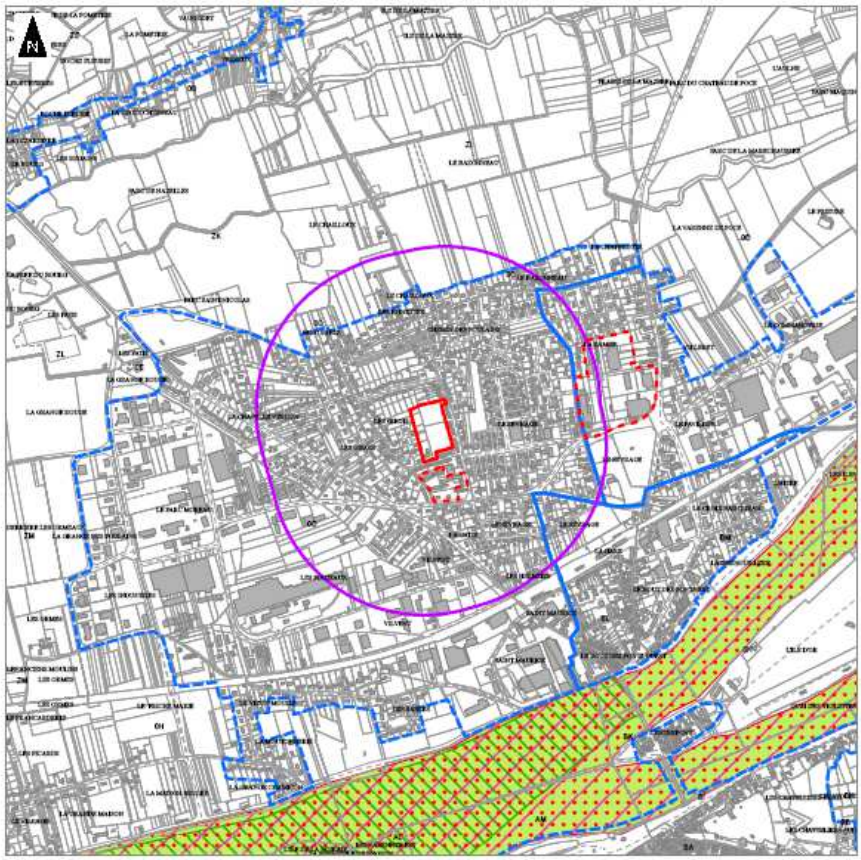
Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation

0 200 400
Mètres

1:10 000



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

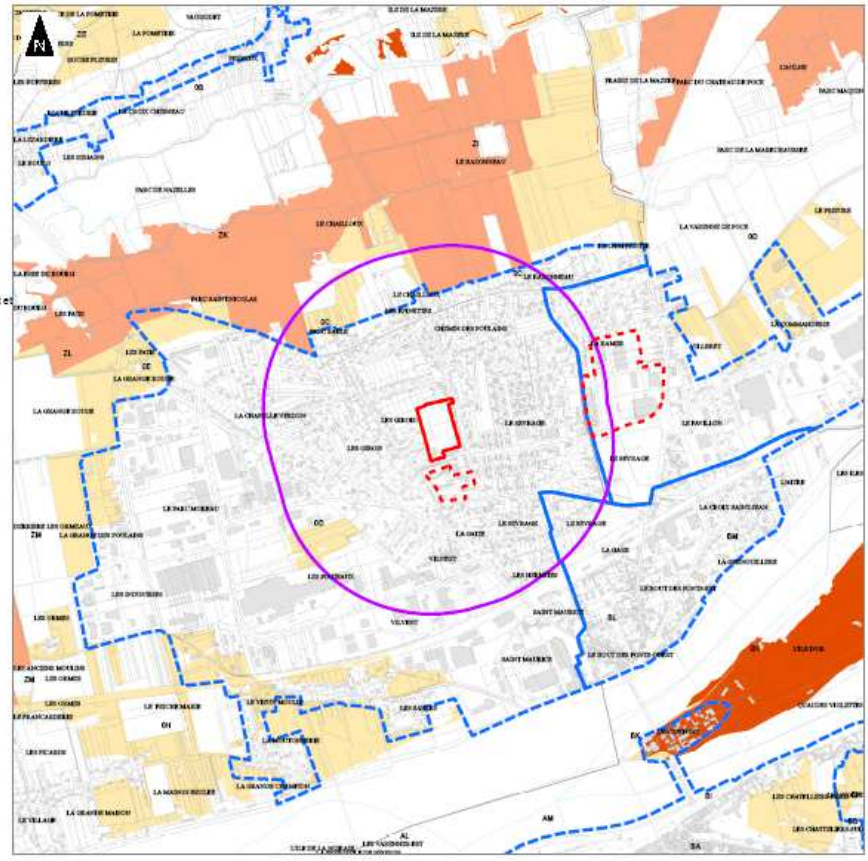
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Réservoirs de la sous-trame herbacée

- Réservoir institutionnel
- Réservoir complémentaire
- Zone d'extension

0 200 400
Mètres

1:10 000

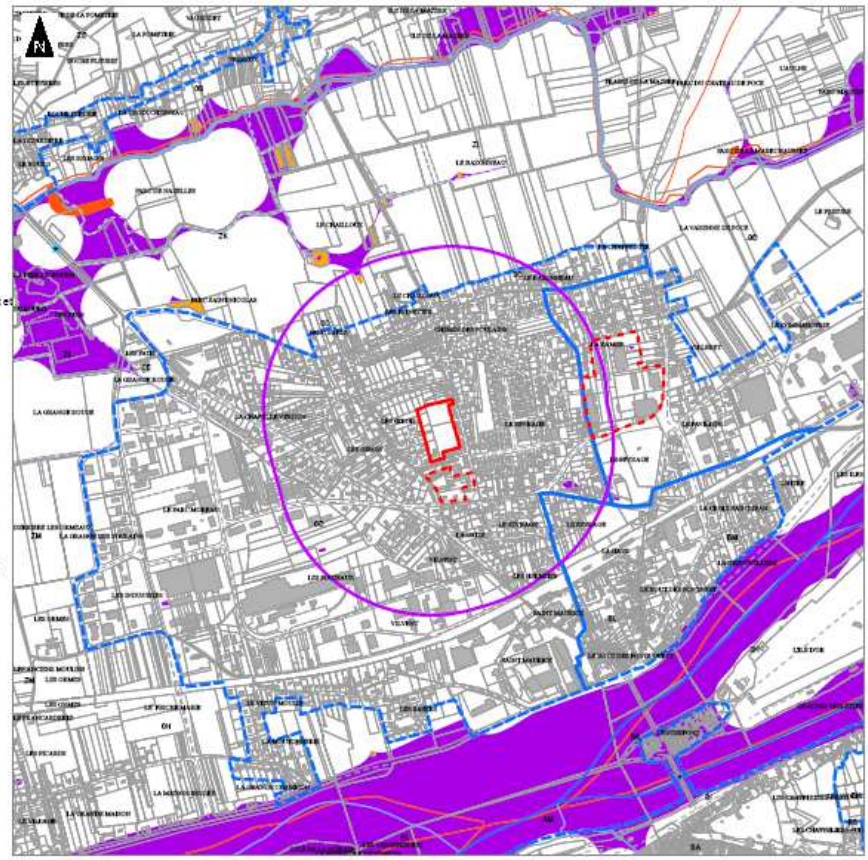


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

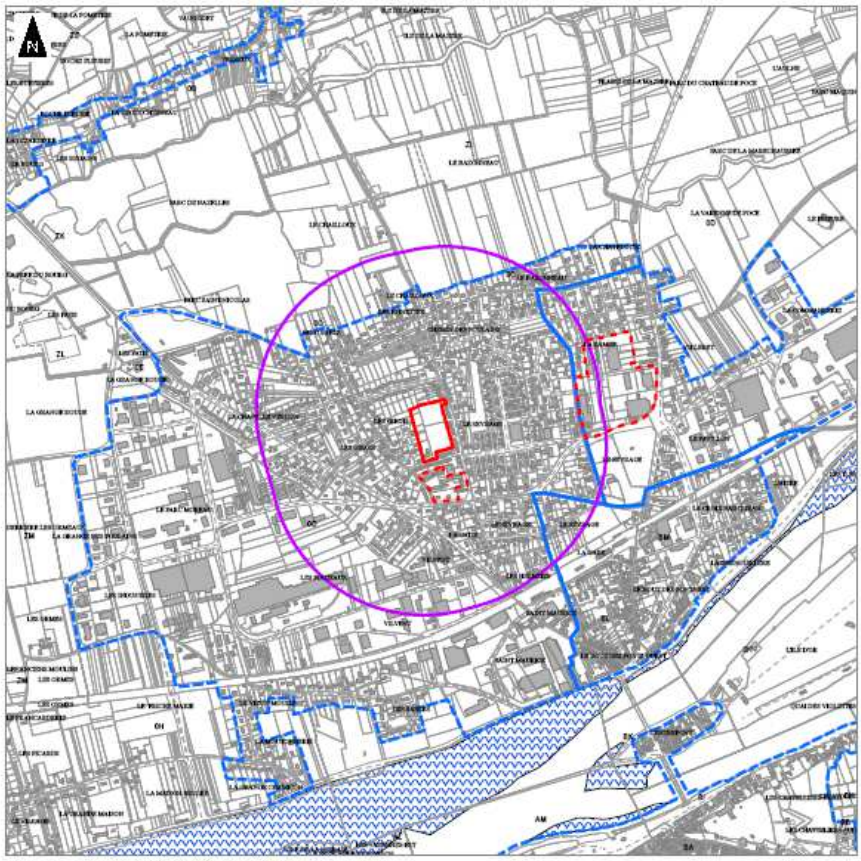


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

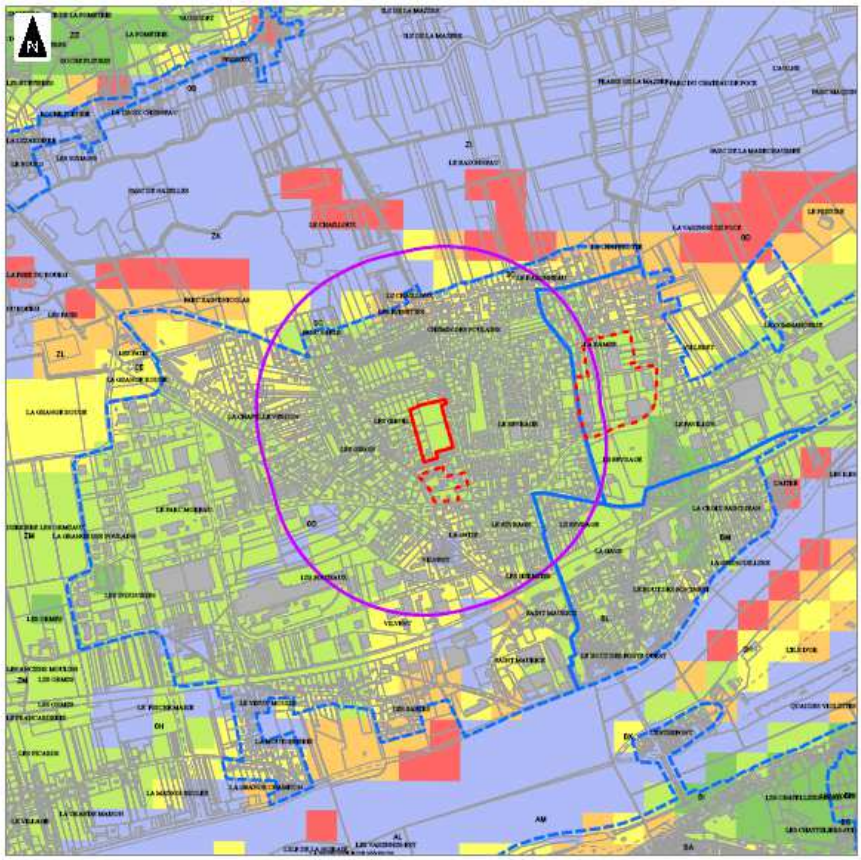


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

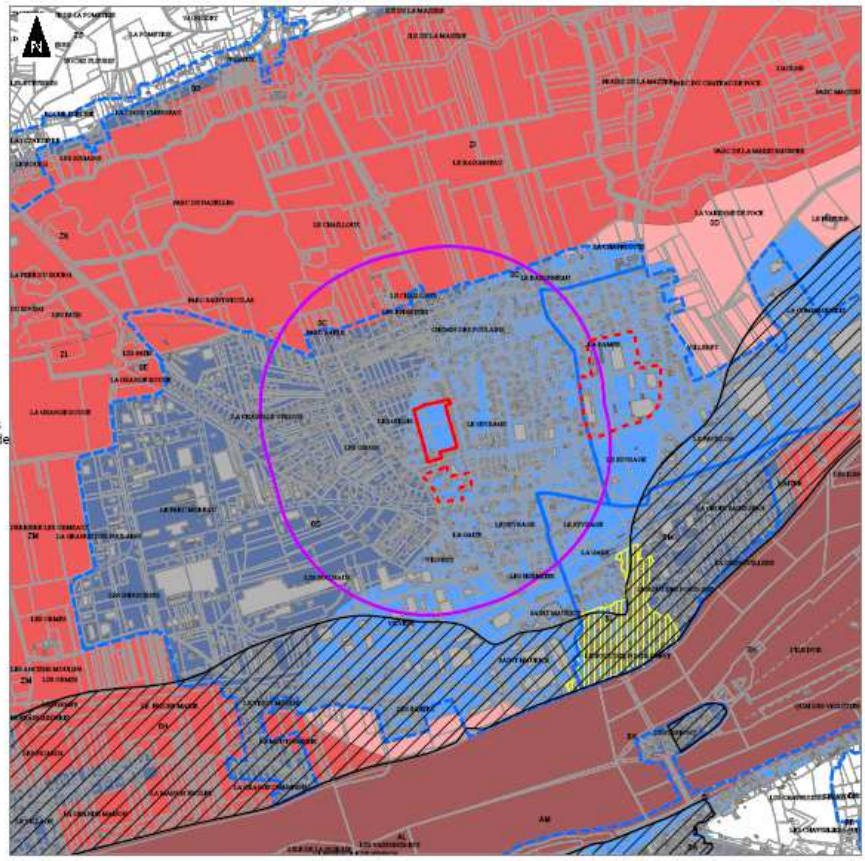
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
UAz : Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

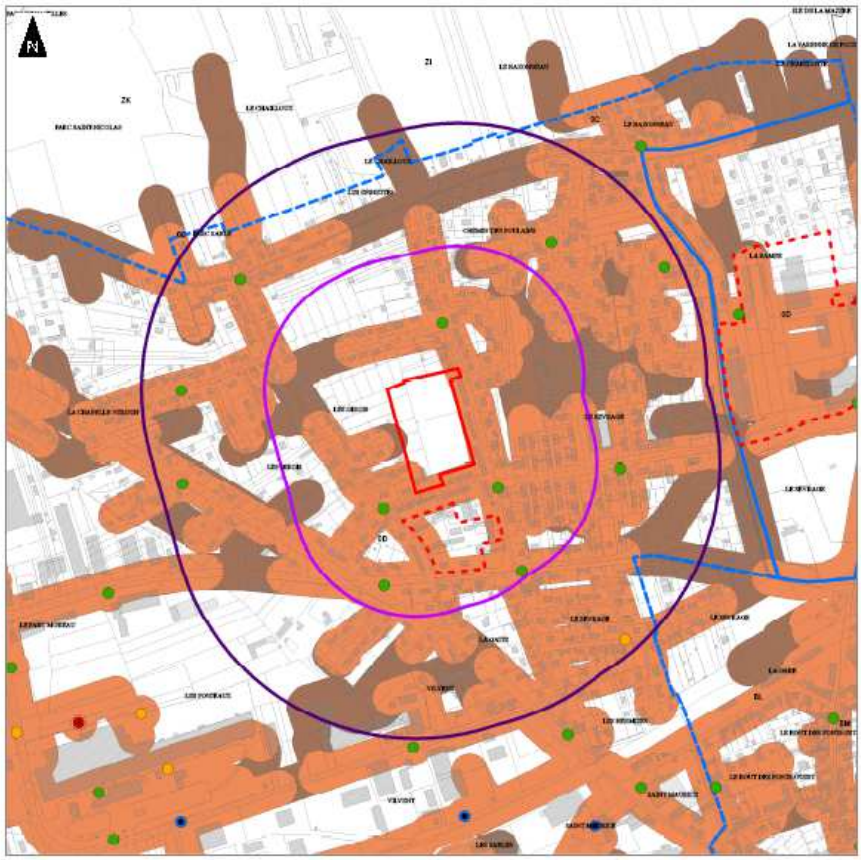
Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP1

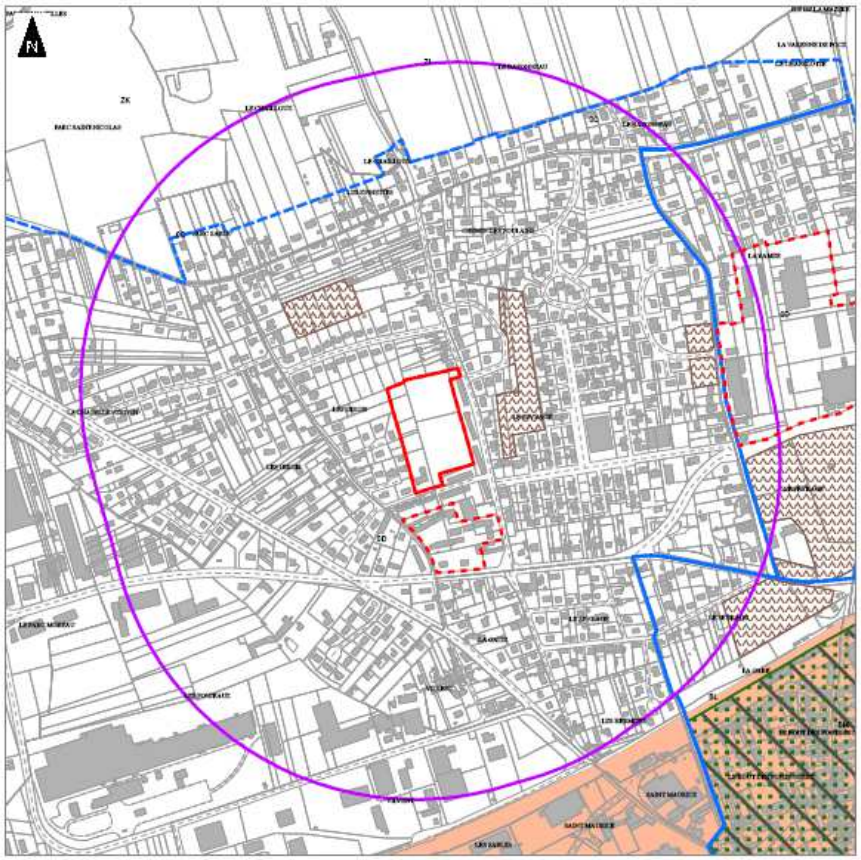
Nom de l'OAP : STADE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,76 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



A Nazelles-Négron - OAP2 - Ecole de Vilvent

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain située dans un espace aggloméré.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension en proposant une densification de l'espace urbain existant.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	L'importance donnée au traitement paysager dans cette OAP contribue à la richesse écologique du site.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site se trouve en zone inondable (zone B2 : zone inondable urbanisée d'aléa moyen) qui n'interdit pas les nouvelles constructions tout en prévoyant des prescriptions particulières.	Le projet exposera de nouvelles constructions à un secteur inscrit au Plan de Prévention des Risques Inondation. Un équipement de gestion des eaux pluviales est projeté au Sud de l'opération afin de limiter le ruissellement des eaux.
	Sensibilité fort	Incidence modérée
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale.	Le site sera très largement végétalisé par des espaces verts de stationnement.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est bordé au Sud par le boulevard du Sevrage, à l'Est par la rue de Perreux, à l'Ouest par la rue des Girois et au Nord par la rue du 8 mai. La gare d'Amboise se trouve à 900 m de l'opération.	Quatre entrées sont prévues de part et d'autre de l'OAP afin de l'insérer pleinement dans son environnement urbain.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Un centre commercial se trouve à 500 m.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

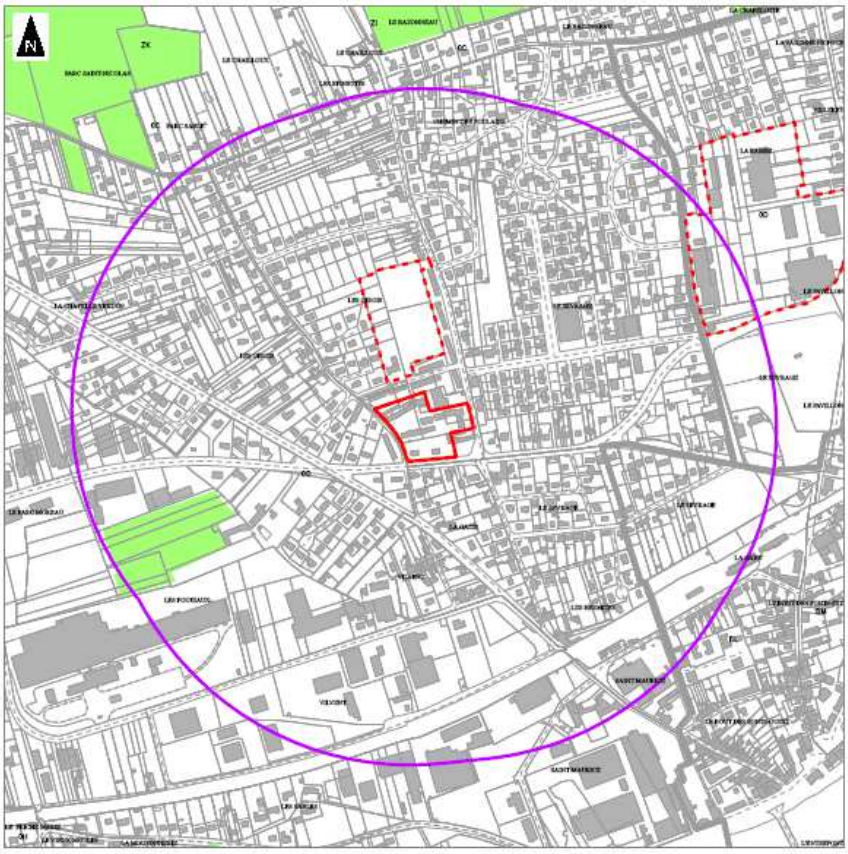
Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

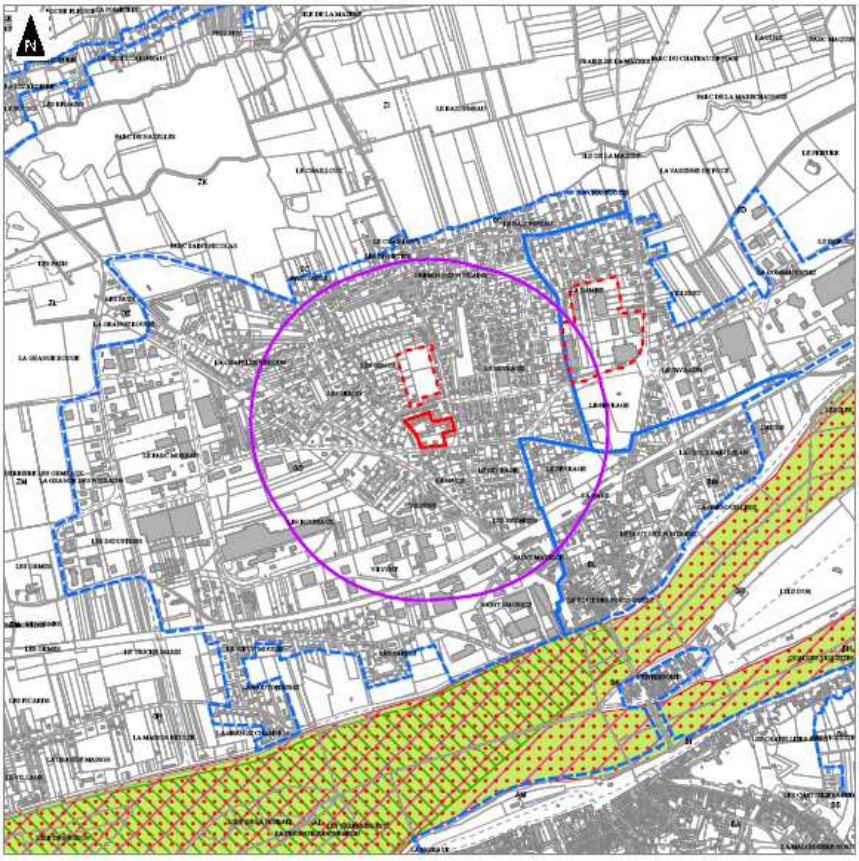
Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation

0 200 400
Mètres

1:10 000

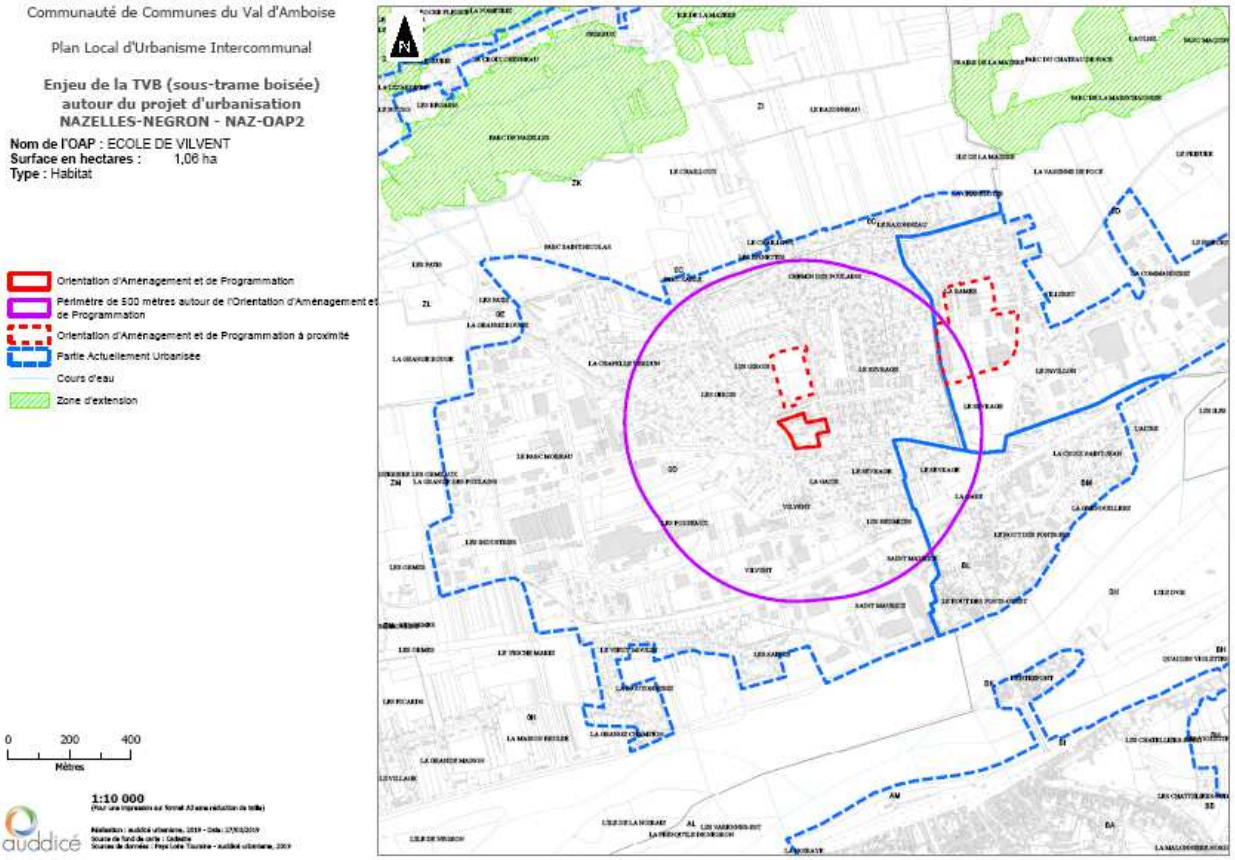


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

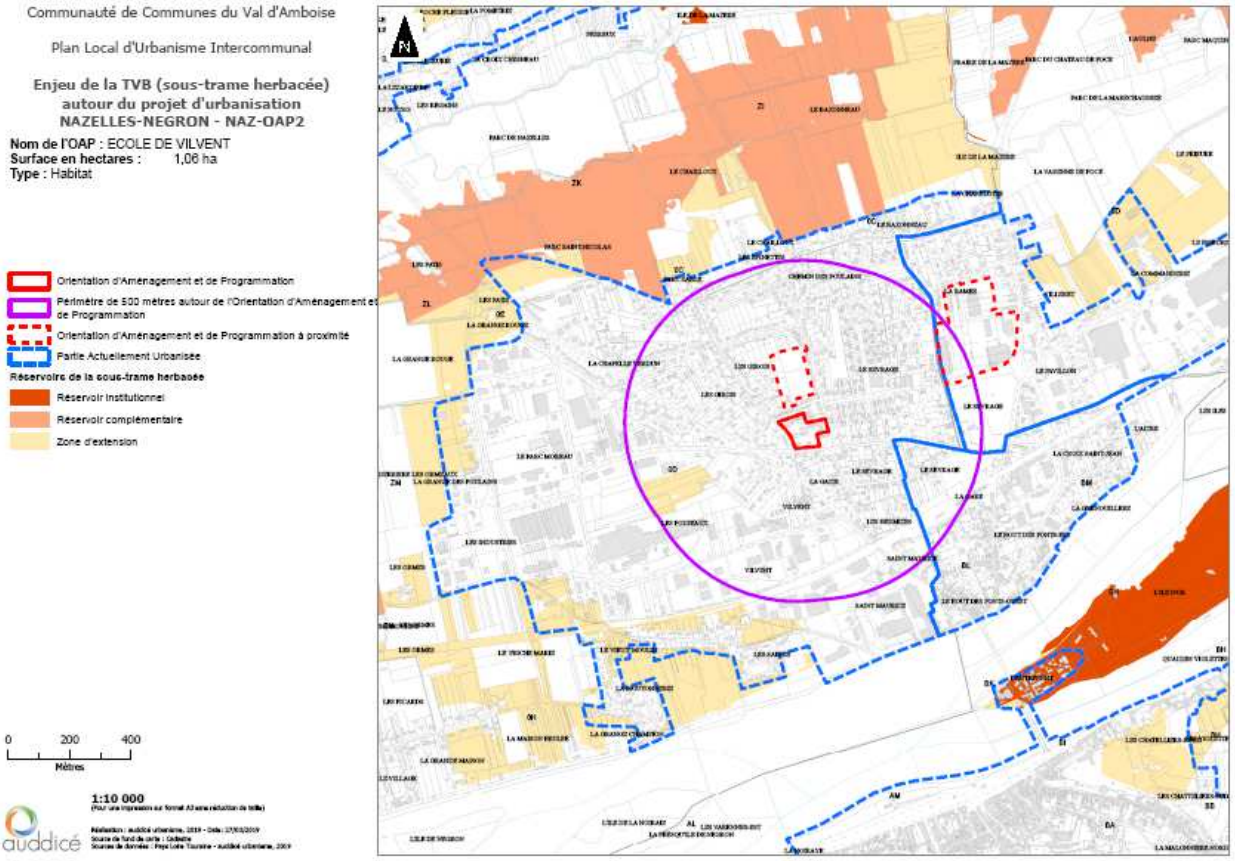


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

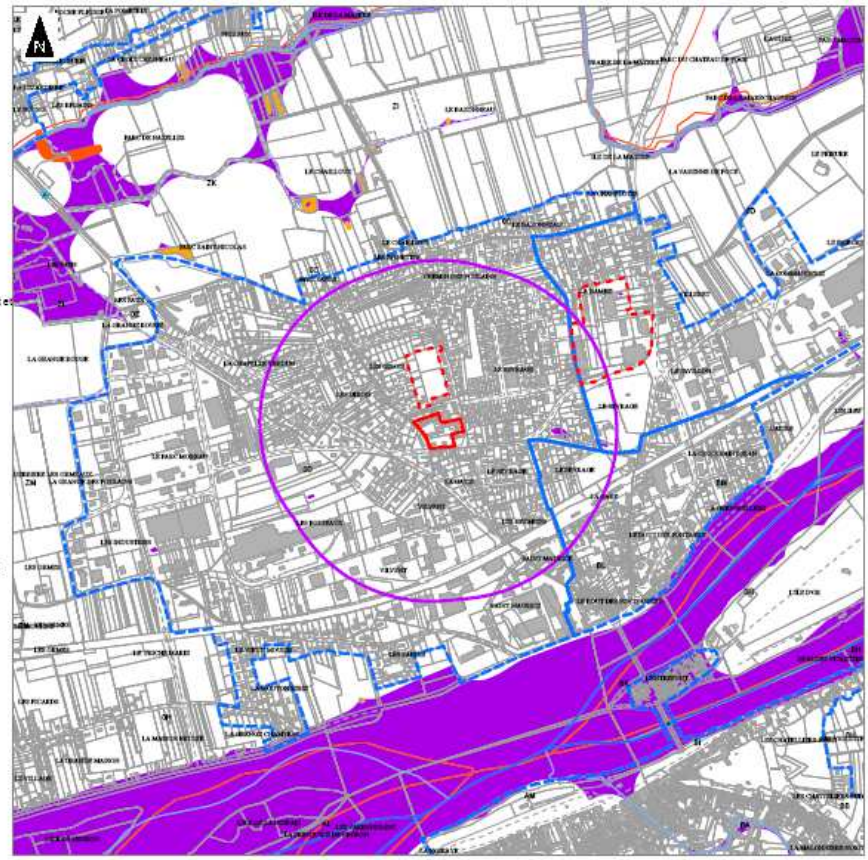


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

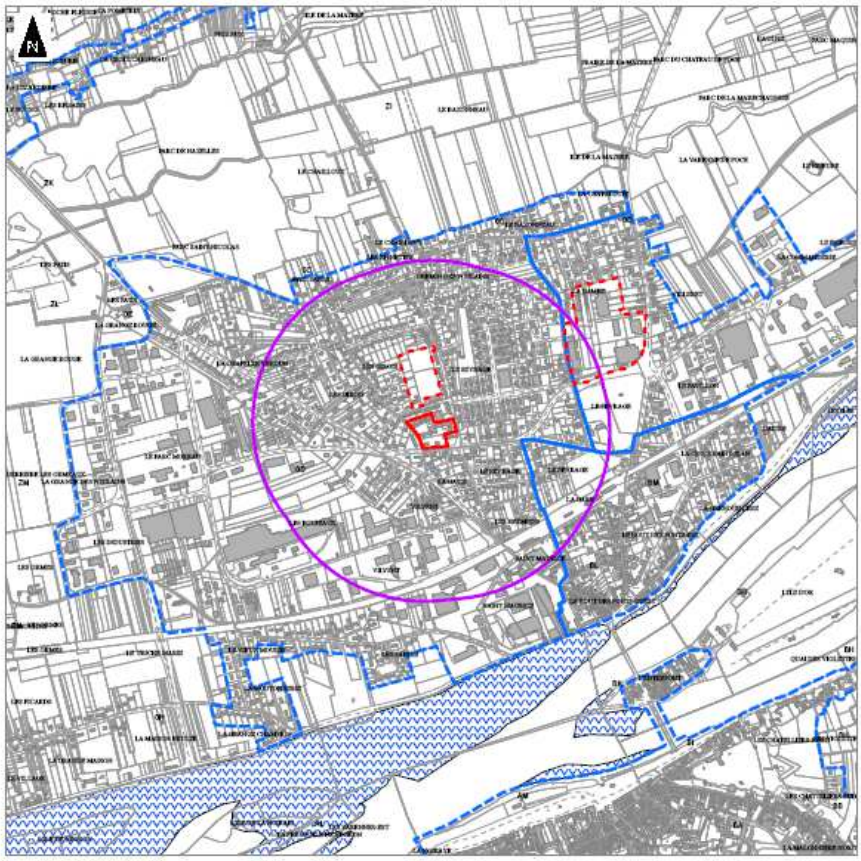


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

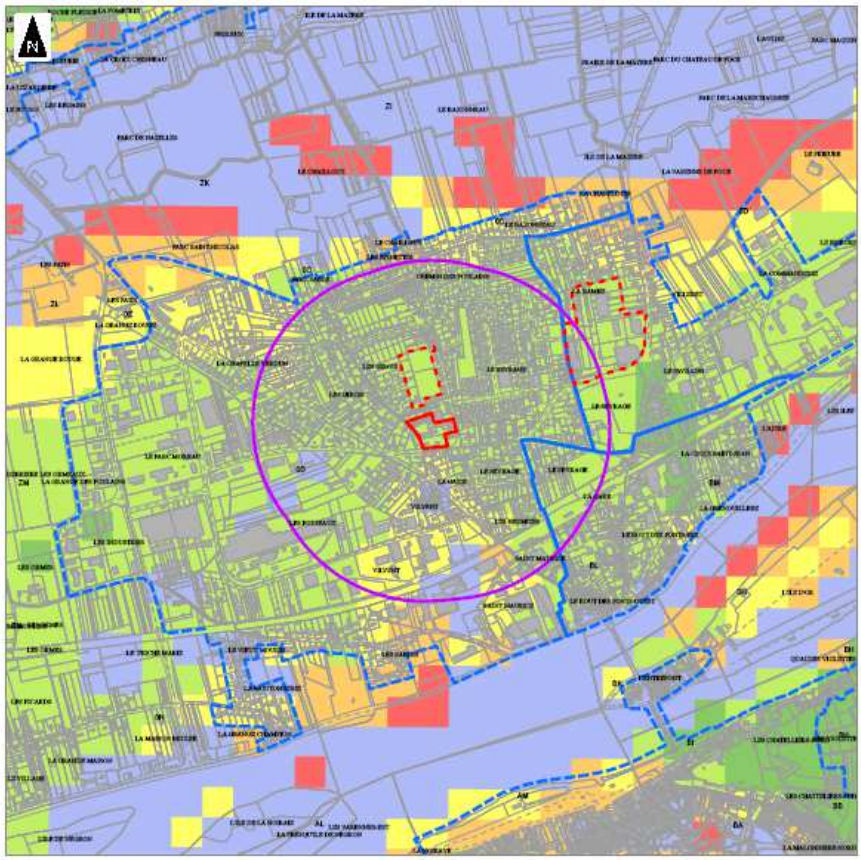
Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie
- UAz : Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

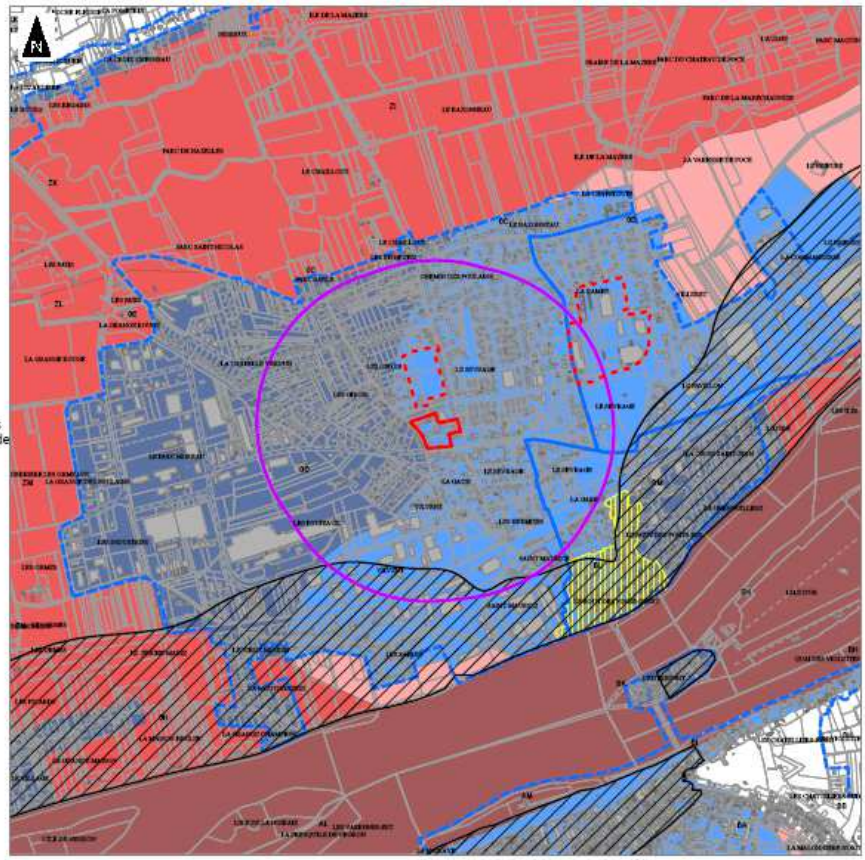
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Indisponible : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

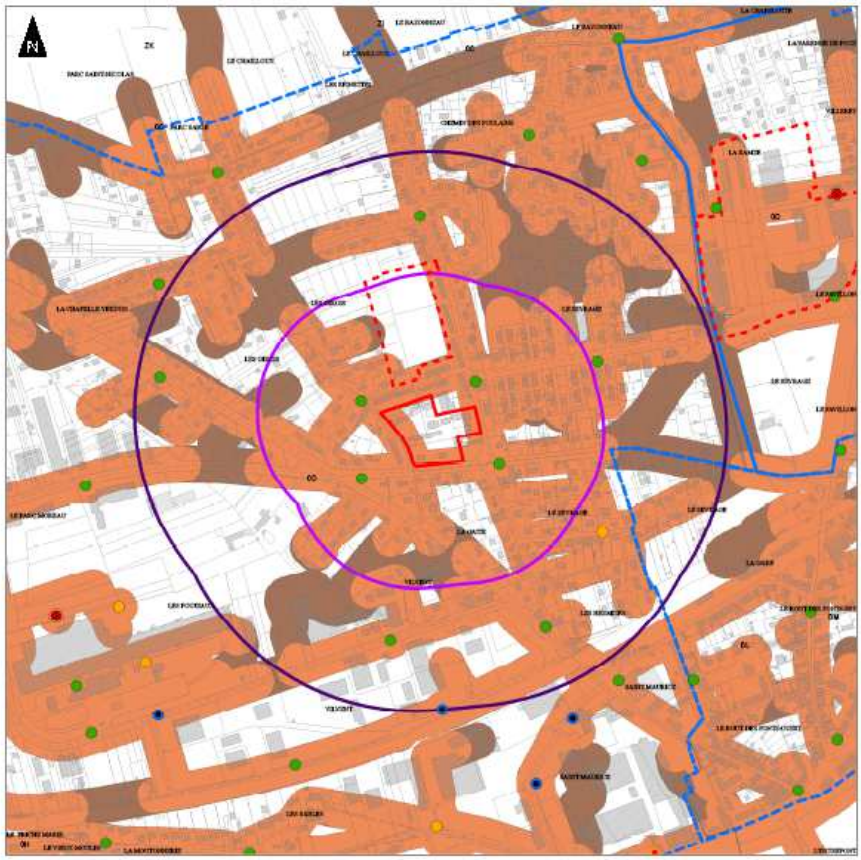
Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP2

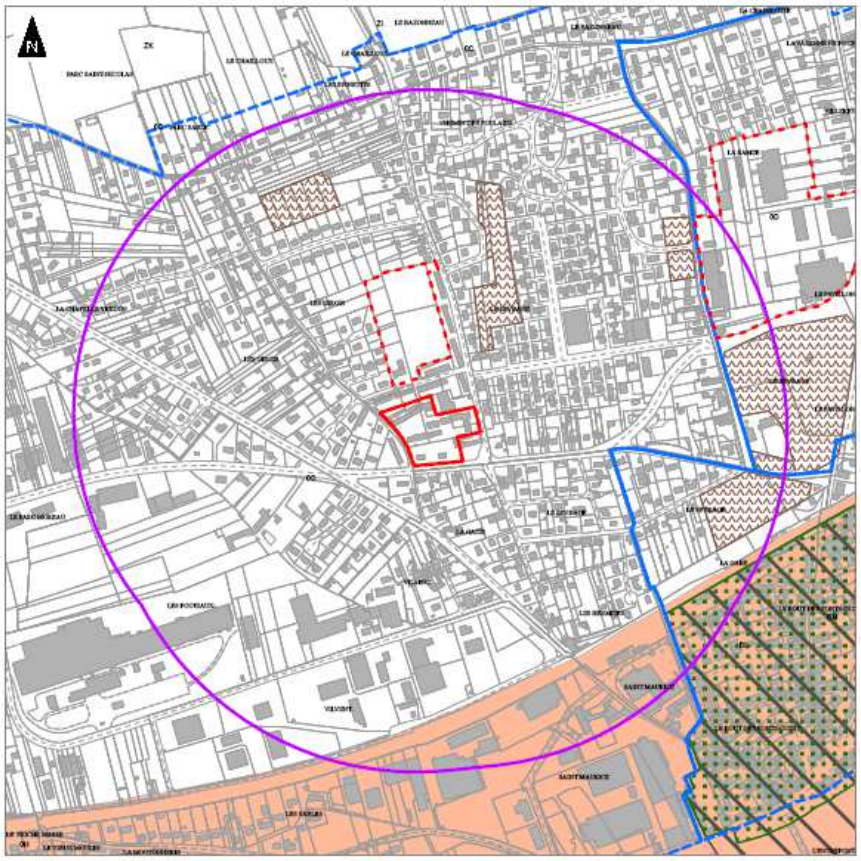
Nom de l'OAP : ECOLE DE VILVENT
Surface en hectares : 1,06 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



A Nazelles-Négron - OAP3 - Le plateau

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine. Les disponibilités foncières étant très limitées dans les parties actuellement urbanisées, le développement est projeté dans cette OAP entre deux secteurs classés en UB dans le PLUi.	L'urbanisation de ce secteur permet de rattacher le lotissement des Hauts du Libéra (écart bâti) au reste de l'agglomération. Bien qu'il ne s'agisse pas explicitement d'une opération d'aménagement en étalement urbain par la présence de ce lotissement au Nord du secteur, cette opération vise à combler une coupure urbaine de plus de 200 m. De plus, cette opération ne se limite pas au comblement de l'espace vide entre le lotissement au Nord et le quartier résidentiel "la Garenne" mais s'étend également à l'Est de la RD 5 au-delà de la dernière construction. L'enveloppe agglomérée est donc étirée. L'aménagement du site est prévu en deux phases, la première phase correspond à la réalisation du projet dans le secteur Ouest de la rue Camille Breton, quant à l'aménagement de la seconde phase, il est projeté au-delà de 2030.
	Sensibilité majeure	Incidence majeure
Biodiversité	Les enjeux ne sont pas significatifs pour la flore et les habitats naturels. La biodiversité avifaunistique observée semble essentiellement due aux prairies et à l'alignement d'arbres présents dans de la zone. La plupart des espèces observées sont communes et ne représentent pas d'intérêt. Seul le Bruant proyer permet de donner à la zone un enjeu modéré du fait de sa classification sur la liste rouge régionale.	L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,5 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. Des talus existent à l'interface des parcelles et de la rue Camille Breton.	La déclivité des terrains amène à projeter deux équipements de gestion des eaux pluviales sur les parties basses des parcelles évitant ainsi les risques d'inondations dans les zones pavillonnaires. Ces aménagements seront renforcés par le maintien des talus existants.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques sur le plateau de Nazelles-Négron. La zone est impactante visuellement en raison de la topographie plane et de sa localisation en entrée de ville, le long d'une départementale (RD5). Un lotissement récent, Les Hauts du Libéra, est implanté au Nord du site et accessible depuis la rue Pisseuse. Une seconde zone pavillonnaire récente se situe sur la bordure Sud de l'OAP, l'interface entre ces habitations et l'espace prairial actuel est assurée par des haies.	Marquant de fait une nouvelle entrée de ville, l'opération symbolise cette transition par un alignement du bâti sur la limite d'emprise publique le long de la rue Camille Breton. Les traitements paysagers, alignements d'arbres et les coulées vertes sont envisagés afin d'assurer pleinement l'intégration des nouvelles constructions dans ce milieu agricole ouvert.

	Sensibilité majeure	Incidence forte
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie. Le réseau d'eau potable est développé aux portes de la zone qui se situe en dehors des périmètres de protection instaurés autour des captages d'eau potable. Le système d'assainissement est collectif de type séparatif sur la commune et les canalisations d'eaux usées sont à proximité de la zone étudiée, au sein du lotissement "la Garenne", elles sont reliées à la station d'épuration de "la Croix-Saint-Jean".	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	L'OAP est reliée au bourg par la rue Camille Breton (RD5) qui est étroite et présente un important dénivelé et qui marque l'entrée de ville. Elle est également desservie par un chemin rural (rue Pisseuse).	L'accessibilité routière constitue l'un des enjeux de cette OAP. Deux entrées-sorties sont prévues à partir du carrefour, complétées par deux autres accès sur la rue Camille Breton. Une voie de desserte secondaire est envisagée vers l'Est et qui débouchera sur la rue de Montreuil, un accès vers l'OAP est projeté depuis cette nouvelle voie afin de répartir les circulations. La sécurisation du carrefour permettra de ralentir la circulation entrant dans le bourg. La rue Pisseuse sera maintenue afin de limiter les flux routiers.
	Sensibilité forte	Incidence forte
Proximité des commerces, services et équipements	La mairie et le centre-bourg se trouvent à 650m du site, quelques commerces, comme une pharmacie, sont également présents. Un cimetière occupe le voisinage avec l'emprise du site.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

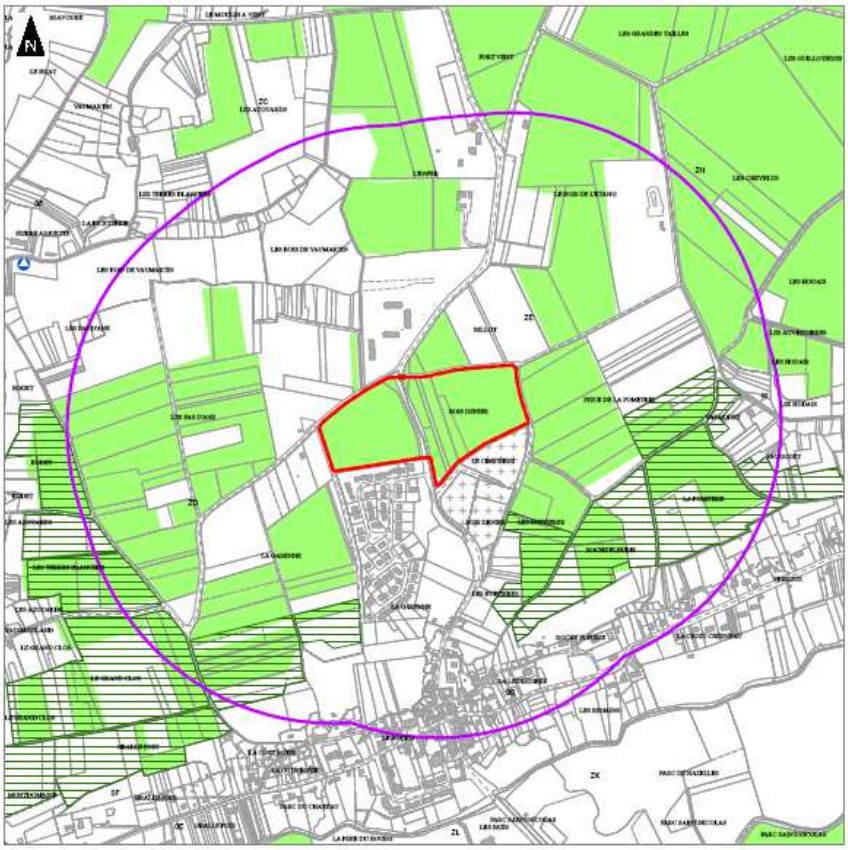
Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

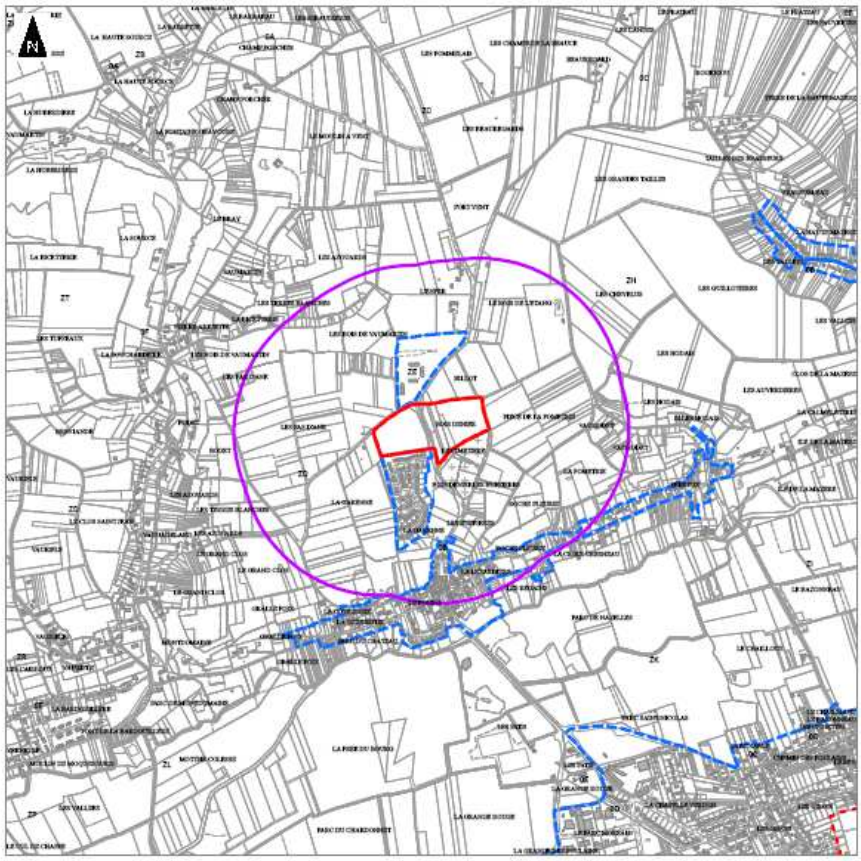
Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

0 200 400
Mètres

1:11 000

auddicé

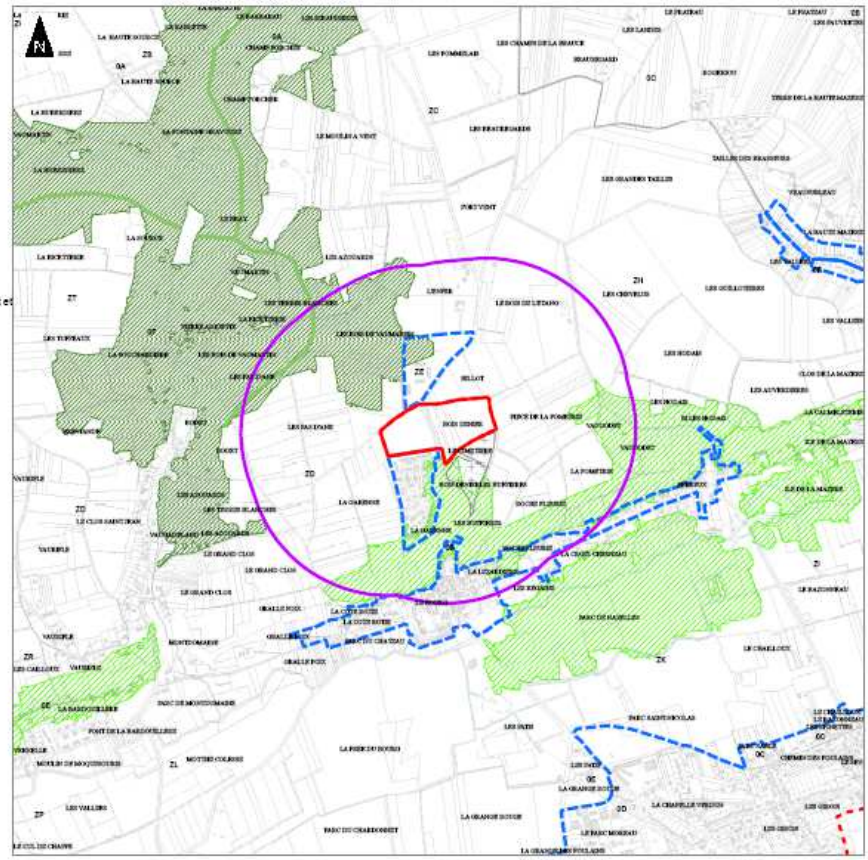


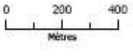
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat





1:11 000

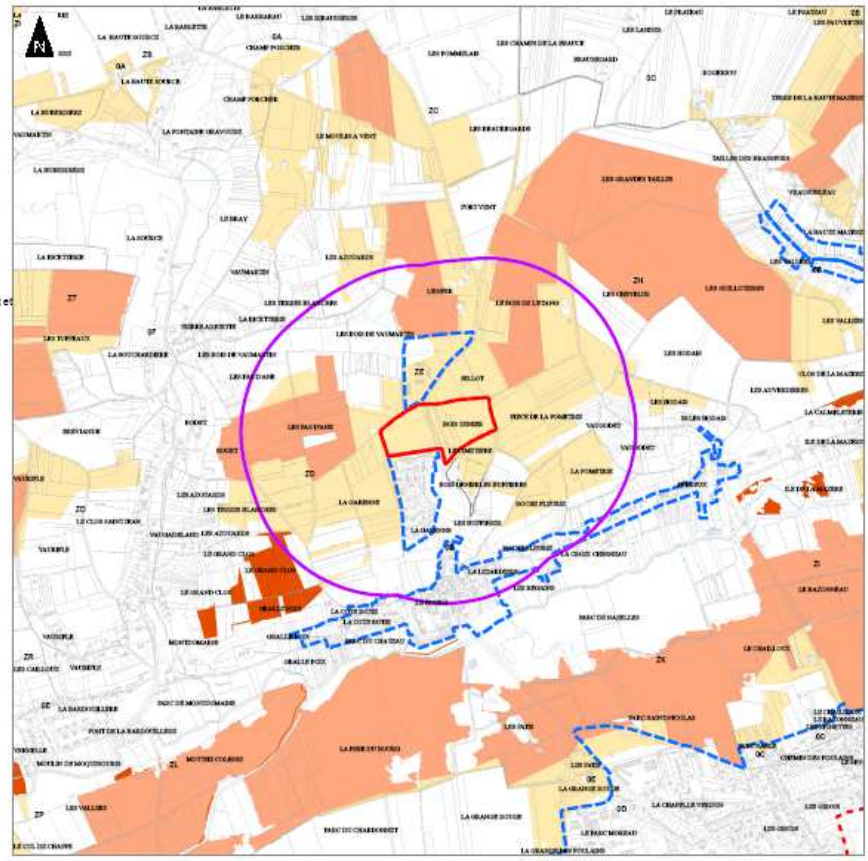
auddicé

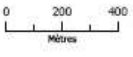
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat





1:11 000

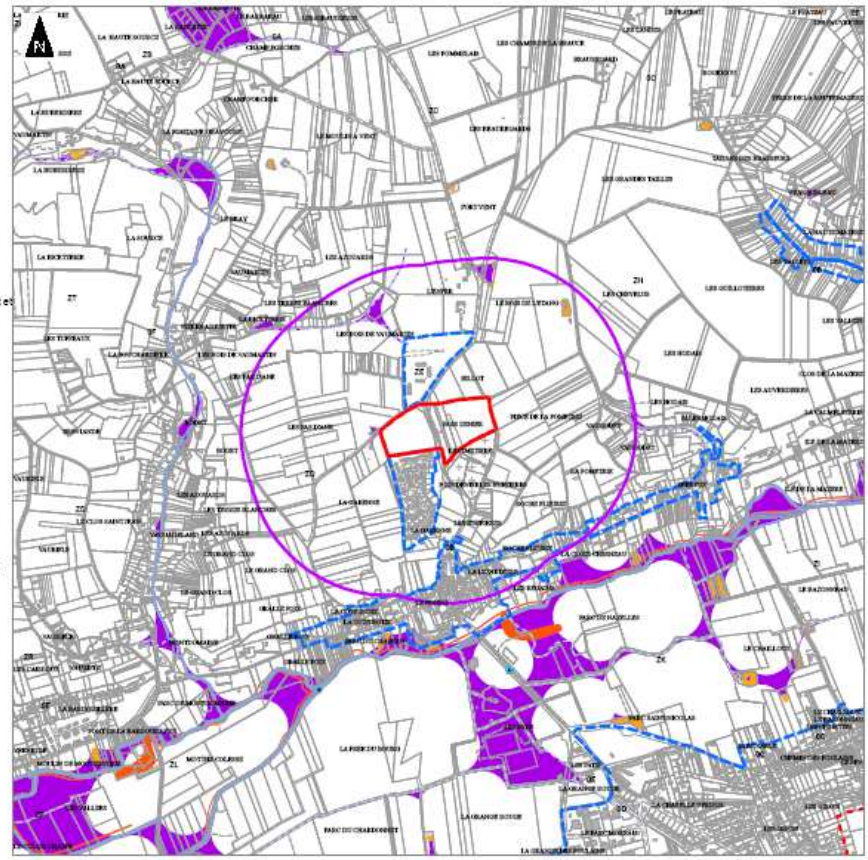
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat

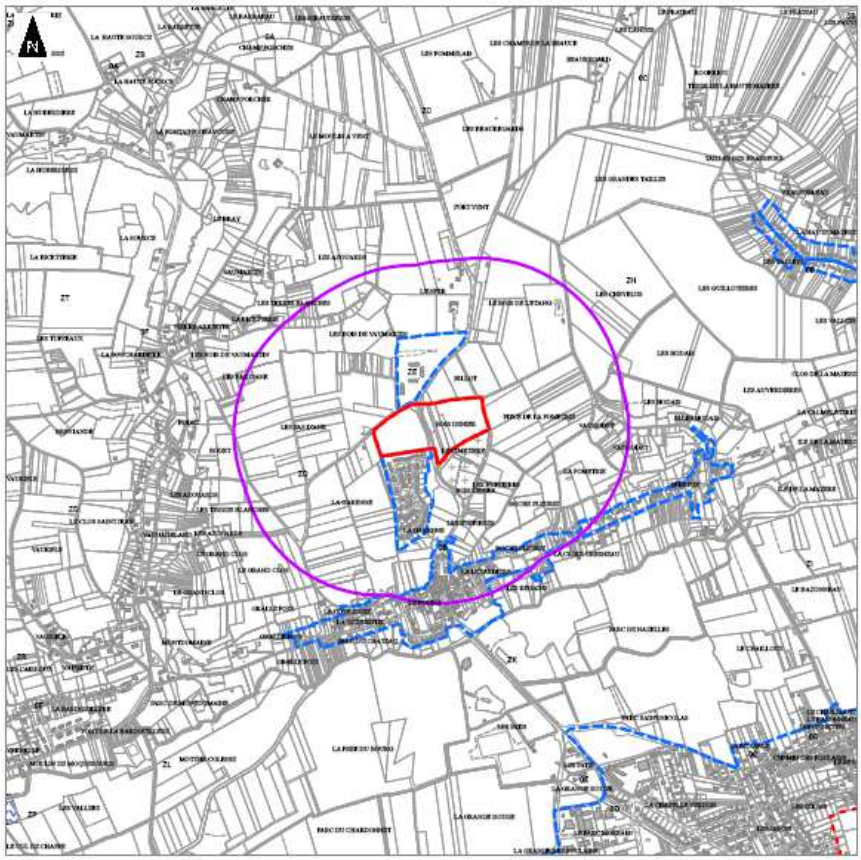


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat

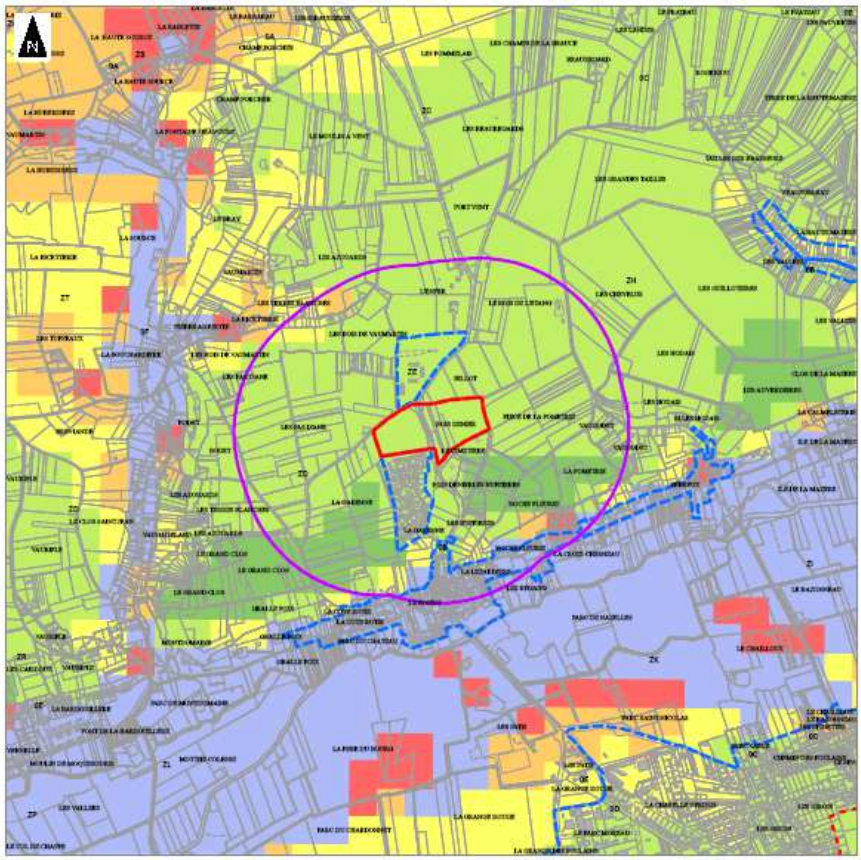


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:11 000

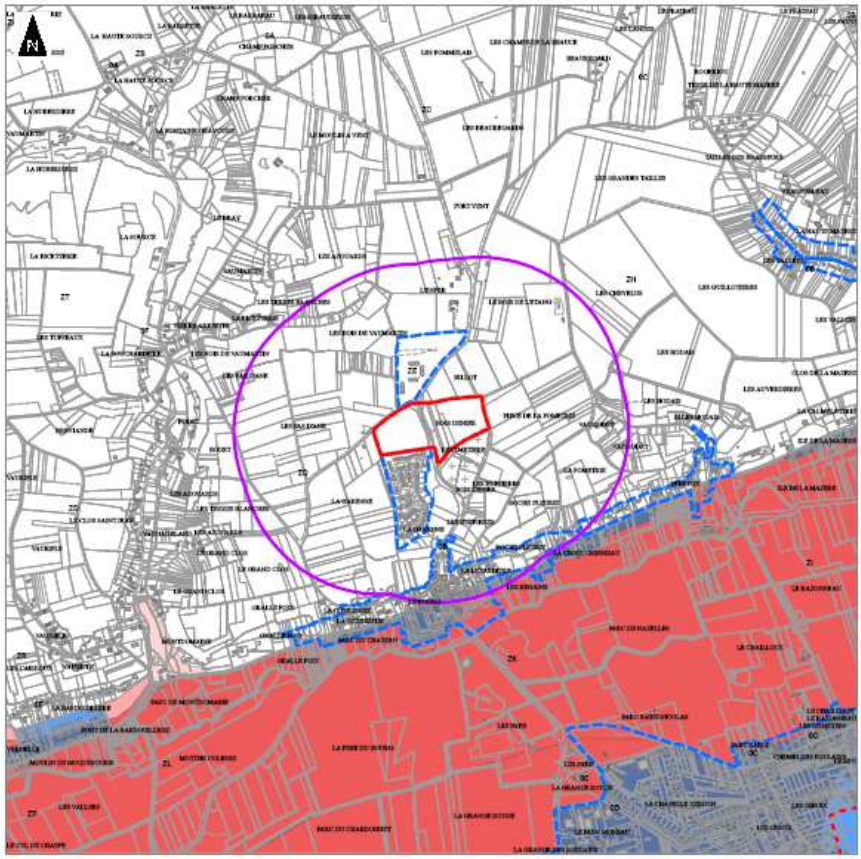
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:11 000

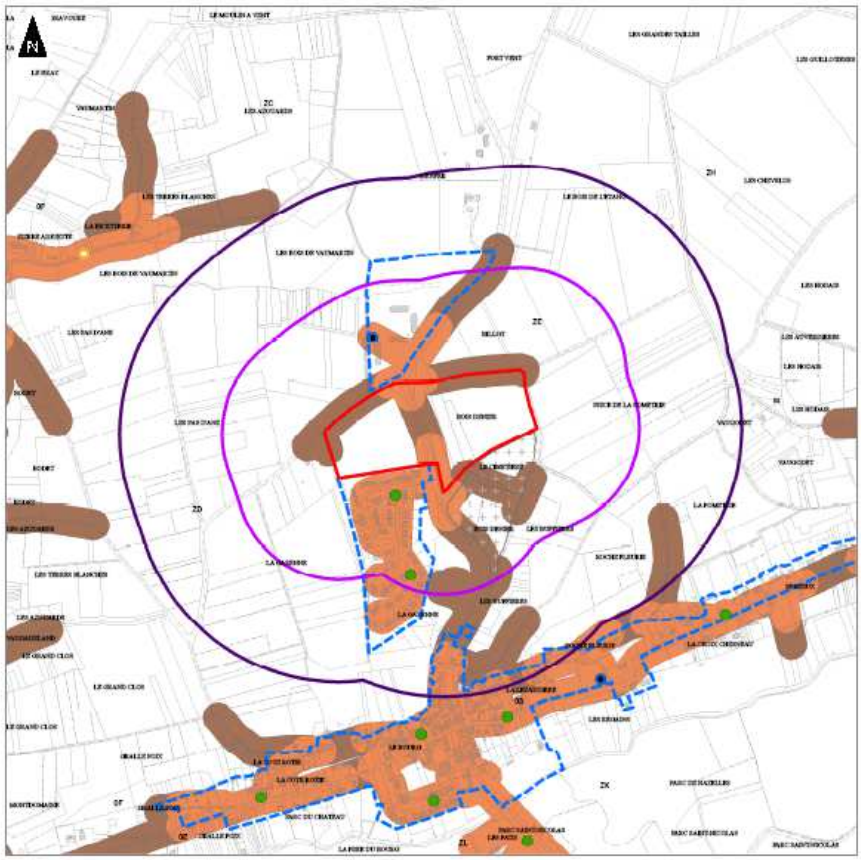
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- Non conforme : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

0 200 400
Mètres

1:6 000

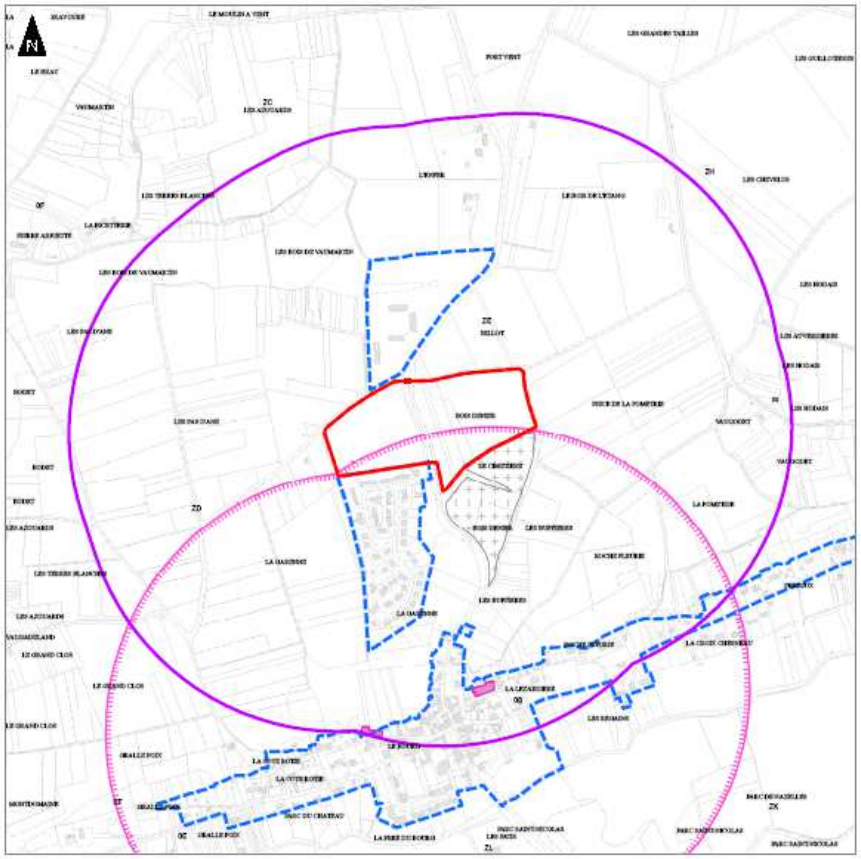
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation NAZELLES-NEGRON - NAZ-OAP3

Nom de l'OAP : LE PLATEAU
Surface en hectares : 6,09 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé

A Neuillé le Lierre - OAP1 - Pierre Pelletier

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine.	L'OAP génère une consommation d'espace en extension d'un ensemble aggloméré. Il ne s'agit donc pas d'une opération de mitage urbain. Son urbanisation sera progressive, en 3 phases.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Biodiversité	Les enjeux ne sont pas significatifs pour la flore et les habitats naturels. Les enjeux pour la faune font apparaître la présence de grenouilles vertes (protégées à l'échelle nationale) au sein de deux points d'eau artificiels au Nord du site.	L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,5 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site. Les mares existantes seront déplacées dans un secteur exempt de toute construction à l'intérieur du périmètre de l'OAP afin d'offrir un nouvel habitat aux grenouilles vertes (période conseillée pour les travaux : Novembre à Février).
	Sensibilité forte	Incidence modérée
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques. La zone est imbriquée au tissu urbain actuel à l'exception de sa lisière nord-ouest exposée visuellement notamment depuis l'A10.	L'accès situé sur la rue Pierre Pelletier offrira une perspective visuelle sur l'espace vert. Le hangar désaffecté situé sur l'emprise du site sera détruit et remplacé par un atelier municipal. L'imposition d'un front bâti continu (implantation à l'alignement de la voie ouverte à la circulation public) pour les constructions de la phase 1 s'inscrit dans le respect de l'ambiance urbaine de la rue Pierre Fillet, secteur ancien de la commune. Ce principe d'aménagement, ajouté au sens de faîtage imposé pour les futures constructions de la phase 2, favorisent l'intégration du secteur dans le tissu urbanisé. Un traitement paysagé est envisagé à l'arrière des habitations de la phase 1 afin de limiter leur exposition visuelle. La lisière Est, entrée du secteur, ne bénéficie pas d'un traitement paysager malgré son ouverture sur l'espace agricole et sa covisibilité partielle avec l'A10.
	Sensibilité forte	Incidence forte
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie. Le réseau d'eau potable est développé aux portes de la zone qui se situe en dehors des périmètres de protection instaurés autour des captages d'eau potable. Le système d'assainissement est collectif sur la commune et les canalisations d'eaux usées sont reliées à la station d'épuration située dans la vallée de la Brenne au Sud-Est du bourg.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est bordé par deux voies de circulation, les rue Pierre Pelletier et Pierre Fillet. L'autoroute A10 passe à proximité de la zone mais l'échangeur le plus proche est à 10	Deux accès sont prévus depuis les deux voies d'accès bordant le site. La connexion piétonne existante au Sud de l'OAP sera maintenue afin d'assurer une connexion douce

	km.	au cœur de ce secteur résidentiel.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site se trouve à 200 m de la mairie et du centre-bourg où sont également localisé une agence postale et des commerces de proximité.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat

Zoom sur les grenouilles vertes :

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

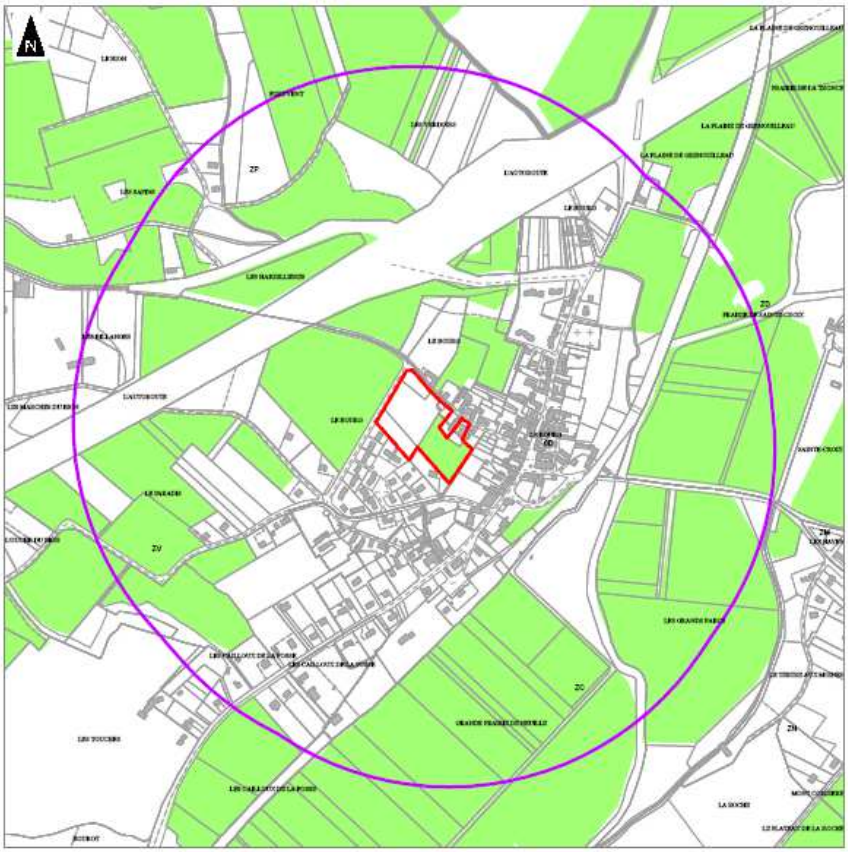
Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

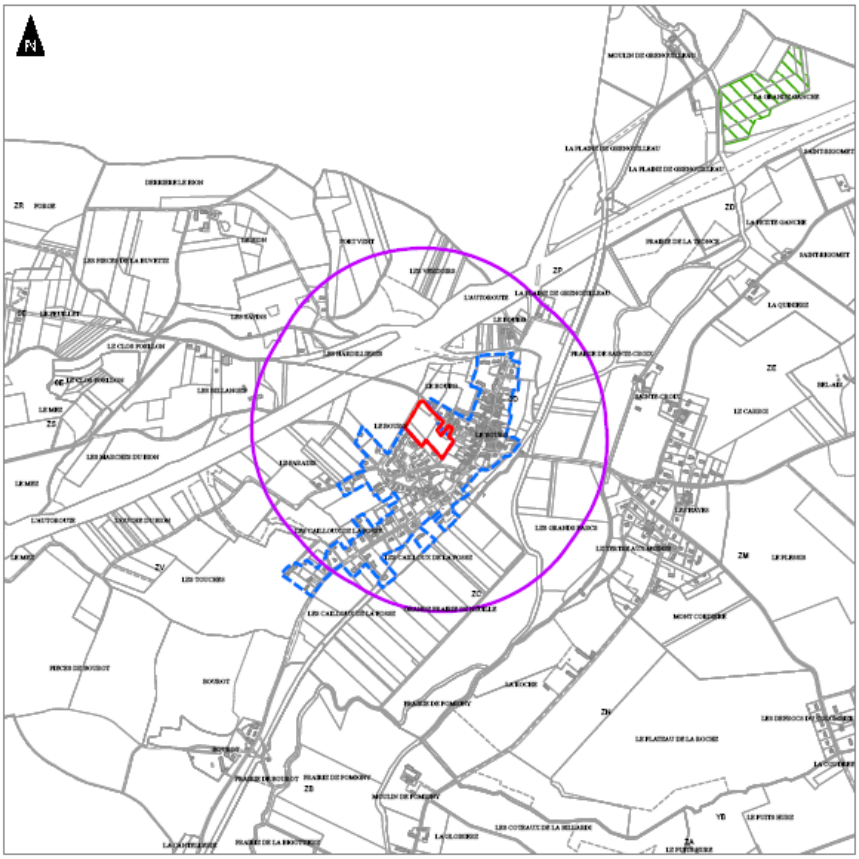
Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé

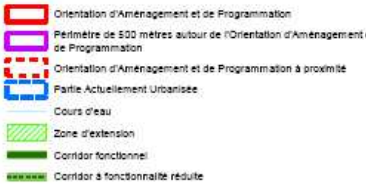


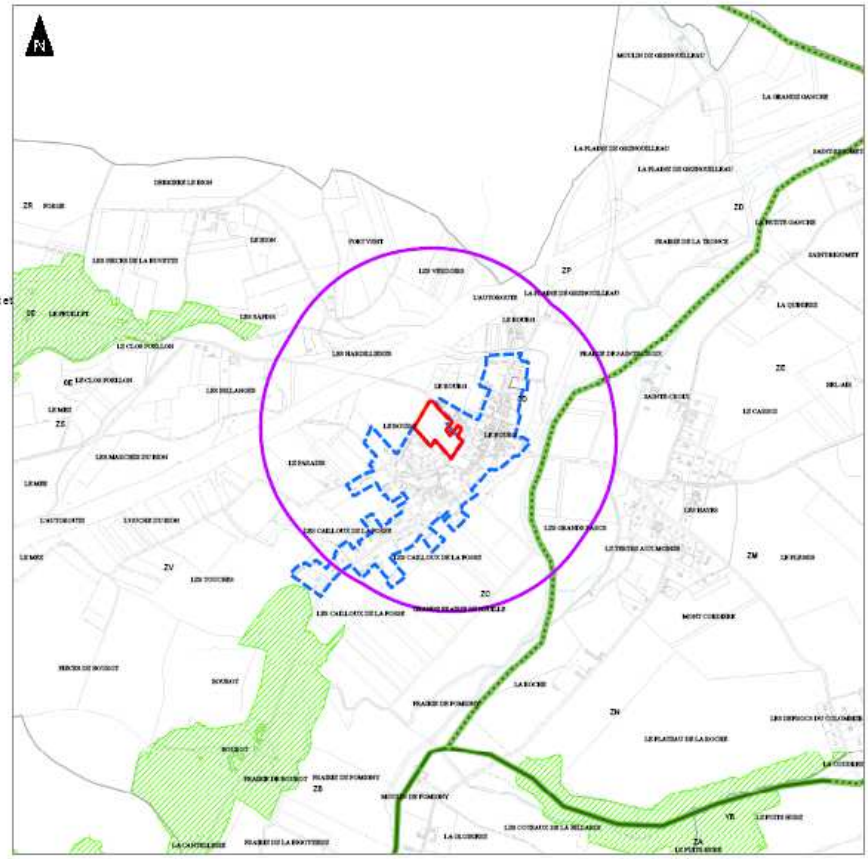
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat





0 200 400
Mètres

1:10 000

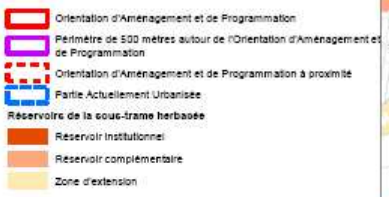
auddicé

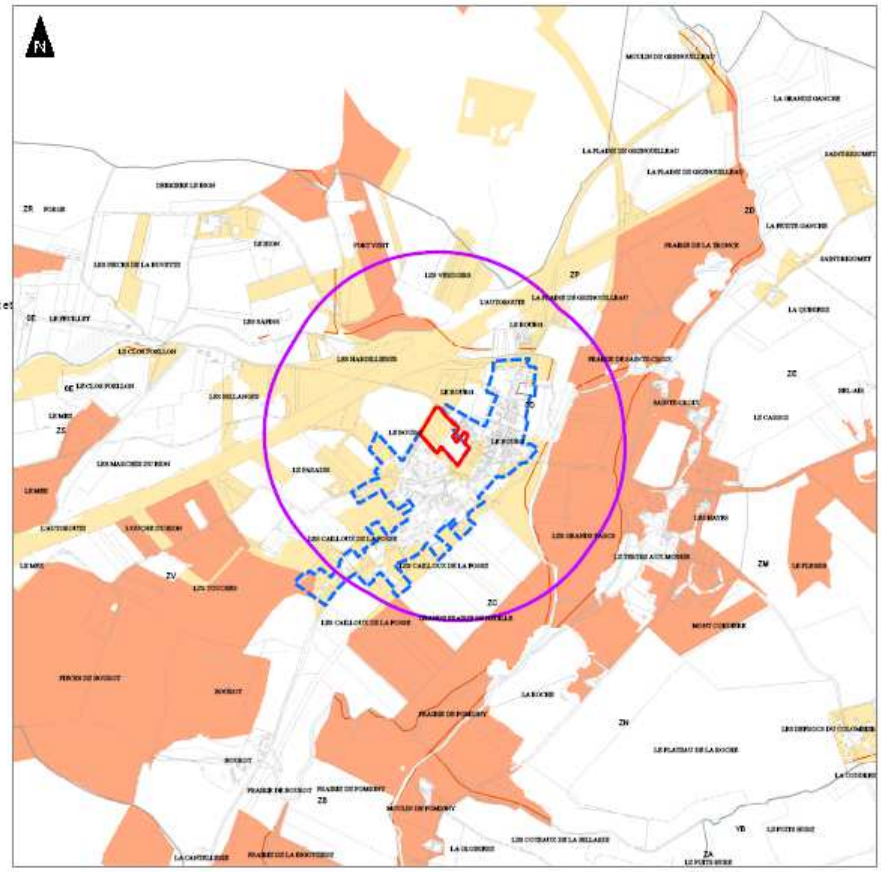
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat





0 200 400
Mètres

1:10 000

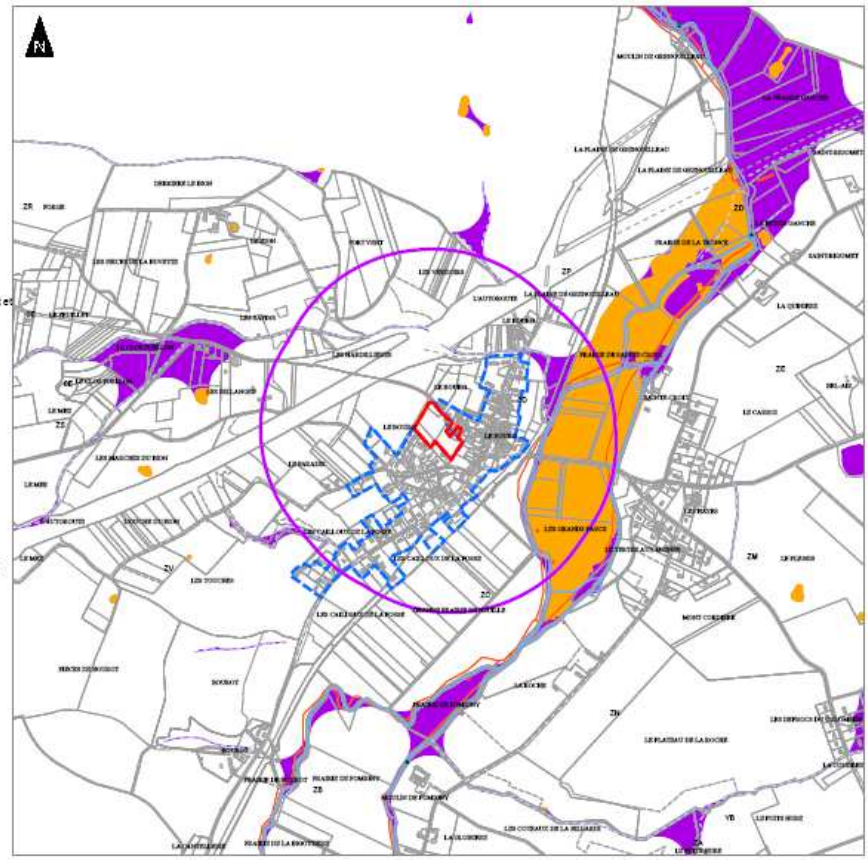
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat

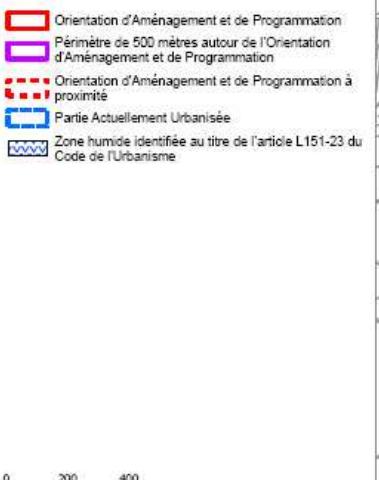


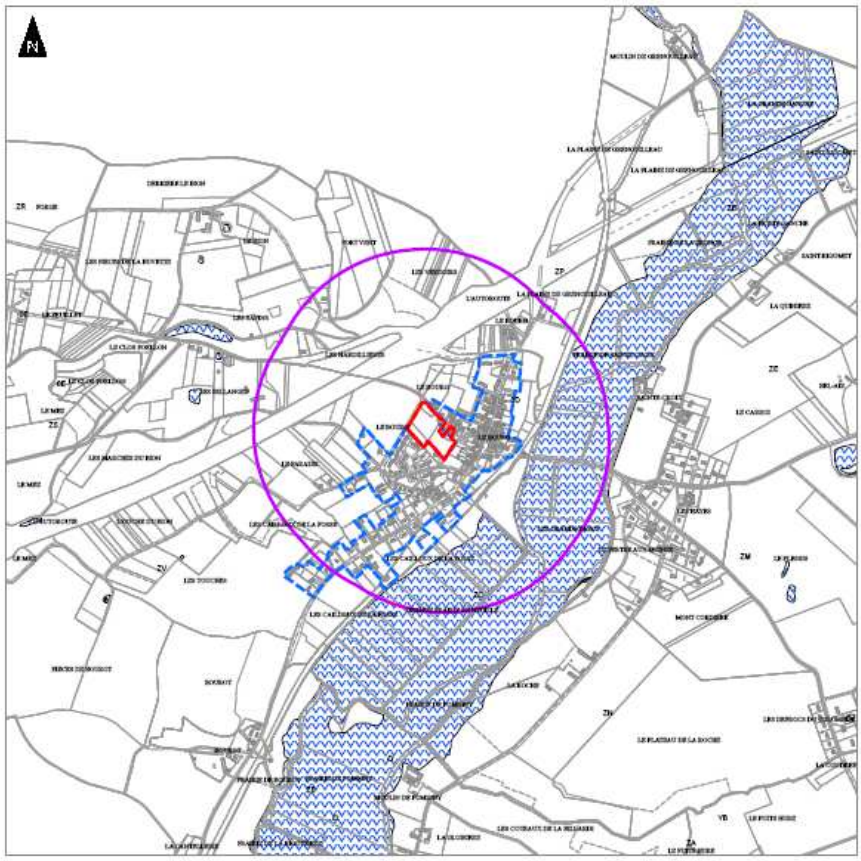
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat



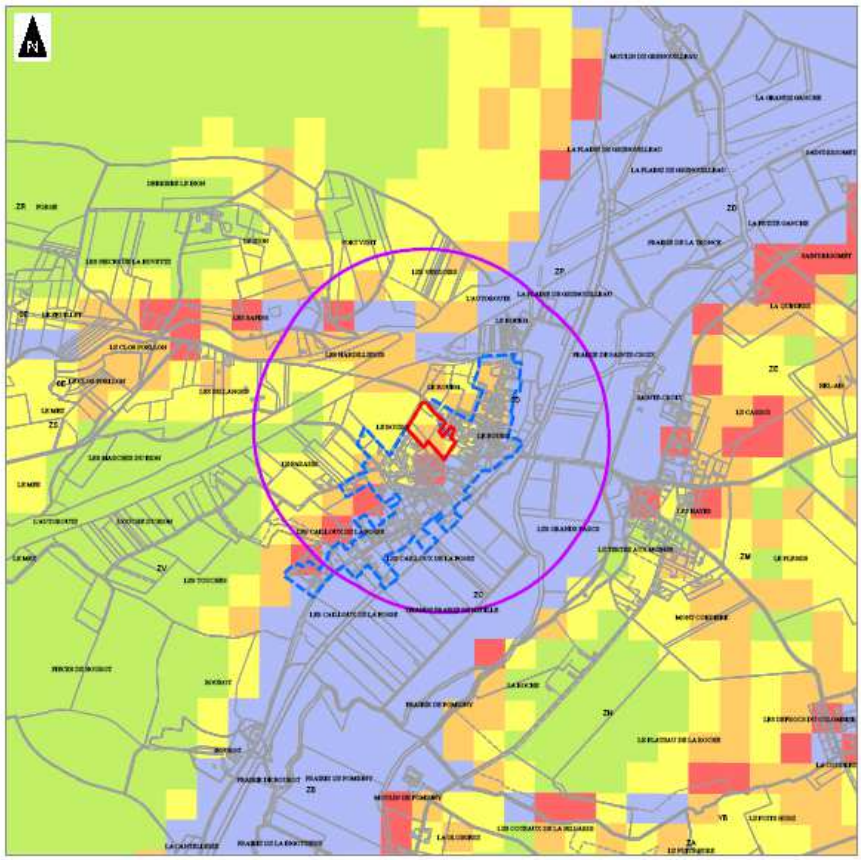


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

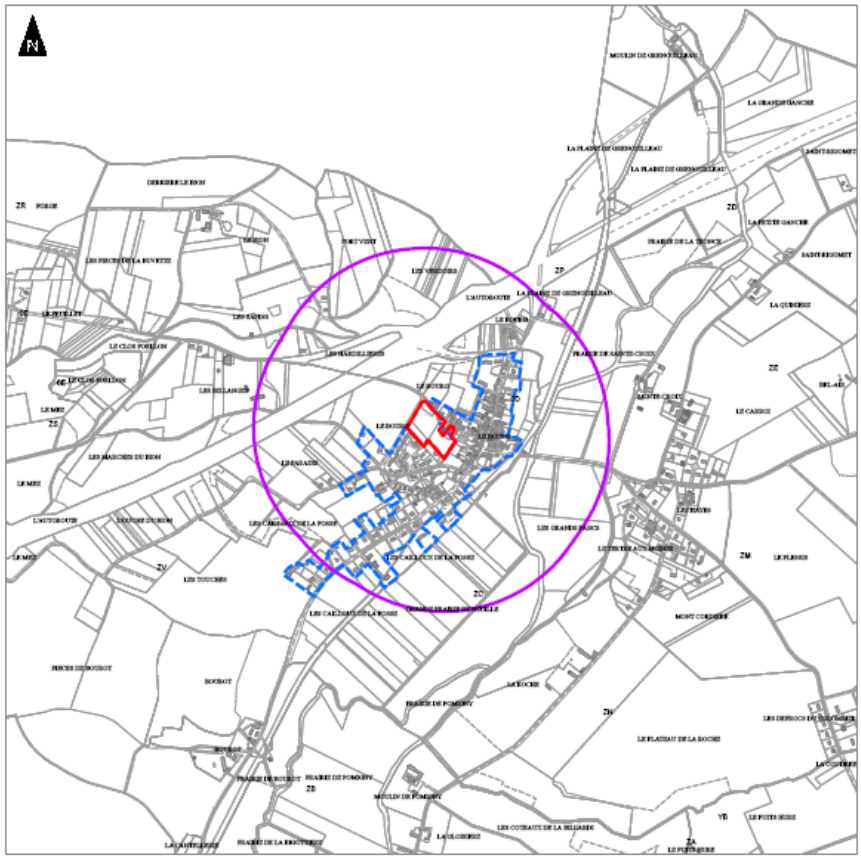
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

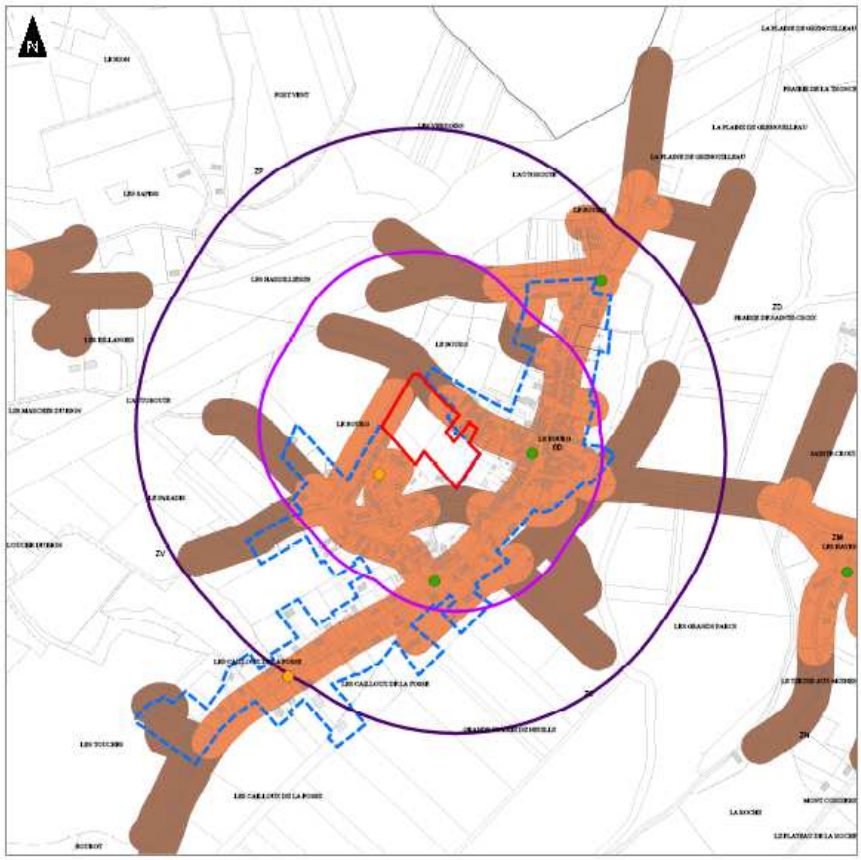
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3

0 200 400
Mètres

1:5 000

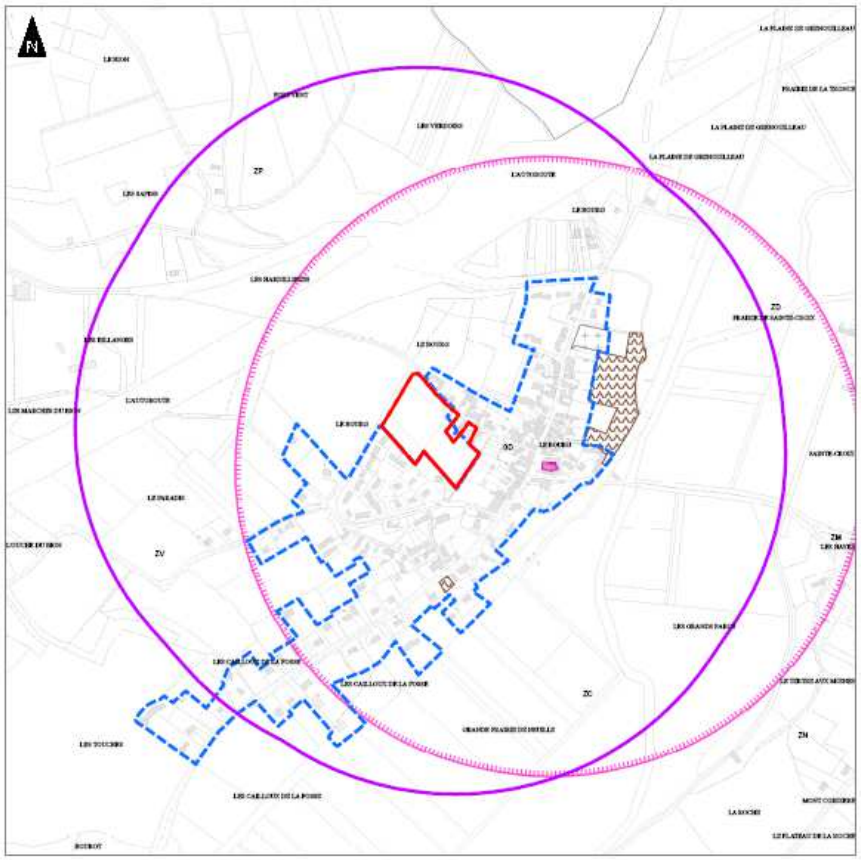
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation NEUILLE LE LIERRE - NEU-OAP1

Nom de l'OAP : PIERRE PELLETIER
Surface en hectares : 1,42 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

A Saint Ouen les Vignes - OAP1 - Jean Antoine Gentil

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site héberge un espace prairial intégré à la trame verte urbaine locale qui constitue l'un des derniers points de connexion entre les massifs forestiers localisés à l'Est de la commune et les boisements associés à la Ramberge.	Cette opération implique l'urbanisation de la prairie ce qui risque de fragiliser le corridor écologique.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale.	L'aménagement prévu par l'OAP porte sur des logements en privilégiant une implantation des constructions principales suivant la ligne du relief, parallèlement à la RD 23. Cette mesure vise aussi à symboliser l'entrée de ville par une reprise des formes architecturales du centre-bourg.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est desservi par la rue Jean-Antoine Genty (RD431), axe structurant reliant Saint-Ouen-les-Vignes à Amboise.	L'accès s'effectuera par une entrée unique à partie de la RD23, limitant ainsi les points d'échanges à partir de cette route départementale.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site est à 500 m de la mairie, du centre-bourg et d'une maison d'assistantes maternelles.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

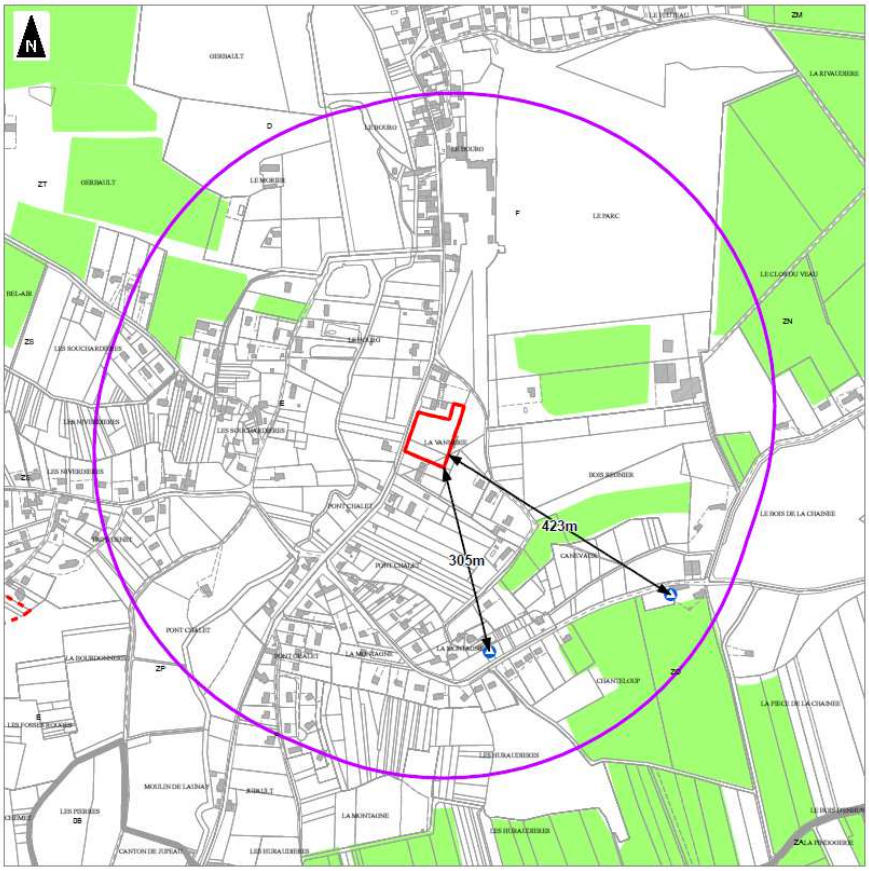
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

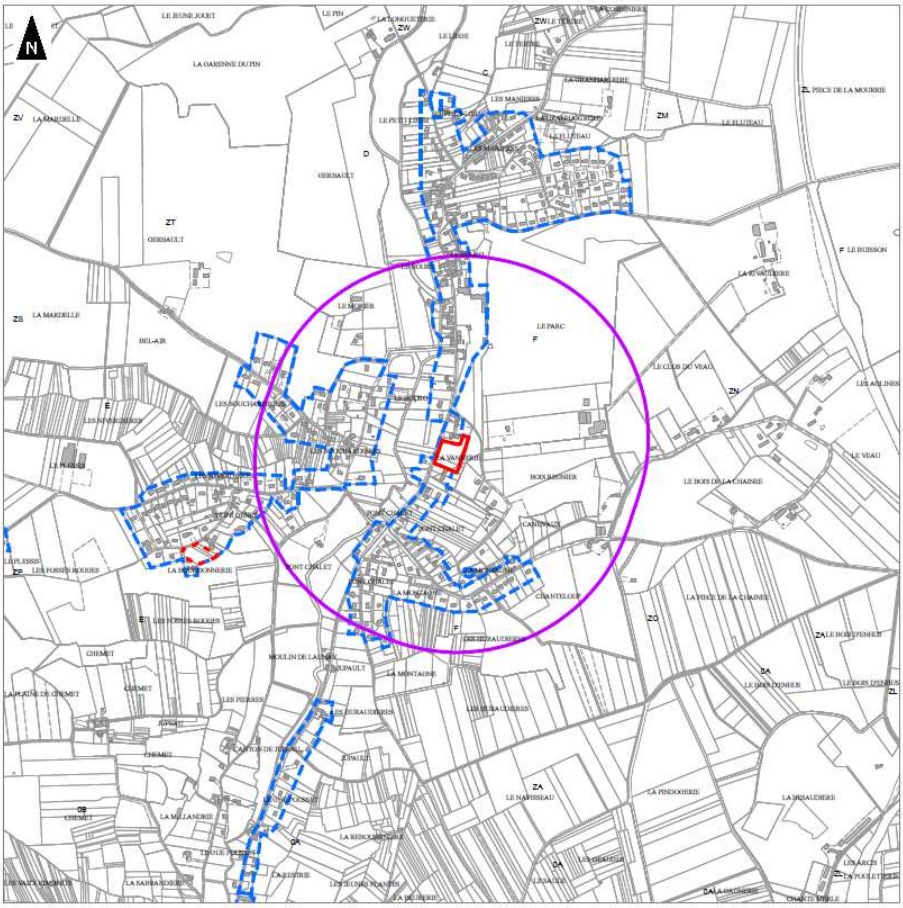
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

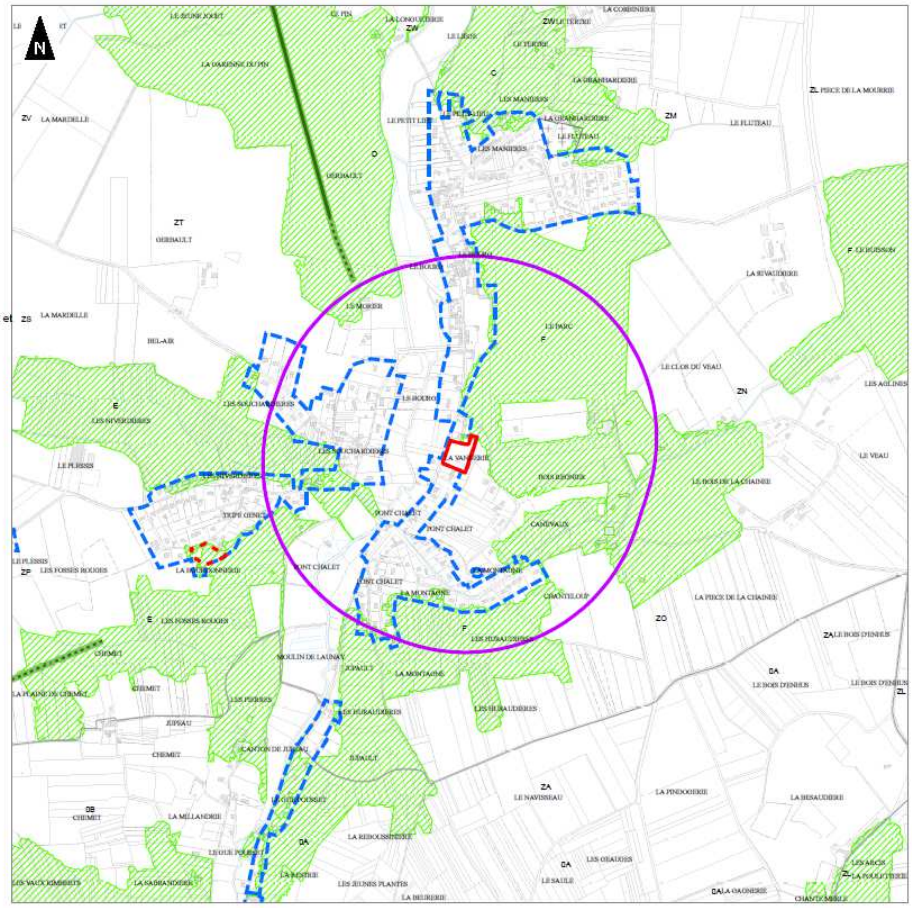
auddicé

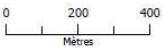
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat





1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

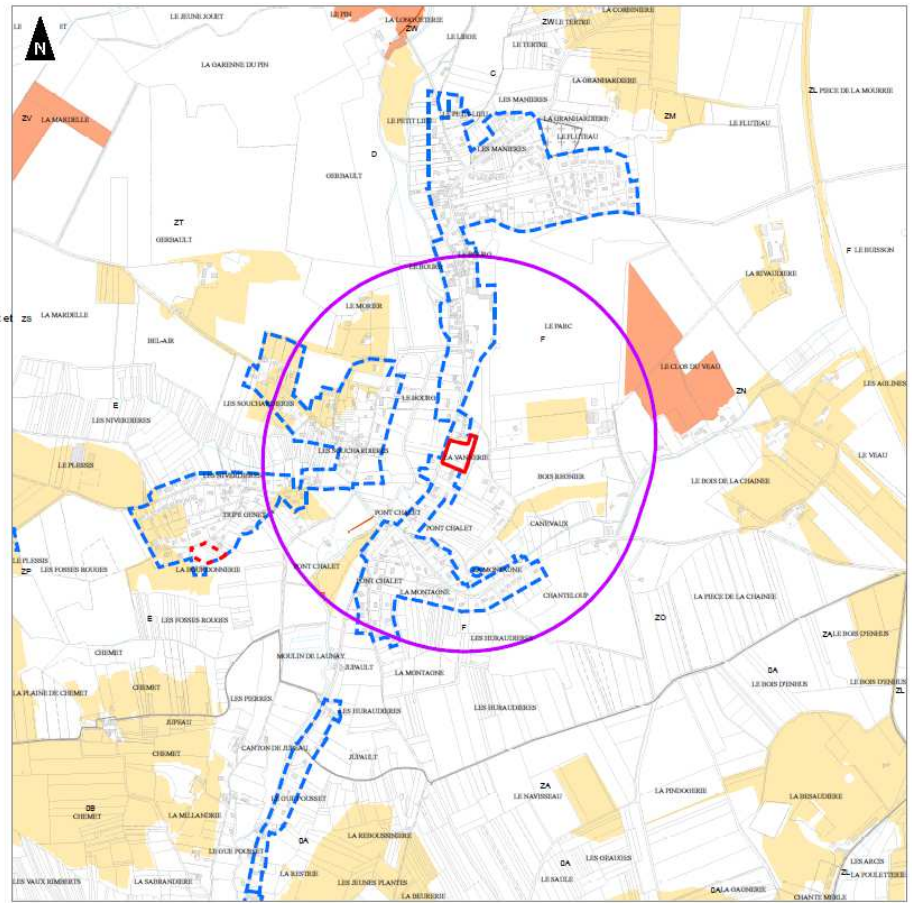
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Cours d'eau
Zone d'extension
Corridor fonctionnel
Corridor à fonctionnalité réduite

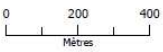
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat





1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

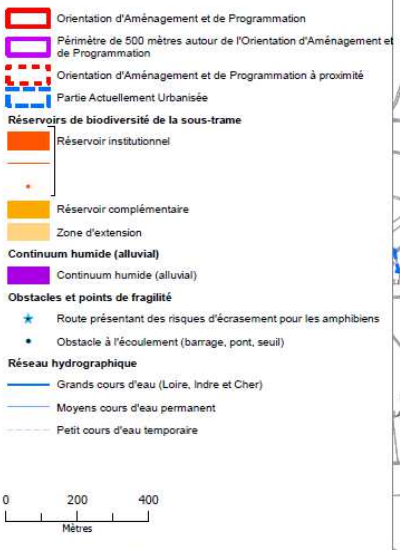
Réservoirs de la sous-trame herbacée
Réservoir institutionnel
Réservoir complémentaire
Zone d'extension

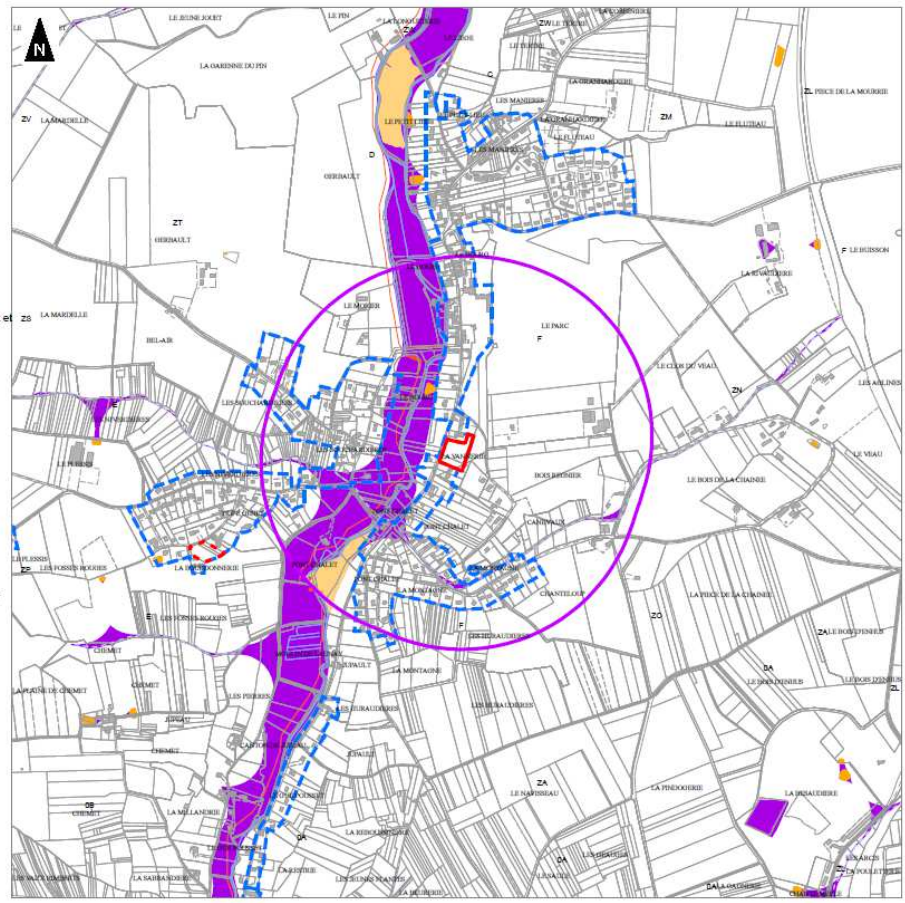
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



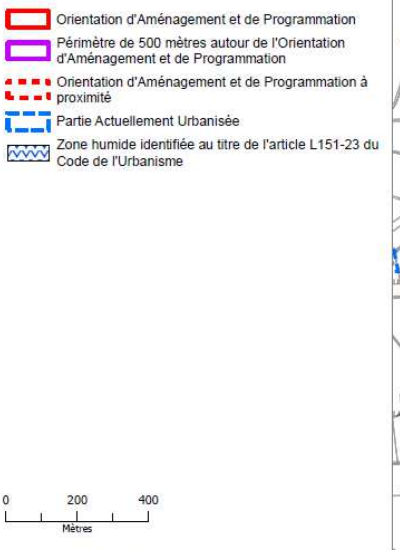


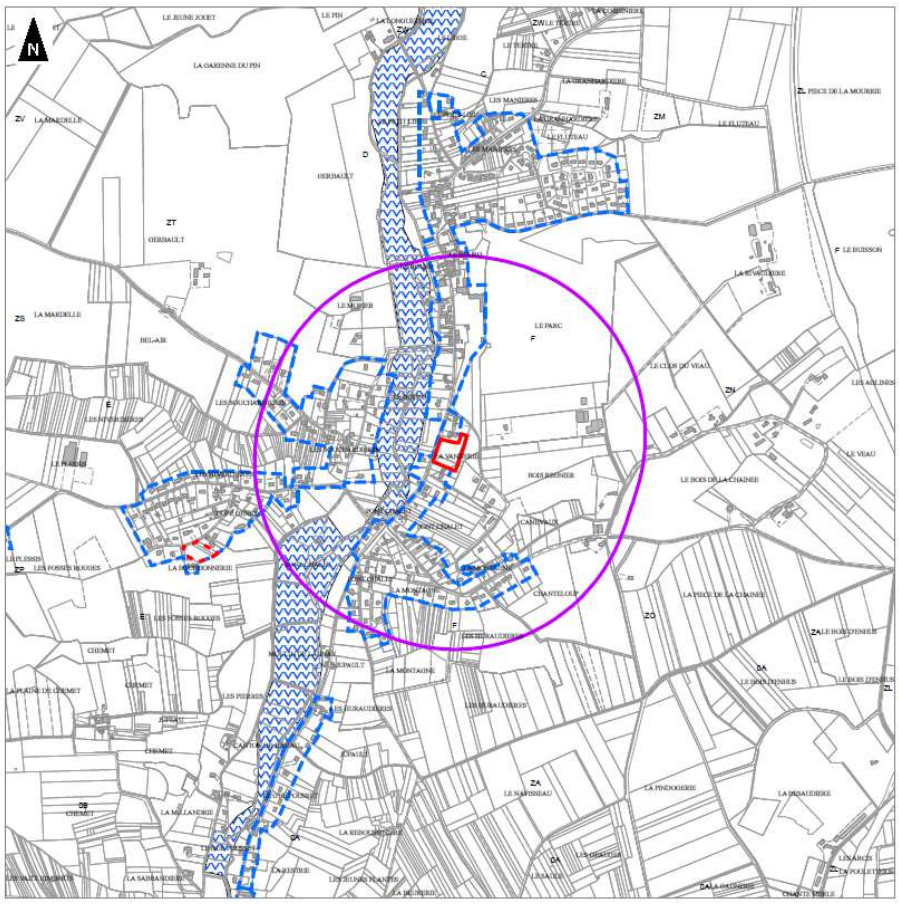
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



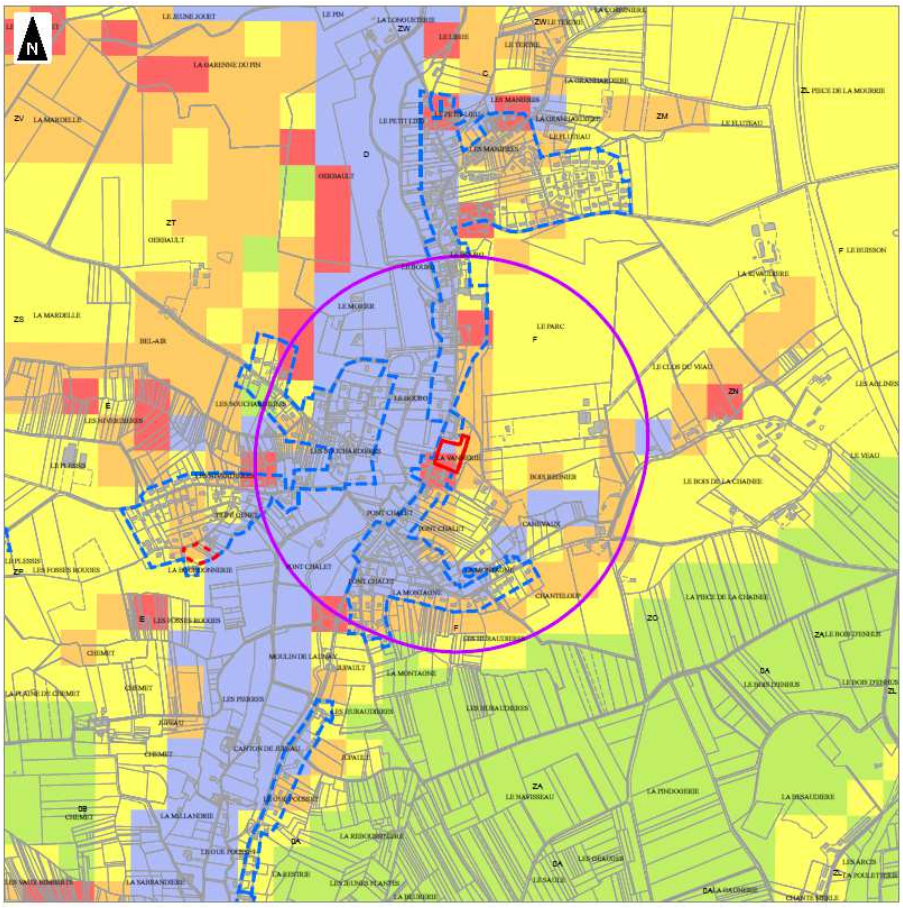


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

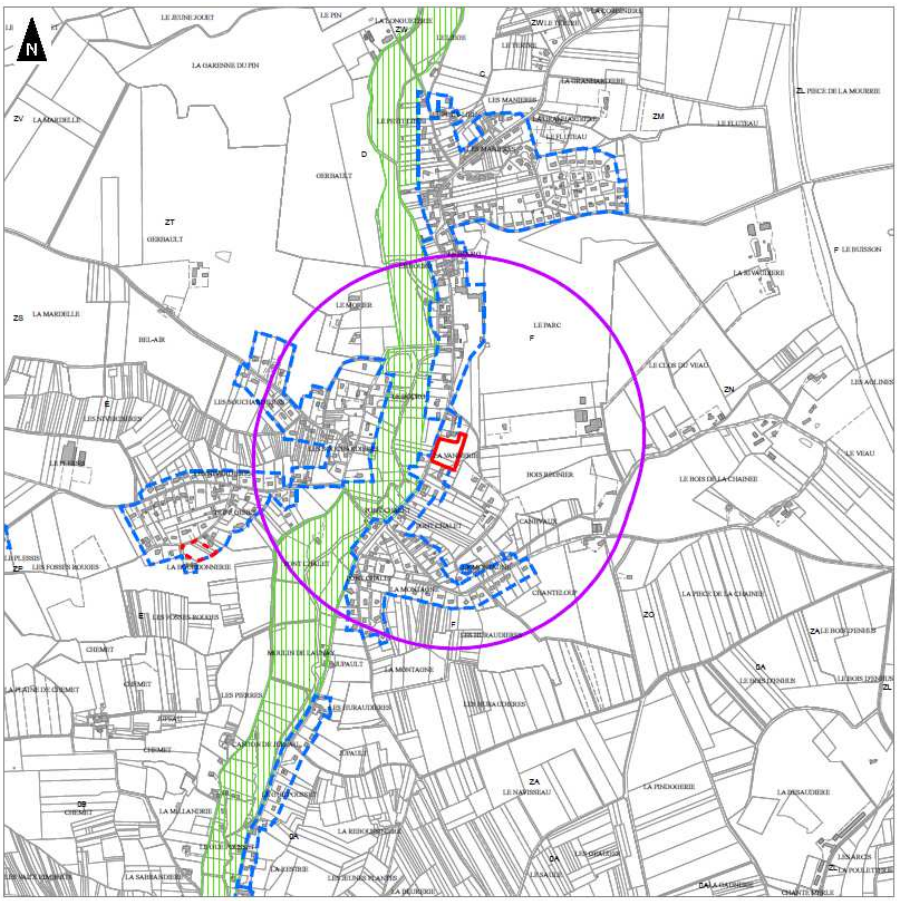
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : BRGM - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie
- Ni : Secteur naturel soumis au débordement de la Ramberge

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

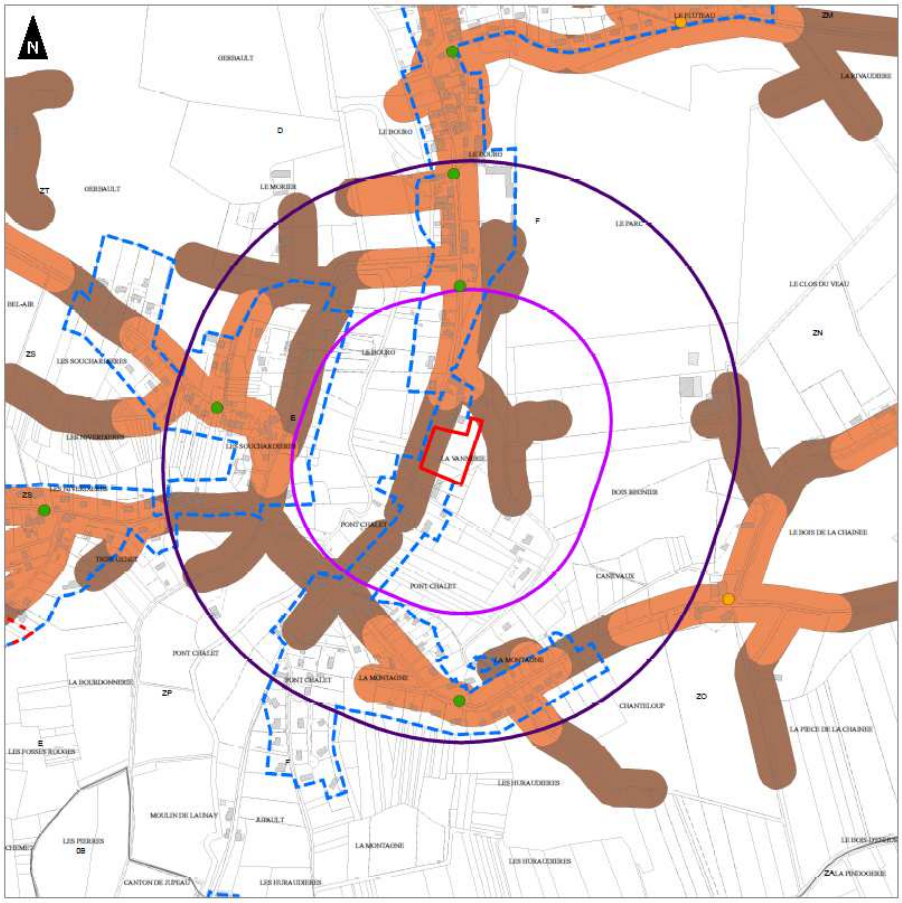
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASF - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3

0 — 200 — 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

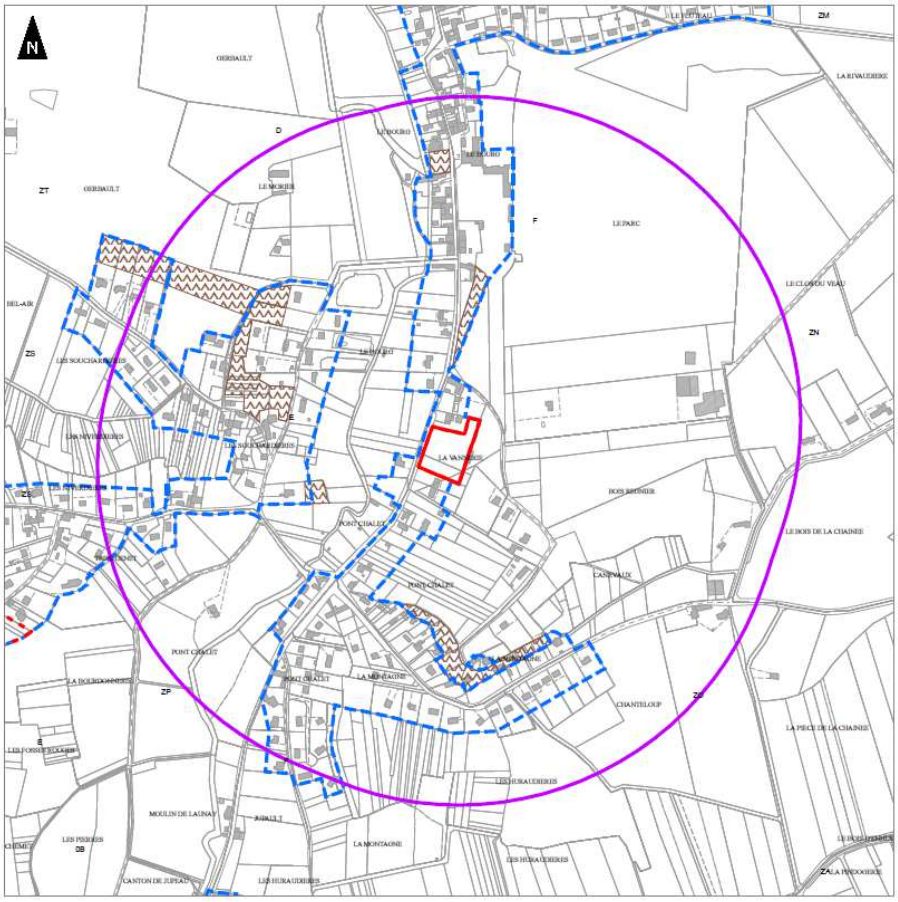
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP1

Nom de l'OAP : JEAN ANTOINE GENTIL
Surface en hectares : 0,56 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 — 200 — 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

A Saint Ouen les Vignes - OAP2 - La Bourdonnerie

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Bien qu'en partie compensé par le traitement paysager des lisières Est et Sud, la suppression d'un espace arboré impacte la trame verte du territoire et à fortiori la biodiversité présente. Toutefois, le rôle de ce boisement dans les continuités écologiques apparaît limité au regard de sa localisation.
	Sensibilité faible	Incidence modérée
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Un important taillis végétal marque les limites parcellaires depuis la voie publique.	L'insertion paysagère des nouveaux logements sera facilitée par un traitement végétal sur les limites Est du site.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est accessible depuis la rue de la Bourdonnerie. Il se trouve à 600 m de la RD 431, axe structurant reliant Saint-Ouen-les-Vignes à Amboise.	Aucune mesure concernant les accès n'est inscrite dans l'OAP.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site se trouve à 1,5 km de la mairie et du centre-bourg. Aucun commerce, service ou équipement ne se trouve à proximité.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux
- Consolider les hameaux denses ou composés à minima de 30 logements et d'un noyau historique
- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

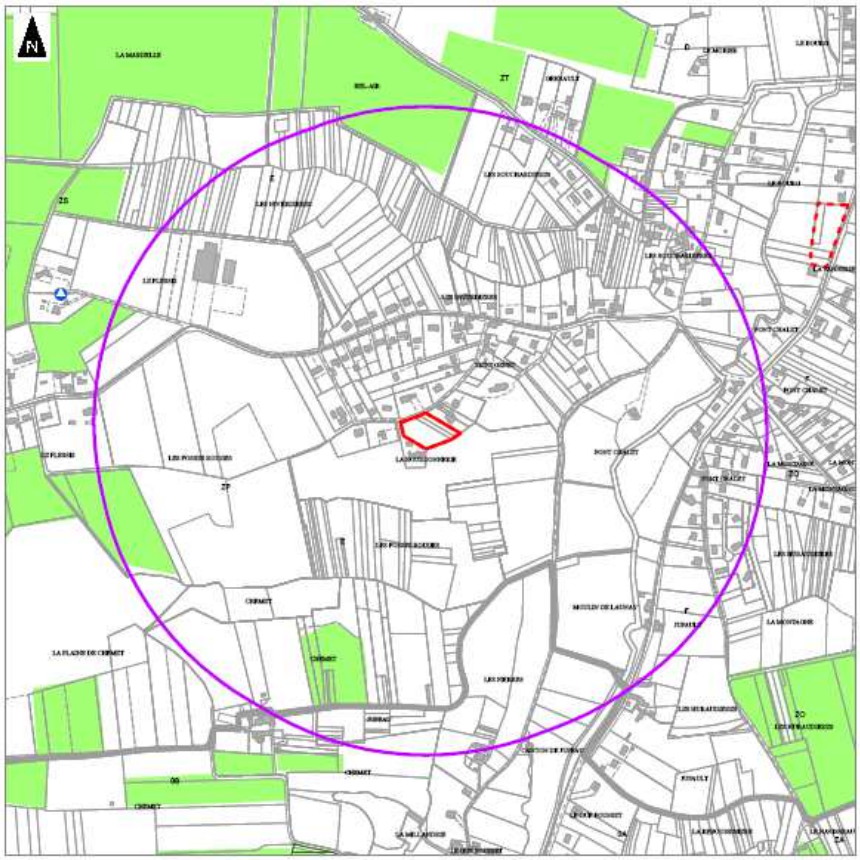
Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

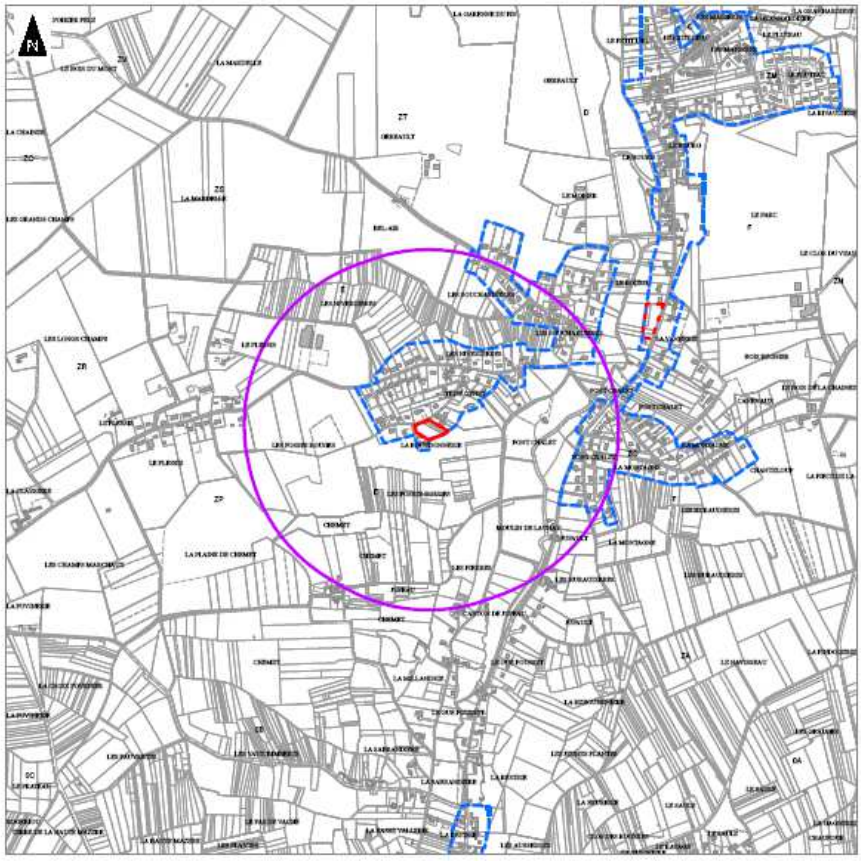
Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

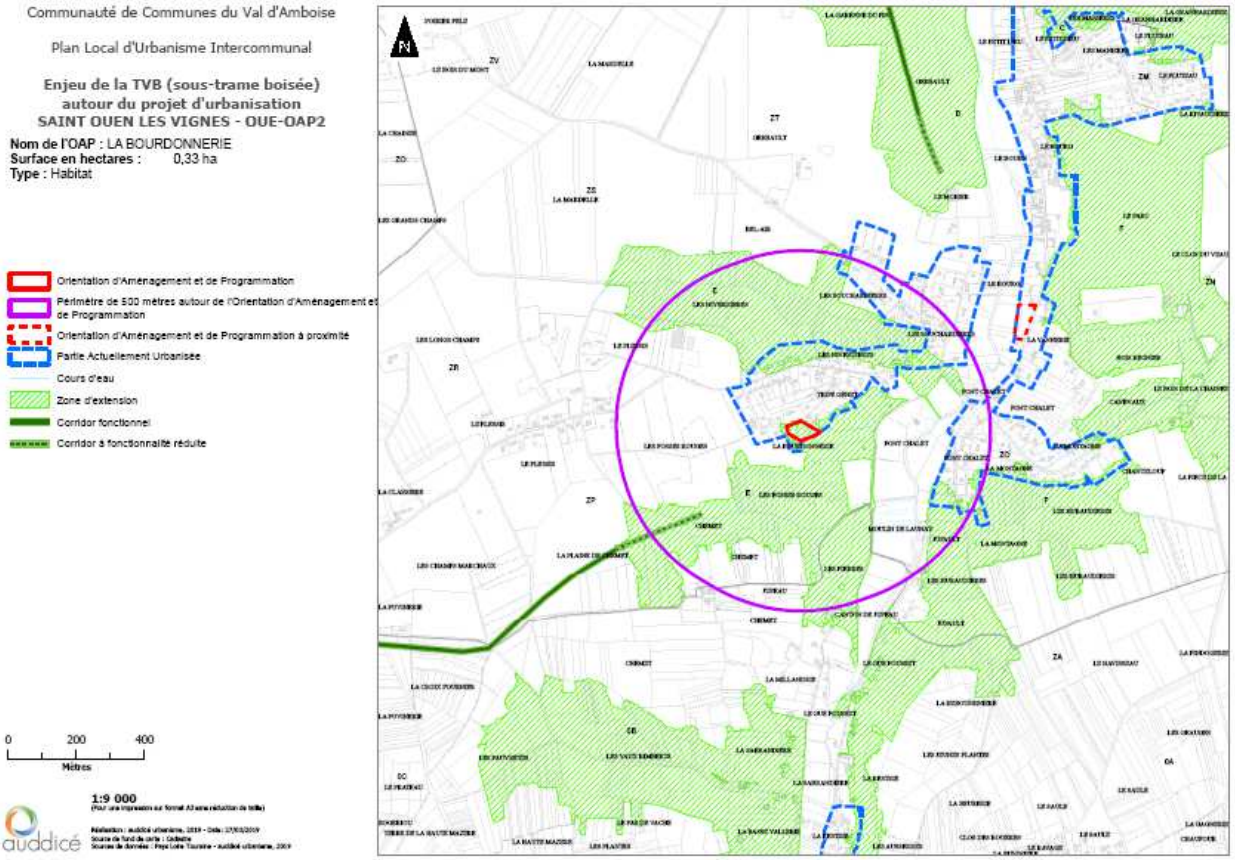


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

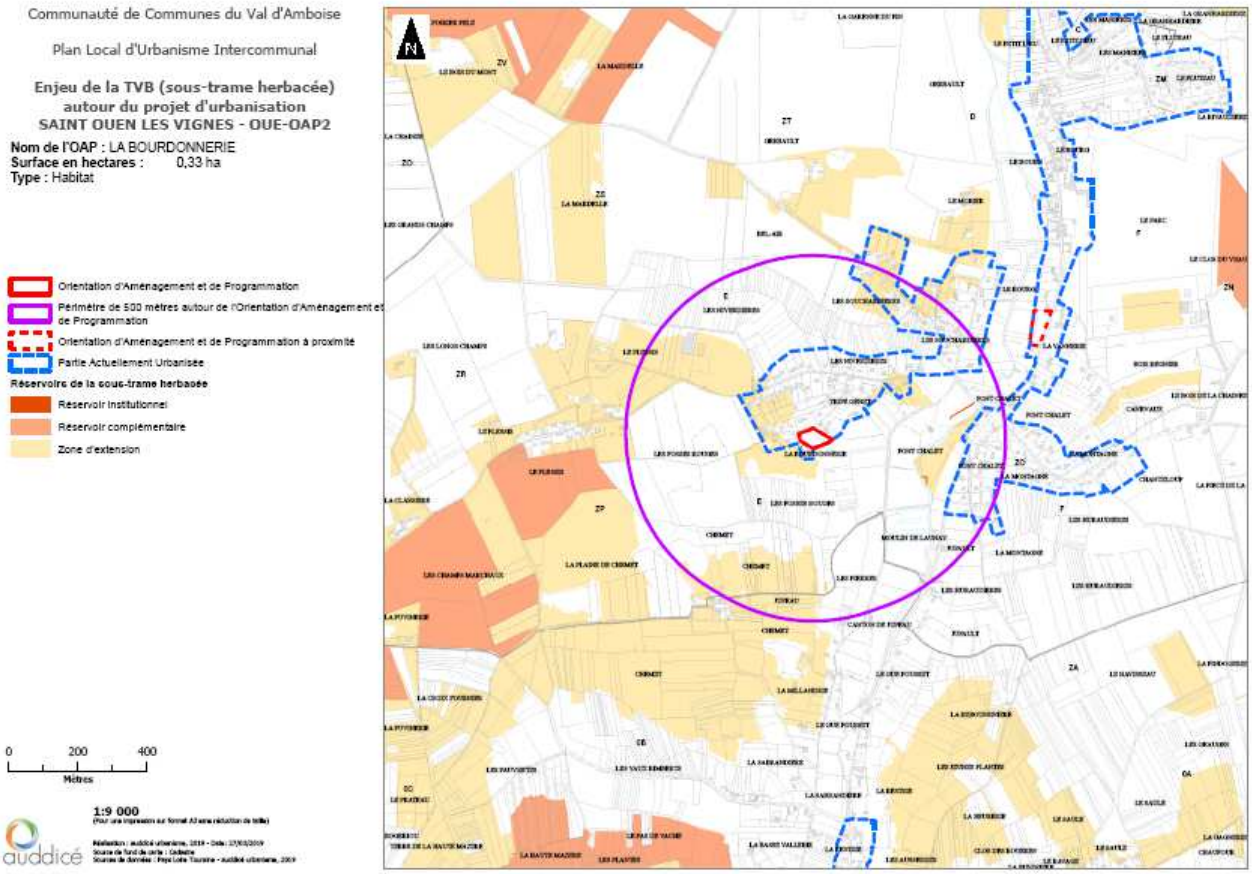


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

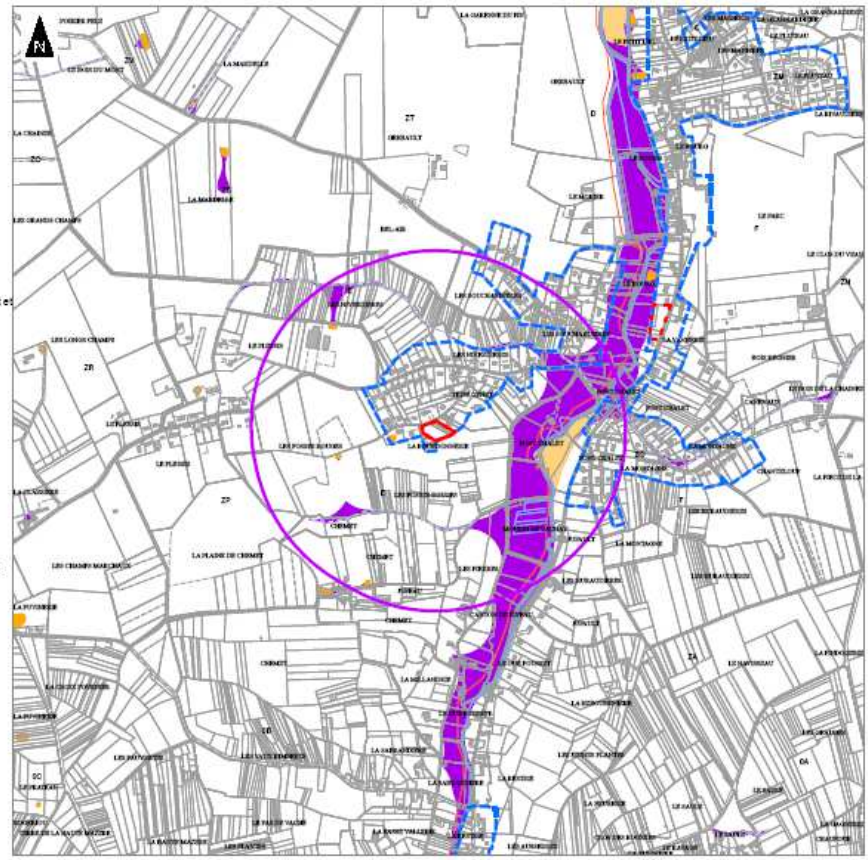


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

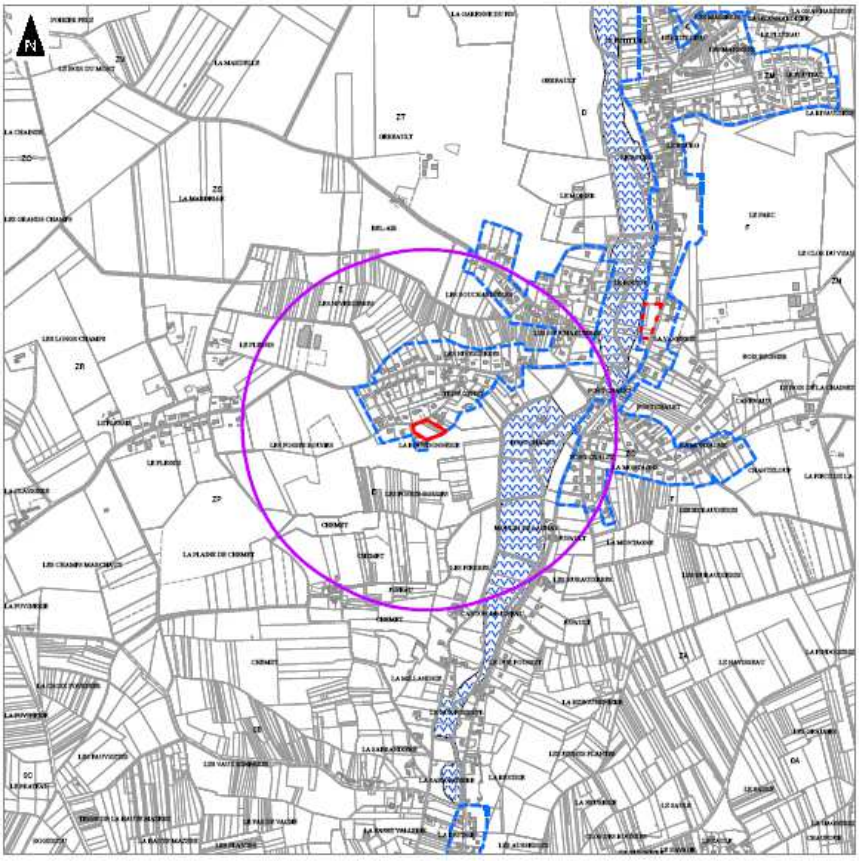


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat



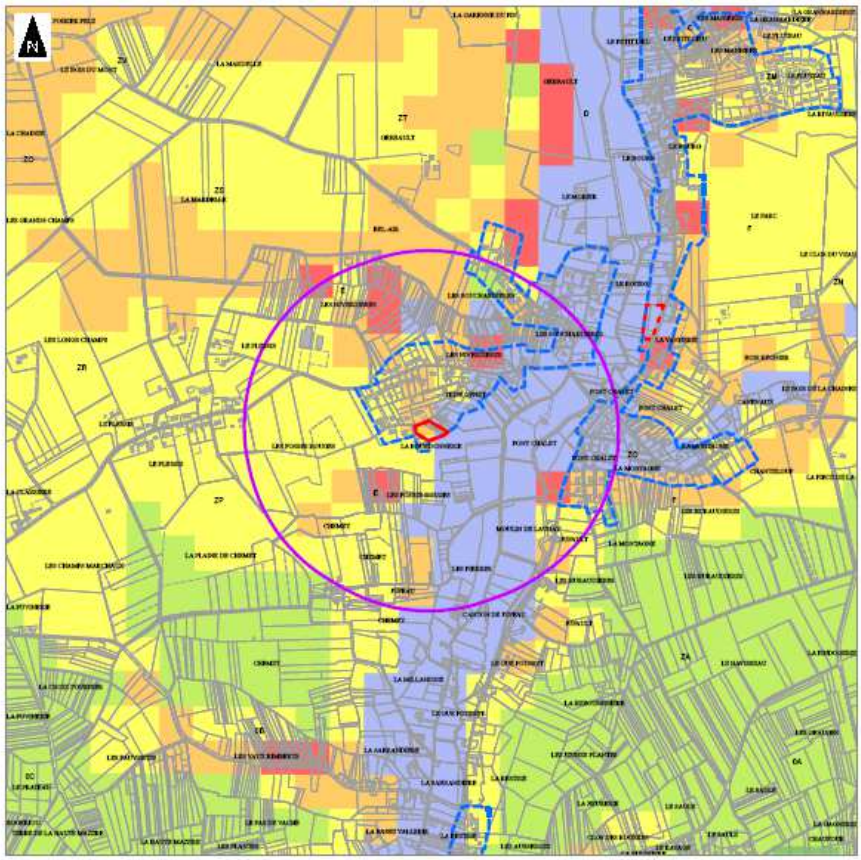
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible



0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

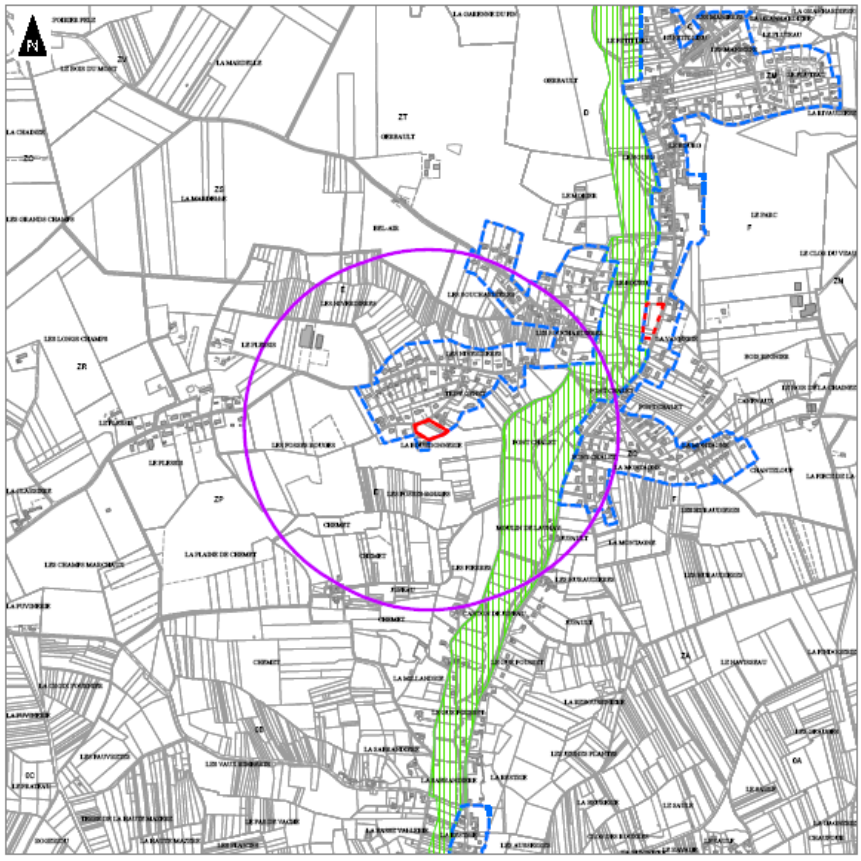
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
Ni : Secteur naturel soumis au débordement de la Ramberge
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort



0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3

0 200 400
Mètres

1:5 000

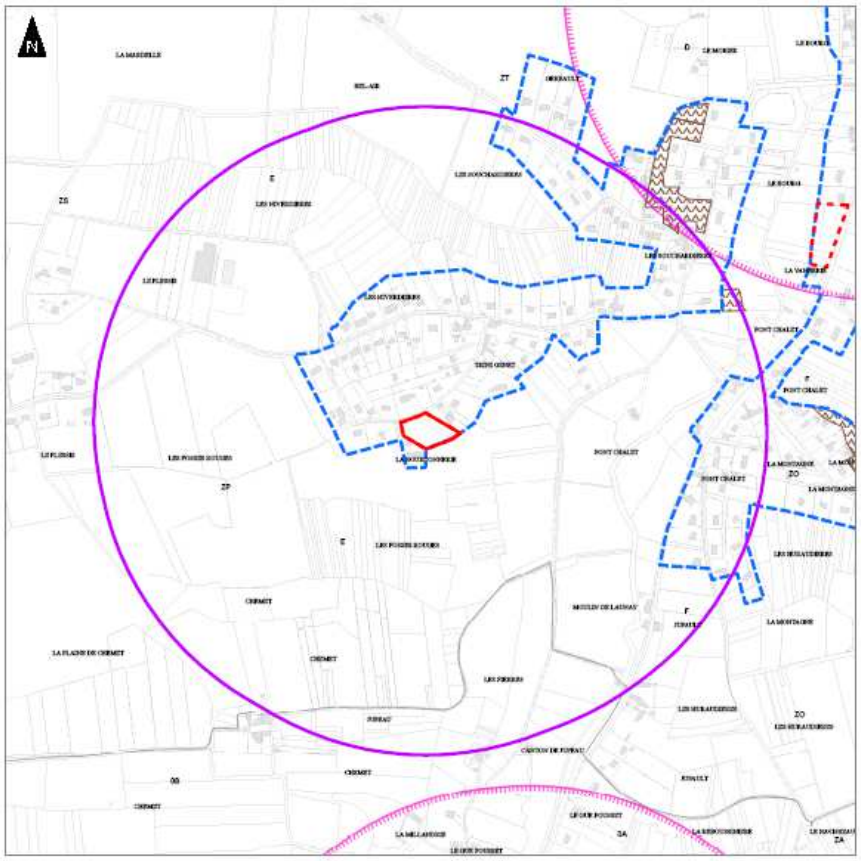
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation SAINT OUEN LES VIGNES - OUE-OAP2

Nom de l'OAP : LA BOURDONNERIE
Surface en hectares : 0,33 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

A Pocé-sur-Cisse - OAP1 - La Vovellerie

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'opération se situe en limite de l'enveloppe urbaine.	L'OAP génère une consommation d'espace en extension d'un ensemble aggloméré. Il ne s'agit donc pas d'une opération de mitage urbain. Cette OAP vise à accueillir de nouvelles habitations en continuité de l'urbanisation existante car la partie actuellement urbanisée n'offre plus que quelques possibilités d'urbanisation restreintes.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Biodiversité	Les enjeux ne sont donc pas significatifs pour la flore et les habitats naturels. La biodiversité avifaunistique observée semble essentiellement due aux arbres et arbustes dans de la zone. Les espèces observées sont communes mais possèdent, pour 7 d'entre elles, un statut de protection important. L'enjeu pour la zone est donc modéré.	L'OAP impose un coefficient de biotope de 0,5 afin d'assurer un bon niveau de richesse écologique du site. L'urbanisation de ce secteur planté et partiellement bocager est compensée par la création d'une haie en lisière Nord et Est du secteur. De plus, la mare existante au Nord de ce secteur, à l'Est de la rue des Terres de la Haute Mazère est maintenue.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. Il présente une déclivité orientée Nord-Sud.	Des équipements spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales sont envisagés en trois points différents de l'OAP afin de limiter l'écoulement vers les zones pavillonnaires alentours.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Il est exposé visuellement car en partie détaché de la trame urbaine tout en étant peu visible depuis les points extérieurs environnant.	Nouvelle porte d'entrée Nord du territoire communal, les lisières Nord et Ouest demandent une attention particulière. Ainsi, l'aménagement paysager opéré sur ces lisières permet de requalifier l'entrée de ville, de favoriser l'intégration des futures constructions dans la trame bâtie limitrophe et d'assurer une transition avec l'espace agricole protégé.
	Sensibilité forte	Incidence modérée
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie. Le réseau d'eau potable développé aux portes de la zone. Le réseau d'eau usées développé aux portes de la zone.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est desservi par 3 voies de circulation : la rue de la Haute Mazère, la rue de la Mazère et la rue de la Vovellerie. Il se trouve à 850 m de la RD1, axe structurant du territoire d'Est en Ouest.	La connexion piétonne prévue à l'Est de l'OAP permettra de relier le site au chemin rural existant à l'extérieur. Dans le secteur Ouest, une liaison douce permettra de relier la desserte interne vers les espaces agricoles en périphérie. L'accès automobile sera traversant ce qui permettra une meilleure intégration des nouvelles opérations au tissu urbain existant. La sécurisation du carrefour au Sud du site permettra de faire face à l'augmentation de la circulation.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site se trouve à 1,2 km de la mairie et du centre-bourg. Aucun commerce, équipement ou service ne se trouve à proximité.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible

Agriculture	L'appellation Touraine Amboise se trouve à 10m au Sud mais n'est pas contiguë à l'opération. Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat

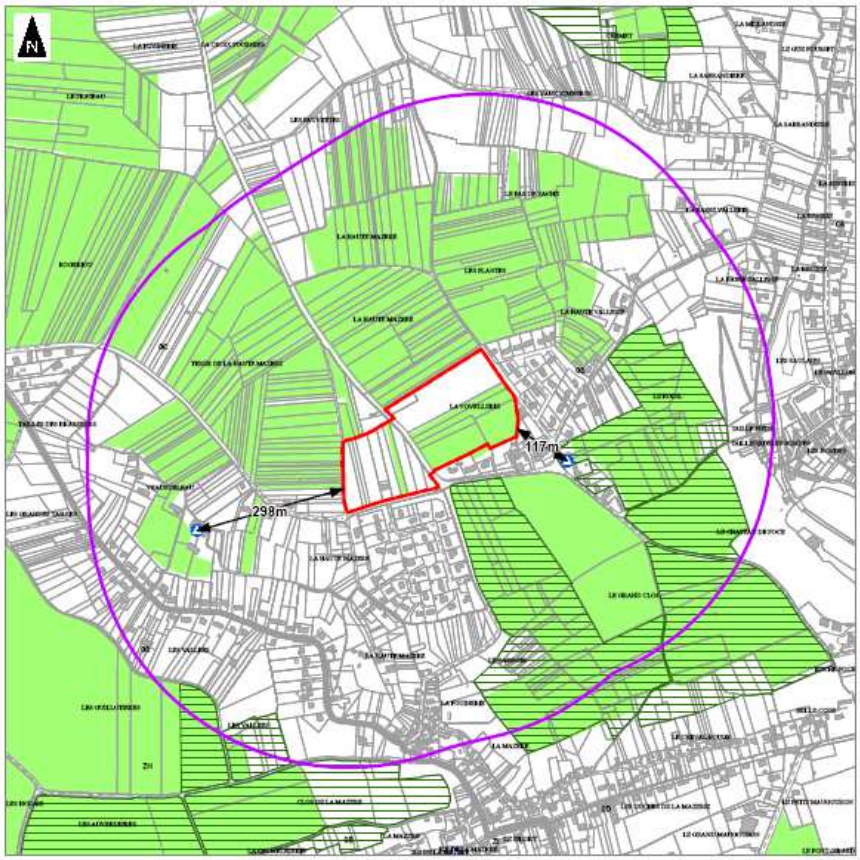
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé

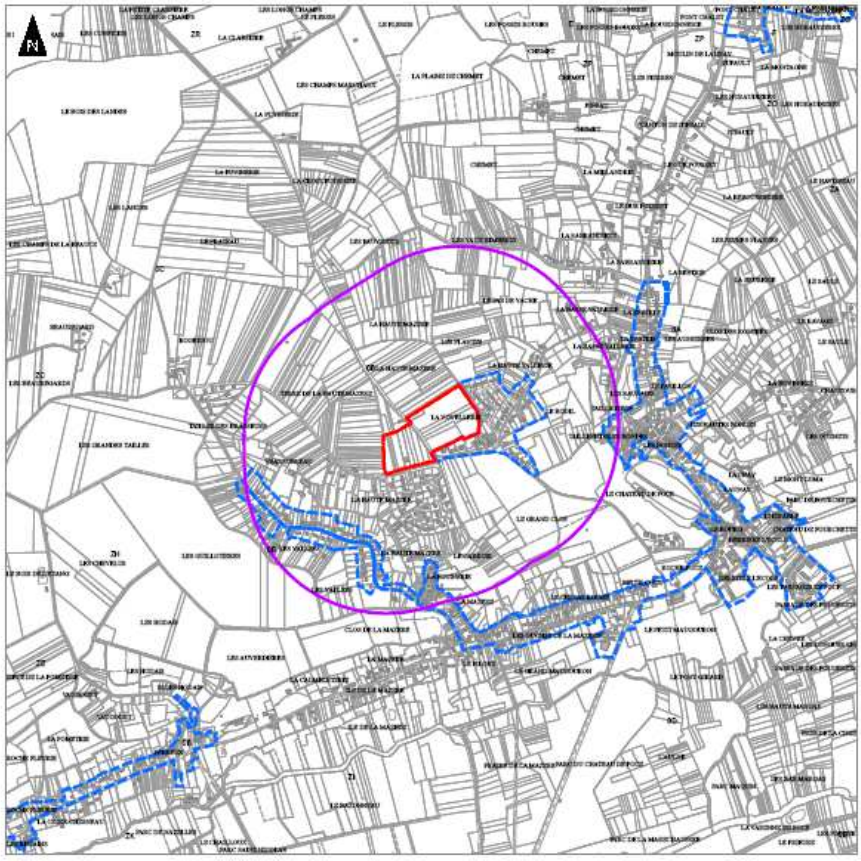
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée



0 200 400
Mètres

1:11 000

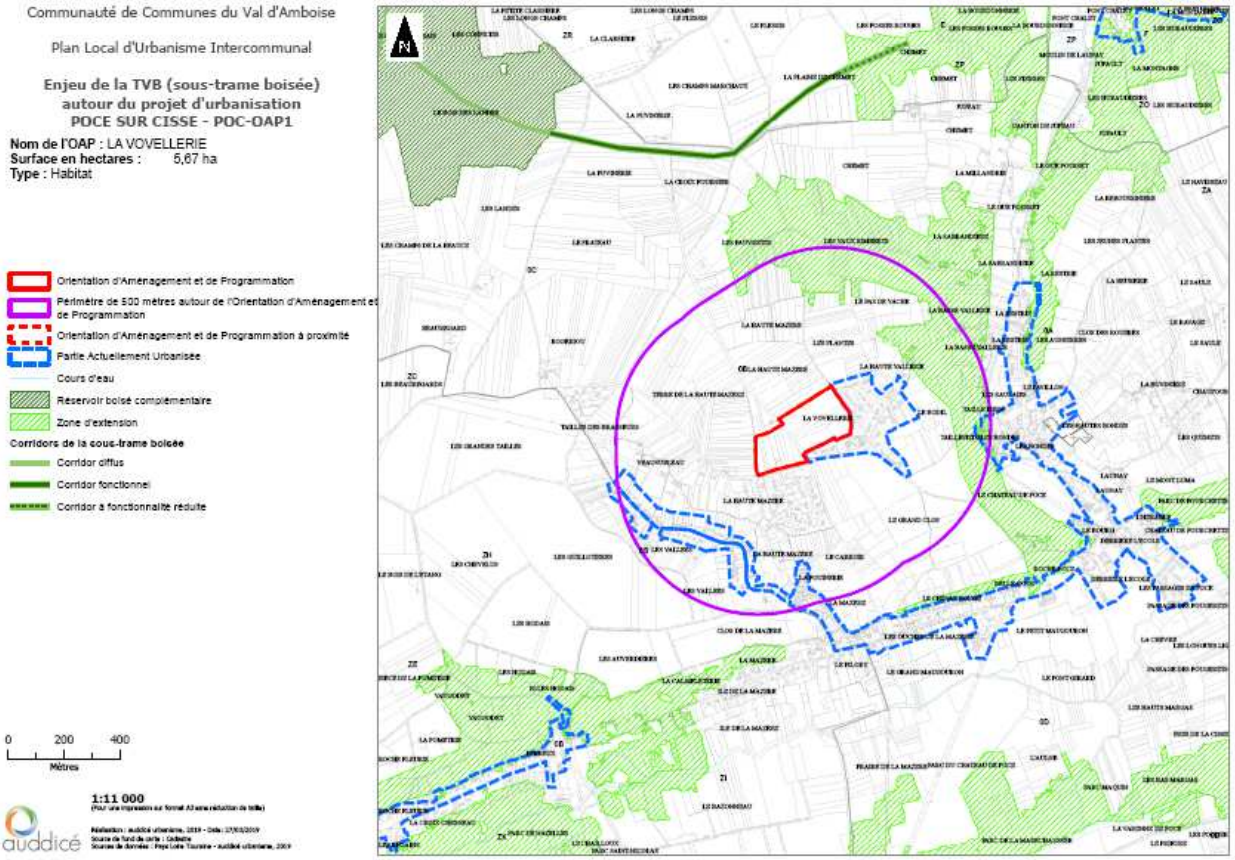
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat

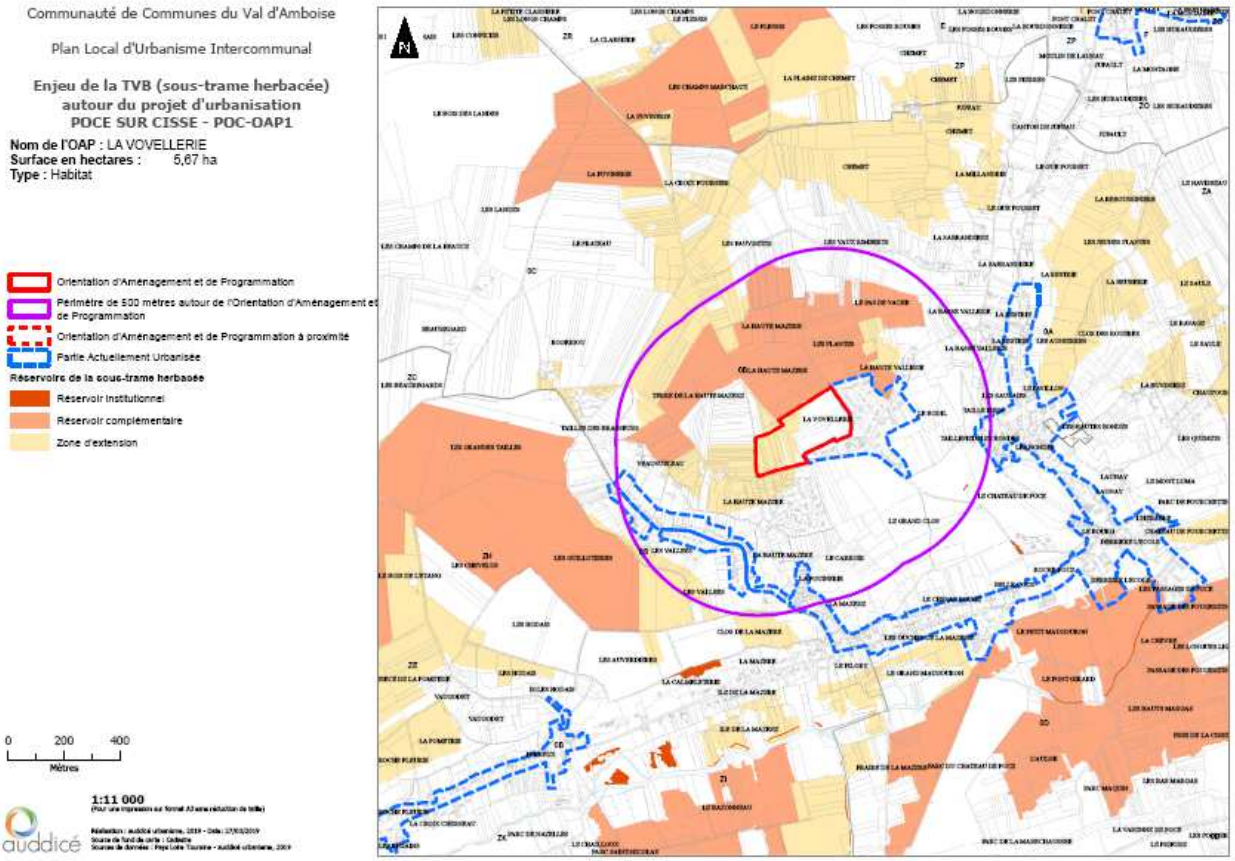


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat

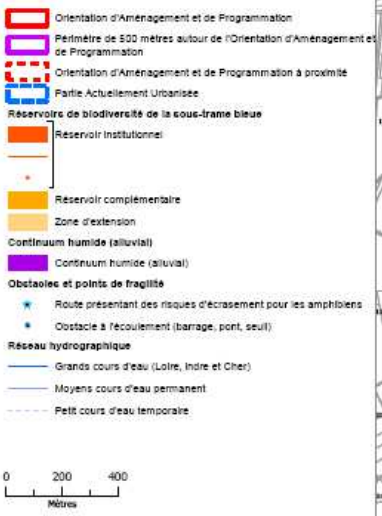


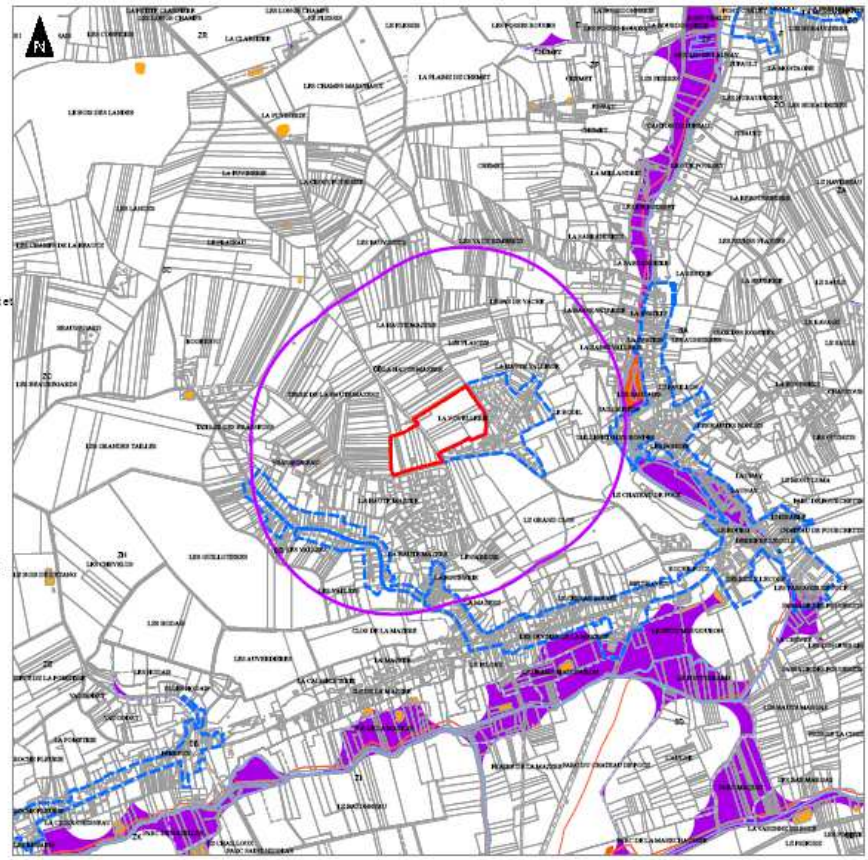
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat



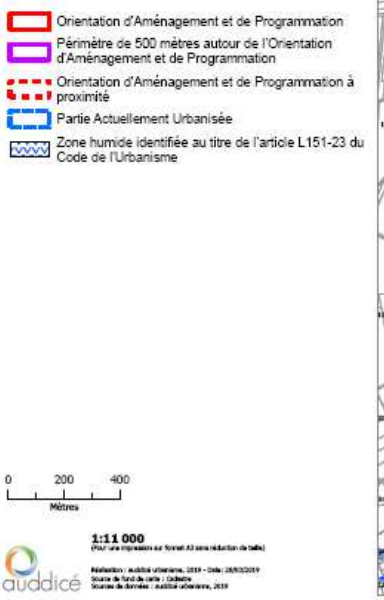


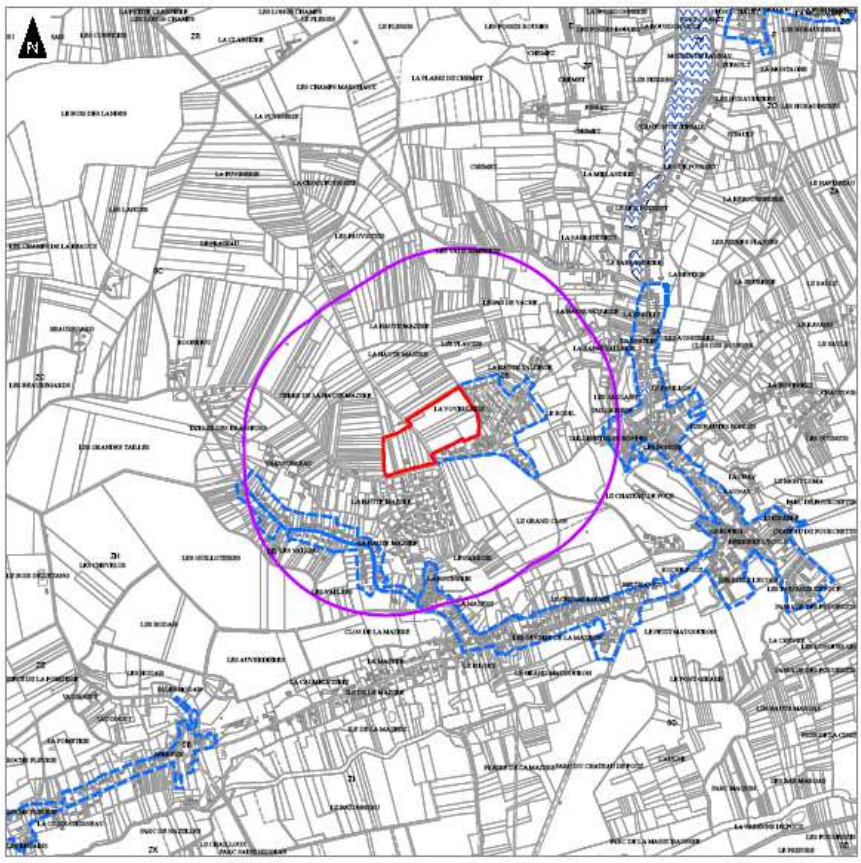
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat



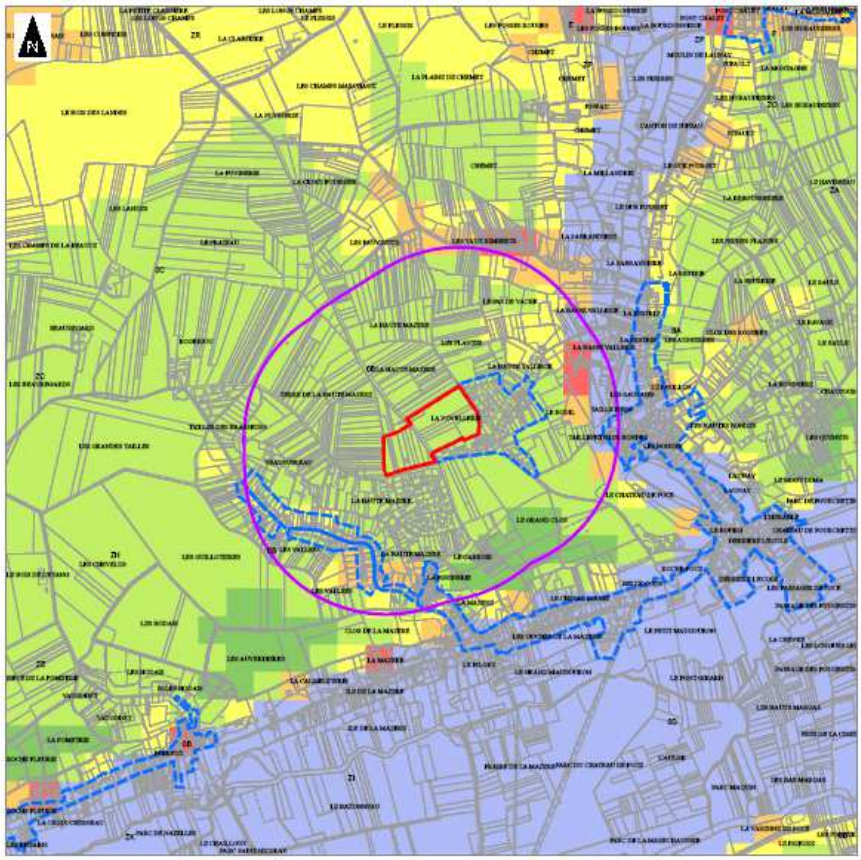


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Sensibilité aux remontées de nappes :
Nappe sub-affleurante
Sensibilité très forte
Sensibilité forte
Sensibilité moyenne
Sensibilité faible
Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:11 000

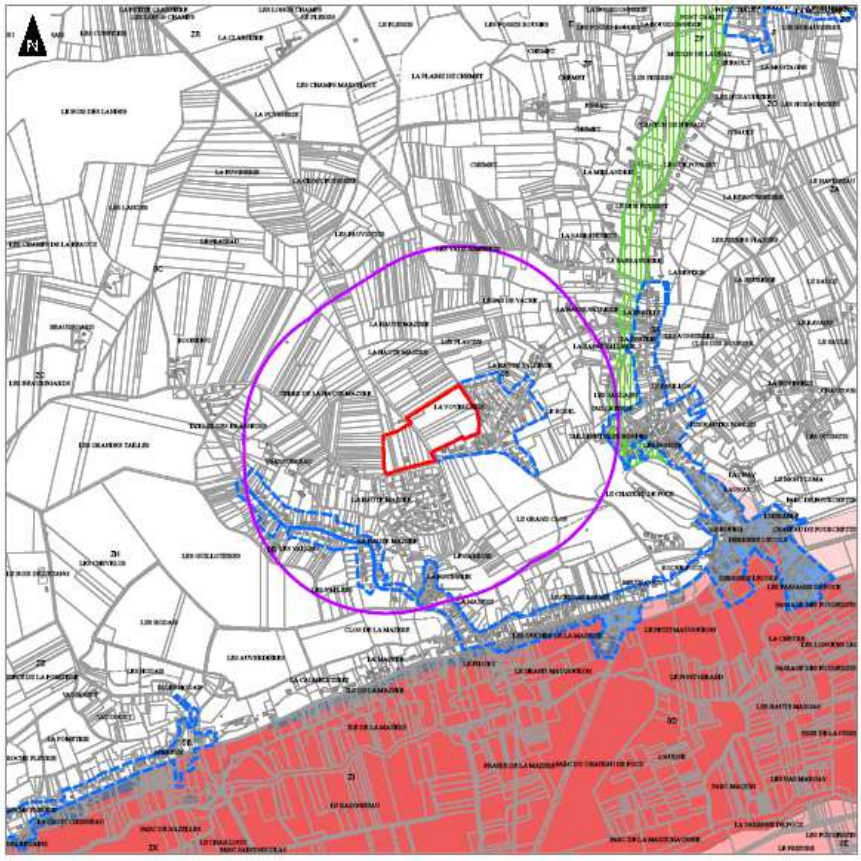
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie
Ni : Secteur naturel soumis au débordement de la Ramberge
PPRI Val de Cisse :
A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :
A1 : aléa faible
A2 : aléa moyen
A3 : aléa fort
A4 : aléa très fort
B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :
B1 : aléa faible
B2 : aléa moyen
B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:11 000

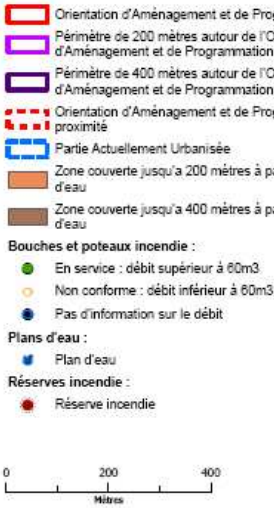
auddicé

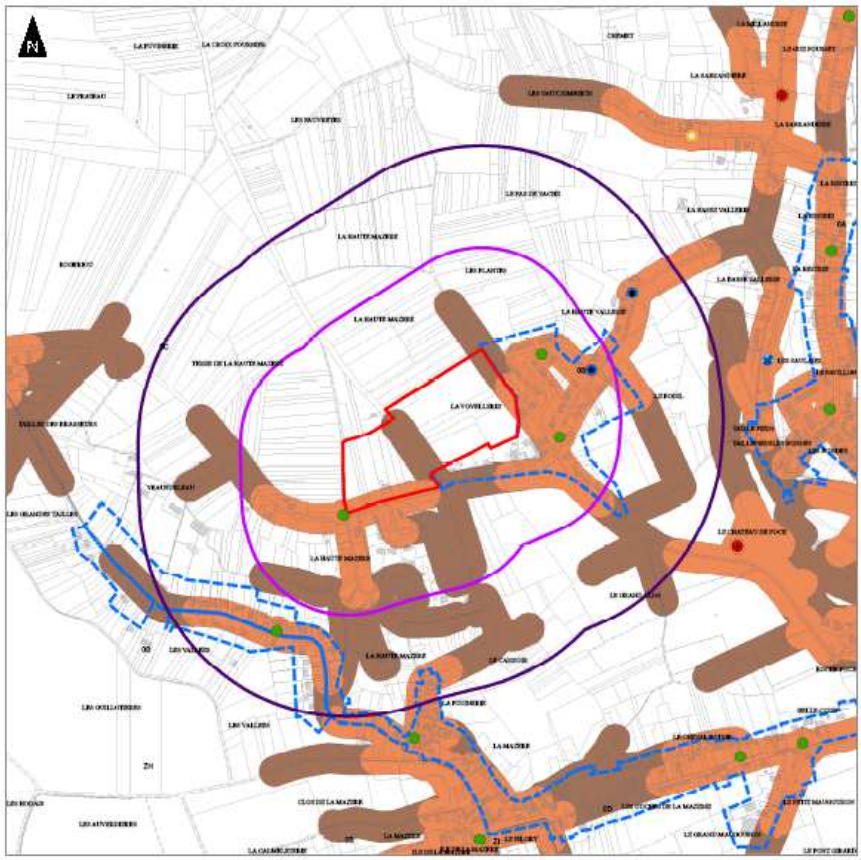
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat



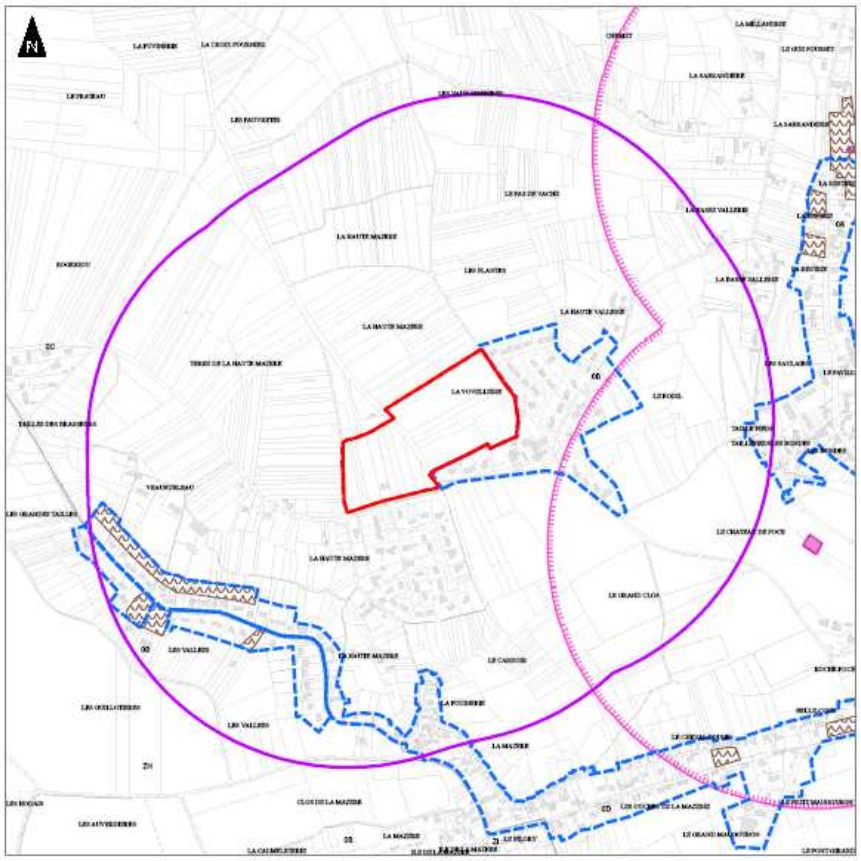


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP1

Nom de l'OAP : LA VOVELLERIE
Surface en hectares : 5,67 ha
Type : Habitat



A Pocé-sur-Cisse - OAP2 - La Ramée

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	Le secteur soumis à OAP étant déjà imperméabilisé car occupé par une zone d'activités économique à vocation commerciale.	L'opération d'aménagement foncier ne génère aucune consommation foncière supplémentaire.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site se trouve en zone inondable (zone B2 : zone inondable urbanisée d'aléa moyen) qui n'interdit pas les nouvelles constructions tout en prévoyant des prescriptions particulières.	Le projet exposera de nouvelles constructions à un secteur inscrit au Plan de Prévention des Risques Inondation.
	Sensibilité modérée	Incidence modérée
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. L'OAP se situe dans un environnement urbain et résidentiel marqué à l'Ouest et à l'Est par des habitations individuelles, au Sud par un boisement, et au Nord par des pavillons.	Un traitement paysager est projeté sur l'interface du site avec la D205 et une partie de la D431 afin d'intégrer l'opération à l'environnement végétal des lieux. Il vise aussi à limiter l'impact visuel du site très minéral et des bâtiments d'activités le long d'un axe fréquenté.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	L'OAP est encadrée par deux routes départementales : la D431 qui se dirige vers le bourg de Pocé-sur-Cisse, et la D205 en direction du quartier de Vilvent à Nazelles-Négron. Le site est à 550 m de la gare d'Amboise.	Trois accès automobiles sont prévus au Sud depuis la D205, à l'Est depuis la D431 et à l'Ouest depuis la rue du Sevrage afin de répartir les entrées et sorties de véhicules. Au Sud et à l'Est, ces carrefours seront sécurisés pour faire face à la circulation déjà conséquente sur ces axes. Cinq connexions piétonnes complètent le dispositif, dont deux traversantes d'Est en Ouest. Ces cheminements piétons seront reliés aux trottoirs préexistants sur les grands axes entourant le site afin de renforcer l'accessibilité de la zone commerciale aux riverains.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	De nombreux commerces se trouvent sur place, ainsi que certains services comme une pharmacie ou un cabinet vétérinaire.	L'OAP porte sur le réaménagement d'une zone commerciale qui offrira une plus grande qualité de services aux usagers.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	Sans objet
	Sensibilité faible	Incidence faible

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Favoriser les liaisons inter-quartiers sécurisées
- Affirmer le rôle de centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines

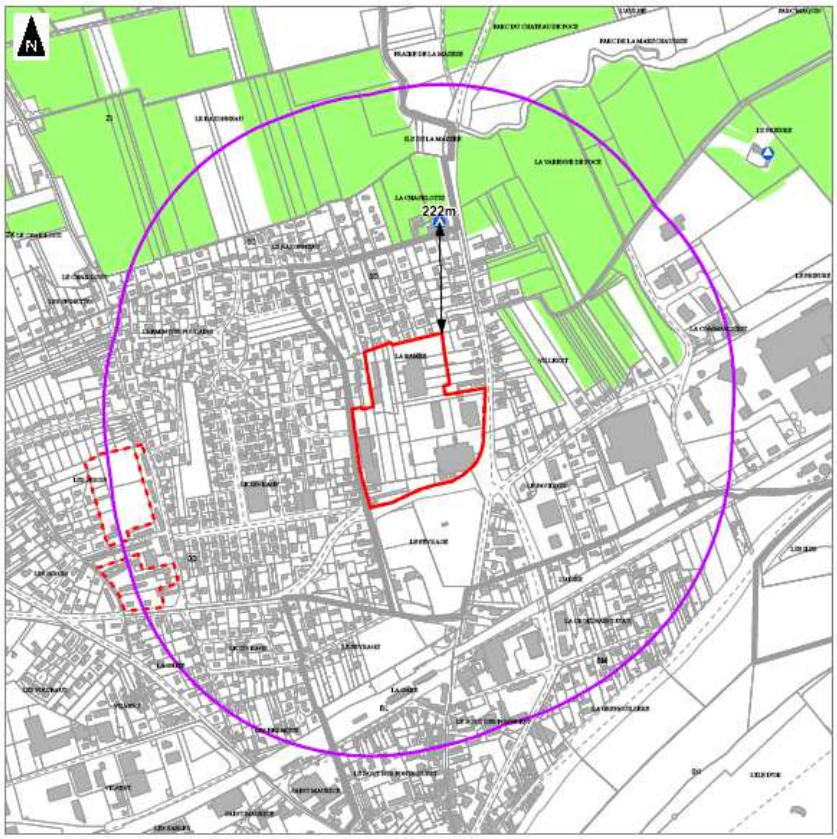
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé

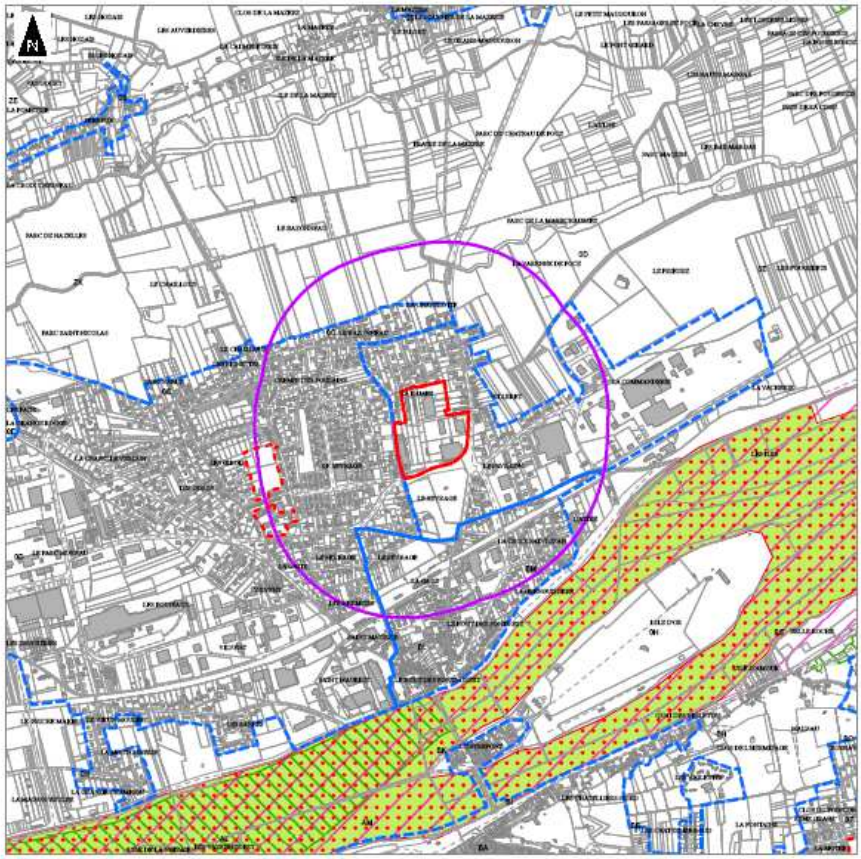
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation



0 200 400
Mètres

1:11 000

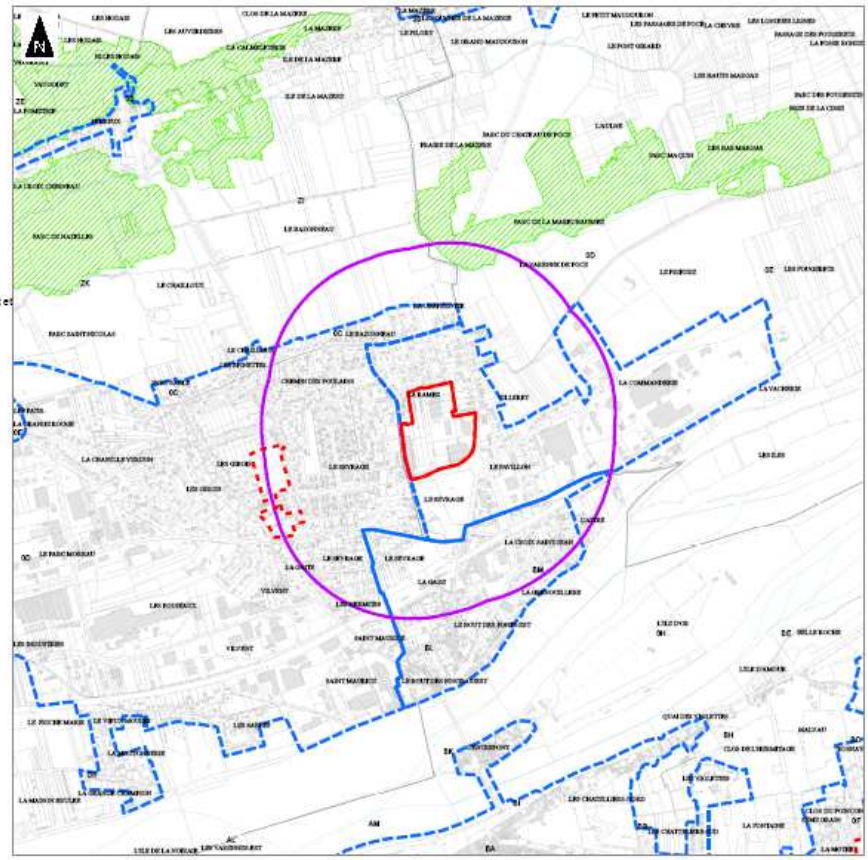
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale

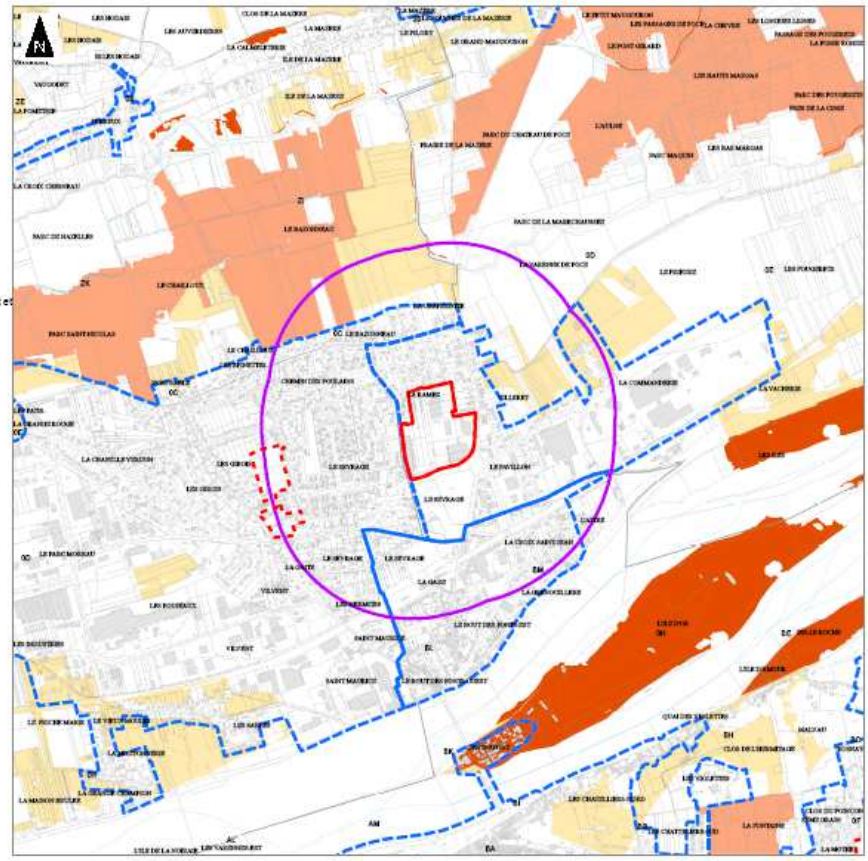


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale

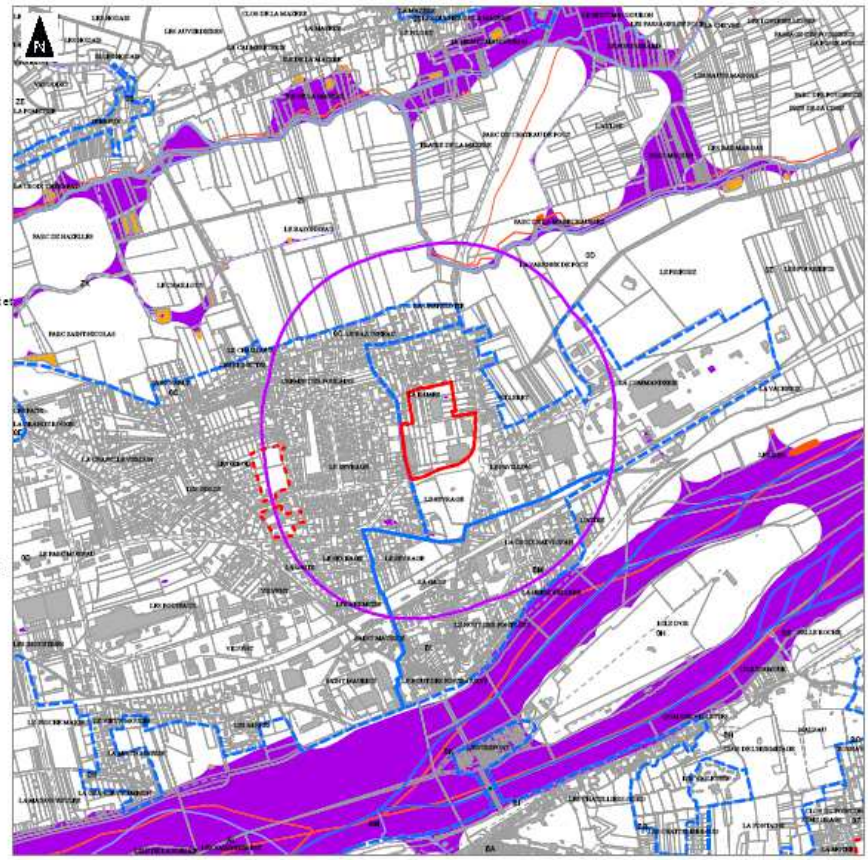


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Réservoirs de biodiversité de la sous-trame bleue
Réservoir institutionnel
Réservoir complémentaire
Zone d'extension
Continuum humide (alluvial)
Continuum humide (alluvial)
Obstacles et points de fragilité
Route présentant des risques d'écrasement pour les amphibiens
Obstacle à l'écoulement (barrage, pont, seuil)
Réseau hydrographique
Grands cours d'eau (Loire, Indre et Cher)
Moyens cours d'eau permanent
Petit cours d'eau temporaire

0 200 400
Mètres

1:11 000

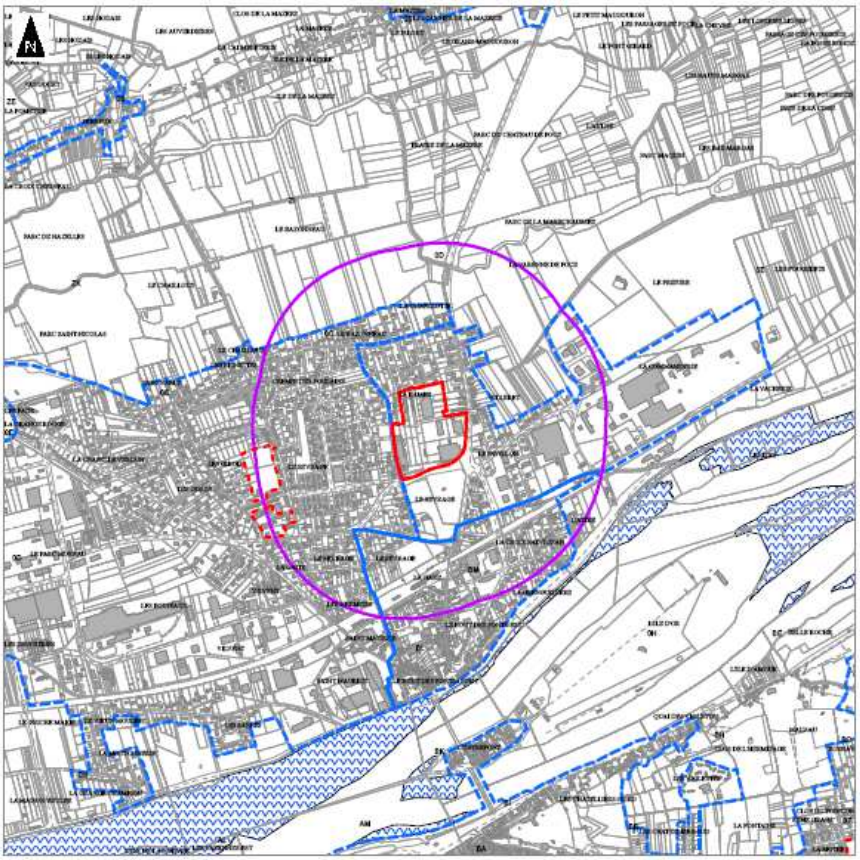
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

0 200 400
Mètres

1:11 000

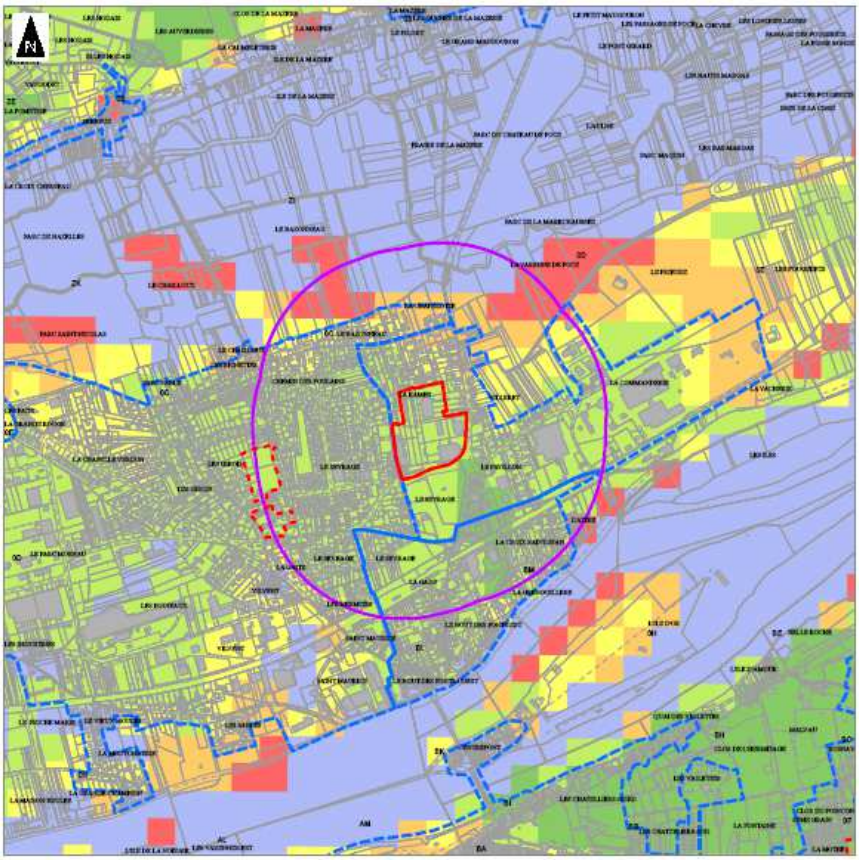
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:11 000

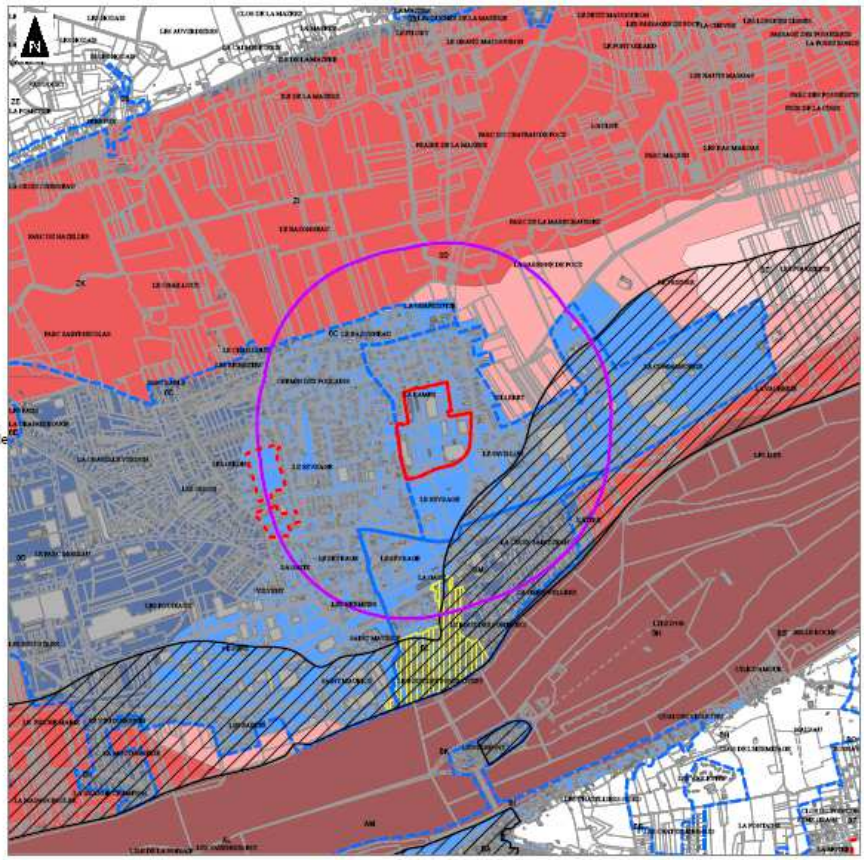
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie
- UAz : Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:11 000

auddicé

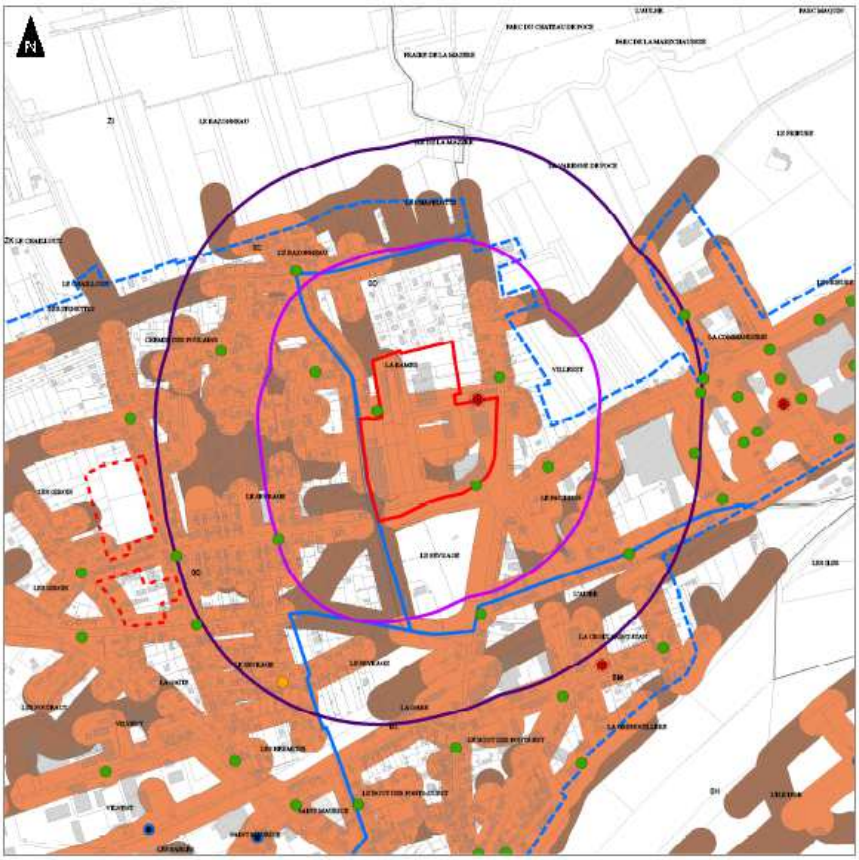
*

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

Réserves incendie :

- Réserve incendie

0 200 400
Mètres

1:6 000

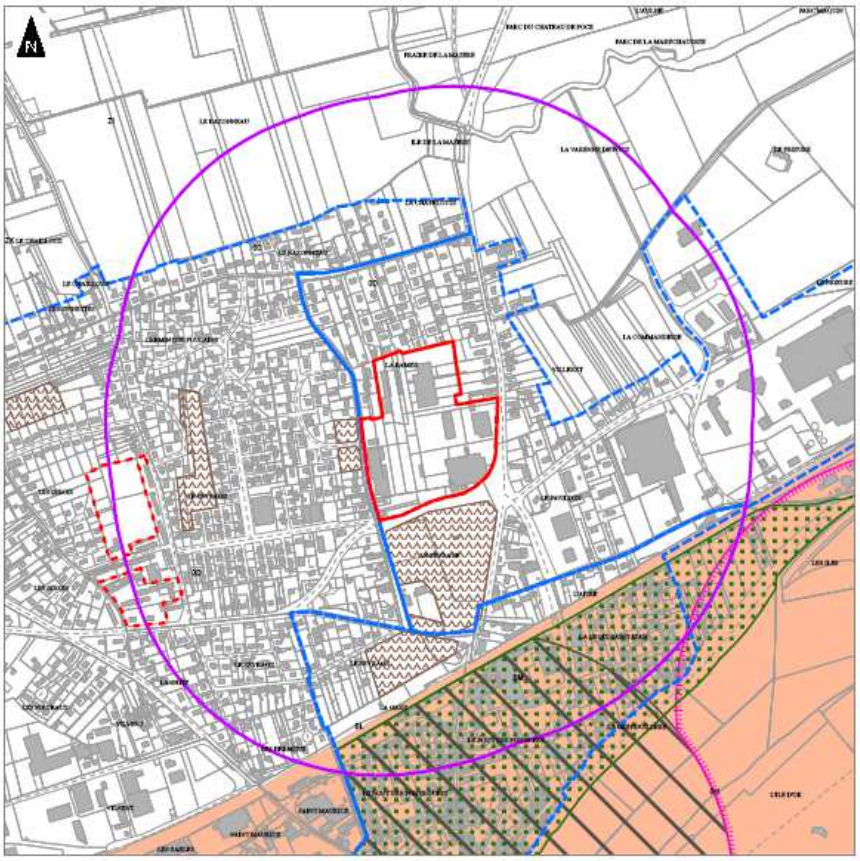
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation POCE SUR CISSE - POC-OAP2

Nom de l'OAP : LA RAMEE
Surface en hectares : 6,4 ha
Type : Zone à vocation commerciale



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:6 000

auddicé

A Souvigny de Touraine - OAP1 - Paul Louis Courier

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Le traitement paysager prévu au Sud du site viendra renforcer la qualité écologique des aménagements.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	L'aménagement d'un équipement de gestion des eaux pluviales est projeté à l'Ouest du site afin de drainer les ruissellements sur ce terrain en pente.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques. Il est actuellement occupé par un espace prairial en entrée de ville, à l'interface entre un milieu urbanisé et un environnement naturel.	Deux constructions principales devront voir leur front bâti aligné sur la limite d'emprise publique afin de faire écho aux formes urbaines situées en haut de la rue Paul Louis Courrier. Le traitement paysager prévu au Sud vise à marquer la limite entre cette emprise résidentielle et le secteur agricole.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	La création d'un point d'apport volontaire de déchets est prévue à côté du transformateur électrique afin de regrouper les équipements techniques en un même lieu.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est accessible depuis la rue Paul-Louis Courrier. Il est à proximité de la RD23 qui relie la commune à Amboise, et de la RD80, axe traversant le territoire du Nord au Sud.	Une voirie de desserte pour les véhicules est envisagée pour atteindre la partie centrale du site et ainsi soutenir sa densification autour d'une cour urbaine.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site est à 150 m de la mairie et du centre-bourg.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	L'urbanisation du site mettra fin à son usage comme prairie
	Sensibilité faible	Incidence modérée

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

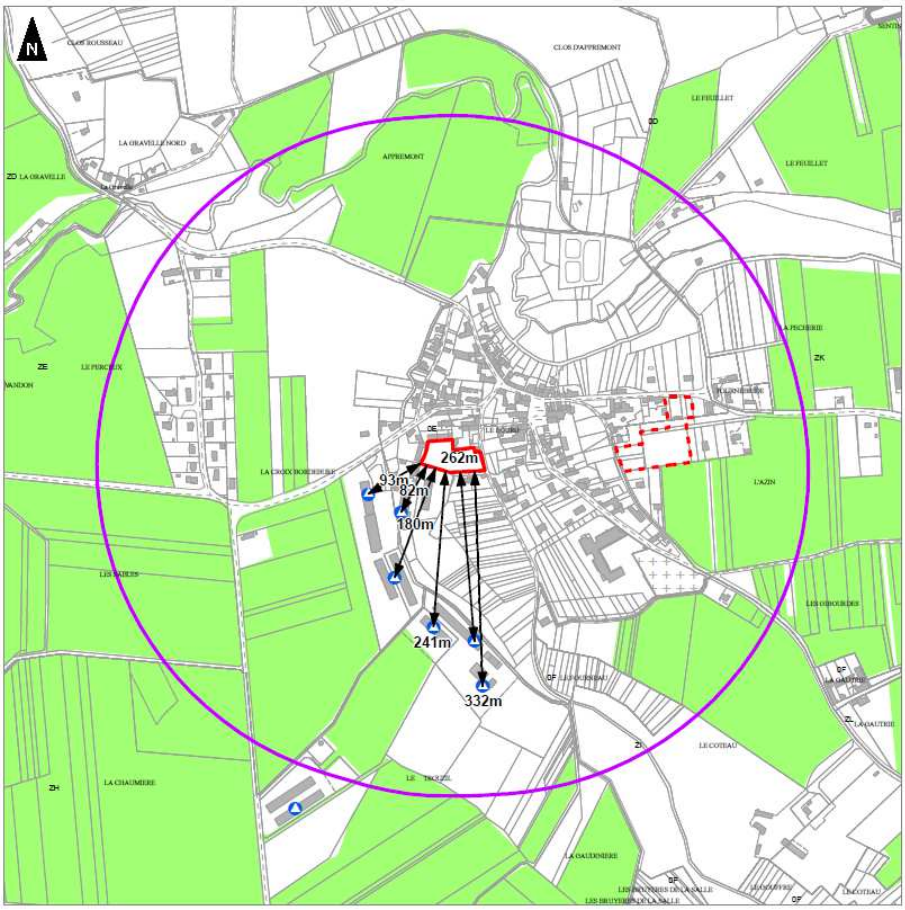
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 2

0 200 400
Mètres

1:9 000

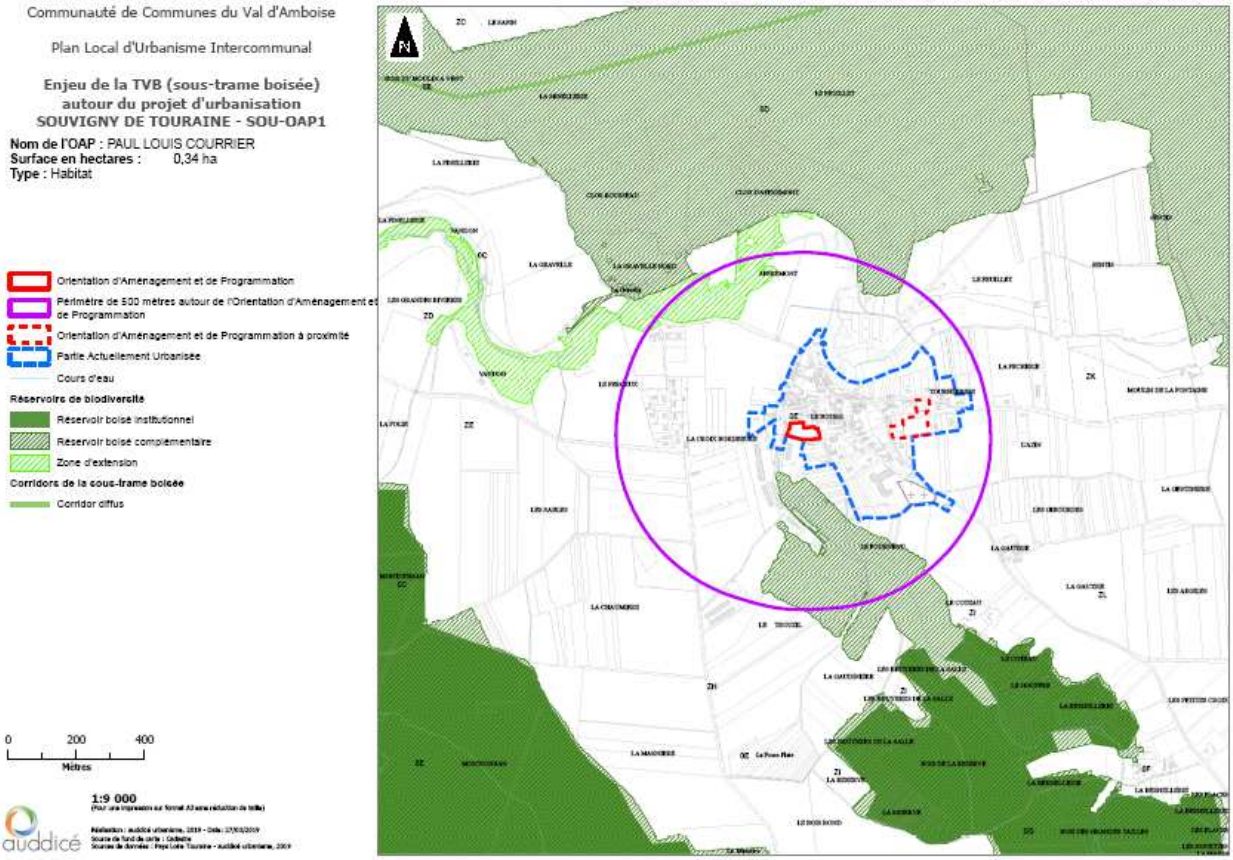
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

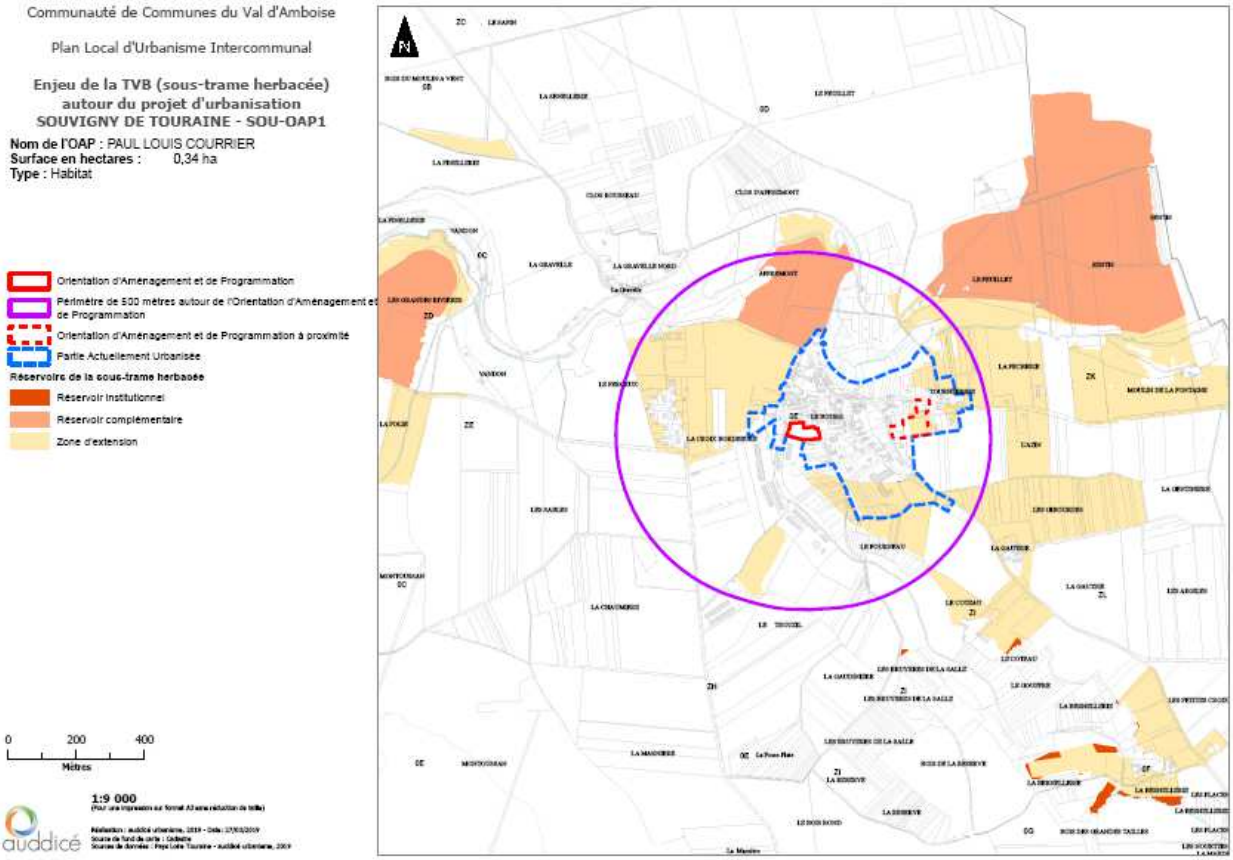


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

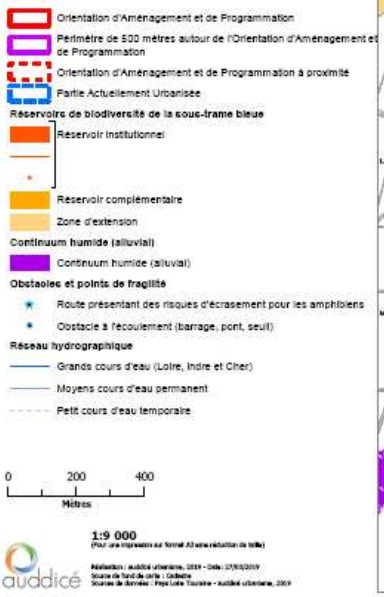


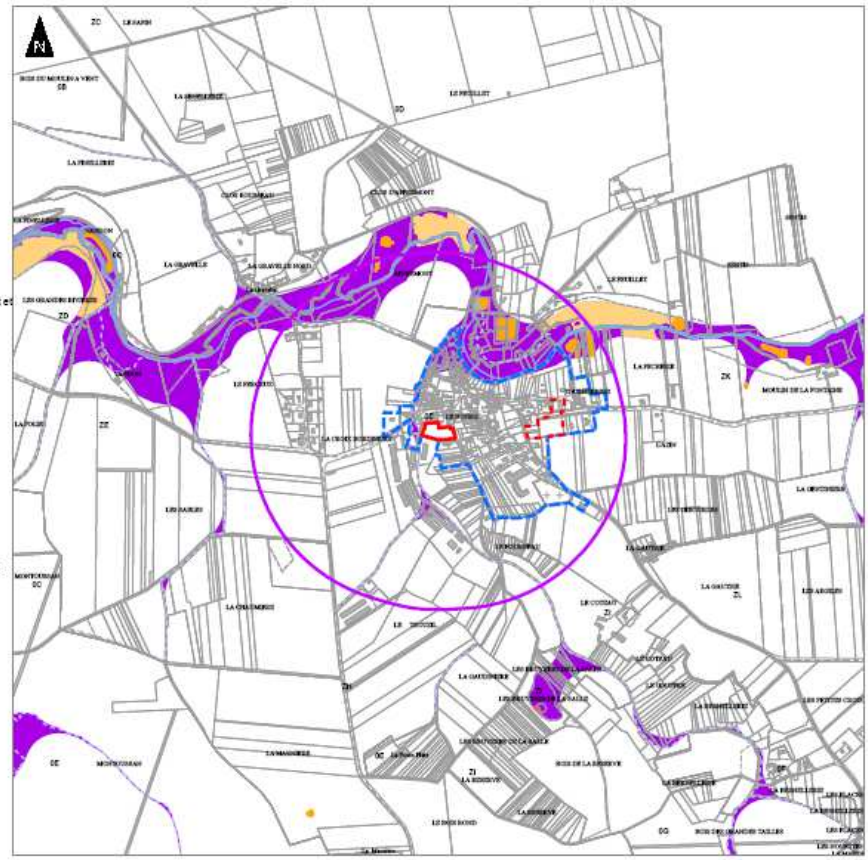
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat



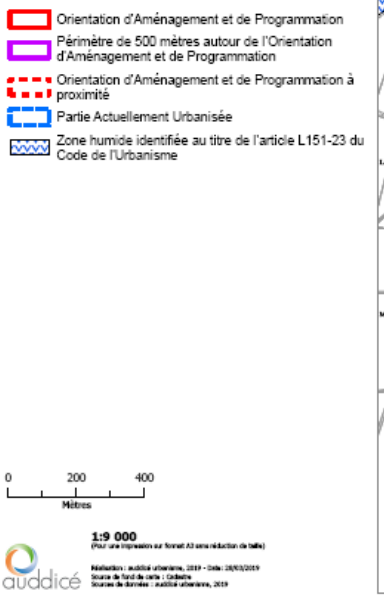


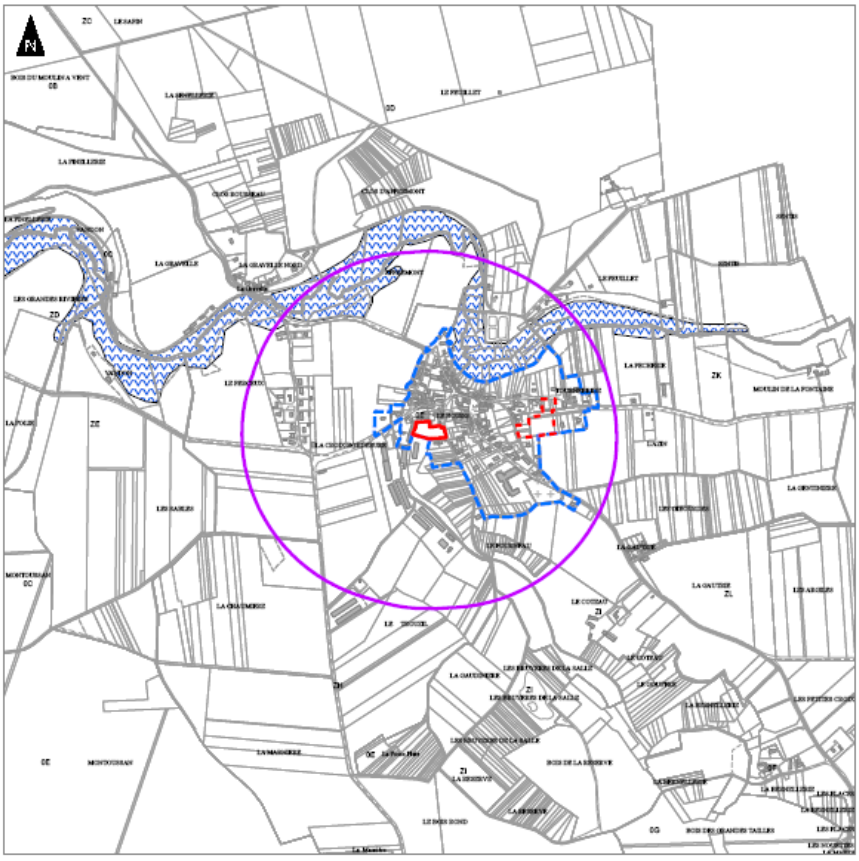
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat





Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

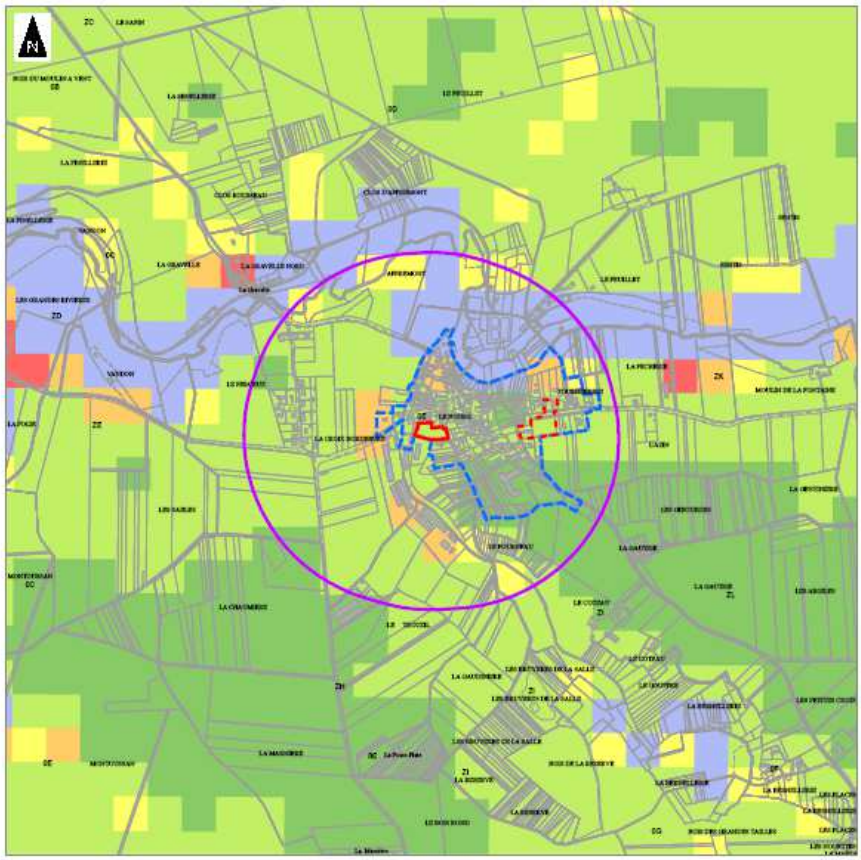
Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:9 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

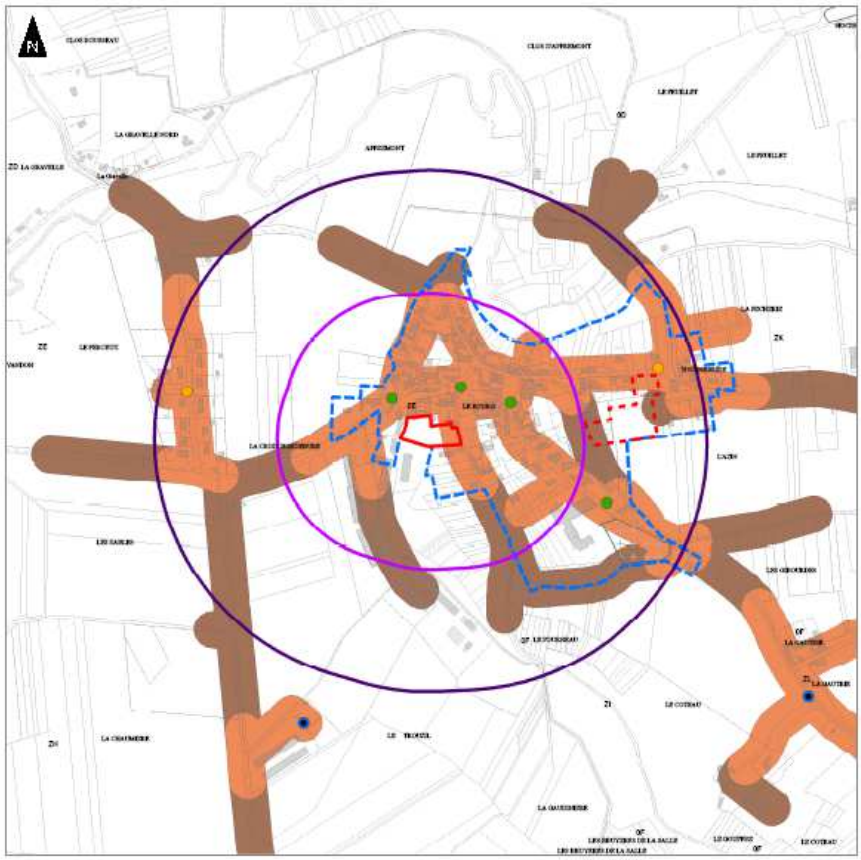
Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP1

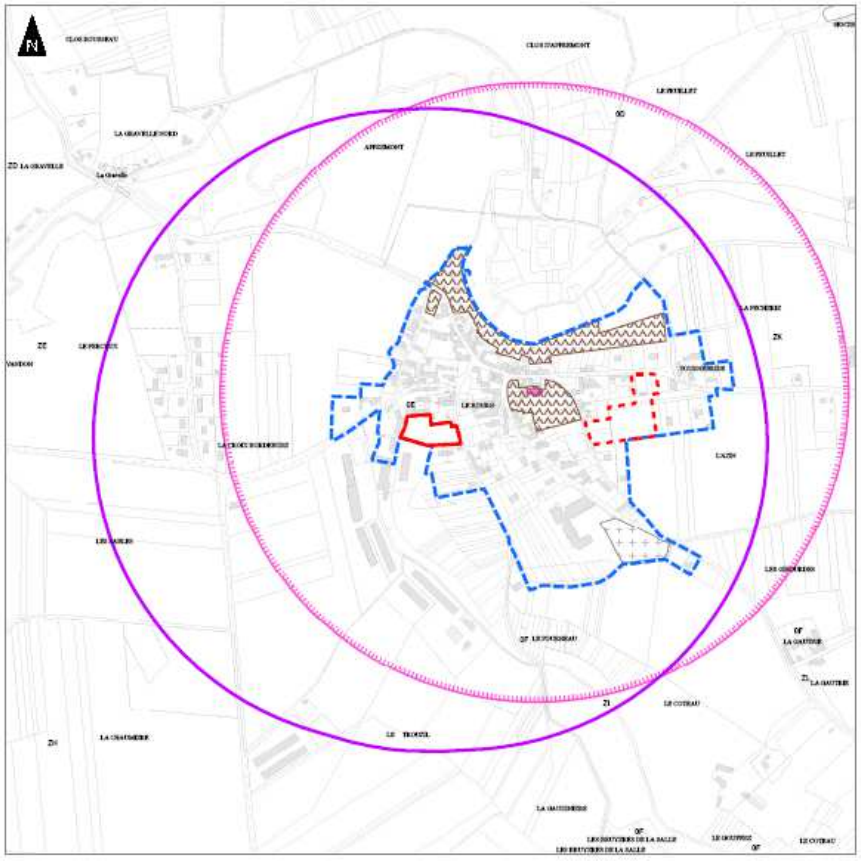
Nom de l'OAP : PAUL LOUIS COURRIER
Surface en hectares : 0,34 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé



A Souvigny de Touraine - OAP2 - Courteline

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Le traitement paysager prévu au Sud du site viendra renforcer la qualité écologique des aménagements.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques. Il se trouve à l'entrée Est de la commune entre le centre-bourg et le milieu agricole.	Deux habitations devront avoir leurs pignons implantés sur la limite de la D23 afin de permettre un alignement du bâti en prolongement des constructions existantes à proximité. Un traitement paysagé est prévu à l'interface de l'espace agricole afin de marquer une transition entre espace urbanisé et milieu ouvert. Il permettra de minimiser l'impact paysager des futures constructions sur le paysage environnant.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	Le site est accessible depuis la rue Courteline et la RD23 qui relie la commune à Amboise.	La densification du site est rendue possible par la création d'une voirie de desserte traversante reliant la RD23 à la rue Courteline permettant ainsi d'insérer l'opération dans son environnement urbain.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	La mairie et le centre-bourg se situent à 200m du site.	Sans objet.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Agriculture	Le site n'est pas classé comme agricole au RPG	L'urbanisation du site mettra fin à son usage comme prairie
	Sensibilité faible	Incidence modérée

L'OAP répond aux orientations suivantes du PADD :

- Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

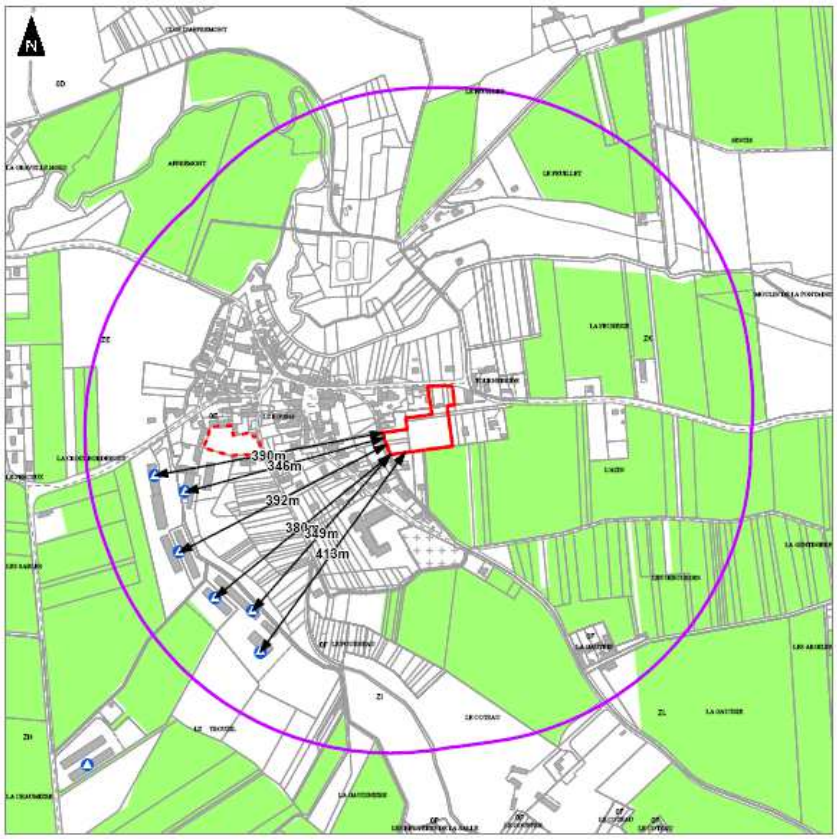
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 2

0 200 400
Mètres

1:10 000

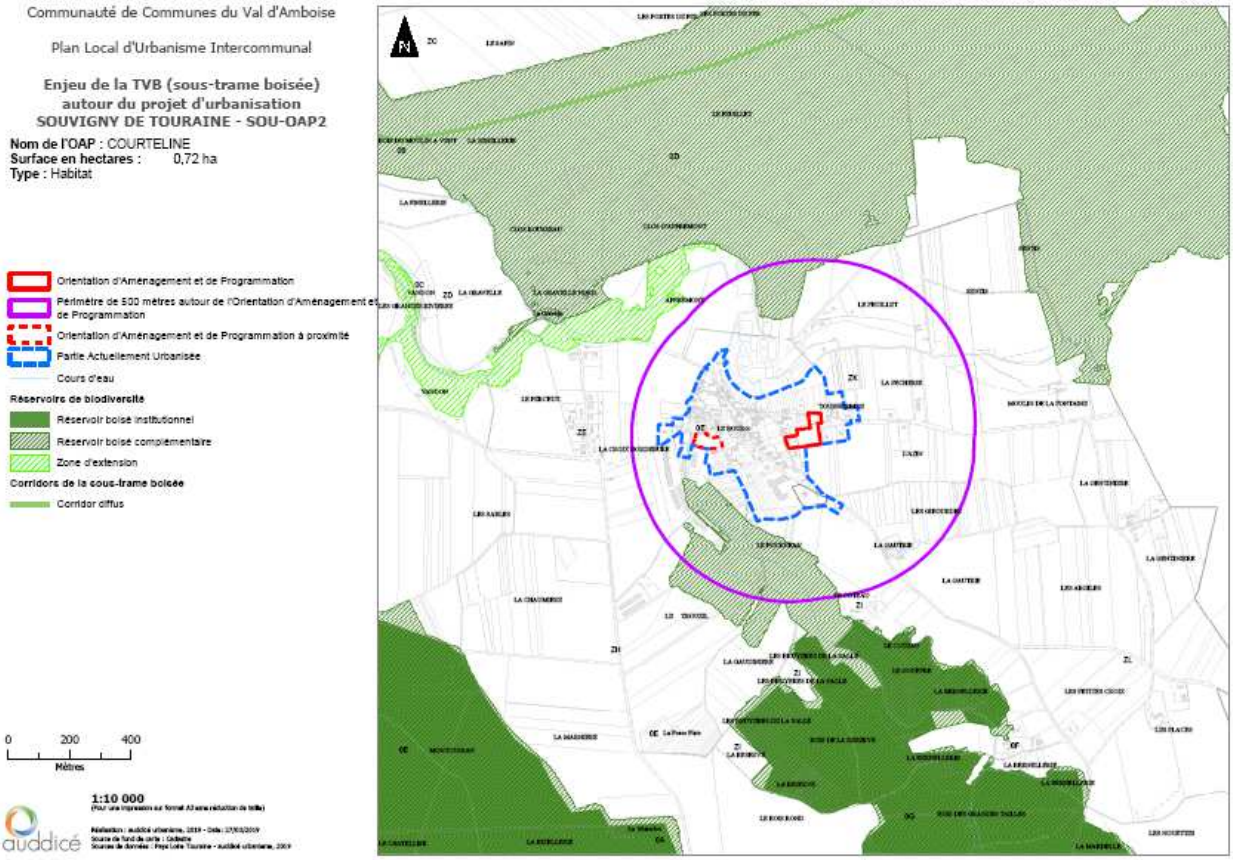
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat

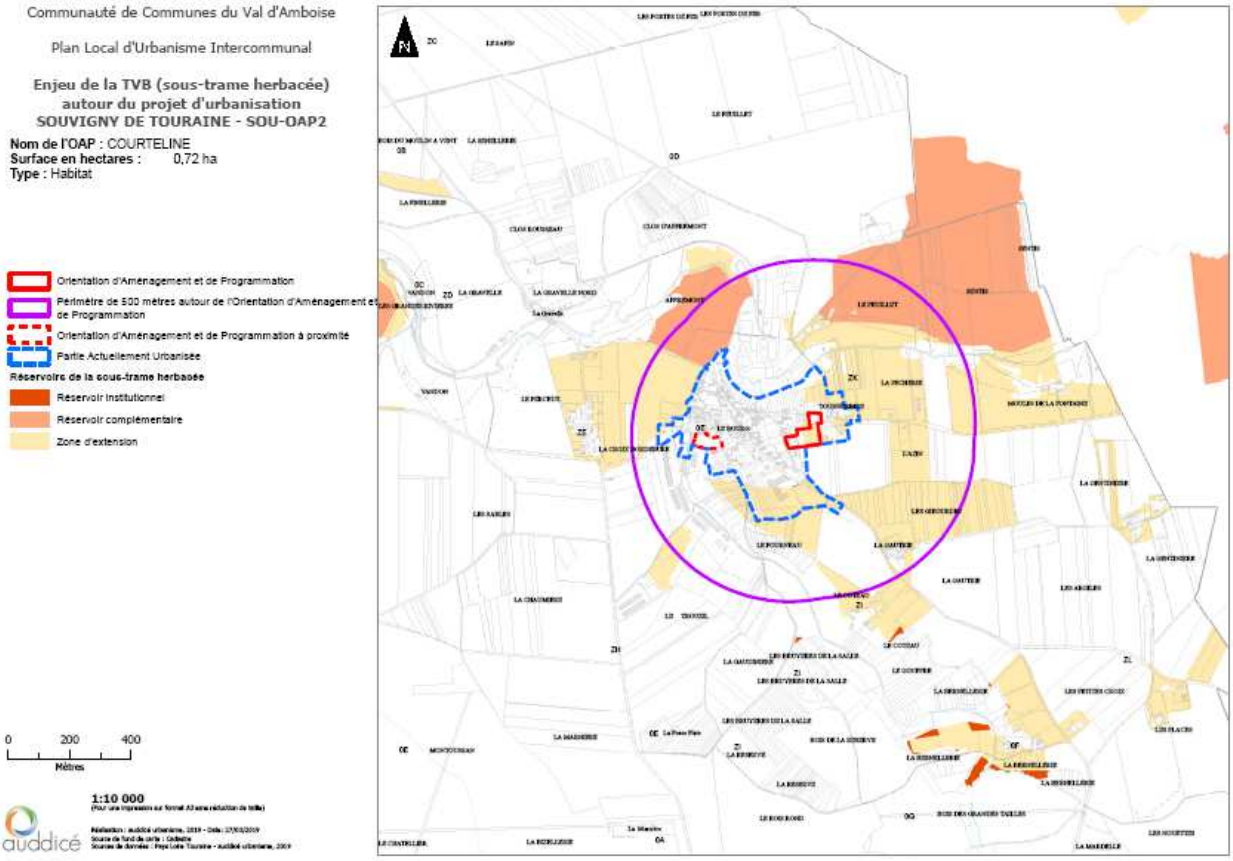


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat

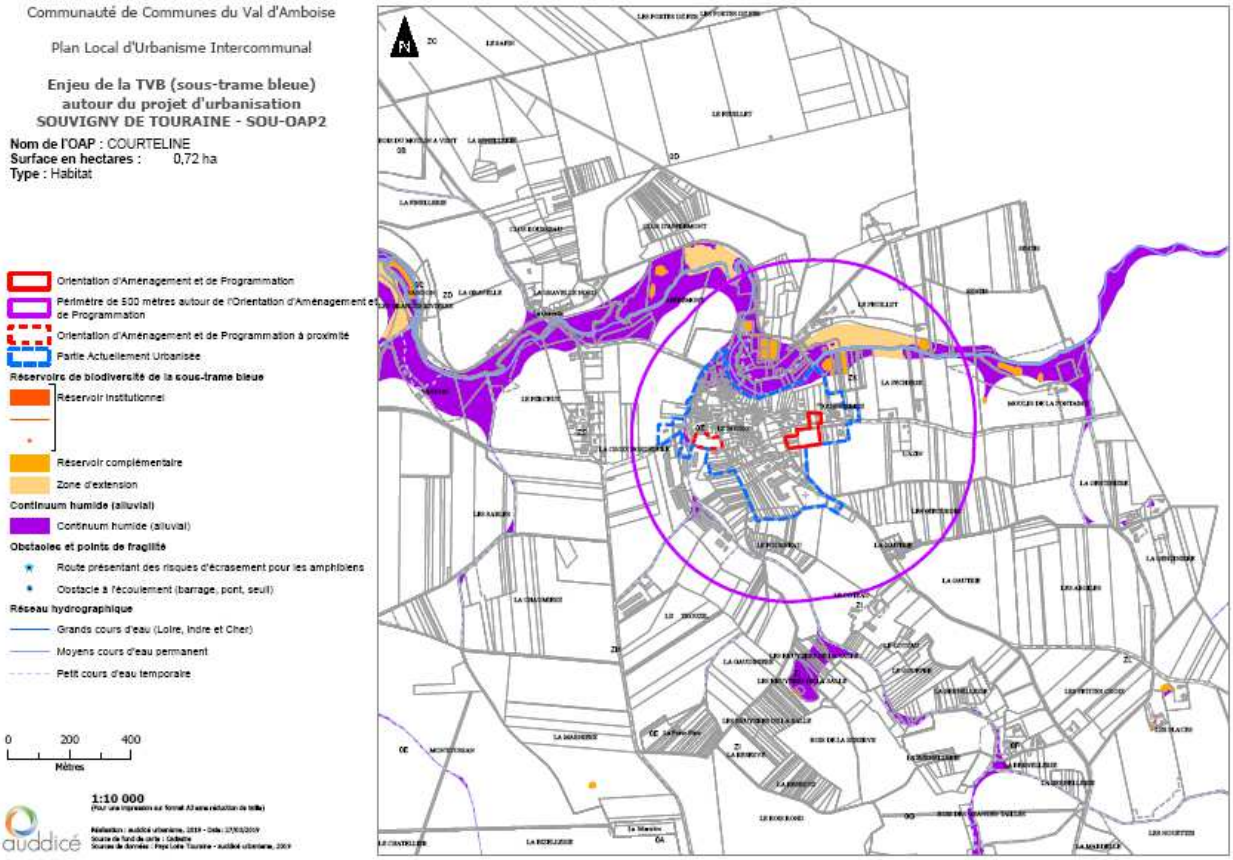


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat

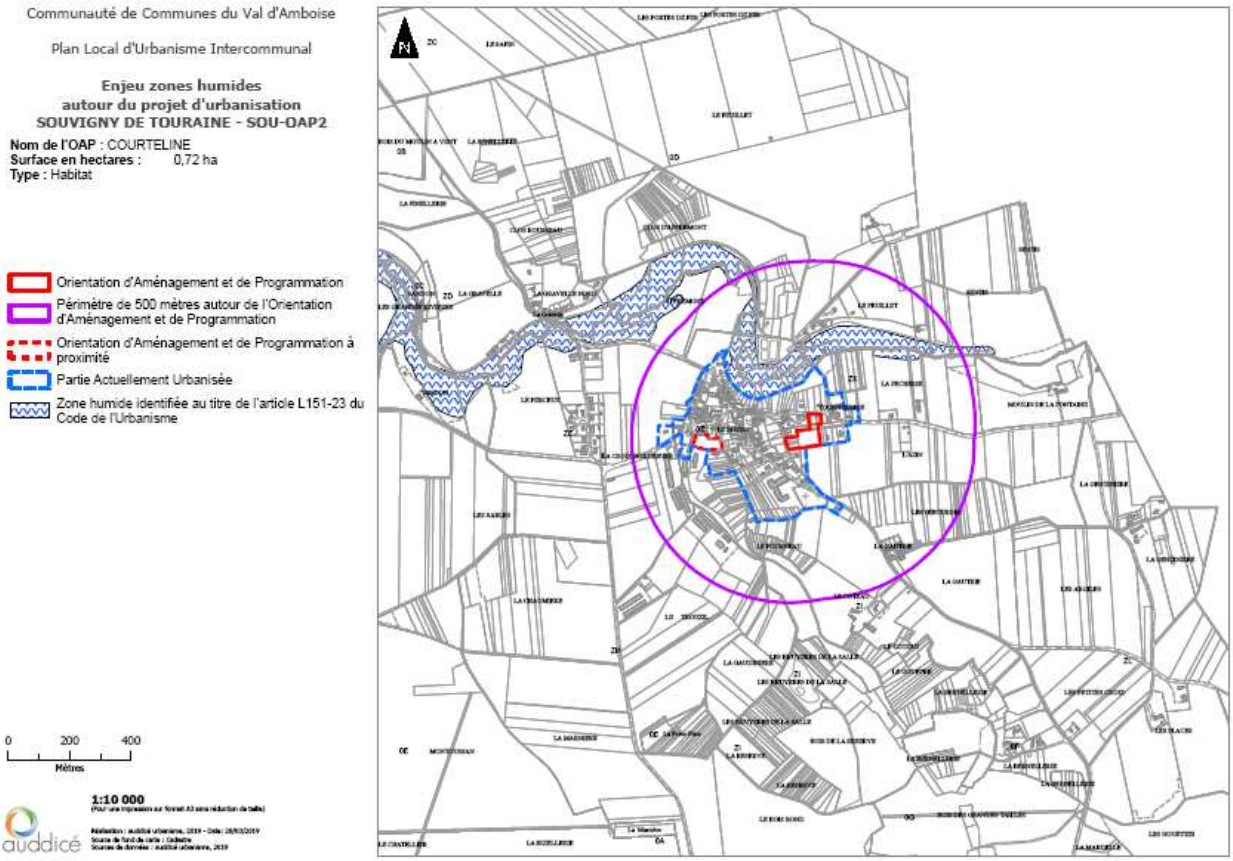


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

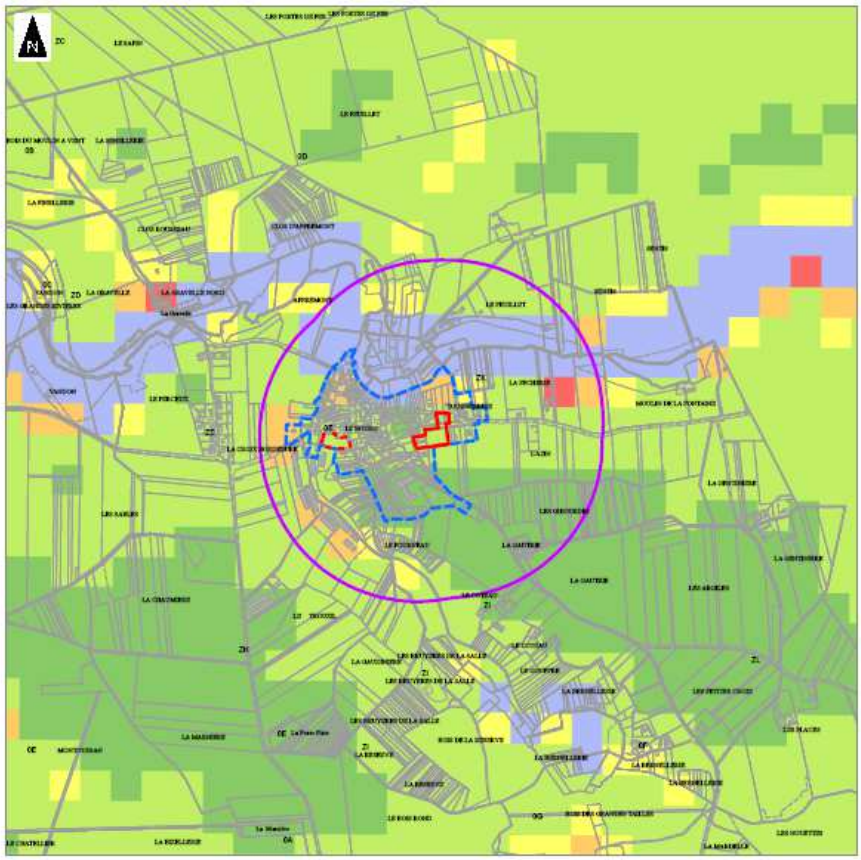
Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:10 000

auddicé



Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation :

- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée :

- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:10 000

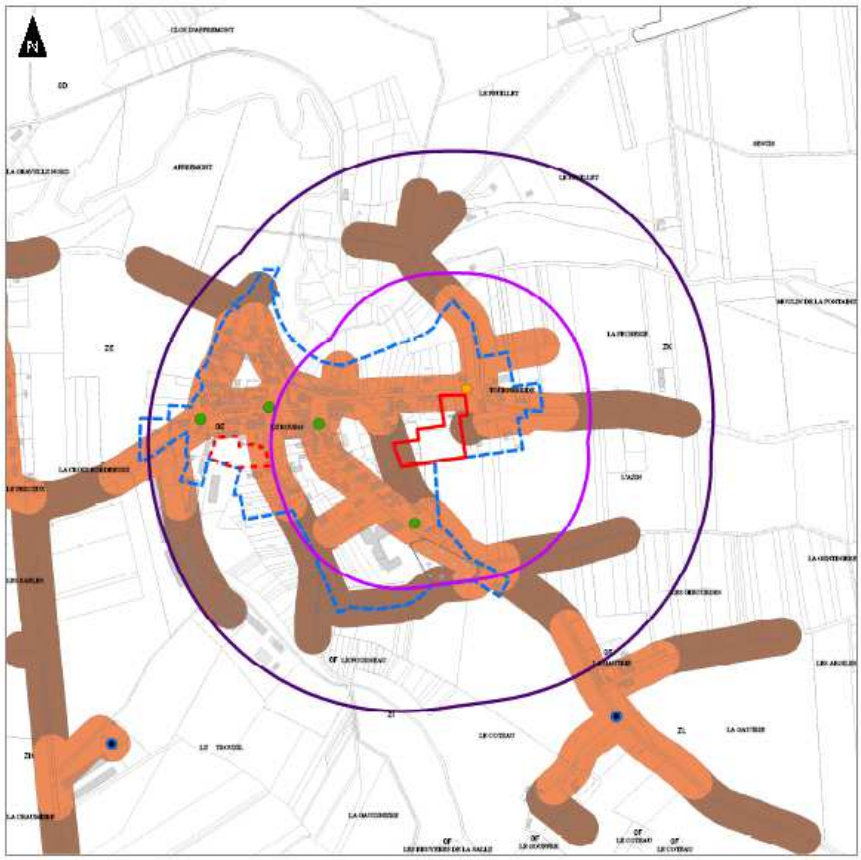
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3
- En service : débit inférieur à 60m3
- Pas d'information sur le débit

0 200 400
Mètres

1:5 000

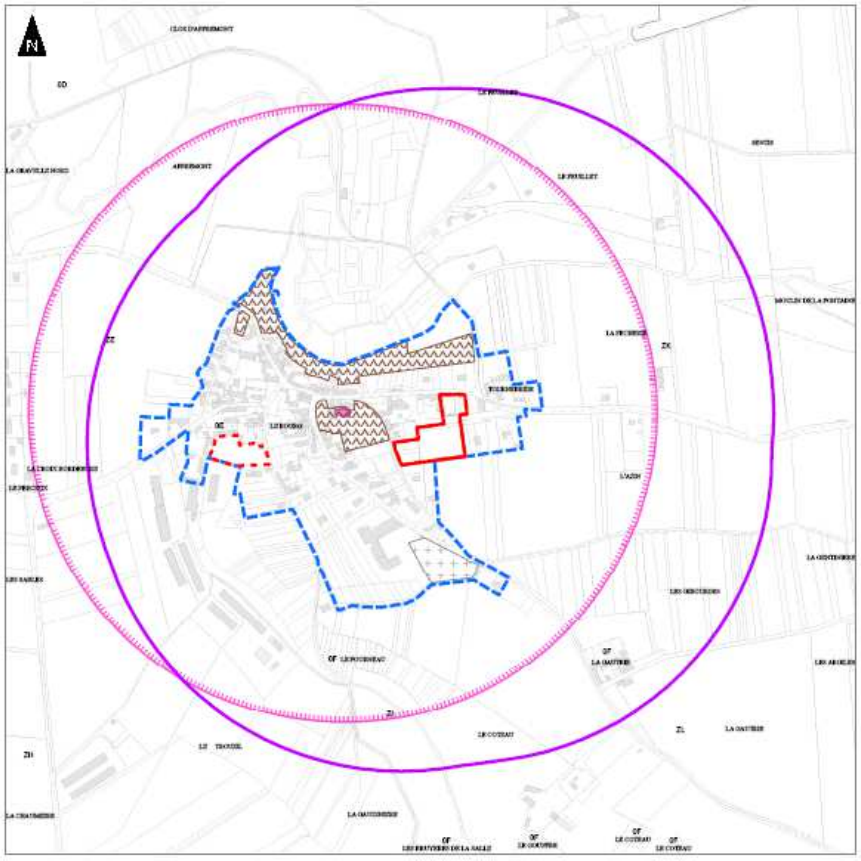
auddicé

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP2

Nom de l'OAP : COURTELINE
Surface en hectares : 0,72 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection autour des monuments historiques
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000

auddicé

A Souvigny de Touraine - OAP3 - Souvigny Ouest

Enjeux	Etat initial	Effet de l'OAP
Consommation foncière	L'urbanisation du site s'inscrit dans le comblement d'un espace vierge situé dans un espace aggloméré, en densification du tissu urbanisé.	L'OAP participe à la réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles en extension.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Biodiversité	Le site ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques spécifiques.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Risques / Topographie	Le site ne se trouve pas en zone inondable. L'interface entre la route et le site est marquée par un talus.	Le talus sera maintenu afin d'assurer ses fonctions liées à l'écoulement des eaux pluviales.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Paysage / Patrimoine / Formes urbaines	Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection patrimoniale. Les terrains sont occupés par une vaste prairie en pente et dont le point le plus bas se situe en bordure de route.	Le parti pris est celui d'une densification en fond de parcelle rendue possible par la création de deux accès individuels groupés afin de rassembler les portails. Pour les constructions situées en façade, le recul d'implantation vis-à-vis de la D23 se fera dans l'alignement de la construction existante à l'Est. L'orientation des implantations correspondra au prolongement du sens de faitage des constructions voisines. Ces mesures visent à assurer une cohérence des formes urbaines avec l'existant.
	Sensibilité modérée	Incidence faible
Réseaux et défense incendie	Le site se trouve à l'intérieur d'un périmètre de 200 m autour d'un poteau incendie.	Sans objet.
	Sensibilité faible	Incidence faible
Accessibilité / Desserte	L'OAP se situe en bordure de la D23, route départementale reliant le bourg de Souvigny-de-Touraine à Saint-Règle.	Les accès privés déboucheront sur une cour, limitant ainsi les manœuvres d'entrée et sortie de véhicules sur la D23.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Proximité des commerces, services et équipements	Le site se trouve à un peu plus de 2 de la mairie et du centre-bourg.	Sans objet.
	Sensibilité forte	Incidence faible
Agriculture	Le site de l'OAP se trouve sur l'emprise de parcelles agricoles recensées au RPG.	L'urbanisation du site conduit à la disparition de terres agricoles.
	Sensibilité forte	Incidence forte

L'OAP répond notamment aux orientations suivantes du PADD :

Atteindre plus de 60% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants

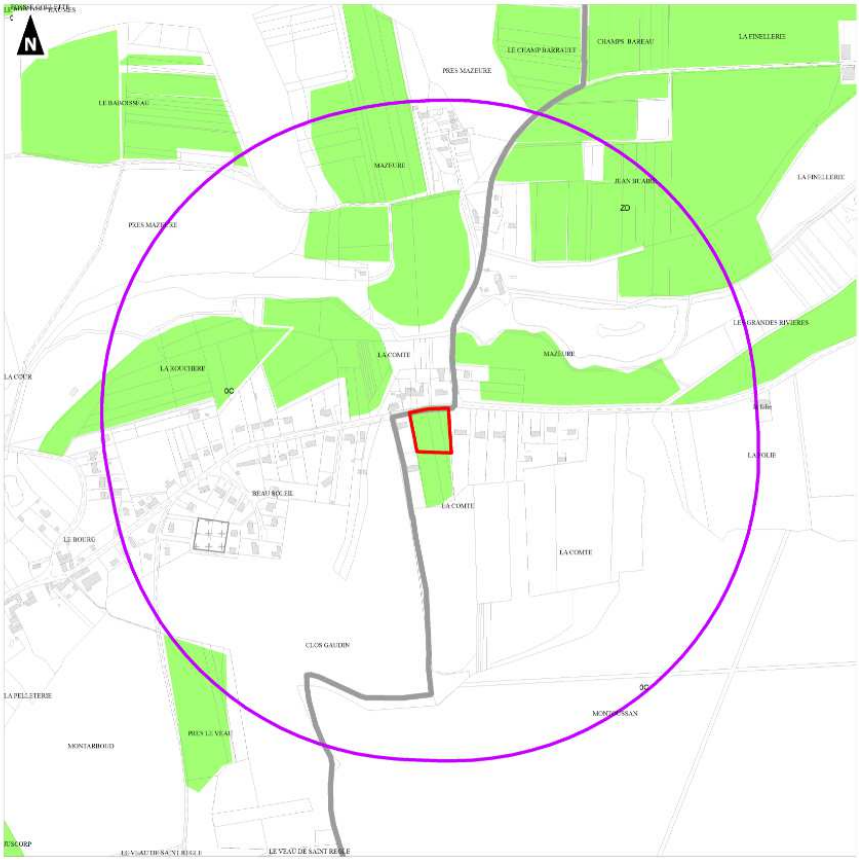
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu agricole autour du projet d'urbanisation
SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Exploitation agricole
- Distance entre l'exploitation agricole et l'OAP
- Appellations AOC de forte importance (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Amboise)
- Parcelle agricole du RPG



0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 27/06/2019
Source du fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - DRAO - auddicé urbanisme, 2019

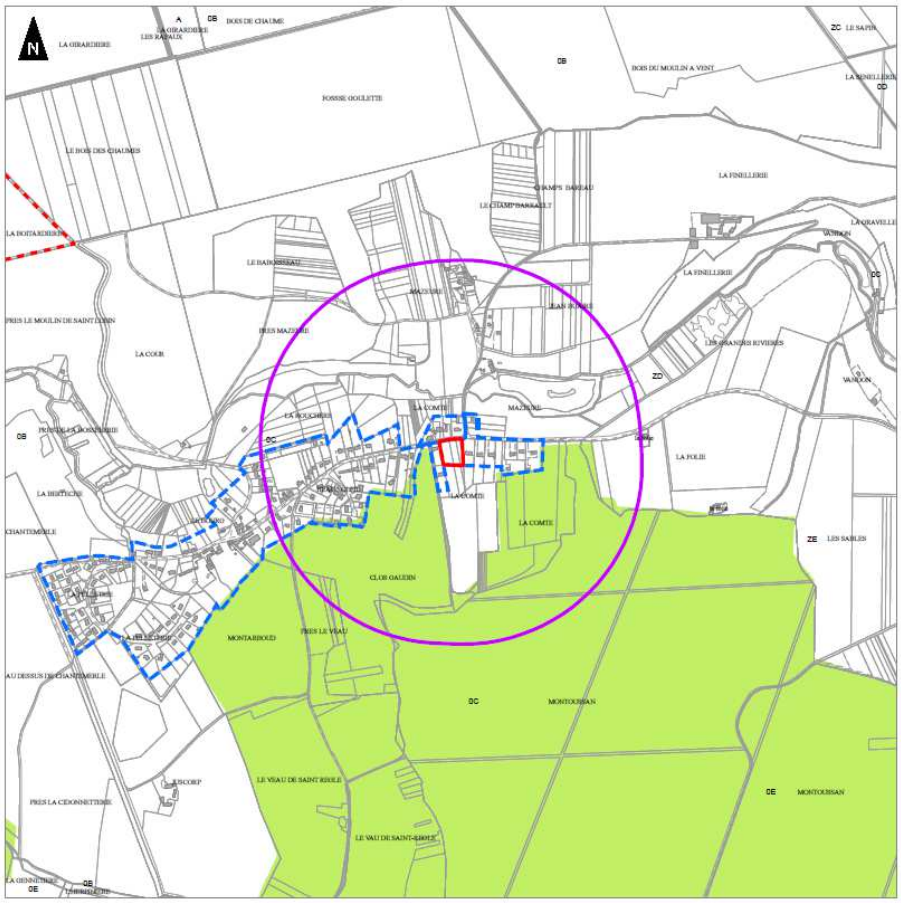
Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu biodiversité
autour du projet d'urbanisation
SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 2



0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

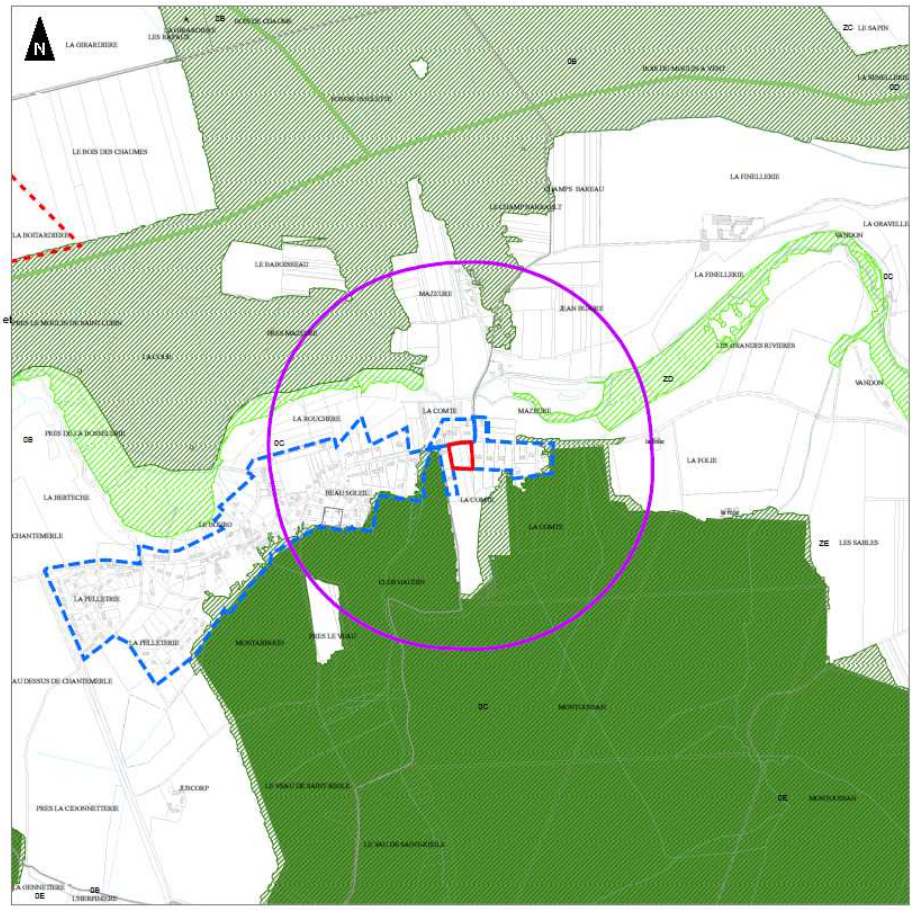
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : INPN - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame boisée) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat

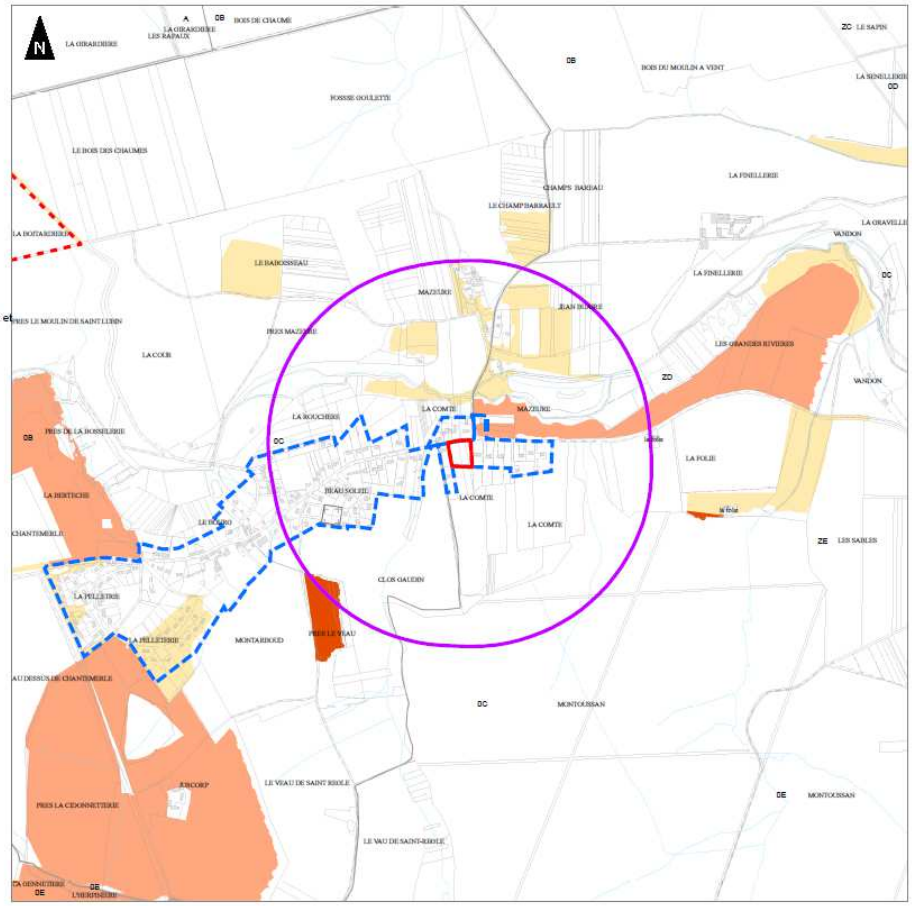


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame herbacée) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat

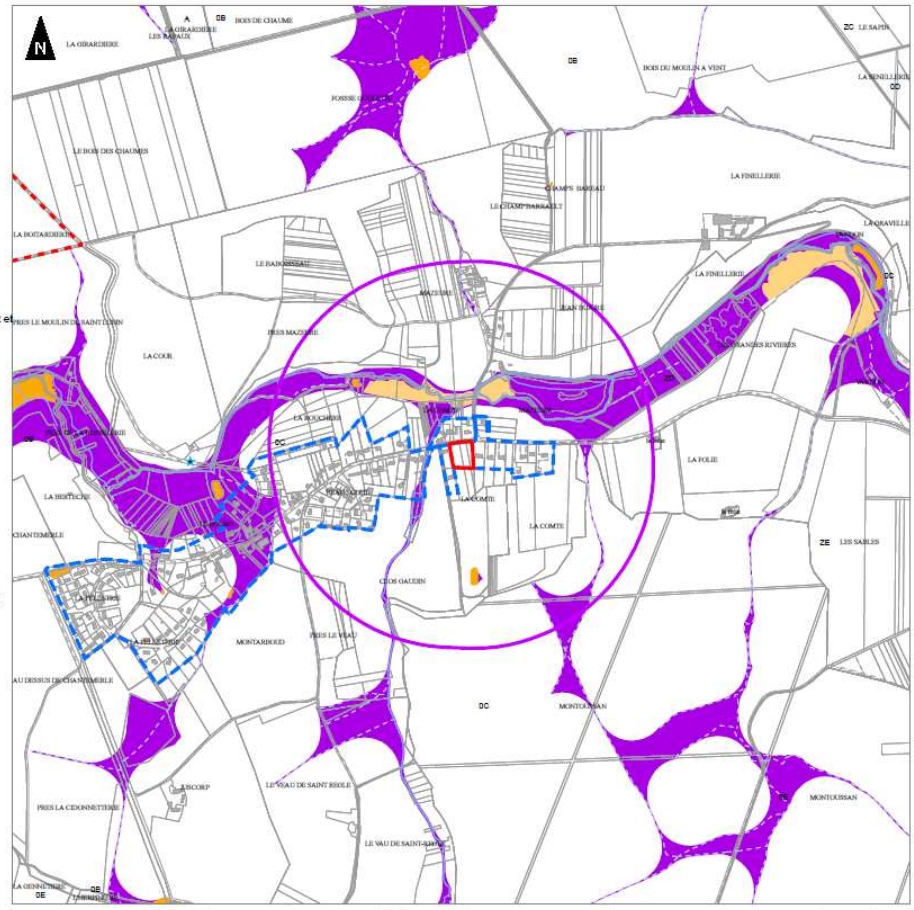


Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu de la TVB (sous-trame bleue) autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée

Réservoirs de biodiversité de la sous-trame

- Réservoir institutionnel
- Réservoir complémentaire
- Zone d'extension

Continuum humide (alluvial)

- Continuum humide (alluvial)

Obstacles et points de fragilité

- Route présentant des risques d'écrasement pour les amphibiens
- Obstacle à l'écoulement (barrage, pont, seuil)

Réseau hydrographique

- Grands cours d'eau (Loire, Indre et Cher)
- Moyens cours d'eau permanent
- Petit cours d'eau temporaire

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

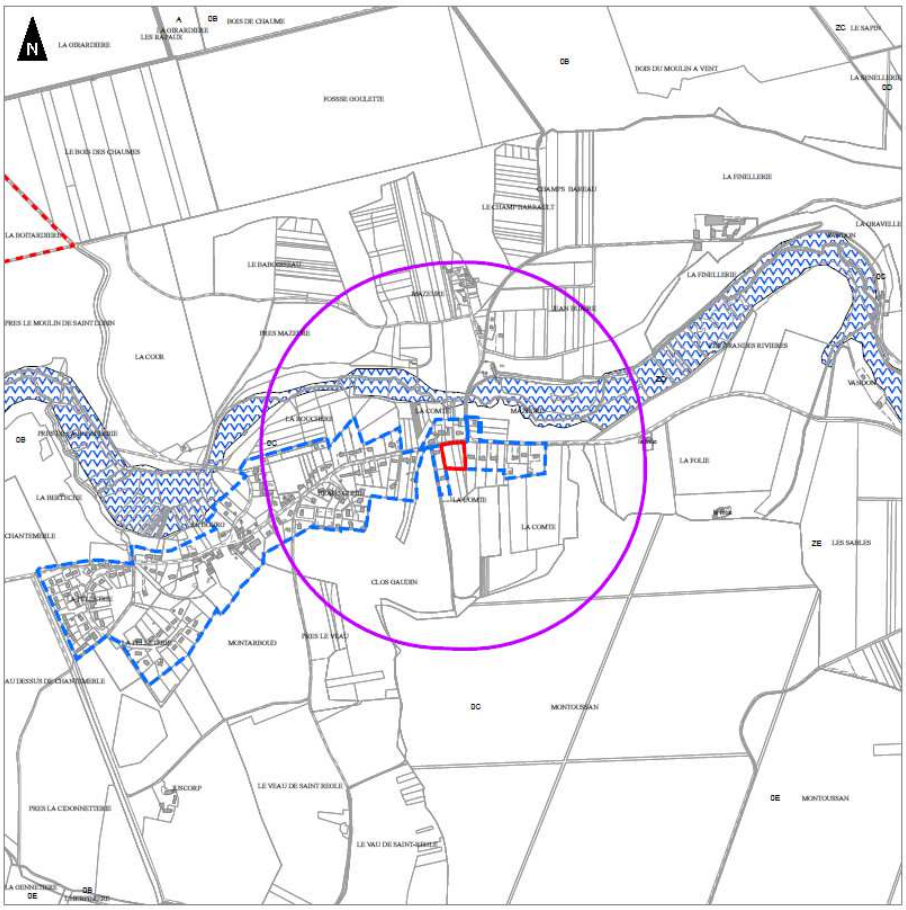
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : Pays Loire Touraine - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu zones humides autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

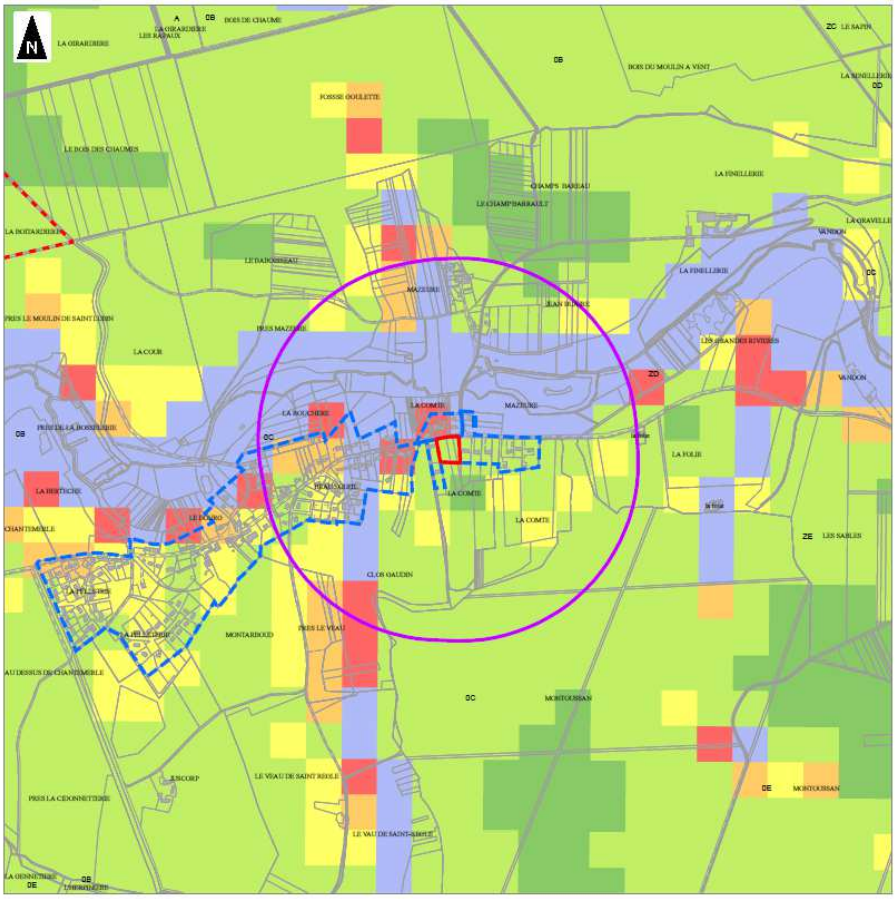
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque de remontées de nappes autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée

Sensibilité aux remontées de nappes :

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

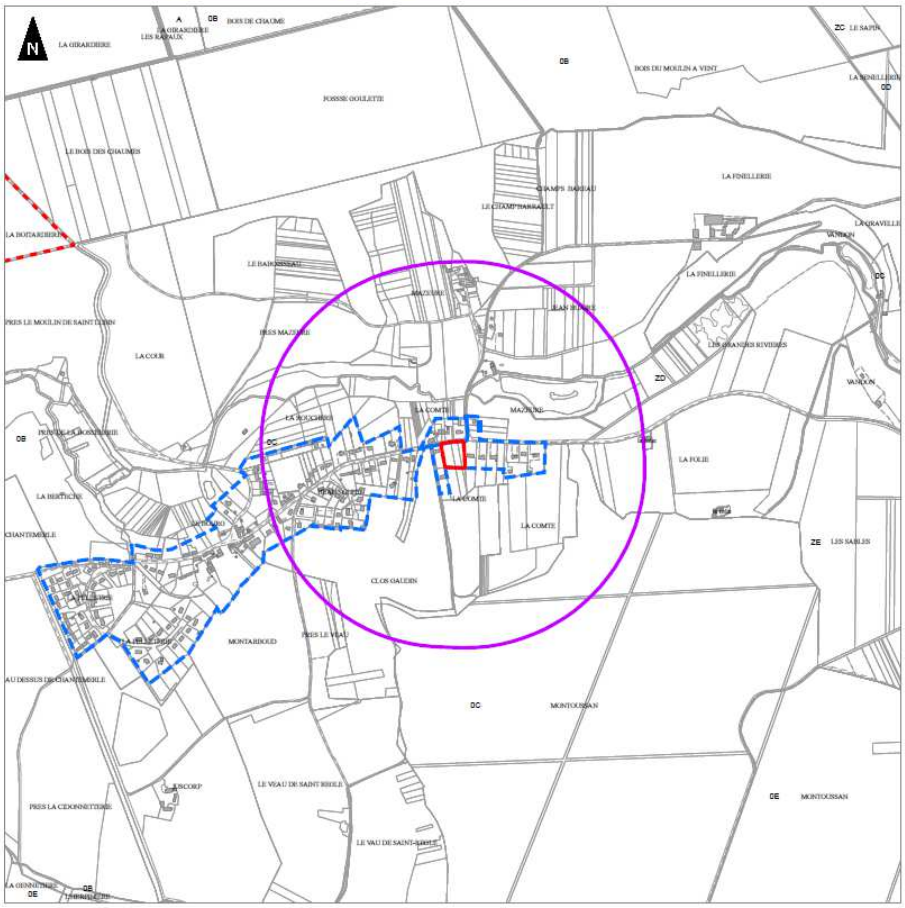
auddicé
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : BRGM - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'inondation autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
Partie Actuellement Urbanisée
Zone de dissipation d'énergie

PPRI Val de Cisse :

A : Zone inondable à préserver de toute urbanisation
- A1 : aléa faible
- A2 : aléa moyen
- A3 : aléa fort
- A4 : aléa très fort

B : Zone inondable déjà urbanisée ou aménagée
- B1 : aléa faible
- B2 : aléa moyen
- B3 : aléa fort

0 200 400
Mètres

1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu risque d'incendie autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 200 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 400 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Zone couverte jusqu'a 200 mètres à partir d'un point d'eau
- Zone couverte jusqu'a 400 mètres à partir d'un point d'eau

Bouches et poteaux incendie :

- En service : débit supérieur à 60m3

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

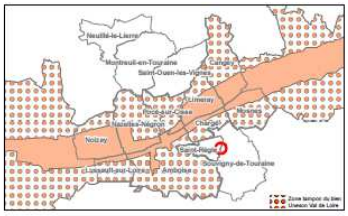
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enjeu patrimonial autour du projet d'urbanisation SOUVIGNY DE TOURAINE - SOU-OAP3

Nom de l'OAP : SOUVIGNY OUEST
Surface en hectares : 0,43 ha
Type : Habitat



- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de 500 mètres autour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité
- Partie Actuellement Urbanisée
- Monument historique
- Périmètre de protection non modifié
- Périmètre de protection modifié
- Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bien Unesco "Val de Loire"
- AVAP : Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale d'Amboise
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Amboise

0 200 400
Mètres

1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019 - Date: 28/06/2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : ASP - INAO - auddicé urbanisme, 2019

5. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

5.1. LE CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLUi couvre l'intégralité du territoire communal (article L153-1 du Code de l'Urbanisme) :
« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :
1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.
Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.».
Aussi, *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le PLUi de Val d'Amboise couvre donc l'intégralité du territoire intercommunal. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la Communauté de Communes.
Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.».*

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire intercommunal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire intercommunal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées.**

5.2. LE CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (section 1)
- Les dispositions applicables à la zone urbaine (section 2),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (section 3),
- Les dispositions applicables à la zone agricole (section 4),
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (section 5).

Les règles particulières d'urbanisme, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, sont décrites dans les chapitres suivants.

5.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal.

5.3.1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLUi.

5.3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par l'article L151 du Code de l'Urbanisme.

5.3.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES SERVITUDES

Cette section liste les servitudes d'utilités publiques assujétissant toute nouvelle opération de construction.

5.3.4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du document, elles servent de référence aux paragraphes du règlement par zones. Elles portent sur les risques d'inondation, les affouillements, le rehaussement des

constructions, les ouvrages techniques, les implantations et les caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

5.3.5. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Cette partie est consacrée à la définition des destinations et sous destinations autorisées ou interdites dans chaque zone.

5.3.6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT

Auparavant traité zone par zone, ce sujet figure dorénavant dans les dispositions générales. Y sont précisés les méthodes de calcul du nombre de places de stationnement ainsi que les modalités de stationnement selon les destinations.

5.3.7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX RESEAUX

Les modalités de desserte par les voies publiques ou privées sont encadrées dans les dispositions générales, ainsi que la desserte des réseaux.

5.4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone se compose de 2 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

5.4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Destinations et sous-destinations**
  Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions,

- **Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités,**

- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,**

- **Mixité fonctionnelle et sociale.**

5.4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section traite de 3 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions**
  Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété,

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**
  Il est question notamment des revêtements sur les espaces libres et des coefficients de biotope.

5.5. LES ZONES URBAINES

Sont classés dans les zones « *U* », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine comprend 12 secteurs. Certains sont mixtes, tandis que d'autres sont spécialisés :

Secteurs urbains à vocation mixte habitat, commerce, services, économie, équipements

Secteurs spécialisés

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
UA : Zone urbaine historique dense à dominante d'habitat
UAz : Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue
UBa : Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 1 étage
UBb : Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 2 étages
UBc : Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 3 étages
UC : Zone urbaine isolée (hameaux)
UD : Zone d'activités économiques à vocation de commerces
UDa : Secteur d'activités dédié aux activités commerciales et services liés à l'automobile
UE : Zone d'activités économiques à vocation principale d'industrie et d'artisanat
UF : Zone d'activités économiques de la Boitardière
UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipements
Upv : Secteur destiné aux installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
PSMV	73,68
UA	186,09
UAz	7,89
UBa	694,80
UBb	146,04
UBc	74,04
UC	119,07
UD	14,33
UDa	0,85
UE	125,97
UF	86,94
UL	14,22
Upv	11,99

Le règlement n'encadre pas le secteur inscrit au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ce secteur fait l'objet d'un document d'urbanisme à part entière.

La zone U représente dans son ensemble 1 556 hectares, soit 6 % du territoire intercommunal.

Des extraits du règlement graphique présentant les principales zones urbaines sont présentées dans le chapitre suivant).

Les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes :

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Cette sous-section permet de règlementer notamment les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites en zone urbaine.

Dans les secteurs urbains mixtes :
- sont autorisées toutes les destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat,
- pour les activités agricoles, seules les extensions ou annexes de constructions existantes sont autorisées,
- certaines destinations ont quant à elles été jugées non compatibles avec l'habitat, et sont de ce fait interdites en zone urbaine.

Il convient de noter que les règles ne sont pas totalement uniformes dans tous secteurs mixtes, car les enjeux diffèrent en fonction des secteurs. Ainsi :
- en UC, les hôtels, cinéma, administrations publiques et écoles sont interdits alors qu'ils sont autorisés dans les autres secteurs,
- en UA, les palais des congrès sont interdits et autorisés dans les autres secteurs,
- le commerce de gros est autorisé en uniquement en UB et sous conditions.

Le secteur UAz présente des caractéristiques différentes de la zone UA au regard du risque inondation qu'il

représente. A la différence du secteur UA, le UAz n'autorise pas les cinémas et les centres de congrès.

Dans les secteurs spécialisés, les règles correspondent à la vocation de chacun de ces secteurs.

Dans le secteur UD, sont autorisées les nouvelles constructions à vocation principale d'activités commerciales comme les restaurants, le commerce de gros, les services avec accueil de clientèle, les hébergements hôteliers, les cinémas, les équipements sportifs, les entrepôts et les bureaux. Y sont aussi autorisés les logements, l'artisanat et les entrepôts sous conditions.

Secteur UDa règlemente spécifiquement une zone d'activités commerciales et de services dédiés à l'automobile, elle se situe à Amboise dans le quartier dit de la « Verrerie ». Elle autorise les logements, uniquement dans lorsqu'ils constituent une nécessité pour le bon fonctionnement de l'entreprise.

Le secteur UE a vocation à accueillir les activités à vocation principale d'artisanat et d'industrie. Les logements sont autorisés uniquement sous conditions.

En UF, le règlement encadre l'urbanisation du parc d'activités de la Boitardière. Les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées, tout comme les cinémas, les établissements d'enseignement et de santé, les salles d'art et les centres de congrès, ainsi que les hébergements.

Concernant le secteur UL, il a vocation à héberger les équipements publics relatifs à l'enseignement ou d'intérêt général. Les logements y sont cependant autorisés sous conditions.

Le secteur Up porte sur un champ de panneaux photovoltaïques et à son gardiennage.

Pour ce qui est des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, les règles s'appuient dans tous les secteurs sur les usages générateurs de nuisances.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Secteur	Hauteur maximale	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives
UA	13 m au faitage	Alignement à la voie	-Sur une ou plusieurs limites
UBa	8,50 m au faitage	- Recul minimum de 3 m	Sur une ou plusieurs limites Recul d'au moins 2 m
UBb	Logements individuels : 10 m au faitage Logements collectifs : 12 m		
UBc	Logements individuels : 10 m au faitage Logements collectifs : 13 m		
UC	8,5 m au faitage	Implantation en double rideau interdite	-Sur une ou plusieurs limites -Recul d'au moins 2 m
UD	10 m au sommet de l'acrotère ou au faitage	- Recul minimal de 25 m de la RD31 - Alignement des autres voies, ou retrait minimal de 2 m	- Recul de 3 m, sauf ICPE : mi-hauteur du bâtiment et minimum de 10 m - En limite séparative - Recul minimal de 5 m en bordure du secteur UD
UDa	7 m au sommet de l'acrotère ou au faitage	- Recul minimal de 25 m de la RD31 - Recul minimal de 15 m de la RD61	
UE	13 m au sommet de l'acrotère ou au faitage	Section non règlementée.	- Recul de 3 m, sauf ICPE : mi-hauteur du bâtiment et minimum de 10 m - En limite séparative - Recul minimal de 5 m en bordure du secteur UE
UF	13 m au sommet de l'acrotère ou au faitage	- Implantation à l'alignement, - Recul minimal de 30 m de la RD31 - Recul minimal de 5 m de l'alignement de l'allée du Roi	- Recul de 3 m, sauf ICPE : mi-hauteur du bâtiment et minimum de 10 m - En limite séparative - Recul minimal de 5 m en bordure du secteur UF
UL	13 m au sommet de l'acrotère ou au faitage		- En limite séparative - Recul de 3 m maximum
Upv	6 m	Section non règlementée.	Section non règlementée.

L'implantation des nouvelles constructions par rapports aux limites des zones N et A prévoit un recul minimal de 5 m depuis les limites des zones U afin d'éviter tout conflit d'usage.

Les niveaux comprennent le rez-de-chaussée, les étages et les combles aménageables.

La hauteur des constructions en toitures-terrasses est inférieure aux hauteurs des autres constructions.

Dans l'ensemble des zones, l'implantation des annexes est réglementée.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Secteur	Façade	Toiture	Clôture
UA	L'usage des enduits est encadré. Les bardages sont limités	Constructions supérieures à 20 m² : 2 pans minimums en ardoises ou tuiles plates	- Obligatoire uniquement pour le respect des alignements - Hauteur maximum : 2 m
UBa **UBb** **UBc**	L'usage des enduits est encadré. Les bardages sont limités	Constructions supérieures à 20 m² : - formes libres pour les constructions contemporaines, - formes traditionnelles : 2 pans minimums en ardoises ou tuiles plates	- Pas obligatoire - Hauteur maximum : 1,80 m le long des emprises publiques ou 1,50 m s'il s'agit de murs pleins, 2 m en limites séparatives
UC	L'usage des enduits est encadré. Les bardages sont limités	Constructions supérieures à 20 m² : - formes libres pour les constructions contemporaines, - formes traditionnelles : 2 pans minimums en ardoises ou tuiles plates	- Pas obligatoire - Hauteur maximum : 1,80 m le long des emprises publiques ou 1,50 m s'il s'agit de murs pleins, 2 m en limites séparatives
UD **UDa**	Qualité architecturale des façades imposée le long des RD31 et RD431	Interdiction : teintes rouges, les tuiles, la tôle ondulée et les plaques fibrociments	- Pas obligatoire - Hauteur maximum : 2 m - Haie bocagère obligatoire
UE	Qualité architecturale des façades imposée le long des RD31 et RD431	Interdiction : teintes rouges, les tuiles, la tôle ondulée et les plaques fibrociments	- Pas obligatoire - Hauteur maximum : 2 m - Haie bocagère obligatoire
UF	Les bardages sont autorisés sous condition	Aspect mat et de teinte sombre	- Pas obligatoire - Hauteur maximum : 2 m - Haie bocagère obligatoire
UL	Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être	Interdiction : teintes rouges, les tuiles, la tôle ondulée et les plaques fibrociments	- Pas obligatoire - Hauteur maximum : 2 m - Haie bocagère obligatoire
Upv	Section non règlementée.	Section non règlementée.	Hauteur maximum : 2 m

Dans l'ensemble des zones, le cas spécifique des annexes et des extensions est réglementé.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Un coefficient de biotope de 0,35 est instauré dans les secteurs UC et UF sur les unités foncières présentant une surface minimum de 500 m². Cette mesure s'appliquera à chaque permis de construire.

Au sein des autres secteurs, les revêtements perméables seront à favoriser.

5.6. LES ZONES A URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

Le PLUi du Val d'Amboise comprend trois zones à urbaniser dont 2 secteurs répondant immédiatement aux capacités suffisantes des réseaux :

1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
1AUe : Zone à urbaniser à court terme destinée aux activités économiques
2AUe : Zone à urbaniser à long terme destinée aux activités économiques

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
1AU	24,30
1AUe	68,08
2AUe	43,96

Au total, les zones AU occupent 136 ha, soit 0,5 % du territoire intercommunal.

Concernant les zones 1AU, les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes :

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone 1AU est destinée à accueillir des opérations d'habitat en extension des parties actuellement urbanisées. Le règlement ne traite pas cette zone car elle est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui valent règlement.

En 1AUe, le projet porte sur l'extension du Parc d'activités de la Boitardière dans un horizon délimité à 2030. Sa vocation principale porte sur l'industrie et l'artisanat, mais n'exclue pas ponctuellement des activités de services, bureaux et de commerces. Y sont strictement interdites les constructions portant sur des exploitations agricole ou forestière, les cinémas, les écoles, les salles d'art ainsi que les centres de congrès.

Les habitations seront limitées aux logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité. Seront aussi autorisées les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE ; hors SEVESO) et les éoliennes sous conditions.

Il n'y a pas de règle en matière de mixité fonctionnelle et sociale.

Le 2AUe vise également l'extension de la Boitardière mais sur un horizon plus éloigné et fixé au-delà de 2030. Les destinations autorisées sont identiques à celles déterminées en 1AUe.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Les emprises au sol ne sont pas règlementées contrairement à la hauteur des constructions qui est fixée à 13 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

L'implantation vis-à-vis des emprises publiques fixe un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de l'allée du Roi, tandis que sur les autres voies, l'implantation à l'alignement est imposée.

L'implantation par rapport aux limites séparatives détermine deux possibilités :

- un recul de la limite séparative pour les ICPE égal à la mi-hauteur du bâtiment (minimum de 10 m) et de 3 m pour les autres bâtiments,
- une implantation en limite séparative sous conditions.

En bordure de zone 1AUe, un recul de 5 m est imposé.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sur les façades, les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être et les bardages à lames sont autorisés à condition d'être posés verticalement.

Les toitures pourront être constituées de deux pans ou de toits-terrasses, seront interdites les couvertures de teinte rouge et les tuiles, tôles ondulées et plaques de fibrociments. Les panneaux solaires photovoltaïques seront autorisés, sur les bâtiments existants leur pose sera possible en sur-toiture et en façades.

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais lorsqu'elles existent leur hauteur est limitée à 2 m et leur composition doit être celle d'une haie bocagère. Des mesures spécifiques sont imposées selon leur position en limites séparatives ou sur l'emprise publique afin d'entretenir une cohérence paysagère.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

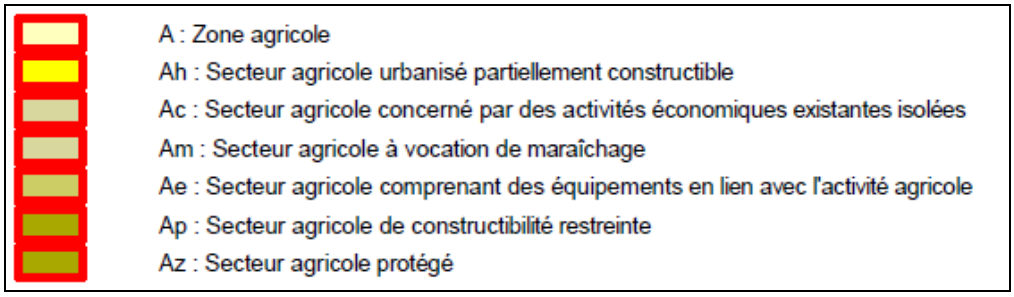
L'aménagement de la Boitardière devra respecter un coefficient de biotope de 0,35 sur les unités foncières d'un minimum de 500 m².

Les mesures imposées par le règlement sont identiques dans les secteurs 1AUe et 2AUe même si cette seconde n'est pas aménageable à court terme.

5.7. LES ZONES AGRICOLES

Les **zones agricoles** sont dites *« zones A »*. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLUi du Val d'Amboise comprend une zone agricole (A) et 6 secteurs spécifiques :



Deux secteurs sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de zones à vocation agricole : le secteur Ac pour des activités économiques, et le secteur Ae qui comprend des équipements spécifiques de l'activité agricole.

Deux secteurs sont destinés à faire appliquer des mesures de protection renforcées des espaces : le secteur Ap pour protéger des espaces présentant des enjeux paysagers, et le secteur Az pour distinguer la Zone Agricole Protégée (ZAP) d'Amboise.

Un secteur est destiné à règlementer les constructions à vocation d'habitat. Le secteur Ah reconnait la présence d'espaces habités au sein de la zone agricole et des mesures spécifiques y sont appliquées concernant les annexes et les extensions.

Le secteur Am est lui destiné à formaliser le projet du PADD de soutenir la création d'activités maraîchères.

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
A	11 198,25
Ah	143,19
Ac	2,28
Am	6,28
Ae	16,31
Ap	450,64
Az	459,59

La zone A totalise 12 276 hectares soit 48,5 % du territoire intercommunal.

Les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes :

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Cette sous-section permet de règlementer les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites en zone agricole.

Les constructions liées à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées. En revanche, les exploitations forestières ne sont pas autorisées.

D'autres destinations / sous-destinations sont autorisées, mais uniquement lorsqu'elles sont le prolongement de l'activité agricole et qu'elles permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation, ou qu'elles constituent le nécessaire prolongement de l'activité agricole. Il s'agit par exemple de l'artisanat et du commerce de détail ou des activités de services.

Les logements sont autorisés, hormis en Az et Am, mais ils sont soumis à certaines conditions : il faut que les constructions à usage d'habitation soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments agricoles existants ou en continuité d'un groupe bâti existant.
Dans le secteur Ae, en plus du motif de nécessité, la règle impose aux logements d'être réalisés dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités avec une surface de plancher maximale de 120 m².

Comme le permettent les lois ALUR et MACRON, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. Elles sont toutefois bien encadrées afin de ne pas porter préjudices au caractère agricole ou naturel de la zone en question.

Ainsi sont autorisées :
- les extensions si elles sont comprises à moins de 100 m d'un bâtiment agricole et qu'elles ne créent pas de nouveau logement,
- les annexes dans la limite de 2 par unité foncière et à une distance maximale de 30 m de l'habitation.

Les zones A, Ah, Ac et Az autorisent également les équipements d'intérêt collectif ne pouvant être implantés ailleurs s'ils sont liés aux réseaux et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole sans porter atteinte aux paysages.

En Ah, les changements de destinations sont aussi possibles sous réserve de porter sur une destination autorisée, ce secteur autorise aussi les annexes et extensions d'habitations. Ce secteur mixte autorise

également les constructions et installations liées aux exploitations agricoles et forestières, ainsi que les habitations liées à l'activité.

En Am, seule la vocation maraîchère justifie les nouvelles constructions et installations.

Le secteur Ap n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes et les piscines.

En Ac, les changements de destinations sont aussi possibles sous réserve de porter sur une destination autorisée. Les nouveaux logements sont possibles sous conditions et sous couvert de présenter des volumes et surfaces de plancher inférieurs aux bâtiments d'activité.

En Ae, les équipements d'éducation liés aux filières agricole et viticole sont autorisés, tout comme ceux destinés à accueillir du public.

Les constructions agricoles sont acceptées si elles sont compatibles avec l'habitat dans un rayon de 100 m dans les secteurs Ae, Ac et Ah.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol des constructions varie en fonction des secteurs et des destinations des bâtiments. La surface autorisée des extensions et des annexes se calcule en fonction de l'emprise au sol des constructions existantes dans une limite déterminée par le règlement.

En Ap, les extensions et annexes autorisées sont moins importantes afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur.

Le secteur Am autorise des extensions plus importantes afin de permettre le lancement de nouvelles activités maraîchères.

Les hauteurs et implantations sont précisées dans le tableau suivant :

Secteur	Hauteur maximale	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives
A	- Habitations : 8,5 m au faîtage - Autres : 12 m au faitage ou à l'acrotère	- Recul de 75 m de la RD31 - Recul de 50 m des RD952 et RD751 - Recul de 10 m des autres RD - Recul de 2 m - A l'alignement s'il n'y pas de risques de sécurité routière	-Sur une ou plusieurs limites -Recul d'au moins 2 m
Ah	10 m au faitage ou à l'acrotère		
Ac	8,5 m au faitage ou à l'acrotère		
Am	6 m au faitage ou à l'acrotère		
Ae	8,5 m au faitage ou à l'acrotère		
Ap	Limitée à celle des constructions existantes		

Aux limites des zones U, AU et N, l'implantation des nouvelles constructions doit correspondre à un recul de 5 m depuis la limite de ces zones.

Des raisons de sécurité ou pour des annexes inférieures à 20 m² peuvent conduire à déroger aux règles d'implantation.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sur les façades, les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être et les bardages sont autorisés. Les teintes sont limitées au nombre de trois afin d'assurer une unité de ton. Les enduits sont autorisés ainsi que les bardages sous conditions.

Concernant les toitures, leurs caractéristiques devront permettre aux constructions de s'intégrer au paysage agricole : ceci concerne les matériaux, les formes et les teintes. Les constructions supérieures à 20 m² autoriseront des formes contemporaines ou traditionnelles de toitures, les mesures applicables à ces dernières visent conforter leur caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et le règlement n'intervient pas sur les clôtures agricoles forestières. Des mesures spécifiques sont imposées selon leur position en limites séparatives ou sur l'emprise publique afin d'entretenir une cohérence paysagère.

Les toitures terrasses ou en courbe sont autorisées. Les projets s'inscrivant dans une démarche de développement durable peuvent avoir recours à des formes de toiture et à des matériaux divers à condition de garantir leur intégration dans l'environnement.

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres, cette hauteur étant rapportée à 1,80 m sur les limites des emprises publiques. Les mesures du règlement visent à favoriser la composition de haies arborées ou arborescentes composées d'espèces locales afin de renforcer l'identité propre du territoire.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

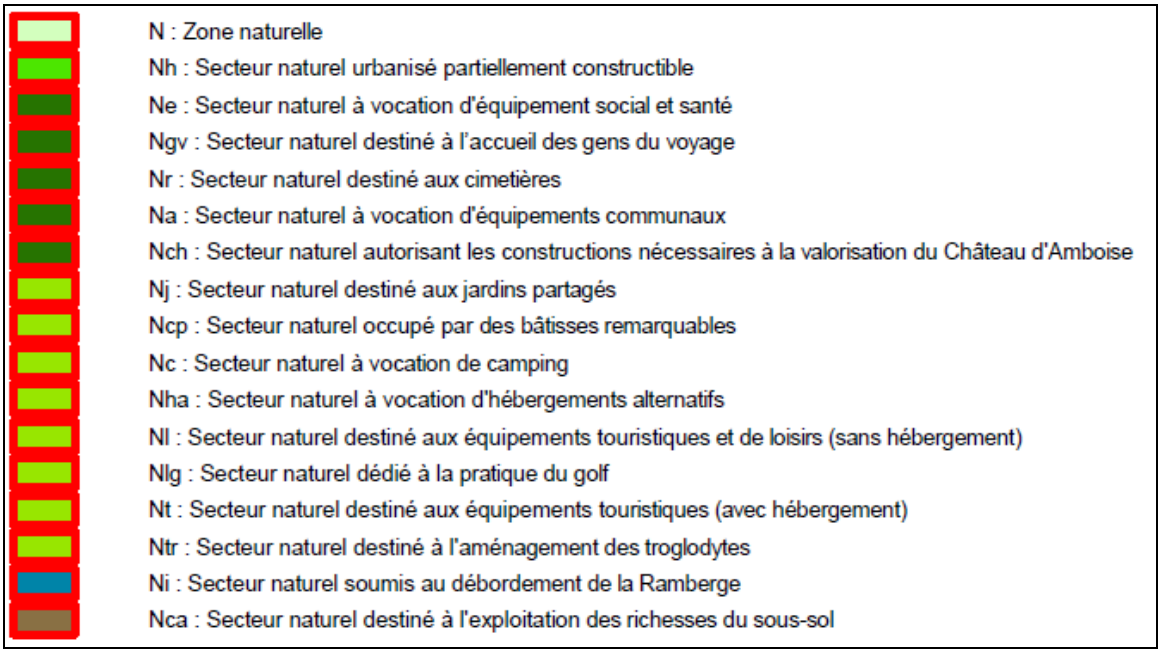
La recherche de revêtements perméables est exigée afin de diminuer l'artificialisation des sols.

5.8. LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle** « *N* » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme :*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la Communauté de Communes.**

Le PLUi du Val d'Amboise comprend une zone N et 16 secteurs spécifiques.



Les secteurs suivants sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de la zone naturelle : le secteur Nca abrite les carrières, le secteur Ne accueille des équipements à vocation sociale ou de santé, le secteur Ns abrite les stations d'épuration, le secteur Nr couvre les cimetières présents en zones naturels, le secteur Nj s'applique aux jardins partagés, et le secteur Na encadre les équipements communaux.

Trois secteurs sont destinés à intégrer les spécificités du patrimoine local : le secteur Nch qui couvre le château d'Amboise et autorise les constructions liées à son activité, le secteur Ncp qui encadre les bâtisses remarquables, et le secteur Ntr qui est destiné à encadrer l'aménagement des troglodytes.

Cinq secteurs règlementent les conditions d'habitation et d'hébergement : le secteur Ngv qui correspond aux sites destinés à l'accueil des gens du voyage, le secteur Nh qui reconnait la présence d'espaces habités au sein de la zone naturelle, des mesures spécifiques y sont appliquées concernant les annexes et les extensions. Le secteur Nha qui prévoit des sites réservés à de l'habitat alternatif, et le secteur Nt qui encadre les sites d'hébergement touristique. Enfin, le Nc a vocation à règlementer les campings.

Le secteur Nl est destiné aux équipements touristiques et de loisirs.

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
N	10 942,06
Nh	67,52
Ne	0,74
Ngv	7,03
Nr	17,81
Nlg	15,73
Na	8,95
Nch	0,53
Nj	5,12
Ncp	3,59
Nc	38,08
Nha	0,5
Nl	112,57
Nt	25,72
Ntr	5,57
Ni	42,66
Nca	49,20

Au total, la zone naturelle recouvre 11 343 hectares, soit 45 % du territoire intercommunal.

Les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes :

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone N a vocation à accueillir des nouvelles constructions liées aux exploitations forestières ainsi que les logements liés à leur activité. Les habitations existantes pourront bénéficier d'extensions, d'annexes et de piscines.

Le secteur Ni interdit tous les types de bâtiment au regard du risque inondation qu'il représente. Les aménagements légers sont autorisés afin de valoriser les sites concernés pour des usages de loisir et détente.

Le secteur Ntr interdit la réalisation de certains travaux afin de préserver autant que possible l'environnement naturel des troglodytes.

En Nh, les changements de destinations sont aussi possibles sous réserve de porter sur une destination autorisée. Ce secteur vise spécifiquement à reconnaître le caractère bâti de certains sites situés dans un environnement à dominante naturelle, en autorisant les extensions et les annexes.

Le secteur Ne autorise également les logements de fonction afin de répondre aux exigences des équipements implantés dans le secteur.

L'accueil des gens du voyage est autorisé dans un secteur spécifiquement créé à cette intention, le secteur Ngv.

En Nch, les constructions nécessaires au fonctionnement du château d'Amboise sont autorisées afin de garantir sa bonne gestion.

En Ncp, les annexes et extensions sont autorisées afin de valoriser et développer le potentiel d'accueil des sites.

En Nc, les aménagements liés à l'accueil de campeurs sont autorisés.

En Nha, le règlement autorise l'installation d'hébergements alternatifs et les équipements liés afin de diversifier l'offre de logement et d'hébergement du territoire.

En Nl, il est possible d'aménager une large gamme d'équipements visant à accueillir des activités de loisir et de tourisme.

Le secteur Nlg a été crée spécifiquement pour encadrer le golf de Cangey et autoriser uniquement les aménagements nécessaires à la pratique de ce sport.

D'autres destinations sont autorisées dans la zone, mais uniquement dans le cadre du changement de destination des constructions existantes.

Comme le permettent les lois ALUR et MACRON, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. Elles sont toutefois bien encadrées afin de ne pas porter préjudices au caractère agricole ou naturel de la zone en question.

Ainsi sont autorisées :

- les extensions si elles sont comprises à moins de 100 m d'un bâtiment à usage forestier et qu'elles ne créent pas de nouveau logement,
- les annexes dans la limite de 2 par unité foncière et à une distance maximale de 30 m de l'habitation.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Les emprises au sol autorisées sont présentées sous forme de pourcentage dans la limite d'une surface chiffrée. Ces mesures varient en fonction des zones et des destinations afin d'être plus ou moins contraignantes vis-à-vis des enjeux de l'environnement.

Les hauteurs et implantations sont précisées dans le tableau suivant :

Secteur	Hauteur maximale	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives
N	Constructions : 12 m au faitage ou à l'acrotère Habitations : 8,5 m au faitage ou à l'acrotère	- Recul de 75 m de la RD31 - Recul de 50 m des RD952 et RD751 - Recul de 10 m des autres RD - Recul de 2 m - A l'alignement s'il n'y pas de risques de sécurité routière	-Sur une ou plusieurs limites -Recul d'au moins 2 m
Nh	Constructions : 10 m Habitations : 8,5 m		
Ne	8,5 m		
Ngv	3 m		
Nr	6,5 m		
Nlg	/		
Na	6,5 m		
Nch	Limitée aux constructions existantes		
Nj	3 m		
Ncp	6,5 m		
Nc	6,5 m		
Nha	6,5 m		
Nl	- 6,5 m - 10 m à Nazelles-Négron		
Nt	- 6,5 m - 10 m à Nazelles-Négron		
Ntr	Limitée aux constructions existantes		
Nca	- 6,5 m		
Ni	3 m	/	/

Aux limites des zones U, AU et N, l'implantation des nouvelles constructions doit correspondre à un recul de 5 m depuis la limite de ces zones.

Des raisons de sécurité ou pour des annexes inférieures à 20 m² peuvent conduire à déroger aux règles d'implantation.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles sont les mêmes qu'en zone agricole.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La recherche de revêtements perméables est exigée afin de diminuer l'artificialisation des sols.

5.9. LES ESPACES PARTICULIERS

5.9.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de : « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

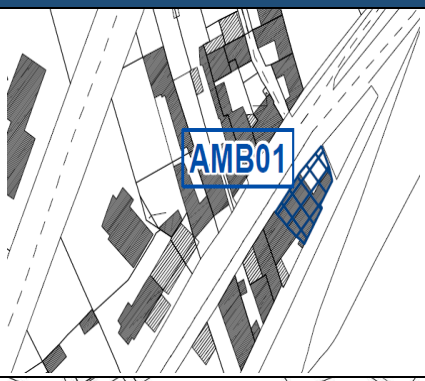
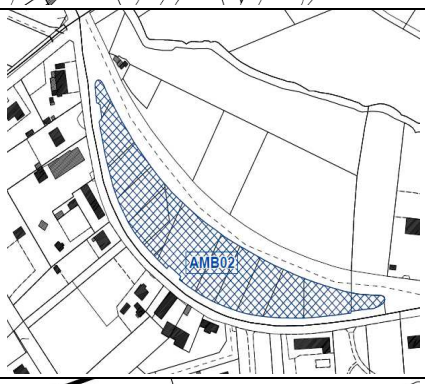
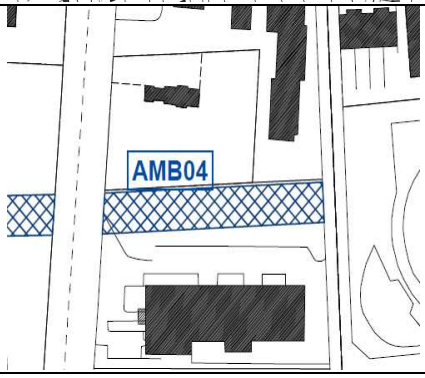
L'emplacement réservé permet aux collectivités et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et des espaces verts.

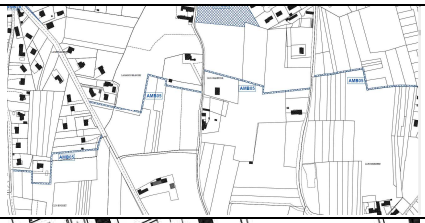
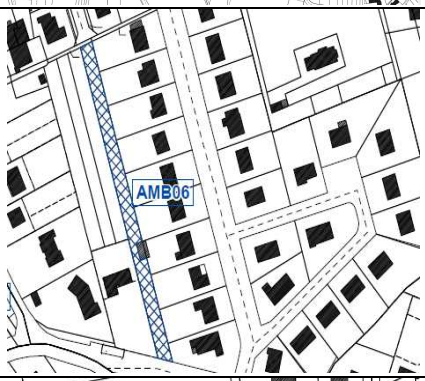
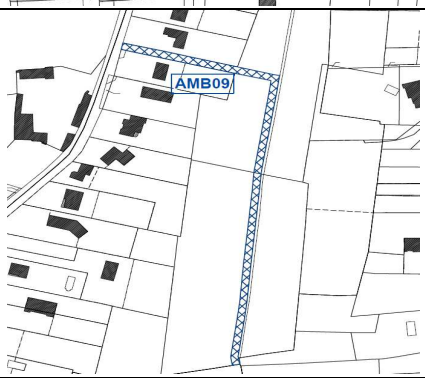
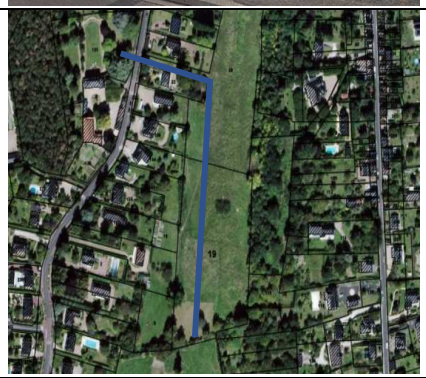
Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe de la règle écrite (le règlement). Cette liste, distinguant les emplacements réservés pour des équipements ou des espaces verts des emplacements réservés pour des aménagements particuliers de la voirie, indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

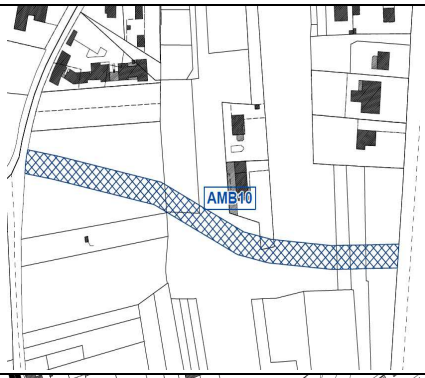
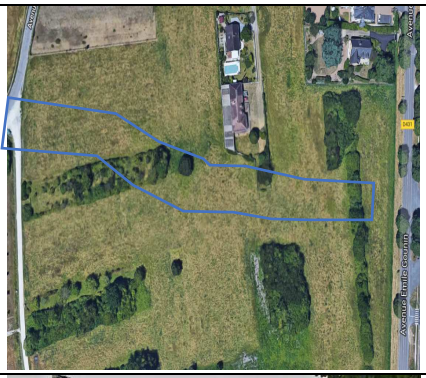
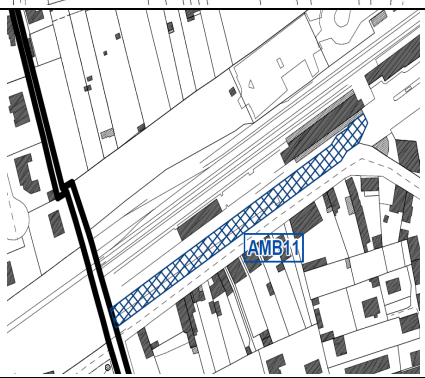
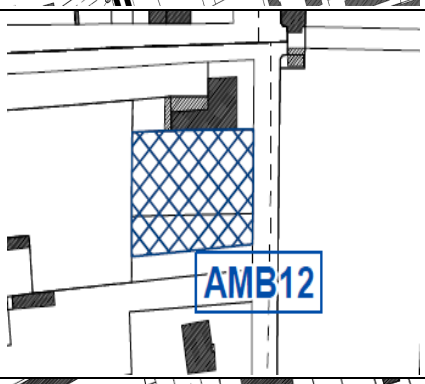
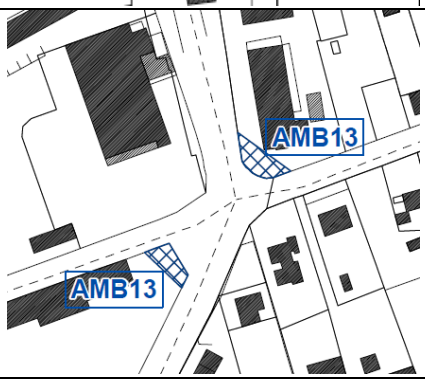
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

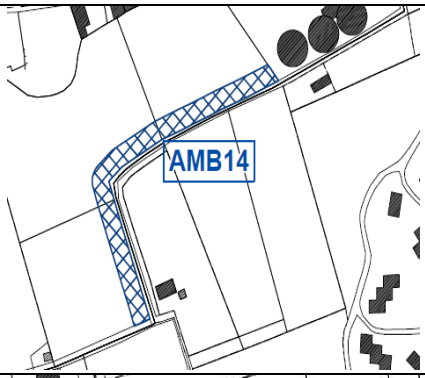
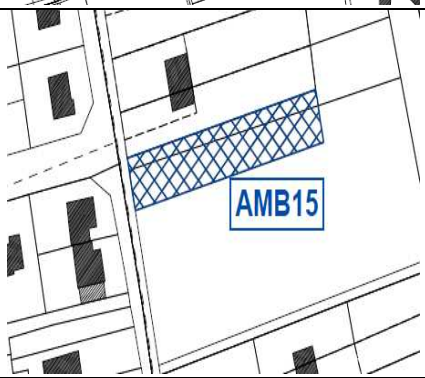
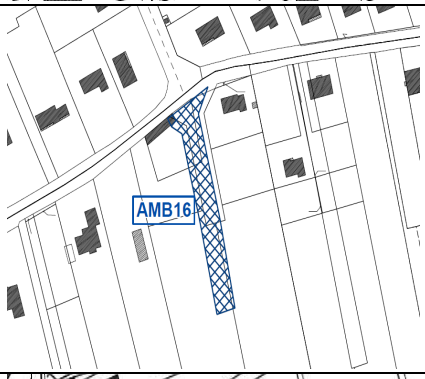
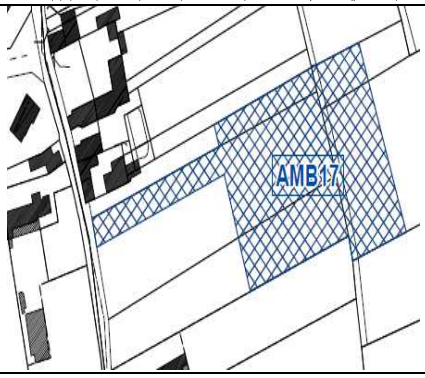
- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu;
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter ;
- s'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

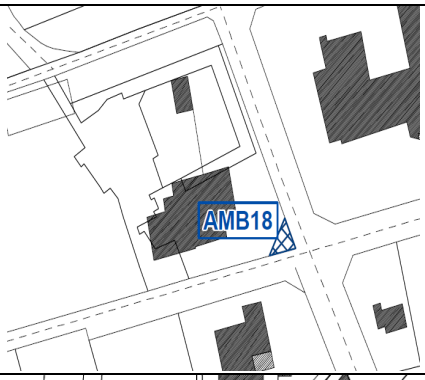
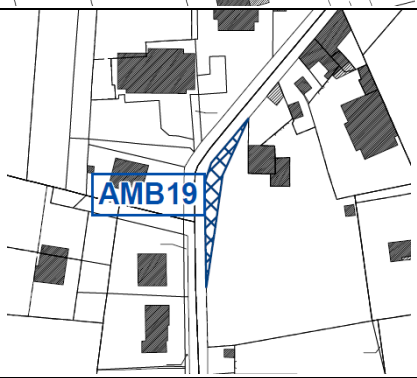
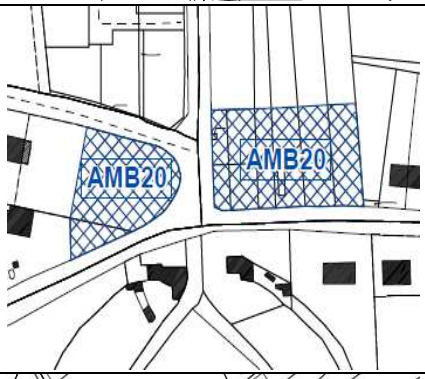
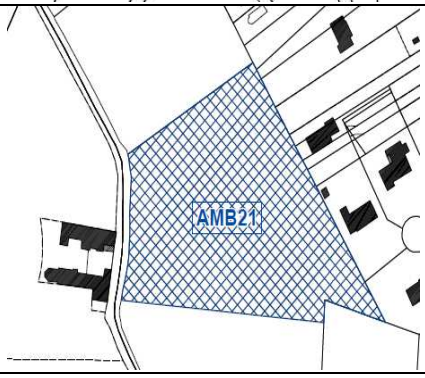
5.9.1.1. Amboise

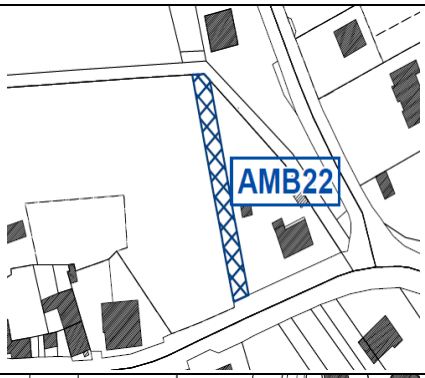
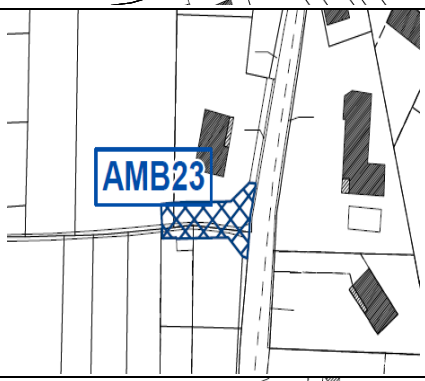
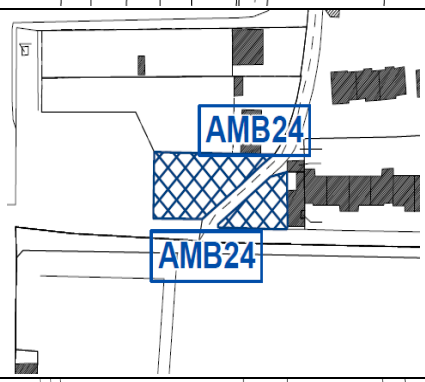
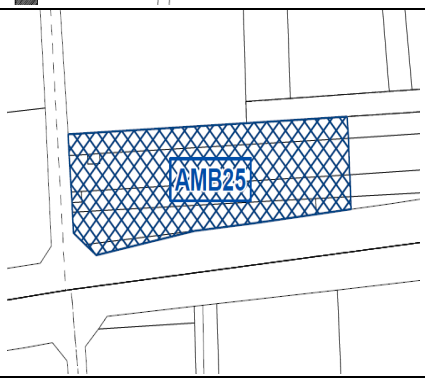
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
AMB01			**Objet** : Qualification de l'entrée de ville depuis la RD952 **Superficie** : 228 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB02			**Objet** : Aménagement d'une aire de détente et d'une coulée verte à la Patouille **Superficie** : 8002 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB03			**Objet** : Création d'un espace réservé au maraîchage **Superficie** : 18210 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB04			**Objet** : Réalisation d'une voie de desserte interquartier **Superficie** : 1470 m² **Bénéficiaire** : CCVA

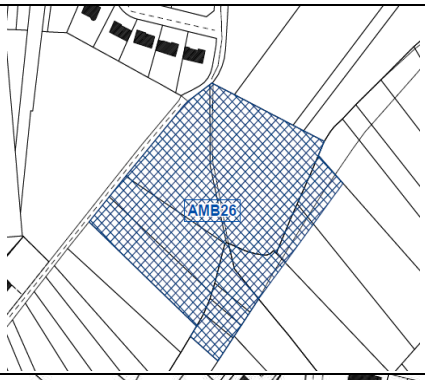
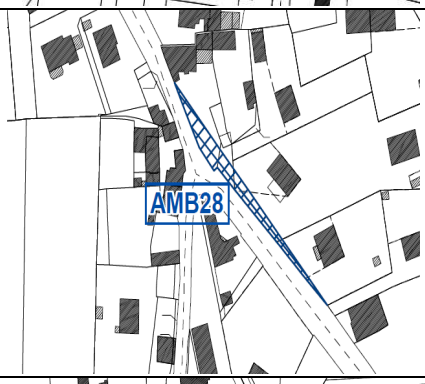
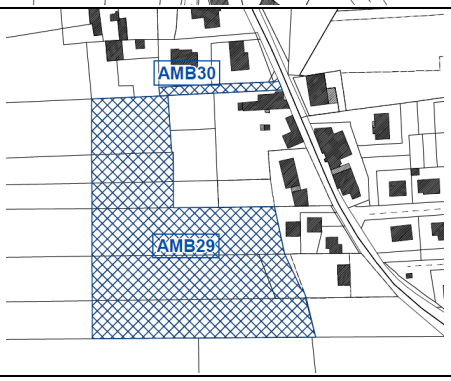
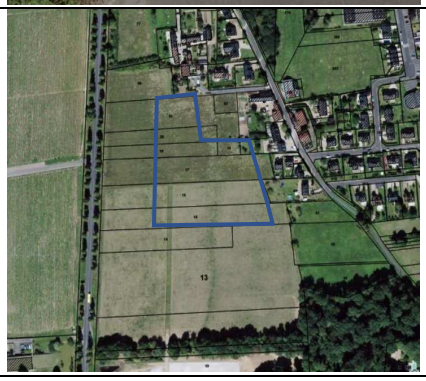
AMB05			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce entre les Guillonnères et les Sablonnières **Superficie** : 3567 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB06			**Objet** : Création d'un cheminement piéton **Superficie** : 1377 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB07			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce à la Richardière **Superficie** : 624 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB08			**Objet** : Aménagement d'une voie de desserte aux Sablonnières depuis la rue de Mosny **Superficie** : 527 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB09			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce à la Richardière **Superficie** : 1433 m² **Bénéficiaire** : Commune

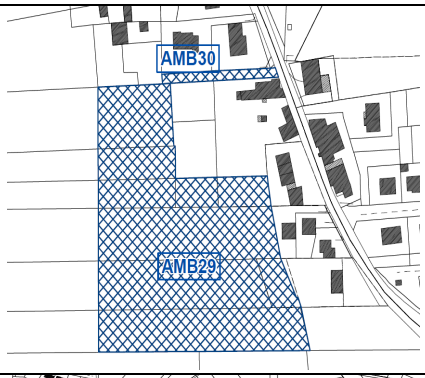
AMB10			**Objet** : Réalisation d'une voie de desserte interquartier **Superficie** : 4309 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB11			**Objet** : Aménagement d'un parc de stationnement boulevard Gambetta **Superficie** : 1895 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB12			**Objet** : Aménagement d'un parc de stationnement rue des Ursulines **Superficie** : 1041 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB13			**Objet** : Aménagement d'un carrefour entre le Bld A. France et la Rue J. Jaurès **Superficie** : 291 m² **Bénéficiaire** : Commune

AMB14			**Objet** : Elargissement d'un chemin d'accès pour l'exploitation d'ouvrage AEP **Superficie** : 947 m² **Bénéficiaire** : CCVA
AMB15			**Objet** : Aménagement d'une voie de desserte dans le cadre d'une urbanisation ultérieure du plateau des Châtelliers **Superficie** : 1184 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB16			**Objet** : Aménagement d'une voie de desserte dans le cadre d'une urbanisation ultérieure du plateau des Châtelliers **Superficie** : 1425 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB17			**Objet** : Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales **Superficie** : 6150 m² **Bénéficiaire** : Commune

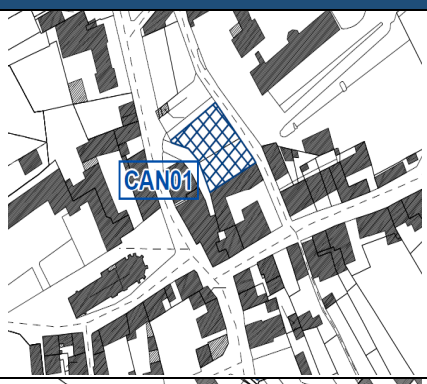
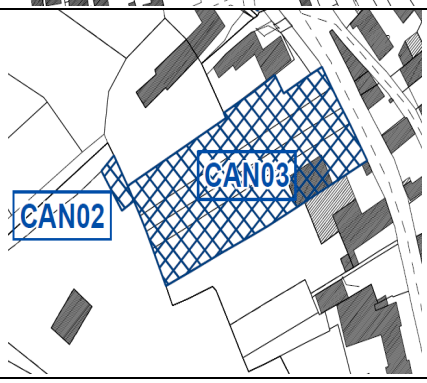
AMB18			**Objet** : Aménagement d'un carrefour entre la rue de la Boitardière et le chemin des Lombardières **Superficie** : 85 m² **Bénéficiaire** : CCVA
AMB19			**Objet** : Redressement d'un virage rue de Choiseul **Superficie** : 187 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB20			**Objet** : Aménagement en entrée de ville : giratoire et/ou aménagement paysager **Superficie** : 3640 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB21			**Objet** : Création d'une structure de rétention des eaux pluviales aux Bondonnières/Le Clos Chauffour **Superficie** : 10304 m² **Bénéficiaire** : Commune

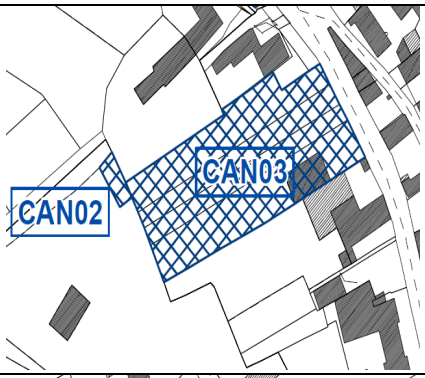
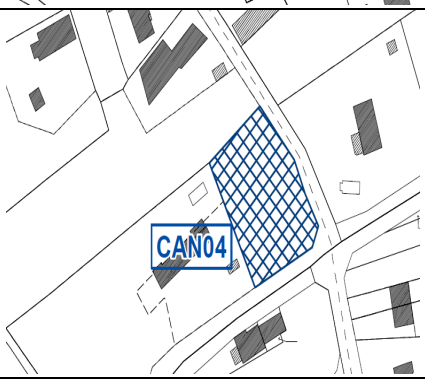
AMB22			**Objet** : Aménagement d'une voie de desserte à la Bondonnière **Superficie** : 384 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB23			**Objet** : Aménagement d'une voie de desserte aux Sablonnières **Superficie** : 309 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB24			**Objet** : Aménagement d'un parc de stationnement rue Jean Fouquet **Superficie** : 767 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB25			**Objet** : Aménagement d'une aire de détente au long de la RD31, à la Ménaudière **Superficie** : 4652 m² **Bénéficiaire** : Commune

AMB26			**Objet** : Aménagement d'une structure de rétention des eaux pluviales aux Guillonnières **Superficie** : 18649 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB27			**Objet** : Extension de la structure de rétention des eaux pluviales des Ormeaux **Superficie** : 9115 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB28			**Objet** : Réaménagement de la voirie route de Chenonceaux **Superficie** : 354 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB29			**Objet** : Aménagement d'une structure de rétention des eaux pluviales à Ville David **Superficie** : 11967 m² **Bénéficiaire** : Commune

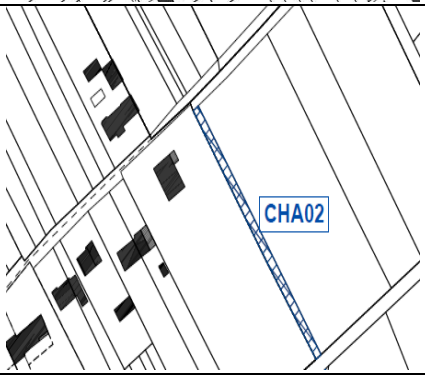
AMB30			**Objet** : Aménagement d'un accès et d'un fossé d'évacuation à la structure de rétention des eaux pluviales de Ville David **Superficie** : 359 m² **Bénéficiaire** : Commune
AMB31			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce entre les Guillonnières et la RD31 vers le parc de la Moutonnerie **Superficie** : 3273 m² **Bénéficiaire** : Commune

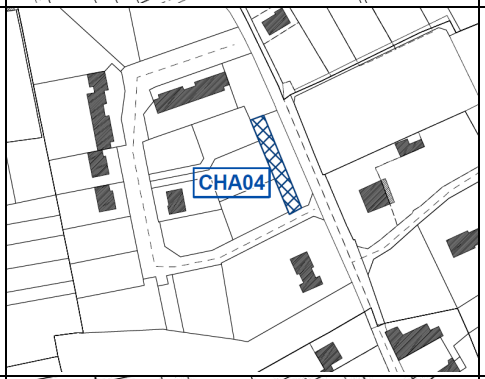
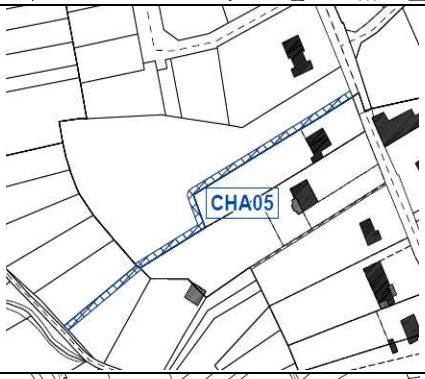
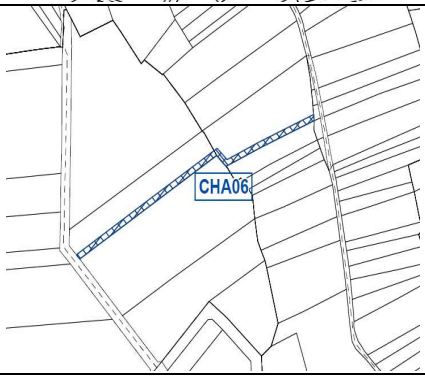
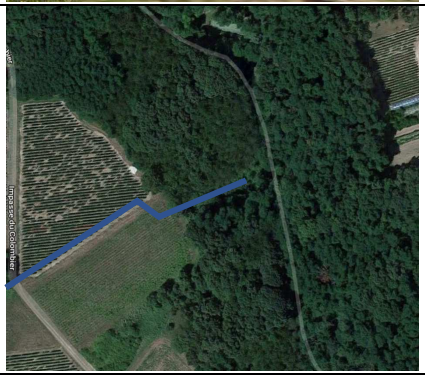
5.9.1.2. Cangey

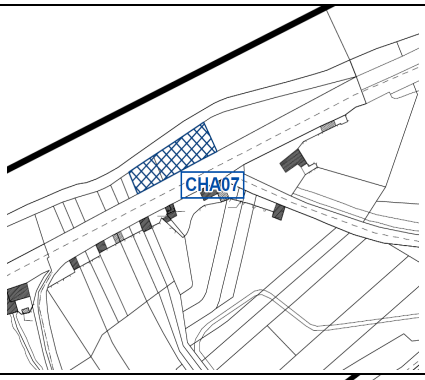
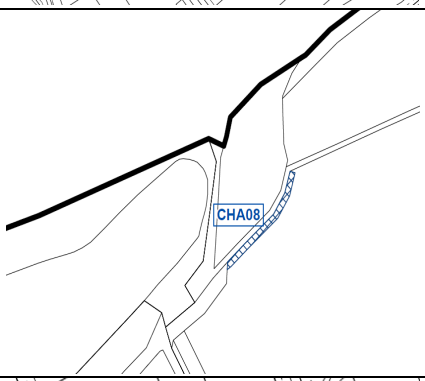
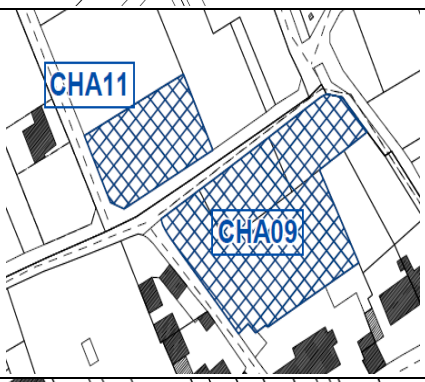
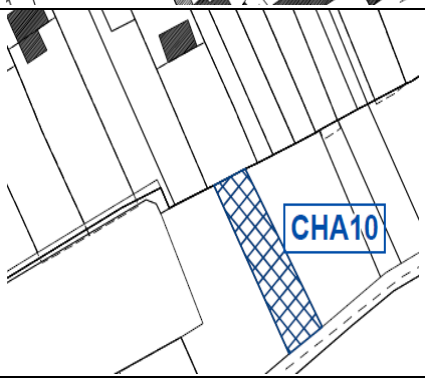
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
CAN01			**Objet** : Aménagement d'une aire de stationnement et d'une continuité piétonne **Superficie** : 629 m² **Bénéficiaire** : Commune
CAN02			**Objet** : Aménagement d'une continuité piétonne **Superficie** : 89 m² **Bénéficiaire** : Commune

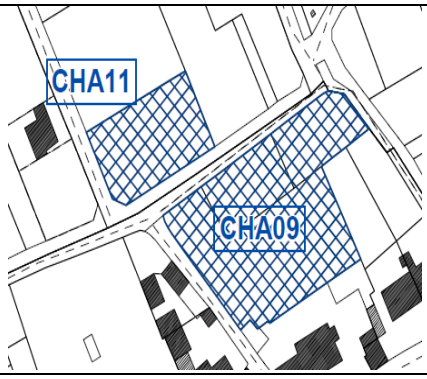
CAN03			**Objet** : Aménagement d'une aire de stationnement et d'une continuité piétonne **Superficie** : 2892 m² **Bénéficiaire** : Commune
CAN04			**Objet** : Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales **Superficie** : 1646 m² **Bénéficiaire** : Commune

5.9.1.3. Chargé

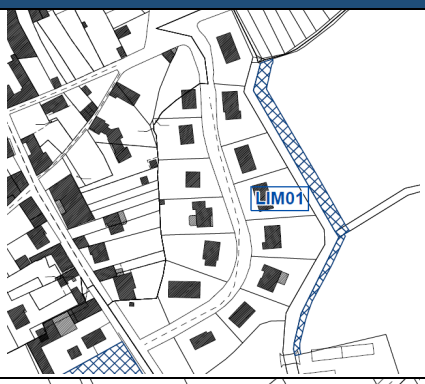
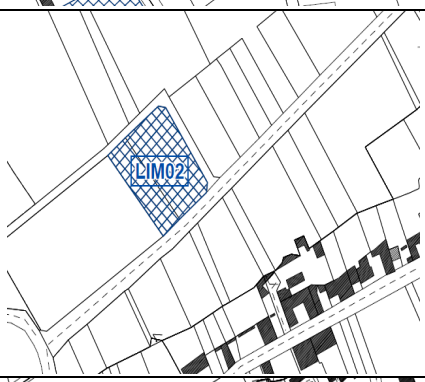
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
CHA01			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce entre les Blaisis et la rue de la République **Superficie** : 335 m² **Bénéficiaire** : Commune
CHA02			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce entre les Blaisis et le chemin des Têtes Noires **Superficie** : 434 m² **Bénéficiaire** : Commune

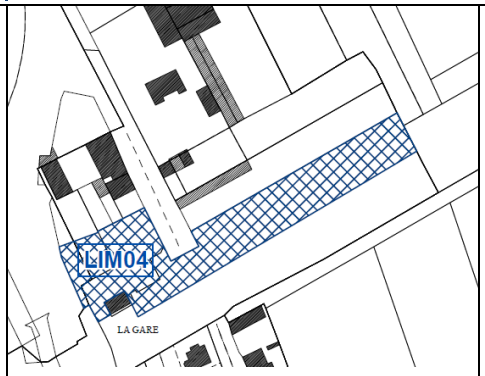
CHA03			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce entre les Blaisis et le chemin des Têtes Noires **Superficie** : 758 m² **Bénéficiaire** : Commune
CHA04			**Objet** : Aménagement d'un parc de stationnement pour le cimetière **Superficie** : 331 m² **Bénéficiaire** : Commune
CHA05			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce entre la Pichardière et le Vallon du Bourg **Superficie** : 592 m² **Bénéficiaire** : Commune
CHA06			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce entre le Vallon du Bourg et le chemin du Colombier **Superficie** : 525 m² **Bénéficiaire** : Commune

CHA07			**Objet** : Aménagement d'une aire de stationnement **Superficie** : 792 m² **Bénéficiaire** : Commune
CHA08			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce en bord de Loire **Superficie** : 318 m² **Bénéficiaire** : Commune
CHA09			**Objet** : Extension de l'école **Superficie** : 3440 m² **Bénéficiaire** : Commune
CHA10			**Objet** : Extension du cimetière **Superficie** : 749 m² **Bénéficiaire** : Commune

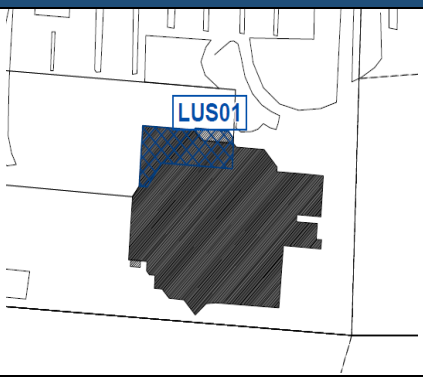
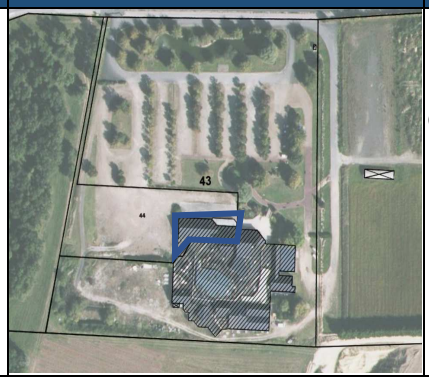
CHA11			**Objet** : Création d'un parking face à l'école **Superficie** : 1226 m² **Bénéficiaire** : Commune

5.9.1.4. Limeray

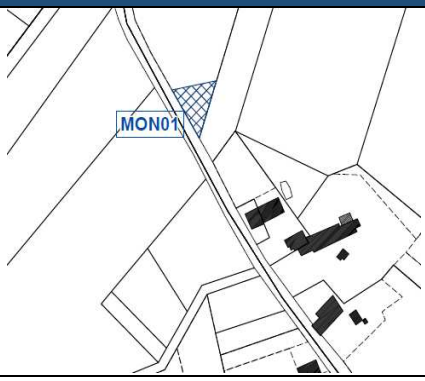
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
LIM01			**Objet** : Aménagement d'une liaison douce **Superficie** : 1053 m² **Bénéficiaire** : Commune
LIM02			**Objet** : Extension du cimetière **Superficie** : 1858 m² **Bénéficiaire** : Commune
LIM03			**Objet** : Création d'un cheminement piéton et traitement de l'entrée de ville **Superficie** : 9242 m² **Bénéficiaire** : Commune

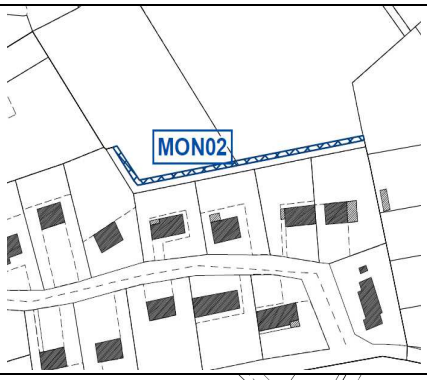
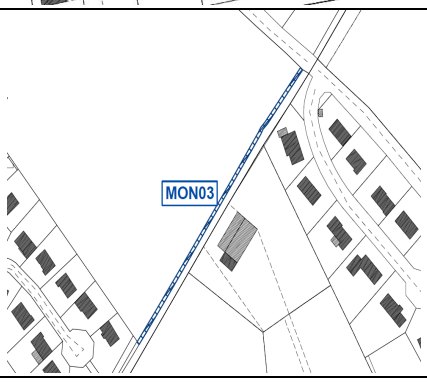
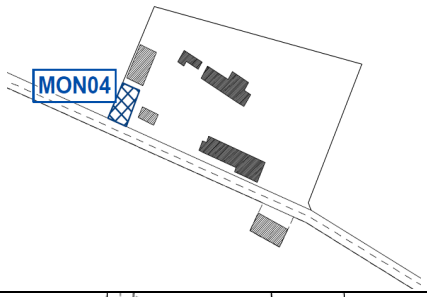
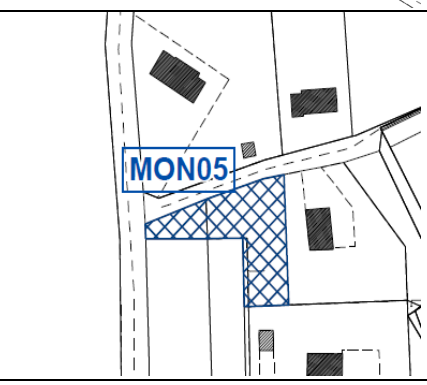
LIM04			**Objet** : Aménagement des abords de la gare **Superficie** : 3780 m² **Bénéficiaire** : Commune

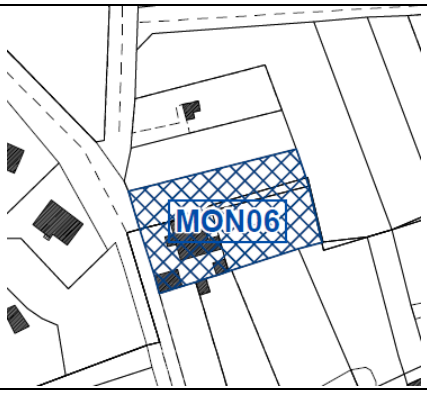
5.9.1.5. Lussault-sur-Loire

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
LUS01			**Objet** : Création d'une salle de réception municipale **Superficie** : 714 m² **Bénéficiaire** : Commune

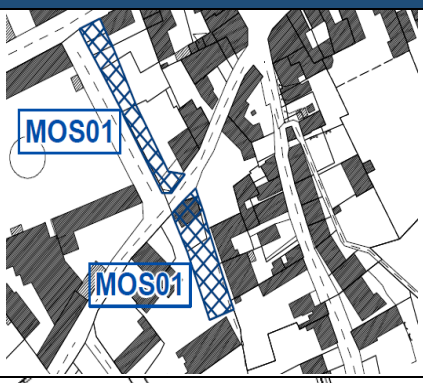
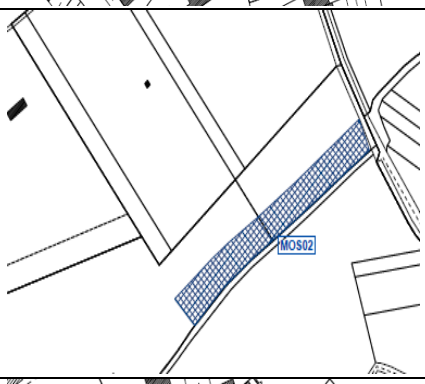
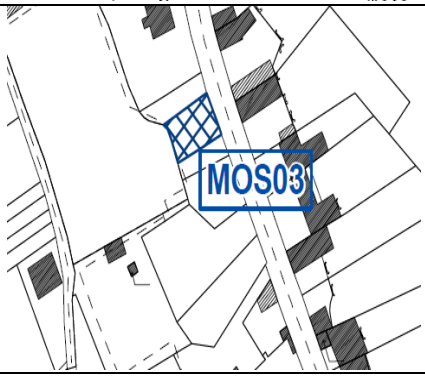
5.9.1.6. Montreuil-en-Touraine

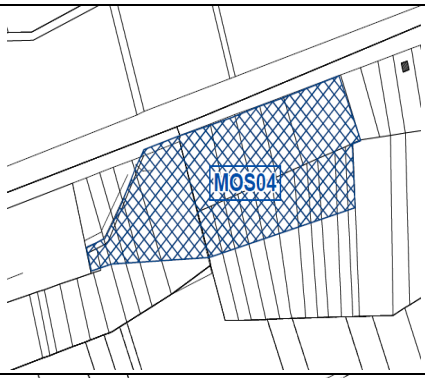
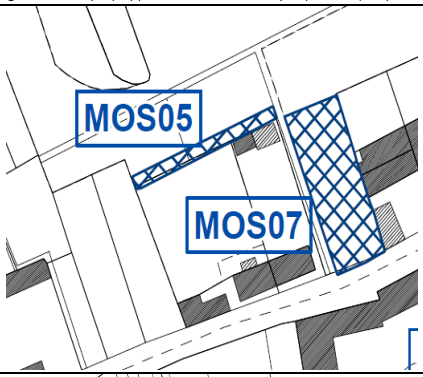
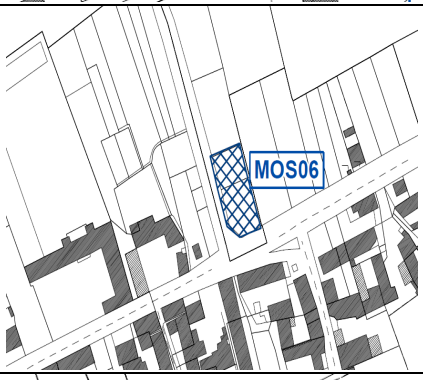
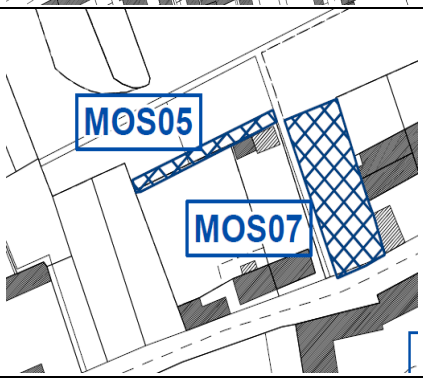
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
MON01			**Objet** : Aménagement d'une bâche à incendie **Superficie** : 382 m² **Bénéficiaire** : Commune

MON02			**Objet** : Aménagement d'un chemin d'entretien du fossé de la Garenne **Superficie** : 265 m² **Bénéficiaire** : Commune
MON03			**Objet** : Aménagement d'un chemin d'entretien du fossé **Superficie** : 394 m² **Bénéficiaire** : Commune
MON04			**Objet** : Création d'une sécurité incendie **Superficie** : 150 m² **Bénéficiaire** : Commune
MON05			**Objet** : Extension du cimetière **Superficie** : 980 m² **Bénéficiaire** : Commune

MON06			**Objet** : Création d'une allée piétonne **Superficie** : 1907 m² **Bénéficiaire** : Commune

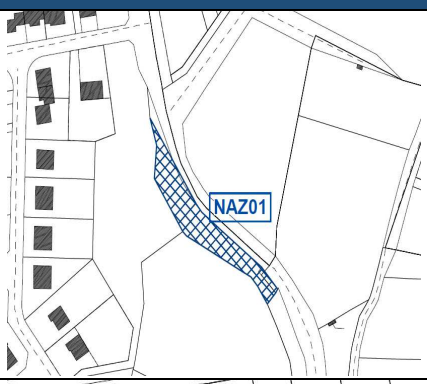
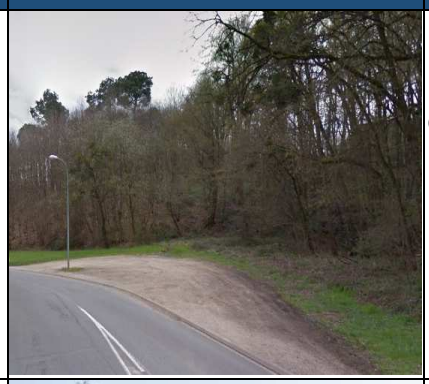
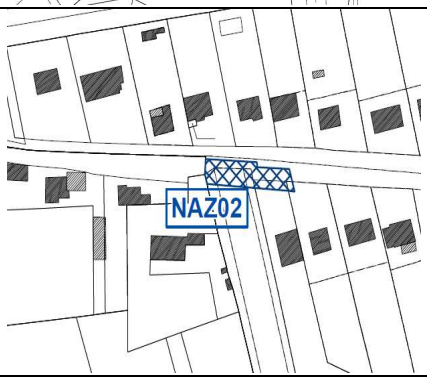
5.9.1.7. Mosnes

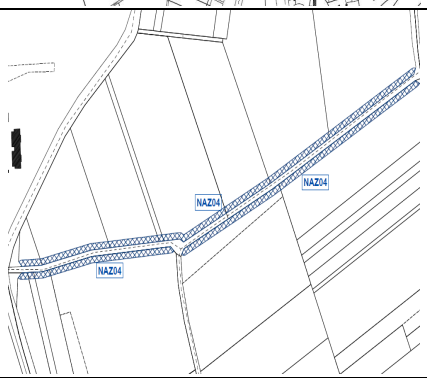
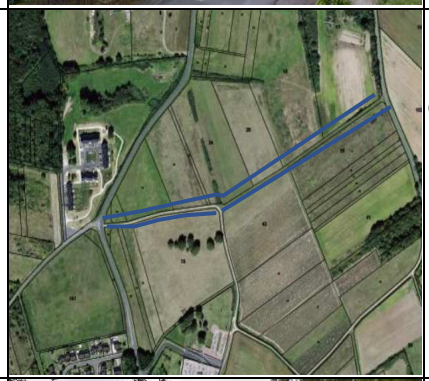
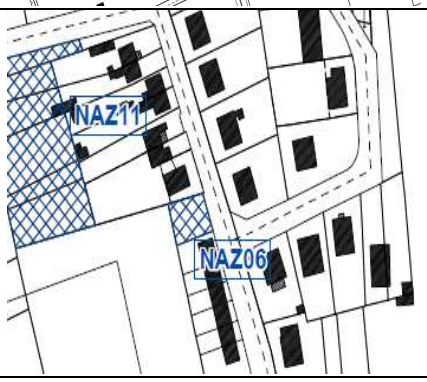
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
MOS01			**Objet** : Elargissement de voirie **Superficie** : 820 m² **Bénéficiaire** : Commune
MOS02			Objet : Bassin de rétention naturel des eaux pluviales pour le hameau de la Godinière Superficie : 5580 m² Bénéficiaire : Commune
MOS03			**Objet** : Création d'une voie de desserte pour le secteur de la Garenne **Superficie** : 177 m² **Bénéficiaire** : Commune

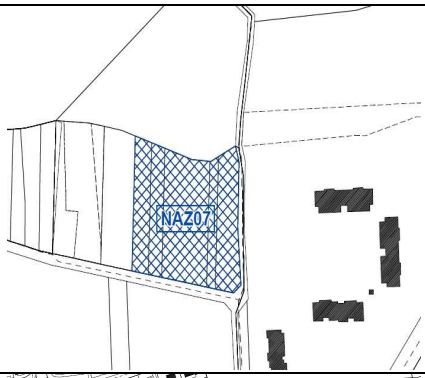
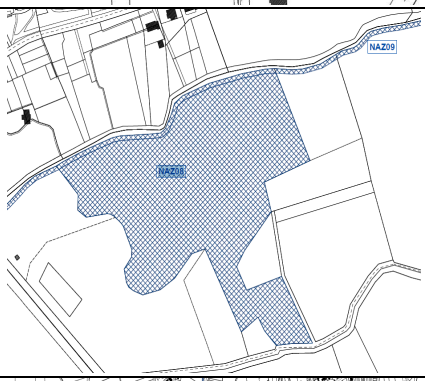
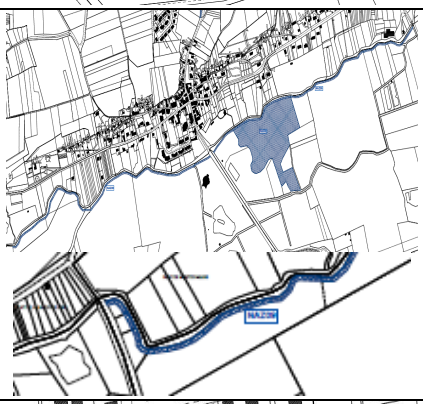
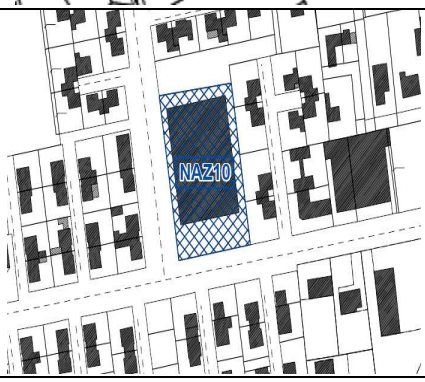
MOS04			**Objet** : Extension du cimetière **Superficie** : 6723 m² **Bénéficiaire** : Commune
MOS05			**Objet** : Création d'un cheminement piétonnier sécurisé de 4m de large **Superficie** : 172m² **Bénéficiaire** : Commune
MOS06			**Objet** : Création de stationnements **Superficie** : 558 m² **Bénéficiaire** : Commune
MOS07			**Objet** : Aménagement d'un accès et sécurisation autour de l'école **Superficie** : 721 m² **Bénéficiaire** : Commune

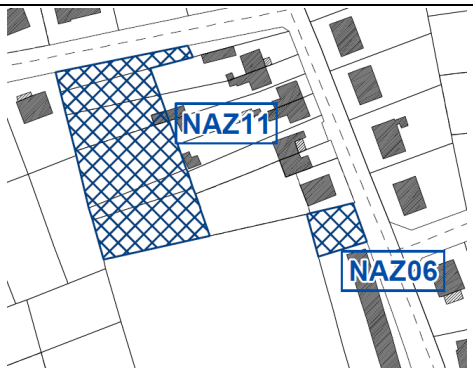
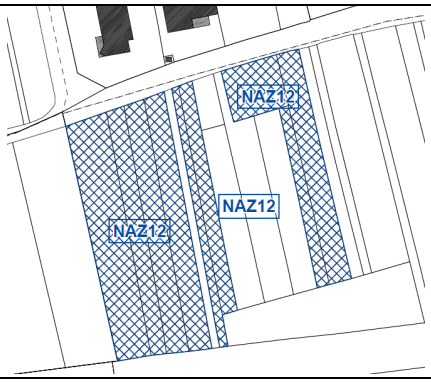
MOS08			**Objet** : Réaménagement et aménagement d'une voie d'accès pour entretien aux équipements publics à la Varenne de la Barre **Superficie** : 6117 m² **Bénéficiaire** : CCVA
MOS09			**Objet** : Création d'une station d'épuration **Superficie** : 13681 m² **Bénéficiaire** : CCVA

5.9.1.8. Nazelles-Négron

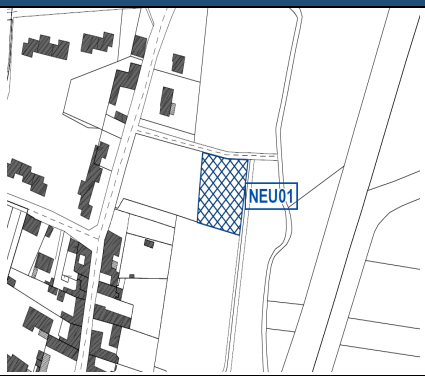
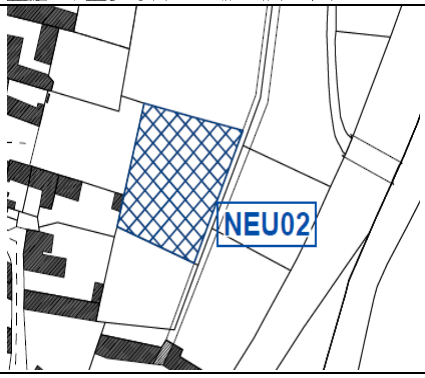
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
NAZ01			**Objet** : Aménagement des virages sur le CD n°5 **Superficie** : 1217 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ02			**Objet** : Elargissement du CR n°70 (dit "Chemin des Sables") au "Vieux Moulin" **Superficie** : 342 m² **Bénéficiaire** : Commune

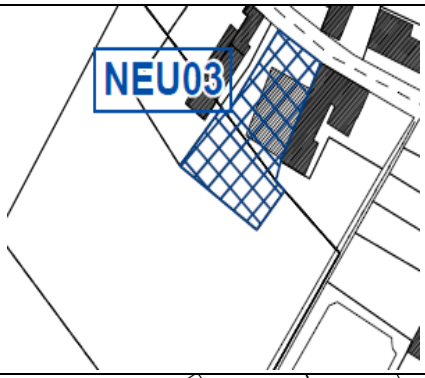
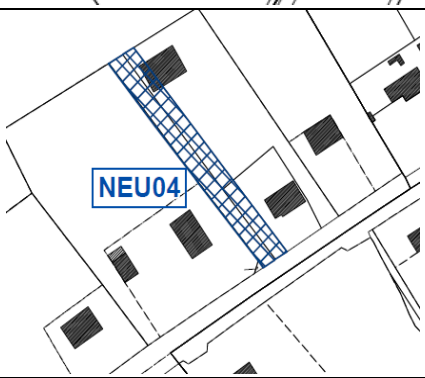
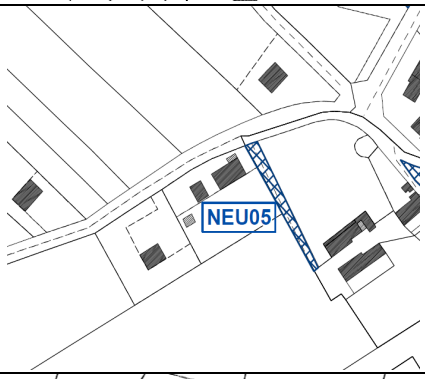
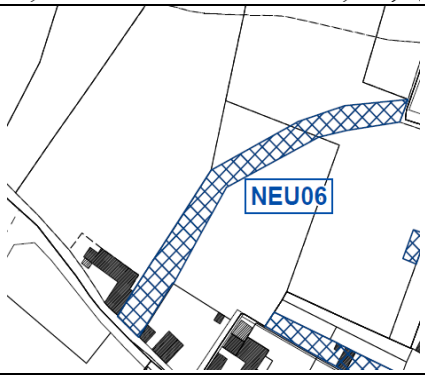
NAZ03			**Objet** : Aménagement d'un virage sur la VC n°20 **Superficie** : 650 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ04			**Objet** : Création d'une voie entre la rue Pisseuse et le rue de Montreuil **Superficie** : 6770 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ05			**Objet** : Aménagement d'un carrefour VC3-VC67 **Superficie** : 3861 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ06			**Objet** : Création d'un accès **Superficie** : 258 m² **Bénéficiaire** : Commune

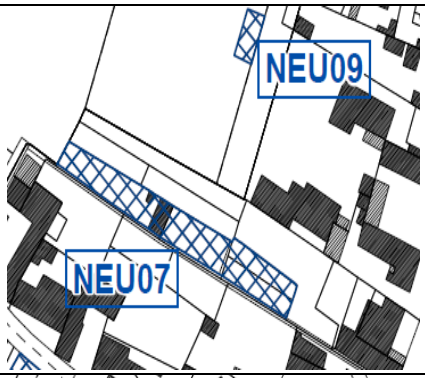
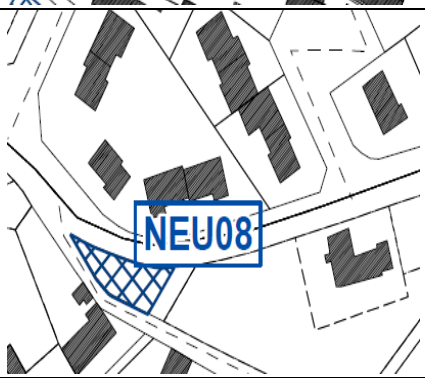
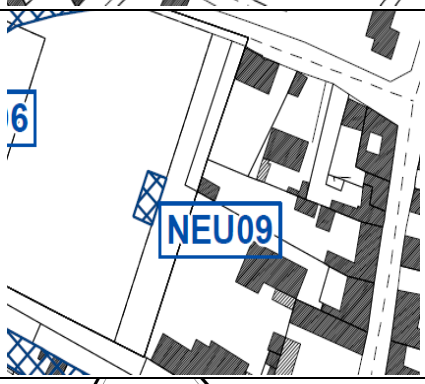
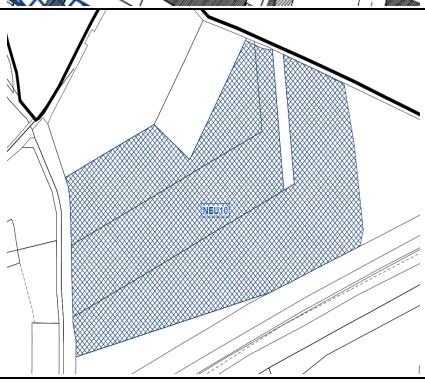
NAZ07			**Objet** : Aménagement de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs **Superficie** : 4543 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ08			**Objet** : Préservation et mise en valeur d'une zone humide à l'intérêt écologique importante / Refuge LPO biodiversité **Superficie** : 45986 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ09			**Objet** : Aménagement d'un chemin/voierie douce **Superficie** : 12562 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ10			**Objet** : Création d'un local associatif **Superficie** : 3427 m² **Bénéficiaire** : Commune

NAZ11			**Objet** : Création de liaison douce depuis la rue des Acacias **Superficie** : 2473 m² **Bénéficiaire** : Commune
NAZ12			**Objet** : Installation d'une activité de maraîchage **Superficie** : 14270 m² **Bénéficiaire** : Commune

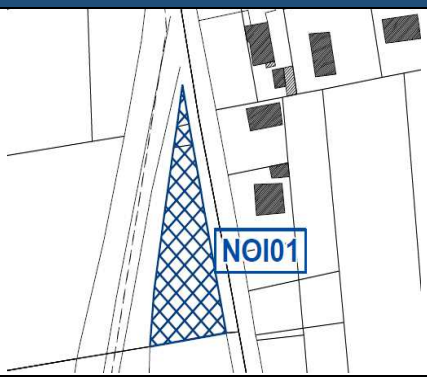
5.9.1.9. Neuillé-le-Lierre

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
NEU01			**Objet** : Extension du cimetière **Superficie** : 1223 m² **Bénéficiaire** : Commune
NEU02			**Objet** : Création de logements sociaux communaux **Superficie** : 1458 m² **Bénéficiaire** : Commune

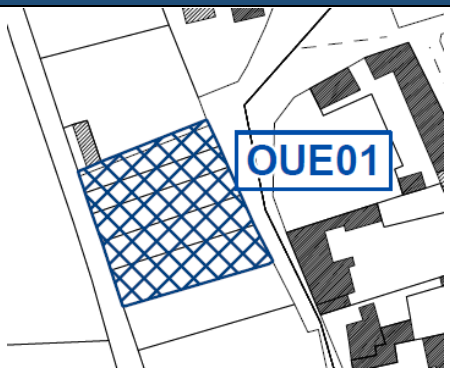
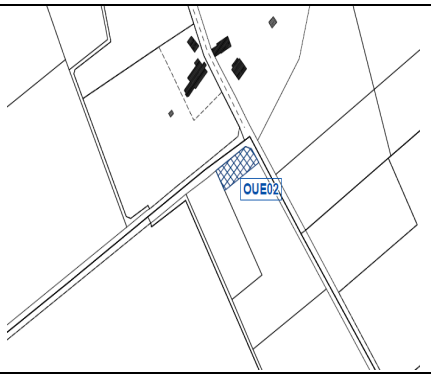
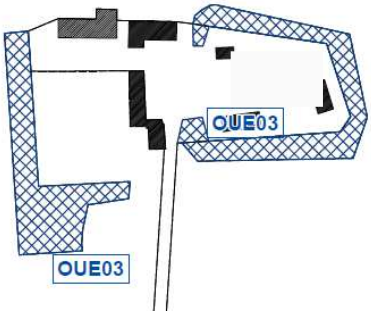
NEU03			**Objet** : Création d'ateliers municipaux **Superficie** : 766 m² **Bénéficiaire** : Commune
NEU04			**Objet** : Création d'une voie d'accès de 6m de large **Superficie** : 1081 m² **Bénéficiaire** : Commune
NEU05			**Objet** : Création d'un chemin piéton **Superficie** : 310 m² **Bénéficiaire** : Commune
NEU06			**Objet** : Sécurisation de l'école et accès **Superficie** : 1570 m² **Bénéficiaire** : Commune

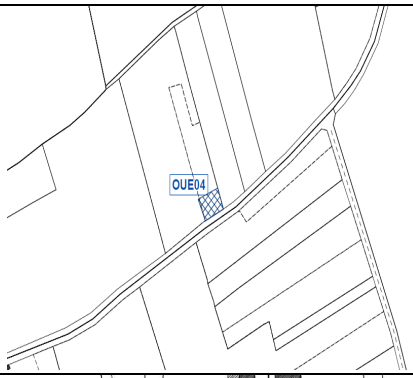
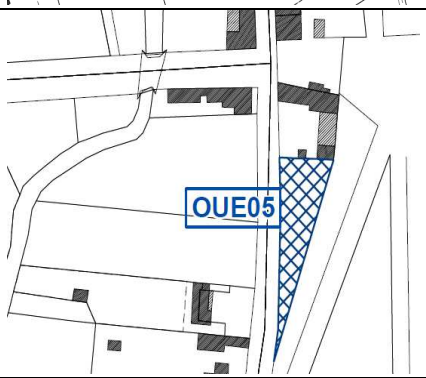
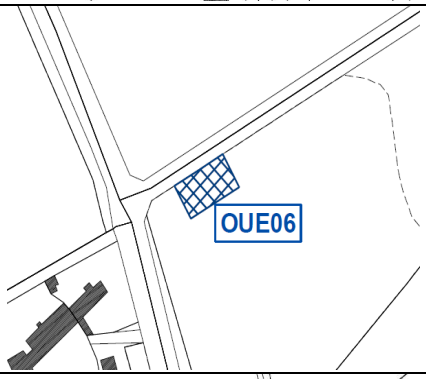
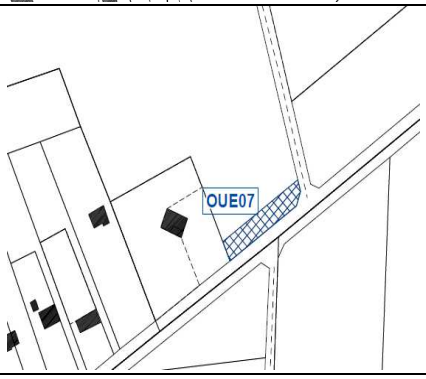
NEU07			**Objet** : Création d'un chemin piéton **Superficie** : 726 m² **Bénéficiaire** : Commune
NEU08			**Objet** : Aménagement d'un carrefour entre les rues Lavardin et Proust **Superficie** : 205 m² **Bénéficiaire** : Commune
NEU09			**Objet** : Création d'un espace de giration de bus **Superficie** : 76 m² **Bénéficiaire** : Commune
NEU10			**Objet** : Gestion de la zone humide des prairies de la Grande Ganche **Superficie** : 72936 m² **Bénéficiaire** : CCVA

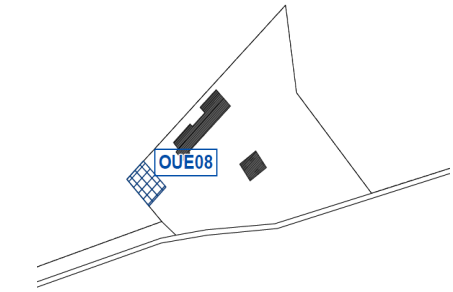
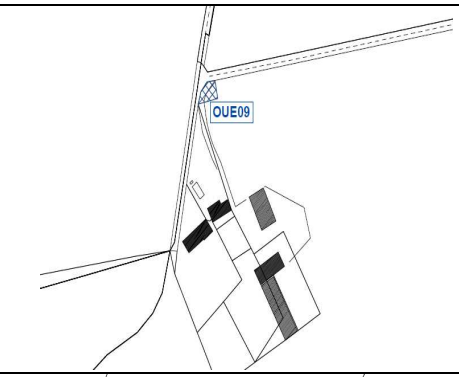
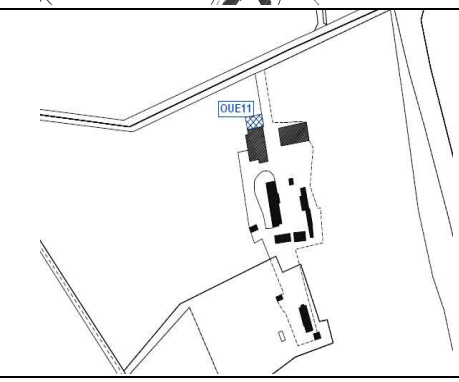
5.9.1.10. Noizay

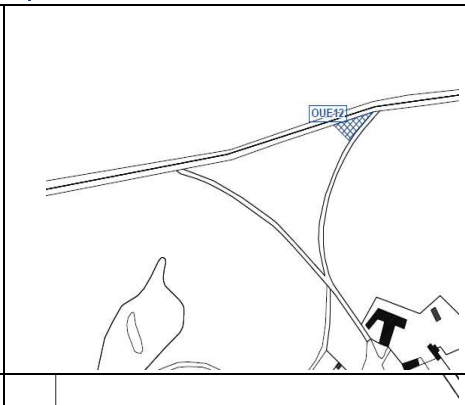
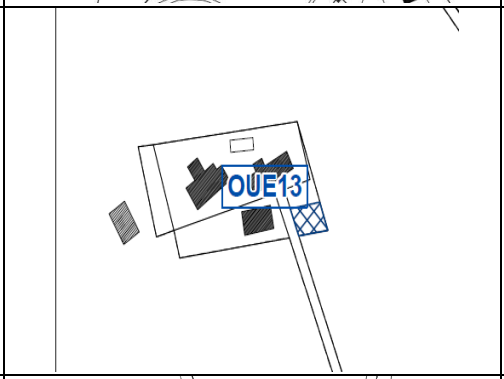
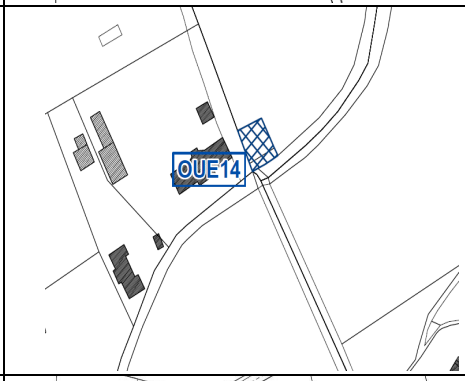
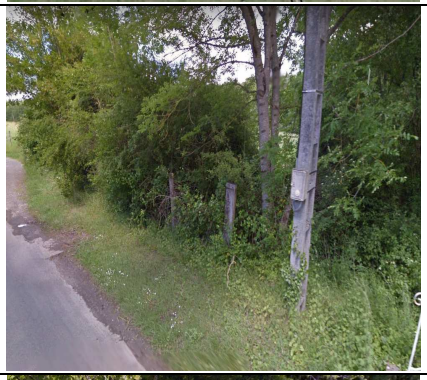
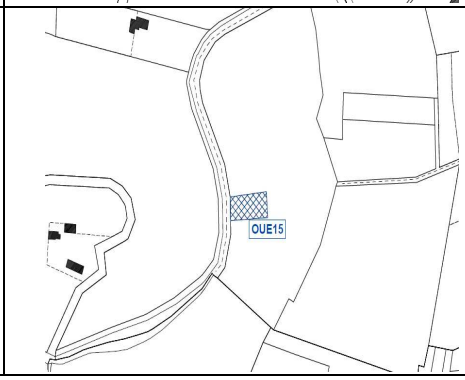
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
NOI01			**Objet** : Création d'une borne incendie **Superficie** : 1180 m² **Bénéficiaire** : Commune

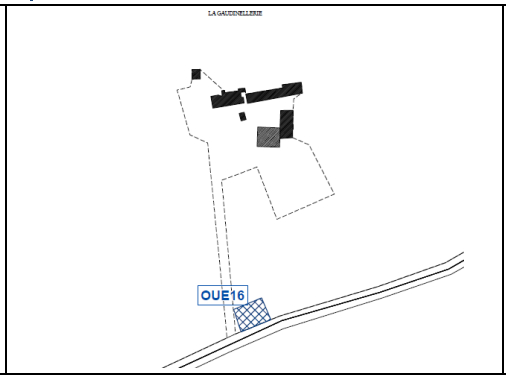
5.9.1.11. Saint-Ouen-les-Vignes

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
OUE01			**Objet** : Création d'un espace public vers la ramberge **Superficie** : 1297 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE02			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 526 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE03			**Objet** : Aménagement des douves existantes (réserve à incendie) **Superficie** : 4407 m² **Bénéficiaire** : Commune

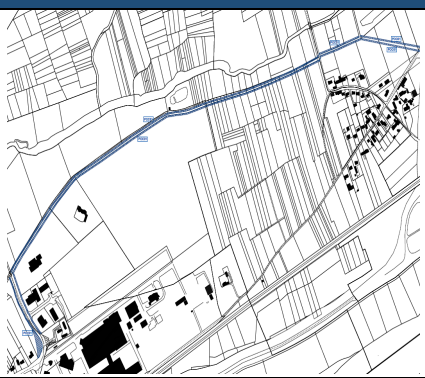
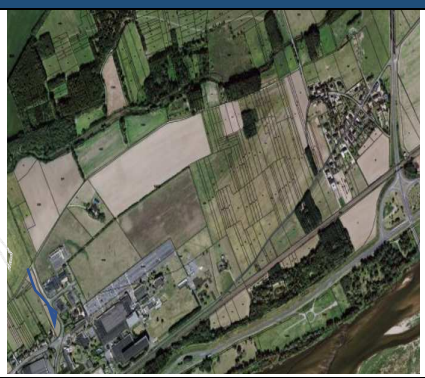
OUE04			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 328 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE05			**Objet** : Création de stationnements **Superficie** : 723 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE06			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 342 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE07			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 667 m² **Bénéficiaire** : Commune

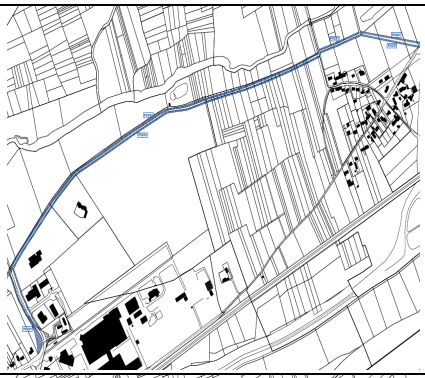
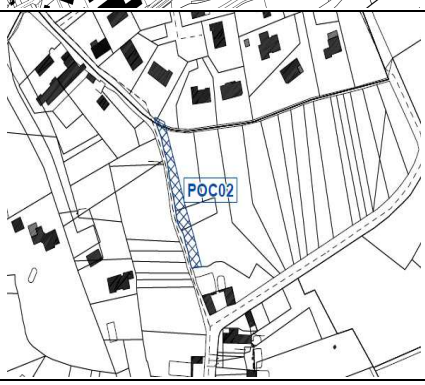
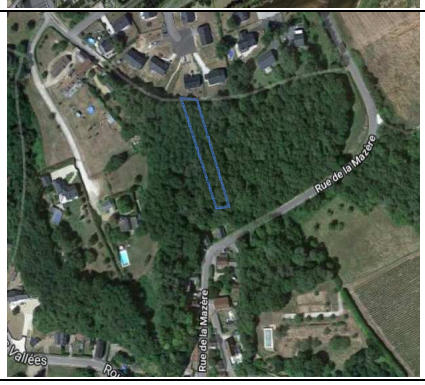
OUE08			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 274 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE09			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 168 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE10			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 344 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE11			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 194 m² **Bénéficiaire** : Commune

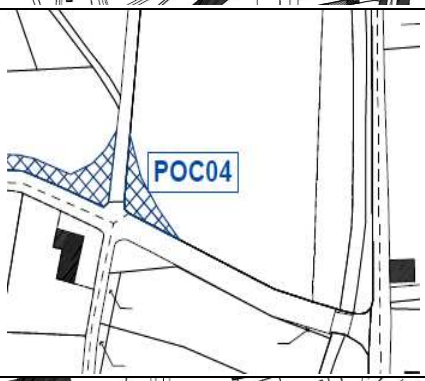
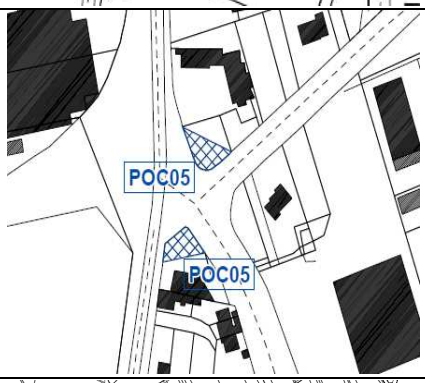
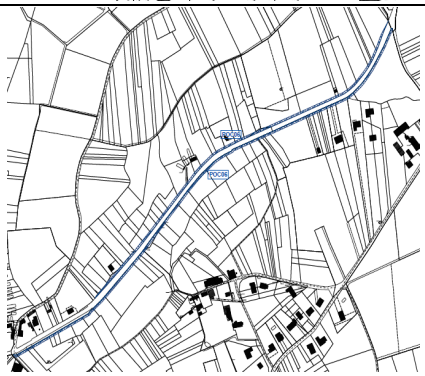
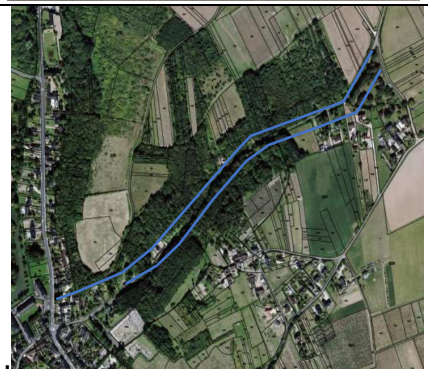
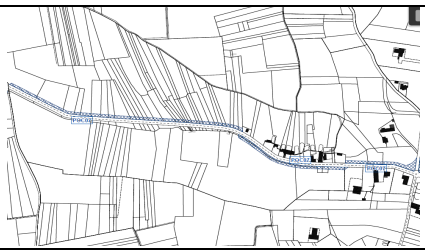
OUE12			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 351 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE13			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 126 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE14			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 259 m² **Bénéficiaire** : Commune
OUE15			**Objet** : Création de réserves à incendie des eaux pluviales **Superficie** : 717 m² **Bénéficiaire** : Commune

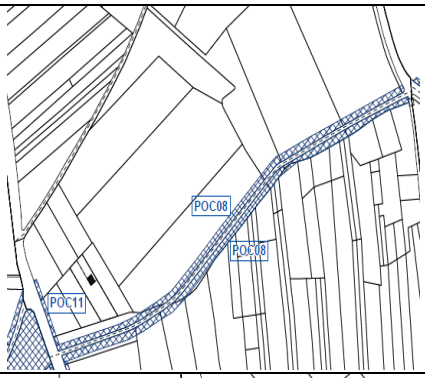
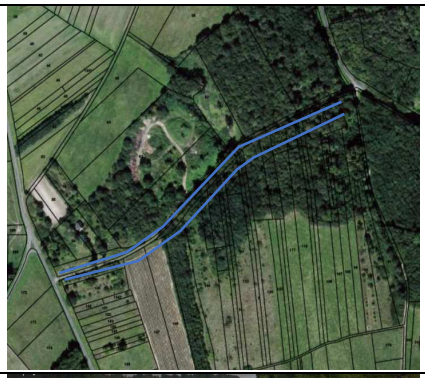
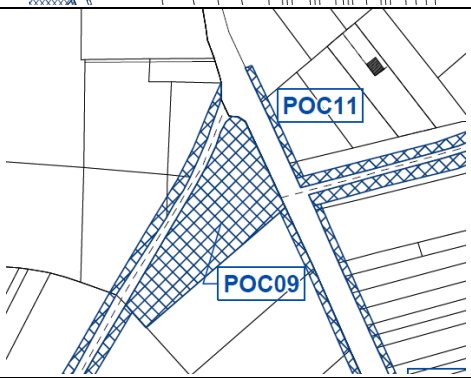
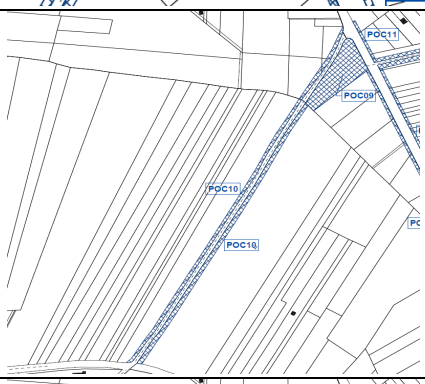
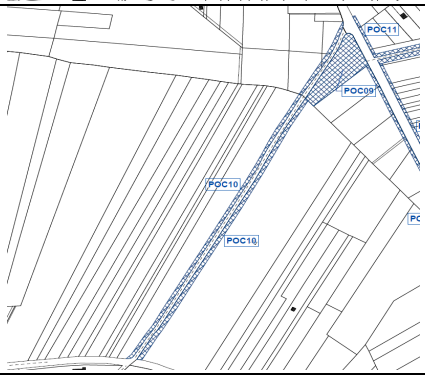
OUE16			**Objet** : Création d'une réserve à eau pour la défense incendie **Superficie** : 411 m² **Bénéficiaire** : Commune

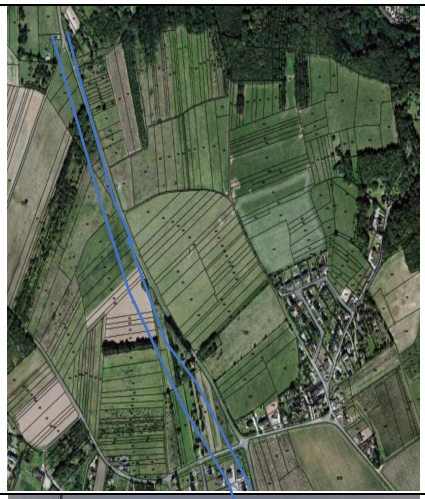
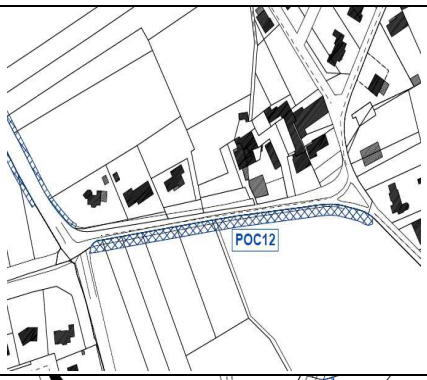
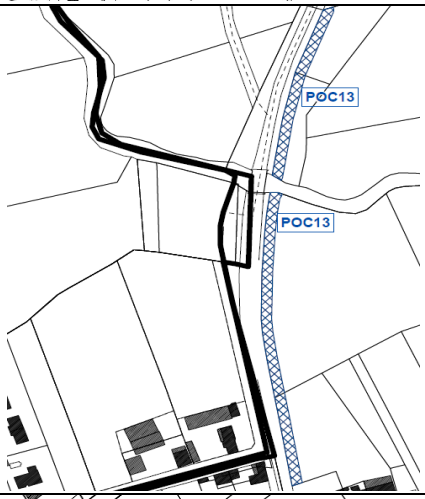
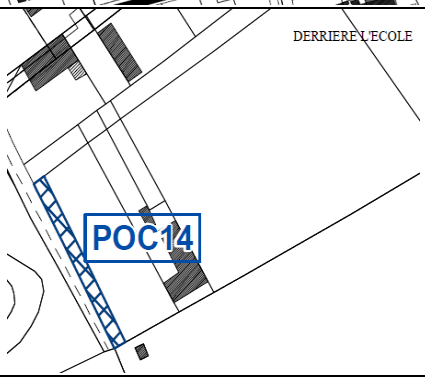
5.9.1.12. Pocé-sur-Cisse

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
POC01			**Objet** : Aménagement de carrefour dans la zone du Prieuré **Superficie** : 1986 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC01			**Objet** : Aménagement de carrefour dans la zone du Prieuré **Superficie** : 6293 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC01			**Objet** : Aménagement de carrefour dans la zone du Prieuré **Superficie** : 5489 m² **Bénéficiaire** : Commune

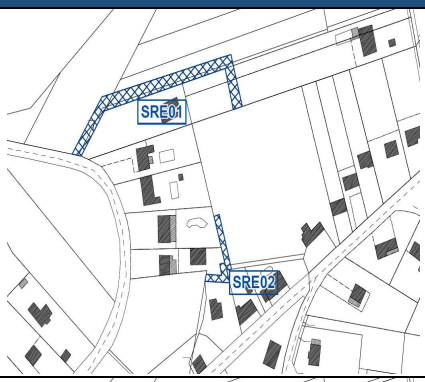
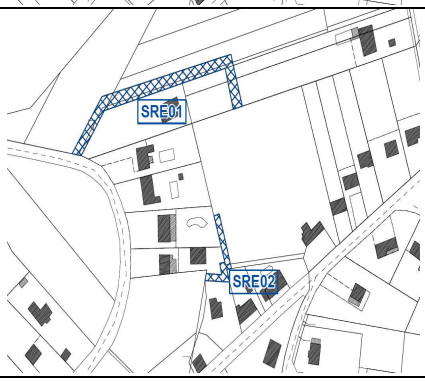
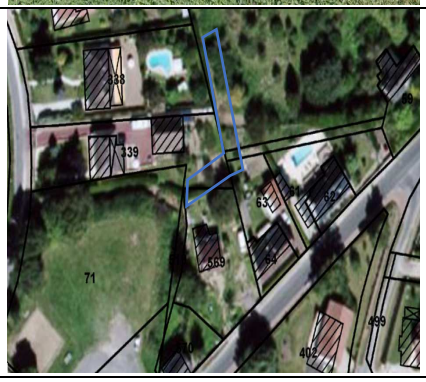
POC01			**Objet** : Aménagement de carrefour dans la zone du Prieuré **Superficie** : 1567 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC01			**Objet** : Aménagement de carrefour dans la zone du Prieuré **Superficie** : 640 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC01			**Objet** : Aménagement de carrefour dans la zone du Prieuré **Superficie** : 945 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC02			**Objet** : Aménagement du chemin de la Haute Mazère **Superficie** : 552 m² **Bénéficiaire** : Commune

POC03			**Objet** : Aménagement d'un espace public quartier des Saulaies **Superficie** : 2981 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC04			**Objet** : Aménagement du carrefour rue de Vaurimbert **Superficie** : 245 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC05			**Objet** : Aménagement du carrefour entre la route des Industries et la rue du Colombie **Superficie** : 433 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC06			**Objet** : Aménagement de la rue du Saule **Superficie** : 4759 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC07			**Objet** : Aménagement de la rue de Vaurimbert **Superficie** : 4129 m² **Bénéficiaire** : Commune

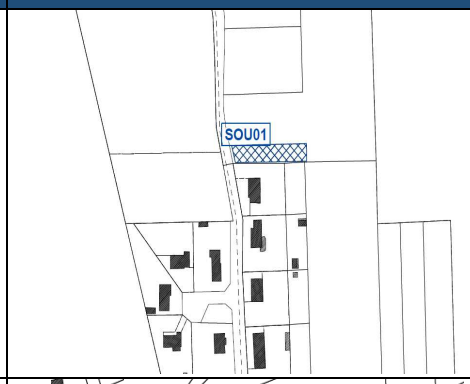
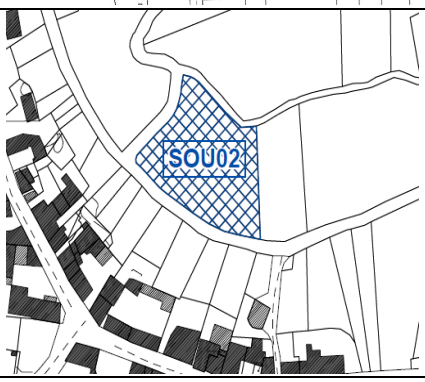
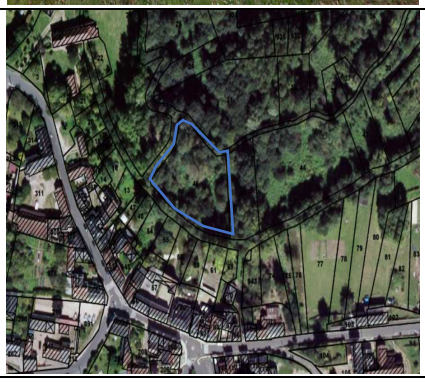
POC08			**Objet** : Aménagement du chemin des pauvretés **Superficie** : 3758 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC09			**Objet** : Aménagement du carrefour entre le VC5, le CR21 et le CR9 **Superficie** : 2362 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC10			**Objet** : Aménagement du CR9 **Superficie** : 1644 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC10			**Objet** : Aménagement du CR9 **Superficie** : 1673 m² **Bénéficiaire** : Commune

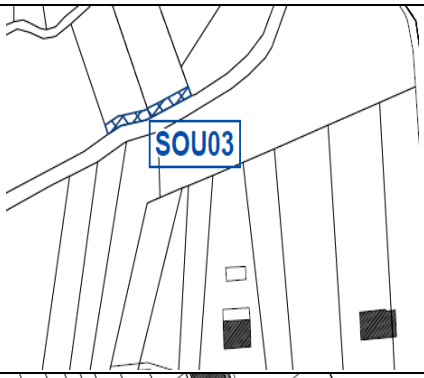
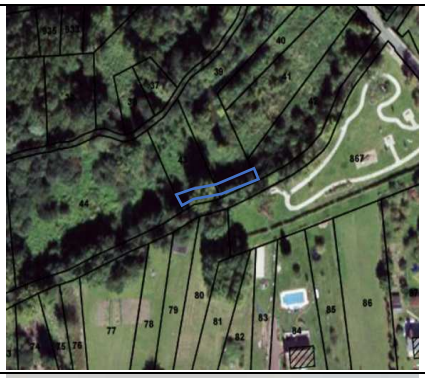
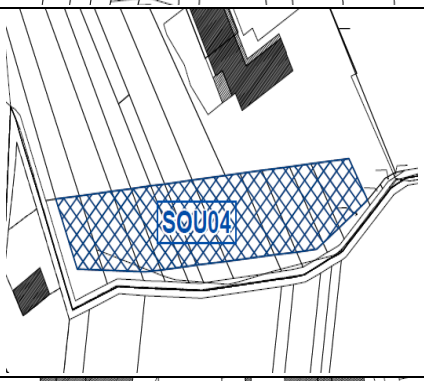
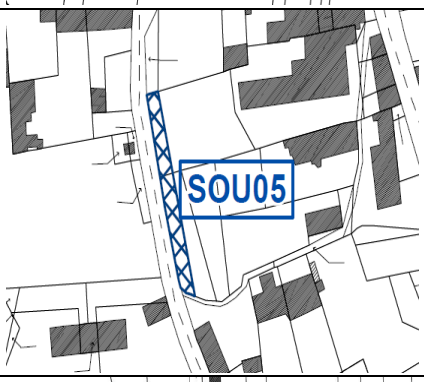
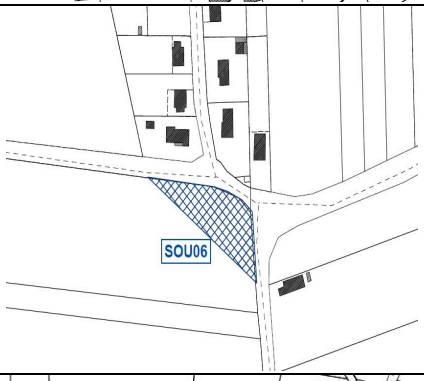
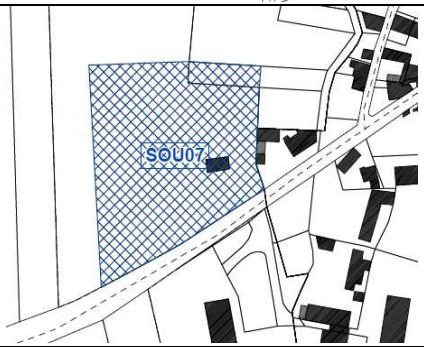
POC11			**Objet** : Aménagement de la VC5 **Superficie** : 4538 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC12			**Objet** : Aménagement de la rue de la Vovellerie **Superficie** : 1597 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC13			**Objet** : Réalisation d'une liaison pour piétons et cyclistes **Superficie** : 2468 m² **Bénéficiaire** : Commune
POC14			**Objet** : Aménagement d'un accès pour desservir le parking du groupe scolaire **Superficie** : 222 m² **Bénéficiaire** : Commune

5.9.1.13. Saint-Règle

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
SRE01			**Objet** : Création d'un accès principal à la parcelle **Superficie** : 1161 m² **Bénéficiaire** : Commune
SRE02			**Objet** : Liaison piétonne vers les espaces jeux et l'école **Superficie** : 233 m² **Bénéficiaire** : Commune

5.9.1.14. Souvigny-de-Touraine

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
SOU01			**Objet** : Création d'une voie **Superficie** : 624 m² **Bénéficiaire** : Commune
SOU02			**Objet** : Aménagement d'un espace de détente aux bords de l'Amasse **Superficie** : 2112 m² **Bénéficiaire** : Commune

SOU03			**Objet** : Création d'un cheminement piéton et cyclos au long de l'Amasse **Superficie** : 109 m² **Bénéficiaire** : Commune
SOU04			**Objet** : Création d'un espace paysager (transition entre la zone cultivée et la zone urbanisée) **Superficie** : 3726 m² **Bénéficiaire** : Commune
SOU05			**Objet** : Elargissement de la rue Paul-Louis Courier **Superficie** : 221 m² **Bénéficiaire** : Commune
SOU06			**Objet** : Aménagement d'un carrefour entre la RD23 et la VC n°9 **Superficie** : 1946 m² **Bénéficiaire** : Commune
SOU07			**Objet** : Création d'une salle des fêtes et de son parking **Superficie** : 8735 m² **Bénéficiaire** : Commune

5.9.2. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE (L151-19)

Cet article a pour objectif au titre du Code de l'Urbanisme : d'« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Cette protection permet de prendre en compte les éléments de bâti remarquable, mais aussi le patrimoine rural et religieux comme par exemple les calvaires, oratoires ou encore les chapelles.

Ainsi, les travaux, installations et aménagements, pouvant porter atteinte à ces éléments identifié au PLUi au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (article R421-23 du Code de l'urbanisme).

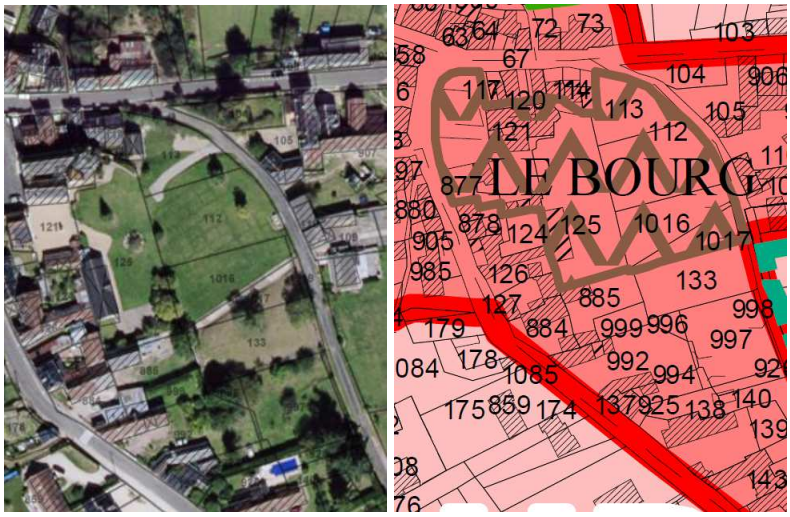
Il convient de préciser que les éléments de patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, Périmètre de l'AVAP, les périmètres de protection modifiés, n'ont pas été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, la servitude d'utilité publique AC1 générée par leur classement ou leur inscription au titre des Monuments Historiques (périmètre de protection de 500 mètres), suffit à assurer leur préservation.

Voici quelques exemples représentatifs des éléments protégés au titre de cet article :

Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Amboise : protection patrimoniale du château et de son parc

Souvigny-de-Touraine : un équipement paysager urbain protégé



Les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont présentés ci-dessous commune par commune.

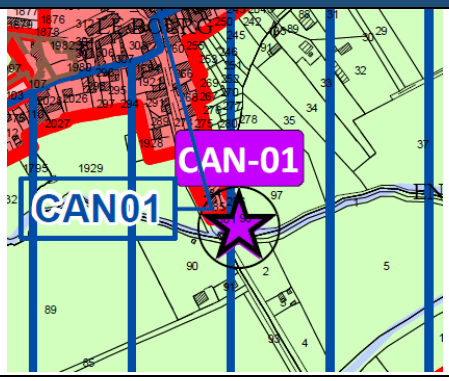
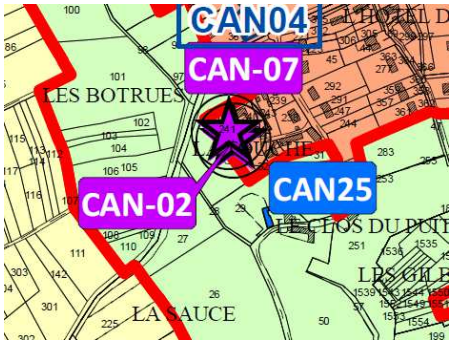
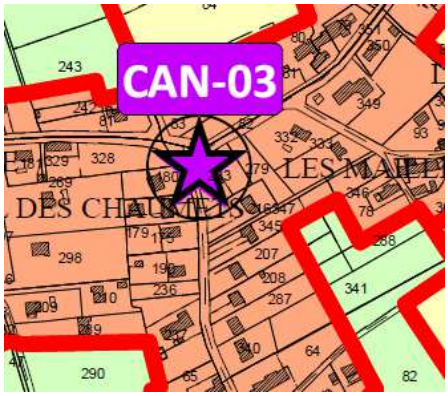
Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

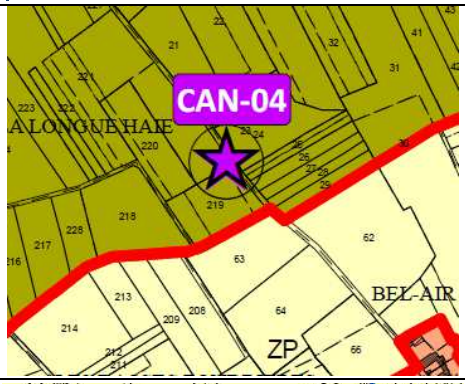
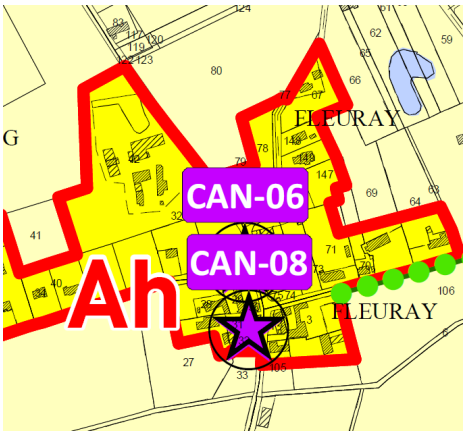
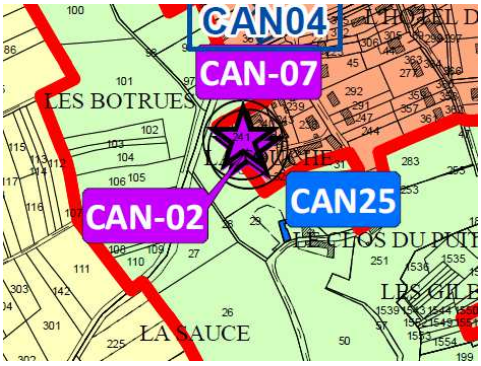
Mur ou muret à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

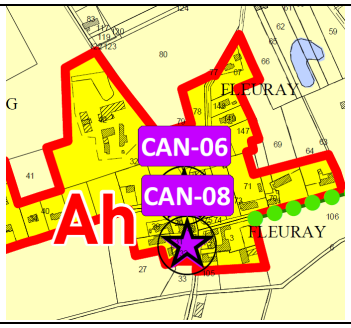
5.9.2.1. Amboise

Aucun élément du patrimoine n'a été délimité sur cette commune. Le PSMV, l'AVAP et les périmètres de protection modifiés et les périmètres de protection de 500 mètres sont d'ores et déjà des outils complets sur ce territoire.

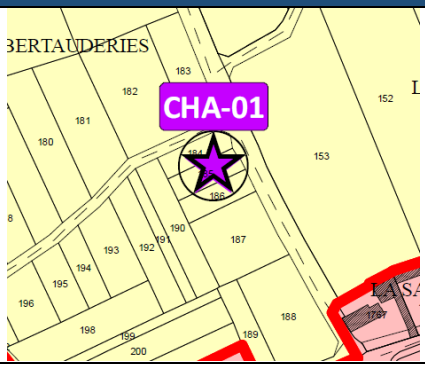
5.9.2.2. Cangey

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
CAN01			Lavoir
CAN02			Cèdre La Touche
CAN03			Calvaire des Maillets

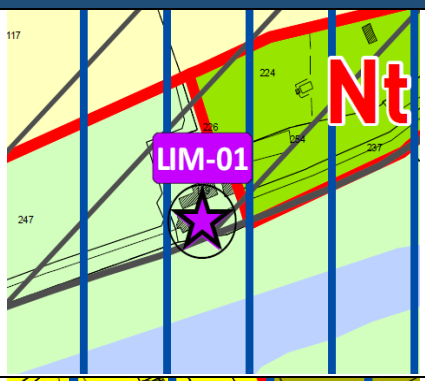
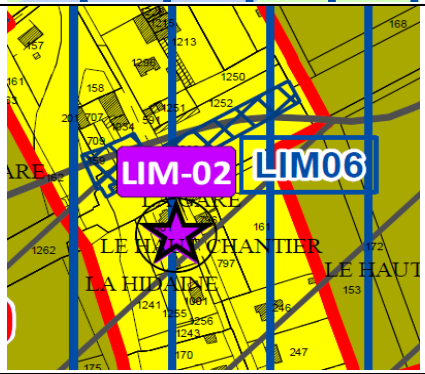
CAN04			Loge de vigne
CAN05			Pierre de David
CAN06			Puit Fleuray
CAN07			Puit de La Touche

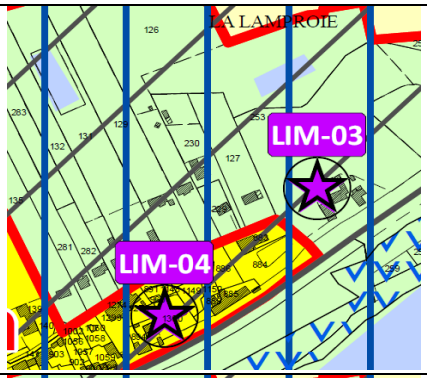
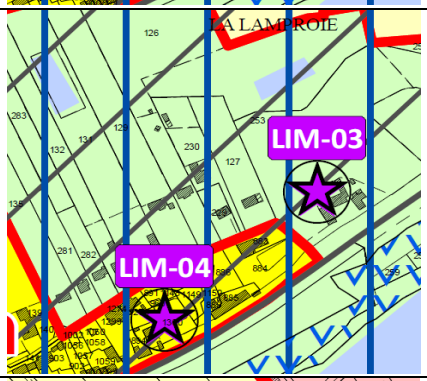
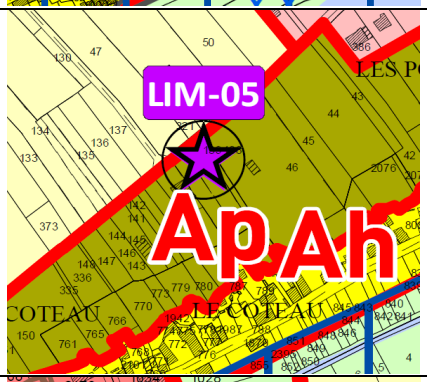
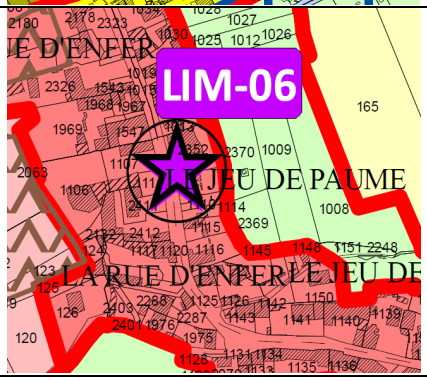
CAN08			Maison Saint-Jean

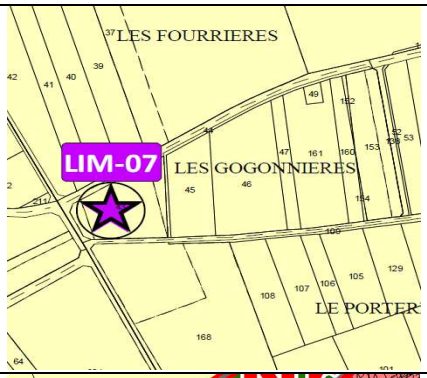
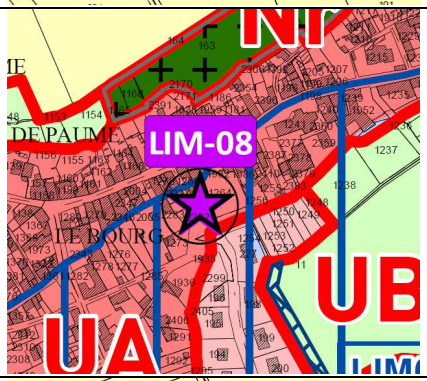
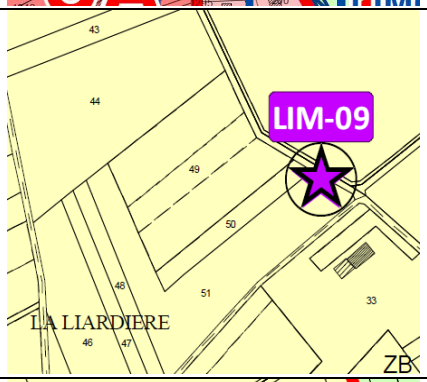
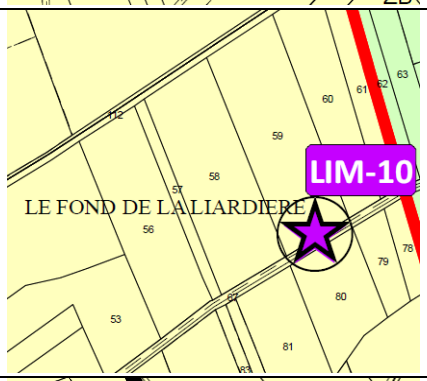
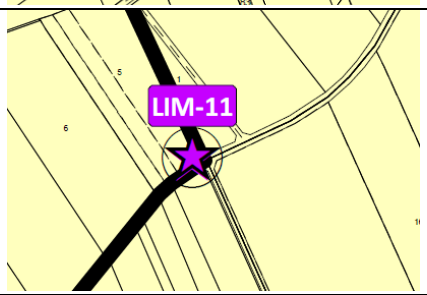
5.9.2.3. Chargé

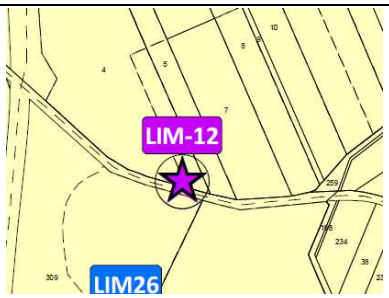
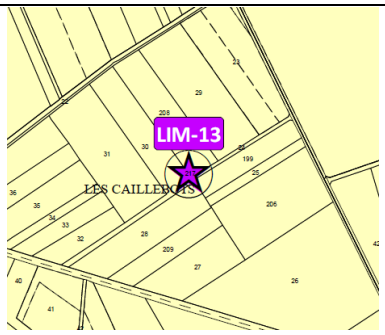
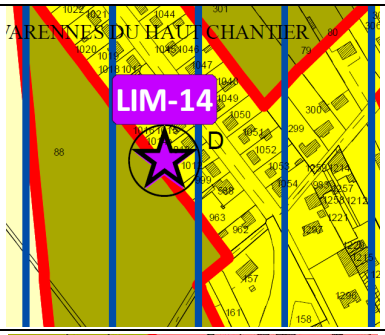
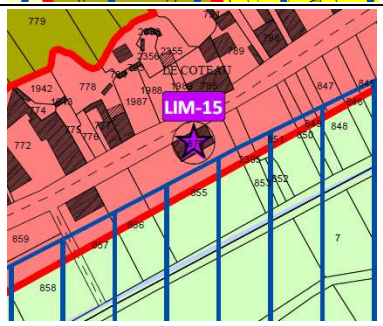
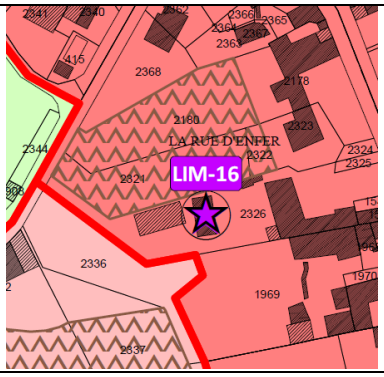
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
CHA01			Loge de vigne

5.9.2.4. Limeray

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
LIM01			Cèdre
LIM02			Saule pleureur et magnolia

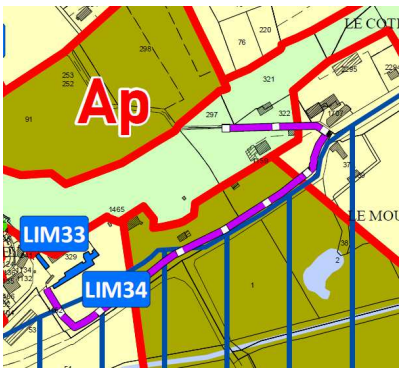
LIM03			Noyer du Caucase
LIM04			Cèdre
LIM05			Noyer
LIM06			Puit

LIM07			Loge de vigne
LIM08			Lavoir
LIM09			Loge de vigne
LIM10			Loge de vigne
LIM11			Loge de vigne

LIM12			Loge de vigne
LIM13			Loge de vigne
LIM14		Photo manquante	Séchoir à tabac
LIM15			Séchoir à tabac
LIM16		Photo manquante	Séchoir à tabac

A Limeray, les élus ont souhaité protéger en plus un certain nombre de murs au regard de leurs valeurs patrimoniale et identitaire.

Extrait du zonage du PLUi à Limeray : protection de linéaires de murs



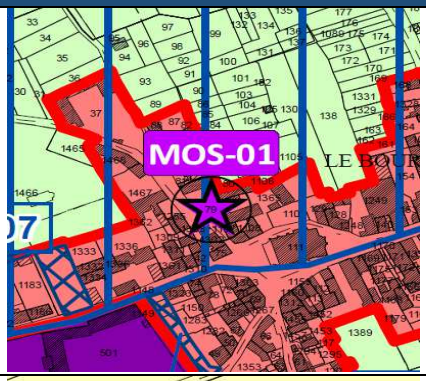
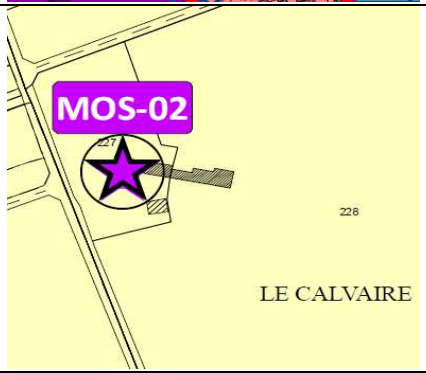
5.9.2.5. Lussault-sur-Loire

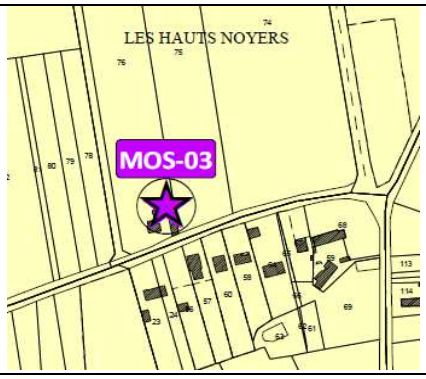
Aucun élément du patrimoine n'a été délimité sur cette commune.

5.9.2.6. Montreuil-en-Touraine

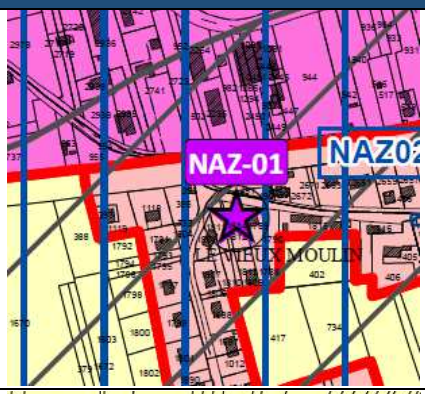
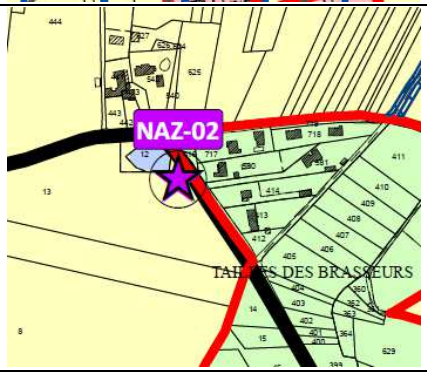
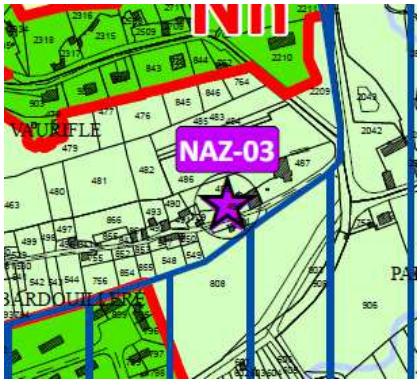
Aucun élément du patrimoine n'a été délimité sur cette commune.

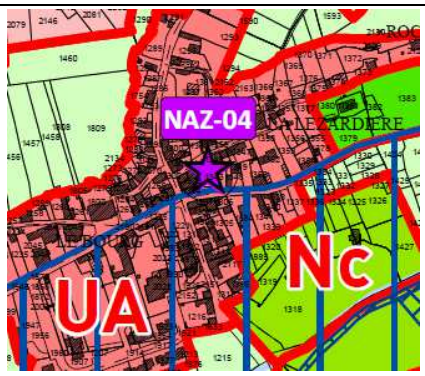
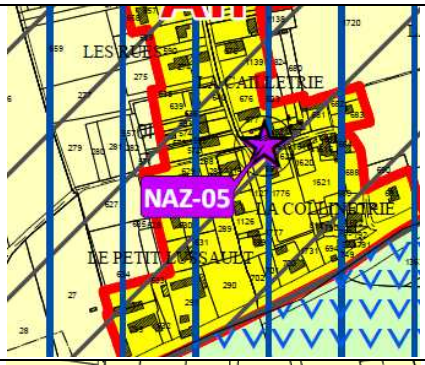
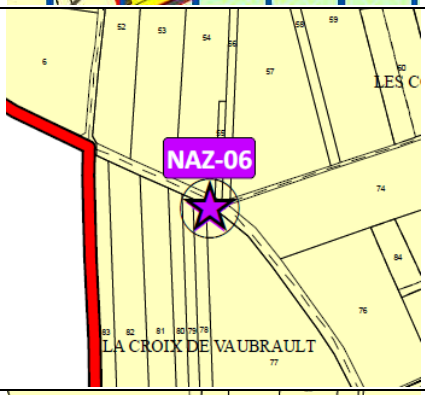
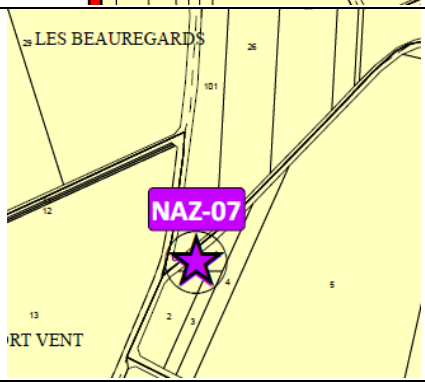
5.9.2.7. Mosnes

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
MOS01			Lavoir
MOS02			Calvaire

MOS03			Le moulin

5.9.2.8. Nazelles-Négron

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
NAZ01			Vieux moulin
NAZ02			Ancien puit
NAZ03			Puit

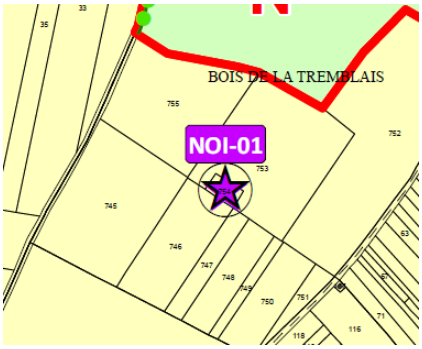
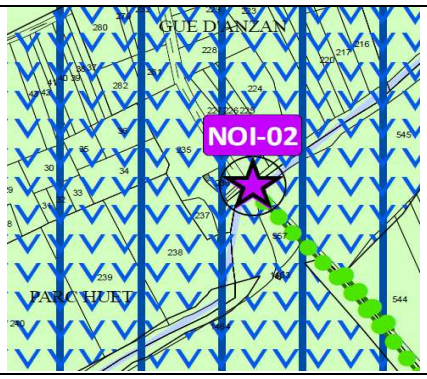
NAZ04			Lavoir
NAZ05		Photo manquante	Faucon et coiffe
NAZ06			Loge de vigne
NAZ07			Loge de vigne

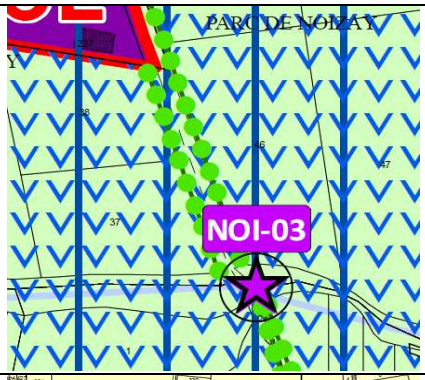
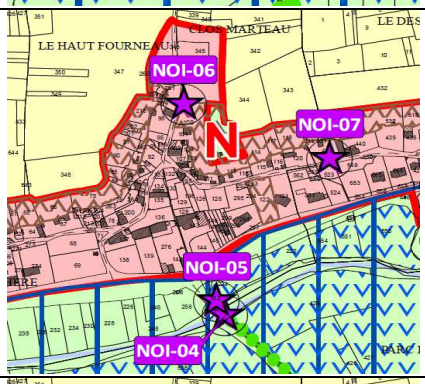
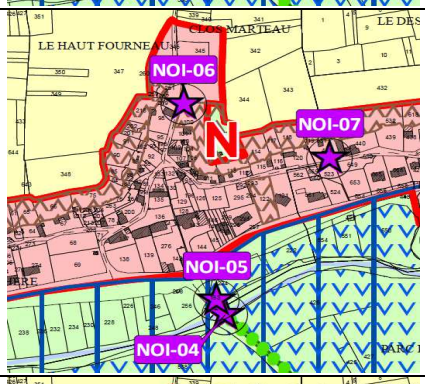
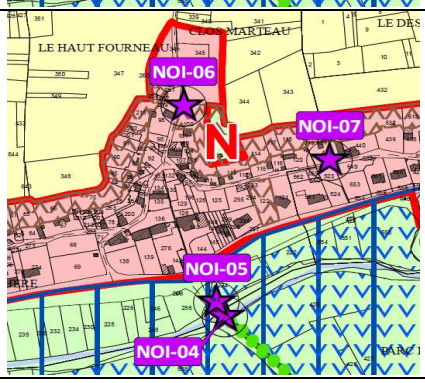
NAZ08		Photo manquante	Repère de crue

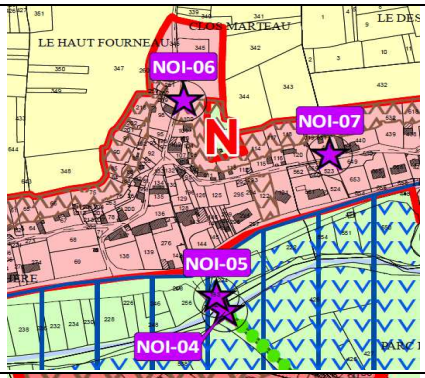
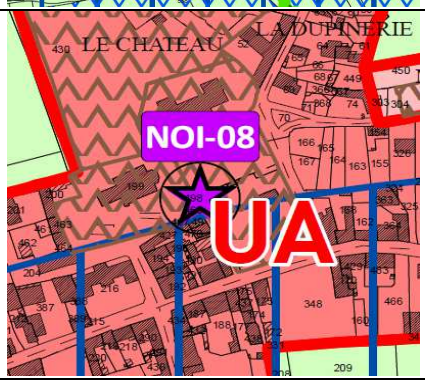
5.9.2.9. Neuillé-le-Lierre

Aucun élément du patrimoine n'a été délimité sur cette commune.

5.9.2.10. Noizay

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
NOI01			Maison de vigne
NOI02			Pont d'Anzan

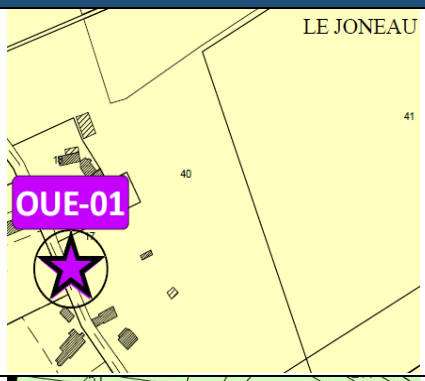
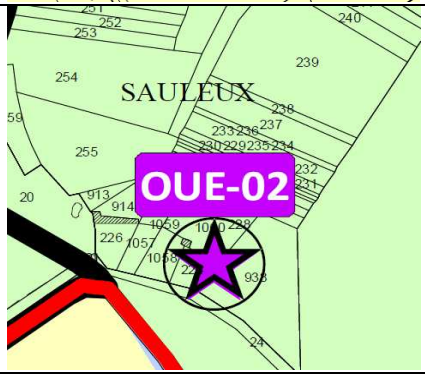
NOI03			Pont de la Cisse
NOI04			Pont de la Rochère
NOI05			Lavoir de la Rochère
NOI06			Arche de la Rochère

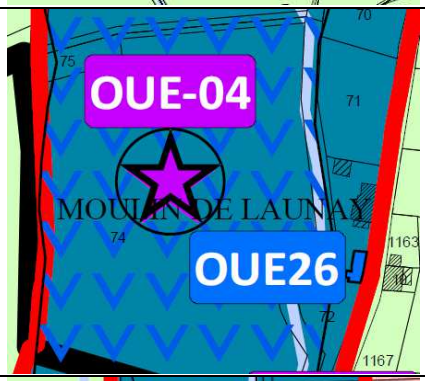
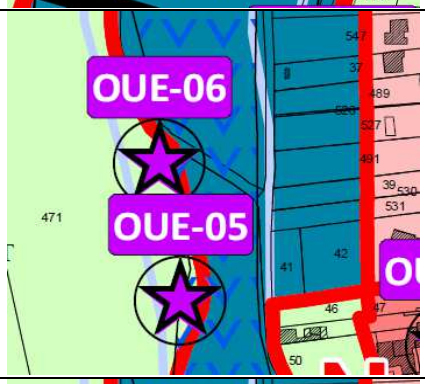
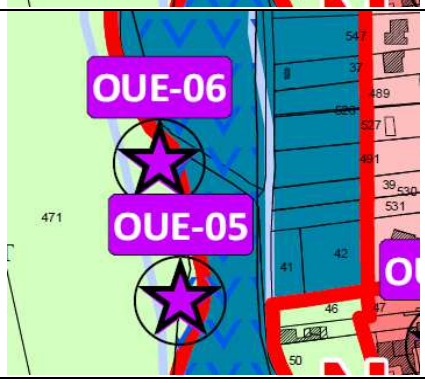
NOI07			Pigeonnier
NOI08			Asile des voyageurs

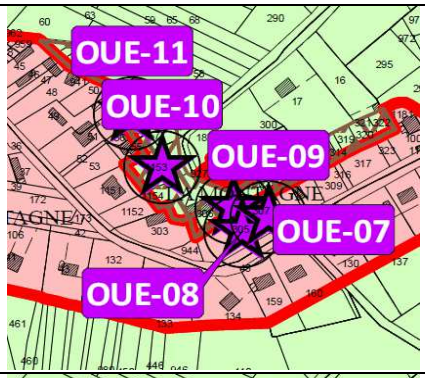
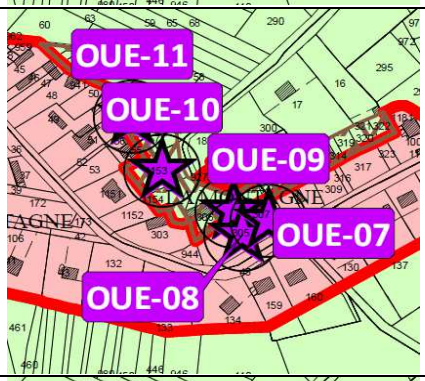
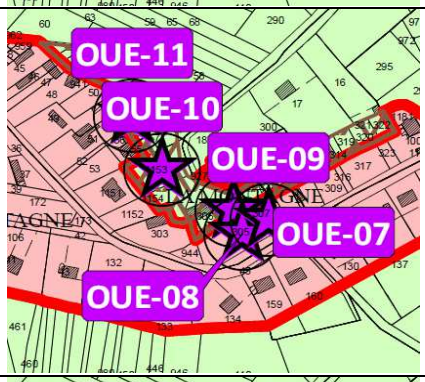
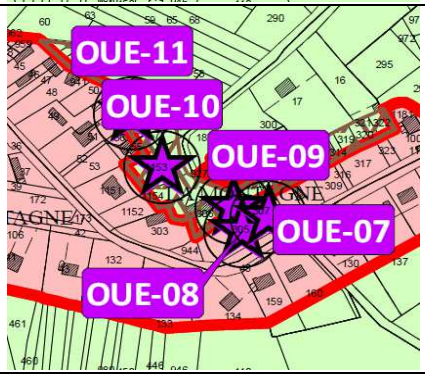
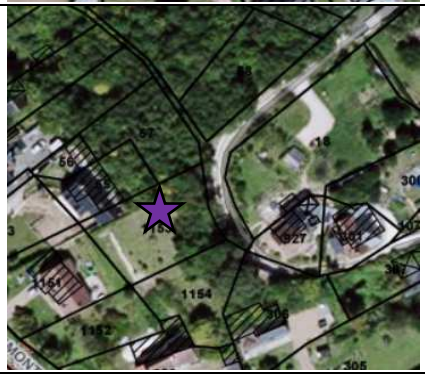
5.9.2.11. Pocé-sur-Cisse

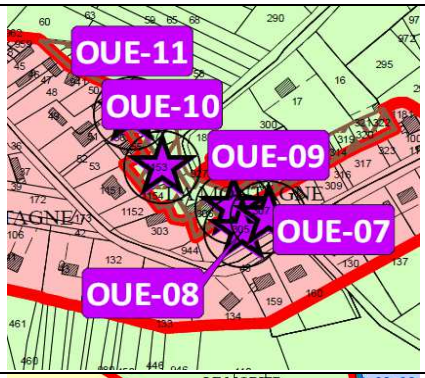
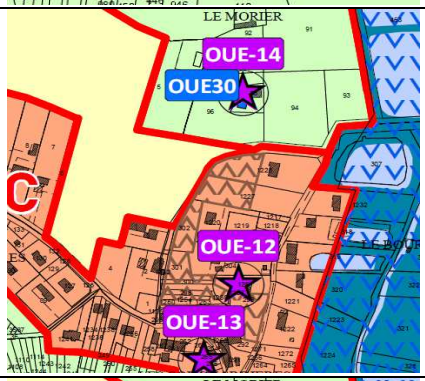
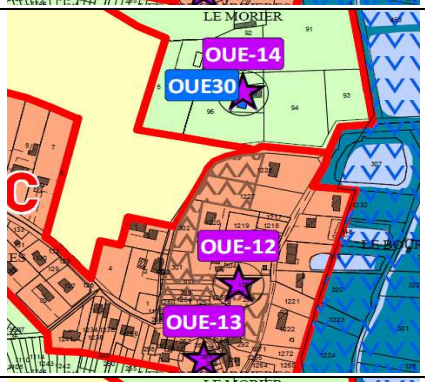
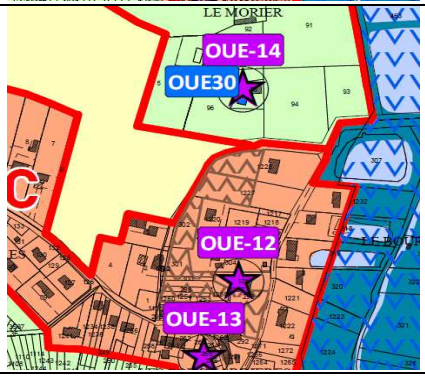
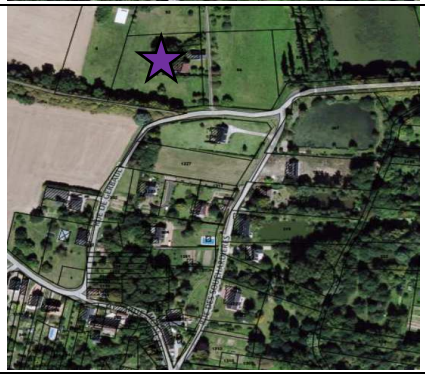
Aucun élément du patrimoine n'a été délimité sur cette commune.

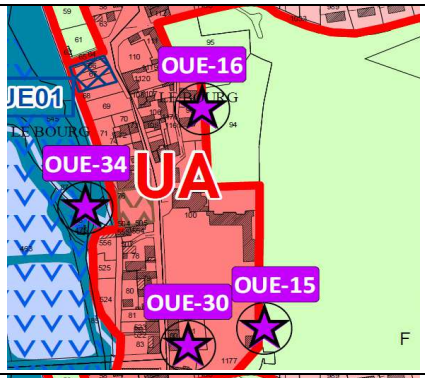
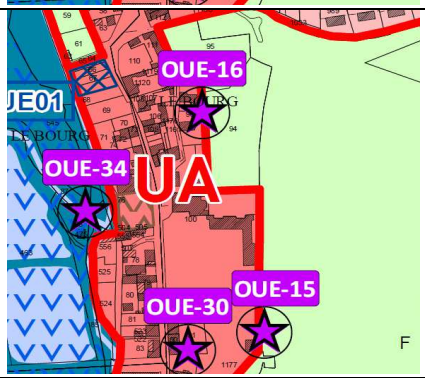
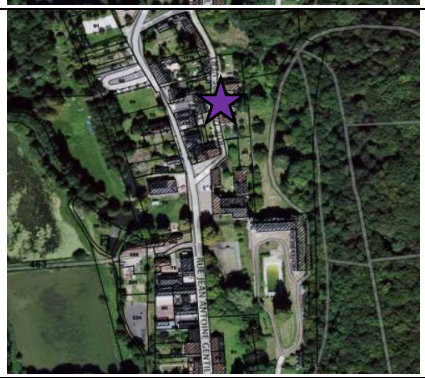
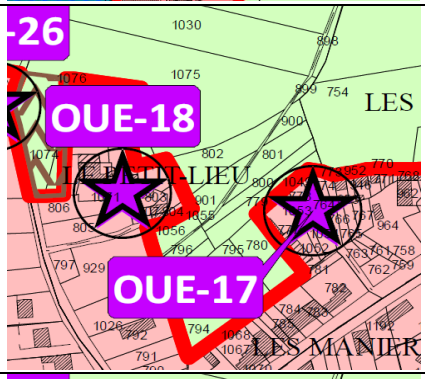
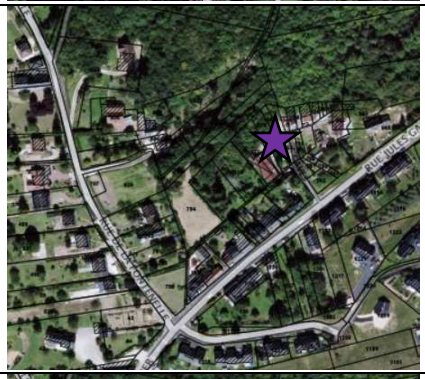
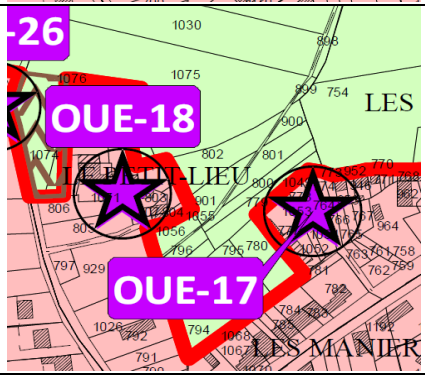
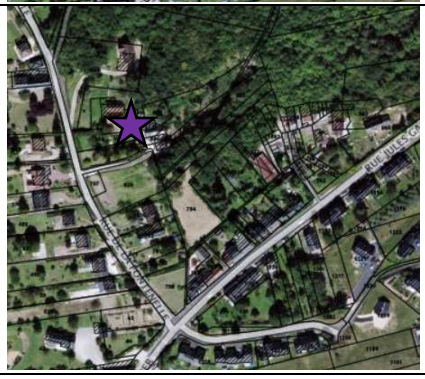
5.9.2.12. Saint-Ouen-les-Vignes

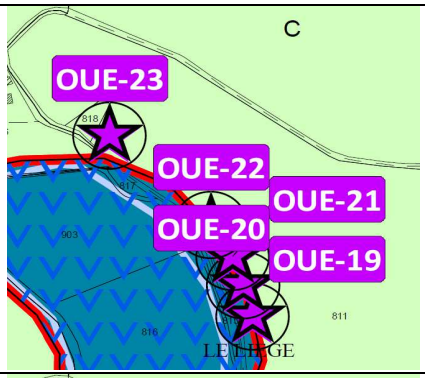
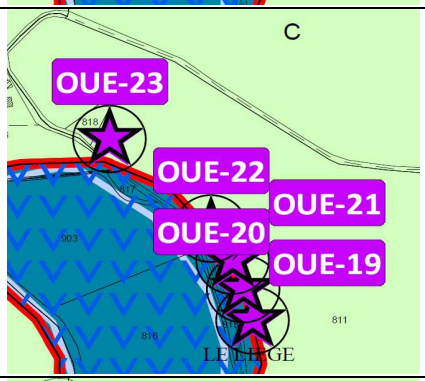
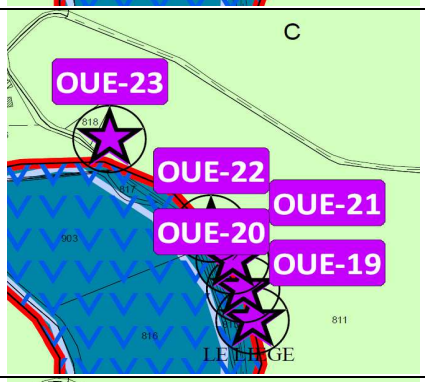
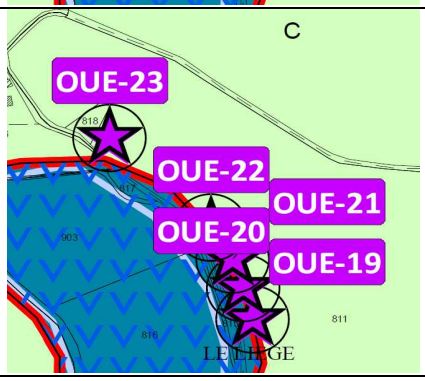
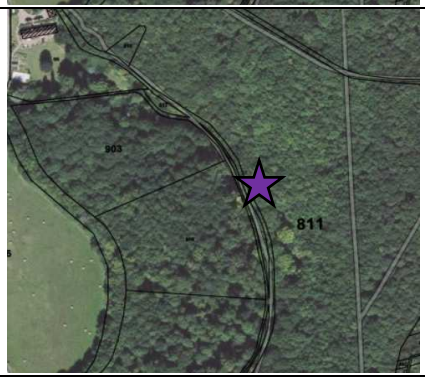
N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
OUE01			Puit
OUE02			Cave

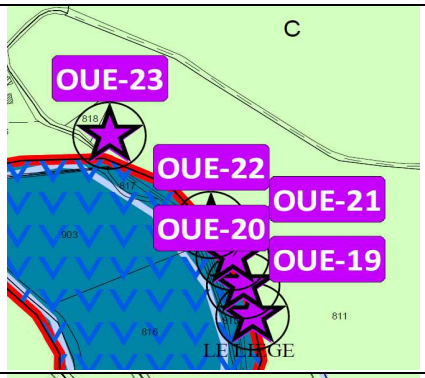
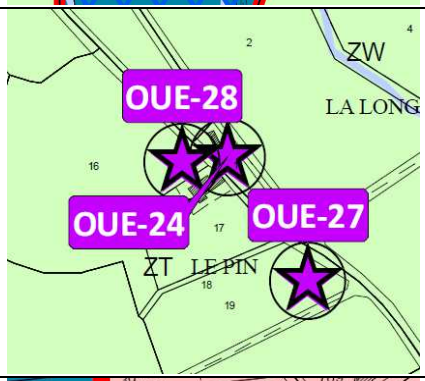
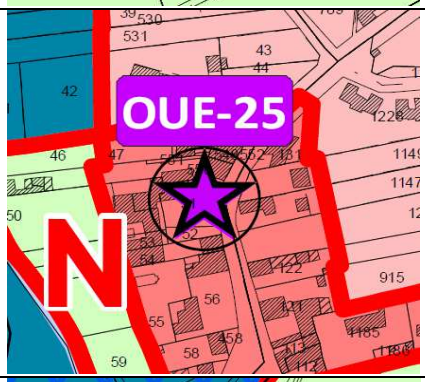
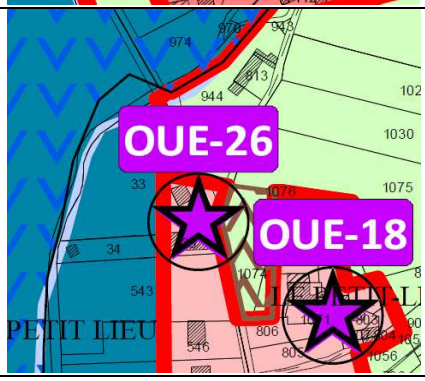
OUE03			Source
OUE04			Bassin de l'ancienne fonderie
OUE05			Source
OUE06			Source

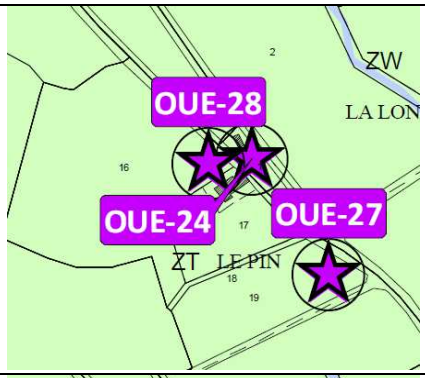
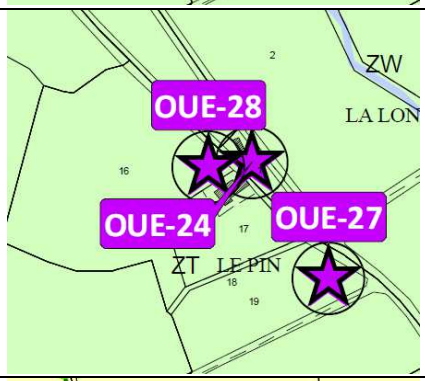
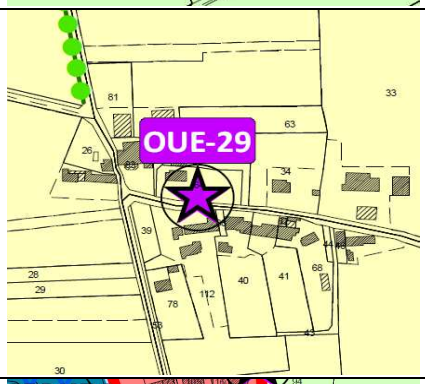
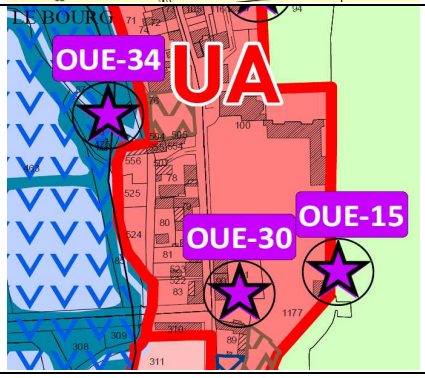
OUE07			Cave
OUE08			Cave
OUE09			Cave
OUE10			Cave

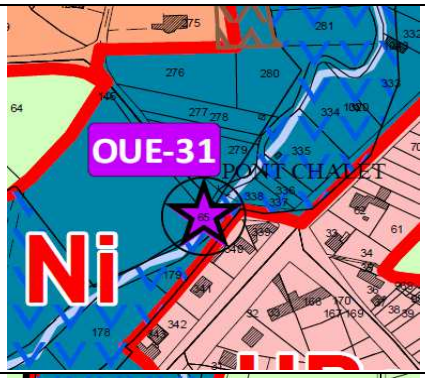
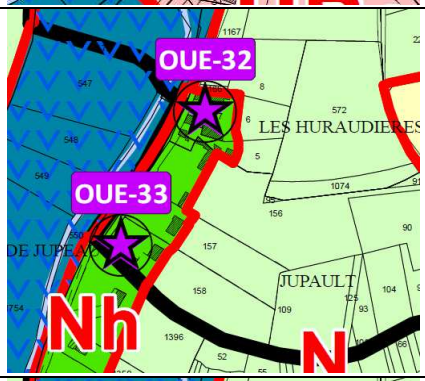
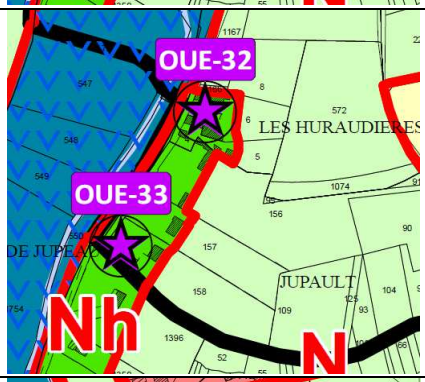
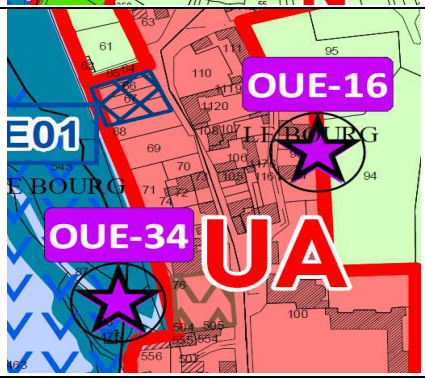
OUE11			Cave
OUE12			Cave
OUE13			Cave
OUE14			Cave

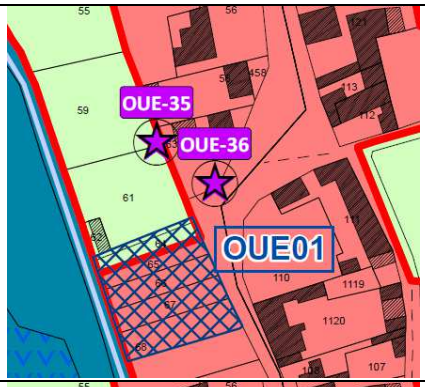
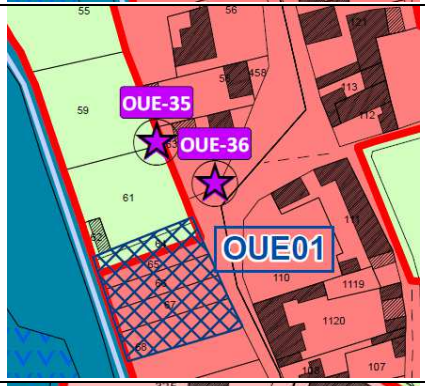
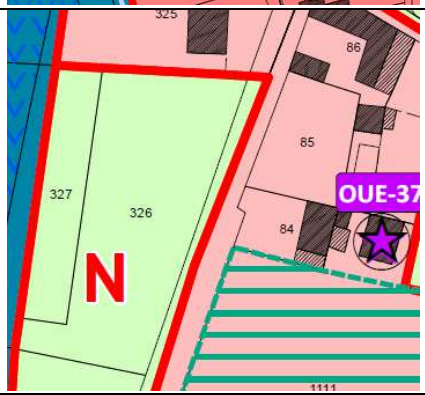
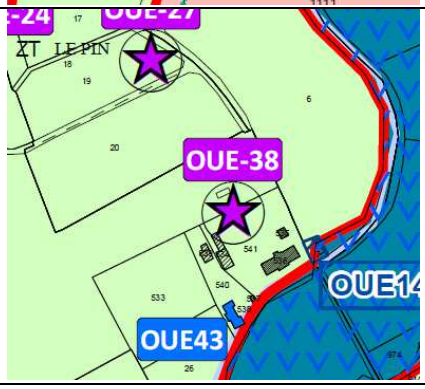
OUE15			Cave
OUE16			Cave
OUE17			Cave
OUE18			Cave

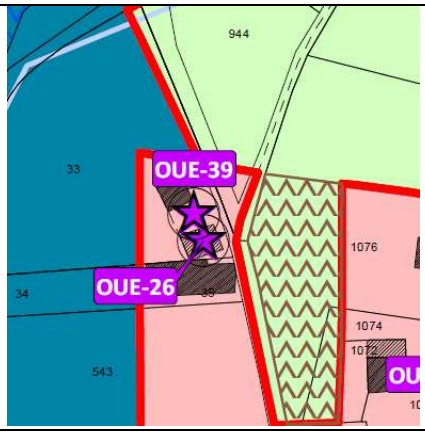
OUE19			Cave
OUE20			Cave
OUE21			Cave
OUE22			Cave

OUE23			Cave
OUE24			Cave
OUE25			Porche
OUE26			Séchoir à tabac

OUE27			Calvaire du Pin
OUE28			Cheminée de cave
OUE29			Puit
OUE30			Corps de ferme de la basse-cour du XVII^{ème} siècle

OUE31			Lavoir de pont-chalet
OUE32			Porche
OUE33			Calvaire de la Croix Mésange
OUE34			Pont de fer

OUE35			Lavoir du bourg
OUE36			Piliers de l'ancien cimetière
OUE37			Séchoir à tabac
OUE38			Cheminée de l'ancienne cimenterie

OUE39			Puit

5.9.2.13. Saint-Règle

Aucun élément du patrimoine n'a été délimité sur cette commune.

5.9.2.14. Souvigny-de-Touraine

Aucun élément du patrimoine n'a été délimité sur cette commune.

5.9.3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ECO-PAYSAGER (L151-23)

La protection des paysages est renforcée en ayant recours à des protections particulières au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

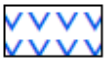
Dans le cadre du PLUi, les élus ont souhaité préserver :

- des haies remarquables ou antiérosives ;
- les espaces viticoles d'intérêt compris dans la partie actuellement urbanisée (comme à Noizay et à Chargé) ;
- les zones humides.

Voici quelques exemples représentatifs des éléments protégés au titre de cet article :

Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme


Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

5.9.3.1. Eléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour maintenir la qualité écologique et paysagère de la Communauté de Communes, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables.

Dans le cadre du document d'urbanisme, les élus ont souhaité interdire l'implantation de nouveaux bâtiments à moins de 5 mètres de ces éléments (7 mètres pour les arbres de grand développement) afin d'assurer leur protection. Les éléments repérés dans le zonage par une représentation surfacique pour leur intérêt écologique ou paysager sont protégés de toutes nouvelles constructions.

Extrait du zonage du PLUi à Nazelles-Négron : une allée de platanes protégée

Extrait du zonage du PLUi à Lussault-sur-Loire : protection de boisements parcourant le bourg à flanc de coteau

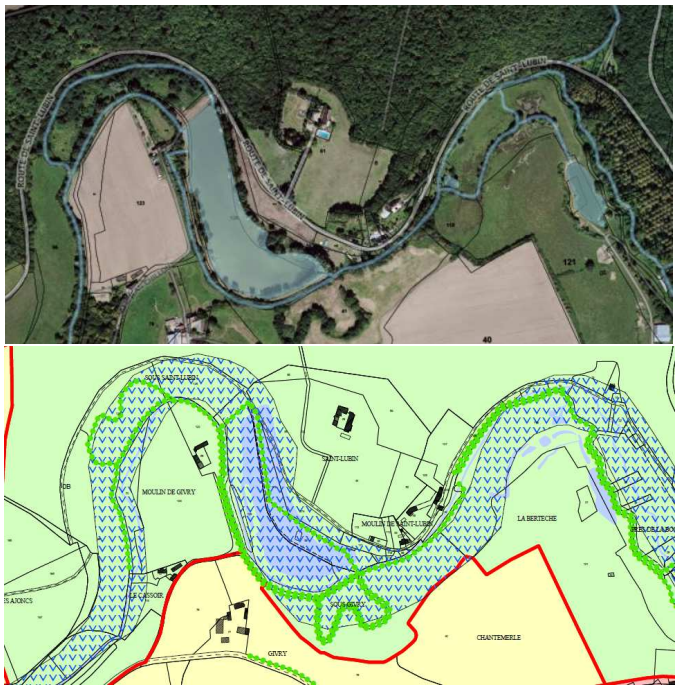
Extrait du zonage du PLUi à Nazelles-Négron : un parc urbain protégé

5.9.3.2. Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les élus souhaitent protéger ces zones humides au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

Les zones humides identifiées dans le PLUi correspondent aux zones humides inventoriées par la CCVA lors d'une étude menée en 2017.

Extrait du zonage du PLUi à Saint-Règle : les berges de l'Amasse reconnues au titre des zones humides



5.9.4. LE RISQUE INONDATION (R151-31)

Des communes sont concernées par un risque inondation identifié et couvert par le PPRi du Val de Cisse. Dans ces secteurs qui touchent 9 communes, le règlement renvoie à l'application du PPRi.

Le risque inondation est repéré au règlement graphique par la légende suivante :

Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (PPRi)

Une représentation spécifique du PPRi apparait également au zonage du PLUi, il s'agit de la Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE) établie au regard du risque de rupture de digue :

Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (Zone de dissipation d'énergie)

Et un secteur urbain présente des mesures spécifiques liées à cette ZDE :

UAz : Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue

La justification des règles applicables au secteur UAz se trouve dans la partie « 5.5 Les zones urbaines » du présent document.

5.9.5. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

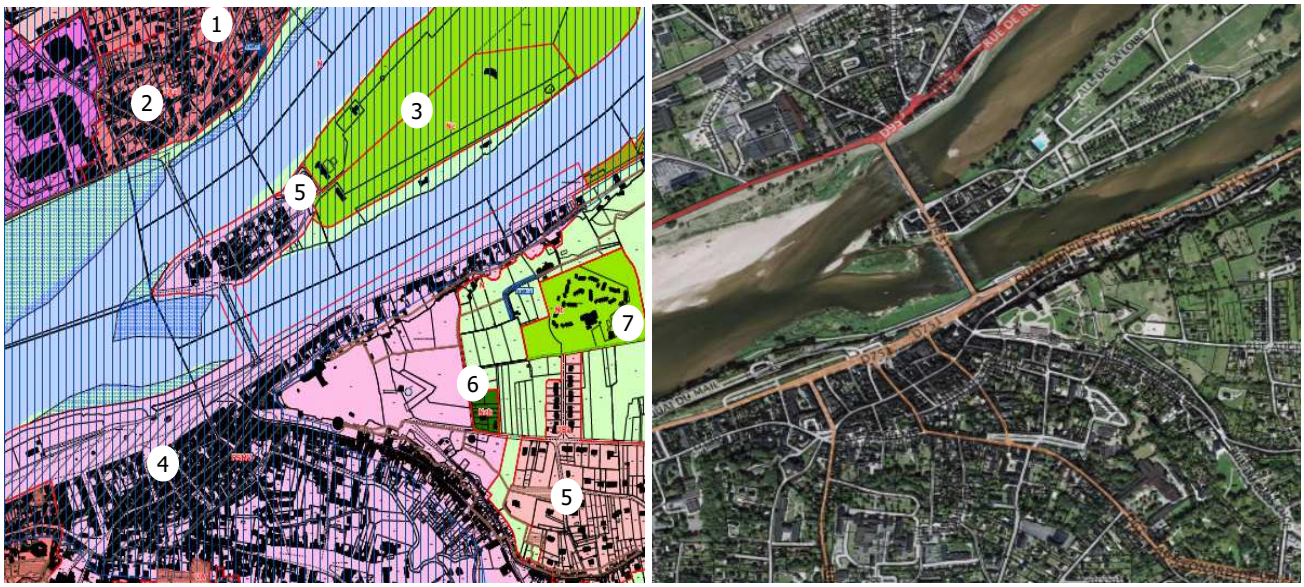
Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Constitué d'une qualité architecturale traditionnelle ;
- Desservi par une sécurité incendie aux normes en vigueur ;
- Desservi par un réseau d'eau potable et d'électricité à maximum de 100 mètres du bien visé (les derniers 100 mètres étant à la charge du pétitionnaire) ;
- Concerné par un projet intégrant une capacité de stationnement adaptée et vérifiée dans l'unité foncière concernée par le projet ;
- Constitué d'une emprise au sol minimale existante de 50 m² (construction légale à la date d'approbation du PLUi) ;
- Eloigné de toute activité agricole identifiée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) ;
- Exclu de toute connexion directe aux RD 951, 952 et 31 pour son seul usage (dans les tous les cas le projet est conditionné à l'accord de l'autorité compétente gestionnaire de l'axe visé).

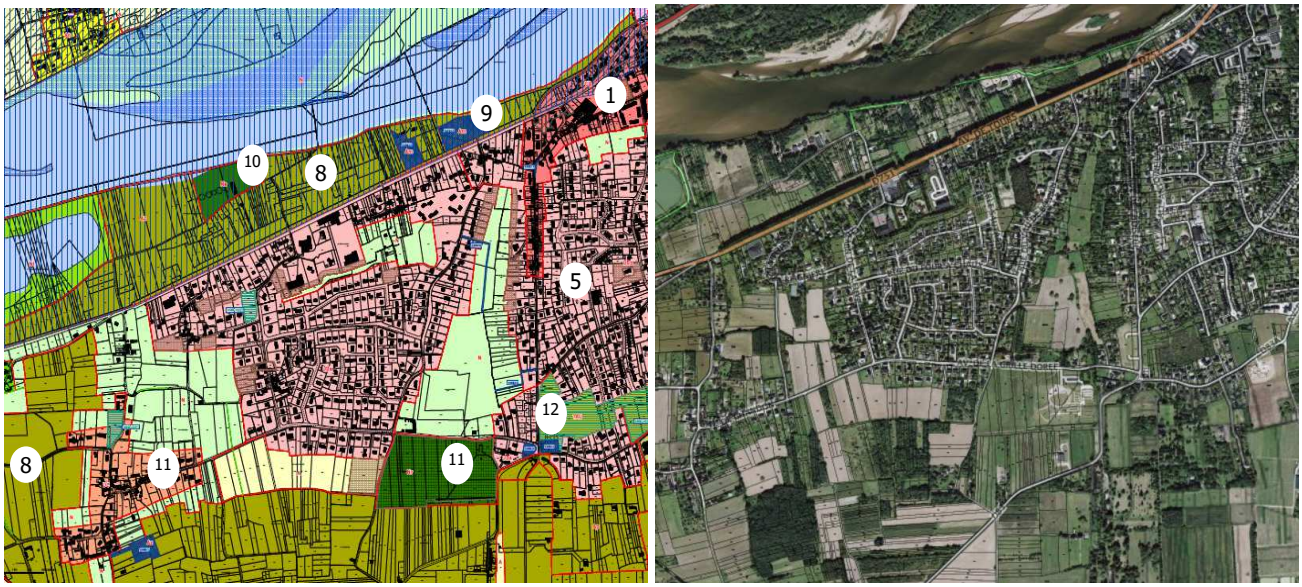
Un travail de terrain a permis d'identifier sous forme de fiches chaque bâtiment retenu pour un potentiel changement de destination. Ces fiches ont permis de vérifier la satisfaction des critères ci-dessus. Aussi ces fiches permettent de projet les destinations retenues au cas par cas. Toutes ces fiches sont annexées au règlement écrit afin de faciliter l'instruction du droit des sols selon la demande des pétitionnaires concernés.

6. JUSTIFICATIONS DES ZONES PAR COMMUNE

6.1. AMBOISE

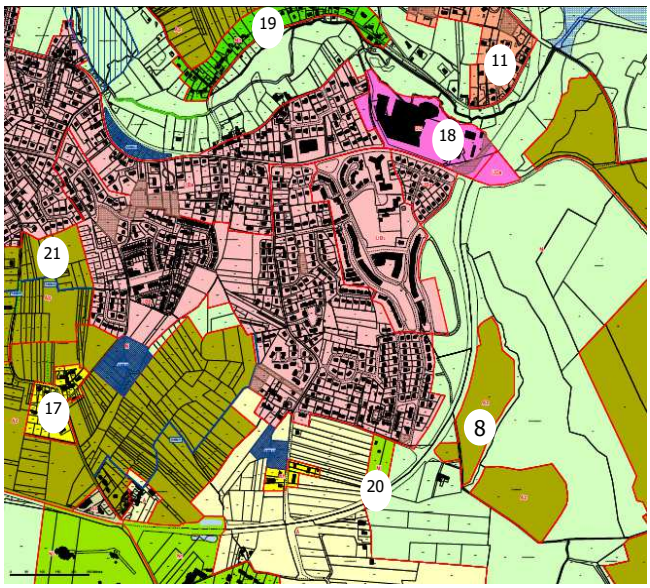


1. Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des tissus bâtis anciens inondables en Uaz afin de prendre en compte les mesures de la ZDE
3. Classement d'un camping en Nc afin de permettre son évolution
4. Classement du centre historique en PSMV, le règlement du PLUi ne s'y applique pas
5. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
6. Classement en Nch d'une partie du château d'Amboise afin d'autoriser son évolution
7. Classement en Nt du Club VVF Villages afin de prendre en compte ses besoins de développement



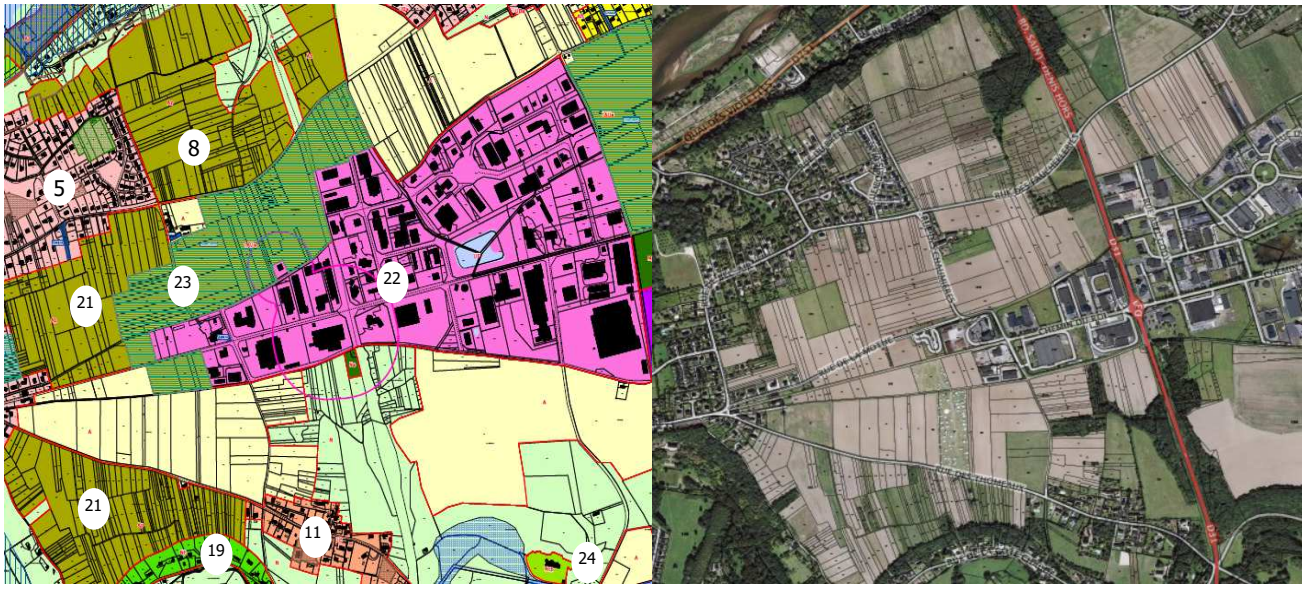
8. Classement de la Zone Agricole Protégée en Az
9. Création d'une zone Am pour l'installation d'activités de maraîchage
10. Classement en Ns de la station d'épuration
11. Classement du hameau en Uc, afin de favoriser la cohérence des constructions
12. Création d'une zone 1AU afin d'atteindre les objectifs de production de logements du PADD

13. Classement des extensions moins denses en Ubc, afin de favoriser la cohérence des constructions
14. Classement des extensions moins denses en Ubb, afin de favoriser la cohérence des constructions
15. Classement des lycées et collèges en UL
16. Classement en Ac du lycée agricole et des Haras Nationaux

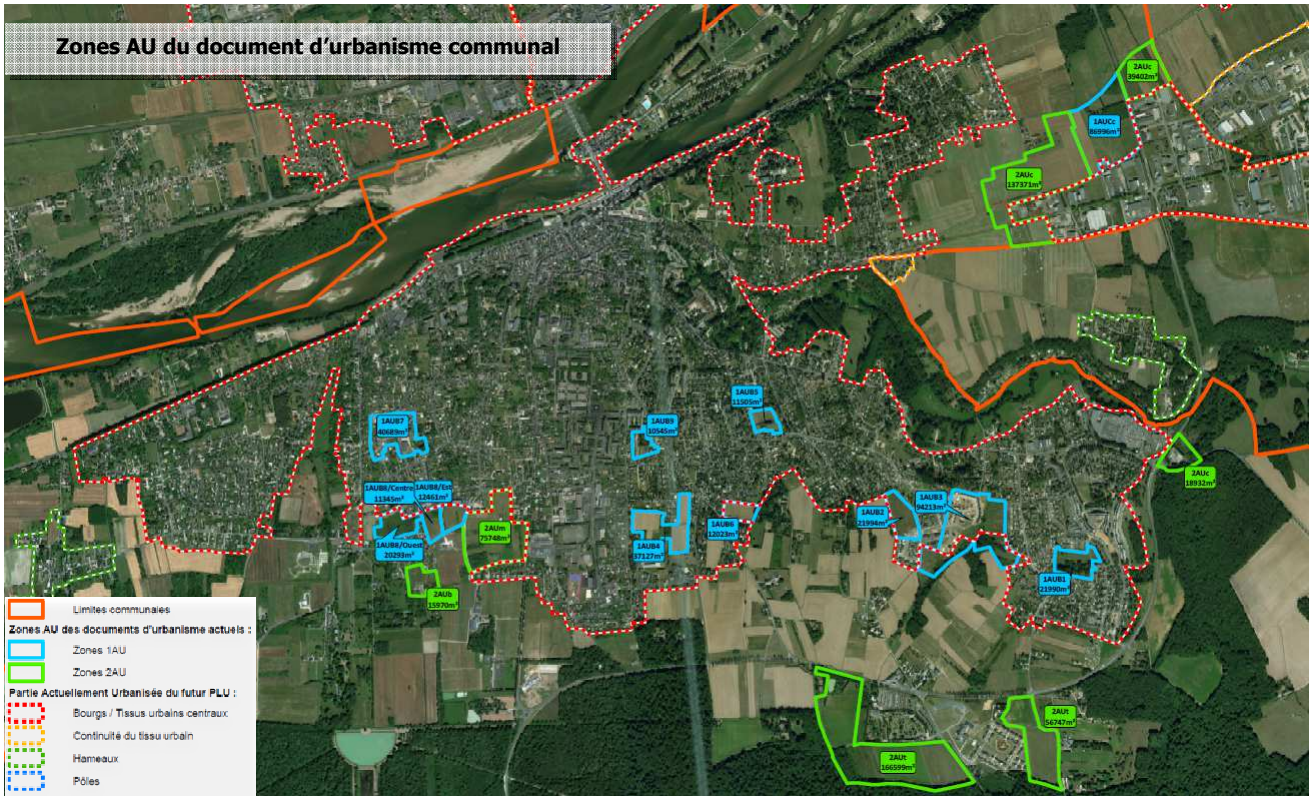


17. Classement d'un encart en Ah afin de reconnaître sa vocation résidentielle
18. Classement du centre commercial en UD

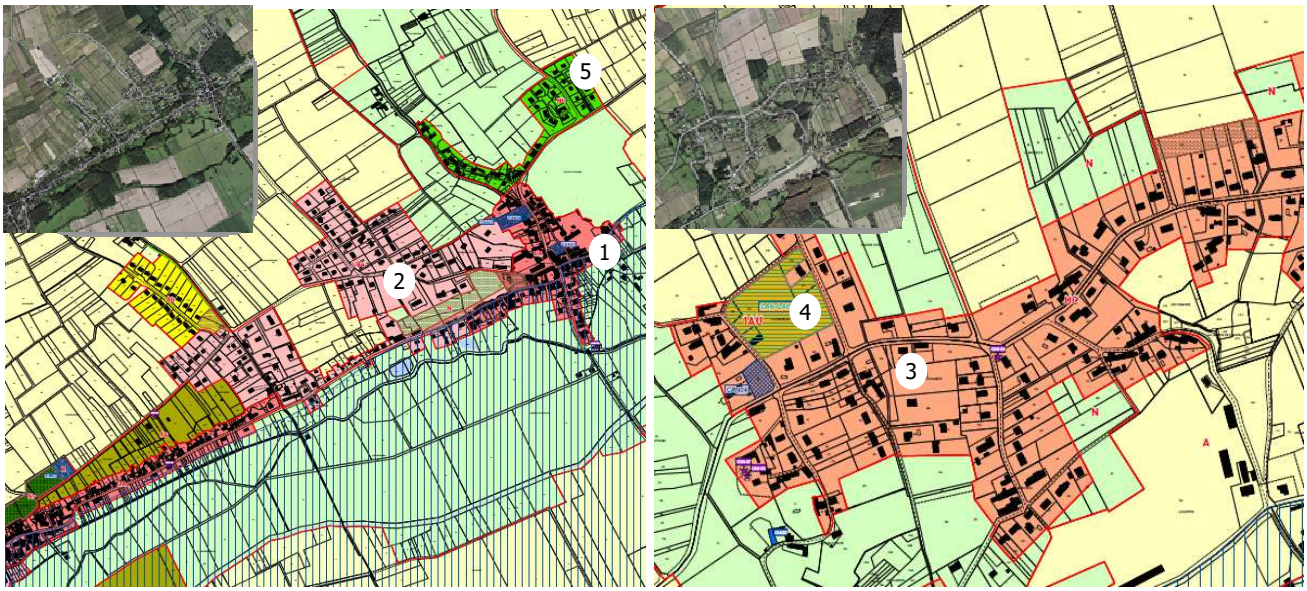
19. Classement d'un linéaire urbanisé en Nh afin de reconnaître sa vocation résidentielle
20. Classement en Nj de jardin familiaux
21. Classement du plateau agricole en Ap afin de préserver le paysage remarquable



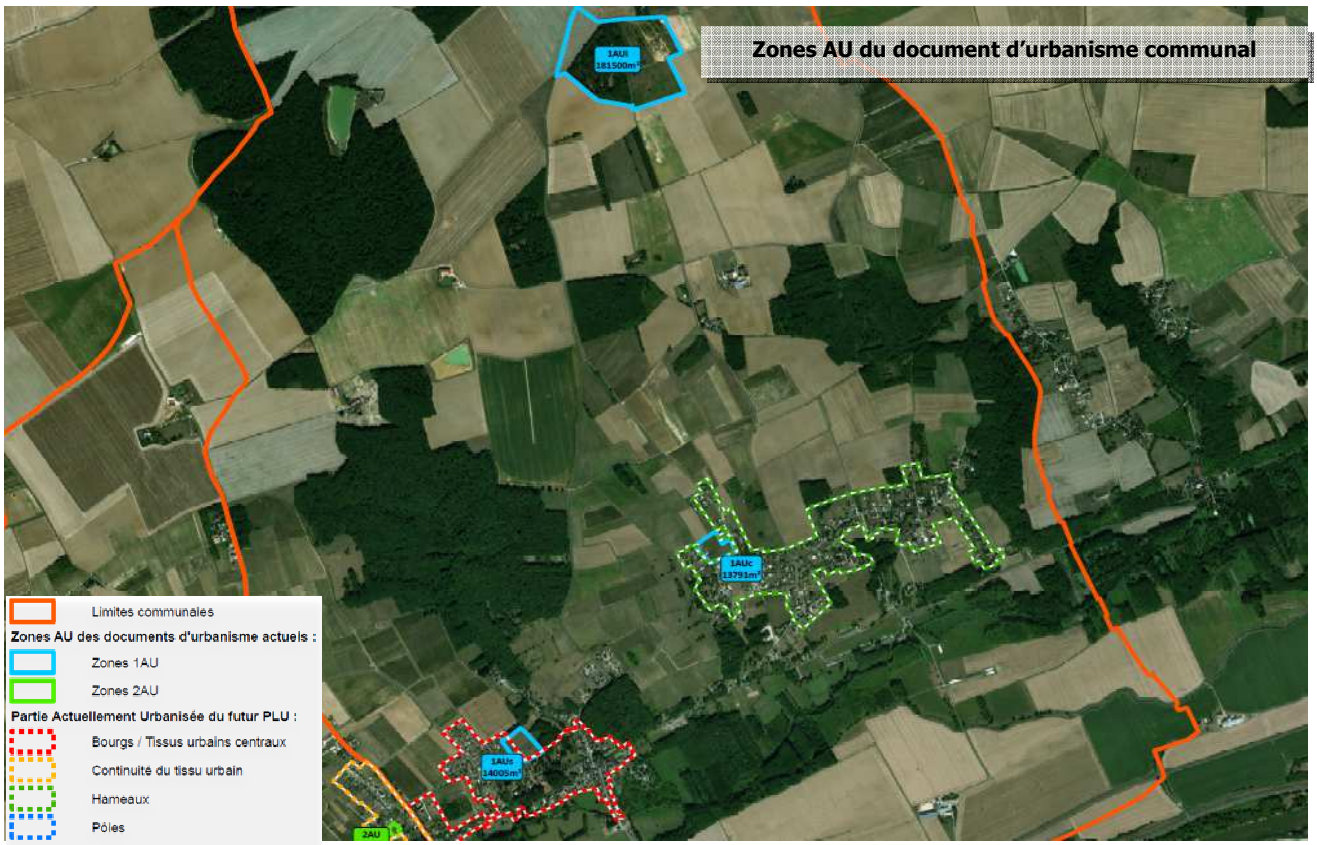
22. Classement du parc d'activités de la Boitardière en UF afin de reconnaître sa vocation économique
23. Création d'une zone 1AUe afin d'atteindre les objectifs de développement économique du PADD
24. Classement d'une belle bâtisse en Ncp afin de protéger le site, tout en autorisant sa valorisation



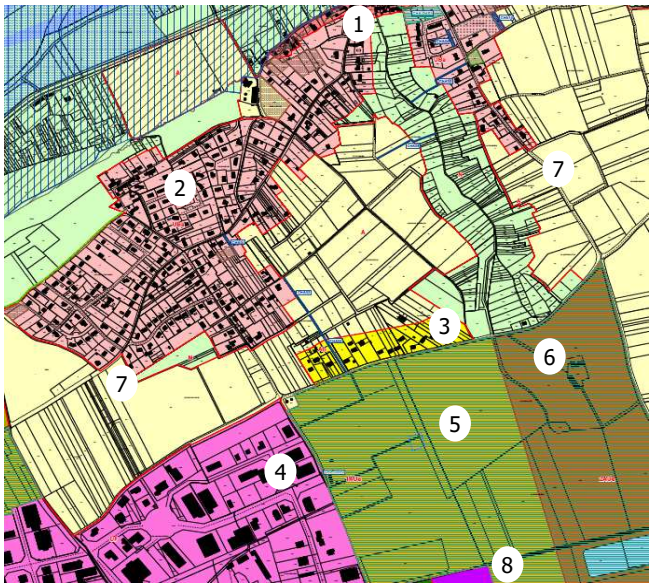
6.2. CANGEY



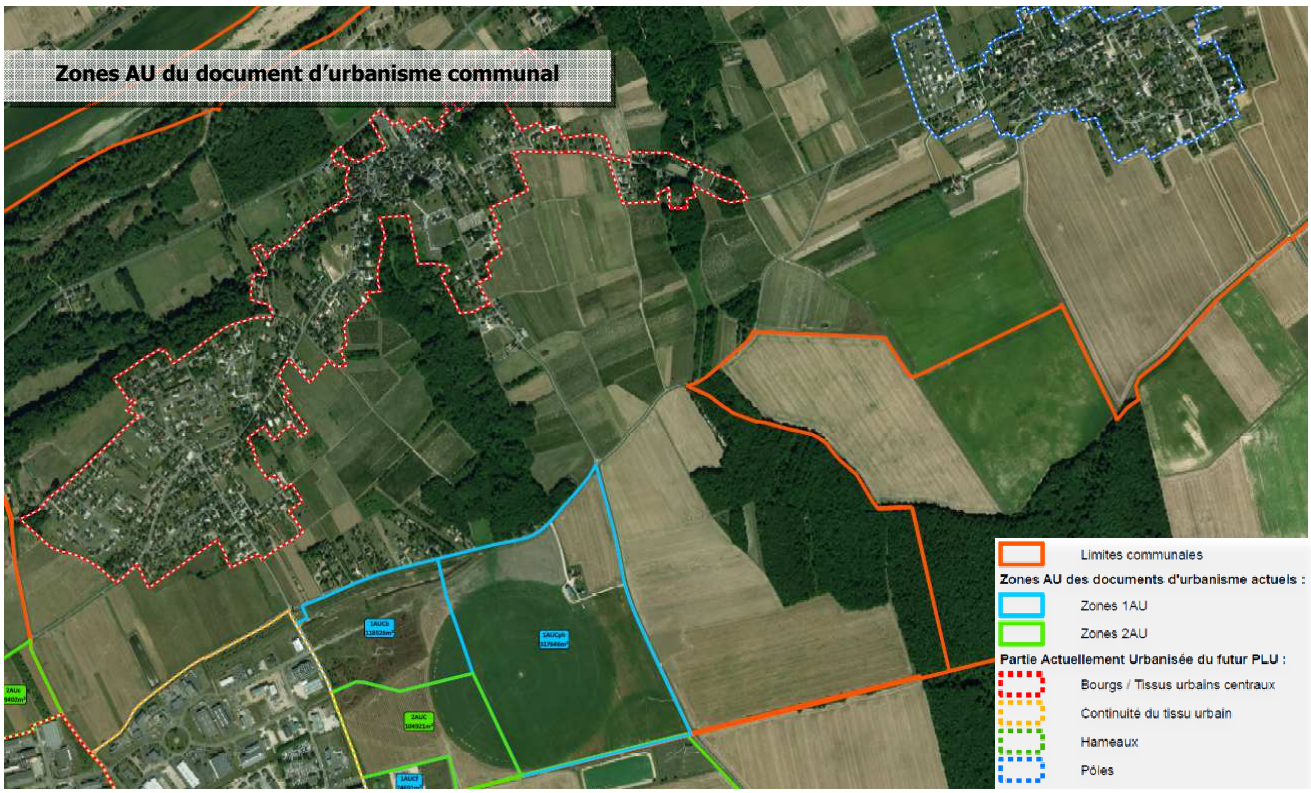
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement du plus hameau en Uc, afin de favoriser la cohérence des constructions
4. Création d'une zone 1AU afin d'atteindre les objectifs de production de logements du PADD
5. Classement d'un linéaire urbanisé en Nh afin de reconnaître sa vocation résidentielle



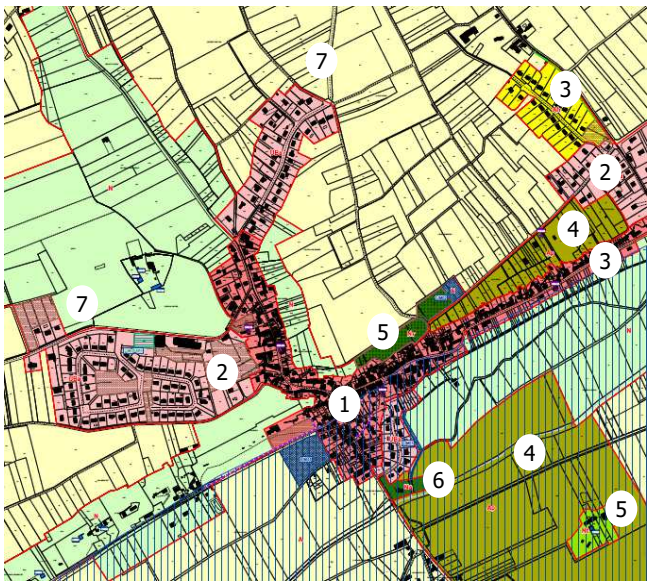
6.3. CHARGE



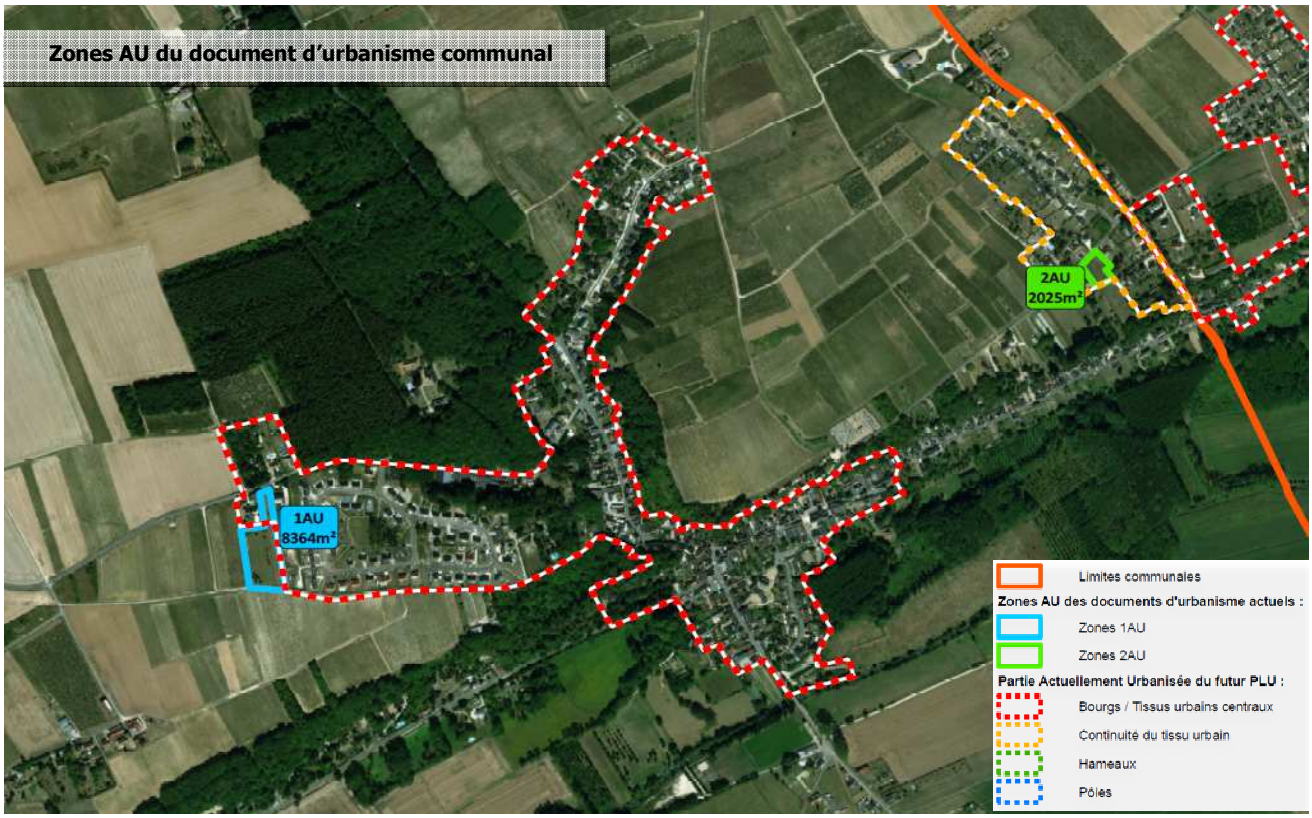
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement d'un linéaire urbanisé en Ah afin de reconnaître sa vocation résidentielle
4. Classement du parc d'activités de la Boitardière en UF afin de reconnaître sa vocation économique
5. Création d'une zone 1AUe afin d'atteindre les objectifs de développement économique du PADD
6. Création d'une zone 2AUe afin de projeter le développement économique au-delà de l'horizon 2030
7. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire
8. Création d'une zone Upv afin d'accueillir un projet de photovoltaïque au sol



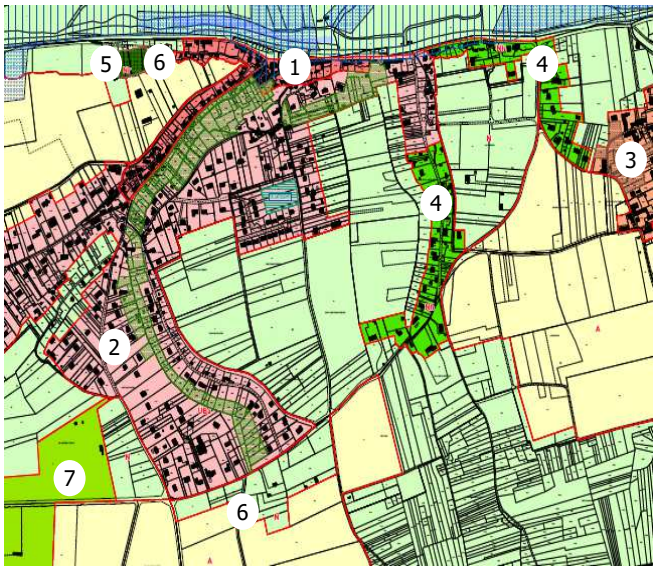
6.4. LIMERAY



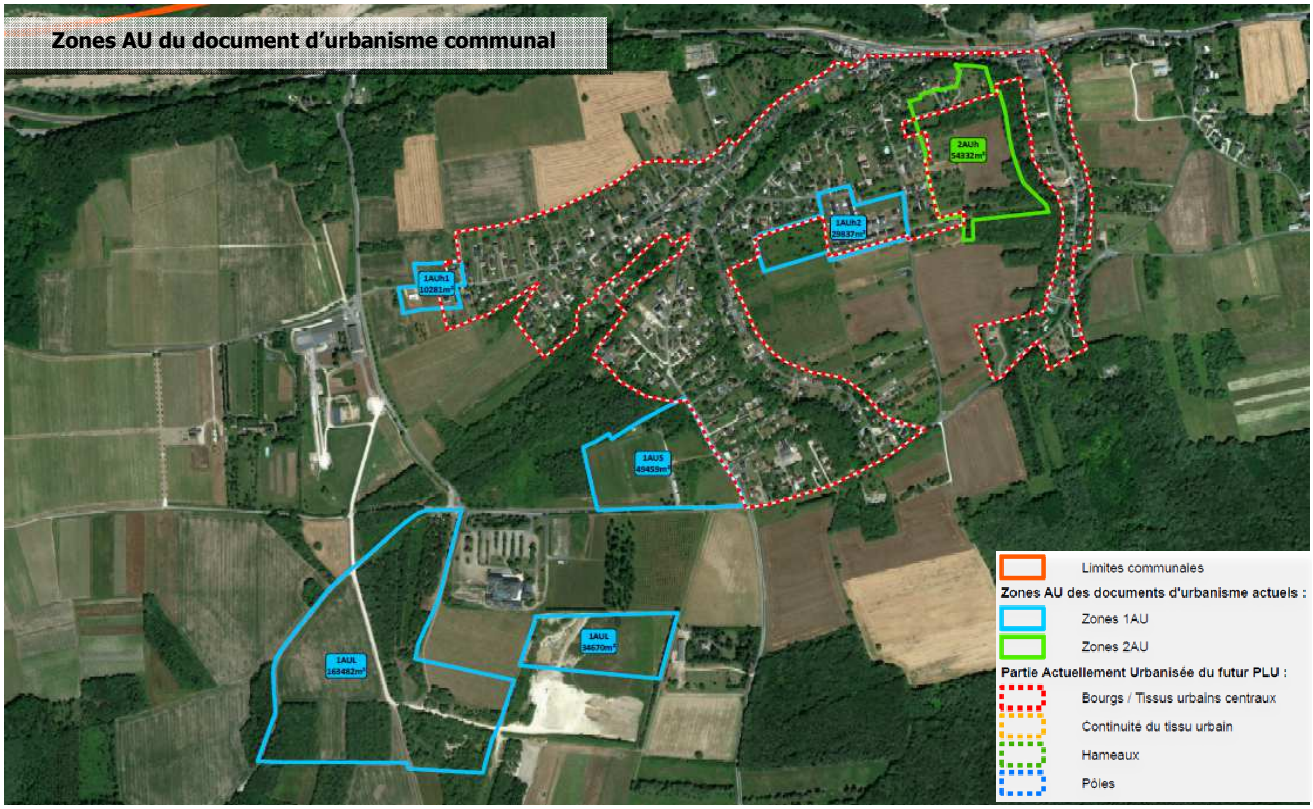
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement d'un linéaire urbanisé en Ah afin de reconnaître sa vocation résidentielle
4. Classement du plateau agricole en Ap afin de préserver le paysage remarquable
5. Classement du cimetière en Nr
6. Classement de la station d'épuration en Ns
7. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire



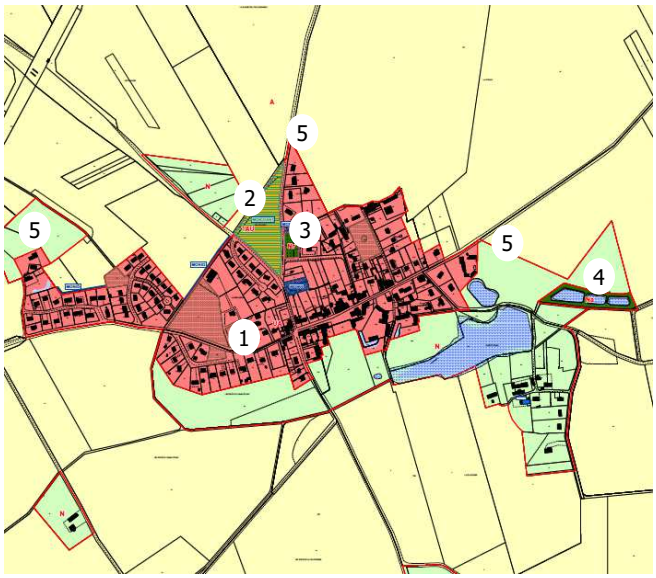
6.5. LUSSAULT-SUR-LOIRE



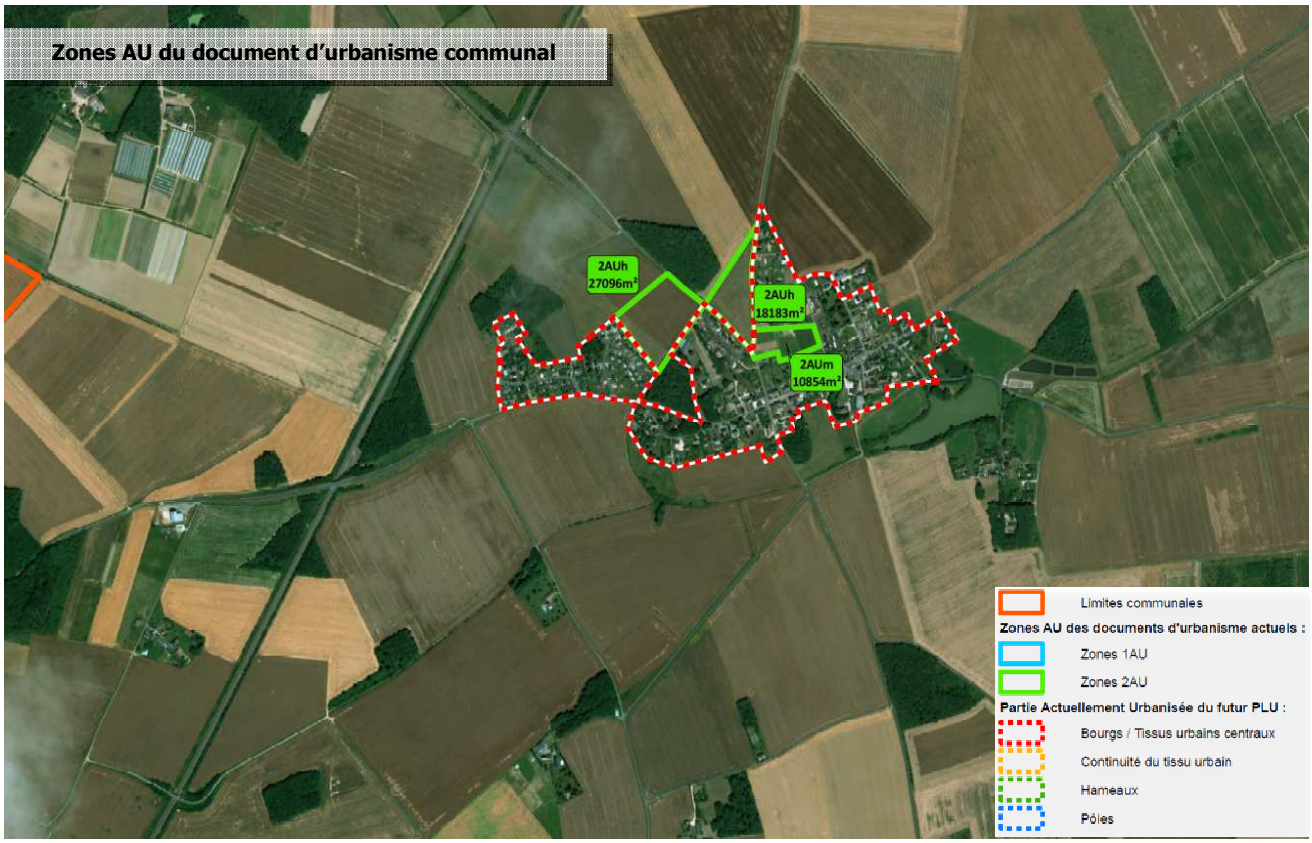
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement des extensions plus récentes en Uc, afin de favoriser la cohérence des constructions
4. Classement d'un linéaire urbanisé en Nh afin de reconnaître sa vocation résidentielle
5. Classement du cimetière en Nr
6. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire
7. Classement de l'aquarium de Touraine en Nl afin de reconnaître sa vocation de loisir



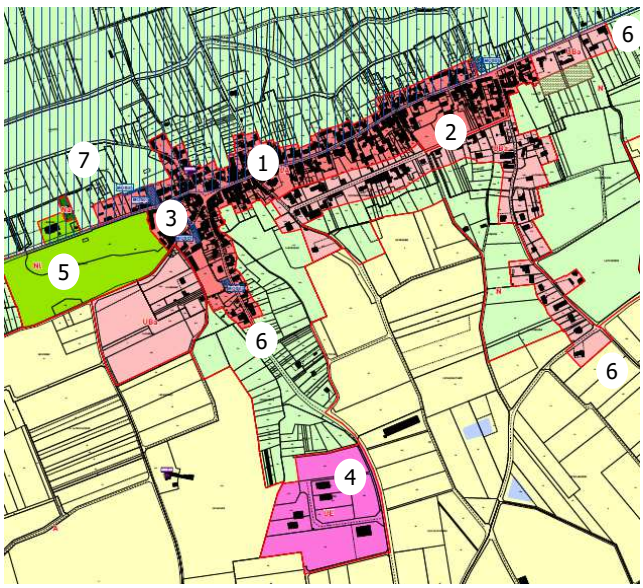
6.6. MONTREUIL-EN-TOURAINE



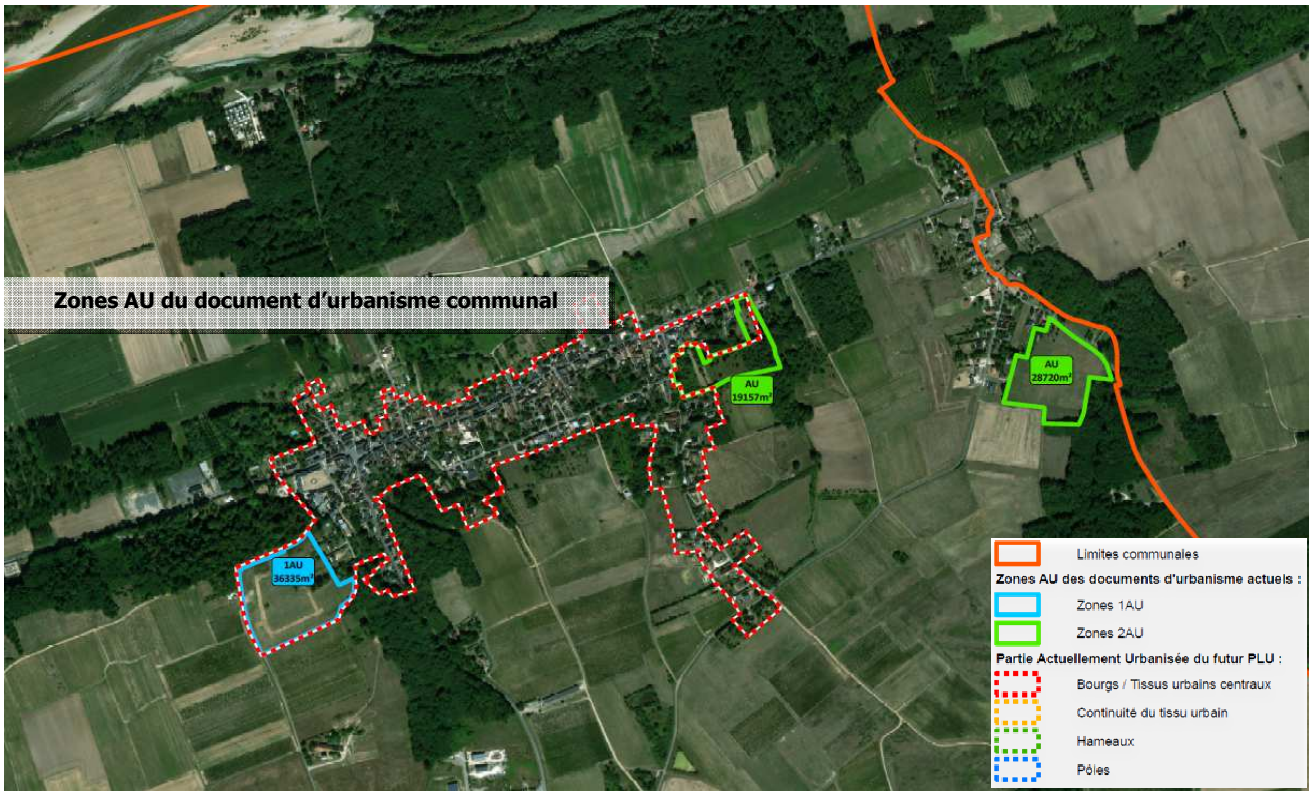
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Création d'une zone 1AU afin d'atteindre les objectifs de production de logements du PADD
3. Classement un Nr du cimetière
4. Classement en Ns de la station d'épuration
5. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire



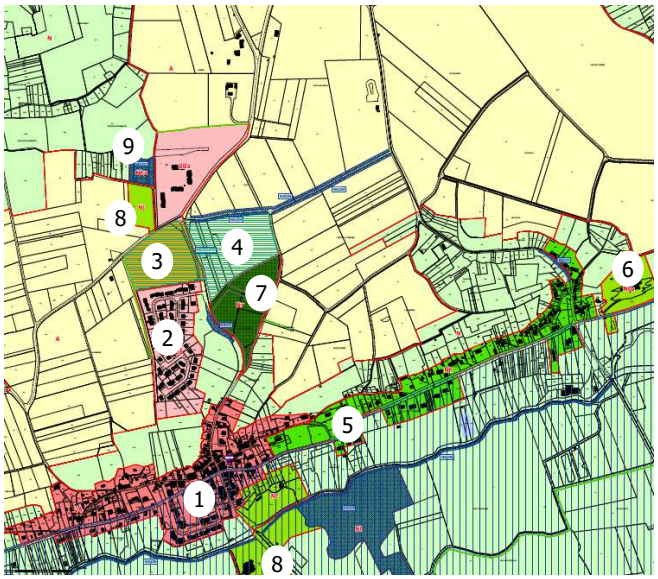
6.7. MOSNES



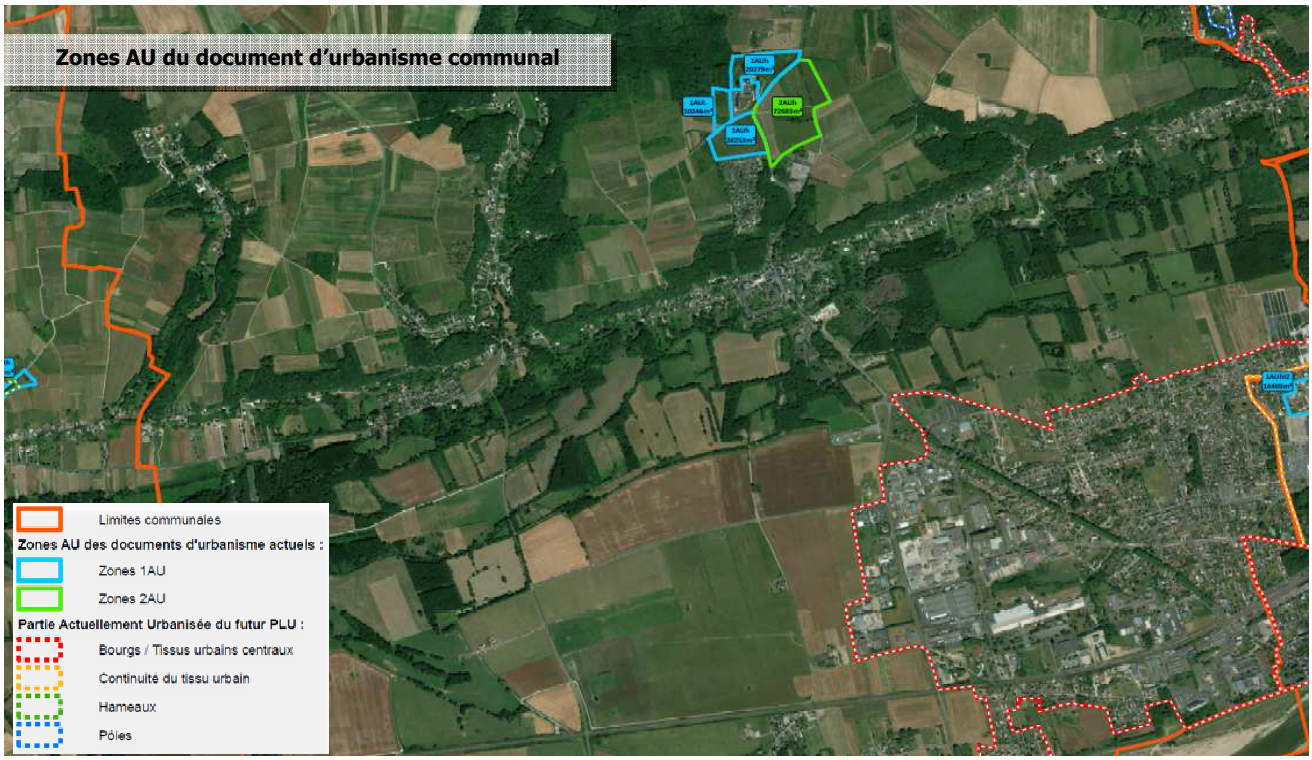
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement un UL du domaine des Thômeaux
4. Classement de la zone d'activités en UE
5. Création d'une zone Nl afin d'accueillir un projet de développement touristique
6. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire
7. Classement en Ns de la station d'épuration



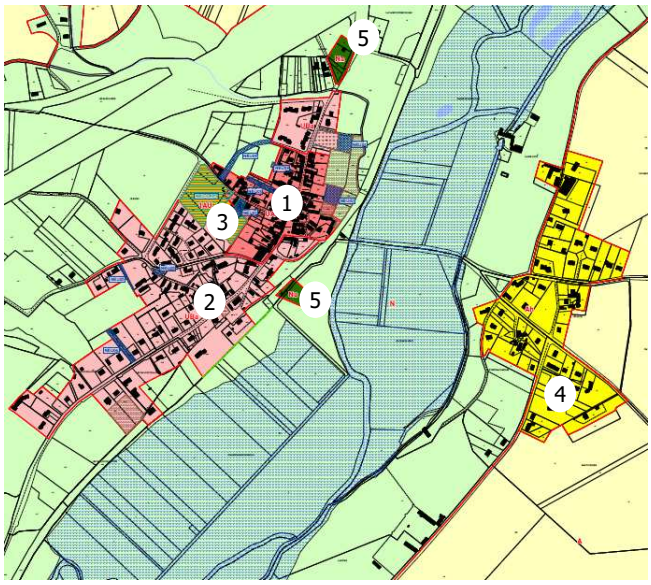
6.8. NAZELLES-NEGRON



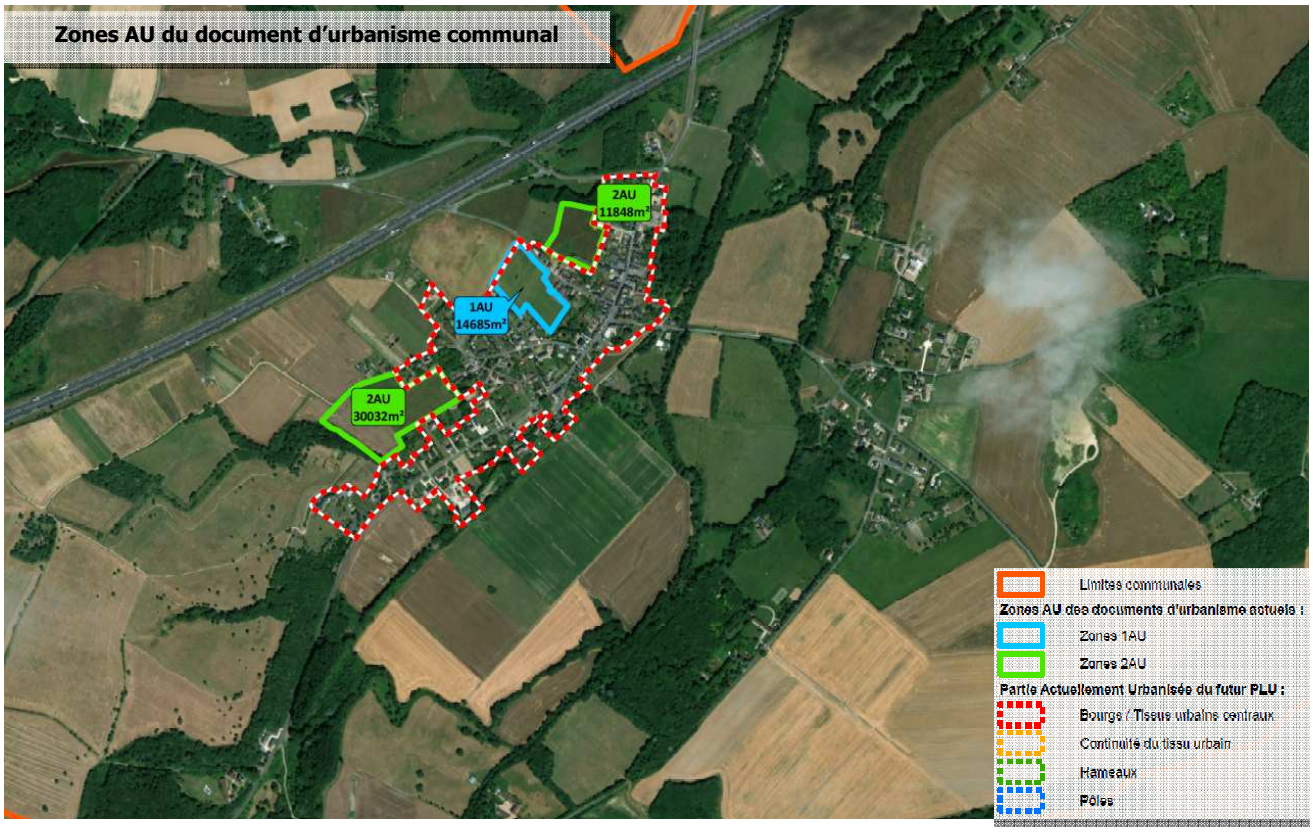
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Création d'une zone 1AU afin d'atteindre les objectifs de production de logements du PADD
4. Classement en A d'un espace d'urbanisation prévu au-delà de l'horizon 2030
5. Classement d'un linéaire urbanisé en Nh afin de reconnaître sa vocation résidentielle
6. Classement d'une belle bâtisse en Ncp afin de protéger le site, tout en autorisant sa valorisation
7. Classement en Nr du cimetière
8. Classement de ces espaces Nl afin de prévoir l'installation d'équipements de loisirs
9. Création d'une zone Nha afin de localiser un site autorisant les hébergements alternatifs



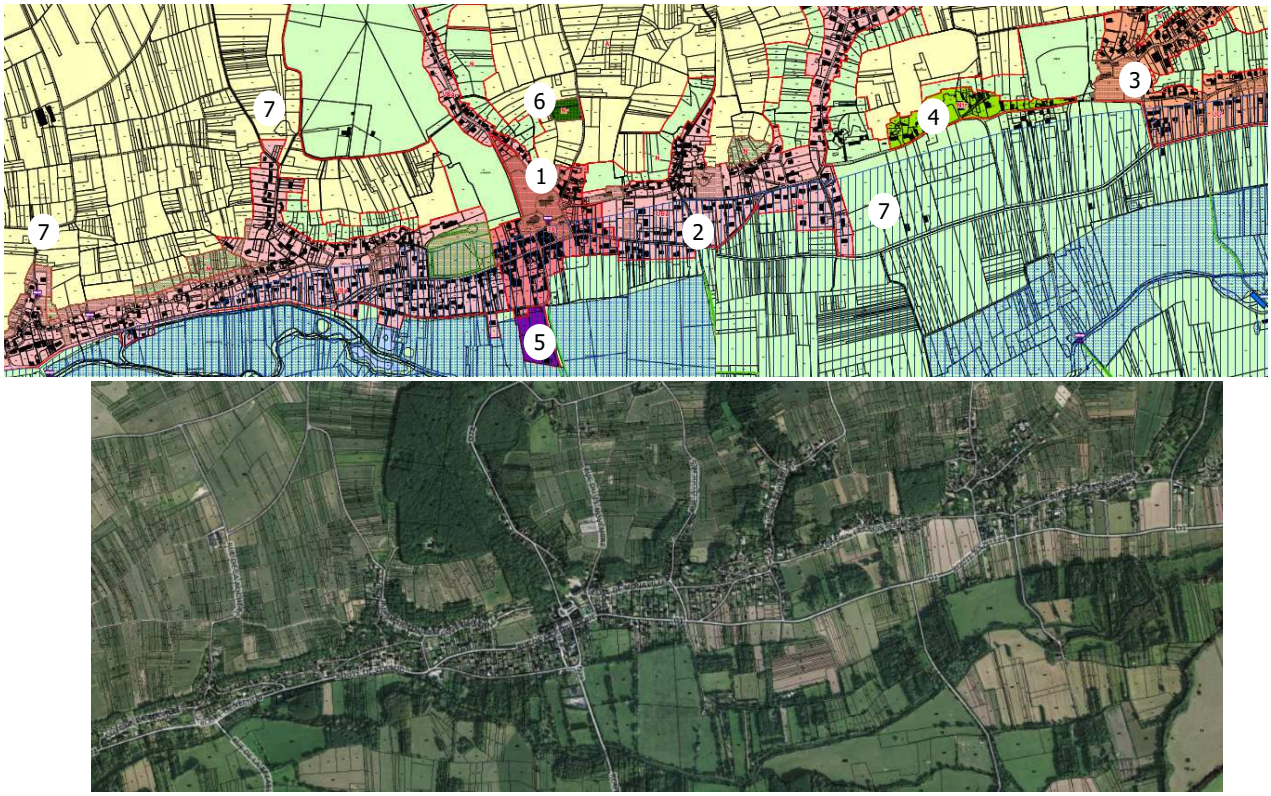
6.9. NEUILLE LE LIERRE



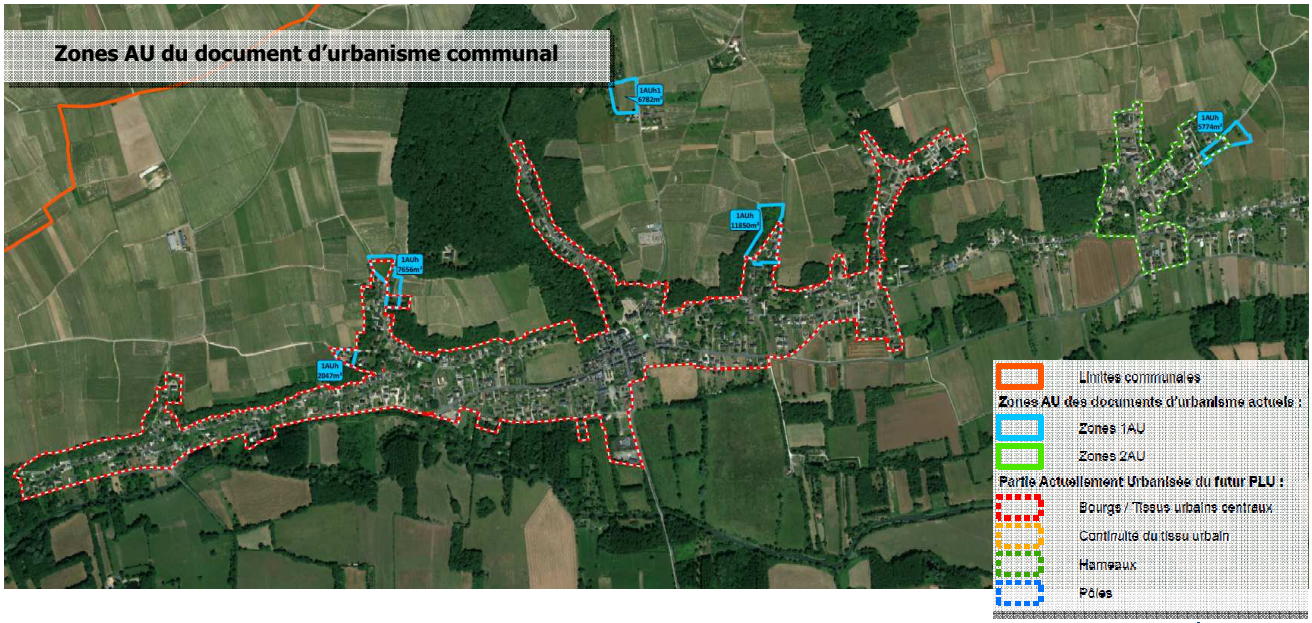
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Création d'une zone 1AU afin d'atteindre les objectifs de production de logements du PADD
4. Classement d'un écart isolé au sein d'une zone agricole en Ah afin de reconnaître sa vocation résidentielle
5. Classement des stations d'épuration en Ns



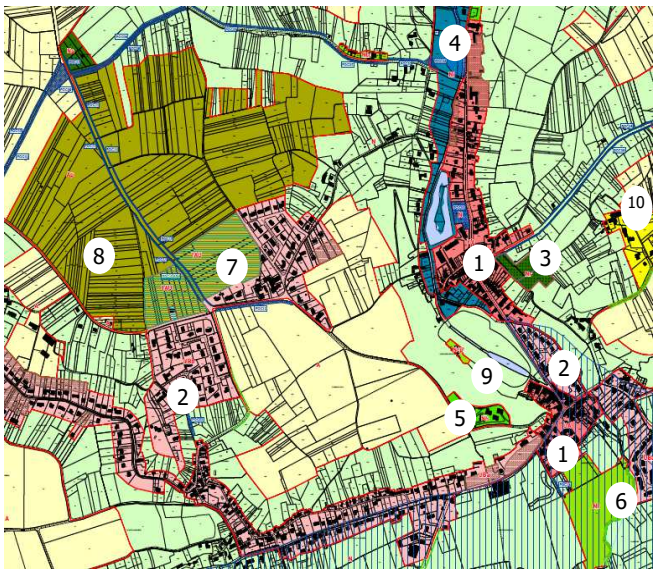
6.10. NOIZAY



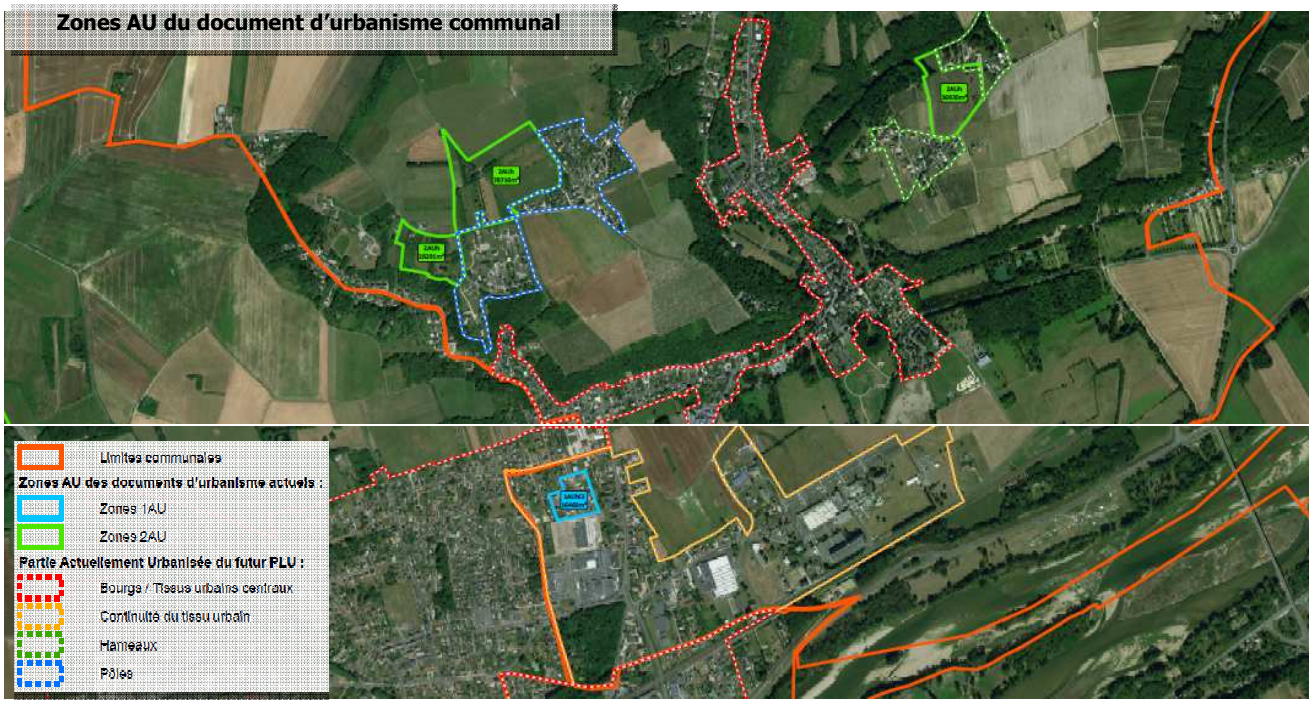
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement des extensions plus récentes en Uc, afin de favoriser la cohérence des constructions
4. Classement des troglodytes afin d'autoriser leur évolution
5. Classement en UL des ateliers municipaux et du bâtiment de pompiers
6. Classement en Nr du cimetière
7. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire



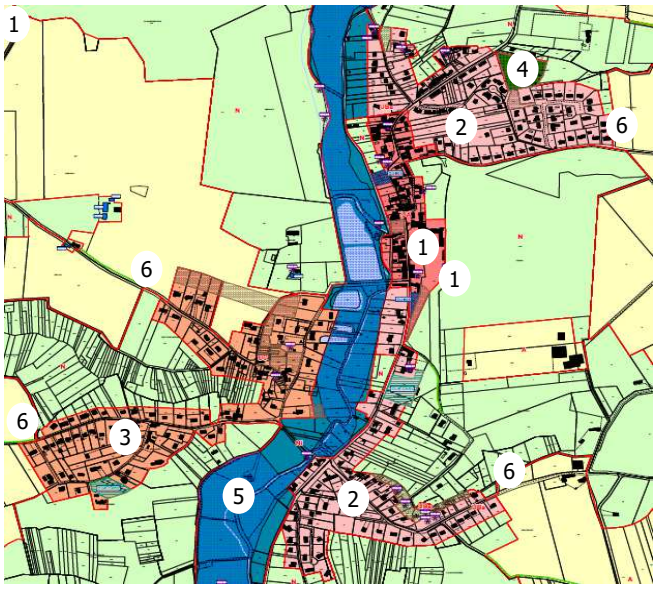
6.11. POCE-SUR-CISSE



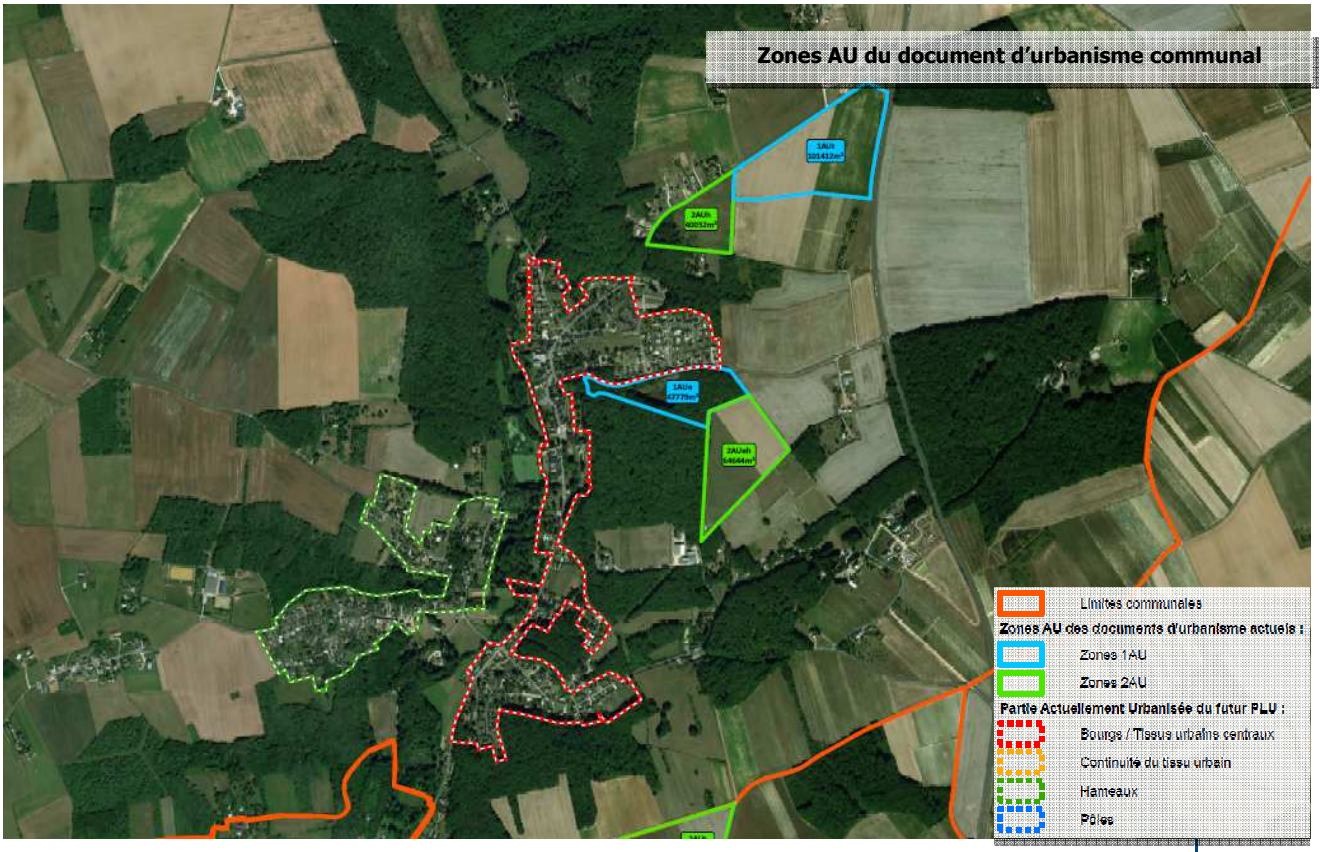
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement es extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement du cimetière en Nr
4. Classement en Ni de la Ramberge et de ses berges afin de prévenir les inondations
5. Classement du village d'enfants Ne afin de développer des dispositifs d'accueil
6. Classement de l'espace de loisir en Nl
7. Création d'une zone 1AU afin d'atteindre les objectifs de production de logements du PADD
8. Classement du plateau agricole en Ap afin de préserver le paysage remarquable
9. Classement du château en Ncp afin de protéger le site, tout en autorisant sa valorisation
10. Classement d'un écart isolé au sein d'une zone agricole en Ah afin de reconnaître sa vocation résidentielle



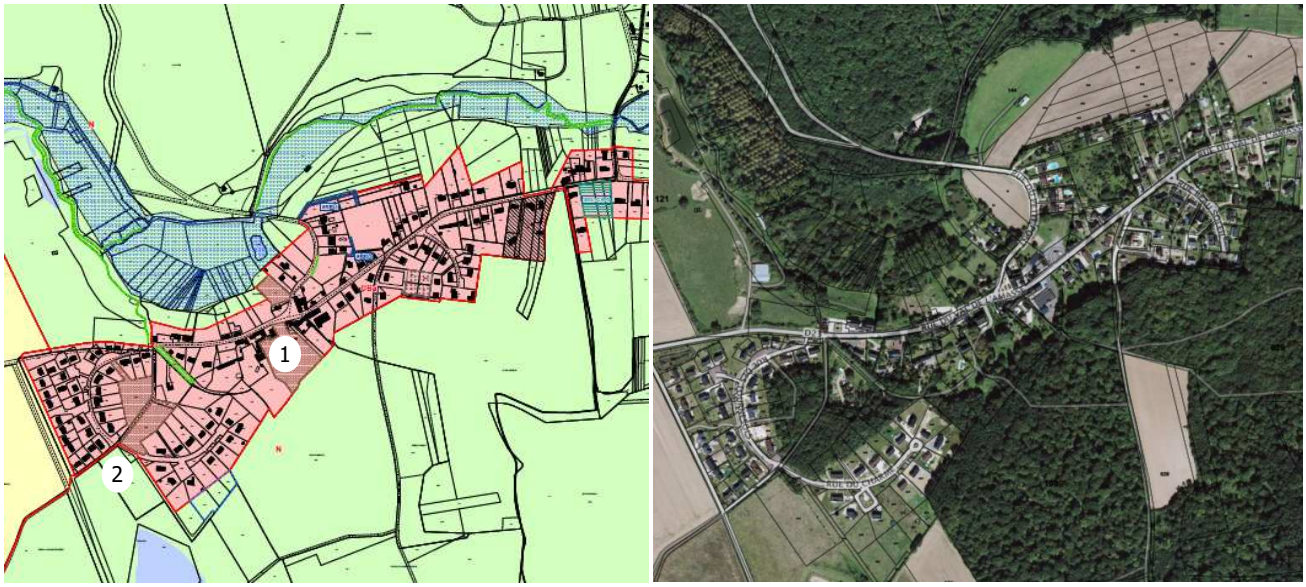
6.12. SAINT-OUEN-LES-VIGNES



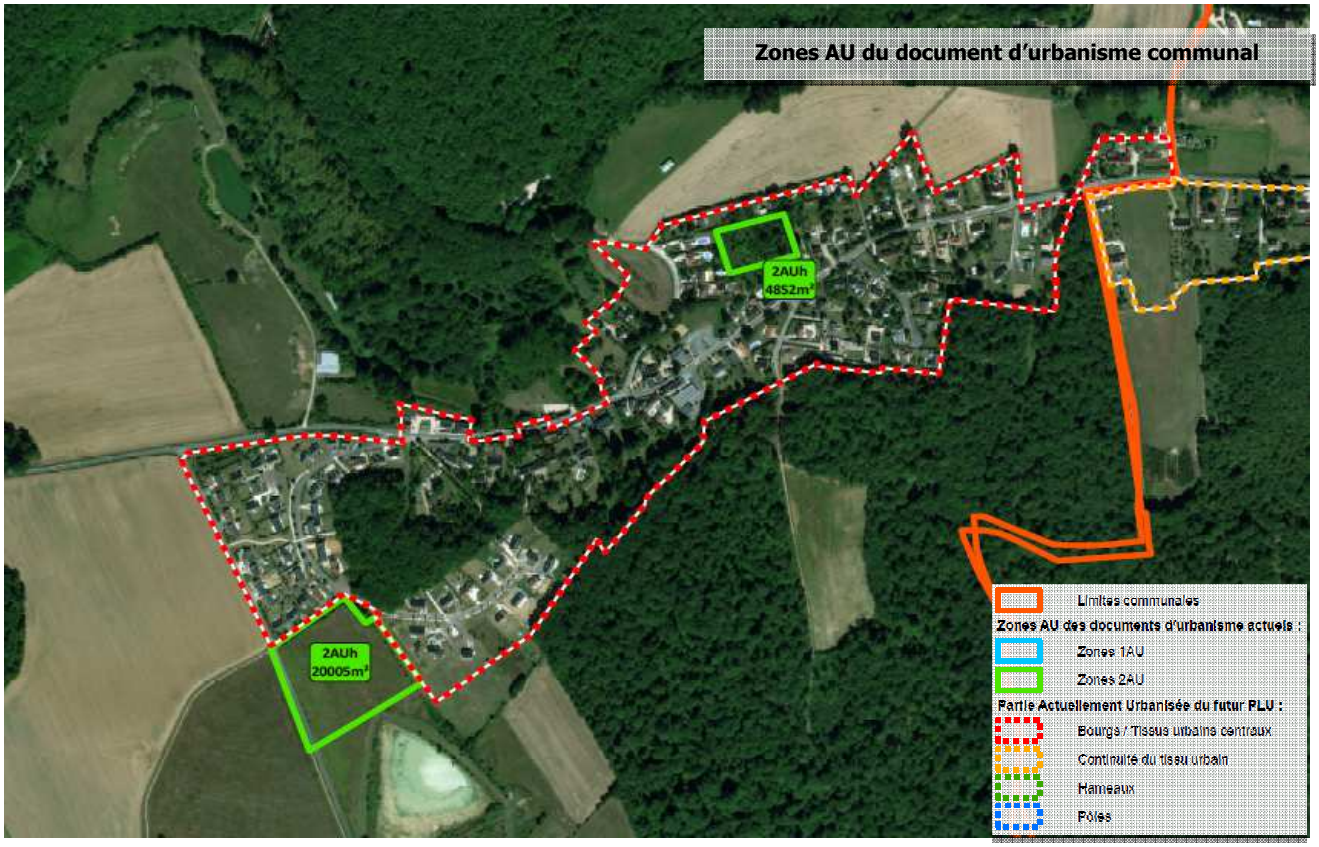
1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement des extensions plus récentes en Uc, afin de favoriser la cohérence des constructions
4. Classement du cimetière en Nr
5. Classement en Ni de la Ramberge et de ses berges afin de prévenir les inondations
6. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire



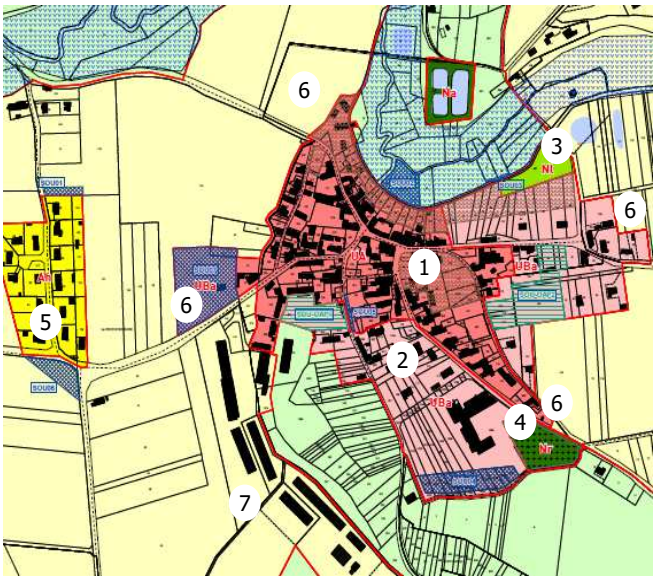
6.13. SAINT-REGLE



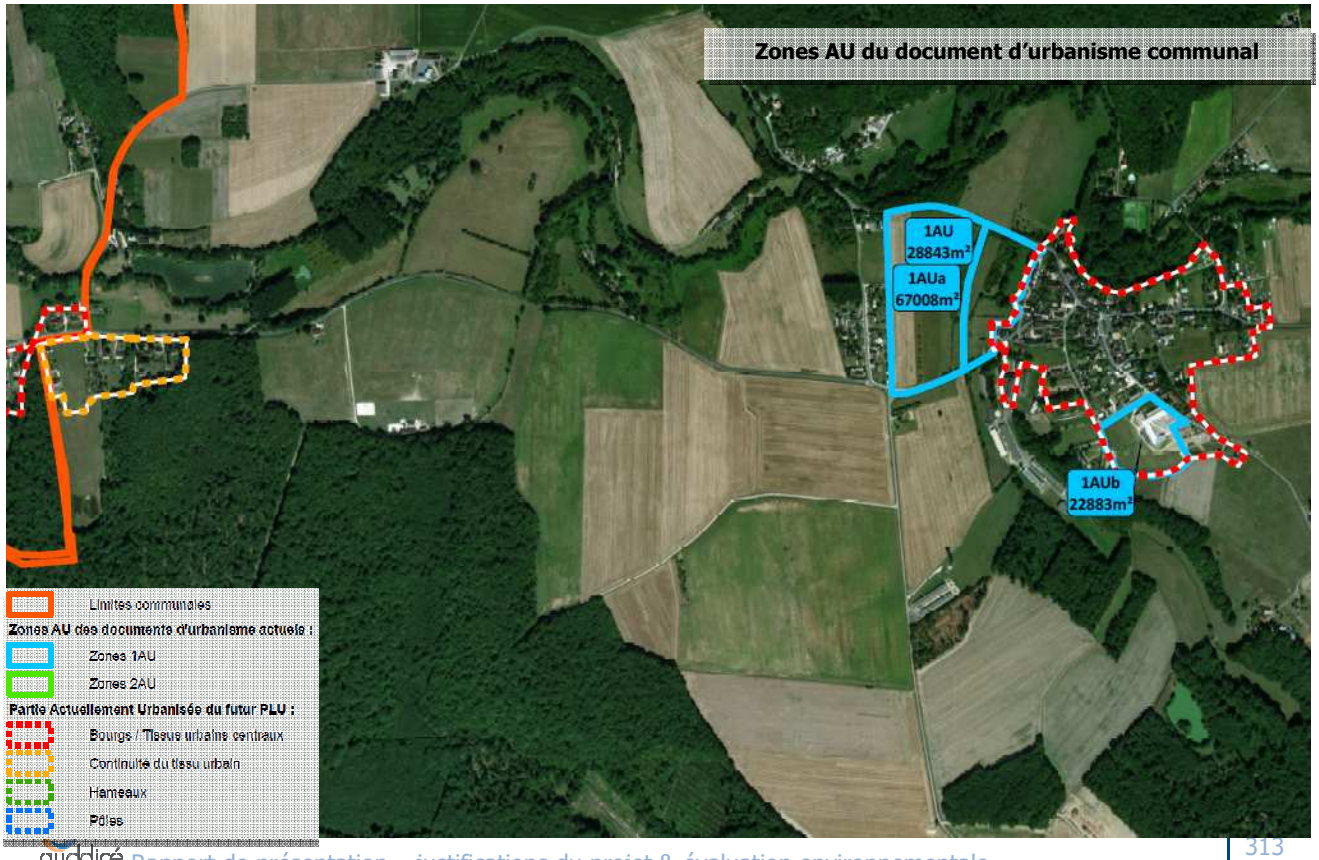
1. Classement des tissus urbains anciens en UBa, afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles
2. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire



6.14. SOUVIGNY-DE-TOURAINE



1. Classement des tissus bâtis anciens en Ua, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
2. Classement des extensions moins denses en Uba, afin de favoriser la cohérence des constructions
3. Classement du parc en Nl afin de reconnaître sa vocation de loisir
4. Classement du cimetière en Nr
5. Classement d'un écart isolé au sein d'une zone agricole en Ah afin de reconnaître sa vocation résidentielle
6. Zone U qui s'arrête à la dernière maison de la rue, afin d'éviter l'étalement linéaire
7. Classement en A de bâtiments agricoles « ICPE »



7. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

7.1. CONSOMMATION FONCIERE

L'urbanisation projetée sur le territoire de la CCVA conduit à une consommation foncière d'espaces situés en milieux urbains, naturels et agricoles. L'objectif du PLUi est d'encadrer cette urbanisation tant quantitativement que qualitativement.

Ainsi, les opérations de construction prévues par le PLUi engendreront une consommation foncière de près d'environ 136 hectares, dont 24 hectares dédiées à des projets d'habitat et 114 hectares portant sur une vocation économique (dont 12 ha pour le projet photovoltaïque au sol).

	Documents d'urbanisme communaux						PLUi				
	Total zones AU (en ha)	1AU (en ha)	2AU (en ha)	% des zones AU de la CCVA	Superficies destinées principalement à l'habitation (en ha)	Déjà consommé à vocation d'habitations (en ha)	Total zones AU (en ha)	1AU (en ha)	2AU (en ha)	% des zones AU du PLUi	Superficies destinées à du logement (ha)
Amboise	89,20	37,91	51,29	**24,53%**	29,41	14,00	38,45	38,45	0,00	**28,19%**	11,37
Nazelles-Négron	14,10	6,80	7,30	**3,88%**	13,10	0,00	2,49	2,49	0,00	**1,83%**	2,49
Pocé-sur-Cisse	36,50	3,80	32,70	**10,04%**	29,30	1,50	5,67	5,67	0,00	**4,16%**	5,67
Cangey	21,00	21,00	0,00	**5,78%**	2,82	0,00	1,47	1,47	0,00	**1,08%**	1,47
Limeray	1,00	0,80	0,20	**0,28%**	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Chargé	56,61	46,13	10,48	**15,57%**	0,00	0,00	56,60	33,20	23,40	**41,50%**	0,00
Lussault-sur-Loire	34,30	28,90	5,40	**9,43%**	9,40	1,60	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Montreuil-en-Touraine	5,70	0,00	5,70	**1,57%**	4,60	0,00	1,61	1,61	0,00	**1,18%**	1,61
Mosnes	13,50	8,50	5,00	**3,71%**	13,50	0,30	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Neuillé-le-Lierre	5,70	1,50	4,20	**1,57%**	5,70	0,00	1,42	1,42	0,00	**1,04%**	1,42
Noizay	2,60	2,60	0,00	**0,72%**	2,60	0,50	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Saint-Ouen-les-Vignes	24,10	14,00	10,10	**6,63%**	10,10	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
Saint-Règle	47,42	10,91	36,51	**13,04%**	2,44	2,44	28,67	8,10	20,57	**21,02%**	0,00
Souvigny-de-Touraine	11,90	11,90	0,00	**3,27%**	11,90	2,30	0,00	0,00	0,00	**0,00%**	0,00
TOTAL	**363,63**	**194,75**	**168,88**	**100%**	**135,87**	**22,64**	**136,38**	**92,41**	**43,97**	**100%**	**24,03**

Le PLUi aura permis de restituer 204,61 ha au milieu agricole, naturel et forestier :

= surfaces cumulées dans les PLU existants - surfaces déjà consommées - surfaces prévues au PLUi
= 363,63 - 22,64 - 136,38
= 204,61 ha

Une production importante d'opérations est prévue à l'intérieur des tissus bâtis. Ainsi, sur le volet démographique et résidentiel, le projet a été construit de manière à mobiliser essentiellement le foncier en extension que lorsque le potentiel dans les tissus déjà bâtis n'était pas suffisant pour atteindre les objectifs fixés.

Sur les 1226 logements envisagés, 804 pourront être réalisés à l'intérieur des tissus urbanisés : mobilisation de dents creuses, de friches ou de terrains sous-utilisés. Au final, 422 logements seront réalisés en extension du tissu urbain, soit 34,42% du total des logements.

La maîtrise de la consommation foncière dans le cadre du PLUi passe également par un encadrement de la densité des constructions : pour chaque projet d'ensemble, les OAP fixent un nombre minimum de logements à réaliser.

L'incidence du PLUi sur cette thématique est positive.

7.2. BIODIVERSITE

Dans le cadre du volet écologique de l'évaluation environnementale, les qualités écologiques des sites ciblés pour accueillir des projets de développement ont été étudiées.

La grande majorité des projets ne présente pas de menaces pour la biodiversité. Cinq sites sont localisés sur des trames vertes. L'urbanisation de deux d'entre eux risque de fragiliser des corridors intra-urbains. A Limeray ou à Saint-Ouen-les-Vignes, une mesure de réduction a été mise en place par le biais du maintien d'une trame boisée qui assurera la continuité écologique.

Pour réduire l'impact du projet sur l'environnement, il a principalement été procédé à des mesures d'évitement.

Premièrement, les sites de développement choisis se trouvent en dehors des divers zonages écologiques présents sur le territoire.

Ensuite, lorsque des éléments intéressants pour la biodiversité ont été repérés sur les sites, et qu'il a semblé possible de développer un projet sans y porter atteinte, les OAP imposent la conservation de ces éléments (haies, boisements, talus).

Lorsqu'un projet est entré en conflit avec la présence d'une espèce faunistique (grenouille verte à Neuillé-le-Lierre), il a été procédé à une mesure de compensation. Un nouvel habitat a été projeté à l'intérieur du périmètre du projet.

Enfin, un coefficient de biotope est imposé dans 8 OAP :

- un coefficient de biotope de 0,35 s'applique aux 2 OAP du parc d'activités de la Boitardière,
- un coefficient de biotope de 0,5 s'applique à 6 OAP en extension à l'urbanisation à vocation d'habitat.

L'incidence du PLUi sur cette thématique est positive.

7.3. RISQUES ET TOPOGRAPHIE

Concernant les risques technologiques, seules les communes d'Amboise et de Saint-Règle sont comprises dans le **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** autour de l'établissement Arch Water, approuvé par arrêté préfectoral le 12/06/2013 pour stockage de produits dangereux.

Concernant les risques d'inondation, une partie importante du territoire de la CCVA est compris dans le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Val de Cisse**. Au total, **3 secteurs faisant l'objet d'OAP se situent dans le périmètre du PPRI, ils sont compris aux seins de zones constructibles accompagnées de prescriptions particulières**.

7.3.1. MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION, COMPENSATION

Concernant la topographie, de nombreuses opérations sont localisées sur des terrains présentant des déclivités importantes. De nombreuses OAP prévoient l'aménagement d'équipements des eaux pluviales afin de :

- d'assurer une gestion efficace des eaux de pluie sur le terrain d'assiette ;
- de limiter le ruissellement des eaux de surface et le risque d'inondation associé ;
- de limiter le risque de pollution des eaux de pluie par ruissellement.

Au total, **11 secteurs faisant l'objet d'OAP comprennent des mesures d'aménagement spécifiques** telles qu'un maintien des talus ou la création d'équipements de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements envisagés sur le territoire de la Communauté de Communes du Val d'Amboise conduisent à réduire les risques d'inondation induits par l'urbanisation. Des mesures spécifiques ont été envisagées sur les terrains présentant des conditions topographiques à risque.

L'incidence du PLUi sur cette thématique est positive.

7.4. PAYSAGES, PATRIMOINES ET FORMES URBAINES

L'impact des opérations d'aménagement (OAP) sur le paysage a été traité au cas par cas afin de réduire les incidences négatives de l'urbanisation.

Dans de nombreux cas, les sites de projets se trouvent à l'interface de milieux urbains et/ou agricoles, des mesures d'accompagnement ont alors systématiquement été mises en place pour assurer les transitions visuelles. Ce sont principalement des traitements paysagers prévus en bordure d'emprises qui permettront de répondre à ces fonctions. 2 opérations se trouvent particulièrement exposées, le site de la Vovellerie à Pocé-sur-Cisse ainsi que l'OAP du plateau à Nazelles-Négron. Ces opérations se justifient au regard du manque de disponibilité foncière des communes sur des sites plus urbains.

Concernant les périmètres de protection du patrimoine, aucune OAP n'est localisée au sein du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) d'Amboise alors que **5 d'entre elles se trouvent dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** d'Amboise. **10 opérations se trouvent dans le périmètre des monuments historiques**, à cet effet des mesures spécifiques sont prises dans les OAP afin de respecter les formes urbaines traditionnelles.

Concernant les formes urbaines, les règles d'aménagement inscrites dans les OAP visent à favoriser la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement. Cela implique de mobiliser aussi bien des mesures liées au sens du faîtage, qu'à l'implantation des pignons sur les voies publiques, mais ce sont aussi des règles de recul ou d'alignement qui sont parfois imposées.

L'incidence du PLUi sur cette thématique est modérée dans la mesure où les principaux enjeux sont d'ores et déjà encadrés par des outils adaptés (AVAP, PSMV, PPM, Monuments Historiques).

7.5. RESEAUX ET DEFENSE INCENDIE

Le projet de PLUi a été construit de manière à prendre en compte, dans le choix des sites qui accueilleraient des OAP, la facilité ou au contraire la difficulté de se connecter aux réseaux existants.

Les sites retenus sont tous reliés ou proches des réseaux existants. Seules l'OAP de Cangey présente des contraintes en termes de raccordement à la station d'épuration. Des mesures seront à envisager.

L'incidence du PLUi sur cette thématique est positive dans la mesure où la majeure partie des zones à urbaniser n'entrainent pas d'investissement majeur pour les communes dont les maires sont responsables sur leur territoire.

7.6. ACCESSIBILITE, DESSERTE ET PROXIMITE DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

Le projet de PLUi a été construit dans une logique de renforcement des polarités définies par le PADD. **Ainsi, la logique globale du projet est celle d'une proximité entre les développements à venir et les centres d'emplois, commerces et d'équipements.**

Ensuite, dans le choix des sites devant accueillir des projets d'ensemble, la proximité des équipements scolaires, des commerces et services de centre-ville ou de centre-bourg, des transports en commun a été recherchée. De nombreux sites se trouvent en centre-bourg ou relativement proches de plusieurs de ces éléments.

Pour les sites à vocation économique, la logique du projet est également de renforcer les polarités existantes, et ainsi de mettre en œuvre un développement économique concentré plutôt que dispersé. Le PLUi s'inscrit d'ailleurs dans le cadre fixé par le SCOT.

Plus localement, les projections des OAP portent, autant que possible, sur des mesures de desserte automobile en profondeur des sites afin de favoriser une densification au cœur des opérations. Elles sont fréquemment complétées par des cheminements piétons visant à intégrer les nouvelles constructions à leur environnement proche.

L'urbanisation encadrée par le PLUi répond pleinement aux enjeux définis dans le projet politique du territoire.

7.7. AGRICULTURE

L'impact du projet de PLUi sur l'agriculture a été maîtrisé principalement par des mesures d'évitement :

- Choix de sites de développement qui ne recoupent pas les périmètres de réciprocité des élevages,
- Limitation au maximum des extensions en produisant un maximum de logements dans les tissus urbains (voir impacts sur la consommation foncière). Si le comblement de certaines dents creuses entrainera la consommation de terres agricoles, les parcelles de petites surfaces insérées dans les tissus urbains ne sont pas en général celles qui présentent le plus d'intérêt pour les exploitations,

- Pour les OAP, choix dans la mesure du possible de sites qui présentent peu d'intérêt pour l'agriculture : renouvellement urbain et cœur d'îlots (voir impacts sur la consommation foncière).

Au final, les impacts sur l'agriculture n'ont pas toujours pu être évités. Toutes les emprises des OAP en extension de l'urbanisation existantes sont impactées puisqu'elles occupent toutes des fonctions agricoles (en culture ou en prairie). **Au global, ce sont donc près de 136 hectares de terres à vocation agricole ou naturels (bien souvent des pâtures sans baux d'exploitation ou déclaration de production) qui seront consommés.**

L'incidence du PLUi sur cette thématique peut paraitre forte mais constitue un point fort dans la mesure où le PLUi permet de restituer plus de 200 ha de terres vis-à-vis des PLU communaux existants.

8. INDICATEURS D'EVALUATION

Les tableaux suivants présentent, pour chaque orientation du PADD, les indicateurs qui peuvent être suivis pour vérifier la mise en œuvre du projet :

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 1 : Valoriser le paysage remarquable ligerien	Conserver les perspectives paysagères remarquables	Qualité des paysages sur le territoire	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans
	Protéger les espaces viticoles identitaires du territoire	Surfaces comprises dans les périmètres AOC	Communauté de Communes	Surfaces AOC	Tous les 5 ans
	Maintenir les coupures d'urbanisation	Nombre de coupures d'urbanisation	Communauté de Communes	Nombre de coupures	Tous les 3 ans
	Préserver de toute urbanisation les côteaux des bords de Loire et de l'Amasse	Qualité des paysages sur les côteaux	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Encadrer les destinations autorisées dans l'environnement immédiat des troglodytes	Nombre de projets d'aménagement des troglodytes	Communauté de Communes	Nombre de projets	Tous les 3 ans
	Poursuivre la valorisation des bords de cours d'eau (Amasse, Ramberge, Cisse)	Qualité des paysages au bord des cours d'eau	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Veiller à l'intégration du bâti agricole	Qualité des constructions agricoles	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 2 : Une planification territoriale liee a la transition énergétique	Intervenir sur la modération, la destination et la réservation du foncier	Surfaces artificialisées dans les milieux sensibles	Communauté de Communes	Surfaces artificialisées	Tous les 3 ans
	Projeter une performance énergétique et environnementale dans les opérations d'aménagement	Conception bioclimatique des opérations neuves	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Adopter des solutions de mobilité durables	Eléments limitant le recours à l'automobile	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Faire de la Boitardière un parc d'activités à énergie positive	Conception bioclimatique des aménagements	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Affirmer la place du végétal et l'imperméabilisation limitée des sols pour lutter contre le réchauffement climatique	Coefficient de biotope	Communauté de Communes	Surfaces éco-aménagées	Tous les 3 ans
	Soutenir le potentiel de production d'énergies durables respectueuses de l'environnement sensible du val d'Amboise	Nombre d'éléments de production d'énergie renouvelable réalisés	Communauté de Communes	Nombre d'éléments	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 3 : Concilier le patrimoine bâti et les formes urbaines avec l'evolution des modes de vie	Permettre le changement de destination du bâti remarquable en zone naturelle et agricole	Nombre de changements de destination réalisés	Communauté de Communes	Nombre d'opérations	Tous les 3 ans
	Concilier l'identité patrimoniale du bâti ancien et sa performance énergétique	Nombre de chantiers d'isolation énergétique réalisés sur le bâti ancien	Communauté de Communes	Nombre de chantiers	Tous les 3 ans
	Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux	Qualité des aménagements et des paysages en entrées de ville	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Protéger les bâtisses et leurs parcs boises de la pression foncière immobilière	Nombre de propriétés remarquables détruites ou densifiées	Communauté de Communes	Nombre de propriétés	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 4 : Affrirmer le quartier de la gare d'Amboise comme pôle de vie	Favoriser la mixite fonctionnelle	Variété des fonctionnalités implantées (habitat, service, commerces, ...)	Communauté de Communes	Nombre de fonctions	Tous les 3 ans
	Requalifier le secteur de la gare par l'effacement des friches et espaces délaissés	Qualité des aménagements	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Asseoir un pôle d'équipements publics	Nombre d'équipements publics	Communauté de Communes	Nombre d'équipements	Tous les 3 ans
	Concilier le développement du pole gare et la gestion du risque d'inondations	Mise en place de mesures spécifiques pour faire face au risque inondation	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Faciliter une mutualisation du stationnement	Capacité de l'offre de stationnement	Communauté de Communes	Nombre de stationnements	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 5 : Soutenir le développement de l'économie touristique	Favoriser l'offre en hôtellerie	Nombre de chambres d'hôtel	Office du tourisme	Nombre de chambres	Tous les 3 ans
	Permettre les aménagements du site du Verdeau à Charge, du camping de Mosnes, de Limeray ou d'Amboise	Qualité des aménagements	Office du tourisme	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Créer un site dédié au développement de loisirs autour de l'Aquarium de Touraine	Réalisation d'équipements de loisirs	Office du tourisme	Nombre d'équipements	Tous les 3 ans
	Permettre le développement du camping de Cangey Garenne Saint Thomas	Réalisation des projets d'agrandissement du camping	Office du tourisme	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Soutenir l'implantation de loisirs touristiques respectueux de l'environnement	Nombre d'activités touristiques nouvellement créées	Office du tourisme	Nombre d'activités	Tous les 3 ans
	Encadrer l'émergence des centres équestres dans les zones agricoles	Nombre de centres équestres en zone agricole	Office du tourisme	Nombre de centres équestres	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 6 : Affrirmer l'attractivité des zones d'activités communautaires	Phaser l'ouverture à urbanisation de la ZAC de la Boitardière	Date d'ouverture à l'urbanisation des différentes phases	Communauté de Communes	Dates	Tous les 5 ans
	Qualifier les espaces vus et partages de la zone de la Boitardière	Qualité des aménagements du parc d'activités	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Conforter les autres zones d'activités existantes (Sables-Saint-Maurice, Poujeaux, Prieure, Mosnes)	Nombre d'entreprises installées dans les zones d'activités	Communauté de Communes	Nombre d'entreprises	Tous les 3 ans
	Favoriser les liaisons interquartiers sécurisées	Réalisations de cheminements doux	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 7 : Favoriser la croissance de l'économie locale	Permettre la diversification et l'installation de sites de production agricole	Nombre de nouvelles installations agricoles	Chambre d'agriculture	Nombre de nouvelles installations	Tous les 3 ans
	Affirmer la vocation agricole de certaines réserves foncières existantes	Surface des terres agricoles exploitées	Chambre d'agriculture	Surfaces exploitées	Tous les 3 ans
	Soutenir les projets de maraichage	Nombre de nouvelles exploitations en maraîchage	Chambre d'agriculture	Nombre d'exploitations	Tous les 3 ans
	Préserver les aires d'appellation d'origine protégée	Surfaces urbanisées au sein de périmètres AOC	INAO	Surfaces urbanisées	Tous les 3 ans
	Favoriser la production d'énergies renouvelables respectueuse des milieux agricoles et naturels	Réalisation d'unités de méthanisation et d'installations photovoltaïques	Communauté de Communes	Nombre d'équipements	Tous les 3 ans
	Faciliter les possibilités de transmission des exploitations agricoles	Nombre de transmission d'exploitations	Chambre d'agriculture	Nombre de transmissions	Tous les 3 ans
	Permettre l'évolution des entreprises existantes	Nombre de nouveaux bâtiments agricoles	Chambre d'agriculture	Nombre de bâtiments	Tous les 3 ans
	Autoriser les activités artisanales dans les bourgs et hameaux densifiables	Nombre d'installations de nouveaux artisans dans les espaces bâtis	Communauté de Communes	Nombre d'artisans	Tous les 3 ans
	Affirmer les boisements dans le cadre de vie et l'économie locale	Qualité et variété des boisements	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 8 : Soutenir une production de 1320 logements à l'horizon 2030	Affirmer le rôle de la centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines	Nombre de nouveaux logements créés à Amboise et dans ses continuités	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Projeter des relais de croissance à Nazelles-negron, Poce-sur-cisse, Cangey et Limeray	Nombre de nouveaux logements dans les pôles relais	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Conforter les villages relais des centres-bourgs contraints	Nombre de nouveaux logements dans les villages relais	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Projeter une évolution de population adaptée aux dynamiques observées	Nombre de nouveaux habitants	Communauté de Communes	Nombre d'habitants	Tous les 3 ans
	Accueillir les nouvelles populations au sein de secteurs sécurisés et durables	Réalisation d'équipements de prévention face au risque d'inondation	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Soutenir la production de logements à proximité des pôles d'emplois majeurs	Réalisation des zones de projet à proximité des pôles d'emploi	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	En continu
	Atteindre plus de 66% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants	Nombre de logements réalisés en densification	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Valoriser les services de santé dans l'attractivité résidentielle	Réalisation d'hébergements adaptés aux problématiques des seniors	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Tisser des liens de proximité et d'accessibilité entre les équipements scolaires et les nouveaux secteurs habités	Facilité d'accès des nouvelles opérations aux équipements scolaires	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Améliorer la fonctionnalité et l'unité des formes urbaines existantes des communes rurales	Qualité d'intégration des nouvelles constructions	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 9 : Répondre aux besoins qualitatifs en matière d'habitat	Produire de petits logements au sein du pôle majeur et des pôles relais	Nombre de T1, T2, T3 produits sur le territoire	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Améliorer l'offre en logements pour les personnes agees	Nombre de logements destinés aux personnes âgées	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Projeter l'accueil d'une aire de grand passage pour les gens du voyage	Création d'une aire de grand passage pour les gens du voyage	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	En continu
	Proposer un secteur pour un habitat alternatif	Réalisation des aménagements destinés à accueillir des habitats alternatifs	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	En continu
	Favoriser la production d'énergies renouvelables	Nombre de nouvelles constructions équipées de moyens de production d'énergies vertes	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 10 : Améliorer la mobilité des usagers du territoire	Faciliter les mobilités douces et les transports en commun	Nombre d'actions réalisées en faveur des mobilités douces	Communauté de Communes	Nombre d'actions	Tous les 5 ans
	Créer des parkings relais sur le pôle gare et dans les zones d'activités	Nombre de places créées dans les nouveaux parkings relais	Communauté de Communes	Nombre de places	Tous les 5 ans
	Améliorer l'offre en stationnements aux abords des équipements structurants	Nombre de places créées au bord de la gare d'Amboise, de l'hôpital Robert Debré et des principaux sites touristiques	Communauté de Communes	Nombre de places	Tous les 5 ans
	Créer un maillage de liaisons douces connectant la Loire a vélo et les lieux de vie	Nombre de connexions réalisées entre la Loire à Vélo et les itinéraires piéton.	Communauté de Communes	Nombre de connexions	Tous les 5 ans
	Permettre des boucles piétonnes en zone naturelle et agricole	Réalisation de chemins piétonniers en zones naturelle et agricole	Communauté de Communes	Nombre d'équipements	Tous les 5 ans
	Créer des liaisons piétonnes sécurisées dans les espaces habités	Réalisation d'équipements destinés à faciliter la circulation des piétons	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans
	Permettre un accès sécurise aux zones d'activités	Mise en place de mesures de sécurité	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans
	Encadrer le stationnement des camping-cars aux abords de la Loire	Mise en place de règles de stationnement des camping-cars	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 10 : Améliorer la mobilité des usagers du territoire	Faciliter les mobilités douces et les transports en commun	Nombre d'actions réalisées en faveur des mobilités douces	Communauté de Communes	Nombre d'actions	Tous les 5 ans
	Créer des parkings relais sur le pôle gare et dans les zones d'activités	Nombre de places créées dans les nouveaux parkings relais	Communauté de Communes	Nombre de places	Tous les 5 ans
	Améliorer l'offre en stationnements aux abords des équipements structurants	Nombre de places créées au bord de la gare d'Amboise, de l'hôpital Robert Debré et des principaux sites touristiques	Communauté de Communes	Nombre de places	Tous les 5 ans
	Créer un maillage de liaisons douces connectant la Loire a vélo et les lieux de vie	Nombre de connexions réalisées entre la Loire à Vélo et les itinéraires piéton.	Communauté de Communes	Nombre de connexions	Tous les 5 ans
	Permettre des boucles piétonnes en zone naturelle et agricole	Réalisation de chemins piétonniers en zones naturelle et agricole	Communauté de Communes	Nombre d'équipements	Tous les 5 ans
	Créer des liaisons piétonnes sécurisées dans les espaces habités	Réalisation d'équipements destinés à faciliter la circulation des piétons	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans
	Permettre un accès sécurise aux zones d'activités	Mise en place de mesures de sécurité	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans
	Encadrer le stationnement des camping-cars aux abords de la Loire	Mise en place de règles de stationnement des camping-cars	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 5 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 11 : Maîtriser l'étalement urbain et la densification des hameaux	Densifier les extensions urbaines a vocation principale d'habitat	Densité brutes des nouvelles opérations d'habitat	Communauté de Communes	Densité	Tous les 3 ans
	Consolider les hameaux denses ou composes a minima de 30 logements et d'un noyau historique	Nombre de logements construits dans les hameaux retenus	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Intégrer les enjeux du relief dans les opportunités de densification	Nombre de logements construits sur des terrains à fortes contraintes	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	Tous les 3 ans
	Stopper la densification de lieux-dits desservis par des voies étroites et sinueuses	Nombre de logements construits sur des axes non sécurisés	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans
	Prendre en compte la capacité des réseaux	Nombre de logements construits en dehors des réseaux de sécurité incendie	Communauté de Communes	Nombre de logements	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 12 : Protéger les biens et les personnes situées en zone vulnerable	Intégrer les prescriptions règlementaires du PPRi Val de Cisse	Nombre de projets réalisés en zone inondable	Communauté de Communes	Nombre de projets	Tous les 5 ans
	Prendre en compte les zones de dissipation de l'énergie prélude du futur PPRI	Nombre de projets réalisés en zone de dissipation de l'énergie	Communauté de Communes	Nombre de projets	Tous les 5 ans
	Limiter l'exposition aux risques feux de forets	Nombre de constructions réalisées dans des espaces boisés	Communauté de Communes	Nombre de constructions	Tous les 5 ans
	Encadrer l'artificialisation des secteurs sensibles aux mouvements de terrain et retrait et gonflements d'argiles	Nombre de diagnostic de stabilité de terrains réalisés	Communauté de Communes	Nombre de diagnostics	Tous les 5 ans
	Limiter l'insécurité routière par des accès collectifs	Nombre de constructions réalisées dans une bande 50 m de part et d'autre des axes RD 31, 751 et 952	Communauté de Communes	Nombre de constructions	Tous les 5 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 13 : Pérenniser la richesse de la biodiversité locale et la ressource en eau	Préserver les réservoirs de biodiversité et les restaurer	Nombre de restaurations des réservoirs de biodiversité effectuées	Communauté de Communes	Nombre de restaurations	Tous les 5 ans
	Préserver les zones humides et les restaurer	Nombre de zones humides	Communauté de Communes	Nombre de zones humides	Tous les 5 ans
	Améliorer la ressource en eau potable	Nombre de mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les effets de l'urbanisation sur les zones humides	Communauté de Communes	Nombre de mesures	Tous les 5 ans
	Répondre aux besoins d'alimentation en eau potable	Nombre de captages d'eau potable réhabilités	Communauté de Communes	Nombre de réhabilitations	Tous les 3 ans
	Gérer les eaux pluviales sans impacter le milieu récepteur	Nombre d'inondations recensées consécutivement à l'urbanisation	Communauté de Communes	Nombre d'inondations par ruissellement des eaux pluviales	Tous les 3 ans
	Améliorer le rejet des eaux usées dans le milieu naturel	Nombre d'anomalies dans les stations d'épuration	Communauté de Communes	Nombre d'anomalies	Tous les 3 ans
	Maitriser l'urbanisation et l'usage des sols au sein des périmètres de protection de captage	Nombre de constructions implantées dans les périmètres de captage	Communauté de Communes	Nombre de constructions	Tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 14 : Répondre aux besoins de nouveaux équipements	Projeter une nouvelle déchetterie communautaire dans la zone industrielle des poujeaux	Réalisation d'une déchetterie communautaire	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	En continu
	Soutenir le déploiement des communications numériques	Linéaires de réseau en très haut débit	Communauté de Communes	Mètres linéaires	Tous les 5 ans
	Cibler les réserves foncières stratégiques pour les équipements publics	Nombre d'équipements publics construits	Communauté de Communes	Nombre d'équipements	Tous les 3 ans
	Accueillir un bâtiment d'activités culturelles et artistiques à Amboise	Construction d'un équipement culturel	Communauté de Communes	Appréciation qualitative	En continu

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
Orientation 15 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels	Consommation foncière en extension dédiée à l'habitat: 30 hectares maximum	Surfaces consommées par de l'urbanisation en extension dédiée à de l'habitat	Communauté de Communes	Hectares	Tous les 3 ans
	Consommation foncière de 68 hectares pour la ZAC de la Boitardière	Surfaces consommées pour l'extension du parc d'activités de la Boitardière	Communauté de Communes	Hectares	Tous les 3 ans