

Communauté de Communes du

VAL D'AMBOISE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 13/02/2020 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Nazelles-Négron,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 04/07/2019
APPROUVÉ LE : 13/02/2020



Dossier n°16053705

réalisé par



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



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
PREAMBULE.....	4
ORIENTATION 1. VALORISER LE PAYSAGE REMARQUABLE LIGERIEEN	8
OBJECTIF 1. CONSERVER LES PERSPECTIVES PAYSAGERES REMARQUABLES.....	8
OBJECTIF 2. PROTEGER LES ESPACES VITICOLES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE	8
OBJECTIF 3. MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION	8
OBJECTIF 4. PRESERVER DE TOUTE URBANISATION LES COTEAUX DES BORDS DE LOIRE ET DE L'AMASSE	8
OBJECTIF 5. ENCADRER LES DESTINATIONS AUTORISEES DANS L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DES TROGLODYTES.....	9
OBJECTIF 6. POURSUIVRE LA VALORISATION DES BORDS DE COURS D'EAU (AMASSE, RAMBERGE, CISSE)	9
OBJECTIF 7. VEILLER A L'INTEGRATION DU BATI AGRICOLE	9
ORIENTATION 2. UNE PLANIFICATION TERRITORIALE LIEE A LA TRANSITION ENERGETIQUE	10
OBJECTIF 1. INTERVENIR SUR LA MODERATION, LA DESTINATION ET LA RESERVATION DU FONCIER.....	10
OBJECTIF 2. PROJETER UNE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.....	10
OBJECTIF 3. ADOPTER DES SOLUTIONS DE MOBILITE DURABLES	10
OBJECTIF 4. FAIRE DE LA BOITARDIERE UN PARC D'ACTIVITES A ENERGIE POSITIVE	11
OBJECTIF 5. AFFIRMER LA PLACE DU VEGETAL ET L'IMPERMEABILISATION LIMITEE DES SOLS POUR LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	11
OBJECTIF 6. SOUTENIR LE POTENTIEL DE PRODUCTION D'ENERGIES DURABLES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT SENSIBLE DU VAL D'AMBOISE.....	11
ORIENTATION 3. CONCILIER LE PATRIMOINE BATI ET LES FORMES URBAINES AVEC L'EVOLUTION DES MODES DE VIE.....	13
OBJECTIF 1. PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU BATI REMARQUABLE EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE	13
OBJECTIF 2. CONCILIER L'IDENTITE PATRIMONIALE DU BATI ANCIEN ET SA PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	13
OBJECTIF 3. RAISONNER LA DENSIFICATION DU BATI AUX ENTREES DE VILLE/BOURGS ET DANS LES HAMEAUX.....	14
OBJECTIF 4. PROTEGER LES BATISSES ET LEURS PARCS BOISES DE LA PRESSION FONCIERE IMMOBILIERE	14
ORIENTATION 4. AFFIRMER LE QUARTIER DE LA GARE D'AMBOISE COMME POLE DE VIE	15
OBJECTIF 1. FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE	15
OBJECTIF 2. REQUALIFIER LE SECTEUR DE LA GARE PAR L'EFFACEMENT DES FRICHES ET ESPACES DELAISSES.....	15
OBJECTIF 3. ASSEOIR UN POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	15
OBJECTIF 4. CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DU POLE GARE ET LA GESTION DU RISQUE D'INONDATIONS	15
OBJECTIF 5. FACILITER UNE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT	16
SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE	17
ORIENTATION 5.....	17
OBJECTIF 1. FAVORISER L'OFFRE EN HOTELLERIE	17
OBJECTIF 2. PERMETTRE LES AMENAGEMENTS DU SITE DU VERDEAU A CHARGE, DU CAMPING DE MOSNES, DE LIMERAY OU D'AMBOISE.	17
OBJECTIF 3. CREER UN SITE DEDIE AU DEVELOPPEMENT DE LOISIRS AUTOUR DE L'AQUARIUM DE TOURAINE	17
OBJECTIF 4. SOUTENIR L'IMPLANTATION DE LOISIRS TOURISTIQUES RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	18
OBJECTIF 5. ENCADRER L'EMERGENCE DES CENTRES EQUESTRES DANS LES ZONES AGRICOLES.....	18
ORIENTATION 6. AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DES ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES	19
OBJECTIF 1. PHASER L'OUVREMENT A URBANISATION DE LA ZAC DE LA BOITARDIERE	19
OBJECTIF 2. QUALIFIER LES ESPACES VUS ET PARTAGES DE LA ZONE DE LA BOITARDIERE	19
OBJECTIF 3. CONFORTER LES AUTRES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES (SABLES-SAINT-AURICE, POUEAUX, PRIEURE, MOSNES)	20
OBJECTIF 4. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS SECURISEES.....	20
ORIENTATION 7. FAVORISER LA CROISSANCE DE L'ECONOMIE LOCALE	21
OBJECTIF 1. PERMETTRE LA DIVERSIFICATION ET L'INSTALLATION DE SITES DE PRODUCTION AGRICOLE.....	21
OBJECTIF 2. AFFIRMER LA VOCATION AGRICOLE DE CERTAINES RESERVES FONCIERES EXISTANTES	21
OBJECTIF 3. SOUTENIR LES PROJETS DE MARAICHAGE.....	21
OBJECTIF 4. PRESERVER LES AIRES D'APPELLATION D'ORIGINE PROTEGEE	22
OBJECTIF 5. FAVORISER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES RESPECTUEUSE DES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS	22

OBJECTIF 6.	FACILITER LES POSSIBILITES DE TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	22
OBJECTIF 7.	PERMETTRE L'EVOLUTION DES ENTREPRISES EXISTANTES.....	22
OBJECTIF 8.	AUTORISER LES ACTIVITES ARTISANALES DANS LES BOURGS ET HAMEAUX DENSIFIABLES	23
OBJECTIF 9.	AFFIRMER LES BOISEMENTS DANS LE CADRE DE VIE ET L'ECONOMIE LOCALE	23
ORIENTATION 8.	SOUTENIR UNE PRODUCTION DE 1320 LOGEMENTS A L'HORIZON 2030.....	24
OBJECTIF 1.	AFFIRMER LE ROLE DE LA CENTRALITE D'AMBOISE ET DE SES CONTINUITES URBAINES	24
OBJECTIF 2.	PROJETER DES RELAIS DE CROISSANCE A NAZELLES-NEGRO, POCE-SUR-CISSE, CANGEY ET LIMERAY.....	25
OBJECTIF 3.	CONFORTE LES VILLAGES RELAIS DES CENTRES-BOURGS CONTRAINTS	25
OBJECTIF 4.	PROJETER UNE EVOLUTION DE POPULATION ADAPTEE AUX DYNAMIQUES OBSERVEES	25
OBJECTIF 5.	ACCUEILLIR LES NOUVELLES POPULATIONS AU SEIN DE SECTEURS SECURISES ET DURABLES	26
OBJECTIF 6.	SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A PROXIMITE DES POLES D'EMPLOIS MAJEURS	27
OBJECTIF 7.	ATTEINDRE PLUS DE 66% DE L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS LES TISSUS URBAINS EXISTANTS	27
OBJECTIF 8.	VALORISER LES SERVICES DE SANTE DANS L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE.....	30
OBJECTIF 9.	TISSER DES LIENS DE PROXIMITE ET D'ACCESSIBILITE ENTRE LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LES NOUVEAUX SECTEURS HABITES.....	30
OBJECTIF 10.	AMELIORER LA FONCTIONNALITE ET L'UNITE DES FORMES URBAINES EXISTANTES DES COMMUNES RURALES.....	30
ORIENTATION 9.	REPENDRE AUX BESOINS QUALITATIFS EN MATIERE D'HABITAT	31
OBJECTIF 1.	PRODUIRE DE PETITS LOGEMENTS AU SEIN DU POLE MAJEUR ET DES POLES RELAIS	31
OBJECTIF 2.	AMELIORER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR LES PERSONNES AGEES	31
OBJECTIF 3.	PROJETER L'ACCUEIL D'UNE AIRE DE GRAND PASSAGE POUR LES GENS DU VOYAGE	31
OBJECTIF 4.	PROPOSER UN SECTEUR POUR UN HABITAT ALTERNATIF.....	32
OBJECTIF 5.	FAVORISER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES	33
ORIENTATION 10.	AMELIORER LA MOBILITE DES USAGERS DU TERRITOIRE	34
OBJECTIF 1.	FACILITER LES MOBILITES DOUCES ET LES TRANSPORTS EN COMMUN	34
OBJECTIF 2.	CREER DES PARKINGS RELAIS SUR LE POLE GARE ET DANS LES ZONES D'ACTIVITES.....	34
OBJECTIF 3.	AMELIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENTS AUX ABORDS DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS	35
OBJECTIF 4.	CREER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES CONNECTANT LA LOIRE A VELO ET LES LIEUX DE VIE	35
OBJECTIF 5.	PERMETTRE DES BOUCLES PIETONNES EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE.....	35
OBJECTIF 6.	CREER DES LIAISONS PIETONNES SECURISEES DANS LES ESPACES HABITES	35
OBJECTIF 7.	PERMETTRE UN ACCES SECURISE AUX ZONES D'ACTIVITES	36
OBJECTIF 8.	ENCADRER LE STATIONNEMENT DES CAMPING-CARS AUX ABORDS DE LA LOIRE.....	36
ORIENTATION 11.	MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES HAMEAUX.....	37
OBJECTIF 1.	DENSIFIER LES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	37
OBJECTIF 2.	CONSOLIDER LES HAMEAUX DENSES OU COMPOSES A MINIMA DE 30 LOGEMENTS ET D'UN NOYAU HISTORIQUE	37
OBJECTIF 3.	INTEGRER LES ENJEUX DU RELIEF DANS LES OPPORTUNITES DE DENSIFICATION	38
OBJECTIF 4.	STOPPER LA DENSIFICATION DE LIEUX-DITS DESSERVIS PAR DES VOIES ETROITES ET SINUEUSES.....	38
OBJECTIF 5.	PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITE DES RESEAUX	38
ORIENTATION 12.	PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES SITUES EN ZONE VULNERABLE.....	39
OBJECTIF 1.	INTEGRER LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DU PPRI VAL DE CISSE.....	39
OBJECTIF 2.	PRENDRE EN COMPTE LES ZONES DE DISSIPATION DE L'ENERGIE PRELUDE DU FUTUR PPRI.....	39
OBJECTIF 3.	LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES FEUX DE FORETS.....	40
OBJECTIF 4.	ENCADRER L'ARTIFICIALISATION DES SECTEURS SENSIBLES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN ET RETRAIT ET GONFLEMENTS D'ARGILES.....	40
OBJECTIF 5.	LIMITER L'INSECURITE ROUTIERE PAR DES ACCES COLLECTIFS	40
ORIENTATION 13.	PERENNISER LA RICHESSE DE LA BIODIVERSITE LOCALE ET LA RESSOURCE EN EAU.....	41
OBJECTIF 1.	PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES RESTAURER	41
OBJECTIF 2.	PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET LES RESTAURER	41
OBJECTIF 3.	AMELIORER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE.....	41
OBJECTIF 4.	REPENDRE AUX BESOINS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	42
OBJECTIF 5.	GERER LES EAUX PLUVIALES SANS IMPACTER LE MILIEU RECEPTEUR	42
OBJECTIF 6.	AMELIORER LE REJET DES EAUX USEES DANS LE MILIEU NATUREL.....	42
OBJECTIF 7.	MAITRISER L'URBANISATION ET L'USAGE DES SOLS AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE.....	42

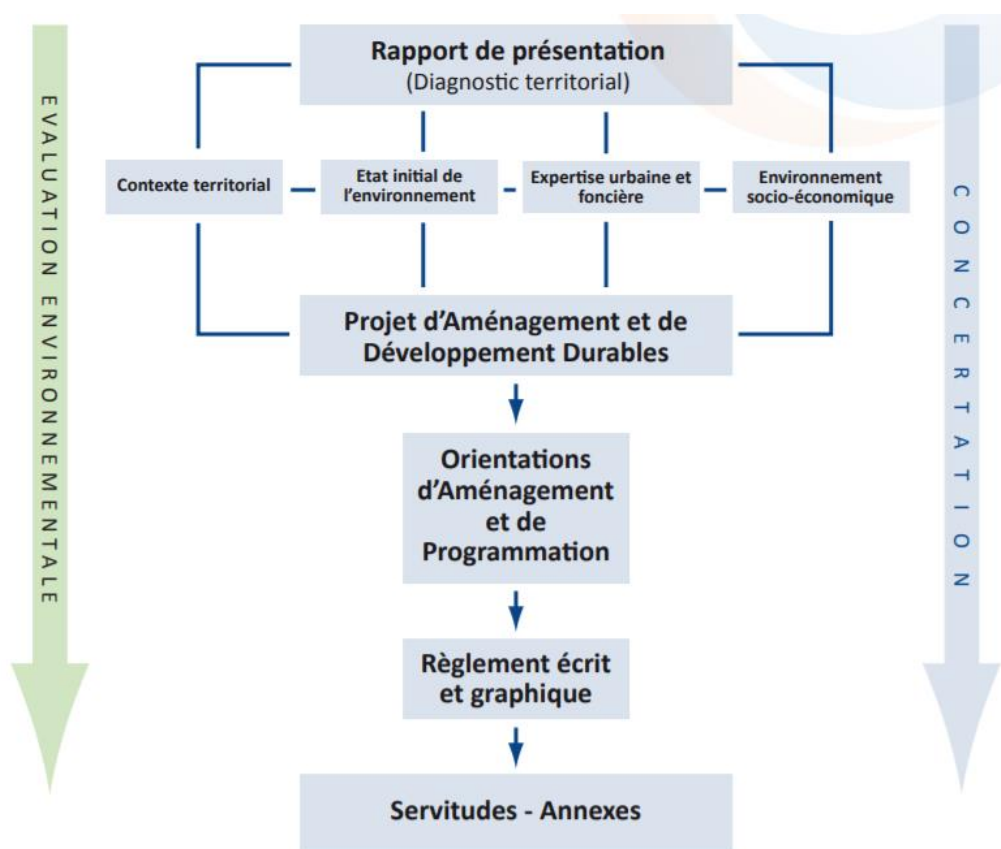
ORIENTATION 14.	REPONDRE AUX BESOINS DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS.....	43
OBJECTIF 1.	PROJETER UNE NOUVELLE DECHETTERIE COMMUNAUTAIRE DANS LA ZONE INDUSTRIELLE DES POUJEUX	43
OBJECTIF 2.	SOUTENIR LE DEPLOIEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	43
OBJECTIF 3.	CIBLER LES RESERVES FONCIERES STRATEGIQUES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS	43
OBJECTIF 4.	ACCUEILLIR UN BATIMENT D'ACTIVITES CULTURELLES ET ARTISTIQUES A AMBOISE	43
ORIENTATION 15.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	44

PREAMBULE

Par délibération en date du **4 Février 2016**, la Communauté de Communes du Val d'Amboise a décidé de prescrire l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi).

Le PADD exprime les objectifs et le projet politique du développement du territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise à l'horizon 2030. C'est un document stratégique qui est la clé de voute du PLU. Il comporte les orientations générales que les élus souhaitent affirmer au fil des ans et qui se traduiront dans le règlement du PLU.

Le plan du PADD est thématique, il comprend **15 orientations** déclinées en objectifs.



Place du PADD dans le PLUi

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

• **Rappel des textes :**

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

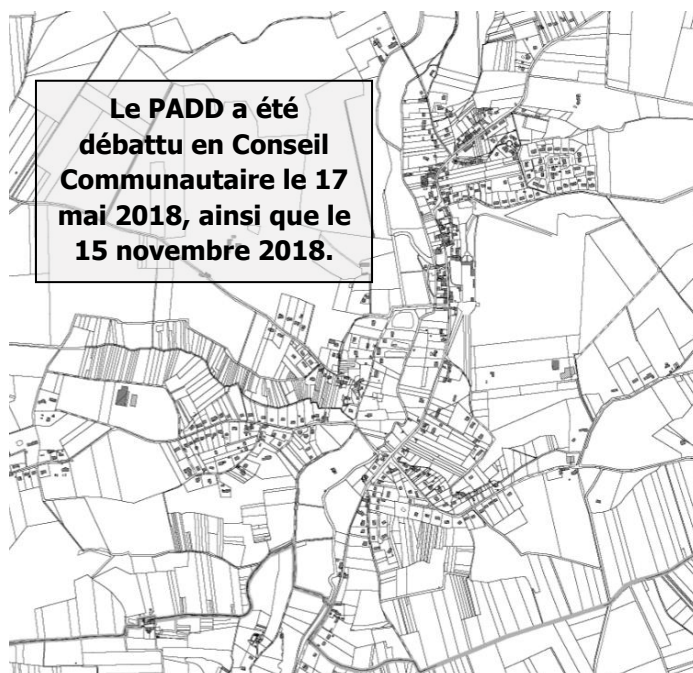
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



Thématiques abordées dans le PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.



ORIENTATION 1. VALORISER LE PAYSAGE REMARQUABLE LIGERIE

Objectif 1. CONSERVER LES PERSPECTIVES PAYSAGERES REMARQUABLES

Le mitage de l'espace observé sur le territoire associé aux dynamiques de relief met en avant des cônes de vue remarquables caractérisant l'identité du territoire et sa fréquentation touristique. Il s'agit ici de conserver ces vues remarquables vers le patrimoine bâti traditionnel ou le patrimoine agricole, viticole, forestier et plus globalement les espaces naturels.

Les élus souhaitent représenter les vues déterminées sous forme de cônes de vues sur le territoire afin de limiter les volumes et hauteurs des constructions potentielles afin qu'elles ne viennent pas troubler la perception sur les éléments patrimoniaux. Il s'agit de pérenniser les vues sur les éléments les plus importants, fragiles et non reproductibles.

Objectif 2. PROTEGER LES ESPACES VITICOLES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

Les AOC Montlouis, Vouvray et Amboise sont retenues comme majeures sur le territoire. Les secteurs concernés et plantés doivent être préservés de tout processus d'urbanisation.

Objectif 3. MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION

Les coupures vertes, ou coupures d'urbanisation ont pour objectif de contenir les développements urbains dans leurs limites. Leur lisibilité doit être clairement perçue.

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.

Objectif 4. PRESERVER DE TOUTE URBANISATION LES COTEAUX DES BORDS DE LOIRE ET DE L'AMASSE

Lorsque le besoin de construire sur les coteaux est une réalité, le choix des sites d'urbanisation doit concilier l'enjeu de la qualité des paysages perçus et le besoin de construire. La gestion paysagère et végétale des franges urbaines est à ce titre une traduction réglementaire indispensable pour compenser l'impact lorsque le projet d'urbanisation ne peut être évité ou réduit.

A Saint-Règle le secteur de la Cote Chaude offre un tissu urbain pavillonnaire desservi par des routes sinueuses inscrites sur des lignes de reliefs marqués. Ce type d'urbanisation est à proscrire ou à éviter par ailleurs pour garantir l'authenticité de certains paysages.

Objectif 5. ENCADRER LES DESTINATIONS AUTORISEES DANS L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DES TROGLODYTES

Pour les habitations troglodytiques, seules les cavités existantes peuvent être aménagées, à condition que dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain, chutes de blocs, effondrements, les constructions ou travaux ne soient pas de nature à aggraver les risques ou à en provoquer de nouveaux. L'identification des secteurs connus doit permettre de réglementer l'usage du sol exploité ou non au-dessus de chaque secteur de troglodytes repéré. Aussi ces secteurs ne pourront voir évoluer de nouveaux projets que si l'existence et la capacité des réseaux le permettent. Chaque secteur visé fait l'objet d'une délimitation spécifique garantissant aussi dans son périmètre immédiat une gestion satisfaisante de la sécurité incendie.

Objectif 6. POURSUIVRE LA VALORISATION DES BORDS DE COURS D'EAU (AMASSE, RAMBERGE, CISSE)

Les bords des cours d'eau doivent être préservés notamment par l'interdiction de la fréquentation des automobiles ou camping-cars pouvant participer à un stationnement désorganisé et dévalorisant des espaces naturels visités.

Support de sentiers pédestres, cyclables ou équestres, ces bords de Loire ou cours d'eau ne peuvent être aménagés qu'avec des aménagements perméables, démontables et adaptés au strict besoin de sensibiliser le plus large public à la valeur et la fragilité du milieu fréquenté.

Objectif 7. VEILLER A L'INTEGRATION DU BATI AGRICOLE

En entrée de village :

Pour minimiser leurs impacts, l'orientation des faîtages des bâtiments agricoles suivra celle des habitations. La dimension des pignons et la couleur des façades s'harmoniseront avec le bâti existant. Une recherche de qualité architecturale et un traitement paysager des abords des bâtiments seront nécessaires pour rendre accueillantes les entrées de village et de l'exploitation.

Sur des paysages plus ouverts :

Les implantations à mi-pente en suivant les courbes de niveau sont à rechercher. L'implantation de bâtiments en ligne de crête est à éviter. La qualité architecturale du bâtiment est essentielle pour assurer son intégration au paysage.

La réalisation de plantations composées d'essences locales doit participer à l'objectif de « raccrocher » les nouvelles constructions au bâti ancien ou à son environnement d'origine naturel et de recréer un site harmonieux et agréable à vivre. Il paraît nécessaire de délimiter la zone bâtie des parcelles avoisinantes cultivées avec une haie champêtre dense.

ORIENTATION 2. UNE PLANIFICATION TERRITORIALE LIEE A LA TRANSITION ENERGETIQUE

Objectif 1. INTERVENIR SUR LA MODERATION, LA DESTINATION ET LA RESERVATION DU FONCIER

Compte tenu de la pression touristique observée (à des fréquences variables) liée à un cadre de vie exceptionnel et à des exigences des visiteurs (et autres usagers du territoire) sur la qualité de l'environnement, les élus souhaitent affirmer les outils de protection et de valorisation des sols et des milieux sensibles en limitant les artificialisations des sols. A l'échelle locale cette ambition se traduit par le maintien de plusieurs boisements (ou parcelles cultivées) au cœur du tissu urbain, la valorisation du maillage bocager prioritaire ou la protection des zones humides identifiées.

Objectif 2. PROJETER UNE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les nouvelles opérations de construction renvoient à deux obligations dans le projet politique : celle de garantir l'intégration dans l'existant conduisant à affirmer l'identité locale et notamment architecturale reconnue en Val de Loire et celle d'être exemplaire dans la conception bio-climatique des nouvelles opérations d'aménagement. Ainsi les élus souhaitent :

- Faciliter les possibilités d'orientation des constructions ;
- Conforter la gestion globale des ressources : qualité de l'eau potable ;
- Assurer la qualité des rejets dans les milieux naturels ;
- Dessiner des formes urbaines où l'orientation des espaces de vie doit tenir compte du relief mais aussi des expositions raisonnées cherchant un juste équilibre entre le profit offert par la lumière, l'énergie solaire et la nécessité de travailler les ombres portées, outil de demain pour gérer les pics de températures ;
- Permettre une gestion collective des déchets pour les opérations groupées à partir de 10 logements individuels ;
- Inciter l'usage de consommations d'énergies vertes et l'autonomie énergétique dans la satisfaction des besoins en énergie ;
- Soutenir la mise en œuvre de moyens de lutte contre la précarité énergétique (isolation par exemple).

Objectif 3. ADOPTER DES SOLUTIONS DE MOBILITE DURABLES

La mobilité est un sujet transversal dans la politique de transition énergétique du territoire. La multimodalité du pôle « gare » d'Amboise ajouté aux choix de répartition géographique des croissances de populations entre emplois, habitat, commerces et services sont deux objectifs pour bien appréhender une mobilité durable sur le territoire du Val d'Amboise.

Aussi les choix stratégiques portés sur le stationnement doivent permettre de travailler à la mutualisation des espaces stationnés limitant au global leur emprise et renvoyant ainsi à une limitation des surfaces consommées. Au sein des opérations d'aménagement projetées, la conception des espaces publics va s'appuyer sur des objectifs raisonnés cumulant sécurité des usagers et maîtrise de l'économie générale du projet. Ainsi l'usage des trottoirs ne doit pas être systématique et la réflexion de voie partagée prioritaire aux piétons doit être faite au sein des espaces résidentiels et des équipements liés (commerces, services par exemple). Il convient de prévoir l'intégration systématique de dispositions sécurisant les mobilités des piétons et / des cyclistes dans toute nouvelle opération d'urbanisation.

Objectif 4. FAIRE DE LA BOITARDIERE UN PARC D'ACTIVITES A ENERGIE POSITIVE

Pour les élus du Val d'Amboise il s'agit notamment :

- d'inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés et au développement des énergies renouvelables (géothermie, panneaux photovoltaïques) ;
- de prévoir des pistes cyclables et des liaisons piétonnes sécurisées en lien avec les dessertes de transports existantes ;
- de mutualiser les stationnements et les bornes de recharge pour les véhicules électriques à l'échelle du parc d'activités afin de réduire l'imperméabilisation des sols et les coûts d'investissement ;
- de soutenir la pérennité ou la création d'espaces non perméables avec l'application d'un coefficient de biotope adapté et d'augmenter la représentation des espaces plantés de façon équilibrée sur l'ensemble du parc (notamment par une strate arborescente composée d'essences locales).

Objectif 5. AFFIRMER LA PLACE DU VEGETAL ET L'IMPERMEABILISATION LIMITEE DES SOLS POUR LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Les élus souhaitent fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière visée à travers l'usage d'un coefficient de biotope. Cette ambition peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés.

Cette ambition est retenue dans certains cas :

- nouveaux secteurs d'aménagement en extension de la partie actuellement urbanisée (le coefficient de biotope est présenté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et dans les zones 1AU comprises dans la Partie Actuellement Urbanisée et présentant une surface de projet supérieure à 10 000 m² ;
- les hameaux constructibles (conditions d'application précisées dans le règlement écrit) ;
- les zones d'activités (conditions d'application précisées dans le règlement écrit).

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit donc un coefficient différencié en fonction des typologies de formes urbaines. Cet outil est particulièrement adapté pour répondre à l'objectif de réintroduire la nature en ville dans les tissus urbains denses

Objectif 6. SOUTENIR LE POTENTIEL DE PRODUCTION D'ÉNERGIES DURABLES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT SENSIBLE DU VAL D'AMBOISE

Les élus souhaitent :

- réaliser un cadastre des ENR afin de faciliter leur développement, réaliser des opérations d'ensemble exemplaires ;
- permettre l'installation d'ENR dans les exploitations agricoles ;
- étudier toutes opportunités pour répondre à l'objectif de réduction de notre dépendance aux énergies fossiles ;

- intégrer une réflexion sur la mise en œuvre de production d'énergies durables pour chaque opération d'ensemble présentée sous forme de permis d'aménager (réflexion à l'échelle de l'opération visée et son environnement immédiat).

Les élus souhaitent développer la production « d'énergies propres » (potentiellement l'éolien sur la frange Nord du territoire et plus globalement le photovoltaïque) tout en veillant à ne pas entrer en contradiction avec les enjeux de préservation des paysages et de la biodiversité, pouvant être sensible sur le territoire du Val d'Amboise dans certains secteurs. L'objectif est aussi en parallèle de limiter l'artificialisation des sols.

ORIENTATION 3. CONCILIER LE PATRIMOINE BATI ET LES FORMES URBAINES AVEC L'EVOLUTION DES MODES DE VIE

Objectif 1. PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU BATI REMARQUABLE EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

Afin de favoriser leur conservation et leur restauration, à travers de nouveaux usages, les élus souhaitent favoriser le changement de destination dès lors que le bâti visé est :

- 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 tout accès direct aux RD 951, 952 et 31 pour son seul usage (dans tous les cas le projet est conditionné à l'accord de l'autorité compétente gestionnaire de l'axe visé).

Pour le seul changement de destination (dont le changement entraîne la création d'au moins un logement), il est rendu possible dans les seuls secteurs inondables garantissant une mise en sécurité des biens et des personnes (par exemple à partir du premier étage des constructions situées dans les zones inondables). Dans tous les cas, les secteurs situés en Zone de Dissipation de l'Energie et hors centre urbain ne peuvent permettre ces changements de destination à vocation d'habitation.

Objectif 2. CONCILIER L'IDENTITE PATRIMONIALE DU BATI ANCIEN ET SA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Souvent lié à une origine de construction de plusieurs décennies, le bâti en front de coteaux doit permettre d'être aménagé ou restructuré avec des outils adaptés permettant de tirer profit des ressources énergétiques naturelles (puits de lumière, baies vitrées, ouvertures et modifications de façades).

Aussi ce même type d'implantations anciennes doit avoir la possibilité d'évoluer dans le temps pour mieux garantir l'isolation énergétique des biens. Du fait des difficultés d'allier performances énergétiques et bâtiments anciens, leur isolation par l'extérieur est rendue possible.

Dans les deux cas, ces adaptations des façades ou toitures extérieures doivent être conciliées avec la qualité patrimoniale et architecturale du bien visé.

Le développement du photovoltaïque est à envisager en couverture (toiture, ombrières, parkings, ...).

Objectif 3. RAISONNER LA DENSIFICATION DU BATI AUX ENTREES DE VILLE/BOURGS ET DANS LES HAMEAUX

La gestion de l'interface du milieu agricole ou naturel avec le milieu urbanisé doit être maîtrisée par un espace tampon transitoire où la place du bâti construit mérite d'être limitée. Ainsi concernant les entrées de ville majeures de chaque entité urbaine et au sein des hameaux, les élus souhaitent assurer la pérennité des jardins d'agrément (plantés ou non) permettant d'éviter des ruptures brutales en passant d'un milieu ouvert, naturel, agricole à un espace bâti dense.

Les franges urbaines des zones d'urbanisation future doivent suivre le même raisonnement avec la bonne intégration d'espaces tampons qu'ils soient privés ou publics.

Objectif 4. PROTEGER LES BATISSES ET LEURS PARCS BOISES DE LA PRESSION FONCIERE IMMOBILIERE

Les élus souhaitent garantir la pérennité des propriétés remarquables qu'elles soient comprises au sein d'un tissu urbain dense ou localisées de façon plus isolée. Les capacités de densification ou de mutation des tissus urbains excluent par conséquent ces cas exceptionnels à préserver.

ORIENTATION 4. AFFIRMER LE QUARTIER DE LA GARE D'AMBOISE COMME POLE DE VIE

Objectif 1. FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE

Créer une dynamique vertueuse entre urbanisation et développement des transports collectifs pour optimiser leur performance devient un enjeu majeur d'aménagement. Développer de la densité et améliorer la convivialité aux abords de la gare entrent dans le processus de valorisation de celle-ci et par conséquent de l'utilisation du transport collectif.

Le secteur de la gare présente une opportunité de pôle tertiaire qui paraît aujourd'hui dispersé sur le territoire. L'opportunité d'un pôle rassemblant des bureaux et des activités de services, dont une offre en hôtellerie et restauration est à exploiter.

Une multiplicité d'acteurs se trouve alors engagée dans un processus de co-construction d'un tel projet comprenant au moins trois composantes : la restructuration du pôle gare, la gestion de son accessibilité avec une réflexion autour de l'intermodalité et enfin, un projet immobilier et paysager visant à développer un nouveau quartier ou au moins à transformer celui existant. La gare est aussi la porte d'entrée du territoire pour beaucoup de touristes et autres usagers.

Objectif 2. REQUALIFIER LE SECTEUR DE LA GARE PAR L'EFFACEMENT DES FRICHES ET ESPACES DELAISSES

Pour les élus, la requalification de ce secteur gare cumule plusieurs opportunités : valorisation du patrimoine remarquable, traitement des pollutions suspectées et exploitation du foncier communautaire de proximité). Une attention particulière portera sur la qualité des bâtiments de ce quartier (esthétique, énergétique, durabilité) dans le respect des mesures de zones de protection du patrimoine bâti et naturel dans lesquelles se situe la gare.

Objectif 3. ASSEOIR UN POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

L'inscription de services publics et administratifs (exemple services communautaires) dans le secteur de la Gare est une ambition permettant d'améliorer l'accessibilité des services pour tous.

Objectif 4. CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DU POLE GARE ET LA GESTION DU RISQUE D'INONDATIONS

Les élus souhaitent concilier intérêt de développement et de mobilité durable et respect des principes de précaution face aux risques, notamment d'inondations. Dans cette perspective l'aménagement du secteur de la gare comprend des prescriptions spécifiques. Le projet « pôle gare » fait office de site d'intérêt stratégique.

Objectif 5. FACILITER UNE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

L'offre de transports collectifs doit être maillée et cadencée sur le pôle urbain où est située la gare. La capacité de l'offre de stationnement doit être dimensionnée pour satisfaire la demande en évitant une utilisation anarchique des espaces publics.

ORIENTATION 5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE

Objectif 1. FAVORISER L'OFFRE EN HOTELLERIE

L'offre hôtelière déjà existante peut être soutenue par le renfort de nouveaux équipements hôteliers notamment avec des établissements offrant une qualité d'hébergement haut de gamme.

La proximité du pôle majeur (Amboise, Nazelles, Pocé), la requalification du pôle gare et les secteurs déjà urbanisés directement connectés aux routes départementales structurantes du territoire sont des localisations privilégiées, l'hôtellerie devant aussi s'inscrire dans une politique de limitation de l'étalement urbain et du mitage de l'espace.

Enfin les reconversions de certaines bâtisses remarquables peuvent faire l'objet d'une destination hôtelière si les conditions d'accès (qualité de voirie et capacité de stationnement à minima) sont proportionnées aux flux considérés (au-delà des conditions d'accessibilité liées aux ERP (Etablissements Recevant du Public)).

Objectif 2. PERMETTRE LES AMENAGEMENTS DU SITE DU VERDEAU A CHARGE, DU CAMPING DE MOSNES, DE LIMERAY OU D'AMBOISE.

Les élus souhaitent que les aménagements et installations améliorant la sécurité et le confort des usagers soient autorisés. Ces campings sont localisés dans le lit d'endiguement de la Loire sur des secteurs sensibles du Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Aucune extension n'est projetée pour ces campings.

Objectif 3. CREER UN SITE DEDIE AU DEVELOPPEMENT DE LOISIRS AUTOUR DE L'AQUARIUM DE TOURAINE

Les élus souhaitent autoriser sur l'emprise de l'Aquarium de Touraine des aménagements et des installations liées à l'accueil des familles, d'espaces de détente et de loisirs légers (aires de jeux) et d'accueil de loisirs sans hébergement (camps d'été). Les élus soutiennent toutes opportunités d'extensions et/ou annexes rattachées à l'Aquarium pour affirmer son ancrage sur le territoire.



Emprise de l'Aquarium de Touraine à Lussault-sur-Loire

Objectif 4. SOUTENIR L'IMPLANTATION DE LOISIRS TOURISTIQUES RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Qu'il s'agisse d'accueil pédagogique dans les fermes ou de loisirs d'accrobranches, les élus soutiennent l'implantation de loisirs touristiques dès lors que les conditions d'accueil souhaitées sont pleinement réunies :

- sécurité d'accès ;
- capacité de stationnement sur l'unité foncière de l'opération ;
- respect du milieu naturel initial.

Objectif 5. ENCADRER L'EMERGENCE DES CENTRES EQUESTRES DANS LES ZONES AGRICOLES

Pour tous les « projets équestres » dont la liste non exhaustive est précisée ci-après (notamment les projets associant exclusivement l'accueil de touristes et l'activité de spectacles), les élus souhaitent étudier la viabilité du projet avec une étude de marché réaliste et approfondie sur l'horizon touristique ainsi que sur les besoins réels en réseaux techniques.

Dans la stricte zone agricole, les projets suivants ne sont pas accordés (parce qu'ils ne rentrent pas dans la définition des activités agricoles issue de l'article L 311-1 du code rural) :

- activité de spectacle équestre ;
- enseignement de l'équitation sans mise à disposition de la cavalerie ;
- hébergement et restauration de cavaliers ;
- transports d'équidés pour le compte de tiers ;
- simple gardiennage d'équidés sans préparation et entraînement des équidés ;
- activité de traction hippomobile (promenades en calèche par exemple) sans préparation et entraînement des équidés.

ORIENTATION 6. AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DES ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES

Objectif 1. PHASER L'OUVERTURE A URBANISATION DE LA ZAC DE LA BOITARDIERE

Les élus proposent de mettre en place un phasage de commercialisation de cette zone d'activité en projetant une première partie d'environ 68 hectares d'ici 2030 (et 44 ha après 2030 sur la frange Est).



Localisation des surfaces en extension urbaine de la ZAC de la Boitardière

Objectif 2. QUALIFIER LES ESPACES VUS ET PARTAGES DE LA ZONE DE LA BOITARDIERE

Les élus souhaitent poursuivre les réflexions quant à l'évolution de ce site et permettre une transition du statut de zone industrielle vers un qualificatif de parc d'activités.

Les enjeux principaux sur lesquels les aménageurs misent aujourd'hui, sont :

- la recherche d'une qualité d'opérations (flexibilité, lisibilité, entretien facile plutôt que des prestations luxueuses) ;
- la conception des interfaces publiques / privées (clôtures) et le traitement d'espaces verts de qualité ;
- l'intégration du tertiaire de façon conséquente ;
- la sortie du mono-fonctionnel vers une orientation multifonctionnelle des opérations ;

Le risque technologique constitue un facteur supplémentaire à prendre en compte dans l'aménagement de la Boitardière, il est localisé zone de la Boitardière.

Objectif 3. CONFORTER LES AUTRES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES (SABLES-SAINT-AURICE, POUJEAUX, PRIEURE, MOSNES)

L'action souhaitée par les élus est de faciliter les reprises et les changements de destinations des bâtiments existants, extensions, adaptations de l'existant. Les offres de type services à la personne (petite enfance par exemple), restauration sont aussi à faciliter pour asseoir une offre de proximité pour les usagers et qualifier la mixité fonctionnelle des espaces. L'extension du champ du possible en matière de destinations (au titre du Code de l'Urbanisme) vise à limiter la croissance du nombre de friches dont la capacité de reconversion est déjà limitée par des servitudes strictes (notamment par le PPRi).

Objectif 4. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS SECURISEES

Les élus souhaitent compléter et hiérarchiser le réseau de liaisons douces et les liaisons interquartiers entre les pôles d'équipements, de commerces, les espaces naturels et les futures zones d'habitat. L'aménagement de voies en impasses sera autant que possible évité dans les futures opérations d'urbanisme. Il est envisagé la création de zones 30 résidentielles et la sécurisation des intersections avec les itinéraires cyclables.

Les nouvelles opérations de requalification ou de création sont des opportunités pour proposer des lieux sécurisés pour l'accueil des vélos à proximité des stations de transports publics ou au sein des immeubles privés.

ORIENTATION 7. FAVORISER LA CROISSANCE DE L'ECONOMIE LOCALE

Objectif 1. PERMETTRE LA DIVERSIFICATION ET L'INSTALLATION DE SITES DE PRODUCTION AGRICOLE

Il s'agira de mettre en place les outils nécessaires pour préserver et développer la production agricole, activité phare du territoire.

La reconnaissance d'une valeur agronomique des sols n'est pas le seul facteur pouvant justifier une zone agricole dans le document d'urbanisme. Ainsi les élus souhaitent considérer aussi une zone agricole comme celle présentant une opportunité de construire des bâtiments à vocation agricole. La zone agricole doit permettre cette finalité tout en préservant les enjeux écologiques, hydrauliques ou paysagers qui doivent dans certains cas limiter les opportunités d'artificialisation. Par ailleurs il doit être rendu possible de construire des bâtiments agricoles au sein même des tissus urbains dont la compatibilité est possible avec le caractère résidentiel de constructions situées à proximité. Au-delà de la prise en compte des conditions olfactives, visuelles et sonores des activités agricoles visées, l'enjeu de la gestion de mobilité des engins agricoles est à ce titre un point fondamental de compatibilité.

Les élus souhaitent donc affirmer les zones agricoles pour mieux contribuer à la bonne structuration des filières agricoles locales en confortant les structures promouvant les produits et les savoir-faire locaux : en particulier le maraîchage et la viticulture.

Enfin il doit s'agir d'affirmer les opportunités de développement pour toutes les activités, installations et constructions rendues nécessaires pour les exploitations agricoles.

Objectif 2. AFFIRMER LA VOCATION AGRICOLE DE CERTAINES RESERVES FONCIERES EXISTANTES

Les élus souhaitent accompagner le monde agricole dans son modèle économique, la gestion et la lisibilité de son patrimoine foncier cultivé ainsi que la pérennité de sites d'exploitation faisant notamment l'objet d'investissements notables pour chacun des exploitants. Ils souhaitent affirmer la vocation agricole de certains secteurs à l'appui de deux outils :

- l'actualisation de certaines décisions prises dans les Plans Locaux d'Urbanisme communaux visant à retenir des zones d'urbanisation future, appelées souvent réserves foncières. Sur certains secteurs, la faisabilité semble difficile et peu réaliste à l'horizon 2030. Il ne s'agit pas de changer l'occupation du sol aujourd'hui agricole mais de conforter cette vocation actuelle en la protégeant ;
- l'affirmation de secteurs agricoles dont la valeur exceptionnelle est reconnue comme telle par les acteurs locaux. L'instauration d'une ZAP a pour effet de protéger durablement l'usage agricole des terres concernées.

Objectif 3. SOUTENIR LES PROJETS DE MARAICHAGE

L'activité dédiée au maraîchage décline sur le territoire du Val d'Amboise. Fort de ce constat, les élus souhaitent soutenir ce secteur dont les enjeux coïncident avec une volonté d'appuyer les circuits-courts et une production agricole de qualité. A ce titre, les communes d'Amboise et de Nazelles-Négron ont identifié deux secteurs dédiés au maraîchage sur leur territoire.

Objectif 4. PRESERVER LES AIRES D'APPELLATION D'ORIGINE PROTEGEE

Afin de bien gérer l'espace naturel, les élus souhaitent limiter l'emprise de projets urbains sur les terroirs d'AOC majeurs (Touraine Amboise, Vouvray et Montlouis). Il s'agit d'éviter le mitage de l'espace en proposant une urbanisation cohérente.

Objectif 5. FAVORISER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES RESPECTUEUSE DES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial, les élus soutiennent :

- la création d'unités de méthanisation pour la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur, sous réserve qu'elles soient exploitées et l'énergie commercialisée par un exploitant ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles et que les matières premières proviennent pour moitié au moins d'une ou plusieurs exploitations agricoles.

Dans les autres cas, les unités de méthanisation doivent être implantées dans une zone dédiée à recevoir les activités artisanales et industrielles.

- les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées en couverture des constructions ou dans des secteurs sans réel intérêt agricole comme c'est le cas à La Boitardière.

Objectif 6. FACILITER LES POSSIBILITES DE TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les élus souhaitent maintenir et privilégier pour des repreneurs exploitants agricoles les capacités de transmission du bâti agricole en cas de cession d'activité.

Toutefois si le bâti et son environnement ne sont pas de nature à répondre à un besoin express d'une activité agricole (pour des raisons d'accessibilité ou de risque de dévaluer le patrimoine paysager et architectural par exemple), les élus souhaitent ouvrir l'étude d'un changement de destination de l'ensemble bâti répondant par ailleurs à une réelle logique de développement durable et raisonné de l'urbanisation, des modes de vie et des logiques de mobilité induites.

Objectif 7. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ENTREPRISES EXISTANTES

Dans un contexte où le foncier devient rare, les élus souhaitent assurer la pérennité des entreprises et leurs capacités d'évolution. Dans l'optique de concilier le caractère dominant de certains secteurs résidentiels, les élus souhaitent inscrire des espaces tampons depuis l'existant ou à créer (espaces naturels ou paysagers par exemple).

Les élus plaident pour des règles souples permettant l'adaptation physique des entreprises aux évolutions de leurs marchés (possibilité d'extensions, aptitude à démolir et reconstruire). La capacité d'un site à pouvoir gérer les flux de matières (ou autres liés à l'activité) peut constituer une limite dans un développement de l'existant.

Objectif 8. AUTORISER LES ACTIVITES ARTISANALES DANS LES BOURGS ET HAMEAUX DENSIFIABLES

Les élus souhaitent soutenir l'installation d'artisans dans les ensembles déjà bâtis (lieux-dits, écarts) et desservis par un assainissement collectif. Toutefois, les élus souhaitent éviter les implantations d'activités qui pourraient engendrer des nuisances visuelles, olfactives, ou sonores dans leur environnement rapproché notamment lorsque la vocation résidentielle est dominante.

Objectif 9. AFFIRMER LES BOISEMENTS DANS LE CADRE DE VIE ET L'ECONOMIE LOCALE

Les élus souhaitent que les boisements de surfaces modestes (non concernées par des plans simples de gestion par exemple) mais néanmoins productifs puissent faire l'objet d'un classement de protection dans le PLU dès lors que leur fonction écologique, paysagère est avérée. Afin de pouvoir gérer au mieux la végétation des côteaux et celle recensée au-dessus des troglodytes identifiés, les élus souhaitent permettre des opérations de gestion non contraignantes.

ORIENTATION 8. SOUTENIR UNE PRODUCTION DE 1320 LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

Objectif 1. AFFIRMER LE ROLE DE LA CENTRALITE D'AMBOISE ET DE SES CONTINUITES URBAINES

Ainsi la ville d'Amboise porte l'objectif démographique du pôle central avec les contraintes de son territoire pour projeter de nouveaux développements. A l'horizon 2030, quelques opportunités sont identifiées.

Les communes de Nazelles-Négron et de Pocé-sur-Cisse complètent le pôle central. Ces communes ont un double rôle :

- Participer à l'objectif de production en logements pour le pôle majeur (il s'agit de quelques opportunités de densification des tissus urbains existants) ;
- Asseoir le rôle de pôles relais permettant de soutenir une offre qualitative et quantitative en logements adaptés à la qualité et à la quantité des équipements de proximité.

Le pôle central composé d'Amboise et de ses continuités urbaines représente au moins 49% de l'offre en nouveaux logements entre le 01/01/2018 et le 01/01/2030.

Sous réserve de contraintes techniques et / ou réglementaires (de type PPRi ou ZDE), **la densification et les extensions des enveloppes urbaines existantes sont autorisées pour des opérations à vocation principale d'habitat.** Aussi ces secteurs de projet doivent être validés dès lors qu'ils trouvent des justifications au regard de l'évaluation environnementale.

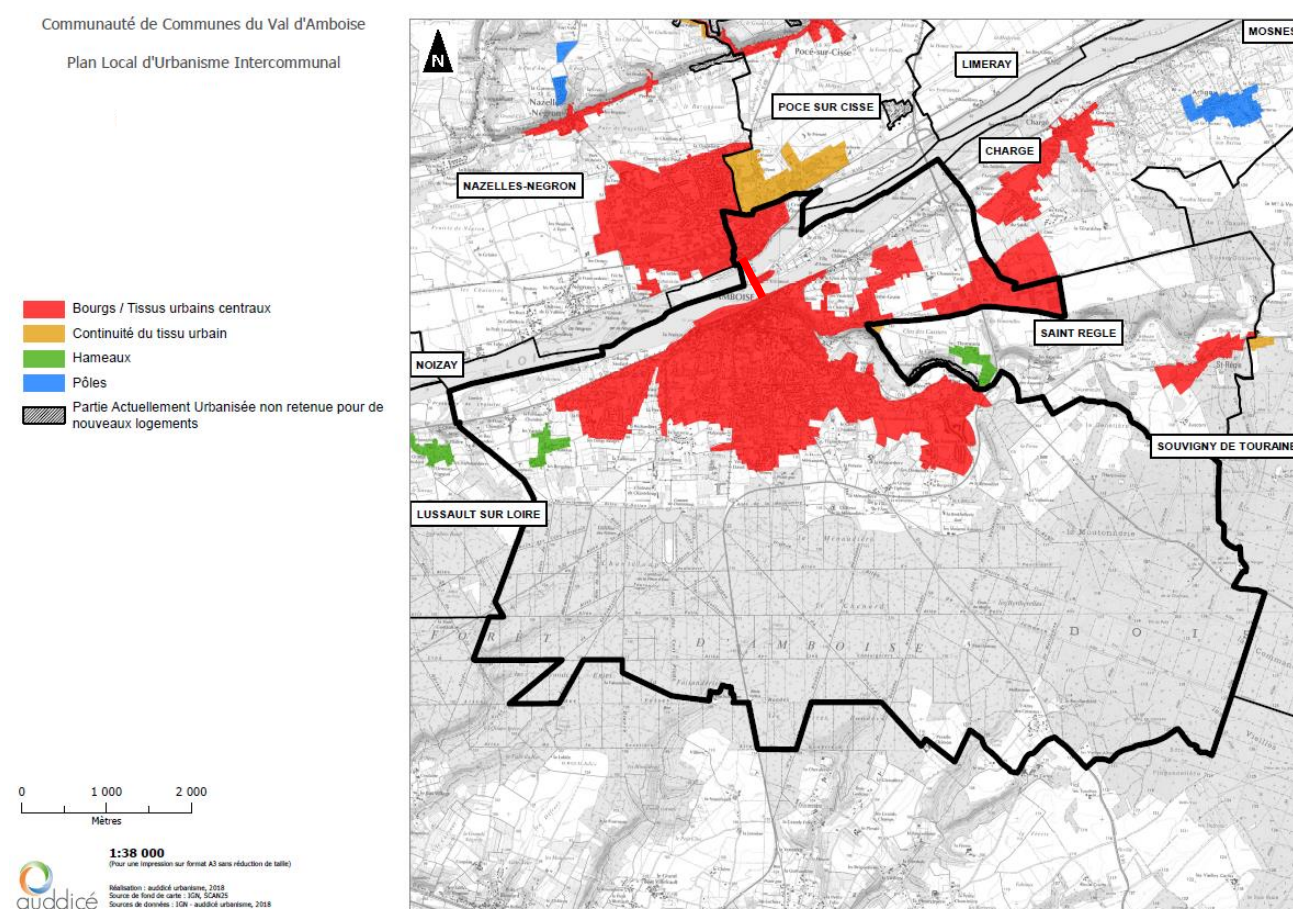


Illustration du travail cartographique mené sur l'armature territoriale

Objectif 2. PROJETER DES RELAIS DE CROISSANCE A NAZELLES-NEGRON, POCE-SUR-CISSE, CANGEY ET LIMERAY

Les pôles relais doivent permettre la production d'au moins 19% des nouveaux logements entre le 01/01/2018 et le 01/01/2030.

Sous réserve de contraintes techniques et / ou réglementaires (de type PPRi ou ZDE), **la densification et les extensions de l'enveloppe urbaine existante sont autorisées pour des opérations à vocation principale d'habitat.**

Objectif 3. CONFORTER LES VILLAGES RELAIS DES CENTRES-BOURGS CONTRAINTS

Certains bourgs du territoire sont contraints par les spécificités de leur implantation géographique et ont historiquement reporté leur développement sur un autre site de la commune. Appelés hameaux puis second pôle d'une commune, les villages relais jouent un rôle majeur dans la dynamique démographique.

Dans les trois entités suivantes l'extension des enveloppes urbaines existantes est justifiée par un contexte local spécifique. Ces extensions sont donc permises dès lors que la localisation des zones d'extension est visée sur les secteurs les moins impactants (cf. chapitre Evaluation Environnementale).

- **A Chargé, le développement croissant d'Artigny** s'est concrétisé avec l'installation de la nouvelle école et l'aménagement de plusieurs espaces publics et de loisirs ;
- **A Pocé-sur-Cisse, le secteur de la Vovellerie** s'est d'abord concrétisé avec un développement urbain linéaire. Il s'affirme dans le projet intercommunal du PLUi comme un secteur d'intérêt pour une vocation principale d'habitat relayé par des équipements de proximité, le tout situé dans le cœur du bassin d'emplois du Val d'Amboise ;
- **A Nazelles-Négron**, le territoire est très contraint sur sa façade Sud où la Loire fixe son implantation avec ses prairies inondables. Le tissu urbain est aussi limité sur sa façade Sud à la fois dans ses capacités d'extensions et de densification (voire de changement de destination). Son développement est donc contraint en dehors du pôle et en dehors du centre historique. **Le plateau agricole est visé par un développement dense et maîtrisé** pour qu'il soit respectueux des enjeux agricoles et viticoles.

Objectif 4. PROJETER UNE EVOLUTION DE POPULATION ADAPTEE AUX DYNAMIQUES OBSERVEES

Sur la base de cette armature territoriale, les élus ont **choisi un scénario de territorialisation qui fait porter les gains de population en priorité par les pôles, tout en prévoyant une croissance modérée pour les communes rurales.** Le pôle majeur structurant et les pôles relais projettent un objectif ambitieux de croissance démographique, ce qui permettra de poursuivre la dynamique observée depuis 2007 (Amboise a produit 48% des nouveaux logements du territoire du Val d'Amboise entre 2007 et 2017).

Sur la base d'une croissance démographique moyenne annuelle de 0.58%, la population projetée en 2030 est de 31 231 habitants (soit + 2 741 habitants).

Enfin, les élus ont décidé qu'aucune commune ne devait être exclue de la croissance démographique du territoire. Le PLUi doit permettre à chaque commune de connaître *a minima* une croissance modérée de sa population.

Objectif 5. ACCUEILLIR LES NOUVELLES POPULATIONS AU SEIN DE SECTEURS SECURISES ET DURABLES

La situation particulièrement sensible du Val d'Amboise vis-à-vis du risque d'inondations a été prise en compte dans le choix de ces nouvelles zones habitées notamment à partir de la prise en compte du PPRi du Val de Cisse et la Zone de Dissipation de l'Energie. Tout en garantissant des mesures d'évitement d'étalement urbain linéaire et autre principe d'urbanisation consommateur d'espace, les élus retiennent des secteurs sécurisés pour l'urbanisation future et diminuent la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques identifiés.

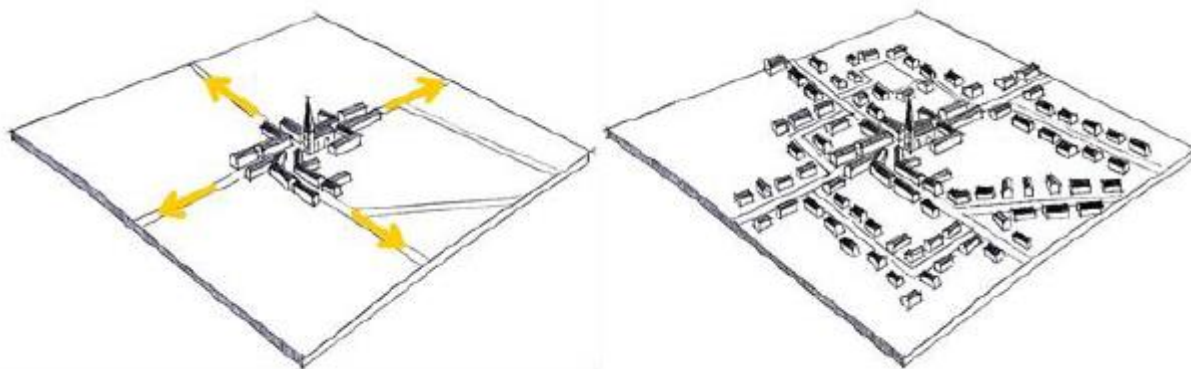


Illustration du phénomène de développement urbain linéaire

Si la diminution de cette vulnérabilité s'entend sur le sujet du risque d'inondations, le même principe de précaution a été appliqué dans la prise en compte du risque d'incendie. Ainsi l'ensemble des secteurs retenus comme pouvant accueillir de nouvelles constructions (dont les logements) offrent une sécurité incendie satisfaisante.

Aussi, il s'agit de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens sur des secteurs spécifiques qui ne sont pas encadrés par le PPRi. A Saint Règle par exemple la connaissance permet d'appréhender un risque d'inondations localisé. Il s'agit notamment des risques d'inondation par ruissellement et remontées de nappes. Il s'agira notamment de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Adopter une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Préserver les éléments du paysage ralentissant les écoulements ;
- Préserver et entretenir les aménagements existants.

Par ailleurs si l'urbanisation à venir par le PLUi permettra de réduire de façon significative la part de la population implantée dans des secteurs sensibles, les élus souhaitent anticiper et prévoir une éventuelle situation de crise. Ainsi sur le plateau Nord de Nazelles-Négron (à proximité immédiate d'un pôle de vie renforcé dans le PLUi), un équipement est projeté pour permettre un accueil temporaire de personnes victimes de catastrophes naturelle et/ou technologique. Cet équipement pourra être mutualisé avec une autre destination recevant du public.

Objectif 6. SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A PROXIMITE DES POLES D'EMPLOIS MAJEURS

L'organisation d'un bassin d'emploi autour des zones d'activités communautaires dépasse la seule compétence de développement économique. Il en va ainsi de l'aménagement des rythmes de vie des salariés qui incitent à travailler sur l'offre de logements à proximité des lieux de travail, l'incitation à la mise en place de plans de déplacements d'entreprises et interentreprises sur les zones d'activités (PDE-PDIE), la création d'un service de crèches d'entreprise/interentreprises.

Il importe ainsi d'articuler les politiques de l'emploi avec celles du logement, en particulier du logement social, pour favoriser l'accès à la centralité des actifs, notamment les plus démunis, que des choix résidentiels contraints éloignent souvent des pôles d'emploi. Les zones de projet à vocation d'habitat doivent donc répondre dans les grands volumes à ces objectifs de rapprochement des pôles d'emplois majeurs.

La proximité de Tours par l'axe ferroviaire est un enjeu notable pour le territoire communautaire. Les opérations d'habitat méritent aussi d'être pensées à proximité de la gare d'Amboise qui est un outil alternatif permettant de tirer profit du pôle économique tourangeau et de son attractivité pour les actifs. La gare d'Amboise est un moteur de croissance économique pour le territoire et donc un facteur d'attractivité résidentielle.

Objectif 7. ATTEINDRE PLUS DE 66% DE L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS LES TISSUS URBAINS EXISTANTS

L'objectif de production en logements s'inscrit sur la période du 1^{er} Janvier 2018 au 1^{er} Janvier 2030 soit une période complète de 12 années. Les travaux du PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise s'inscrivent en continuité et en compatibilité avec les orientations retenues dans le Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais (SCoT ABC).

A partir de l'orientation 3.3 du SCOT ABC (prescription 65), **les élus du Val d'Amboise projettent la production de 1 280 nouveaux logements** hors renouvellement urbain (1320 avec renouvellement urbain) avec l'intégration des positions politiques suivantes :

- **Stabiliser le nombre brut de logements vacants à environ 1 011 unités** (chiffre connu en 2014 - dernier recensement officiel) ayant pour effet de réduire la part relative du nombre de logements vacants au 1^{er} janvier 2030. Avec un tel objectif la part de logements vacants (taux calculé sur le nombre total de résidences principales) passerait de 7,27% à 6,46% soit le taux de logements vacants le plus favorable depuis 1968. Face à cette ambition, il semble difficile de pouvoir projeter de façon réaliste un effort supplémentaire. Cet objectif ne signifie pas que le parc de logements actuellement vacants va être délaissé. Il s'agit bien de considérer que le volume global de logements vacants sera le même au 1^{er} Janvier 2030. Des objectifs prioritaires seront portés sur les secteurs stratégiques (cœur de bourg, centre-ville) qui peuvent répondre à une réelle demande en logements (dont les réponses sont limitées par les enjeux et contraintes du territoire).
- **Considérer comme quasi-inexistant le changement de destination en zone urbaine** (en vue de la création de nouveaux logements). Cet outil de production en logements reste anecdotique depuis 10 ans. Aucun véritable potentiel n'est retenu par cet outil ;
- **Intégrer dans la croissance du parc de logements, une probabilité de quelques changements de destination de bâtiments remarquables en zone naturelle et agricole.** Cette production de logements est limitée à l'échelle des 14 communes. Parmi les unités bâties identifiées par les élus et potentiellement concernées par le changement de destination à vocation d'habitat, il est retenu environ 40 unités de logements produits à l'horizon 2030. Une partie ne sera probablement pas réalisée d'ici 2030. Les élus projettent cette production comme bonus complémentaire à l'enveloppe réellement projetée (1260 logements) ;

- **Considérer une faible probabilité de voir les friches et autres espaces délaissés identifiés occupés en 2030 par des nouveaux logements.** En effet aucun secteur n'est maîtrisé par l'EPCI ou les communes en matière de foncier. Le potentiel a été identifié dans l'analyse de la capacité des tissus urbains existants. La maîtrise foncière reste une difficulté et l'attentisme des propriétaires privés est une réelle problématique malgré l'incitation politique locale à faire avancer les projets de requalification. Aussi lorsqu'une intention émerge d'initiative privée, elle fait face à un contexte technique complexe et chronophage pour la concrétisation de tous projets. A ce titre l'échéance 2030 du PLUi est courte. Ce contexte difficile s'illustre notamment par :
 - la nécessaire adhésion de l'Architecte des Bâtiments de France (largement présent puisque l'on retrouve dans la plupart des centre-bourgs des Monuments Historiques Classés) ;
 - les difficultés de connexion aux réseaux existants ou reprise des réseaux ;
 - un contexte réglementaire complexe lié au Plan de Prévention des Risques d'Inondations et aux Zones de Dissipation de l'Energie (ZDE) dans lequel s'inscrivent plusieurs ensembles bâtis avec l'interdiction de production de nouveaux logements.

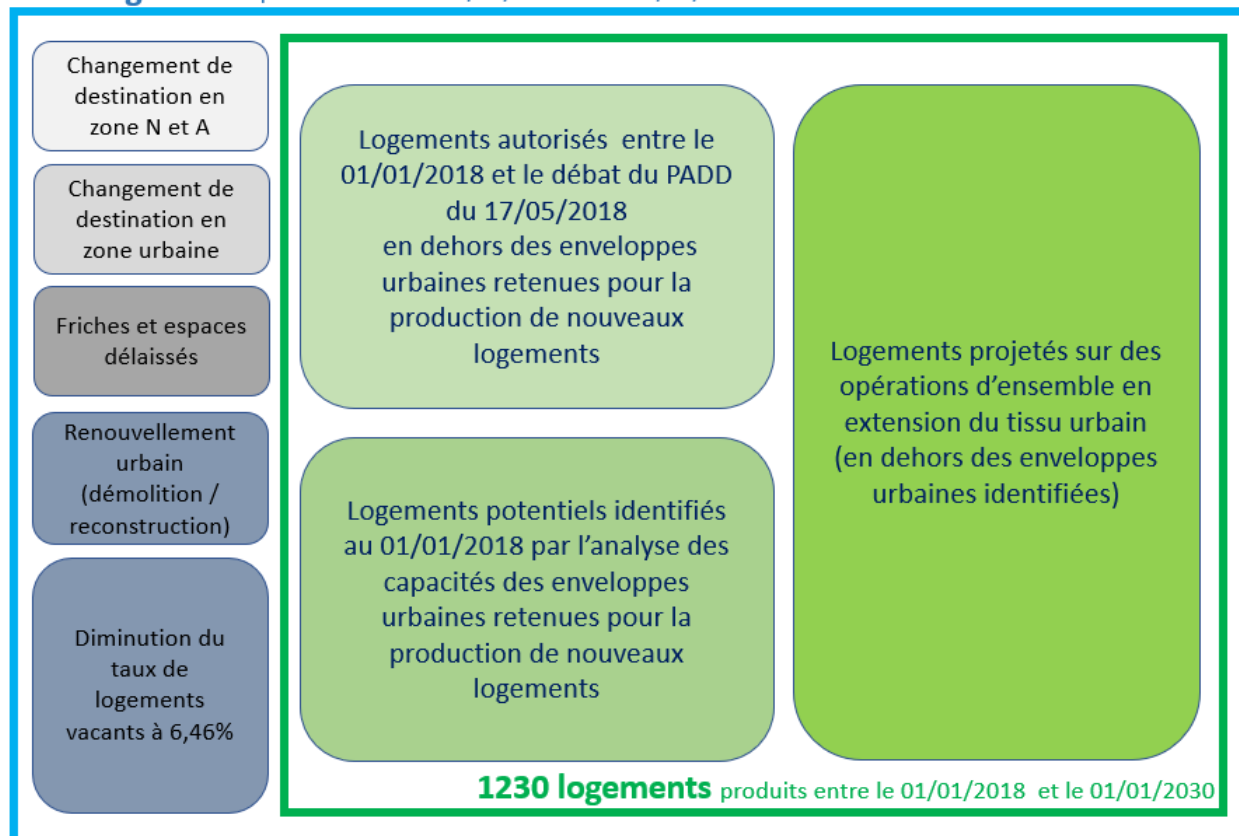
L'orientation 3.2 du SCOT (prescription 59) expose comme objectif minimum d'identifier 55% des logements supplémentaires (sur la période précitée) dans les enveloppes urbanisées existantes. **L'analyse des tissus urbains existants met en avant l'identification de 788 logements potentiels (soit près de 65% de l'objectif de production en logements).**

- Le pôle majeur comprend Amboise et ses continuités urbaines de Nazelles-Négron et Pocé-sur-Cisse.
- Les pôles relais sont Cangey, Limeray, Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse (pour ces deux communes les secteurs qui ne sont pas en continuité du pôle majeur).
- Les communes rurales sont Chargé, Lussault-sur-Loire, Montreuil-en-Touraine, Mosnes, Neuillé-le-Lierre, Noizay, Saint-Ouen-les-Vignes, Saint-Règle et Souvigny-de-Touraine.

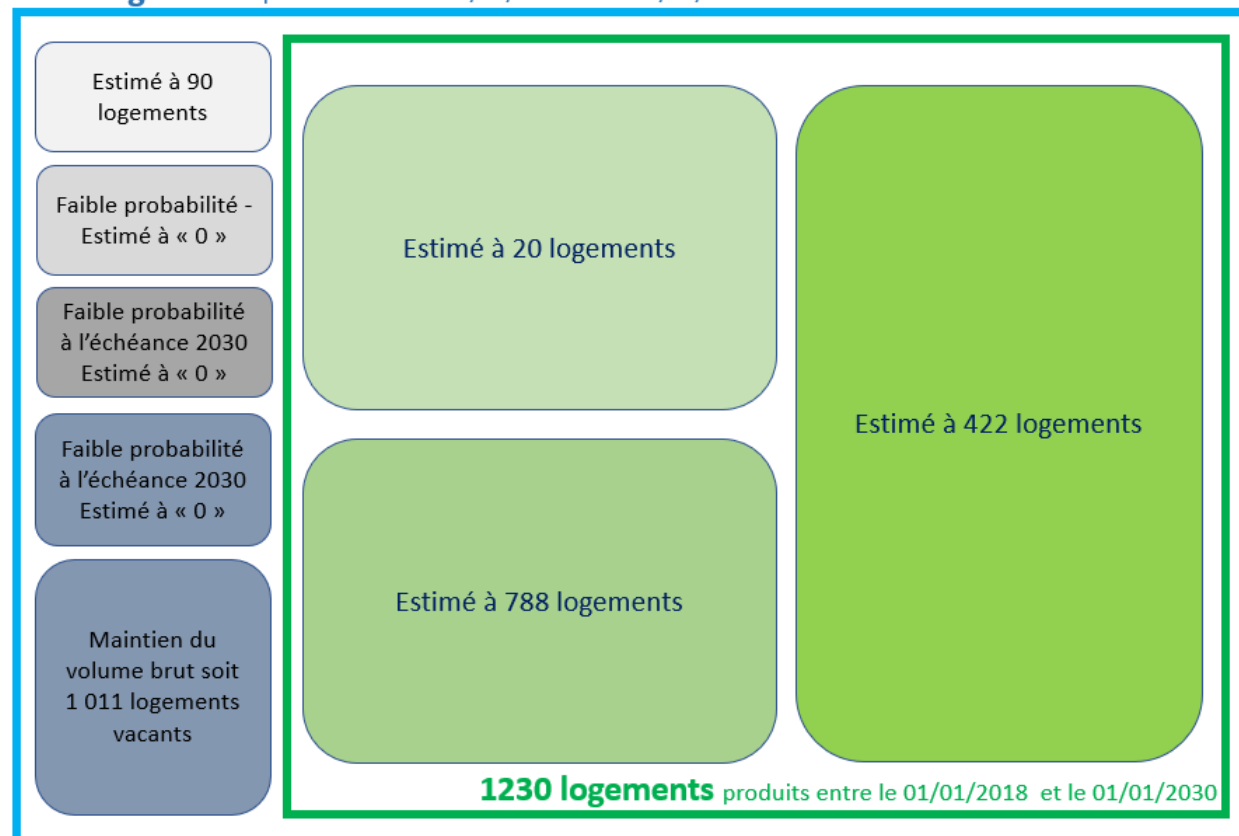
	Hiérarchisation des pôles identifiés dans le SCOT			Partie Actuellement Urbanisée (PAU) <i>issu du cumul des terrains mobilisables / densifiables / renouvellement urbain</i>		Zone A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat en EXTENSION de la Partie Actuellement Urbanisée		
				Détails communaux	Total suivant 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	283	367	226	20	11,30
Nazelles-Négron (continuité urbaine d'Amboise)				80				
Pocé-sur-Cisse (continuité urbaine d'Amboise)				4				
Nazelles-Négron	= / > 19%	1260	= / > 239	31	81	156	16	9,75
Pocé-sur-Cisse				8				
Cangey				26				
Limeray				16				
Chargé	= / < 32%	1260	= / > 403	73	340	40	13	3,08
Lussault-sur-Loire				33				
Montreuil-en-Touraine				31				
Mosnes				68				
Neuillé-le-Lierre				9				
Noizay				49				
Saint-Ouen-les-Vignes				37				
Saint-Règle				16				
Souvigny-de-Touraine				24				
				788	788	422		24,13
					65,12%	34,88%		
					1210			

Projection du volume de logements et des surfaces à mobiliser

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



Objectif 8. VALORISER LES SERVICES DE SANTE DANS L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Les élus souhaitent orienter une offre en logements étroitement liée à l'offre en services de santé. Le défi du vieillissement de la population s'articule autour de trois axes : l'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées, la construction de résidences dédiées et le développement de services à la personne.

Par ailleurs si la notion de services de santé est une réalité souvent rattachée au confort des seniors, les élus souhaitent répondre à une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle dans des opérations d'habitat, qui lorsqu'elles sont proches de services de santé sont attractives pour des seniors comme pour des jeunes ménages.

Objectif 9. TISSER DES LIENS DE PROXIMITE ET D'ACCESSIBILITE ENTRE LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LES NOUVEAUX SECTEURS HABITES

Les élus visent ainsi la production de nouveaux secteurs habités en tenant compte du double enjeu proximité / accessibilité des équipements scolaires qui apparaissent pour certaines communes les derniers leviers d'un dynamisme de centre-bourg.

Ces liens entre habitat et équipement scolaire seront structurés par la réalisation de liaisons piétonnes et cyclables et la mise à disposition de stationnement pour les vélos.

Objectif 10. AMELIORER LA FONCTIONNALITE ET L'UNITE DES FORMES URBAINES EXISTANTES DES COMMUNES RURALES

Les élus souhaitent affirmer la volonté de conserver une « vie de village » amenant aussi à privilégier des formes urbaines jugées « non agressives ». La poursuite accélérée du développement urbain sous des formes pavillonnaires exclusives pourrait donner naissance à des décalages d'identité locale, dont l'impact en termes de fonctionnement urbain, de morcellement des espaces agricoles proches de la ville, et de paysage, doit être limité. **Pour les communes rurales il s'agit donc de viser des productions d'opérations à vocation de logements intégrées en continuité de l'existant. Ces nouvelles opérations des bourgs ruraux doivent être une opportunité pour « réparer » l'existant et d'assurer la cohésion architecturale notamment en entrée de ville ou bourg.**

ORIENTATION 9. REpondre AUX BESOINS QUALITATIFS EN MATIERE D'HABITAT

Objectif 1. PRODUIRE DE PETITS LOGEMENTS AU SEIN DU POLE MAJEUR ET DES POLES RELAIS

Les nouvelles opérations devront répondre aux besoins identifiés en termes de typologies offertes, en particulier sur les petits logements allant du studio au T2. Il convient toutefois de relativiser cette demande et de prendre en compte les demandes liées au desserrement des ménages, en particulier aux ménages avec « garde alternée » des enfants. La modularité des logements doit être prévue. Pour y répondre, une diversité sera recherchée dans la taille des parcelles, des logements et de leur typologie. Les demandes en logement les plus problématiques rencontrées sur le territoire portent sur des logements de petite taille et, de façon générale, des petits loyers.

Par ailleurs, la production ne doit pas se concentrer et la localisation des opérations doit se faire en lien avec la question de la mobilité. Ce travail va permettre de repérer dès aujourd'hui les opportunités d'implantation. Au-delà des réseaux de transports collectifs, il s'agit également de rapprocher les lieux d'habitation des zones d'emplois et donc des zones d'activités économiques, afin de limiter le risque de précarité énergétique liée aux transports. Le fait d'appuyer à près de 50% l'effort de production en logements sur la seule ville d'Amboise et ses continuités urbaines de Pocé-sur-Cisse et de Nazelles-Négron (pôle également porteur du plus grand nombre d'emplois) renforce cet objectif souhaité par les élus.

La création de nouveaux programmes ne devra pas se faire sans réfléchir à la remise en état nécessaire des opérations anciennes : les bailleurs sont attentifs à ce point dans le cadre de leur stratégie de patrimoine. Mais la question du coût de la rénovation entraîne parfois une nécessaire démolition.

Objectif 2. AMELIORER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR LES PERSONNES AGEES

Les élus désirent répondre au besoin en logements adaptés des personnes âgées. Les résidences autonomie sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construites à proximité des commerces et des services. Une structure est concernée à Nazelles-Négron. Le coût du logement y est modéré.

Objectif 3. PROJETER L'ACCUEIL D'UNE AIRE DE GRAND PASSAGE POUR LES GENS DU VOYAGE

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage approuvé le 26 Décembre 2017 acte la nécessité de créer une aire de grand passage pour les gens du voyage sur le territoire. La capacité de cette aire doit être de 150 caravanes. Ce terrain a fait l'objet d'un accord de principe sur sa localisation (commune de Pocé-sur-Cisse) par courrier du Préfet en date du 19 Septembre 2017.

Cette aire de grand passage complète l'offre observée à La Boitardière où est recensée une aire d'accueil des gens du voyage inaugurée le 31 Aout 2017 (10 emplacements).



Localisation d'une aire de grand passage des gens du voyage à Pocé-sur-Cisse

Objectif 4. PROPOSER UN SECTEUR POUR UN HABITAT ALTERNATIF

Les élus souhaitent soutenir la création d'un secteur dédié à l'habitat alternatif. Dans le territoire du Val d'Amboise où le tourisme tient un rôle majeur, les élus souhaitent soutenir les initiatives de projets pour ce type d'habitat (cabane, maison en paille, habitat intégré et écologique, yourte, ...). Un projet est identifié sur le plateau Nord de Nazelles-Négron.



Secteur localisé à Nazelles-Négron réservé à de l'habitat alternatif.

Objectif 5. FAVORISER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Afin de multiplier les sources de production d'énergies vertes (bioclimatisme, géothermie, énergie bois, énergie photovoltaïque) sur le territoire, les élus souhaitent rendre obligatoire l'installation de système de production énergétiques pour toutes les constructions neuves : habitations, bâtiments publics, commerciaux et industriels.

La nécessité de s'adapter au changement climatique et de prendre en compte les enjeux énergétiques est un impératif pour les communes. Les choix d'urbanisme auront un impact sur les besoins énergétiques et sur les émissions de gaz à effet de serre. En contrepartie, les élus souhaitent intervenir avec leurs moyens sur la production d'énergies renouvelables.

ORIENTATION 10. AMELIORER LA MOBILITE DES USAGERS DU TERRITOIRE

Objectif 1. FACILITER LES MOBILITES DOUCES ET LES TRANSPORTS EN COMMUN

La politique des transports et de la mobilité doit répondre à deux objectifs : restaurer l'équilibre et l'efficacité des modes traditionnels et accompagner l'émergence des nouvelles mobilités. La mobilité est articulée autour de quatre grands axes :

- Développement d'une offre de transports collectifs principalement liée au pôle gare mais aussi aux équipements structurants (hôpital notamment), en adéquation avec l'évolution du territoire ;
- Suivi des projets de modernisation de l'existant ;
- Définition et mise en œuvre des orientations stratégiques de la politique de mobilité durable ;
- Elaboration d'un schéma communautaire de transport (pour tout public et notamment pour les personnes séniors).

Le transport ferroviaire est un moyen supplémentaire offert aux usagers du territoire dans le choix de leur mode de déplacement. Les élus souhaitent réaffirmer l'importance de préserver les services proposés par les gares SNCF de Noizay et de Limeray.

Dans chacune des communes, les élus ont identifié des actions (parfois ponctuelles) pour le confort des piétons :

- des aménagements pour résorber les points difficiles pour les piétons : sécurisation des traversées piétonnes, élargissements de trottoirs, travail sur les ambiances, amélioration de l'éclairage, végétalisation ;
- une signalétique dédiée aux piétons détaillant les directions et les temps de parcours vers les lieux de vie et d'activité du territoire. Ce point s'inscrit dans l'aménagement touristique offert aux usagers.

Les élus souhaitent aussi poursuivre l'aménagement du réseau d'itinéraires cyclables à l'échelle du territoire, en favorisant les connexions entre les différentes communes avec la pratique notamment des voies spécifiquement aménagées (Loire à Vélo) et les principales zones d'activités économiques. Ces intentions comprennent en outre une politique globale de prise en compte des besoins des cyclistes en matière de stationnement, de services et d'information.

Objectif 2. CREER DES PARKINGS RELAIS SUR LE POLE GARE ET DANS LES ZONES D'ACTIVITES

Les élus soutiennent l'aménagement de parkings relais au sein de parkings existants à la gare d'Amboise et sur les zones d'activités (celle de la Boitardière fait office de priorité).

Au vu des fortes incertitudes qui pèsent sur tout dimensionnement, les élus souhaitent procéder à des aménagements par étapes en plafonnant le nombre de places construites et en prévoyant dès la conception des possibilités d'extension ultérieures. Ils souhaitent favoriser, en fonction du contexte urbain, les aménagements les moins coûteux, à savoir, par ordre de priorité : les parcs au sol puis les parcs de faible hauteur.

Objectif 3. AMELIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENTS AUX ABORDS DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

Les élus souhaitent affirmer des emprises suffisantes aux abords des équipements structurants du territoire :

- Gare d'Amboise,
- Pôle hospitalier Robert Debré,
- Principaux sites touristiques.

Il s'agit aussi de redonner à certains espaces structurants leur fonction de lieu de convivialité, d'échange et de promenade urbaine. Il ne s'agit pas de supprimer l'offre de stationnement, mais de la réorganiser pour partie in-situ, et pour partie par le développement de petits parcs de stationnement à proximité du cœur de ville. Cette offre doit concerner le stationnement des véhicules légers mais aussi les cycles.

Objectif 4. CREER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES CONNECTANT LA LOIRE A VELO ET LES LIEUX DE VIE

Les élus souhaitent tirer profit de l'image offerte par la Loire à Vélo pour connecter plusieurs boucles piétonnes à cet itinéraire de renommée. Le public visé ne concerne pas exclusivement les touristes mais aussi les habitants dans leur quotidien (trajets domicile / travail ou pour leurs loisirs).

Objectif 5. PERMETTRE DES BOUCLES PIETONNES EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

Les élus souhaitent autoriser dans les zones naturelles et agricoles, les chemins piétonniers et voies vertes (vélos...) et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. L'usage devra néanmoins ne pas compromettre les vocations des zones naturelles et agricoles.

Objectif 6. CREER DES LIAISONS PIETONNES SECURISEES DANS LES ESPACES HABITES

Les élus souhaitent affirmer certains outils permettant de concilier sécurité des personnes et investissements maîtrisés dans les aménagements urbains. :

- les zones de rencontre au sein desquelles les piétons peuvent circuler sur la chaussée et ont la priorité sur les véhicules. Ces zones cherchent à faire cohabiter de manière apaisée dans un même espace les piétons et les véhicules, mais également à permettre le développement de la vie locale. Maintenir une contrainte forte de vitesse sur les véhicules avec une forte attention à la priorité piétonne, suppose que la zone de rencontre sera très probablement d'une dimension peu étendue. Il s'agit bien du traitement d'espaces publics où doivent se gérer des conflits importants ;
- la zone 30 qui est un espace public où l'on cherche à instaurer un équilibre entre les pratiques de la vie locale et la fonction circulatoire en abaissant la vitesse maximale autorisée pour les véhicules. Ceci doit aider au développement de l'usage de la marche en facilitant les traversées pour les piétons et l'usage du vélo en favorisant la cohabitation des vélos avec les véhicules motorisés sur la chaussée. La configuration la plus courante de la voirie - une chaussée pour l'ensemble des véhicules et des espaces latéraux (trottoirs) pour les piétons - est donc adaptée aux zones 30.

Les élus souhaitent que les nouvelles opérations permettent des liens exclusivement piétons entre les quartiers existants et les nouveaux secteurs bâtis. Ces connexions, lorsqu'elles sont possibles doivent être porteuses de liaisons sociales et de facilités pour se déplacer dans l'entité urbaine visée (atteindre un équipement ou rejoindre un arrêt de bus par exemple).

Objectif 7. PERMETTRE UN ACCES SECURISE AUX ZONES D'ACTIVITES

Les conditions de libre circulation sur des emprises publiques souvent larges doivent être soumises à restriction pour tous les usagers (clients, usagers, fournisseurs, intervenants extérieurs, etc.). Les élus souhaitent donc réglementer la circulation dans ces zones d'activités pour des raisons :

- de sécurité (zones de circulation, zones de chargement/ déchargement, zones de maintenance, etc.). Il est aussi question ici de la vitesse de circulation constatée dans les zones d'activités. La question des actions à mener ne porte donc pas sur la seule entrée de la zone mais sur ses caractéristiques de mobilité et d'accessibilité. En ce sens les élus soutiennent notamment le projet de voie de désenclavement du Parc d'Activités du Prieuré à Pocé-sur-Cisse.
- de sûreté en présence d'activités exposées à des risques de malveillance, d'atteinte à son patrimoine ou à ses systèmes d'information

Objectif 8. ENCADRER LE STATIONNEMENT DES CAMPING-CARS AUX ABORDS DE LA LOIRE

Les élus souhaitent encadrer les stationnements de camping-cars dès lors que :

- la visibilité est insuffisante pour les autres automobilistes et piétons ;
- le stationnement est constaté à une intersection de routes, de virages, de sommets, de côtes ou de passages à niveau.
- le stationnement empêche de voir les feux et panneaux de circulation ou d'accéder à un véhicule.

ORIENTATION 11. MAITRISER L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES HAMEAUX

Objectif 1. DENSIFIER LES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

En application de l'orientation 3.1 du SCOT (prescription 53), les élus projettent dans les opérations à vocation principale d'habitat les densités suivantes (densités brutes*). Il est précisé que les seuils minimum visés ci-dessous sont des moyennes à l'échelle des opérations projetées dans chacun des 3 groupes :

- 20 logements / ha minimum pour la seule ville d'Amboise (puisque aucune opération d'ensemble à vocation de logements n'est projetée dans les continuités urbaines de Nazelles-Négron et Pocé-sur-Cisse (en continuité du tissu urbain de la ville d'Amboise) ;
- 16 logements / ha minimum pour les pôles relais que sont Cangey, Limeray, Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse (pour ces deux communes les secteurs qui ne sont pas en continuité du pôle majeur),
- 13 logements / ha pour Chargé, Lussault-sur-Loire, Montreuil-en-Touraine, Mosnes, Neuillé-le-Lierre, Noizay, Saint-Ouen-les-Vignes, Saint-Règle et Souvigny-de-Touraine.

Afin de préserver la qualité du cadre de vie et d'assurer une continuité cohérente avec le bâti existant, les nouvelles opérations de logements seront encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Objectif 2. CONSOLIDER LES HAMEAUX DENSES OU COMPOSES A MINIMA DE 30 LOGEMENTS ET D'UN NOYAU HISTORIQUE

Les élus souhaitent soutenir la densification de certains hameaux présentant les caractéristiques suivantes :

- Minimum de 30 constructions existantes au 1^{er} Janvier 2018 ;
- Tissu urbain regroupé (sont notamment exclus des hameaux retenus comme à densifier les écarts ou lieux-dits qui se sont étalés progressivement le long d'une voie) ;
- Disposer d'un assainissement collectif avec des capacités suffisantes.

Les hameaux sont les suivants :

- L'Ormeau Vigneau à Lussault-sur-Loire ;
- Chandon à Amboise ;
- Les Thomeaux à Saint-Règle ;
- La Vauvelle, La Bretonnière et la Gaugaine à Noizay ;
- Le Vau et Grand Village à Mosnes ;
- Les Souchardières à Saint-Ouen-les-Vignes ;
- Les Villages à Cangey ;
- Pierre Bise à Montreuil-en-Touraine ;

** La densité brute en logements est calculée sur une emprise d'opération prenant en compte la surface utilisée par les espaces et équipements publics*

Les opportunités de densification vérifiées ne doivent pas être confondues avec les situations d'extension du tissu urbain qui sont interdites dans les hameaux retenus.

En conséquence de ces mesures, les élus souhaitent interdire toute opportunité de densification et d'extension des autres écarts, lieux-dits, et hameaux qui ne remplissent pas ces trois critères.

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.

Objectif 3. INTEGRER LES ENJEUX DU RELIEF DANS LES OPPORTUNITES DE DENSIFICATION

Les élus ne souhaitent pas retenir les opportunités de densification dans les reliefs escarpés car de nouveaux logements conduiraient à :

- Contraindre le ruissellement naturel d'eaux pluviales et accentuer les risques d'inondations ;
- Rendre difficile les conditions d'accès et de sortie des véhicules (liés au logement visé) sur le domaine public ;
- Dénaturer la forme urbaine de certains villages ;
- Créer des tâches urbaines sur les franges du tissu urbain ;
- Observer la création de voies d'accès par l'arrière sur des chemins ruraux existants devant conserver cette seule vocation.

Objectif 4. STOPPER LA DENSIFICATION DE LIEUX-DITS DESSERVIS PAR DES VOIES ETROITES ET SINUEUSES

Les élus ne souhaitent pas intensifier la fréquentation de ces axes par des résidents permanents. Ils cumulent à cet objectif, un réel souhait de limiter les probabilités d'accidents en limitant le nombre d'usagers.

Objectif 5. PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITE DES RESEAUX

Les élus souhaitent privilégier la création de nouveaux logements dans des secteurs couverts par une sécurité incendie satisfaisante. Dans certains cas des travaux sont d'ores et déjà prévus et permettent d'intégrer ces futurs investissements dans le jugement d'une sécurité incendie considérée comme satisfaisante (sécurité qui doit être garantie par la bonne mise en œuvre des travaux projetés).

ORIENTATION 12. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES SITUES EN ZONE VULNERABLE

Objectif 1. INTEGRER LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DU PPRI VAL DE CISSE

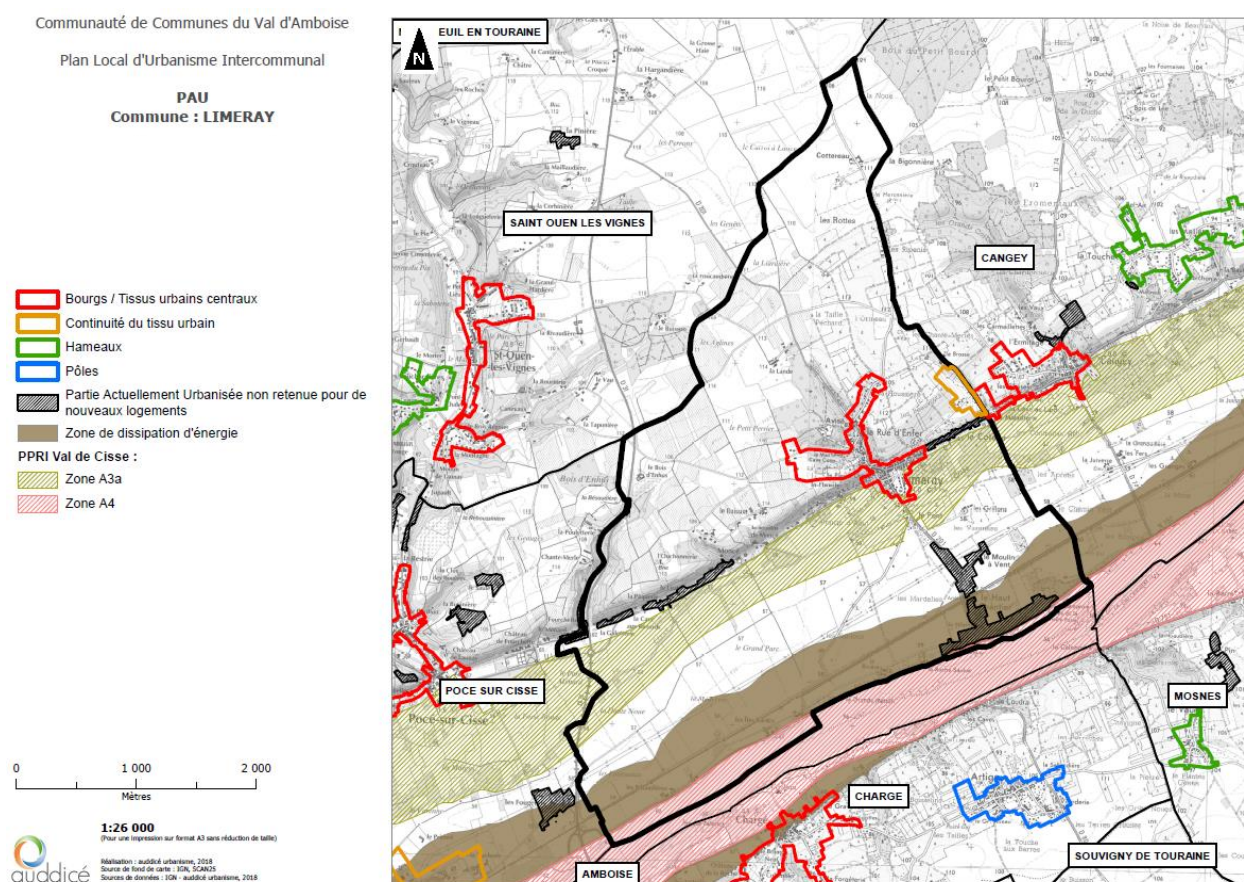
Conformément aux obligations auxquelles ils font face, les élus souhaitent retranscrire le PPRI dans une trame risque sur le règlement graphique du PLUi qui renverra en annexes au règlement et aux cartographies du PPRI.

Objectif 2. PRENDRE EN COMPTE LES ZONES DE DISSIPATION DE L'ENERGIE PRELUDE DU FUTUR PPRI

Les élus appliquent les dispositions réglementaires liées à la présence de la Zone de Dissipation de l'Energie ZDE. Les prescriptions liées à la ZDE sont :

- complémentaires à celles inscrites dans le PPRI en vigueur (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) du Val de Cisse ;
- plus contraignantes que celles du PPRI en vigueur en matière de constructibilité et d'accueil permanent de population (logements et certains Etablissements Recevant du Public (ERP)).

Conformément aux obligations auxquelles ils font face, les élus appliquent la retranscription de la ZDE identifiée par la Préfecture avec une trame risque sur le règlement graphique du PLUi qui renvoie aux documents préfectoraux précisant la zone de délimitation.



Exemple de représentation du risque inondation et de la ZDE dans le diagnostic foncier à Limeray

Objectif 3. LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES FEUX DE FORETS

Les élus prennent en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre le feu de forêt mais aussi de défense de la forêt contre les incendies.

La sauvegarde des espaces boisés repose sur deux principes :

- la constructibilité en forêt ne constitue jamais une solution même partielle au problème de la défense contre les feux. Au contraire, l'augmentation de la présence humaine en forêt accroît le risque de départs de feux et le nombre d'enjeux exposés ;
- les constructions isolées doivent être interdites. Outre les inconvénients généraux de la dispersion, elles sont dangereuses pour la forêt comme pour les habitants. La sécurité n'y est jamais totalement assurée. Ainsi, les élus souhaitent proscrire deux modes d'urbanisation dans le PLU :
 - les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encerclement, dispersion des moyens de lutte ...) ;
 - les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficulté de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant). Dans ce sens, la lutte contre l'étalement urbain et la prévention des feux de forêts sont des politiques qui se confortent.

Objectif 4. ENCADRER L'ARTIFICIALISATION DES SECTEURS SENSIBLES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN ET RETRAIT ET GONFLEMENTS D'ARGILES

Les élus recommandent à tous les tiers et usagers du territoire porteurs d'un projet de construction de réaliser un diagnostic de stabilité de leur bien.

Objectif 5. LIMITER L'INSECURITE ROUTIERE PAR DES ACCES COLLECTIFS

Aussi en dehors des espaces urbanisés des communes, les élus souhaitent interdire les constructions ou installations dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 31, 751 et 952.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à la consolidation d'une occupation existante (annexes pour un logement ou nouveau bâtiment agricole d'un site d'exploitation agricole existant à moins de 50 mètres de l'emprise visée par le projet).

ORIENTATION 13. PERENNISER LA RICHESSE DE LA BIODIVERSITE LOCALE ET LA RESSOURCE EN EAU

Objectif 1. PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES RESTAURER

Aussi lorsque la maîtrise foncière le permet ou si des conventions sont rendues possibles avec les usagers (dont les exploitants), les élus souhaitent restaurer les milieux naturels et / ou humides dégradés des réservoirs de biodiversité. Ces mesures de restauration viennent compléter les mesures de compensation qui concerneront au cas par cas les opérations d'urbanisation futures concernées.

Les élus souhaitent concilier préservation et valorisation de ces espaces remarquables en autorisant des aménagements et des installations mesurées associant les milieux naturels ou forestiers au projet (exemple accrobranches, cabane dans les arbres) selon les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » avec l'intégration prioritaire des mesures liées aux risques identifiés (inondations, mouvements de terrain, éboulement, effondrement, feux de forêts).

Objectif 2. PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET LES RESTAURER

Partie intégrante du fonctionnement de tous les milieux aquatiques, les zones humides interviennent de manière déterminante dans l'atteinte des objectifs de la directive cadre sur l'eau.

Objectif 3. AMELIORER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Afin de protéger les zones humides existantes et d'assurer leur entretien, les élus souhaitent appuyer les objectifs du SDAGE :

- enrayer la dégradation des zones humides et améliorer l'état de celles aujourd'hui dégradées ;
- préserver les zones humides en respectant l'objectif de non-dégradation ;
- disposer d'un suivi de l'effet des actions de restauration engagées, de l'état des zones humides et de leur évolution à l'échelle du bassin ;
- restaurer les zones humides en engageant des plans de gestion stratégiques des zones humides afin de disposer d'un diagnostic global et d'une vision des actions (non-dégradation, restauration, reconquête) à conduire en priorité sur des territoires en cours de dégradation, aujourd'hui dégradés ou bien faisant l'objet de projets d'aménagement ou d'infrastructure ;
- assurer l'application du principe « Eviter, Réduire, Compenser » dans une volonté de cibler au plus juste cette compensation par fonction. La compensation doit constituer un recours ultime, ce qui nécessite un travail en amont des projets pour étudier d'autres options qui permettent d'éviter puis, à défaut, de réduire l'impact avant d'envisager une compensation ;
- créer des conditions économiques favorables à la bonne gestion des zones humides par les acteurs concernés (soutien à l'élevage, sylviculture, arboriculture, filières agricoles et maraichères).

Par ailleurs, les élus souhaitent éviter les rejets en zones humides lorsqu'ils portent atteinte à la qualité des eaux et de production de biodiversité.

Après étude des impacts environnementaux et application du principe « éviter-réduire-compenser », lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la remise en état de zones humides existantes ou la création de nouvelles zones humides. Cette compensation doit viser une valeur guide de 200% de la surface perdue selon les règles suivantes :

- une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite par la création ou la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet. Cette compensation doit être recherchée en priorité sur le site impacté ou à proximité de celui-ci. Lorsque cela n'est pas possible, pour des raisons techniques ou de coûts disproportionnés, cette compensation doit être réalisée préférentiellement dans le même sous bassin ou, à défaut, dans un sous bassin adjacent
- une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées prioritairement dans le même sous bassin ou dans un sous bassin adjacent.

Objectif 4. REPONDRE AUX BESOINS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les élus souhaitent réhabiliter des captages d'eau potable existants (Ile d'Or à Amboise, Mosnes et Chargé). Ces installations permettront de mieux répondre aux besoins du bassin de vie.

Objectif 5. GERER LES EAUX PLUVIALES SANS IMPACTER LE MILIEU RECEPTEUR

Les élus imposent à chaque opération de gérer l'entièreté des eaux pluviales à l'échelle du projet.

Pour tamponner les forts débits, des bassins de rétention artificiels peuvent être installés sur le parcours des voies naturelles ou artificielles des eaux pluviales. Une voie d'évacuation au fond du bassin, calibrée pour limiter le débit sortant (débit de fuite) permet un écoulement des eaux parallèlement à un remplissage de l'ouvrage lors d'évènements pluvieux. Les pointes de débit sont ainsi absorbées.

Objectif 6. AMELIORER LE REJET DES EAUX USEES DANS LE MILIEU NATUREL

Les élus affirment que les anomalies repérées dans les derniers rapports des stations d'épuration sont en cours de traitement et conduiront à un suivi régulier des installations dans leur globalité.

Objectif 7. MAITRISER L'URBANISATION ET L'USAGE DES SOLS AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE

Avec l'application des arrêtés préfectoraux ciblés sur les périmètres de protection des captages d'alimentation en potable et sur les sources d'eaux minérales naturelles, les élus entendent garantir une qualité optimale de l'environnement autour de chacun des sites de prélèvement en eau potable.

ORIENTATION 14. REPONDRE AUX BESOINS DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

Objectif 1. PROJETER UNE NOUVELLE DECHETTERIE COMMUNAUTAIRE DANS LA ZONE INDUSTRIELLE DES POUJEUX

La Communauté de Communes doit compléter son service en matière d'apport volontaire de déchets au sein d'une seconde déchetterie communautaire. Les élus souhaitent projeter cet espace au sein de la zone industrielle des Poujeaux. Une étude sera menée afin de préciser sa localisation.

Objectif 2. SOUTENIR LE DEPLOIEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les élus de la Communauté de Communes souhaitent que la pose de fourreaux spécifiques soit anticipée lors de travaux d'enfouissement de réseaux pour desservir en très haut débit une zone d'urbanisation nouvelle. Deux autres objectifs sont soutenus :

- le « déploiement par projet » : faciliter les déploiements des réseaux (par exemple une densification du territoire favorise la desserte rapide et à moindre coût)
- « l'intégration thématique » : accompagner le projet de territoire dans une logique d'intégration de l'aménagement numérique à chaque thématique (tourisme et internet sans fil, label zones d'activités très haut débit).

Objectif 3. CIBLER LES RESERVES FONCIERES STRATEGIQUES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les élus souhaitent permettre la création ou l'extension de tous types d'équipements publics répondant aux besoins de la population ou rendus nécessaires dans une finalité d'intérêt général.

Objectif 4. ACCUEILLIR UN BATIMENT D'ACTIVITES CULTURELLES ET ARTISTIQUES A AMBOISE

La Ville d'Amboise et la Communauté de Communes ont identifié un bâtiment situé au cœur de la cité scolaire à Amboise, c'est l'ancien internat des lycées. Ce dernier doit pouvoir accueillir à la fois la MJC (maison des jeunes et de la culture) et l'école de musique et de théâtre Paul Gaudet ainsi que le Centre d'Informations et d'Orientations (CIO).

ORIENTATION 15. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2030, notamment avec les objectifs suivants :

- **Prioriser et optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans les tissus urbains avec l'affirmation d'une armature territoriale respectueuse des politiques de lutte contre l'étalement urbain :**
 - Les centralités (bourgs) ;
 - Les villages relais (Artigny, Vovellerie, Plateau agricole de Nazelles-Négron) ;
 - Les hameaux densifiables conditionnés par les 3 critères présentés à l'orientation 10, objectif 2.
- Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, **une densité brute minimum de 20, 16 et 13 logements à l'hectare suivant les trois groupes de communes identifiés dans le SCOT.**

Pour le volet habitat (et équipements), la consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation est de 24 hectares d'ici 2030. Ainsi le PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise réduit fortement sa consommation foncière par rapport à la décennie 2007 / 2017 (100 hectares).

Pour le volet économique, la période 2007 / 2017 fait état d'une consommation foncière de 17 ha pour la vocation économique. **Le PLUi prend acte de l'extension de la ZAC approuvée de la Boitardière. Toutefois, à l'horizon 2030, les élus projettent l'urbanisation de 68 ha sur cette zone d'activités.** Le SCOT a également pris acte de cette ZAC en autorisant un plafond de 90 ha pour tous les projets à vocation économique ou touristique.



VAL D'AMBOISE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Éléments de contexte

↔ Réseau routier structurant

— Réseau routier

⬡ Périimètre de la Communauté de Communes

Soutenir une production de 1260 nouveaux logements à l'horizon 2030

Une armature urbaine polarisée pour un développement cohérent

- Pôle majeur (densité : 20 logements à l'hectare)
- Pôles relais (densité : 16 logements à l'hectare)
- Communes rurales (densité : 13 logements à l'hectare)

Produire 1260 logements pour accueillir 2750 nouveaux habitants

- 44% de l'offre
- 22,5% de l'offre
- 33,5% de l'offre

Prioriser l'urbanisation dans les tissus urbains

- Bourgs
- Hameaux
- Villages relais

↔ Urbanisation future dans le tissu urbanisé existant et par des extensions mesurées

↻ Urbanisation future dans le tissu urbanisé existant

Intégrer les enjeux du grand patrimoine ligérien

- Loire : valoriser les bords de Loire et se protéger du risque inondation
- Forêt d'Amboise : affirmer la forêt dans le cadre de vie et l'économie locale en limitant l'exposition au risque feu de forêt
- Aires AOC Vouvray-Montlouis et Touraine-Amboise
- Boisements

Affirmer l'attractivité des zones d'activités communautaires

- Parc d'activités de la Boitardière
- Zones d'activités existantes : le Prieuré, les Poujeaux, les Sables

