Communauté de Communes

# TOURAINE VAL DE VIENNE

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – TOME 1 PÔLES MAJEURS

| VERSION | DATE | DESCRIPTION |
|---|---|---|
| Version approuvée | 24 février 2025 | OAP – Tome 1 |

Vu pour être annexé à la délibération du 24/02/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Panzoult,
Le Président,

Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 Route de Chinon
37220 PANZOULT

# SOMMAIRE

**SOMMAIRE** ..... **3**

**PRÉAMBULE** ..... **8**

**CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES OAP** ..... **9**

**1.1. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT** ..... **10**

1.1.1. LES PÔLES MAJEURS ..... 11
1.1.2. LES PÔLES RELAIS ..... 13
1.1.3. LES PÔLES DE PROXIMITÉ ..... 14
1.1.4. LES SECTEURS D'URBANISATION À PLUS LONG TERME (2AU) ..... 16

**1.2. LES OAP DÉDIÉES À DE L'ECONOMIE** ..... **18**

**CHAPITRE 2 : OAP THÉMATIQUES S'APPLIQUANT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE** ..... **19**

**1. L'URBANISATION DES COTEAUX** ..... **20**

**1.1. PRÉSENTATION DE L'OAP** ..... **20**

**1.2. LES PRESCRIPTIONS DE L'OAP** ..... **20**

**1.3. CONSEILS ET RECOMMANDATIONS** ..... **21**

***1.3.1. Entretien et confortements des coteaux*** *21*
***1.3.2. Entretien et confortements des cavités*** *22*
***1.3.3. Principes visant à favoriser l'accueil des chauves-souris*** *22*
***1.3.4. Principes pour l'entretien des pelouses calcaires*** *23*

**2. LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES** ..... **24**

**2.1. PRÉSENTATION DE L'OAP** ..... **24**

**2.2. LES ORIENTATIONS DE L'OAP** ..... **24**

***2.2.1. Les éoliennes domestiques*** *25*
***2.2.2. Les éoliennes industrielles*** *26*
***2.2.3. Les installations de panneaux photovoltaïques domestiques*** *26*
***2.2.4. Les installations de panneaux photovoltaïques industrielles*** *29*
***2.2.5. Les installations de méthanisation*** *30*
***2.2.6. Autres systèmes de production d'énergies renouvelables*** *30*

**CHAPITRE 3 : OAP DES PÔLES MAJEURS** ..... **31**

**1. CHAVEIGNES** ..... **32**

**1.1. SECTEUR DE LA GRENOUILLERE** ..... **32**

1.1.1. CONTEXTE ..... 32
1.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 33
1.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 34
1.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 35

**1.2. SECTEUR CHAMP VENT HABITAT** ..... **36**

1.2.1. CONTEXTE ..... 36
1.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 37
1.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 38
1.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 40

**1.3. SECTEUR CHAMP VENT ÉCONOMIE** ..... **41**

1.3.1. CONTEXTE ..... 41
1.3.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 42
1.3.3. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 43

**1.4. SECTEUR DES AMANDIERS ..... 44**

1.4.1. CONTEXTE ..... 44
1.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 45
1.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 47
1.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 48

**2. L'ILE BOUCHARD ..... 49**

**2.1. SECTEUR DE LA TRIPERIE ..... 49**

2.1.1. CONTEXTE ..... 49
2.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 50
2.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 52
2.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 53

**2.2. SECTEUR DE LA GARE ..... 54**

2.2.1. CONTEXTE ..... 54
2.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 55
2.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 57
2.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 58

**2.3. SECTEUR DES RIPAUDIERES ..... 59**

2.3.1. CONTEXTE ..... 59
2.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 60
2.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 61
2.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 62

**2.4. SECTEUR LE MESLIER ..... 63**

2.4.1. CONTEXTE ..... 63
2.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 64
2.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 66
2.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 67
2.4.5. L'ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION ..... 68

**2.5. SECTEUR DE COMMANDERIE ..... 69**

2.5.1. CONTEXTE ..... 69
2.5.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 70
2.5.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 72
2.5.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 73

**3. NOYANT DE TOURAINE ..... 74**

**3.1. SECTEUR DES LANDES ..... 74**

3.1.1. CONTEXTE ..... 74
3.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 75
3.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 76
3.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 77

**3.2. SECTEUR DES COLOMBELLES ..... 78**

3.2.1. CONTEXTE ..... 78
3.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 79

3.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 80
3.2.4. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION ..... 80
3.2.5. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 81

**3.3. SECTEUR DE LA FAYETTE ..... 82**

3.3.1. CONTEXTE ..... 82
3.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 83
3.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 84
3.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 85

**3.4. SECTEUR DU 8 MAI ..... 86**

3.4.1. CONTEXTE ..... 86
3.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 87
3.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 88
3.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 89

**3.5. SECTEUR DE LA MANSE ..... 90**

3.5.1. CONTEXTE ..... 90
3.5.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 91
3.5.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 93
3.5.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 94

**3.6. SECTEUR DU CLOS DE LA MANSE 2 ..... 95**

3.6.1. CONTEXTE ..... 95
3.6.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 96
3.6.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 97
3.6.4. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION ..... 97
3.6.5. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 98

**3.7. SECTEUR DES LOGES ..... 99**

3.7.1. CONTEXTE ..... 99
3.7.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 100
3.7.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 102
3.7.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 103

**3.8. SECTEUR DES MARRONNIERS ..... 104**

3.8.1. CONTEXTE ..... 104
3.8.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 105
3.8.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 106
3.8.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 107

**3.9. SECTEUR DE LA JUSTICE ..... 108**

3.9.1. CONTEXTE ..... 108
3.9.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 109
3.9.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 111
3.9.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 112

**4. RICHELIEU ..... 113**

**4.1. SECTEUR FONTAINE MADEMOISELLE ..... 113**

4.1.1. CONTEXTE ..... 113
4.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 114
4.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 116
4.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 117

**4.2. SECTEUR ZA RICHELIEU-CHAMPIGNY ..... 118**

4.2.1. CONTEXTE ..... 118
4.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 119
4.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 121
4.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 122

**5. SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE ..... 123**

**5.1. SECTEUR DES PATUREAUX ..... 123**

5.1.1. CONTEXTE ..... 123
5.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 124
5.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 125
5.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 126

**5.2. SECTEUR DES FONDS DE LA VILLE ..... 127**

5.2.1. CONTEXTE ..... 127
5.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 128
5.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 130
5.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 131

**5.3. SECTEUR TAFFONEAU ..... 132**

5.3.1. CONTEXTE ..... 132
5.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 133
5.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 135
5.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 136
5.3.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION ..... 137

**5.4 SECTEUR RABELAIS ..... 138**

5.4.1 CONTEXTE ..... 138
5.4.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 139
5.4.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 140
5.4.4 SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 141

**5.5 SECTEUR CHATEAU GAILLARD ..... 142**

5.5.1 CONTEXTE ..... 142
5.5.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 143
5.5.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 144
5.5.4 SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 145

**5.6 SECTEUR MAISON DU LOUP ..... 146**

5.6.1 CONTEXTE ..... 146
5.6.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 147
5.6.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 148
5.6.4 SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 149

**5.7 SECTEUR TOIZELET ..... 150**

5.7.1 CONTEXTE ..... 150
5.7.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 151
5.7.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 153
5.7.4 SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 154

**5.8 SECTEUR DU CABERNET ..... 155**

5.8.1 CONTEXTE ..... 155

5.8.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 156
5.8.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 157
5.8.4 SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 158

**5.9 SECTEUR ZA LES SAULNIERS II ..... 159**

5.9.1 CONTEXTE ..... 159
5.9.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ..... 160
5.9.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 162
5.9.4 SCHÉMA DE PRINCIPES ..... 163

# PRÉAMBULE

Par délibération en date du **27 février 2017,** la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (CCTVV) a décidé de prescrire **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi), sur l'ensemble du territoire communautaire (40 communes au 1er janvier 2017).

Le périmètre de l'intercommunalité résulte de la fusion administrative de trois Communautés de Communes :

- la Communauté de Communes du Pays de Richelieu ;
- la Communauté de Communes du Bouchardais (à l'exception des communes d'Anché et de Cravant-les-Côteaux) ;
- et la Communauté de Communes de Sainte-Maure-de-Touraine (à l'exception des communes de Sainte-Catherine-de-Fierbois et de Villeperdue).

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté au projet de développement du territoire. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2035**. **C'est la clé de voûte du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLUi, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

**Rappel des textes :**

- Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

  *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

  *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

- Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

  *I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

  *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

  *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

  *3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

  *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

  *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

  *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

  *II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

# CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES OAP

## 1.1. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT

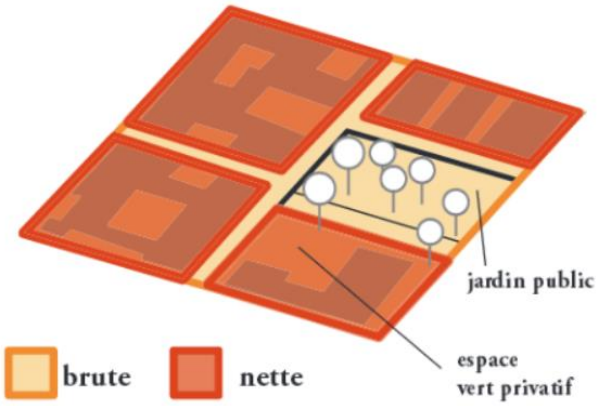
Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **85 secteurs dont 57 en extension urbaine. L'ensemble de ces OAP projette la création de 1 431 logements.**

Une **diversification de typologies de logements** proposées dans chacune des opérations d'ensemble est conseillée afin d'adapter l'offre aux diverses demandes locales. Chaque porteur de projet devra se rapprocher des élus communaux afin de **s'informer des besoins exprimés à l'échelle locale**.

Des densités brutes minimales sont imposées pour tout secteur en extension urbaine et selon la catégorie de pôle auquel la commune appartient. Ainsi, les densités brutes minimales, sur le terrain d'assiette constructible, sont les suivantes :

- **Pôles majeurs : 15 logements par hectare ;**
- **Pôles relais : 14 logements par hectare ;**
- **Pôles de proximité : 12 logements par hectare ;**

***Différence entre densité nette et densité brute***




Les secteurs d'OAP en zone urbaine (U) ne sont pas soumis à ces densités minimales. Néanmoins, dans l'ambition d'optimiser le foncier disponible par une densification du tissu urbain existant, chaque OAP devra rechercher, indépendamment de toute contrainte externe, à s'approcher au mieux des densités précédemment citées et ce en fonction de la catégorie de la commune.

### 1.1.1. LES PÔLES MAJEURS

■ **Synthèse des OAP**

| Pôles majeurs | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commune** | **Nom du secteur** | **Classement au zonage** | **Vocation** | **Superficie globale (ha)** | **Superficie dédiée à l'habitat (en hectare)** | **Densité brute minimale (en logts/ha)** | **Objectif de logements minimum** |
| **Chaveignes** | De la Grenouillère | UB | Mixte | 0,8 | 0,6 | 15 | 9 |
| | Champ Vent habitat | UB | Habitat | 1,7 | 1,7 | 13 | 22 |
| | Champ Vent | UB/UE | Economie | 1,1 | 0 | 13 | 0 |
| | Des Amandiers | 1AUh | Habitat | 1,7 | 1,7 | 15 | 26 |
| **L'Île-Bouchard** | De la Triperie | UA | Habitat | 1,9 | 1,9 | | |
| | De la Gare | UB | Mixte | 1,7 | 0,8 | 15 | 12 |
| | Des Ripaudières | 1AUm | Mixte | 2 | 2 | 15 | 30 |
| | Du Meslier | 1AUh | Habitat | 3,8 | 3,8 | 15 | 57 |
| | De la Commanderie | 1AUh | Habitat | 2,6 | 1,5 | 15 | 23 |
| **Noyant-de-Touraine** | Des Landes | 1AUh | Habitat | 1,7 | 1,5 | 15 | 23 |
| | Des Colombelles | 1AUh | Habitat | 1 | 1 | 15 | 15 |
| | De la Fayette | 1AUh | Habitat | 1,2 | 1,1 | 15 | 17 |
| | Du 8 mai | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 15 | 8 |
| | De la Manse | 1AUh | Habitat | 1,1 | 1,1 | 15 | 17 |
| | Du Clos de la Manse 2 | 1AUh | Habitat | 1,6 | 1,6 | 15 | 24 |
| | Des Loges | 1AUm | Mixte | 2,5 | 1,3 | 15 | 20 |
| | Des Marronniers | 1AUm | Mixte | 2,4 | 1 | 15 | 15 |
| **Richelieu** | Fontaine Mademoiselle | UB | Mixte | 4,4 | 2,8 | 15 | 42 |
| **Sainte-Maure-de-Touraine** | Des Patureaux | 1AUh | Habitat | 0,45 | 0,45 | 15 | 6 |
| | Des Fonds de la Ville | 1AUh | Habitat | 6,8 | 6,1 | 15 | 92 |
| | Taffonneau | 1AUh | Habitat | 4,1 | 4,1 | 15 | 62 |
| | Rabelais | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 15 | 8 |
| | Château Gaillard | UB | Habitat | 0,85 | 0,85 | 15 | 13 |
| | Maison du Loup | 1AUh | Habitat | 2,8 | 2,8 | 15 | 42 |
| | Toizelet | 1AUh | Habitat | 2,7 | 2,7 | 15 | 41 |
| | Du Cabernet | 1AUh | Habitat | 1,4 | 1,4 | 15 | 21 |
| **TOTAL** | | | | **53,3** | **44,8** | **14,84** | **645** |

## Les densités

À l'exception du secteur Champ Vent à Chaveignes (13 logements par hectare), l'ensemble des OAP fixe une densité brute minimale de 15 logements par hectare sur les OAP des pôles majeurs, notamment pour tous les secteurs en extension urbaine. Les densités plus faibles sont dues à des contraintes d'accès en raison de voiries étroites.

## Les conditions d'ouverture à l'urbanisation

Sur les communes où sont inscrites plusieurs zones à urbaniser, des conditions d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur certains secteurs. Les secteurs concernés par ce cas sont surlignés en rouge pâle dans le tableau ci-dessus.

L'encadrement des ouvertures à l'urbanisation permet de s'assurer des points suivants :

- Une gestion raisonnée du foncier ;
- Une urbanisation cohérente et planifiée ;
- Une adaptation des équipements et réseaux de la commune.

## 1.1.2. LES PÔLES RELAIS

### Synthèse des OAP

**Mis à jour suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

# Pôles relais

| Commune | Nom du secteur | Classement au zonage | Vocation | Superficie globale (ha) | Superficie dédiée à l'habitat (en hectare) | Densité brute minimale (en logts/ha) | Objectif de logements minimum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Champigny-sur-Veude | Champ de Foire | 1AUh | Habitat | 0,7 | 0,7 | 14 | 10 |
| | Du Paradis | 1AUh | Habitat | 0,4 | 0,4 | 14 | 6 |
| | D'enfer | 1AUh | Habitat | 1,1 | 1,1 | 14 | 16 |
| Ligré | Des Douces | UB | Habitat | 1,2 | 1,2 | 14 | 17 |
| | Du Prieuré | UB | Habitat | 2,5 | 2,2 | 12 | 30 |
| | De la Morlière | 1AUh | Habitat | 1,5 | 1,5 | 14 | 21 |
| Marigny-Marmande | De l'École | UB | Habitat | 1,3 | 0,9 | 14 | 12 |
| | Des Éviés | UB | Habitat | 1,3 | 1,3 | 14 | 18 |
| | De la Croix | 1AUh | Habitat | 0,5 | 0,5 | 14 | 7 |
| Nouâtre | Du Temple | 1AUh/1AUe | Mixte | 2,9 | 2,6 | 14 | 36 |
| Panzoult | De la Chevetterie | 1AUh | Habitat | 1,3 | 1,3 | 14 | 18 |
| Parçay-sur-Vienne | Du Noyer Vert | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 12 | 6 |
| | Du Prieuré | 1AUh | Habitat | 1,2 | 1,2 | 15 | 17 |
| Pouzay | De la Tisserie | UB | Habitat | 0,8 | 0,8 | 12 | 10 |
| | De la Prévôté | 1AUh | Habitat | 1,8 | 1,8 | 14 | 25 |
| | De la Croix | 1AUh | Habitat | 2,3 | 2,3 | 14 | 32 |
| Saint-Épain | Jean Léger | UB | Habitat | 1,6 | 1,6 | 14 | 22 |
| | Châtillons | 1AUh | Habitat | 1,9 | 1,9 | 14 | 27 |
| | Des Deneux | 1AUh | Habitat | 0,8 | 0,8 | 14 | 11 |
| | De la Dragonnière | 1AUh | Habitat | 2,2 | 2,2 | 14 | 31 |
| **TOTAL** | | | | **28** | **26,8** | **13,75** | **372** |

### Les densités

A l'exception des secteurs du Prieuré à Ligré, du Noyer Vert à Parçay-sur-Vienne et de la Tisserie à Pouzay (12 logements par hectare), l'ensemble des OAP fixe une densité brute minimale de 14 logements par hectare sur les OAP des pôles relais, notamment pour tous les secteurs en extension urbaine.

Les densités plus faibles sont dues à des règles préventives dues au risque d'inondation ou à des accès contraints.

### Les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation

Sur les communes où sont inscrites plusieurs zones à urbaniser, des conditions d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur certains secteurs. Les secteurs concernés par ce cas sont surlignés en jaune pâle dans le tableau ci-dessus.

L'encadrement des ouvertures à l'urbanisation permet de s'assurer des points suivants :

- Une gestion raisonnée du foncier ;
- Une urbanisation cohérente et planifiée ;
- Une adaptation des équipements et réseaux de la commune.

## 1.1.3. LES PÔLES DE PROXIMITÉ

### Synthèse des OAP

| Commune | Nom du secteur | Classement au zonage | Vocation | Superficie globale (ha) | Superficie dédiée à l'habitat (en hectare) | Densité brute minimal (en logts/ha) | Objectif de logements minimum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Antogny-le-Tillac | Du Centre-Bourg | UB | Habitat | 0,8 | 0,6 | 12 | 7 |
| | Sous le Quart | 1AUh | Habitat | 0,8 | 0,8 | 12 | 10 |
| | De la Fontaine | 1AUh | Habitat | 1,1 | 1,1 | 12 | 13 |
| Avon-les-Roches | Chèvrerie | 1AUh | Habitat | 2,7 | 2,5 | 12 | 30 |
| Braye-sous-Faye | Pied Sec | 1AUh | Habitat | 0,75 | 0,75 | 12 | 9 |
| Brizay | De la Chaumine | 1AUh | Habitat | 1,3 | 1,3 | 12 | 15 |
| Courcoué | Richelieu | 1AUh | Habitat | 0,4 | 0,4 | 12 | 5 |
| Crouzilles | De la Métairie | 1AUh | Habitat | 1,4 | 1,4 | 12 | 17 |
| | Mannes | UB | Habitat | 0,8 | 0,8 | 10 | 8 |
| Faye-la-Vineuse | De la Vau | 1AUh | Habitat | 2,6 | 2,4 | 12 | 28 |
| La Tour-Saint-Gelin | Du Stade | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 12 | 6 |
| | Des Mares | 1AUh | Habitat | 1,1 | 1,1 | 12 | 13 |
| Lémeré | Du Centre-Bourg | 1AUh | Habitat | 1,2 | 1,2 | 12 | 14 |
| | Du Coudray | 1AUh/1AUe | Mixte | 2,9 | 2 | 12 | 24 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Luzé** | De la Plaisance | 1AUh | Habitat | 0,7 | 0,7 | 12 | 8 |
| **Maillé** | De la reconstruction | UA | Habitat | | | | |
| | Du Stade | UB | Habitat | 0,7 | 7 | 12 | 8 |
| **Marcilly-sur-Vienne** | Du Parc | 1AUh | Habitat | 1,7 | 1,4 | 12 | 17 |
| **Neuil** | Du Centre-Bourg | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 12 | 6 |
| | Du Tennis | UB | Habitat | 0,9 | 0,9 | 12 | 11 |
| | Du Marron | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 12 | 6 |
| | Du Marron 2 | UB | Habitat | 0,2 | 0,2 | 12 | 3 |
| | De l'École | 1AUh | Habitat | 0,6 | 0,4 | 12 | 5 |
| **Ports** | Du Presbytère | UB | Habitat | 0,3 | 0,3 | 12 | 4 |
| | De la Vienne | 1AUh | Habitat | 1,8 | 1,8 | 12 | 22 |
| **Razines** | Des Écoles | 1AUh | Habitat | 0,8 | 0,8 | 12 | 10 |
| **Rilly-sur-Vienne** | De la Pièce de Basse | 1AUh | Habitat | 1,3 | 1,3 | 12 | 16 |
| **Sazilly** | Des Grandes Rues | UB | Habitat | 1,8 | 1,8 | 10 | 18 |
| **Tavant** | Port de Vau | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 12 | 6 |
| | Rue Grande | 1AUh | Habitat | 1,1 | 1,1 | 12 | 14 |
| **Theneuil** | Grande Rue - Bourg | UB | Habitat | 0,5 | 0,5 | 12 | 6 |
| | Du Lavoir | UB | Habitat | 0,3 | 0,3 | 12 | 4 |
| | De la Mairie | 1AUh | Habitat | 0,8 | 0,8 | 12 | 10 |
| | Grande Rue - Entrée | 1AUh | Habitat | 0,6 | 0,3 | 12 | 4 |
| **Trogues** | Trompe-Coquin | 1AUh | Habitat | 1,4 | 1,4 | 12 | 17 |
| | Bas Salvert | 1AUh | Habitat | 0,9 | 0,8 | 12 | 10 |
| | De la Gare | Nep | Équipement | 0,8 | | | |
| **Verneuil-le-Château** | Entrée de bourg | 1AUh | Habitat | 0,4 | 0,4 | 12 | 5 |
| | La Bourouse | 1AUh | Habitat | 0,4 | 0,4 | 12 | 5 |
| **TOTAL** | | | | **37,85** | **40,95** | **11,89** | **414** |

## Les densités

À l'exception des secteurs de Mannes à Crouzilles et des Grandes Rues à Sazilly (10 logements par hectare) ainsi que le secteur de Cambraye à Marcilly-sur-Vienne (8 logements par hectares), l'ensemble des OAP fixe une densité brute minimale de 12 logements par hectare sur les OAP des pôles de proximité, notamment pour tous les secteurs en extension urbaine. Les densités plus faibles sont dues à des règles préventives dues au risque d'inondation, des accès contraints ou à la nécessité d'installer des systèmes d'assainissement autonomes à la parcelle.

### Les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation

Sur les communes où sont inscrites plusieurs zones à urbaniser, des conditions d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur certains secteurs. Les secteurs concernés par ce cas sont surlignés en vert pâle dans le tableau ci-dessus.

L'encadrement des ouvertures à l'urbanisation permet de s'assurer des points suivants :

- Une gestion du foncier ;
- Une urbanisation cohérente et planifiée ;
- Une adaptation des équipements et réseaux de la commune.

## 1.1.4. LES SECTEURS D'URBANISATION À PLUS LONG TERME (2AU)

Certains secteurs d'urbanisation ont été ciblés pour un développement à plus long terme du territoire. Ces sites, classés en 2AU sur le zonage du PLUi devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une OAP relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLUi ne font pas l'objet d'OAP.

***Justifications** (présentes dans le rapport de présentation)*

Afin de s'assurer d'une gestion économe du foncier et de répondre aux objectifs chiffrés du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Chinonais, le projet de PLUi de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne vise sur les secteurs d'OAP en extension urbaine, une densité brute minimale différenciée selon le groupe de communes :

- Les pôles majeurs : 15 logements à l'hectare au minimum ;
- Les pôles relais : 14 logements à l'hectare au minimum ;
- Les pôles de proximité : 12 logements à l'hectare au minimum.

Dans l'optique de densifier les tissus urbains existants et limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, le PLUi prévoit, pour les opérations de renouvellement urbain ou d'occupation de foncier ceinturé par l'urbanisation, des densités minimales brutes similaires à celles des opérations en extension urbaines selon les groupes de communes.

Toutefois, certains secteurs d'OAP de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat ont une densité brute inférieure à 12 logements par hectare en raison de contraintes techniques (relief, accès, cavités, assainissement, etc.) ou règlementaire (PPRi du Val de Vienne).

Les chiffres clés des OAP en extension urbaine :

| Groupe de pôles | | Nombre d'OAP en extension urbaine | Superficie cumulée (en hectare) | Densité brute minimale (lgts/ha) | Nombre de logements estimé | Part dans la production globale de logements |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pôles majeurs | HABITAT | 14 | 33 | 15 | 466 | 20,77% |
| | EQUIPEMENT | 0 | 0 | | | |
| | ECONOMIE | 3 | 39,94 | | | |
| | MIXTE | 3 | 6,9 | 15 | 65 | |
| | **TOTAL** | 20 | 79,84 | 15 | 531 | |
| Pôles relais | HABITAT | 12 | 15,67 | 14 | 220 | 10,02% |
| | EQUIPEMENT | 0 | | | | |
| | ECONOMIE | 0 | | | | |
| | MIXTE | 1 | 2,9 | 14 | 36 | |
| | **TOTAL** | 13 | 18,57 | 14 | 256 | |
| Pôles de proximité | HABITAT | 22 | 23,15 | 12 | 280 | 11,89% |
| | EQUIPEMENT | 1 | 0,8 | | | |
| | ECONOMIE | 0 | | | | |
| | MIXTE | 1 | 2,9 | 12 | 24 | |
| | **TOTAL** | 24 | 26,85 | 12 | 304 | |
| Total | | 57 | 125,26 | 13,66667 | 1 091 | 42,68% |

La densité moyenne de l'ensemble des OAP en extension urbaine sur l'ensemble du PLUi est supérieure à 13 logements par hectare.

En outre, pour encadrer la consommation foncière de terres agricoles et éviter la surabondance dans l'offre de terrains à bâtir à un instant T, le PLUi prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP en extension urbaine lorsqu'une commune dispose de plusieurs zones à urbaniser ou d'une zone dont la superficie justifie un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

## 1.2. LES OAP DÉDIÉES À DE L'ECONOMIE

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

- Secteur à Noyant-de-Touraine qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Justice sur 9,70 ha ;
- Secteur du Pressoir à Richelieu et Champigny-sur-Veude qui prévoit une extension de la zone d'activités sur 12,30 ha ;
- Secteur des Saulniers II à Sainte-Maure-de-Touraine qui prévoit une extension de la zone d'activités communautaire sur 18,04 ha.

Le développement des **activités économiques sur le territoire** communautaire s'appuie également sur **3 autres secteurs :**

- Secteur Champ Vent à Chaveignes qui prévoit une extension de l'activité existante sur 1,9 ha ;
- Secteur des Loges à Noyant-de-Touraine qui prévoit un développement des activités à la sortie de l'autoroute sur 1,4 ha ;
- Secteur des Marronniers à Noyant-de-Touraine qui prévoit un développement des activités à la sortie de l'autoroute sur 1,4 ha ;

# CHAPITRE 2 : OAP THÉMATIQUES S'APPLIQUANT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

# 1. L'URBANISATION DES COTEAUX

## 1.1. PRÉSENTATION DE L'OAP

Les communes du nord de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne ainsi que celles situées en bord de Vienne sont caractérisées par la présence de coteaux, parfois creusés et occupés par **des caves ou de l'habitat troglodytique**.

L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique constitue un élément spécifique du **patrimoine de pays**. Le PLUi ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection. En effet, ce type d'urbanisation offre la possibilité de **développer de multiples vocations** : habitation, caves viticoles, hébergement touristique, salle de réception, musée... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux **Chiroptères** (chauves-souris) **et à l'essor d'une flore et d'une faune particulières** composées notamment d'orchidées, de papillons et d'oiseaux, sur les pelouses calcaires, qui peuvent se développer sur les rebords du coteau. Les coteaux participent donc eux aussi à la **Trame Verte et Bleue** du territoire. Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts.

## 1.2. LES PRESCRIPTIONS DE L'OAP

La Touraine Val de Vienne, notamment la rive nord de la Vienne, abrite une **urbanisation traditionnelle de coteau** qui participe au **charme et à la qualité urbaine et paysagère** du territoire. L'implantation des constructions y est très spécifique, selon l'orientation géographique du coteau.

L'objectif recherché des anciens était ainsi dans tous les cas de **préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau** afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de **conserver des vues sur les vallées** et de bénéficier d'un **ensoleillement maximal**.

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se **greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés** anciens identitaires. Il suffit de regarder comment le bâti est organisé autour de sa parcelle et sur sa parcelle et de **s'en inspirer le plus fidèlement possible**, tout en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.

## 1.3. CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

### 1.3.1. Entretien et confortements des coteaux

Conseils de l'association Cavités 37 : (source : http://cavites37.com)
En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

- **Purger les petits éléments vulnérables au décrochement,**

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber. Mais attention, si la roche est en piteux état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile…), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faites appel à des professionnels.

- **Entretenir la végétation afin de fixer les sols,**

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis…). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines. De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate. Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

- **Gérer les eaux,**

Près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempestives. Dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement. C'est pourquoi :

  - les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire ;
  - les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire ;
  - les murs de soutènement doivent être drainés ;
  - les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles…) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

- **Stabiliser les parois,**

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

- **La protection passive,**

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau. Recommandations aux propriétaires de caves :

  - Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres de hautes tiges ;
  - Entretenir les fossés en crête de talus ;
  - Drainer les eaux de ruissellement ;
  - Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi ;
  - Entretenir les murs de soutènement.

### 1.3.2. Entretien et confortements des cavités

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

- **La construction d'ouvrages de soutènement**

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus-jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité. Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes …

- **Le confortement du toit des cavités**

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

- **Le comblement**

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection : remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).

Recommandations aux propriétaires de caves :

- Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai…) ;
- Faciliter la ventilation de la cavité et laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité ;
- Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie ;
- Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche) ;
- Entretenir les murs de la façade.

### 1.3.3. Principes visant à favoriser l'accueil des chauves-souris

Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre :

- Ne pas obturer les puits d'aération ;
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...) ;
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille ;
- Eviter d'éclairer l'accès aux caves.

### 1.3.4. Principes pour l'entretien des pelouses calcaires

Conseil de la Ligue de protection des oiseaux :

En dehors de quelques pelouses pionnières se développant sur des dalles calcaires ou de pelouses de haute altitude, les pelouses sèches calcicoles sont, pour la plupart, des milieux créés par l'homme. Elles sont issues du **défrichement des terres** pour des besoins divers dont le pâturage extensif. Sans pâturage, fauche ou écobuage, les buissons et arbustes apparaissent : le milieu se referme et évolue la plupart du temps vers un fourré puis un boisement. Le pâturage est donc une condition nécessaire à un entretien durable de ces milieux, mais évidemment, il n'est pas toujours possible !

Lorsque la pelouse est envahie par les buissons, il est nécessaire de **pratiquer un débroussaillement**. Il est très important de ne pas arracher les buissons mais de les couper à la base afin de ne pas déstructurer la faible épaisseur de sol. L'arrachage favoriserait pendant quelques années l'apparition de plantes communes au détriment des plantes typiques des pelouses, et rendrait **le sol plus sensible à l'érosion**. Dans la mesure du possible, on privilégiera un débroussaillage manuel avec des outils à mains ou des outils à moteur portés à dos d'homme. Le travail est alors sélectif, ce qui permet de conserver quelques arbustes qui fourniront de l'ombre au bétail, ou des fruitiers intéressants pour l'avifaune.

# 2. LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

## 2.1. PRÉSENTATION DE L'OAP

La transition énergétique est une thématique mondiale qui interroge les territoires jusqu'aux échelles les plus locales. **Le PLUi de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne n'a pas vocation à réglementer les installations industrielles de production d'énergies renouvelables**. Néanmoins, il peut, par sa règlementation, contribuer à l'essor des énergies vertes sur le territoire qu'il recouvre.

Le département d'Indre-et-Loire est l'un des rares départements à ne pas encore disposer d'installations industrielles éoliennes. Cette particularité peut s'expliquer par les divers enjeux que comprennent les implantations de systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier des enjeux paysagers pouvant avoir des impacts sur l'économie agricole ou touristique.

L'OAP thématique a pour ambition de permettre le développement de systèmes de productions d'énergies vertes tout en assurant l'intégrité du paysage rural de la Communauté de Communes, force de son attractivité. Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les **opportunités d'accueil qu'offrent certains sites sans vocation agricole et à l'essor d'une révolution sociale en faveur de la préservation des ressources planétaires**. L'OAP vise également à sensibiliser les propriétaires et habitants aux possibilités d'autosuffisances énergétiques.

## 2.2. LES ORIENTATIONS DE L'OAP

**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

La Communauté de communes de Touraine Val de Vienne, notamment les communes à l'Est de l'intercommunalité, offre un nombre de délaissés économiques sans vocation particulière. Ces délaissés sont essentiellement issus des travaux de construction des **infrastructures à grande vitesse telles que la LGV et l'élargissement de l'autoroute A10**. Ces sites impactés, par une activité humaine intense, composent aujourd'hui l'essentiel des délaissés économiques de l'intercommunalité matérialisés sur le zonage par le secteur « Agi ». S'ajoutent à ces espaces, les **anciennes carrières impropres au développement** rentable d'une exploitation agricole classées en « Nac » sur le zonage du PLUi. En outre, des espaces diffus, historiquement **pollués par une vocation dommageable** (ancienne décharge, etc.) viennent compléter la liste des espaces propices à l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables, classés en « Nenr ». Ces sites sont à privilégier pour ce développement en raison des i**mpacts limités sur l'activité agricole, la nature du sol et dans l'ambition d'optimiser des terres agronomiquement peu rentables** au profit des « bonnes terres ».

L'objectif recherché est d'optimiser les espaces précédemment cités en leur permettant l'implantation de système de production d'énergies renouvelables de type industriel.

Un zonage spécifique, Aenr, vient également cibler des secteurs agricoles qui sont propices aux installations d'énergies renouvelables.

Il existe également des projets dits « agrivoltaïques » qui associent une production agricole et une production d'énergie renouvelable photovoltaïque. Ces projets, s'ils respectent les conditions définies à l'échelle nationale, peuvent s'implanter en zone agricole (A).

Toutefois, les constructions urbaines offrent également des possibilités de déploiement de ces systèmes. Ainsi l'OAP préconise des dispositions d'implantations en milieu urbain intégrant les enjeux paysagers du territoire. Ainsi, en cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de permettre au mieux **l'accueil de systèmes de production d'énergies renouvelables intégrées à la façade ou la toiture de la construction.** L'intercommunalité invite chaque propriétaire à se doter d'un dispositif de production individuel en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie ainsi que du respect de l'environnement immédiat et des autres citoyens du territoire.

En règle générale, l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

En respect des principes de préservation de la biodiversité, des paysages et des terres agricoles, le développement de nouveaux projets d'énergies renouvelables sera conditionné à un examen approfondi des enjeux écologiques, paysagers (patrimoine bâti et non bâti) et agricoles […].

### 2.2.1. Les éoliennes domestiques

- **Contribuer au respect du paysage et du cadre de vie**

Afin de ne pas porter atteinte au paysage rural, force du territoire, l'aspect des éoliennes devra être choisi de manière à assurer une insertion de l'installation dans son environnement.

↑ Exemples d'implantation d'éoliennes domestiques au sol ↑

↑ Exemples d'implantation d'éoliennes domestiques en saillie (sur le toit ou le pignon) ↑

### 2.2.2. Les éoliennes industrielles

- **Le respect du paysage**

Le PLUi n'a pas vocation à définir les lieux d'implantation des éoliennes industrielles. Ces dernières, autorisées en zone agricole et en zone naturelle feront l'objet d'une étude d'impact qui déterminera la pertinence du projet au regard de divers enjeux dont la préservation du paysage.

Néanmoins, il est recommandé de ne pas implanter d'éoliennes industrielles dans les champs de perspectives visuelles sur les édifices de caractère patrimonial ayant un intérêt touristique.

- **Le respect de la population**

Les installations d'éoliennes industrielles devront assurer une sécurité vis-à-vis des habitants en s'implantant notamment sur des espaces distants des habitations.

### 2.2.3. Les installations de panneaux photovoltaïques domestiques

- **Encourager les installations solaires sur les équipements publics et économiques**

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes, bâtiments industriels, commerciaux, agricoles ou publics), une attention particulière devra être portée afin d'y envisager l'implantation de panneaux solaires.

Les toits terrasses sont également prédisposés à recevoir des panneaux solaires.

En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée voire obligatoire si la règlementation nationale l'impose.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique peuvent faire l'objet d'une dérogation aux règles du présent PLUi si le parti pris du projet le justifie.

↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures à pan d'habitation ↑

↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures terrasses ↑

↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures de bâtiments agricoles ↑

↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures de bâtiments économiques ou publics ↑

↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les ombrières de stationnement ↑

- **Disposer le bâti de manière à optimiser l'ensoleillement**

Pour toute nouvelle construction d'habitation, il est recommandé d'orienter les baies des pièces de vie principales vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement optimum. Quant aux autres constructions, il est également préconisé de les disposer avec une orientation de la toiture vers le sud afin d'optimiser la production des panneaux photovoltaïques.

- **Les systèmes au sol en zone urbanisée**

Il est préconisé de recourir à une implantation discrète depuis l'espace public. Il n'est pas recommandé d'installer des panneaux photovoltaïques au sol entre l'espace public et le mur de façade des constructions. Toutefois, une installation soignée, prenant en compte la typologie du terrain et l'optimisation du potentiel des panneaux solaires, peut justifier une telle implantation.

- **Assurer la sécurité des usagers et la préservation du paysage**

Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations photovoltaïques posées en saillie, soient installées en dehors des lieux de passage quotidien.

L'implantation des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les niveaux de circulation et la typologie des terrains. En outre, toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à proscrire. Des orientations variantes ou des secteurs différents devront alors être trouvés.

↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires domestiques au sol ↑

### 2.2.4. Les installations de panneaux photovoltaïques industrielles

Tout système d'installation au sol doit être privilégié sur les secteurs délaissés représentés par les secteurs « Nac », « Agi », « Aenr » et « Nenr ».

- **Respecter le paysage**

Il est recommandé que les installations de panneaux photovoltaïques industrielles portent une attention particulière à leur intégration paysagère, notamment sur les vues lointaines.

Pour cela, il est recommandé de prévoir des haies paysagères d'essences locales en limite du projet.

- **Assurer la sécurité des usagers**

L'implantation des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les niveaux de circulation et la typologie des terrains. En outre, toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à éviter.

- **Maintenir une activité agricole**

Les projets agrivoltaïques devront être couplés à une activité agricole pérenne afin de garantir le respect de ces espaces dans un objectif de valorisation de terrains, de diversification de l'activité agricole et d'une adaptation au dérèglement climatique.

Pour être qualifié d'agrivoltaïques et pouvoir s'implanter en zone agricole (A), les projets devront respecter les conditions définies au niveau national.

↑ Exemples de parcs photovoltaïques au sol ↑

↑ Exemples de centrales agrivoltaïques ↑

### 2.2.5. Les installations de méthanisation

Les installations de méthanisation peuvent potentiellement engendrer des nuisances, telles que des odeurs ou du bruit. Cependant, des dispositifs peuvent être mis en place pour limiter ces impacts et réduire les désagréments pour les habitants.

De ce fait, il est recommandé de porter une attention particulière à leur implantation sur le territoire.

### 2.2.6. Autres systèmes de production d'énergies renouvelables

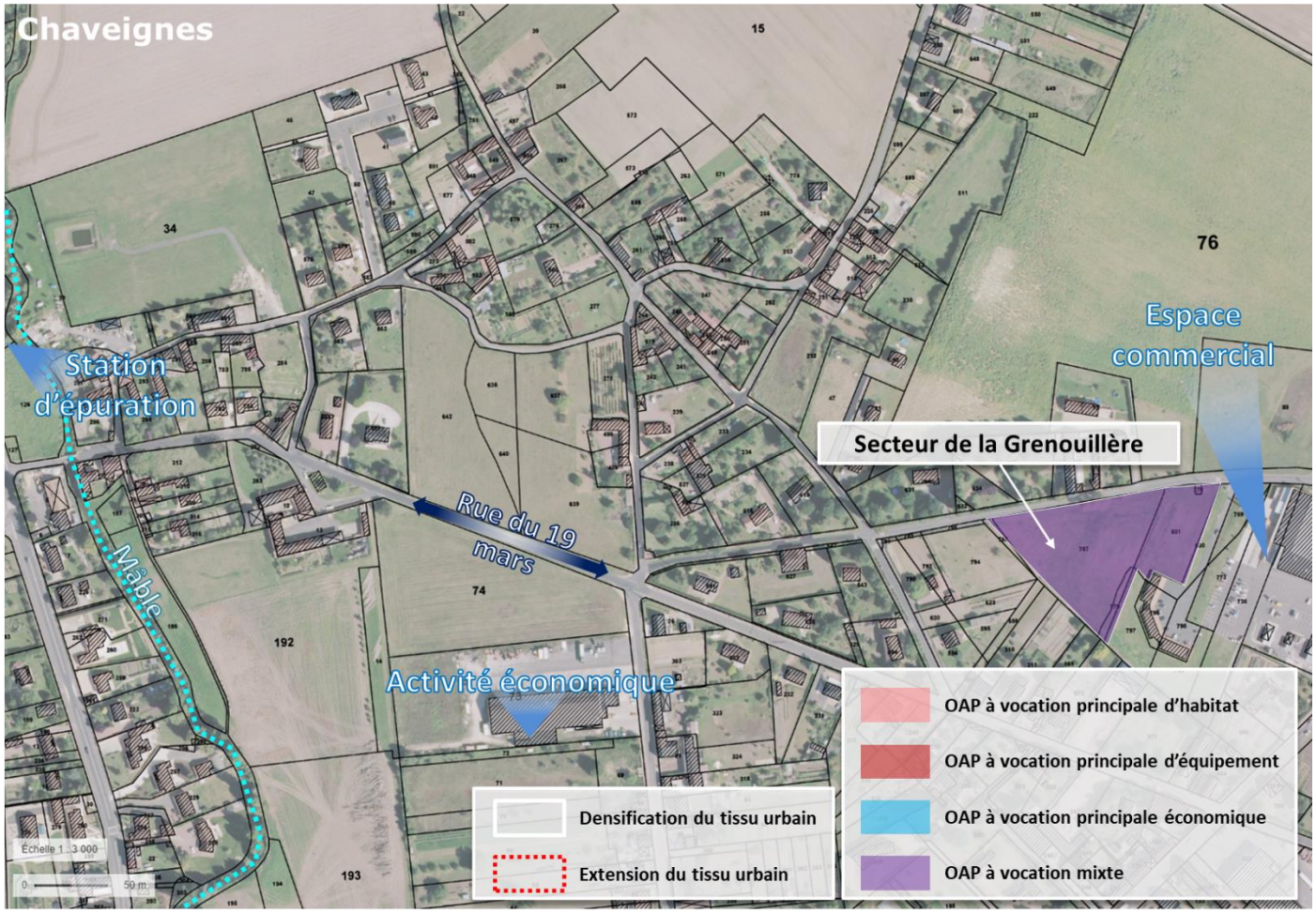
Pour tout autre système de production d'énergies renouvelables, une implantation sécurisée et discrète dans le paysage devra être recherchée. La nature de l'installation ne doit pas compromettre l'attractivité de lieux touristiques ni porter atteinte à la sécurité des habitants.

Les secteurs « Agi », « Nac » et « Nenr » restent les sites à privilégier pour le déploiement des énergies renouvelables permettant la valorisation de terrains délaissés, sans enjeux agricoles ou écologiques.

# CHAPITRE 3 : OAP DES PÔLES MAJEURS

# 1. CHAVEIGNES

## 1.1. SECTEUR DE LA GRENOUILLERE




*Chiffres clés :*

- 0,8 ha dont 0,6 ha dédié à l'habitat et 0,2 ha à de l'artisanat et/ou commerce
- 9 logements minimum
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- 20% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

### 1.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et situés en zone urbanisée à proximité de l'espace commercial de la commune. Le site s'inscrit comme un espace de transition entre le secteur d'activités commerciales et le secteur habité.

### 1.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

### 1.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 9 logements** sur 0,6 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en sens unique dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de la Grenouillère ;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Qualifier la transition entre l'espace commercial et l'espace habité ;**
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification d'un terrain sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.

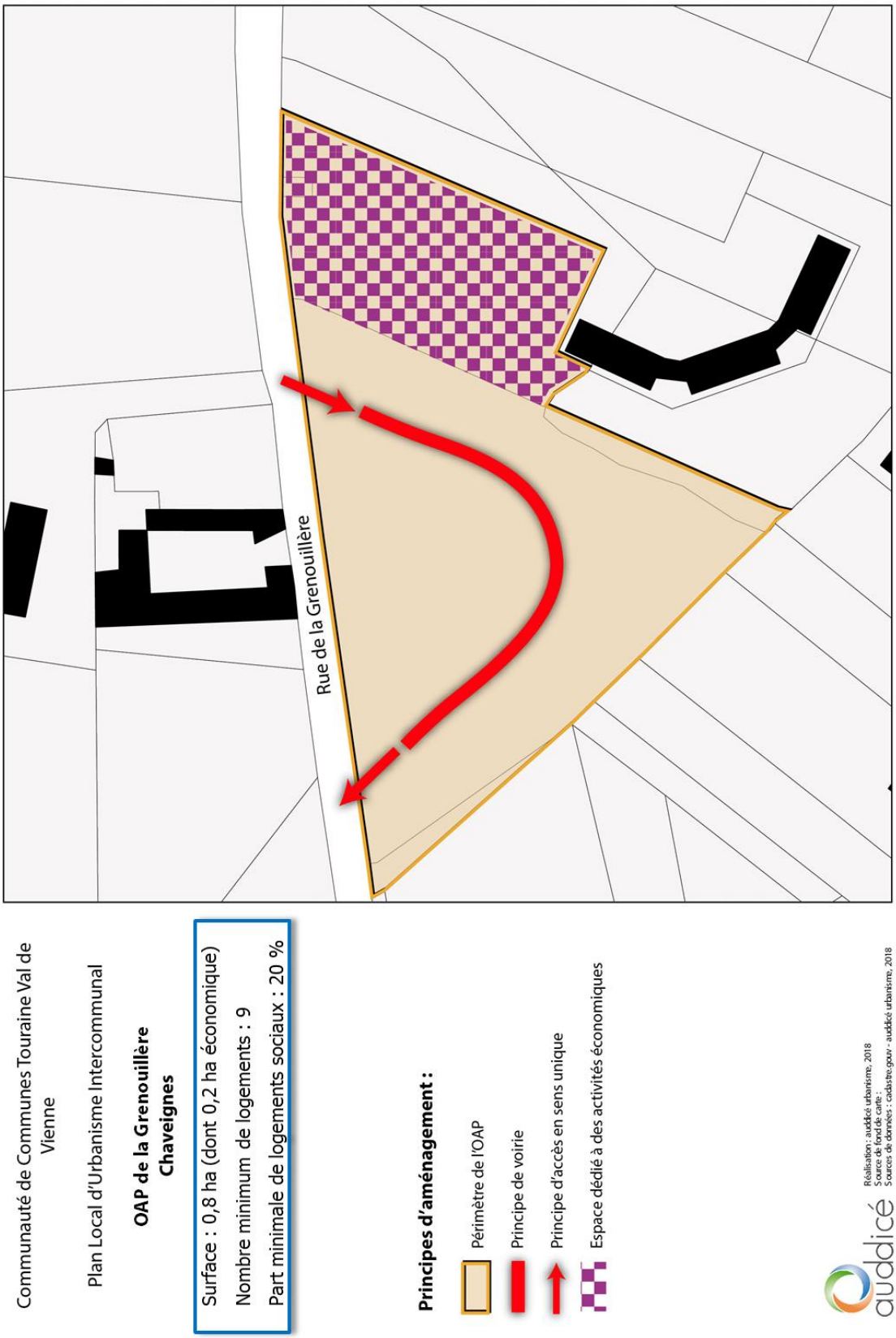
Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à sens unique en bouclage avec la rue de la Grenouillère. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

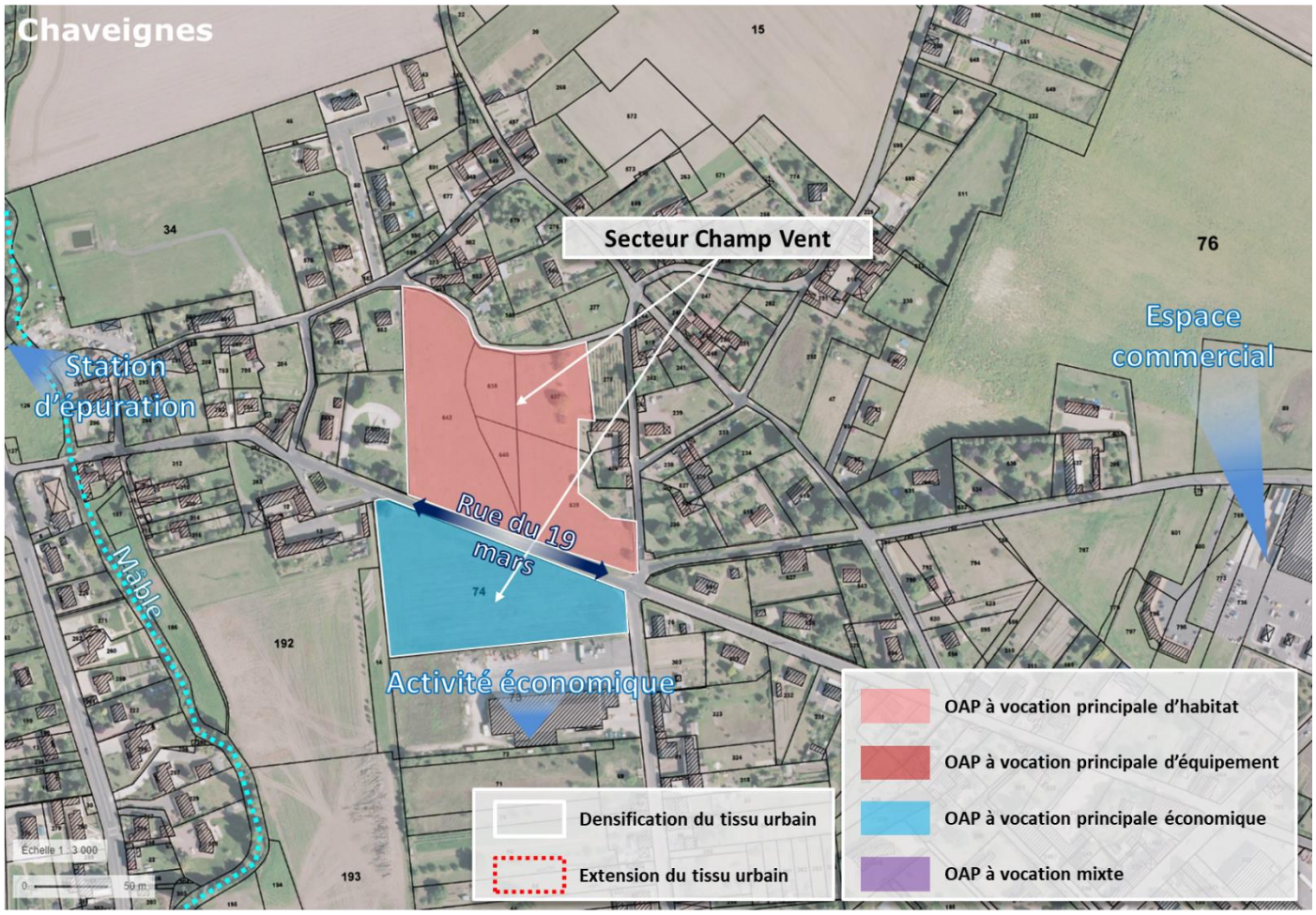
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace commercial et l'espace habité.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 1.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 1.2. SECTEUR CHAMP VENT HABITAT




*Chiffres clés :*

- 1,7 ha dédié à de l'habitat ;
- 22 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 13 logements/hectare ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 300m

### 1.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis, essentiellement en jachère, ceinturés par l'urbanisation. Le site se compose, au sud, d'une parcelle en continuité avec une entreprise existante en développement et, au nord, d'un secteur adjacent à des pavillons relativement récents.

## 1.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 1.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 22 logements** sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **13 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens via la rue du 19 mars.** Ces accès seront aménagés de telle façon à sécuriser la circulation et réduire la vitesse dans ce secteur. Ces aménagements devront être cohérents avec le réaménagement de la rue du 19 mars qui aura pour objectif de créer des cheminements piétons et cyclables et de végétaliser la rue. Deux emplacements réservés sont prévus le long de la rue pour ce projet ;
- Aménager de préférence des accès mutualisés pour accéder au secteur dédié à l'habitat. Cependant des sorties individuelles pourront être possibles sur le chemin de Champ Vent ;
- Proposer **des accès sur le chemin de Champ Vent** ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales ;
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

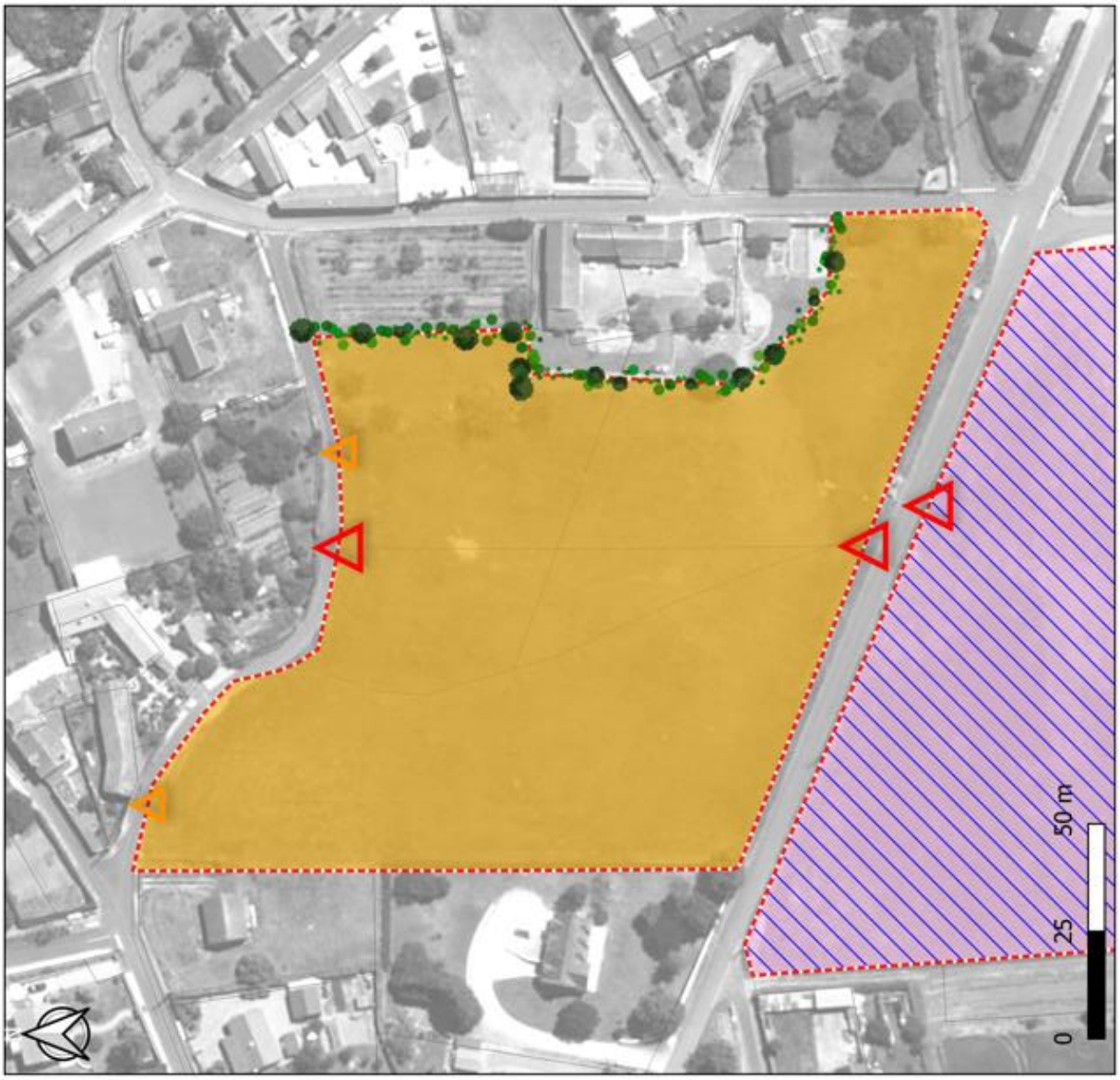
Le choix du site permet la densification de terrains ceinturés par l'urbanisation, rendant difficile l'exploitation des terres pour l'agriculture.

Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'un carrefour sur la rue du 19 mars pour sécuriser la desserte du site. Une voirie traversante améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. De plus, le gabarit du chemin de Champ Vent et de la rue de Champ Vent ne permettent pas d'envisager la multiplication des sorties individuelles sur ces voies.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 1.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES




Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP de Champ Vent habitat - Chaveignes**

**Périmètre**

Limite de l'OAP

**Principes d'occupation de l'espace**

Secteur d'habitat

**Principes d'accès et de desserte**

Accès principal

Accès secondaire

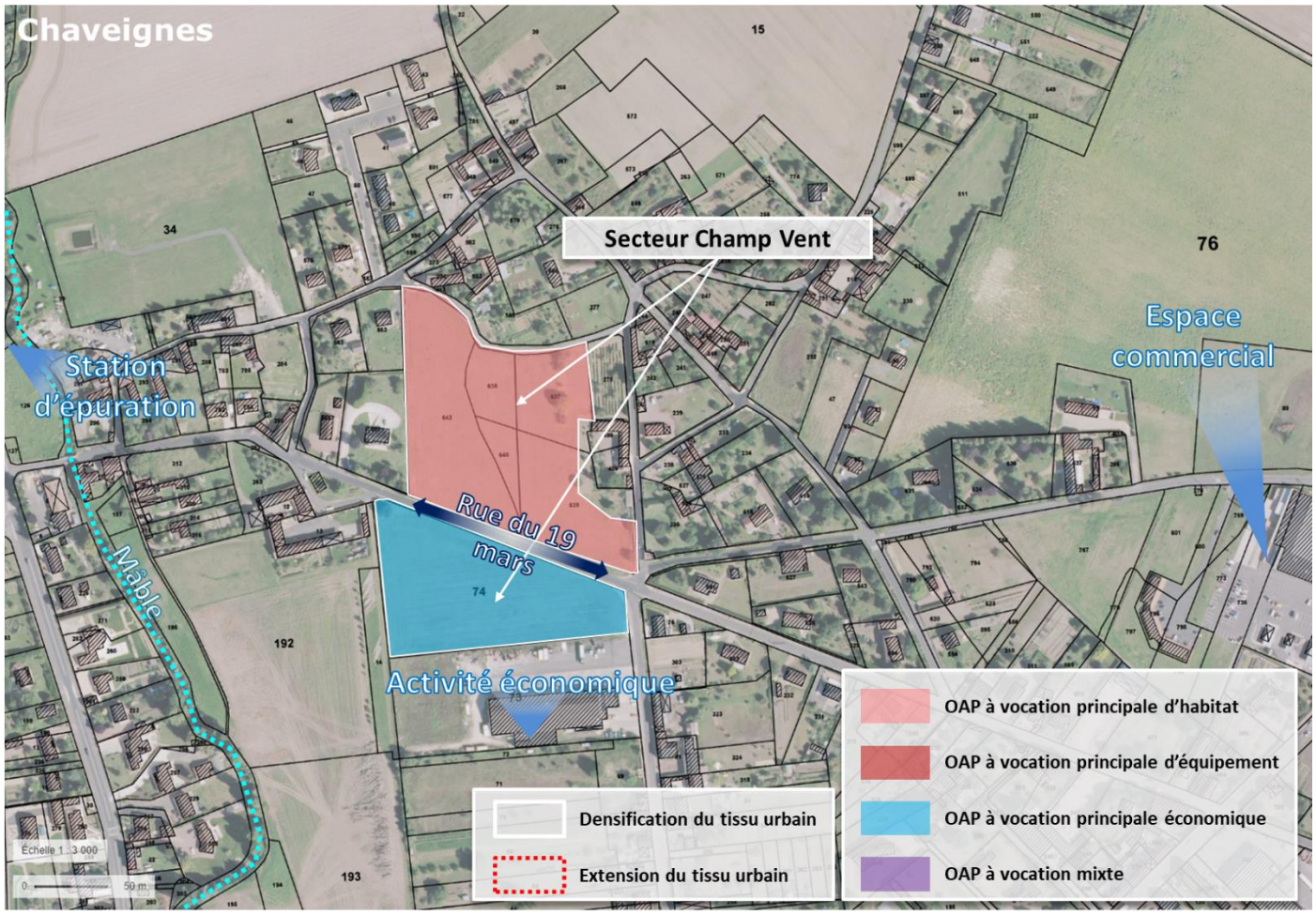
**Principes paysagers et envrionnementaux**

Haie paysagère à créer ou à préserver

**Surface :** 1,7 hectares
**Nombre minimum de logements :** 22
**Part minimale de logements sociaux :** 10%

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 08.01.2024

## 1.3. SECTEUR CHAMP VENT ÉCONOMIE




*Chiffres clés :*

- 1,1 ha à de l'artisanat et/ou commerce ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 300m

### 1.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis, essentiellement en jachère, ceinturés par l'urbanisation. Le site se compose, au sud, d'une parcelle en continuité avec une entreprise existante en développement et, au nord, d'un secteur adjacent à des pavillons relativement récents.

## 1.3.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Dédier ce secteur à l'aménagement d'activités participant au développement économique du territoire.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder au secteur via un accès unique donnant sur la rue du 19 mars. Cet accès devra être sécurisé à l'image des travaux de réaménagement des rives de la rue du 19 mars. Ce projet a pour objectif de créer des cheminements piétons et cyclables et de végétaliser la rue. Pour faciliter ce projet la commune a mis en place deux emplacements réservés ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier la transition entre l'espace économique et l'espace habité au nord du secteur ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification de terrains ceinturés par l'urbanisation, rendant difficile l'exploitation des terres pour l'agriculture.

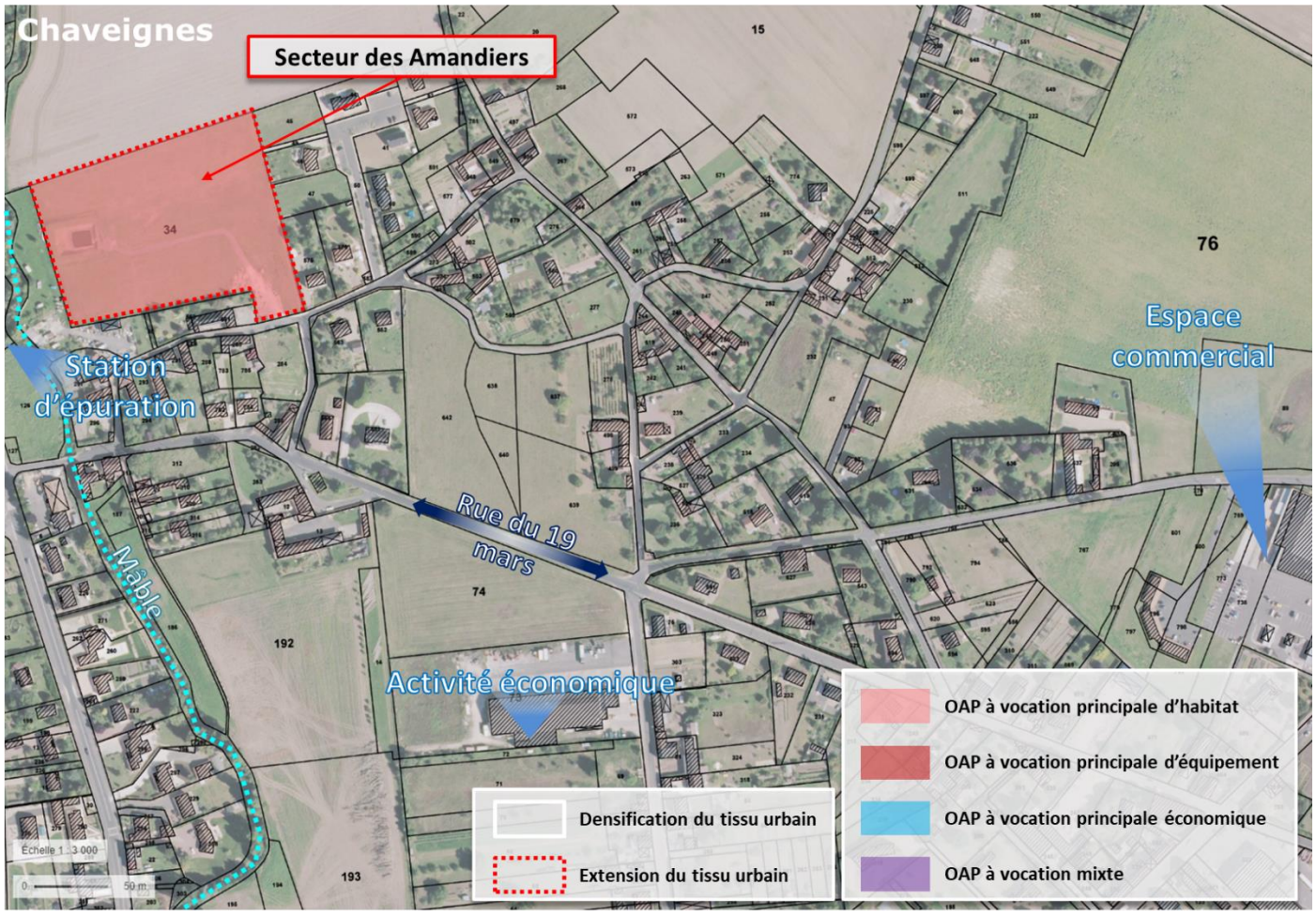
Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'un carrefour sur la rue du 19 mars pour sécuriser la desserte du site. Une voirie traversante améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. De plus, le gabarit du chemin de Champ Vent et de la rue de Champ Vent ne permettent pas d'envisager la multiplication des sorties individuelles sur ces voies.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 1.3.3. SCHÉMA DE PRINCIPES

## 1.4. SECTEUR DES AMANDIERS




*Chiffres clés :*

- 1,7 ha exclusivement dédié à de l'habitat ;
- 26 logements minimum ;
- 10% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 300m

### 1.4.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle de propriété communale occupée par un bassin de rétention. Le site s'inscrit dans le prolongement du lotissement des Amandiers à proximité de la station d'épuration.

## 1.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

25
34
4

## 1.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 26 logements** sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de Champvent.**
- Permettre un **accès piétonnier à l'allée des Amandiers et à la rue de Champvent**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Conserver et optimiser le bassin de gestion des eaux pluviales ;**
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur les abords de l'unité foncière ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification d'un terrain sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie d'accès sur la rue de Champvent.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé aux abords de l'unité foncière. La création d'une haie permet notamment de matérialiser une séparation entre l'espace agricole et l'espace habité mais également de limiter les nuisances éventuelles apportées par la proximité de la station d'épuration.

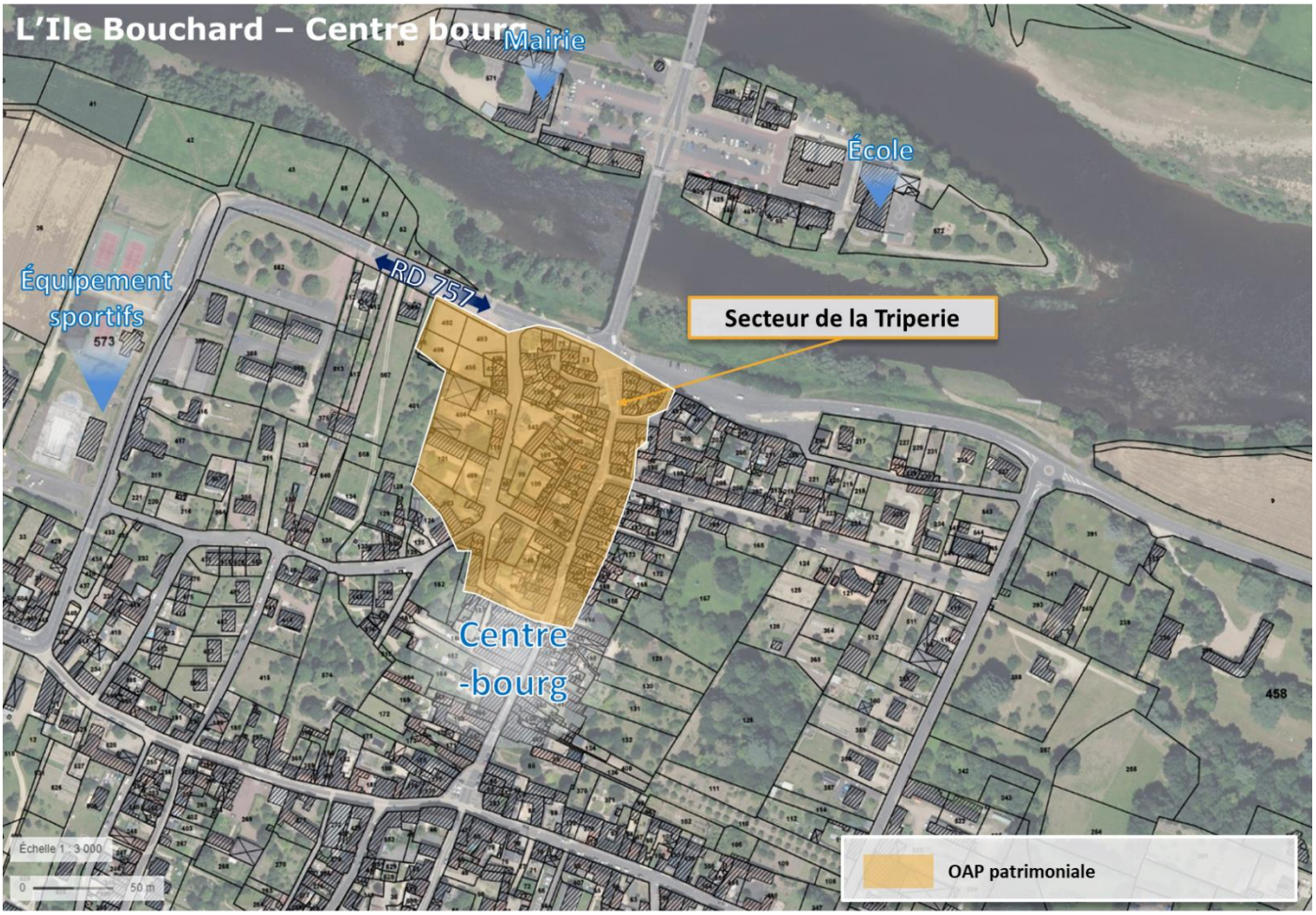
Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 1.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

**Modification suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 25/02/2025**

# 2. L'ILE BOUCHARD

## 2.1. SECTEUR DE LA TRIPERIE




*Éléments clés :*

- 1,9 ha de requalification urbaine ;
- Secteur soumis au risque d'inondation de la Vienne (cf. PPRi du Val de Vienne).
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 20m

### 2.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble d'ilots du centre-bourg dont la requalification est souhaitée afin de sécuriser la voirie et de réhabiliter les logements vacants existants.

Ces îlots sont constitués de commerces en rez-de-chaussée et occupent une place centrale dans le bourg de la commune. La requalification de cet espace est stratégique pour l'embellissement et le renforcement de l'attractivité de l'Île Bouchard définie comme pôle majeur du territoire communautaire.

Le secteur comprend un espace délaissé le long de la RD 757 dont la constructibilité est contrainte au risque inondation révélé par le PPRi du Val de Vienne.

## 2.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 2.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Réhabiliter les **logements vacants** en cœur d'ilot **;**
- Renforcer **l'offre commerciale** et de services du centre bourg ;
- Projeter la **création de stationnements** bénéfiques aux commerces existants.

Mobilité et connexions urbaines

- Requalifier la rue de la République **en voirie partagée** sécurisée afin d'y apaiser la vitesse de circulation **;**
- Créer une **continuité douce** entre la rue de la République et la rue d'Alger.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prendre en compte le **risque d'inondation** sur le secteur ;
- Préconiser un **aménagement perméable ;**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

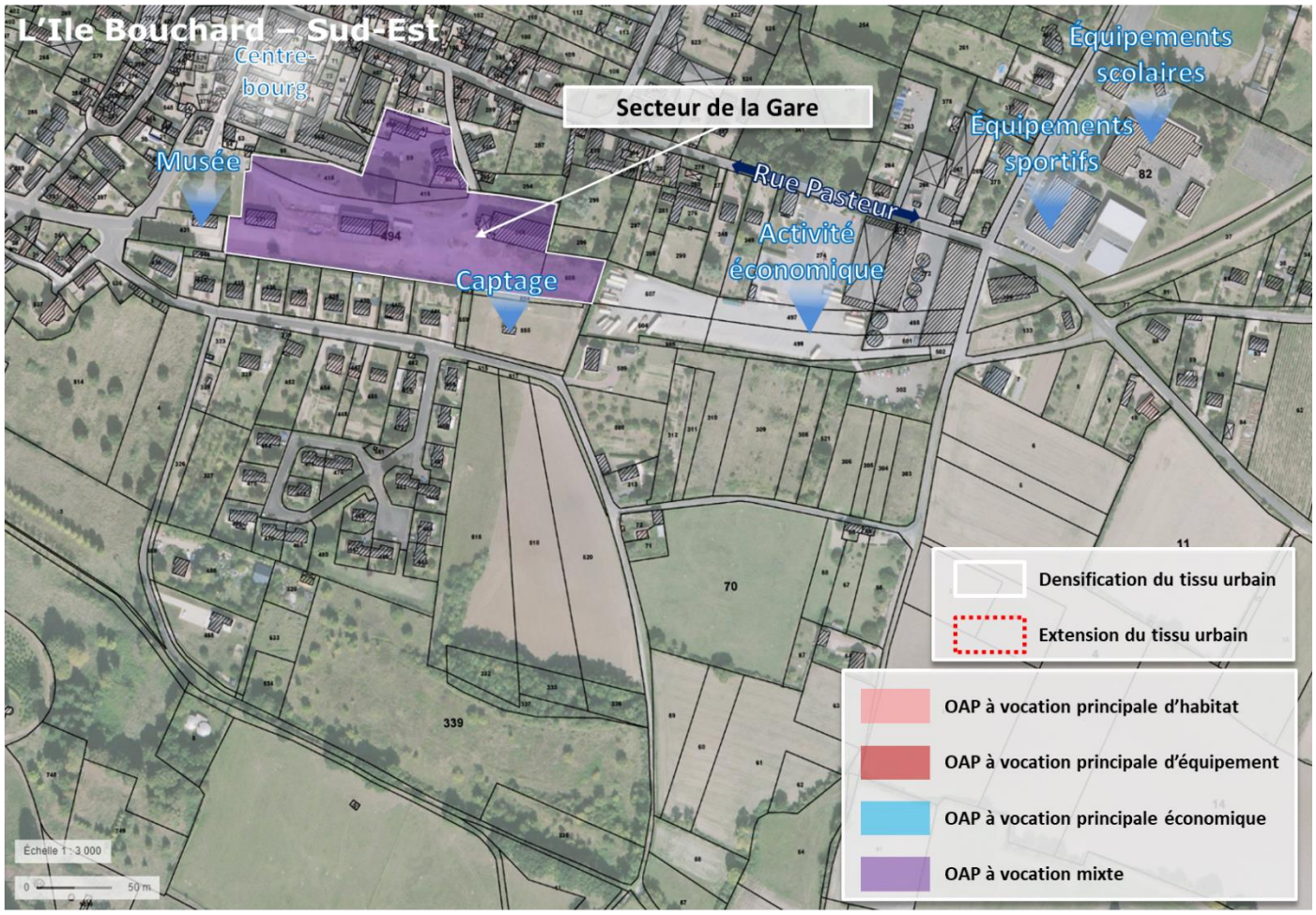
***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet l'embellissement et le renforcement de l'attractivité de l'Île Bouchard définie comme pôle majeur du territoire communautaire. Ce site, situé au cœur du bourg, est stratégique pour la commune. Il comprend notamment des services, équipements et commerces sur certains rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.

La requalification de la rue de la République en voirie partagée vise à sécuriser la rue commerçante et à renforcer son attractivité. Cette requalification de voie est un levier pour la requalification du centre bourg dont notamment la réhabilitation de logements vacants. En outre, la création d'une connexion douce entre la rue d'Alger et la rue de République perméabilise le maillage urbain de la commune. L'attribution d'une fonction à l'espace délaissé le long de la RD 757 contribue à la requalification de l'ilot central. La construction de commerces ou services permettra de renforcer l'attractivité commerciale du centre bourg. Toutefois, un aménagement d'une aire de stationnement est souhaité afin de faciliter l'accès aux commerces existants.

## 2.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

## 2.2. SECTEUR DE LA GARE




**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 25/02/2025**

*Chiffres clés :*

- 1,7 ha dont 0,8 ha dédié à l'habitat et 0,3 ha à de l'artisanat.
- 12 logements minimum
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare
- 50% minimum de logements seniors ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 250m

### 2.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une friche économique, l'ancienne gare de la commune, de propriété communale. Le site se compose de bâtiments économiques ferroviaire dont certains peuvent être réhabilité. L'ancienne gare a été transformée en musée.

## 2.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

## 2.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 12 logements** sur 0,8 hectare dédié à l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare** ;
- Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de **25% de logements locatifs sociaux** ;
- Envisager la reprise du bâtiment à l'Est du secteur pour **une activité économique** ;
- Conserver la chapelle, bâtiment ayant un caractère patrimonial.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via la **place de Verdun et la rue de l'hôpital dont la voirie est à requalifier.**
- Maintenir un **cheminement doux** au sud du secteur pour la perméabilité du site.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier la transition entre l'espace économique et l'espace habité notamment par **l'aménagement d'une zone tampon végétale ;**
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la requalification d'un secteur urbain en friche situé entre le tissu urbain ancien et un tissu urbain pavillonnaire.

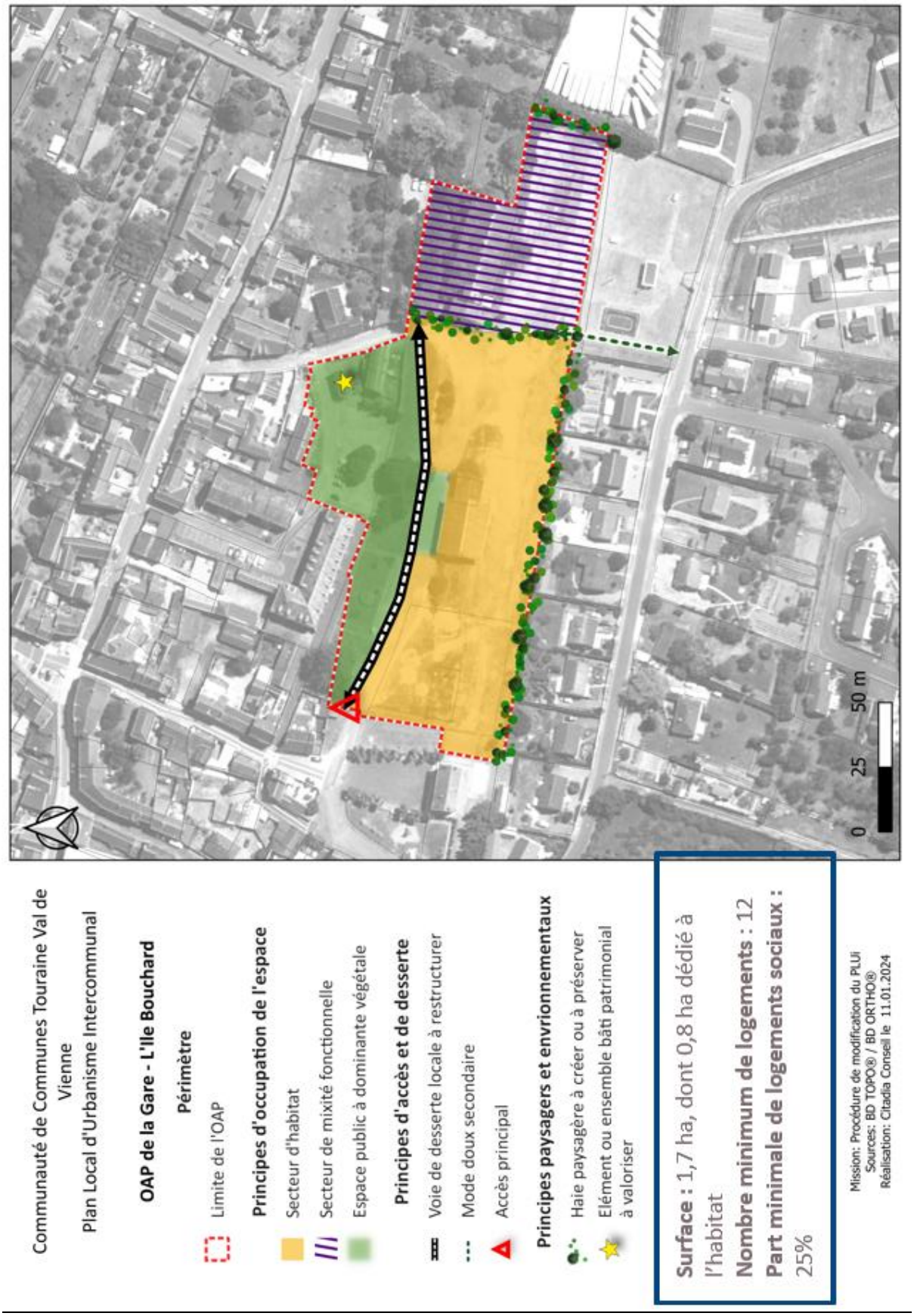
Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces du centre bourg est favorable à l'implantation de logements seniors dont l'OAP en prescrit à minima 50% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP envisage la requalification de la voirie interne reliant la place de Verdun à la rue de l'hôpital.

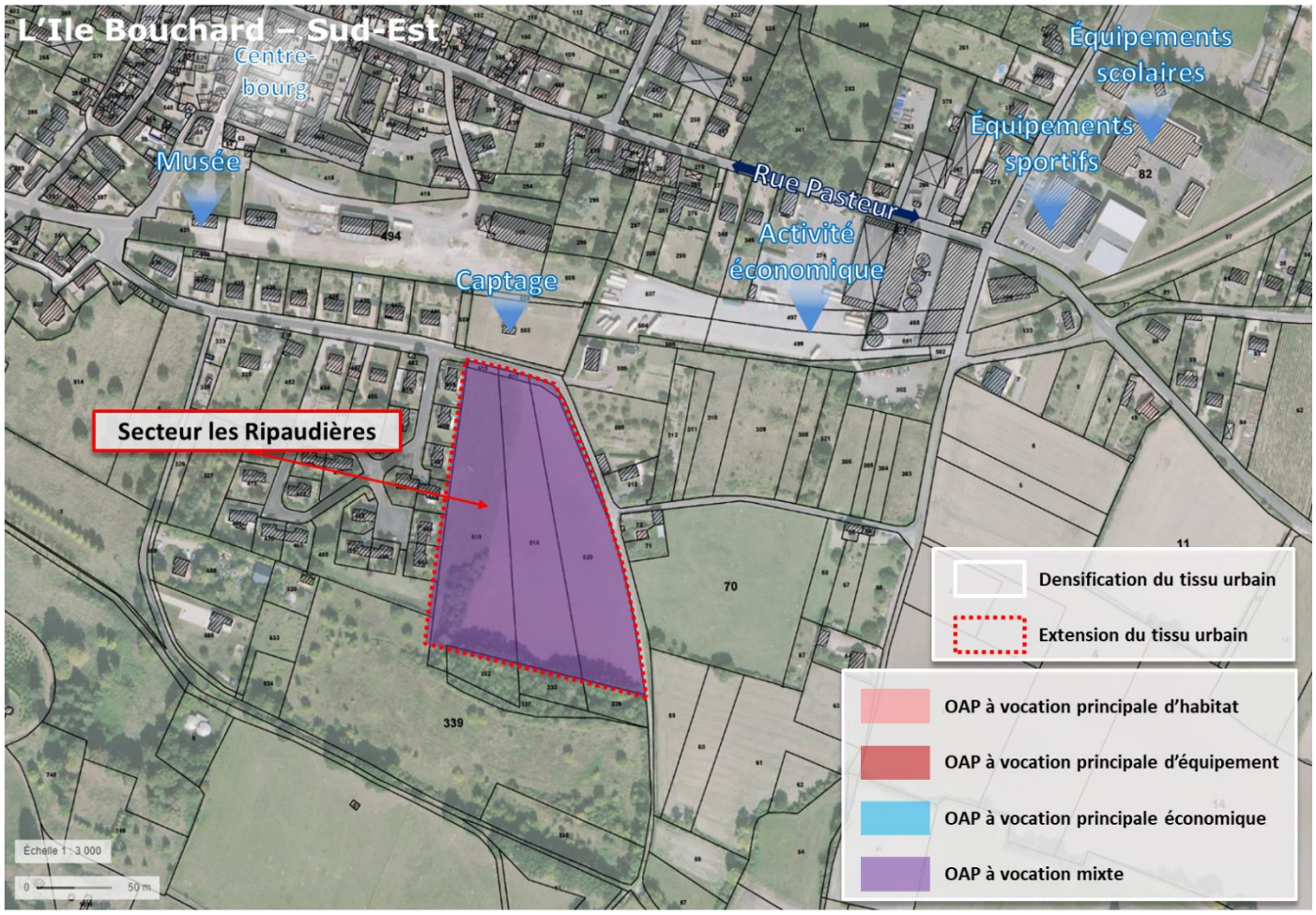
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé en limite d'unité foncière.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 2.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 2.3. SECTEUR DES RIPAUDIERES




*Chiffres clés :*

- 2 ha dédiés à de l'habitat et de l'équipements d'intérêt collectif ;
- Densité minimale de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 400m

### 2.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une extension du lotissement des Ripaudières, situé en dehors du Plan de Prévention du Risque inondation du Val de Vienne. Le site, en partie de propriété communale, est cultivé sur les deux tiers de son unité foncière (par de la grande culture).

A l'échelle communautaire, ce terrain est ciblé pour l'accueil de la nouvelle gendarmerie du canton du bouchardais. Toutefois, l'implantation d'habitation y est envisageable. Le secteur a donc une vocation mixte.

## 2.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 2.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.
- Permettre l'accueil d'un **équipement d'intérêt collectif de type gendarmerie**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte sur la rue de la vallée aux Nains.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Qualifier la transition entre l'espace d'équipement et l'espace habité ;**
- Conserver et sécuriser **le coteau au sud du secteur ;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Ces objectifs d'aménagement visent à prolonger le lotissement de la Ripaudière afin d'accueillir les nouveaux locaux de la gendarmerie et de structurer le secteur situé en dehors du PPRi du Val de Vienne.

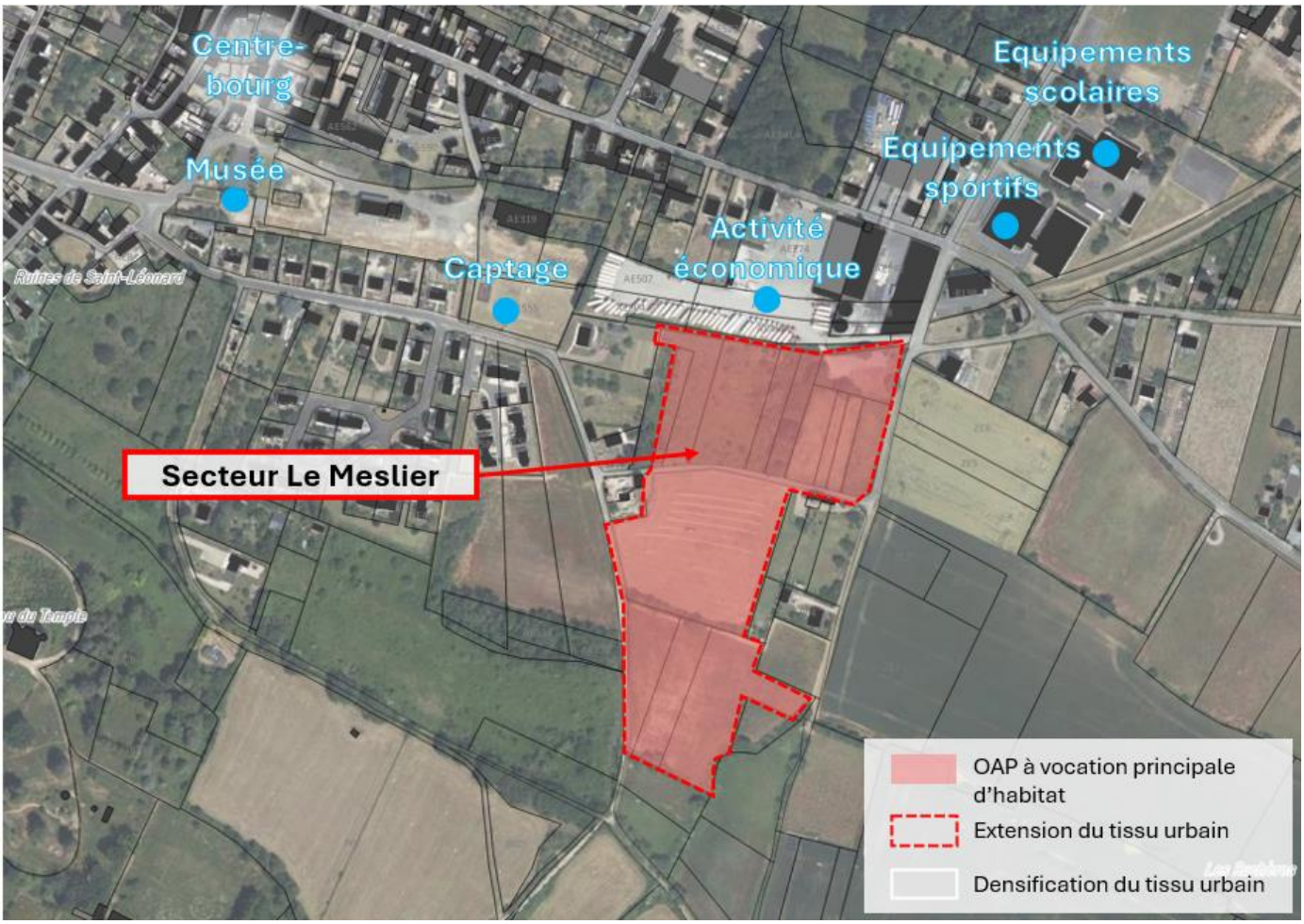
Le secteur étant ouvert à l'urbanisation pour de l'équipement et de l'habitat, il n'est pas défini un nombre minimum de logements. Néanmoins, tout projet d'habitat devra assurer une densité brute minimale de 15 logements par hectare dans l'objectif d'optimiser le foncier urbanisable. Une estimation de 30 logements a été prise en compte pour ce secteur.

Pour s'assurer de la conservation du coteau, les haies le bordant sont préservées et exclues du périmètre de constructibilité. Ces haies jouent également un rôle d'écran entre le futur quartier d'habitation et le plateau agricole.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie à partir de la rue de la vallée aux Nains. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

## 2.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

## 2.4. SECTEUR LE MESLIER




**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

*Chiffres clés :*

- 3,8 ha exclusivement dédiés à de l'habitat ;
- 57 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 500m

### 2.4.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et situé en limite de la zone urbanisée. Le site s'inscrit comme espace de transition entre le secteur agricole et le secteur habité. Une partie des terrains, ceux au Nord du site (en dessous de l'activité économique), sont classés en terres AOC mais ne sont pas plantés Ils sont aujourd'hui délaissés par l'agriculture, n'occupant ainsi aucune fonction particulière. Les terrains les plus au sud sont eux cultivés en grandes cultures.

## 2.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

## 2.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 57 logements** sur 3,8 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en sens unique dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de la Grenouillère ;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Qualifier la transition entre l'espace commercial et l'espace habité ;**
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

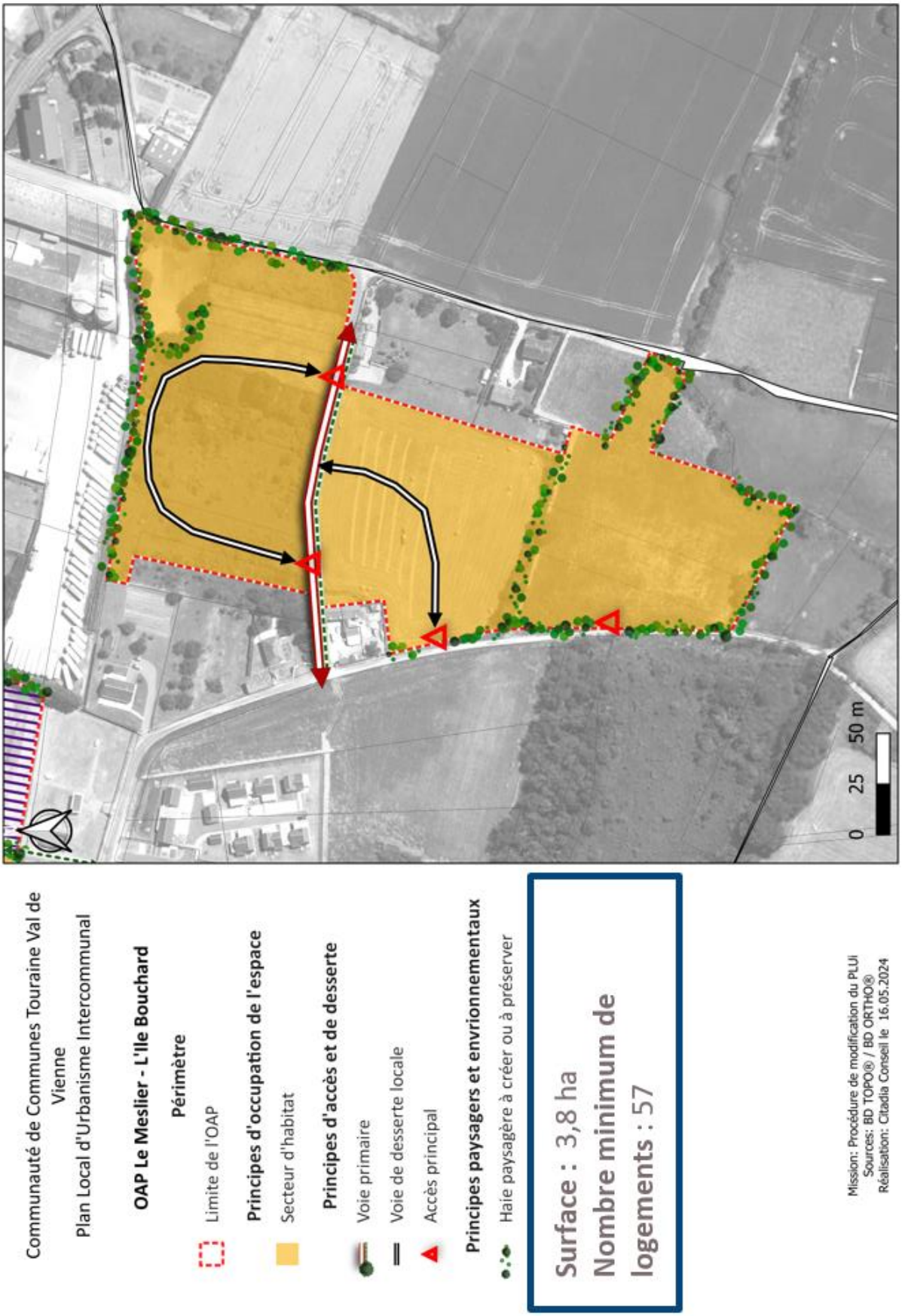
***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Objectifs d'aménagement visent à prolonger le lotissement de la Ripaudière et de structurer le secteur situé en dehors du PPRi du Val de Vienne. Ce secteur constitue le foncier stratégique pour le développement de la commune dans ses limites communales. Définie comme pôle majeur du territoire communautaire, le renforcement de la commune vise à rapprocher les nouveaux habitants des commerces et services existant afin de permettre à ces derniers de se pérenniser.

Pour s'assurer d'une coupure avec le site d'activité économique, au nord du secteur, une haie bordant l'unité foncière est à créer. Ces haies jouent un rôle d'écran entre le futur quartier d'habitation et l'activité économique. Les haies existantes sont à conserver afin de qualifier les limites du futur quartier d'habitation et de conserver les continuités écologiques traversant le secteur.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voirie en bouclage à partir de la rue de la vallée aux Nains. Une voirie en bouclage améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

## 2.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 2.4.5. L'ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP Le Meslier - L'Ile Bouchard**

**Phasage**

Phase 1
Phase 2
Phase 3

**Ouverture à l'urbanisation :**

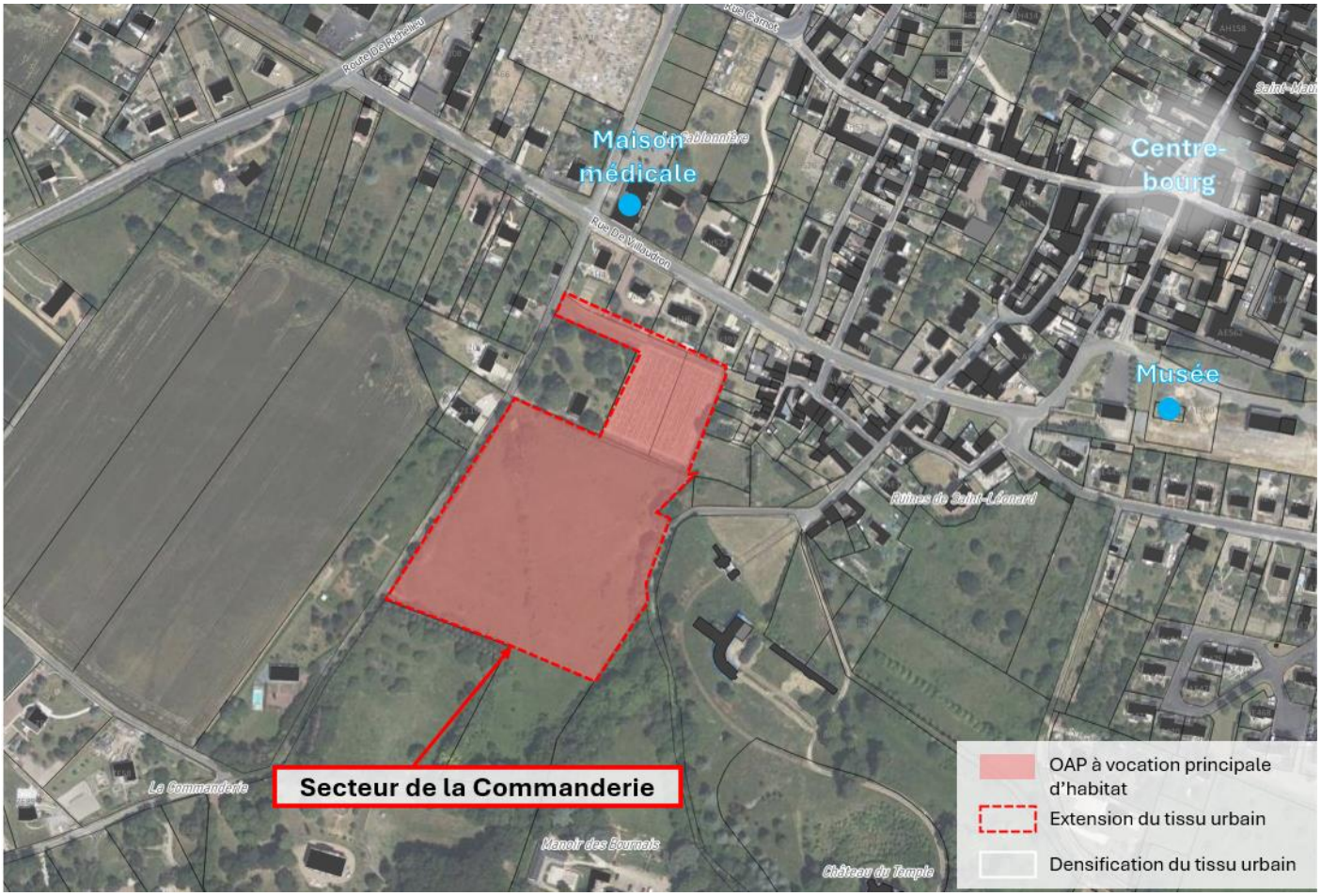
**Phase 1 :** Non conditionnée

**Phase 2 :** Lorsque 75 % des lots de la phase 1 seront commercialisés.

**Phase 3 :** Lorsque 75 % des lots de la phase 2 seront commercialisés.

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 22.12.2023

## 2.5. SECTEUR DE COMMANDERIE




**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

*Chiffres clés :*

- 1,5 ha dédiés à de l'habitat
- 23 logements minimum ;
- Densité brute moyenne de 15 logements/hectare ;
- Des logements en accession à la propriété.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 600m

### 2.5.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus se situe sur la commune de l'Île Bouchard (terrains en vignes AOC ceinturés par l'urbanisation) et de Brizay (parcelle n°21 de propriété communautaire). Le site s'inscrit à proximité de la porte du château du Temple. Il comprend une pente moyenne de 10% du Nord au Sud.

## 2.5.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

5

## 2.5.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 23 logements** sur 1,5 hectares constructibles ;
- Diversifier l'offre de logement en proposant des logements en **accession à la propriété.**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de **15 logements par hectare**.
- Préserver le sud de l'OAP de l'urbanisation pour éventuellement y aménager un petit parc, avec des aménagements légers tels que des cheminements piétons et des bancs.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via un accès mutualisé donnant sur le chemin de la Commanderie ;
- Permettre un **accès piétonnier interne au secteur entre les terrains sur l'Île Bouchard et ceux sur Brizay.** Cet accès peut **être ouvert à la circulation automobile** si le parti pris du projet urbain le justifie.
- Permettre également des accès piétons sur la partie sud de l'OAP. Cette partie pourra être aménagée légèrement sous la forme d'un parc réservé aux piétons et autres modes doux.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales notamment au sud du secteur, entre Brizay et l'Ile-Bouchard ;
- Préserver le sud de l'OAP de toute urbanisation pour maintenir l'habitat de la faune et de la flore locale ;
- Préserver les hauteurs du site en limitant la hauteur maximale des constructions au fur et à mesure de l'augmentation du relief ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ;**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé en dehors du PPRi du Val de Vienne.

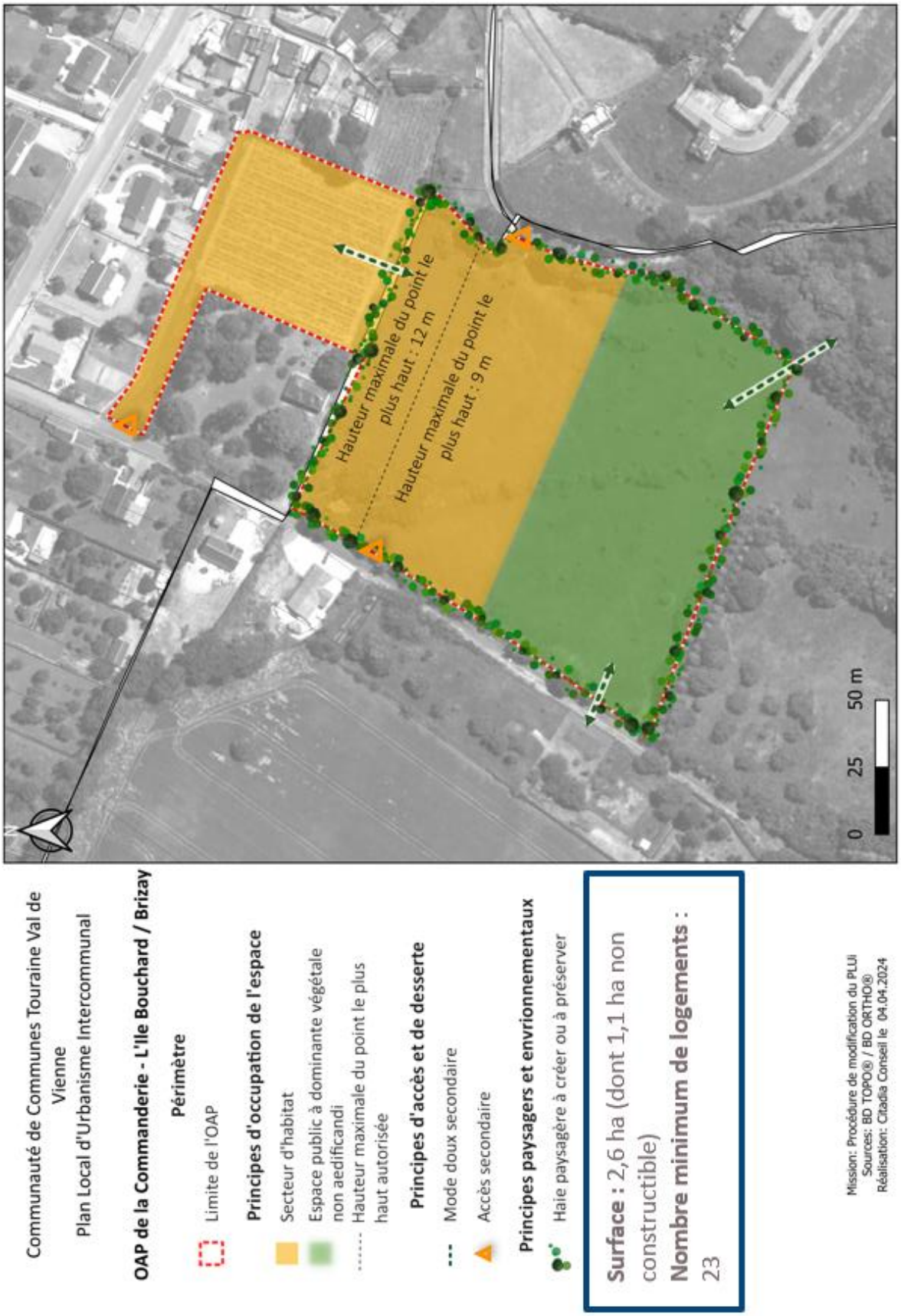
Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la conservation des haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation et de continuité écologique.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante entre la rue des Petits Bournais et le Chemin de la Commanderie. Un double accès sur le chemin de la Commanderie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé sur l'ensemble du secteur.

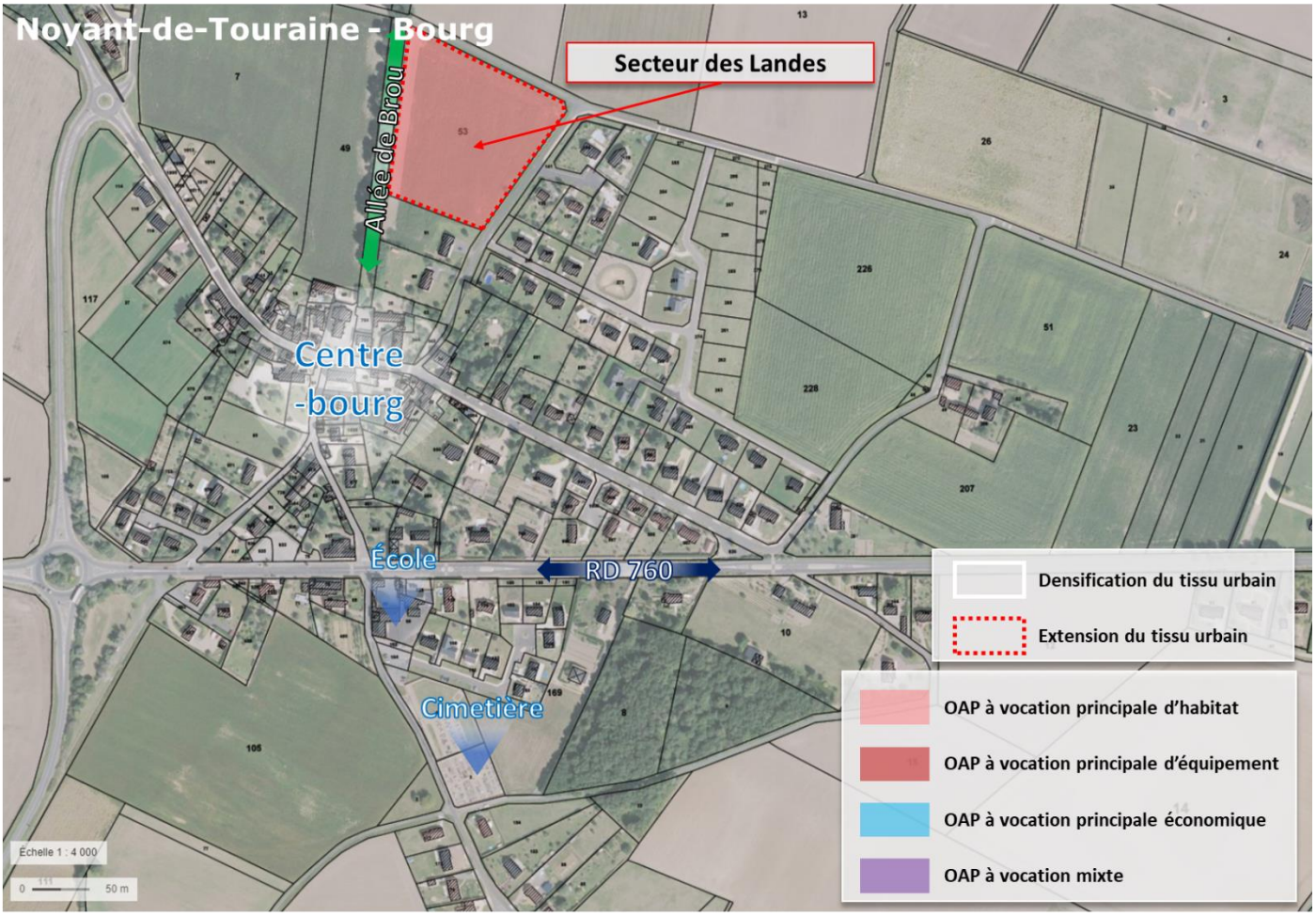
Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 2.5.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



# 3. NOYANT DE TOURAINE

## 3.1. SECTEUR DES LANDES




*Chiffres clés :*

- 1,7 ha dont 1,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 23 logements minimum ;
- 20% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

### 3.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle située entre l'allée de Brou, la rue du Stade et la rue des Landes. L'urbanisation récente du secteur contraint l'exploitation de la parcelle soumise à une pression urbaine. Le secteur comprend une partie anciennement classée en zone U dans le document d'urbanisme communal.

## 3.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

### 3.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 23 logements** sur 1,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante** entre la rue des Landes et la rue du Stade.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier **l'entrée de bourg** ;
- Conserver un espace de **transition entre l'espace bâti et l'allée de Brou ;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ;**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet l'urbanisation d'un terrain soumis à une pression urbaine. Le secteur situé en entrée de bourg s'inscrit dans un tissu pavillonnaire.

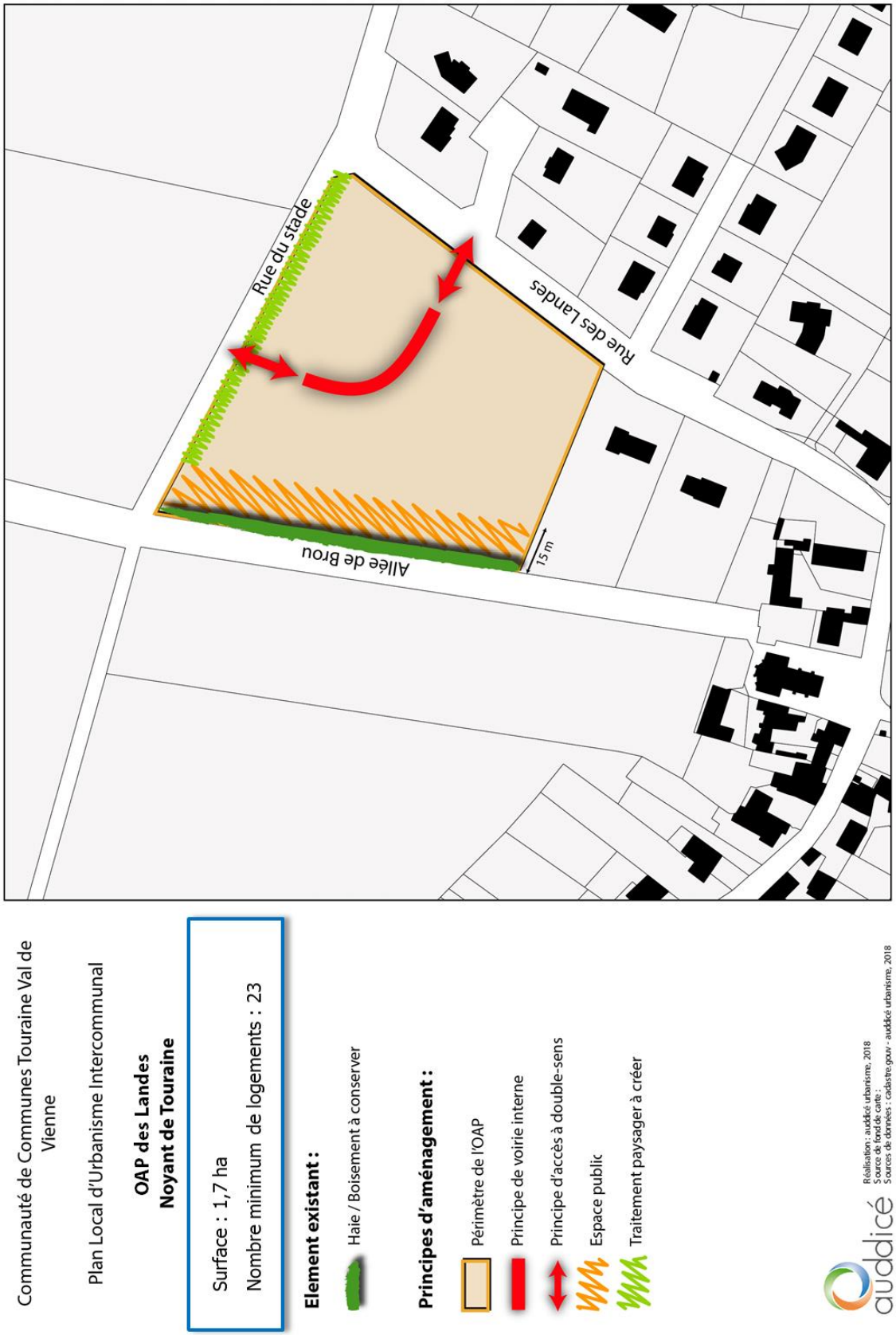
La frange ouest du secteur étant adjacente à l'allée de Brou, un espace public de qualité (pouvant servir de stationnement lors de manifestations évènementielles) permettra de valoriser et protéger le caractère paysager de l'allée de Brou.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de faciliter le ramassage des déchets ménagers.

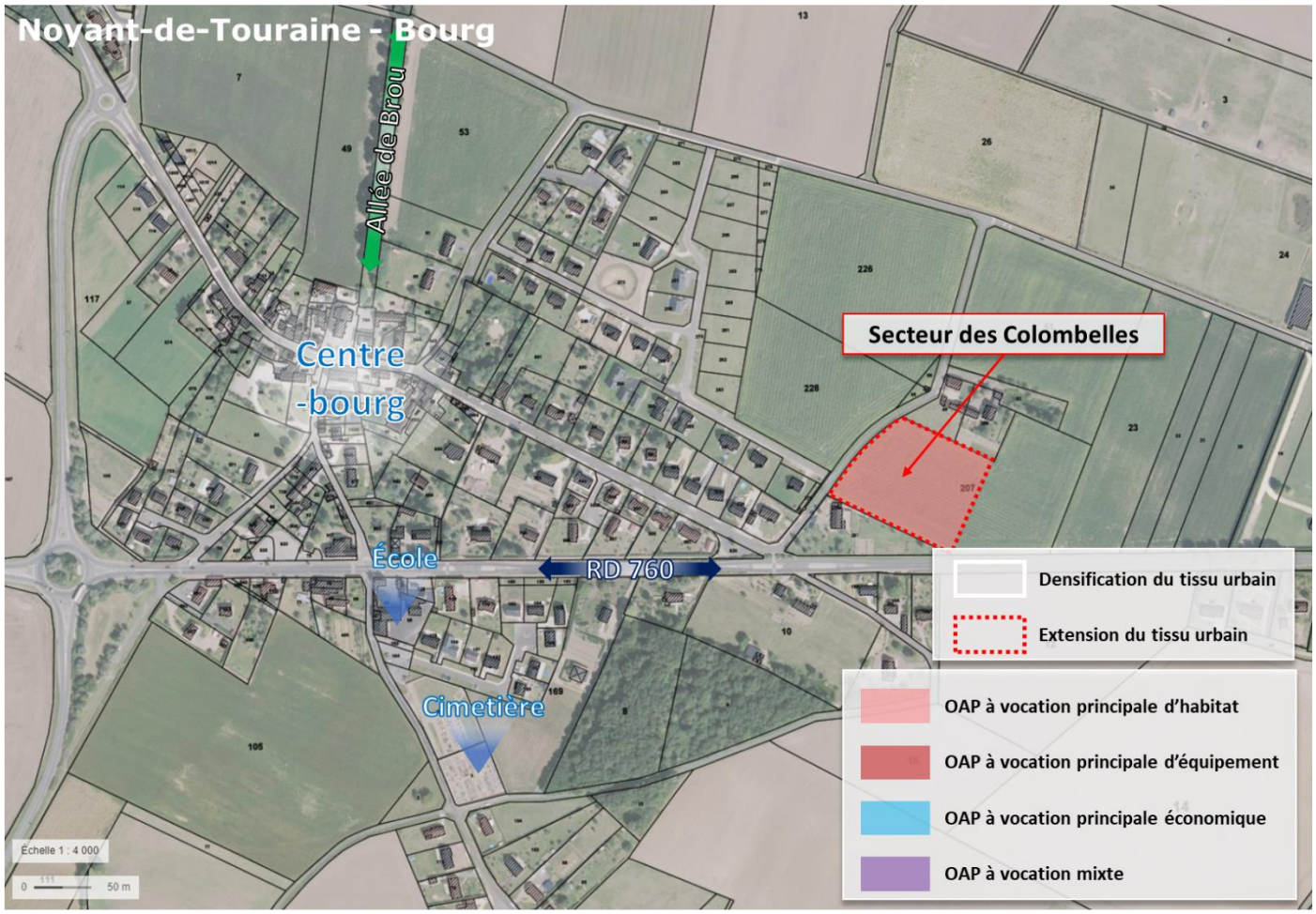
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé le long de la rue du Stade.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 3.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 3.2. SECTEUR DES COLOMBELLES




*Chiffres clés :*

- 1,0 ha dédié à de l'habitat ;
- 15 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 250m

### 3.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle située entre deux habitations existantes. La pointe sud du secteur est adjacente à la route départementale 760 classée à grande circulation.

### 3.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 3.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 15 logements** sur 1 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte sur la rue des Colombelles.**
- **Interdire tout accès donnant sur la RD 760.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévenir des **nuisances de la RD 760 ;**
- **Qualifier la vue** sur le futur quartier d'habitation depuis la RD 760 ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification d'un terrain en continuité avec les opérations d'habitat récentes du bourg.

Le secteur, situé à proximité de de la route départementale 760 devra considérer les nuisances de cette dernière dans l'implantation des habitations.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la rue des Colombelles. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

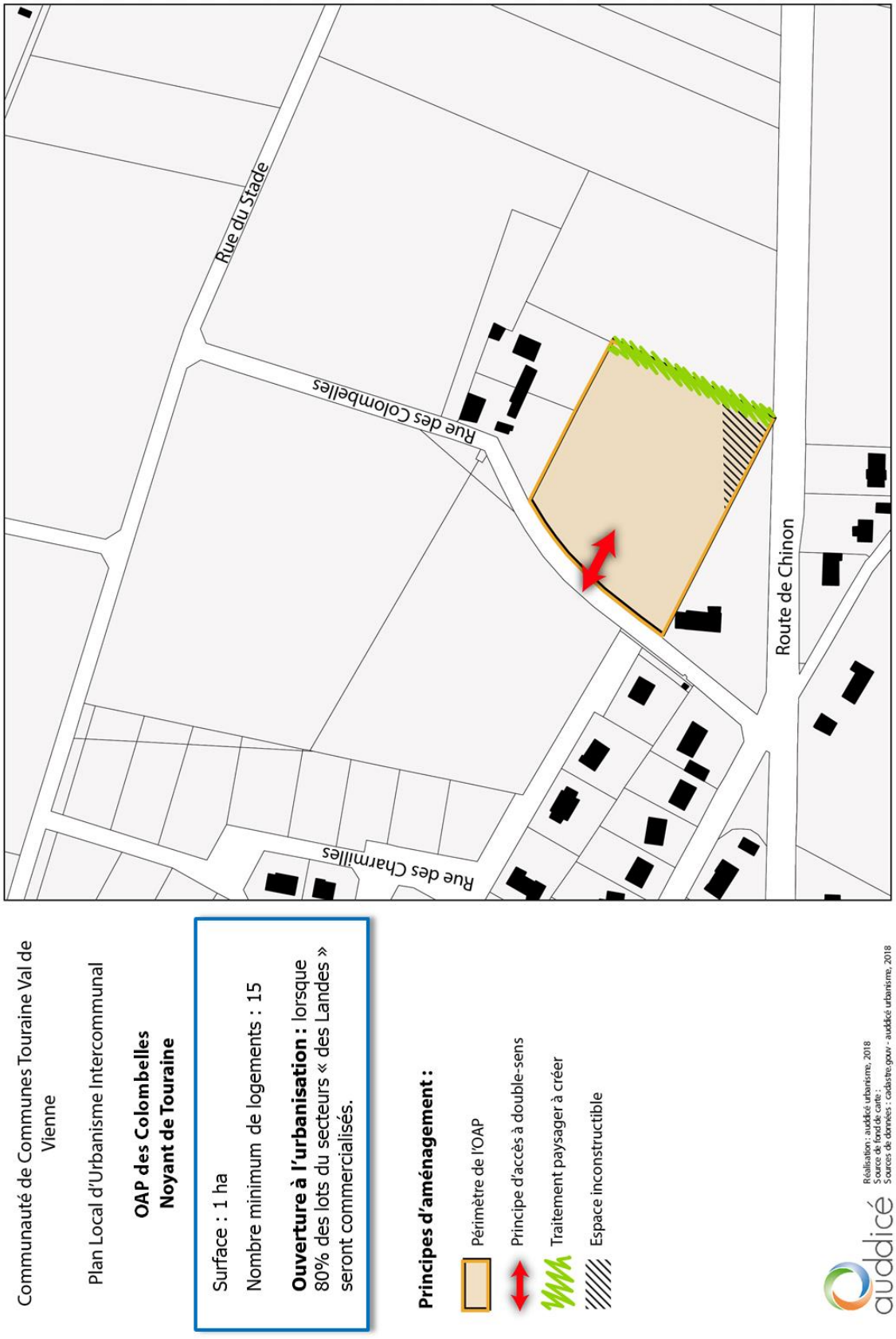
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé en limite de l'unité foncière notamment pour qualifier la vue depuis la route départementale 760.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

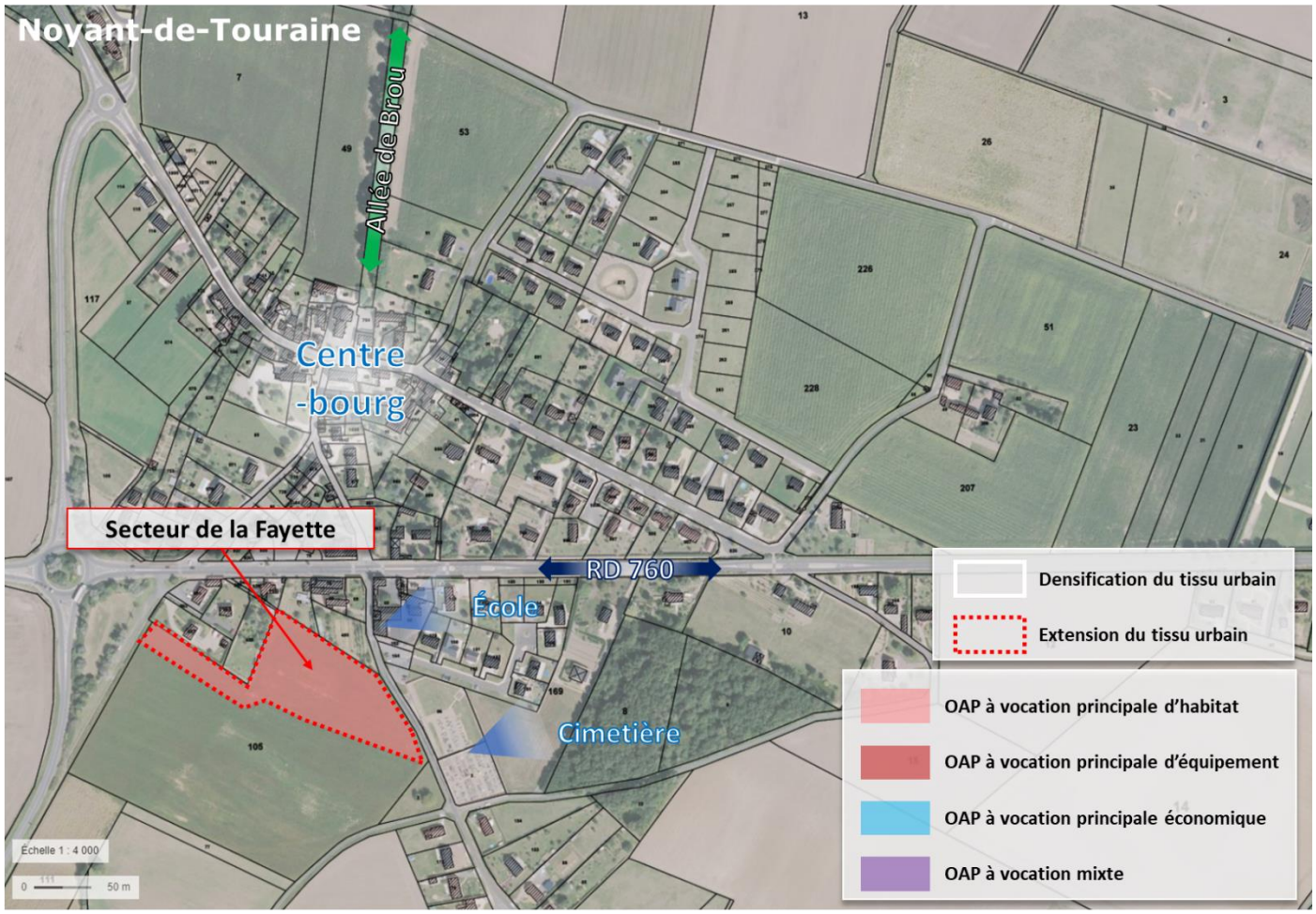
## 3.2.4. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

**Le secteur est soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation.** En effet, 80% des lots du secteurs « des Landes » doivent être commercialisés avant d'ouvrir le secteur des Colombelles à l'urbanisation.

## 3.2.5. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 3.3. SECTEUR DE LA FAYETTE




*Chiffres clés :*

- 1,2 ha dont 1,1 ha dédié à de l'habitat ;
- 17 logements minimum ;
- Densité de 15 logements/hectare ;
- 20% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 300m

### 3.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une parcelle agricole située face à l'école et au cimetière de la commune. Il s'inscrit dans la continuité du tissu urbain et permet le renforcement du quartier.

## 3.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 3.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 17 logements** sur 1,1 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété.**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.
- Envisager la création d'un **stationnement le long de la rue de la Fayette** pour améliorer et sécuriser la desserte de l'école.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue de la Fayette.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Sécuriser la circulation à proximité de l'école ;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales assurant un rôle d'écran avec les terres exploitées ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet le renforcement du quartier de l'école. La création d'un stationnement améliorera la desserte des équipements existants.

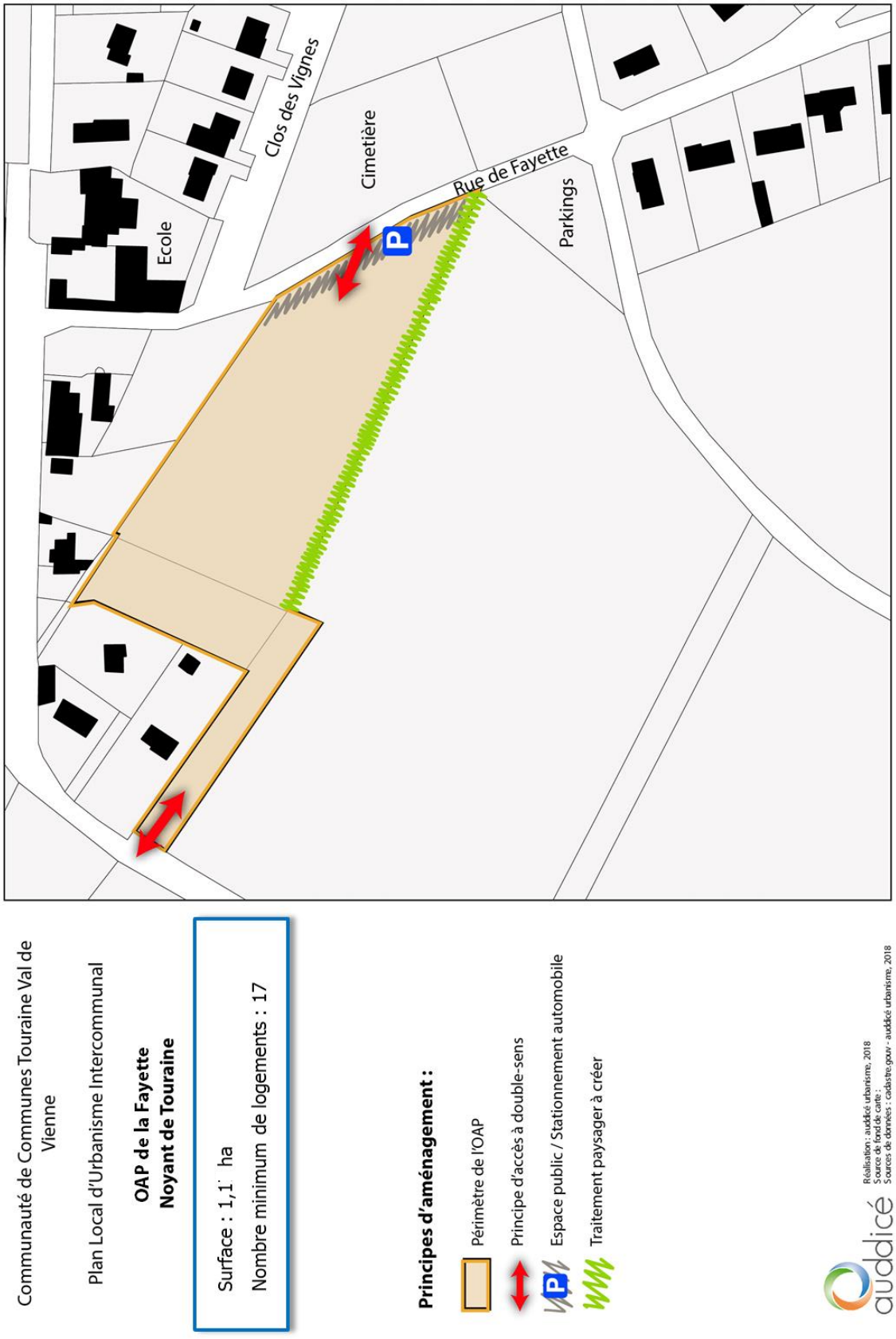
Le secteur, situé à proximité d'équipements, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue de la Fayette. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

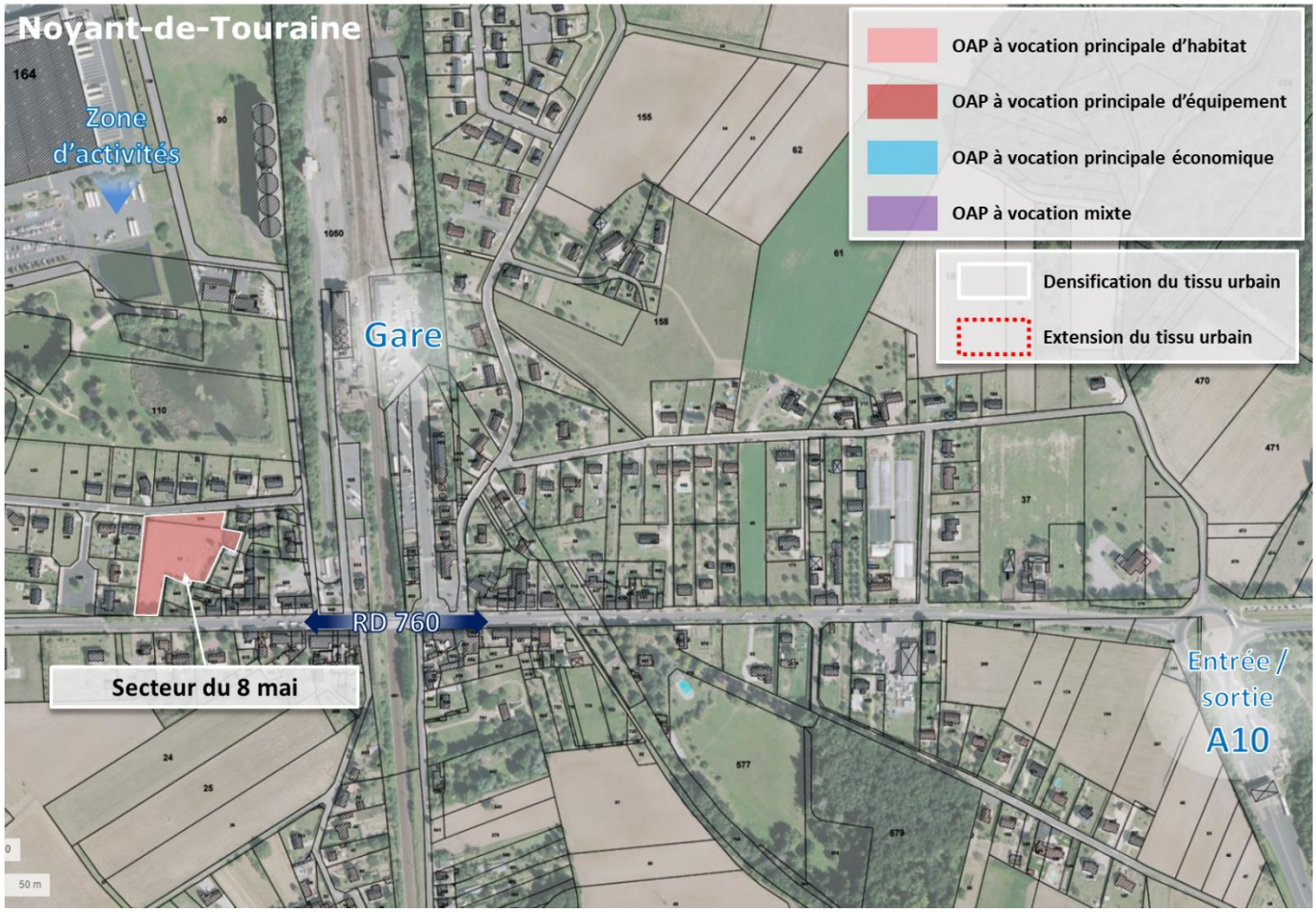
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace cultivé et l'espace habité.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 3.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 3.4. SECTEUR DU 8 MAI




*Chiffres clés :*

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 8 logements minimum ;
- 20% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Densité de 15 logements/hectare.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

### 3.4.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et situé en zone urbanisée à proximité de la gare (menant à Tours ou Châtellerault) et de la zone d'activités communautaire. Le site s'inscrit comme une dent creuse dans un tissu pavillonnaire.

## 3.4.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 3.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue du 8 mai ;**
- **Interdire tout accès depuis la RD 760.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

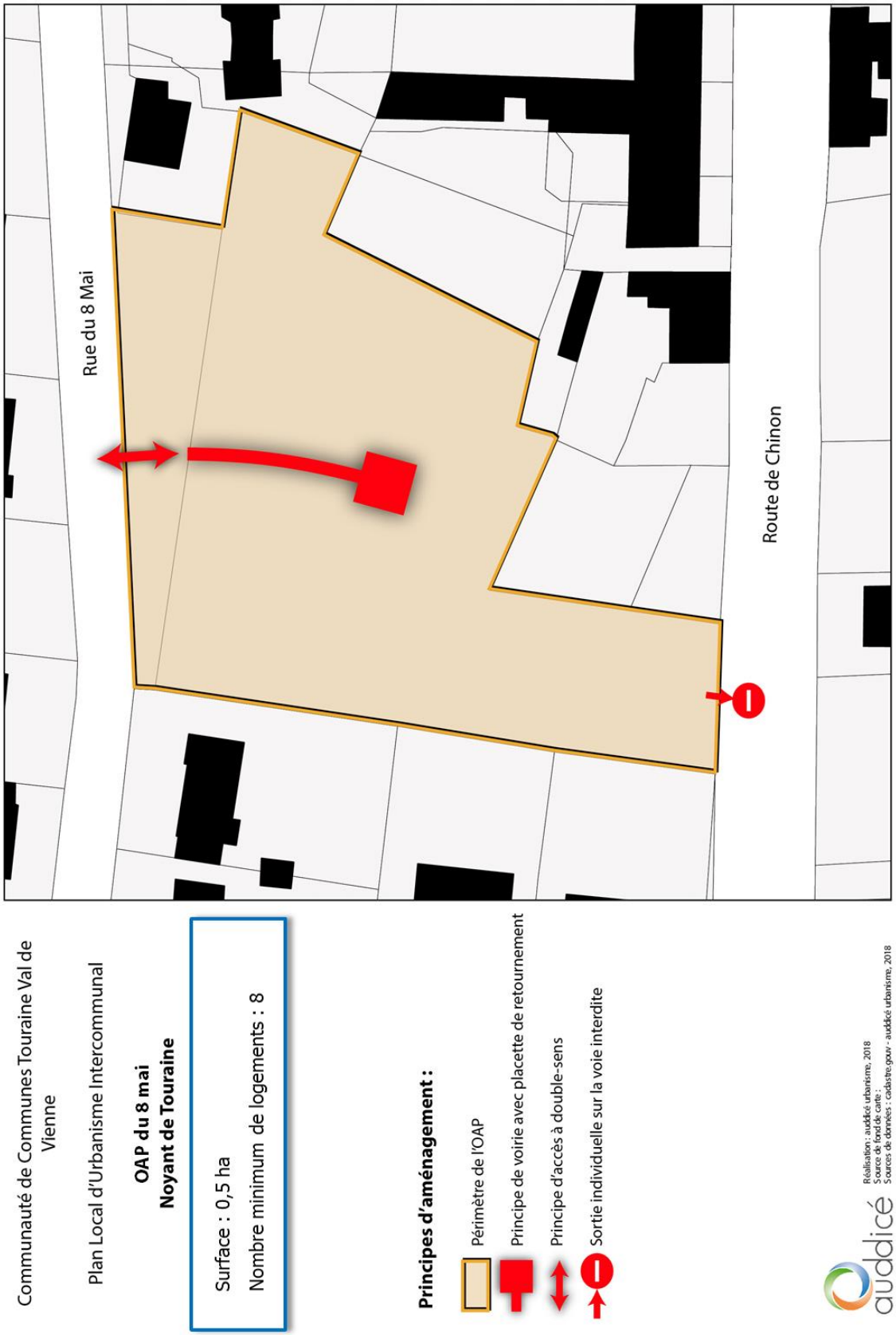
***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification d'un terrain sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère. Le secteur, ceinturé par l'urbanisation, se situe à proximité de la gare et de la zone d'activités de la commune.

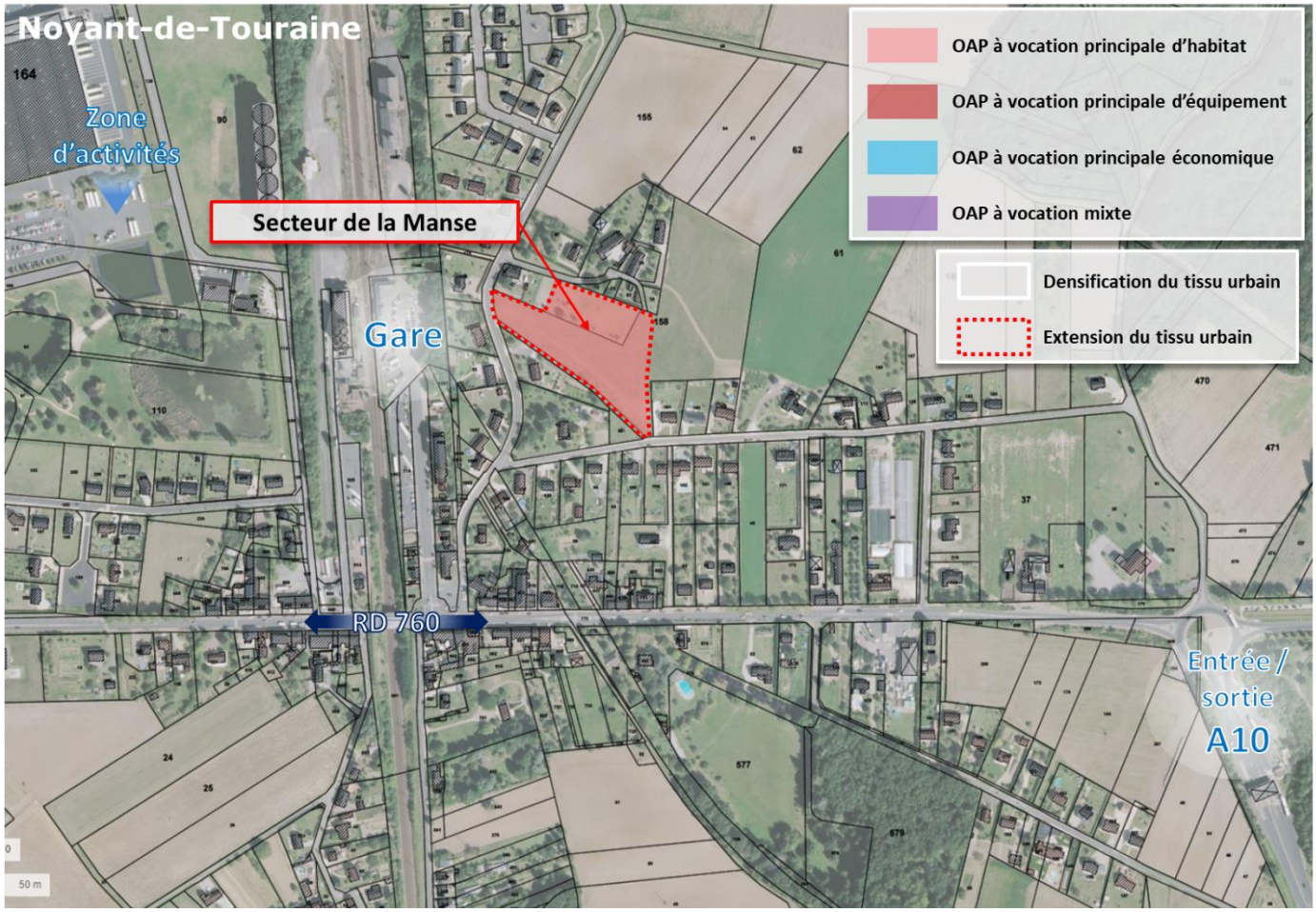
Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue du 8 mai. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée. Dans l'objectif de sécuriser la circulation, tout accès sur la RD 760 est interdit.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 3.4.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 3.5. SECTEUR DE LA MANSE




*Chiffres clés :*

- 1,1 ha dédié à de l'habitat ;
- 17 logements minimum ;
- Densité de 15 logements/hectare ;
- 15% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

### 3.5.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains en partie en jachère, situé dans le prolongement du tissu urbain existant et à proximité de la gare ferroviaire (menant à Tours ou Châtellerault). Le site s'inscrit comme espace à qualifier pour structurer le tissu urbain du quartier.

## 3.5.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4
158

## 3.5.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 17 logements** sur 1,1 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété.**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **15% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante entre la rue des Loges et la rue de la Manse ;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver le **fossé d'écoulement** ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet l'urbanisation d'un terrain soumis à une pression urbaine rendant son exploitation fort contraignante.

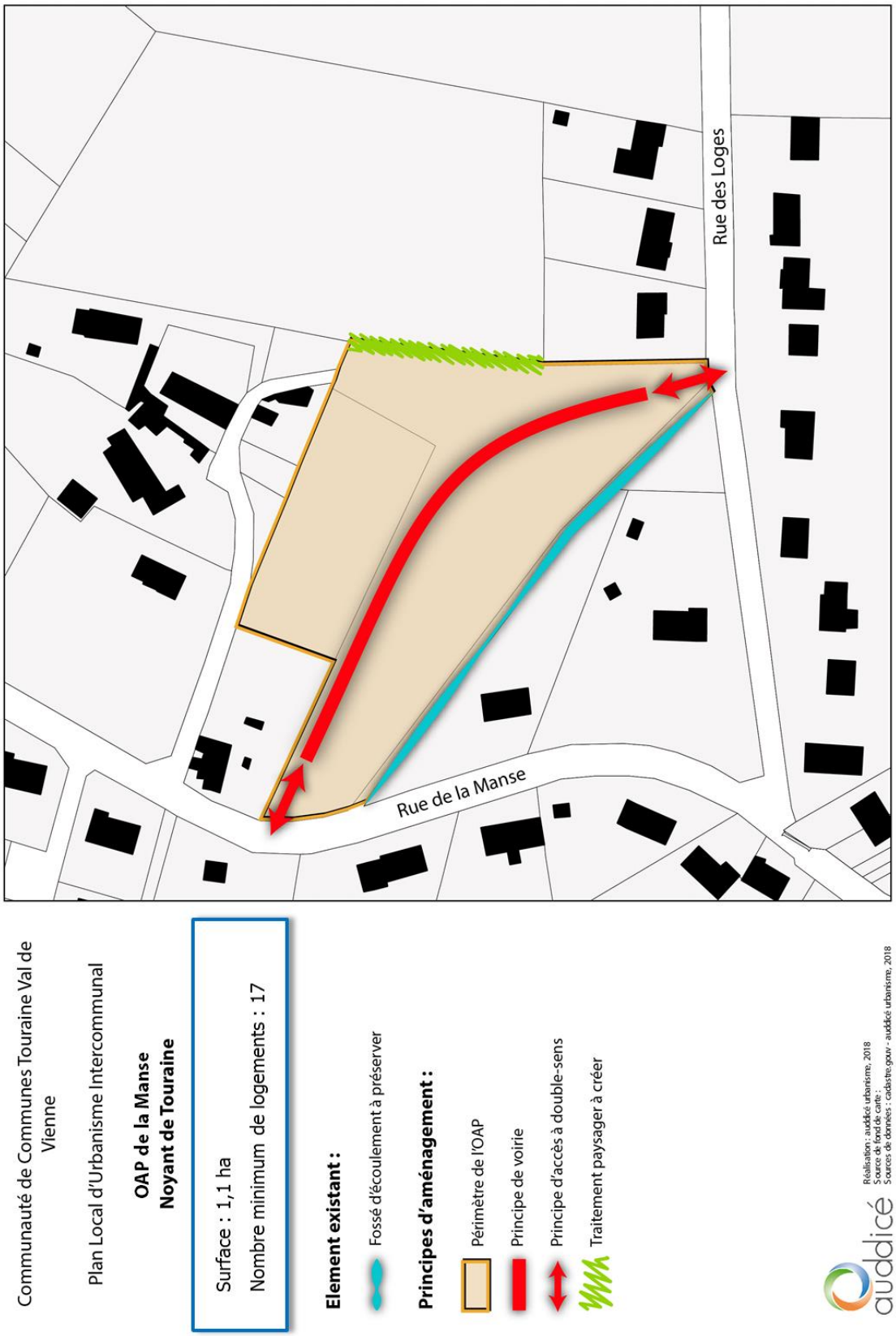
Le secteur, situé à proximité de la gare ferroviaire est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Loges et la rue de la Manse. Une voirie traversante améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

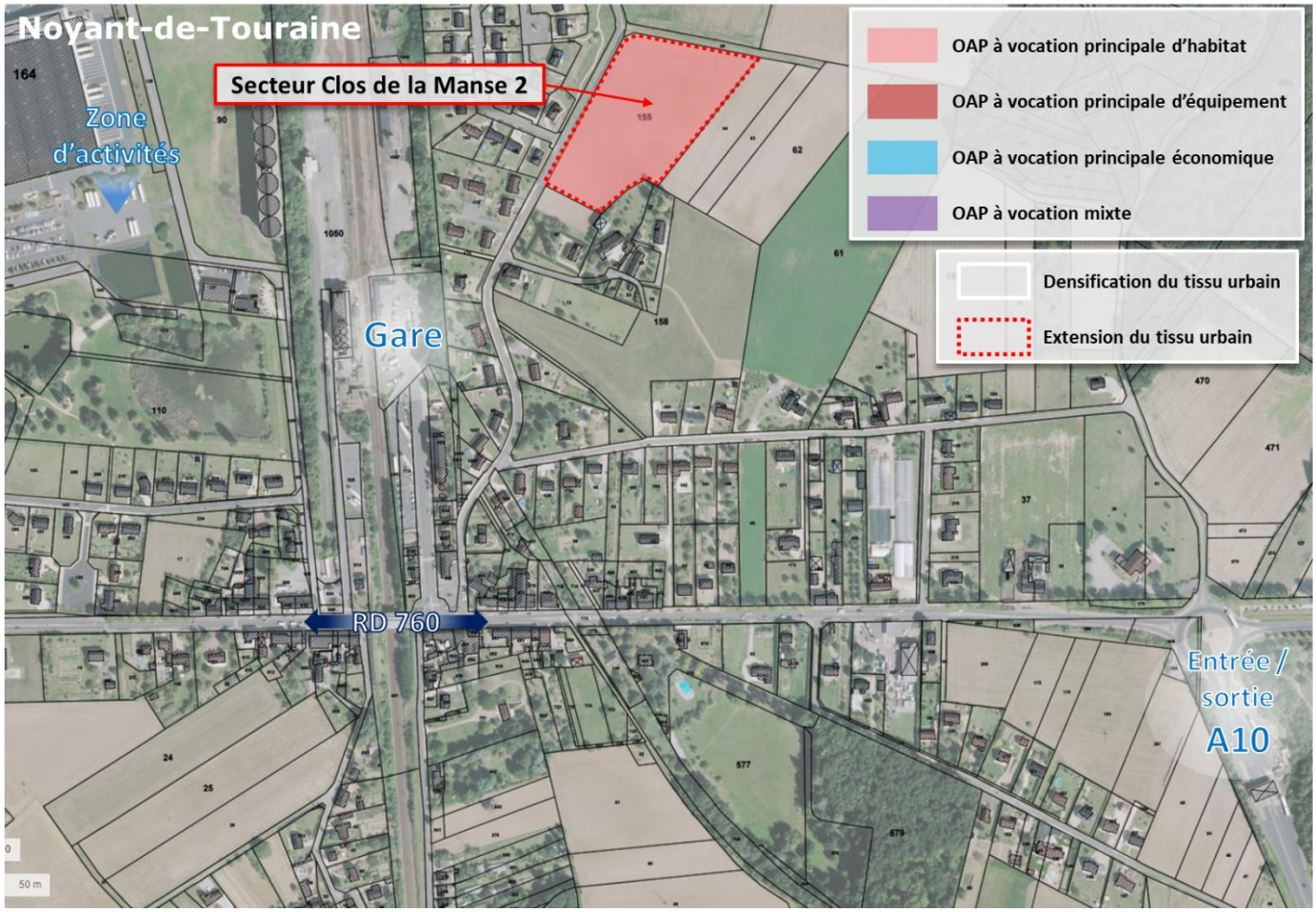
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace cultivé et l'espace habité.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 3.5.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 3.6. SECTEUR DU CLOS DE LA MANSE 2




*Chiffres clés :*

- 1,6 ha dédié à de l'habitat ;
- 24 logements minimum ;
- Densité de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1,2 km

### 3.6.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle face au lotissement du Clos de la Manse et à proximité de la gare ferroviaire (menant à Tours ou Châtellerault). Le site s'inscrit comme une extension du tissu urbain de la commune.

## 3.6.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 3.6.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 24 logements** sur 1,6 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue de la Manse.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé à proximité immédiate de la gare.

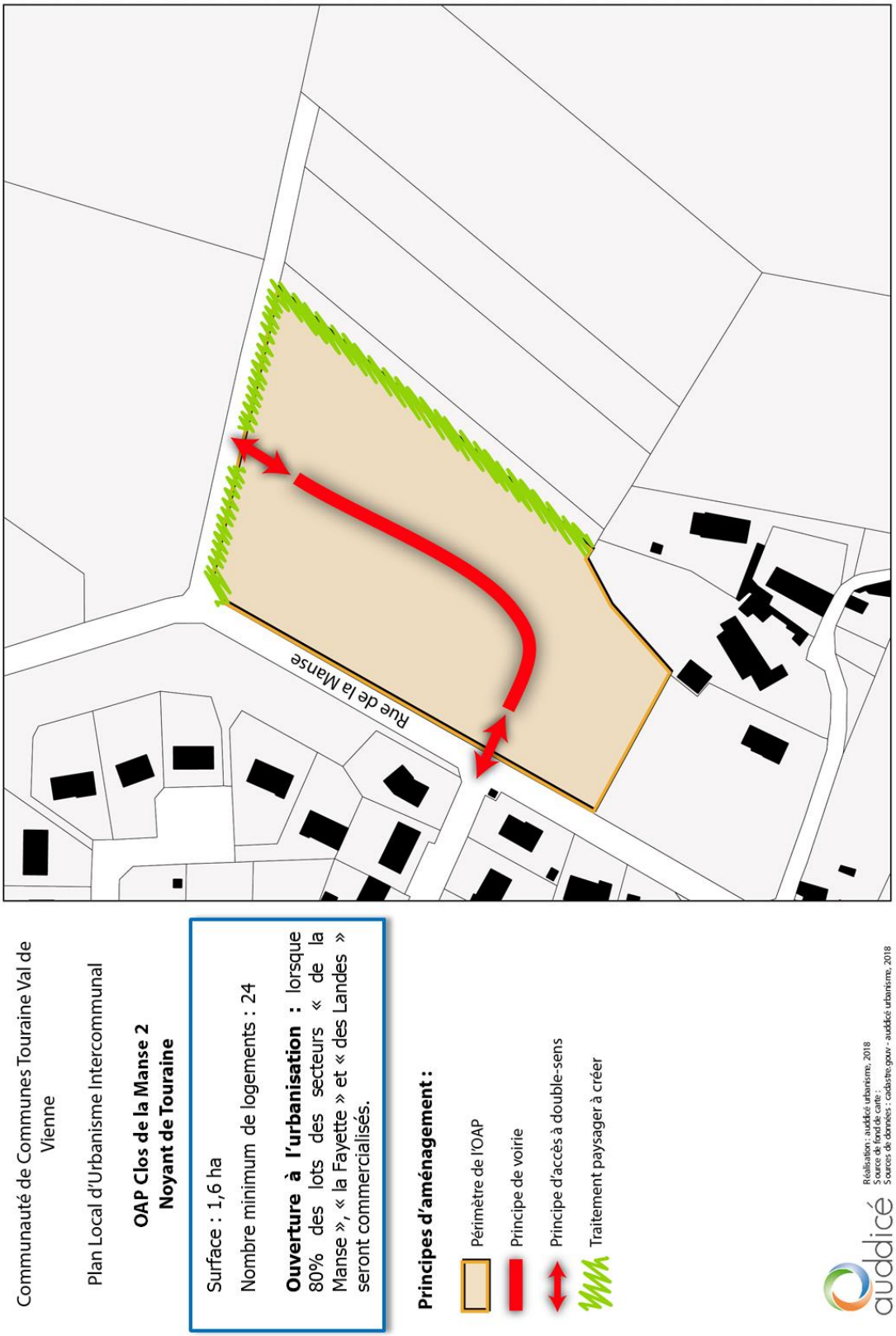
Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue de la Manse. Un bouclage améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

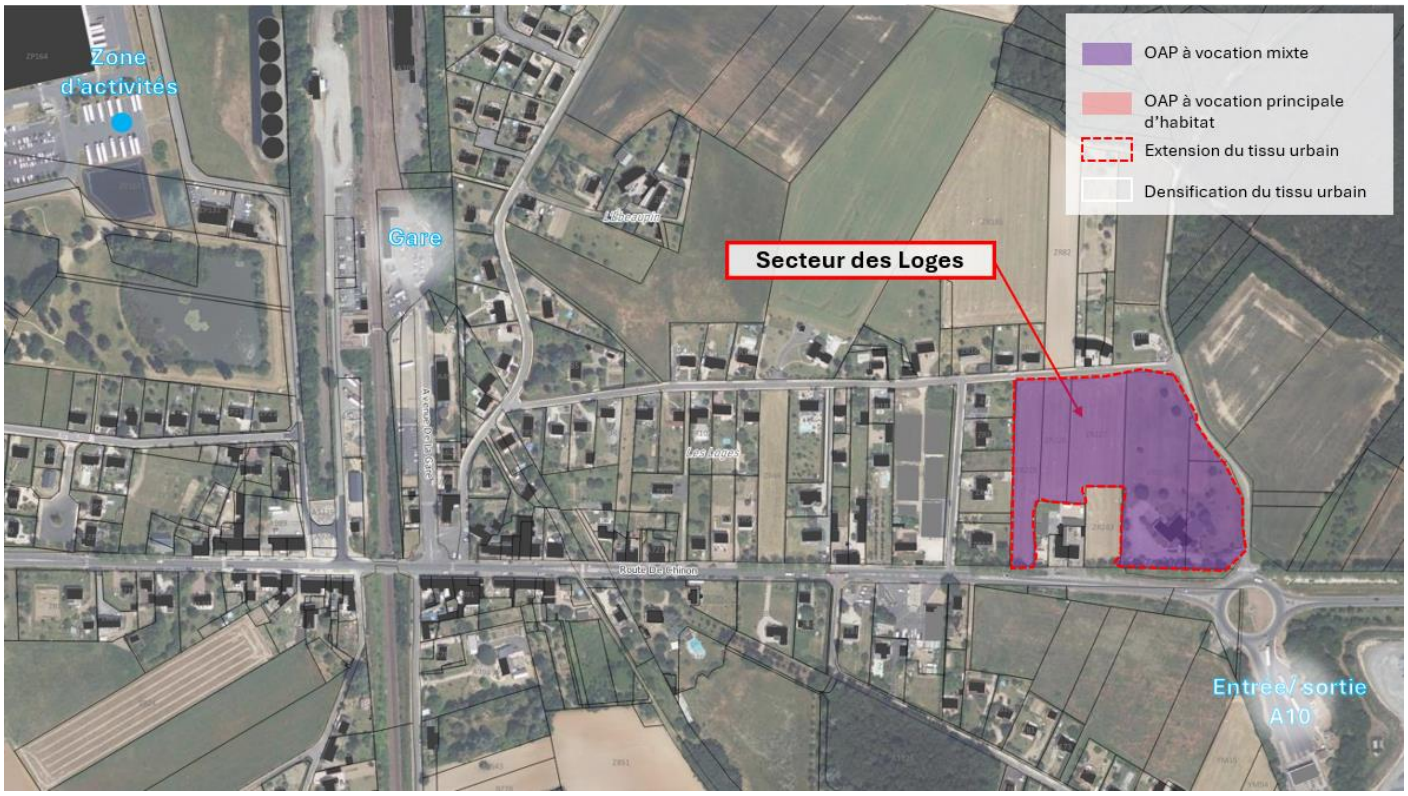
## 3.6.4. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

**Le secteur est soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation.** En effet, 80% des lots des secteurs « de la Manse », « la Fayette » et « des Landes » doivent être commercialisés avant d'ouvrir le secteur de la Manse-2 à l'urbanisation.

## 3.6.5. SCHÉMA DE PRINCIPES



# 3.7. SECTEUR DES LOGES




**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 25/02/2025**

*Chiffres clés :*

- 2,5 ha dont 1,3 ha dédié à de l'habitat et 1,2 ha à de l'artisanat et/ou commerce ;
- 20 logements minimum ;
- Densité de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

## 3.7.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains situés face à la sortie autoroutière de l'A10. Le site s'inscrit comme espace stratégique d'entrée de ville depuis la sortie autoroutière. Il est également défini comme zone d'activités communautaire Gatebois. La localisation du secteur permet d'y envisager une diversité des fonctions en assurant une bonne coexistence entre ces dernières.

## 3.7.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

37
4

## 3.7.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 20 logements** sur 1,3 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.
- Conserver **1,2 hectare à des activités économique**s s'appuyant sur la présence de la sortie autoroutière et permettant de qualifier l'entrée sur le territoire.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue des Loges **côté Est et la rue des Loges côté Nord ;**
- **Un second accès par la rue des Loges pourra être créé en fonction des besoins du projet.**
- Limiter les sorties sur la **route de Chinon (RD 760).**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier l'entrée de ville depuis **la sortie autoroutière ;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet de structurer l'entrée sur le territoire communautaire depuis l'autoroute A10.

Le secteur, situé sur un espace stratégique est à vocation mixte afin de permettre le développement d'activités s'appuyant sur la sortie autoroutière mais également de renforcer l'offre d'habitation.

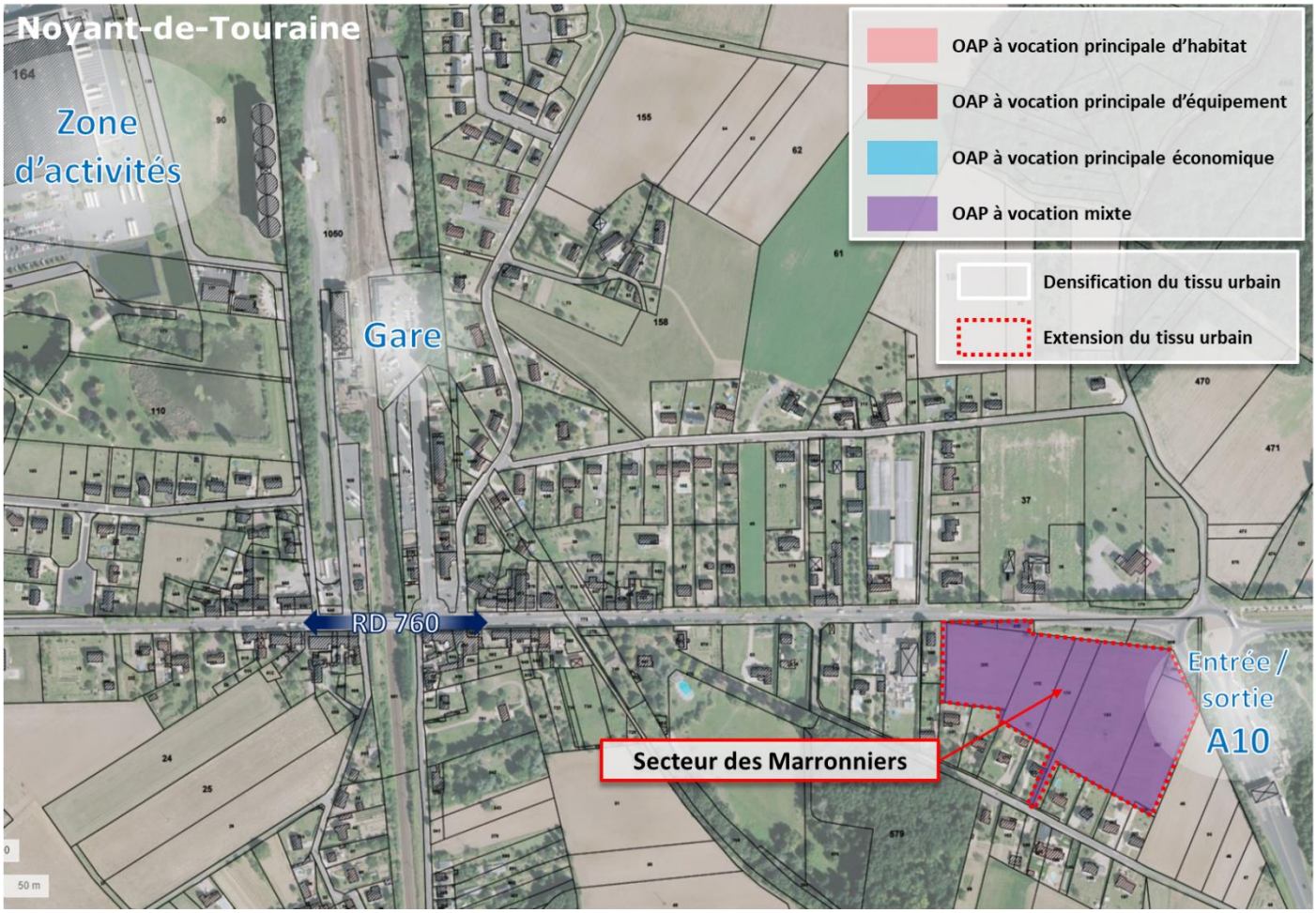
Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Loges et la rue Maurice Doucet. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. La desserte des activités se fera via la rue des Loges perpendiculaire à la route de Chinon.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace d'activités et l'espace habité.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 3.7.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

## 3.8. SECTEUR DES MARRONNIERS




*Chiffres clés :*

- 2,4 ha dont 1 ha dédié à de l'habitat et 1,4 ha à de l'économie ;
- 15 logements minimum ;
- 20% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- 15% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

### 3.8.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains adjacents à la sortie autoroutière de l'A10. Il s'inscrit comme espace stratégique d'entrée de ville depuis la sortie autoroutière dont une sortie du secteur sur le rond-point est déjà réalisée. La localisation du secteur permet d'y envisager une diversité des fonctions en assurant une bonne coexistence entre ces dernières.

## 3.8.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 3.8.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 15 logements** sur 1 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **15% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété.**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.
- Conserver à minima **50% de la surface du secteur à des activités économiques** s'appuyant sur la présence de la sortie autoroutière et permettant de qualifier l'entrée sur le territoire.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder site via une **voie de desserte traversante entre la route de Chinon et la rue des Marronniers ;**
- Sécuriser les entrées et sorties sur la **route de Chinon (RD 760).**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier l'entrée de ville depuis **la sortie autoroutière ;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet de structurer l'entrée sur le territoire communautaire depuis l'autoroute A10.

Le secteur, situé sur un espace stratégique est à vocation mixte afin de permettre le développement d'activités s'appuyant sur la sortie autoroutière mais également de renforcer l'offre d'habitation.

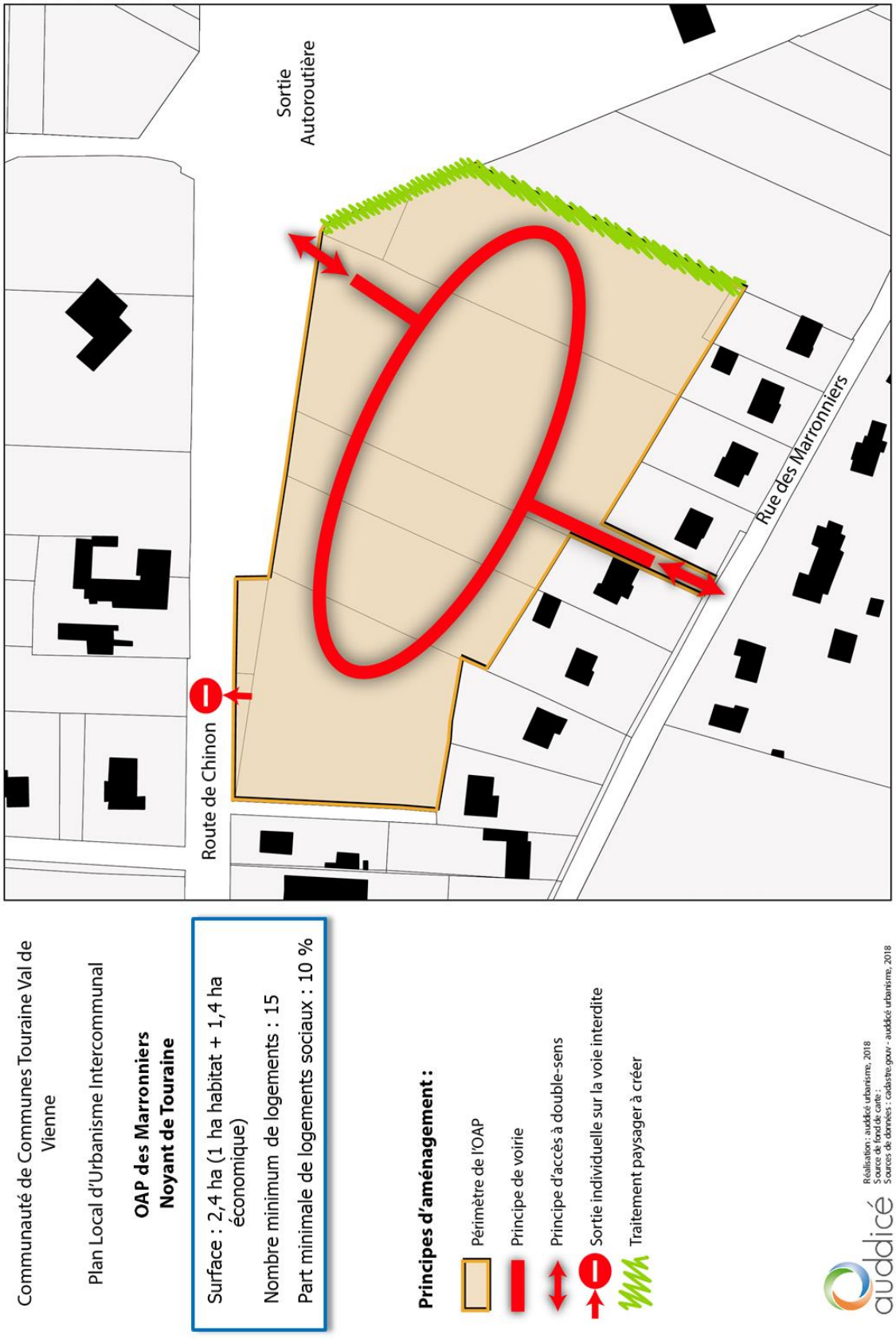
La proximité du site avec la sortie autoroutière est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 15% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Marronniers et la route de Chinon. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

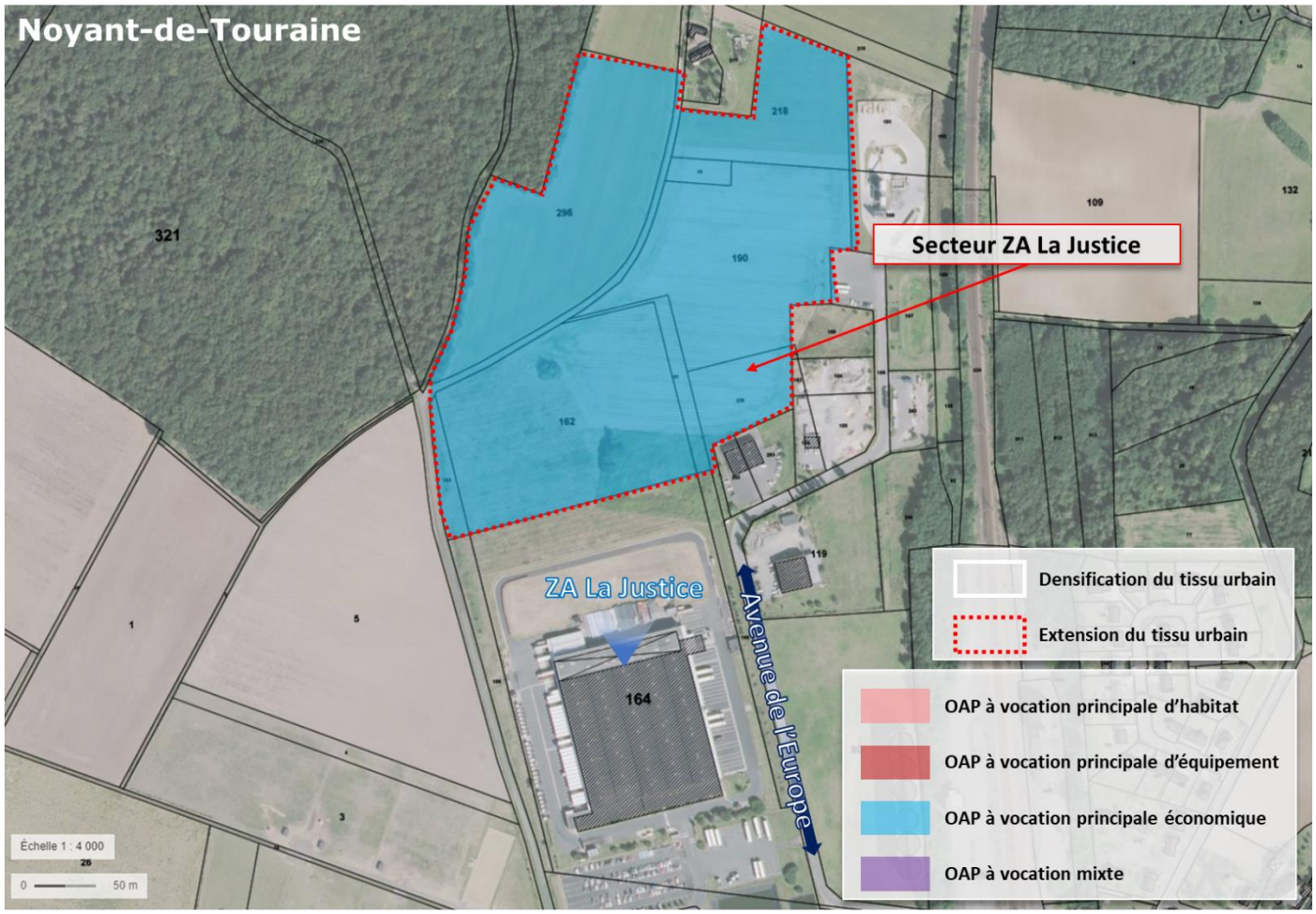
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace d'activités et l'espace habité ainsi qu'entre le secteur et l'espace cultivé

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 3.8.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 3.9. SECTEUR DE LA JUSTICE




*Chiffres clés :*

- 9,6 ha dédié à des activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales) ou des équipements publics compatibles avec le caractère économique de la zone.

### 3.9.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à l'extension projetée de la zone d'activités communautaire de la Justice.

Cette zone d'activités se situe au nord de la gare ferroviaire. Le secteur était déjà classé en zone AU dans le document d'urbanisme communal.

## 3.9.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

### 3.9.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Dédier le secteur à **l'accueil d'activités économiques ;**
- Permettre l'implantation **d'équipements publics compatibles avec le caractère industriel et artisanal de la zone.**

Mobilité et connexions urbaines

- Structurer le chemin le Marchais et la route de Brou pour permettre la desserte des activités économique ;
- Créer une **voie de desserte** traversante entre la rue de la Justice et le chemin Le Marchais.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Assurer un **traitement paysager de transition** entre l'espace habité et l'espace d'activités économiques.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

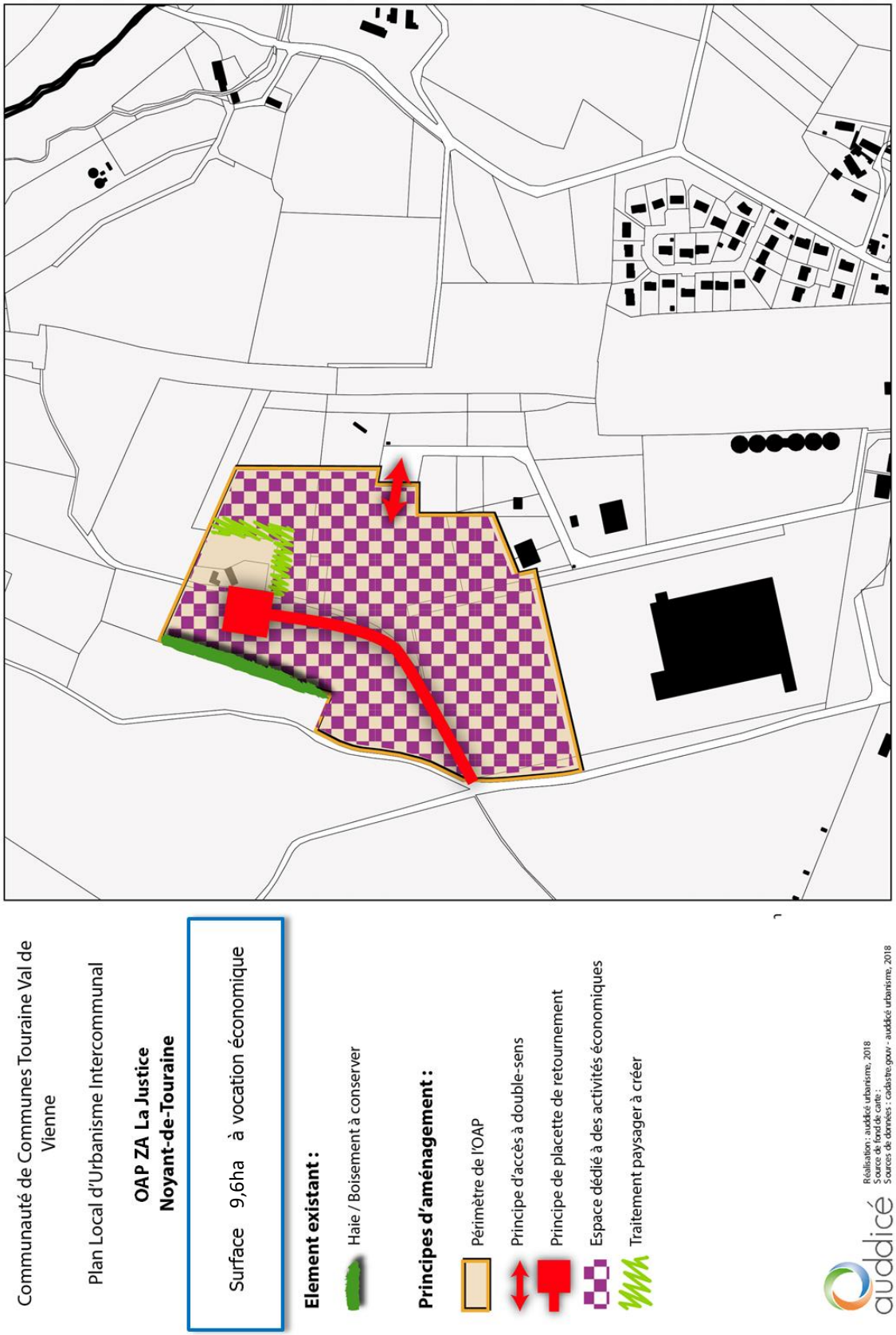
***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet le développement de la zone d'activités de la Justice. Le développement de la zone s'appuie sur la proximité avec la gare ferroviaire et la sortie autoroutière de l'A10.

La desserte de la zone s'appuie sur des voiries existantes dont le renforcement sera nécessaire pour être adaptées au trafic projeté. La plantation d'une haie, d'essences indigènes, est souhaitée pour assurer une intimité aux habitations existantes adjacentes au secteur.

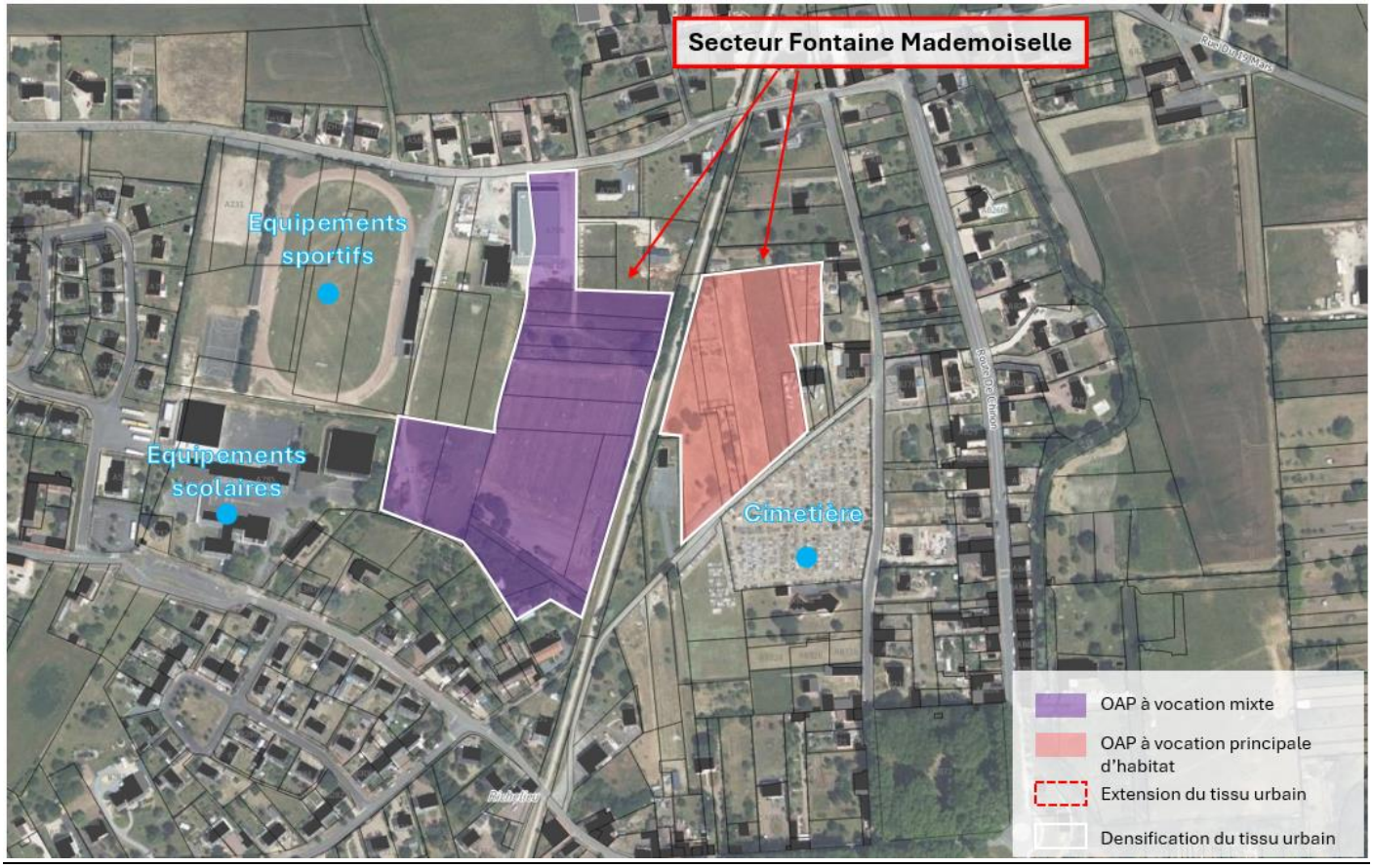
Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 3.9.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



# 4. RICHELIEU

## 4.1. SECTEUR FONTAINE MADEMOISELLE




**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

*Chiffres clés :*

- 2,8 hectares dédiés à l'habitat
- 42 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare.
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 450m

### 4.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et situé en zone urbanisée à proximité des sites sportifs et scolaires de la commune. Le site est traversé par la voie verte Richelieu-Chinon.

### 4.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

## 4.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 42 logements** sur 2,8 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.
- Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété.**
- Conserver un espace de **0,8 hectare dédié à l'implantation d'équipements publics** assurant la transition entre l'espace habité et l'espace d'équipements existants ;
- Renforcer le **stationnement du cimetière** de la commune.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue Fontaine Mademoiselle et** par une **voie de desserte traversante entre la rue des Quinconces et le chemin du cimetière.**
- Permettre un **accès piétonnier à la voie verte**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier la **transition entre l'espace d'équipement et l'espace habité ;**
- Qualifier l'espace **bordant la voie verte ;**
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification de terrains ceinturés par l'urbanisation en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.

Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat. De plus, l'OAP prescrit le renforcement du stationnement des équipements publics existants ou projetés.

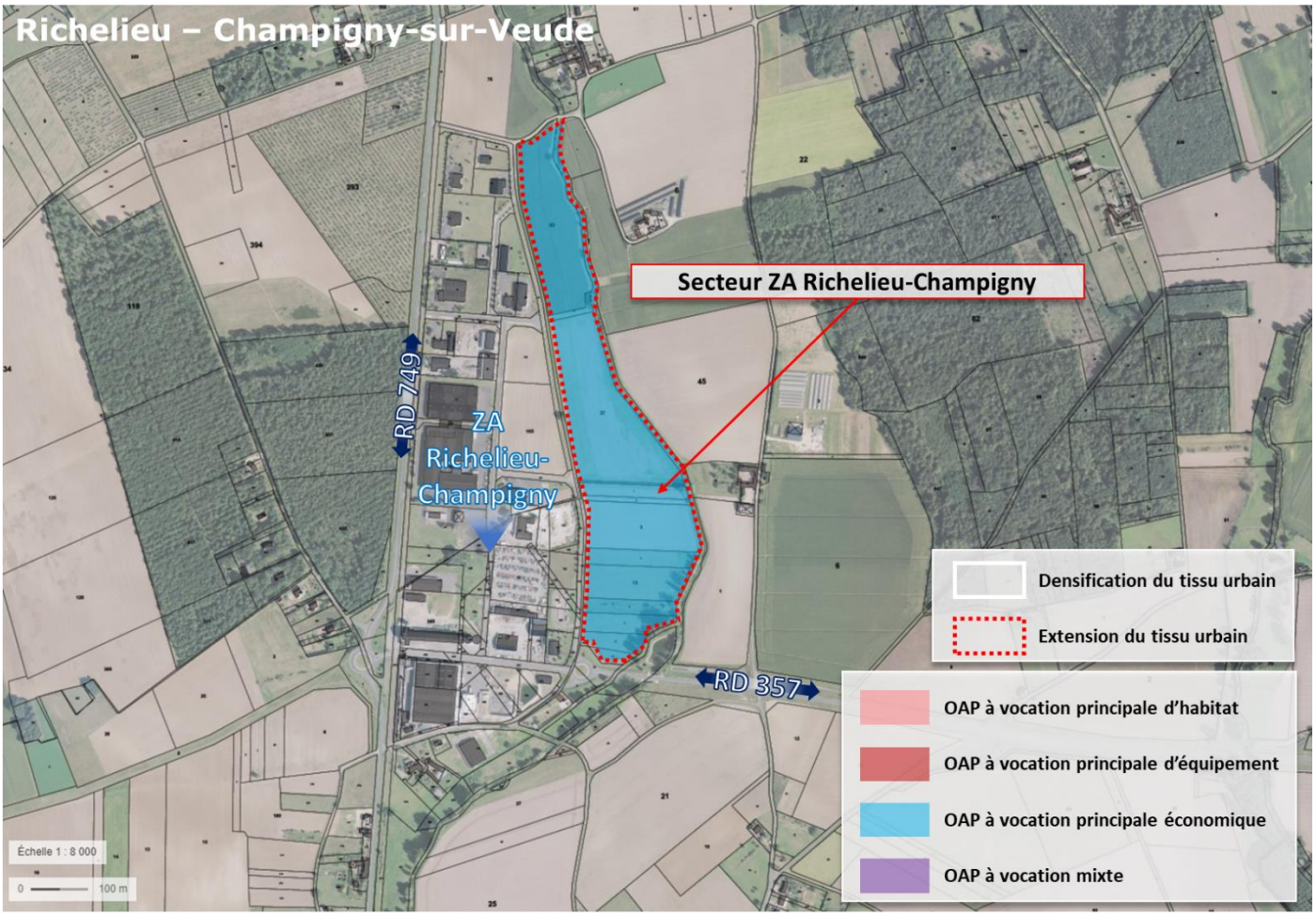
Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Quinconces et le chemin du cimetière. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Une voirie en impasse est préconisée depuis la rue Fontaine Mademoiselle avec la possibilité d'un retournement sur le parking du collège projeté.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé le long de la voie verte. Des accès piétons devront être réalisés entre la voie verte et les futurs quartiers d'habitation.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 4.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

## 4.2. SECTEUR ZA RICHELIEU-CHAMPIGNY




*Chiffres clés :*

- 12,30 ha dédiés à des activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales) ou des équipements publics compatibles avec le caractère économique de la zone.

### 4.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à l'extension projetée de la zone d'activités communautaire « Richelieu - Champigny ». Cette zone d'activités se situe entre les deux communes, délimitée par la RD 749 (longeant la voie verte) et le Mâble. Les terrains bordant le Mâble sont potentiellement inondables selon l'atlas des zones inondables relatif au cours d'eau.

### 4.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

### 4.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Dédier le secteur à **l'accueil d'activités économiques ;**
- Permettre l'implantation **d'équipements publics compatibles avec le caractère industriel et artisanal de la zone.**

Mobilité et connexions urbaines

- Optimiser les **voiries existantes pour la desserte** des activités économiques **;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Éviter l'implantation de bâtiments sur les **secteurs inondables** définis par l'Atlas des zones inondables du Mâble et de la Veude ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

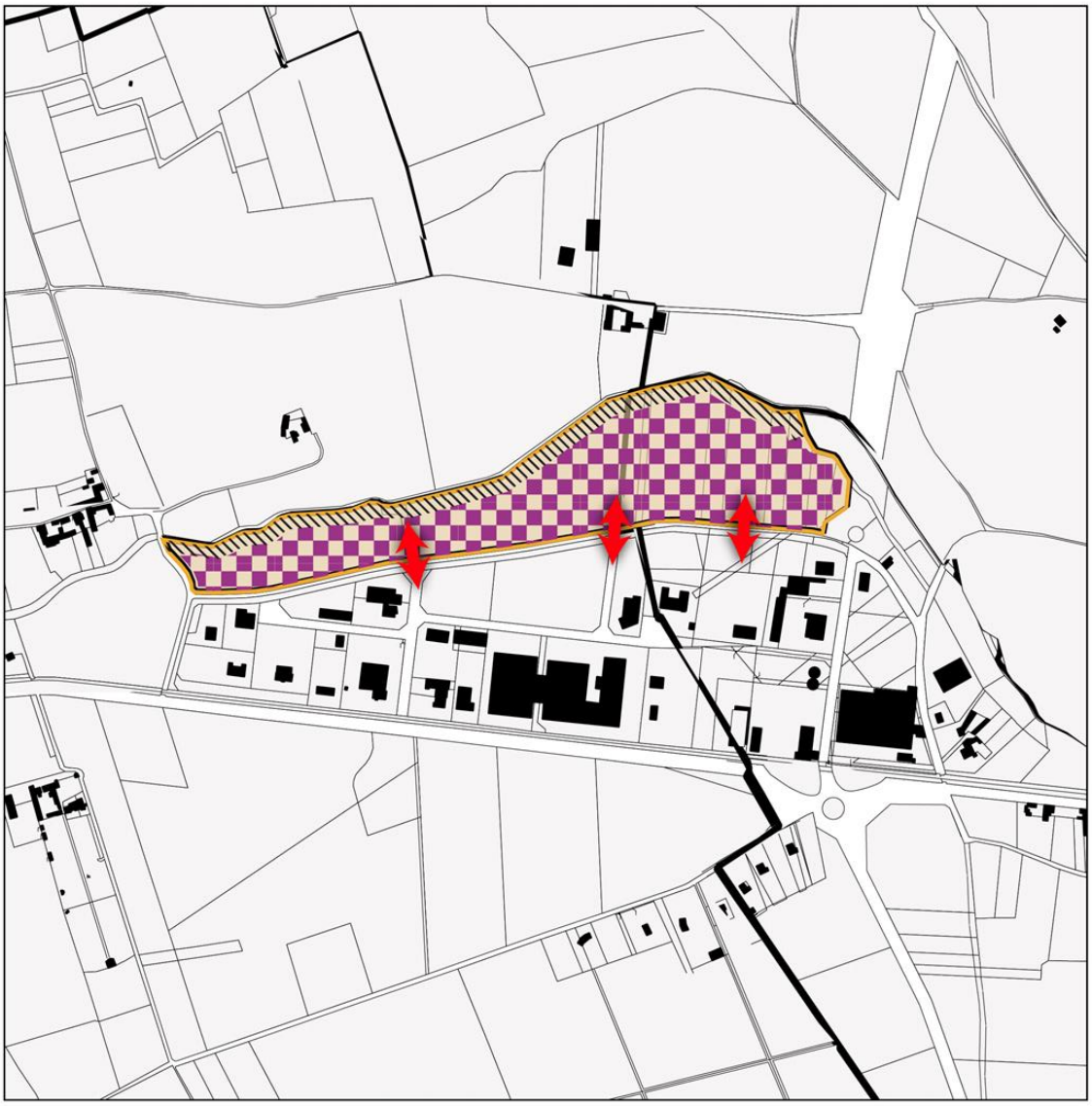
Le choix du site permet le développement de la zone d'activités « Richelieu-Champigny ». Le développement de la zone est délimité par la présence du Mâble qui constitue une limite physique.

Un recul de constructibilité, s'appuyant sur l'atlas des zones inondables du Mâble et de la Veude, est préconisé afin de ne pas accroitre le risque d'inondation.

La desserte de la zone s'appuie sur les voiries existantes ce qui permet d'optimiser ces dernières et de limiter les nouveaux aménagements publics.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ainsi que la plantation de haies diversifiées.

## 4.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP ZA Richelieu /Champigny**
**Richelieu /Champigny-sur-Veude**

Surface : 12,30 ha à vocation économique

**Principes d'aménagement :**

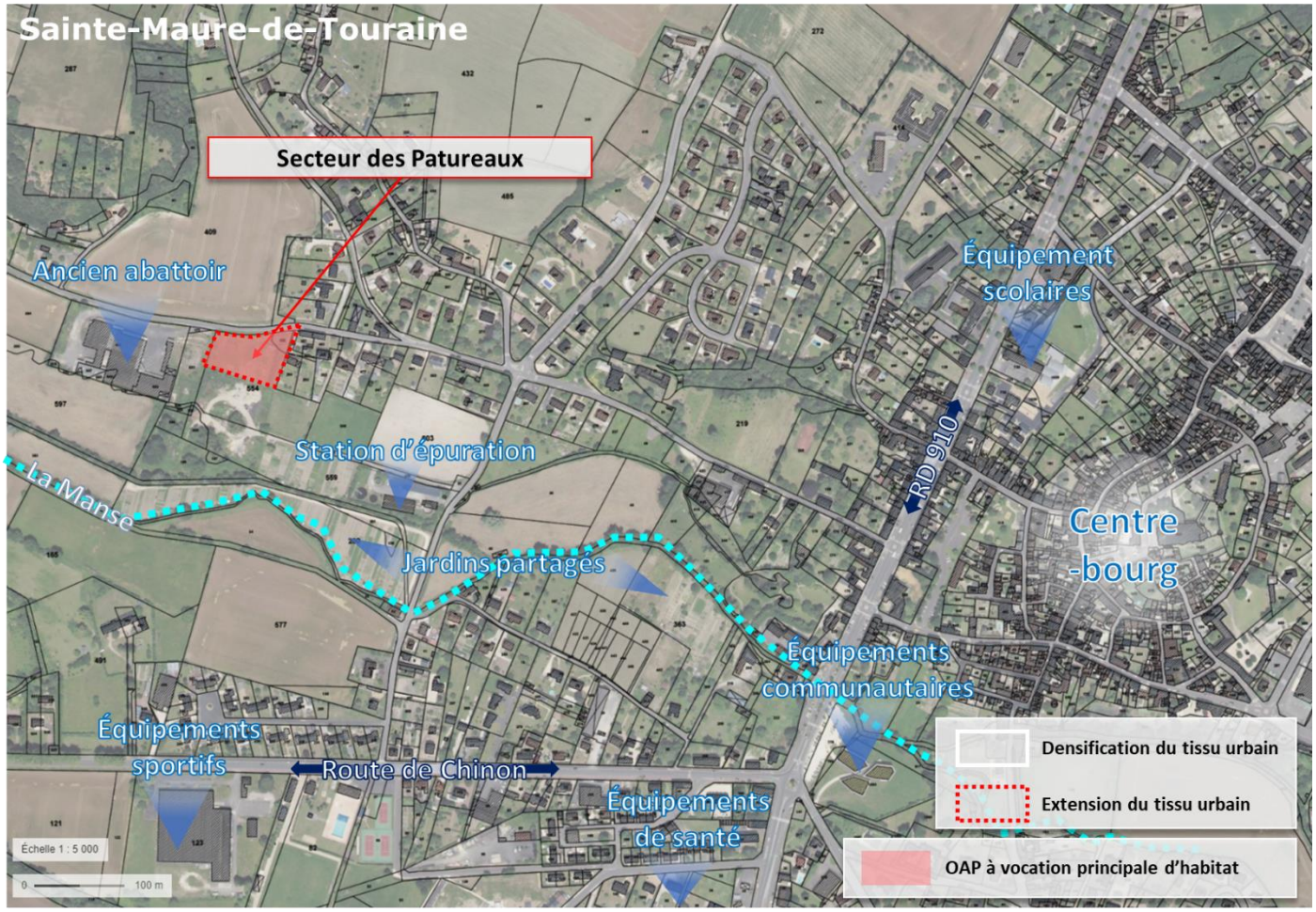
- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Espace inconstructible
- Espace dédié à des activités économiques

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

auddicé

# 5. SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE

## 5.1. SECTEUR DES PATUREAUX




*Chiffres clés :*

- 0,45 ha dédié à de l'habitat ;
- 6 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport à une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

### 5.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une partie de parcelle de propriété communale. Elle se situe en continuité d'un quartier pavillonnaire et d'une ancienne usine (abattoir). Le sud de la parcelle sert à la commune pour entreposer des matériaux non polluants, ni nuisibles.

## 5.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 5.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,4 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue Gabriel Chevalier.**
- Envisager la création d'une **placette de retournement adaptée**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

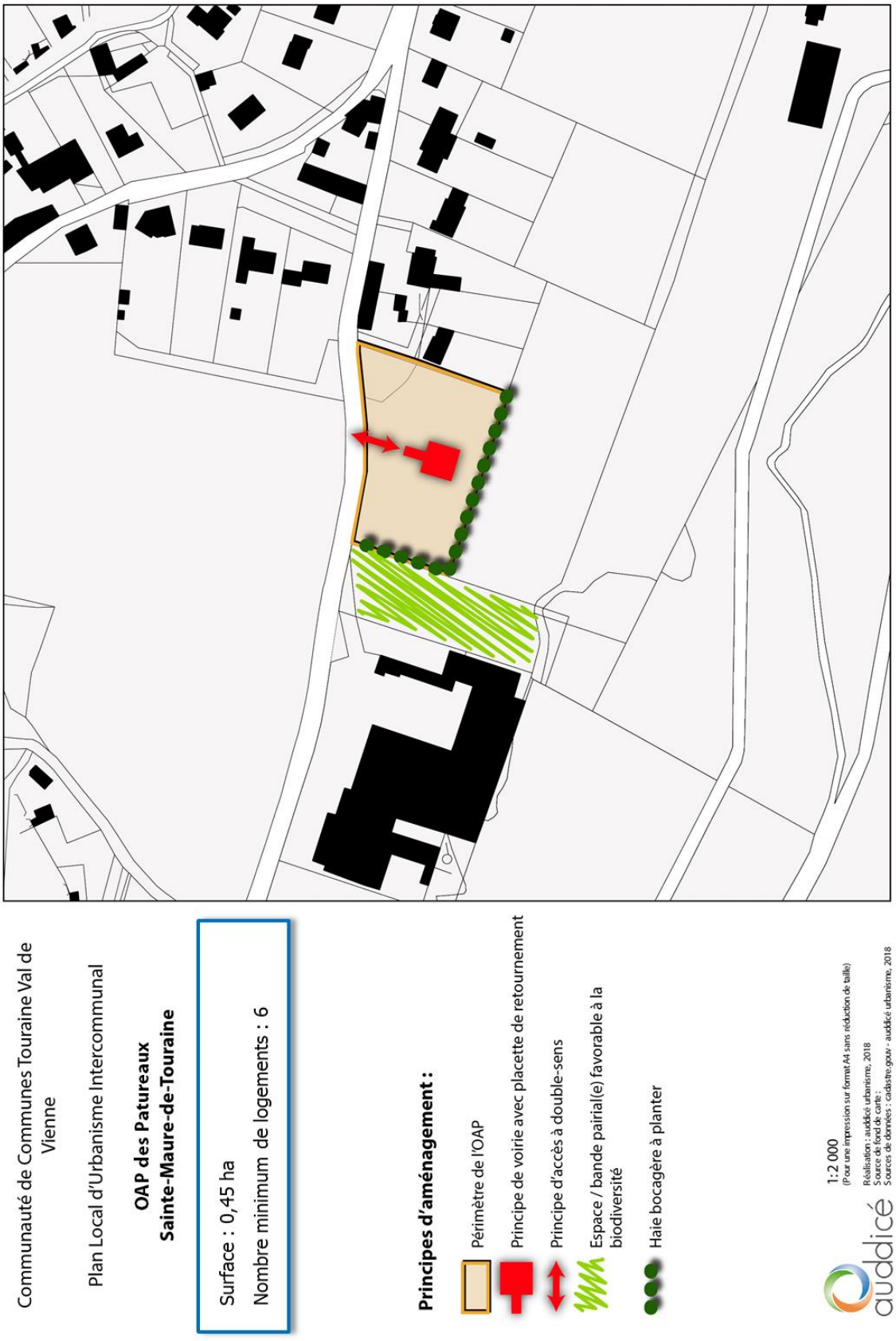
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite de secteur ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

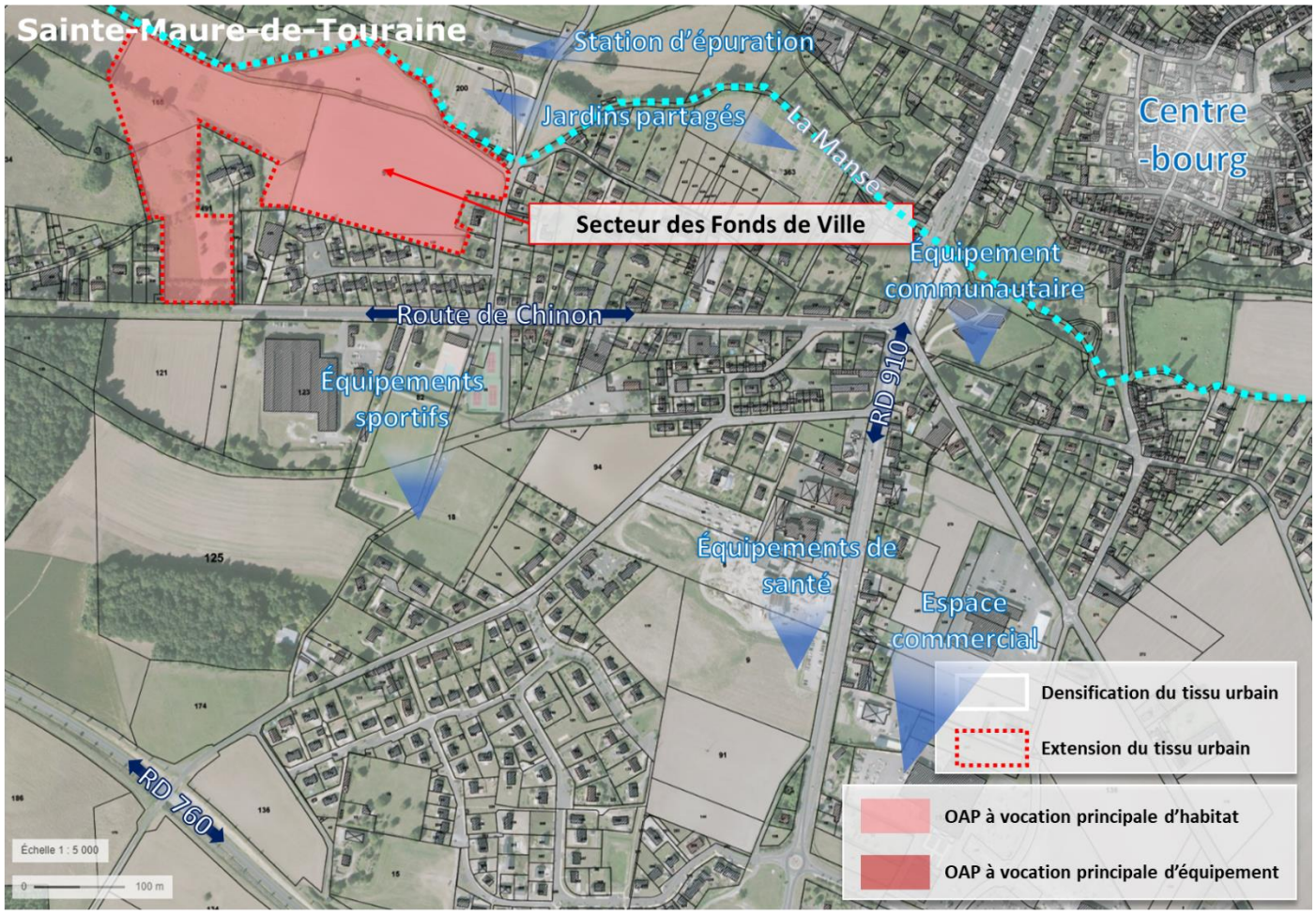
Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une structuration de ses quartiers pavillonnaires. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation sur sa partie Nord. Cette haie participe également au renforcement des continuités écologiques et joue un rôle d'écran envers les activités limitrophes (ancienne usine et espaces de stockage de matériaux non polluants).

L'OAP prévoit la création d'une voirie depuis la rue Gabriel Chevalier. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée.

## 5.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 5.2. SECTEUR DES FONDS DE LA VILLE




*Chiffres clés :*

- 6,8 ha dont 6,1 dédiés à de l'habitat ;
- 92 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- 20% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport à une centralité (bourgs ou commerces) : 750m

### 5.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et situés dans le prolongement du tissu urbain existant. Il s'inscrit entre un secteur pavillonnaire et un espace de jardins partagés, proche de la station d'épuration. Une partie du secteur est adjacente à la route de Chinon menant au bourg de la commune ou à la sortie autoroutière de l'A10.

## 5.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 5.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 92 logements** sur 6,1 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété.**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens depuis la route de Chinon et la rue des Tanneries.**
- Permettre des **accès piétonniers au lotissement des Vauzelles**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Créer un **bassin de gestion des eaux pluviales** à proximité du bras de la Manse et des jardins partagés ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé entre le centre-bourg et la sortie autoroutière de l'A10.

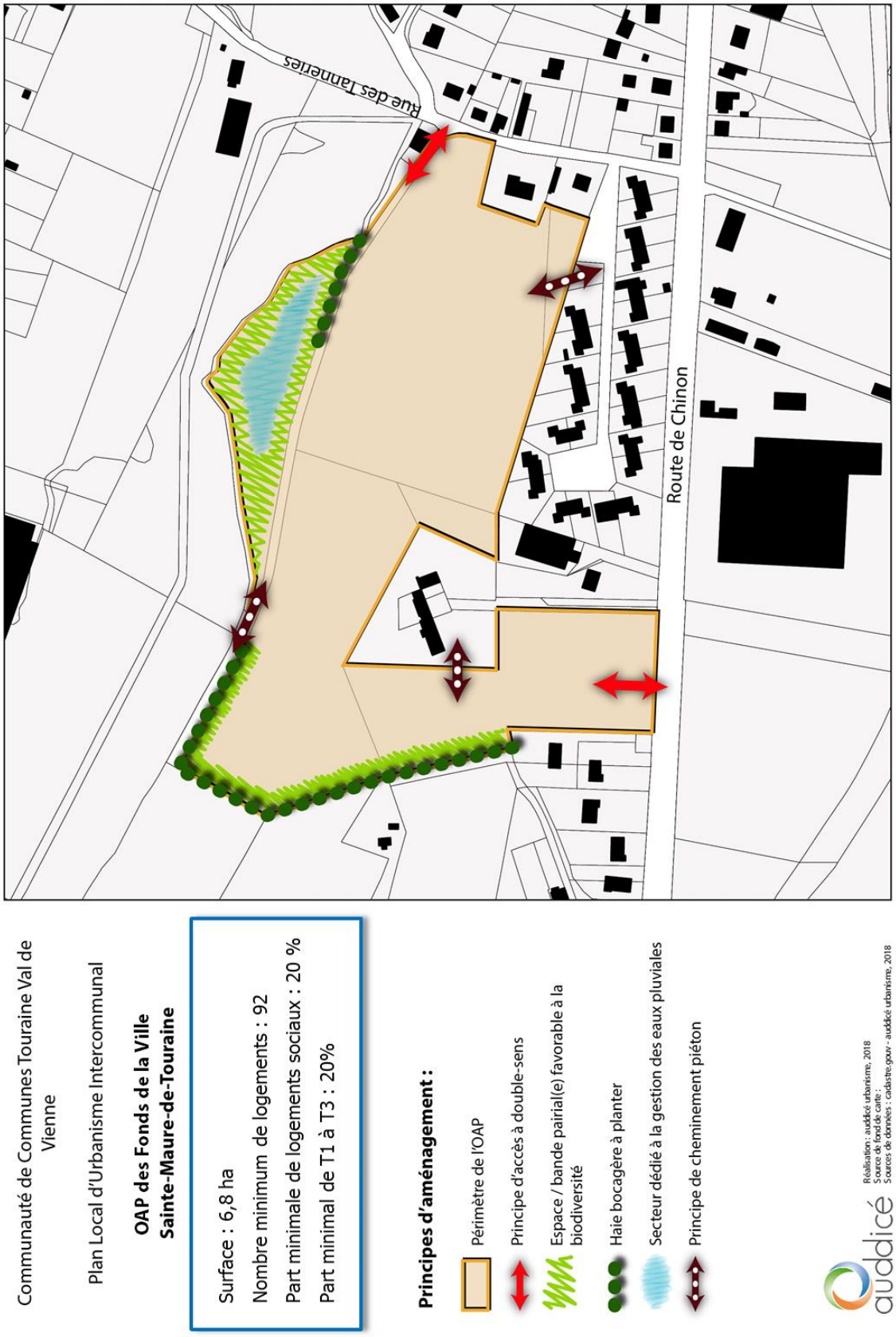
Le secteur, à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.

Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements de gestion des eaux pluviales, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.

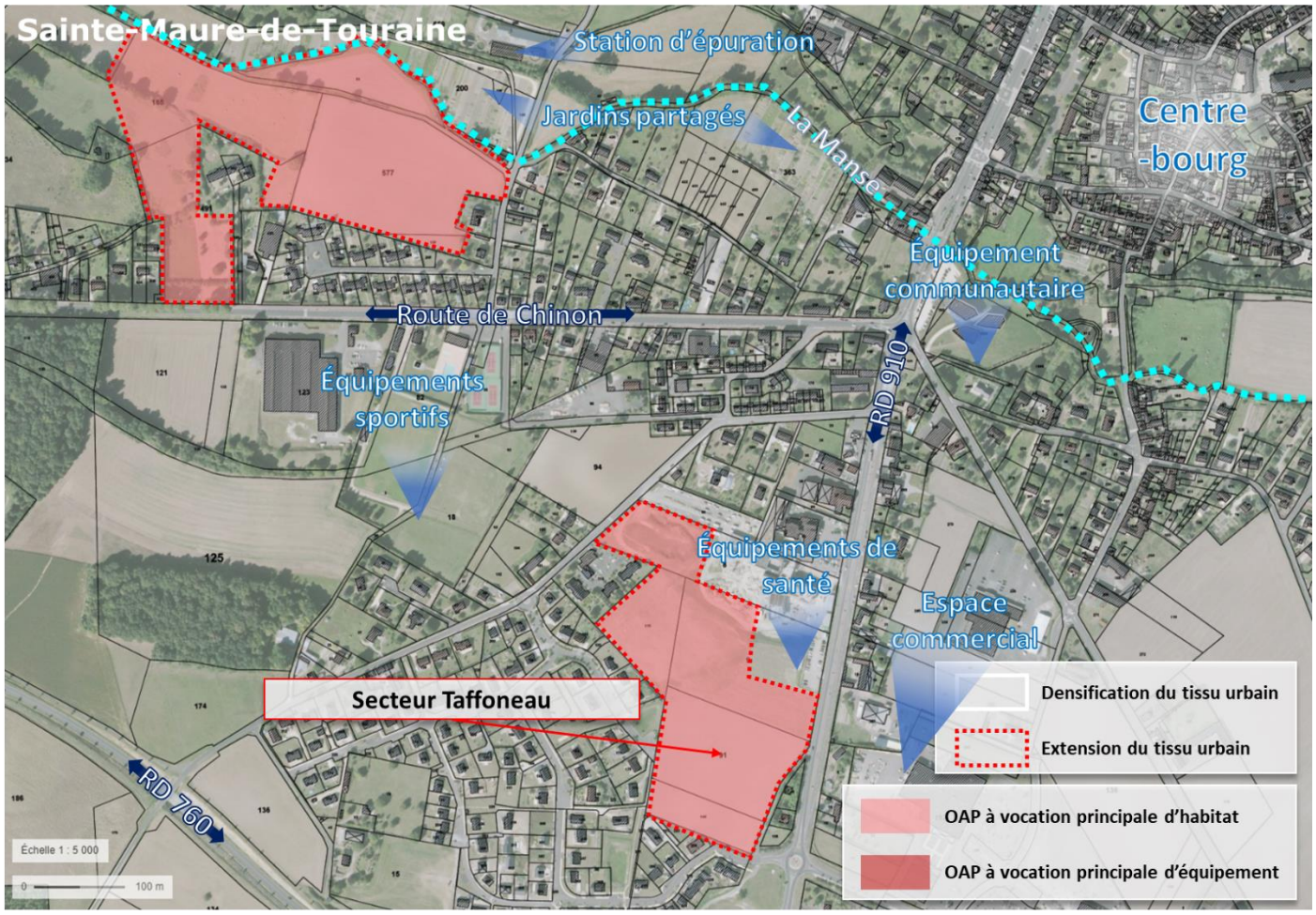
Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante entre la rue des Tanneries et la route de Chinon. Un bouclage améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 5.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



## 5.3. SECTEUR TAFFONEAU




*Chiffres clés :*

- 4,1 ha dédiés à de l'habitat ;
- 62 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ;
- 10% minimum de logements seniors.
- Distance approximative par rapport à une centralité (bourgs ou commerces) : 250m

### 5.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis, situés entre le lotissement des Chauffeaux et les équipements de santé. L'urbanisation récente du secteur a contraint l'exploitation de ces terres soumises à une pression urbaine. Ce secteur est stratégique pour assurer une continuité urbaine entre les récents lotissements et le centre de la ville.

## 5.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 5.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 62 logements** sur 4,1 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements adaptés aux seniors** (en hébergement collectif ou individuel) et **10% de logements locatifs sociaux** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis le boulevard Benoit de Sainte-Maure ;**
- **Interdire la desserte individuelle depuis l'avenue du Général de Gaulle,** un accès commun pour la desserte des logements séniors est permis depuis cette avenue.
- Mailler le secteur par des **cheminements doux** permettant une bonne circulation des modes actifs.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier la **transition entre l'espace d'équipement et l'espace habité ;**
- Aménager des **espaces qualitatifs pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en un point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ;**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification de terrains soumis à une pression urbaine rendant leur exploitation fort contraignante.

Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat. En outre, la présence des équipements de santé en limite adjacente justifie le souhait d'implanter sur le secteur à minima 10% de logements adaptés aux seniors.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage depuis le boulevard Benoit de Sainte-Maure. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace d'équipements et l'espace habité.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 5.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP**
**Sainte-Maure-de-Touraine**

Surface : 4,1 ha
Nombre minimum de logements : 62
Part minimale de logements sociaux 10%

10% de logements adaptés aux séniors

**Principes d'aménagement :**

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Principe d'accès à double-sens
- Traitement paysager à créer
- Secteur à privilégier pour l'implantation d'habitats sénoirs
- Principe de cheminement piéton

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

## 5.3.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP Taffoneau**
**Sainte-Maure-de-Touraine**

**Principes d'aménagement :**

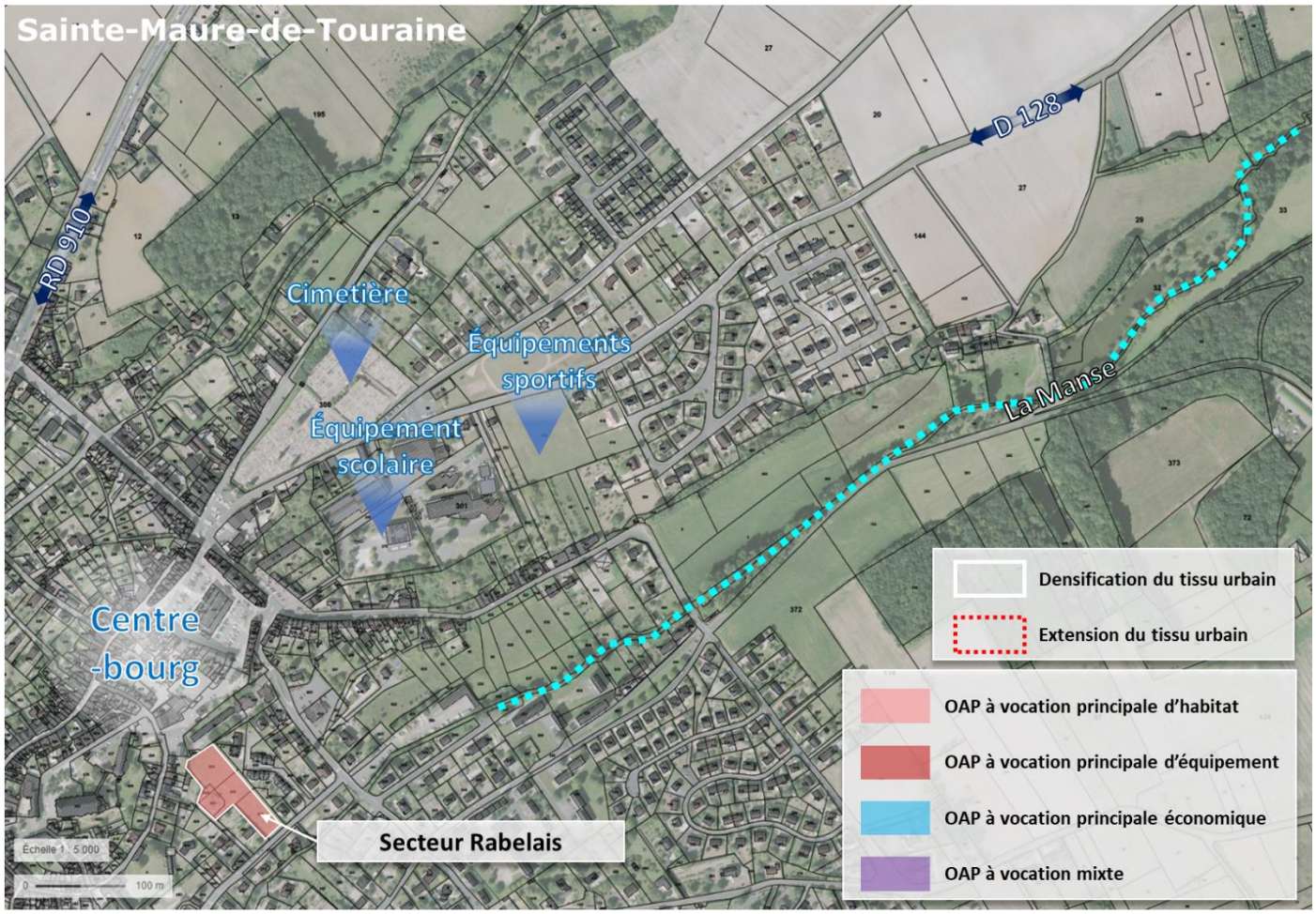
**Ouverture à l'urbanisation :**

**Phase 1 :** non conditionnée

**Phase 2 :** lorsque 80% des lots de la Phase 1 seront commercialisés.

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

# 5.4 SECTEUR RABELAIS




*Chiffres clés :*

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 8 logements minimum ;
- 25% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 50m

## 5.4.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et situés en zone urbanisée. L'OAP permet d'envisager une desserte en bouclage des parcelles comprises dans un tissu urbain dense.

## 5.4.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 5.4.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **25% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante entre la rue Abbé Bourrasse et la rue Rabelais ;**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

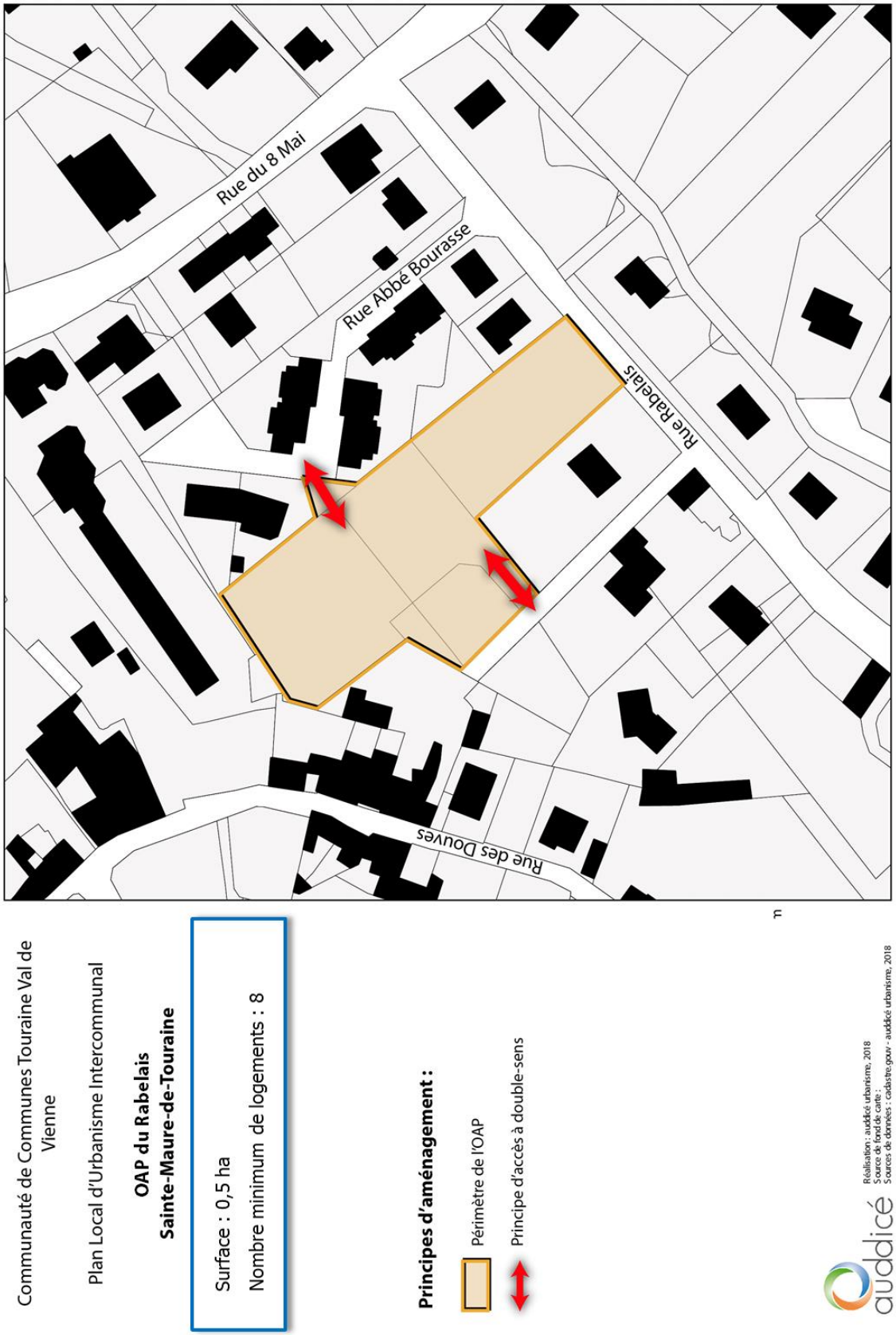
***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification d'un terrain ceinturé par l'urbanisation et sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.

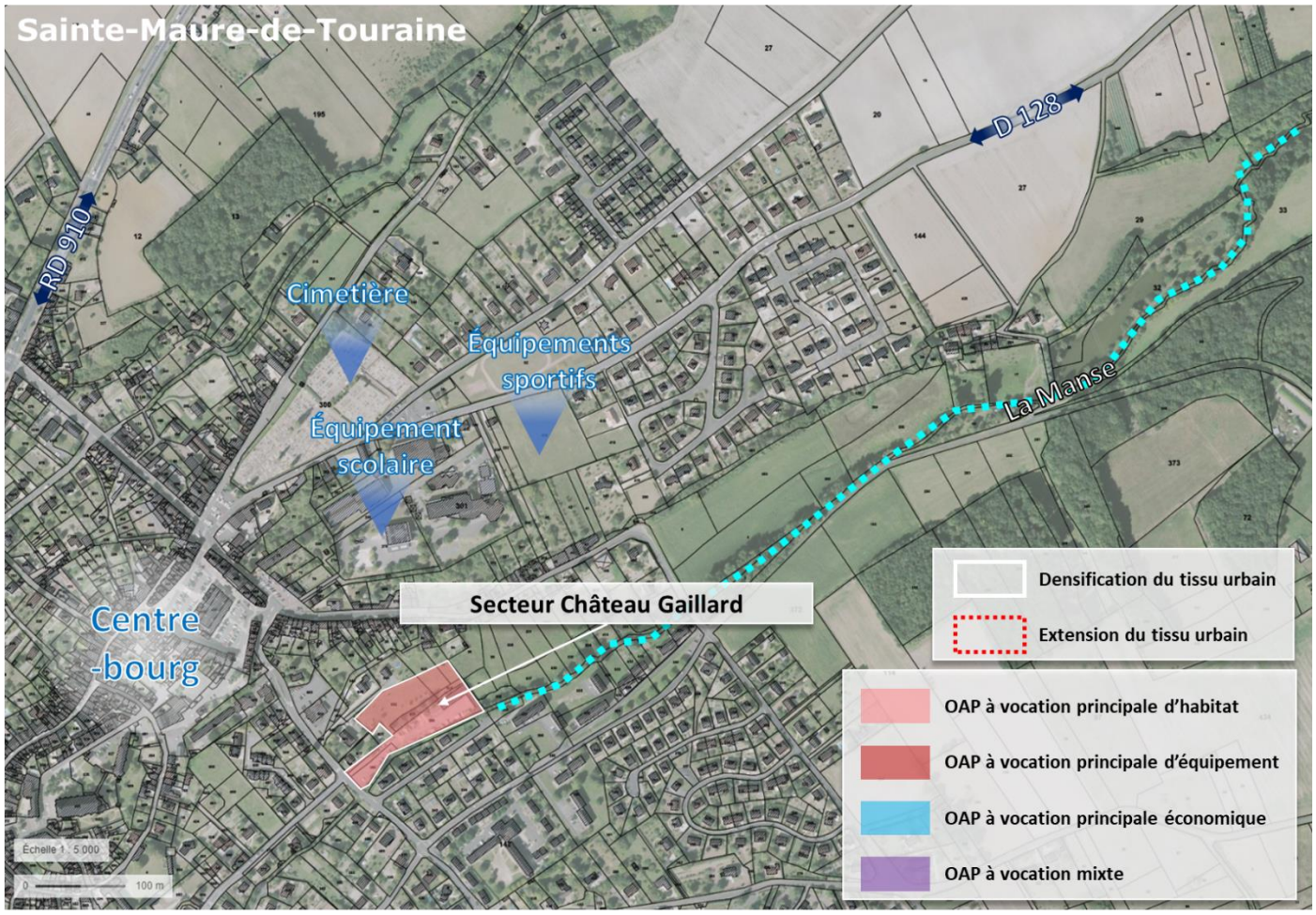
Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage avec la rue Abbé Bourrasse et la rue Rabelais. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 5.4.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



## 5.5 SECTEUR CHATEAU GAILLARD




*Chiffres clés :*

- 0,85 ha dédiés à de l'habitat ;
- 13 logements minimum ;
- Densité de 15 logements/hectare ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété ;
- 25% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

### 5.5.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains densifiables et situés en zone urbanisée. Il comprend les anciens ateliers municipaux de la commune. La réhabilitation du site en espace d'habitat est envisageable afin d'assurer un renouvellement urbain du secteur. Situé à proximité des équipements scolaires mais également des commerces et services de proximité de la commune, une densification du site permettra de rapprocher des habitants des atouts d'un centre bourg, à une distance acceptable pour l'emprunt de modes actifs.
En outre, le secteur est bordé par la Manse au sud dont les abords du cours d'eau doivent être préservés d'une urbanisation potentiellement dommageable aux enjeux écologiques notables en milieu urbain.

## 5.5.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 5.5.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 0,85 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété.**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **25% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**. Il convient de rappeler que ce site s'inscrit dans le tissu urbanisé, ce qui complexifie son aménagement.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue du 8 mai 1945.**
- Privilégier une **desserte interne en boucle.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver un **espace paysager le long de la Manse ;**
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet la densification de terrains sans vocation agricole ni forestière tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère. Il permet notamment de renouveler la parcelle occupée par les anciens ateliers municipaux.

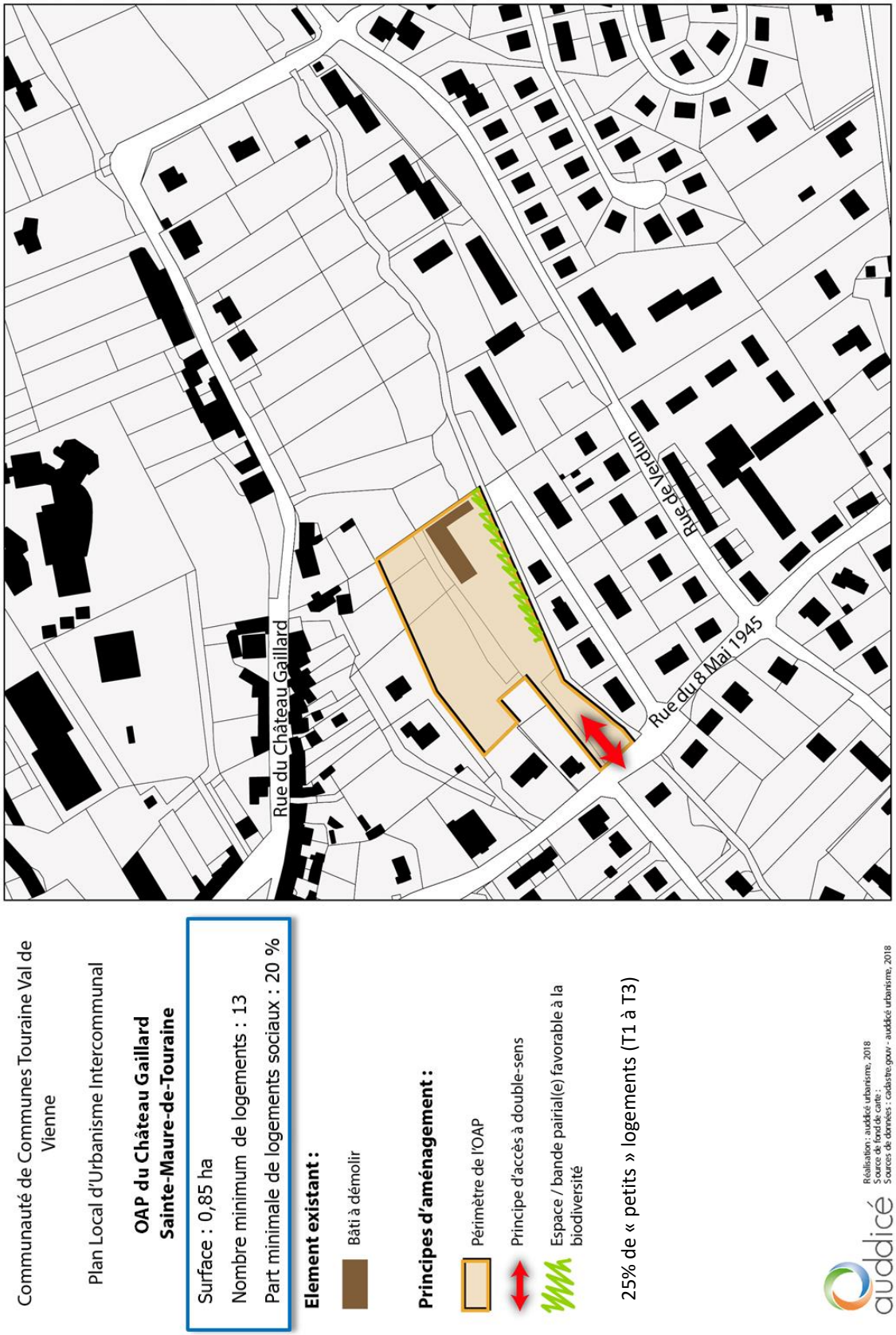
Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie de desserte depuis la rue du 8 mai 1945. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

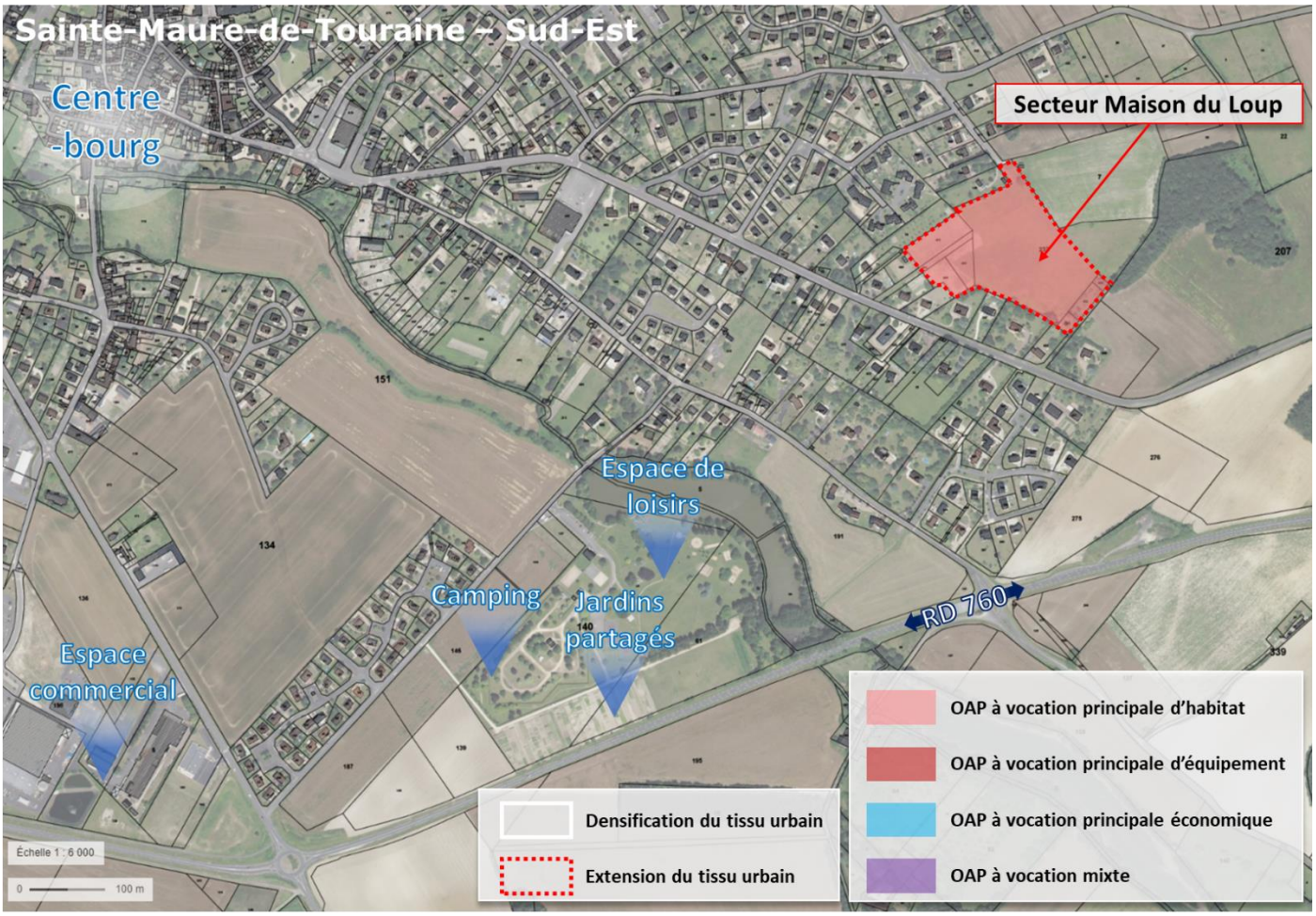
Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un secteur paysager est défini le long de la Manse.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 5.5.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



## 5.6 SECTEUR MAISON DU LOUP




*Chiffres clés :*

- 2,8 ha dédiés à de l'habitat ;
- 42 logements minimum ;
- Densité de 15 logements/hectare ;
- 20% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

### 5.6.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une extension du quartier pavillonnaire rue André Malraux sur une parcelle non cultivée. La rue Malraux se termine actuellement par une impasse donnant sur le site. L'ambition des élus est de structurer le quartier via un aménagement du secteur permettant notamment de poursuivre la rue Malraux par un bouclage de la voirie.

Un boisement au Nord-Est du site participe à l'embellissement du cadre de vie. Outre, son intérêt paysager, le maintien de son caractère écologique est un enjeu pour l'aménagement du secteur.

## 5.6.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 5.6.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 42 logements** sur 2,8 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de « petits » logements (T1 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la rue Malraux.**
- Aménager des **cheminements doux** permettant de rejoindre la route de Loches**.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

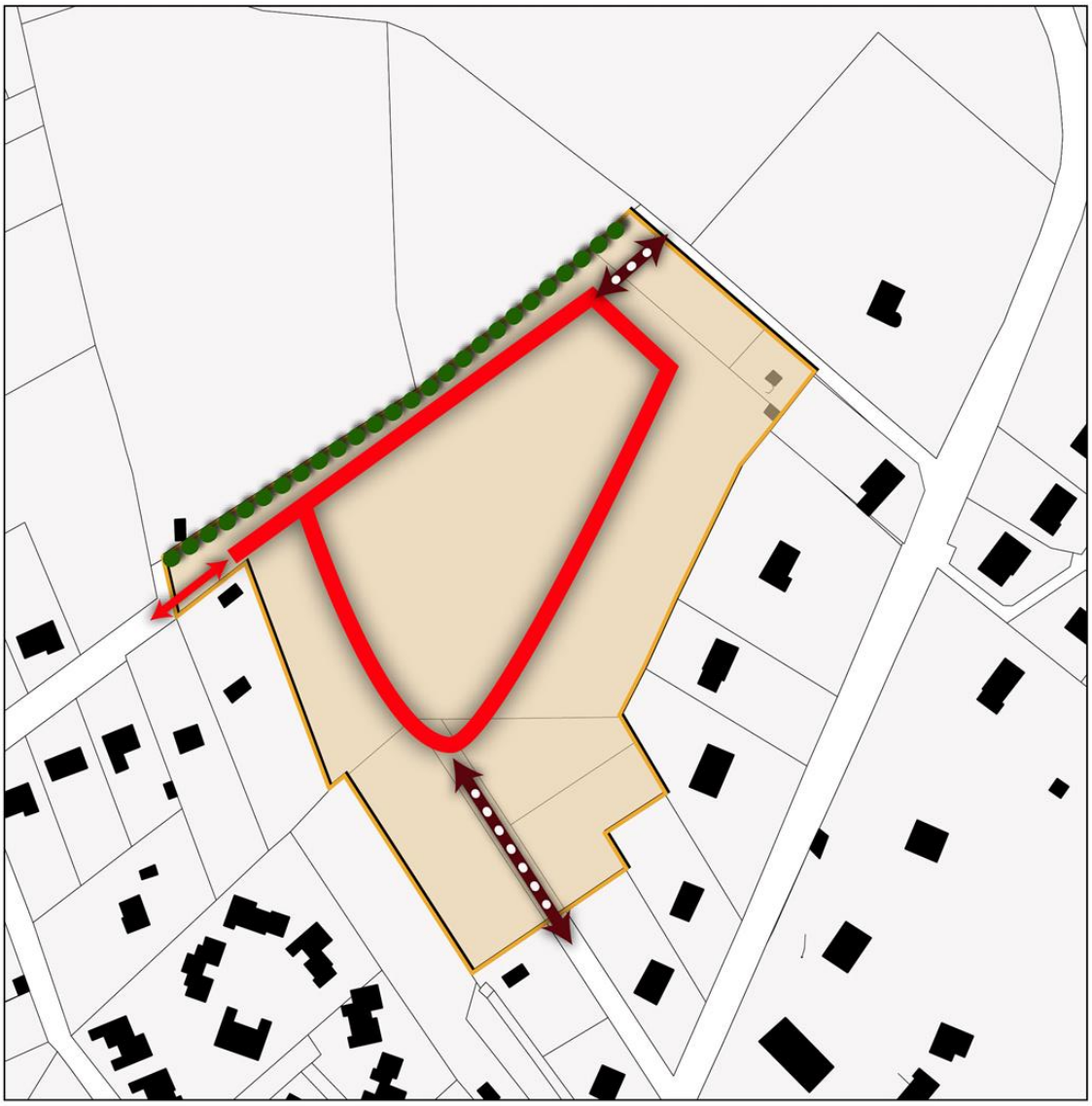
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales le long de la frange Nord du site ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

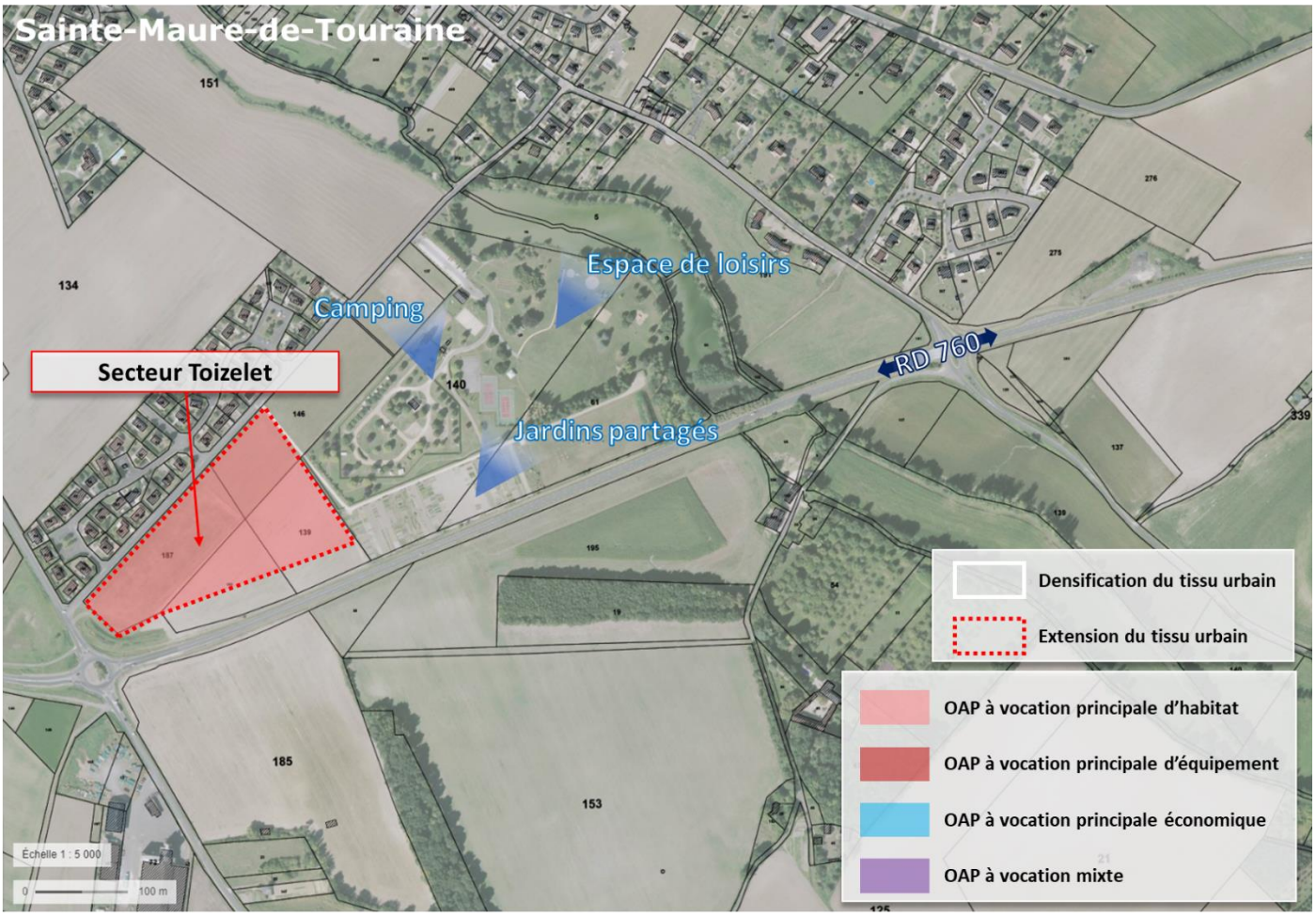
Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une offre diversifiée de logements et une structuration de ses quartiers pavillonnaires. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation sur sa partie Nord. Cette haie participe également au renforcement des continuités écologiques de la commune notamment en lien avec le boisement à proximité.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue Malraux. Un bouclage de cette dernière facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, des cheminements doux vers la rue de Loches permettent d'éviter des détours aux piétons et participe à la valorisation de la marche en secteur urbain.

## 5.6.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



## 5.7 SECTEUR TOIZELET




*Chiffres clés :*

- 2,7 ha dédiés à de l'habitat ;
- 41 logements minimum ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

### 5.7.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une extension du lotissement de Toizelet. Il est en partie adjacent au camping municipal, à proximité d'un espace de loisirs et de jardins partagés.

## 5.7.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

## 5.7.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 41 logements** sur 2,7 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux** ou en accession à la propriété ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis la rue de Toizelet ;**
- Permettre un **accès piétonnier aux jardins partagés.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier les franges du secteur par **un aménagement paysager ;**
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

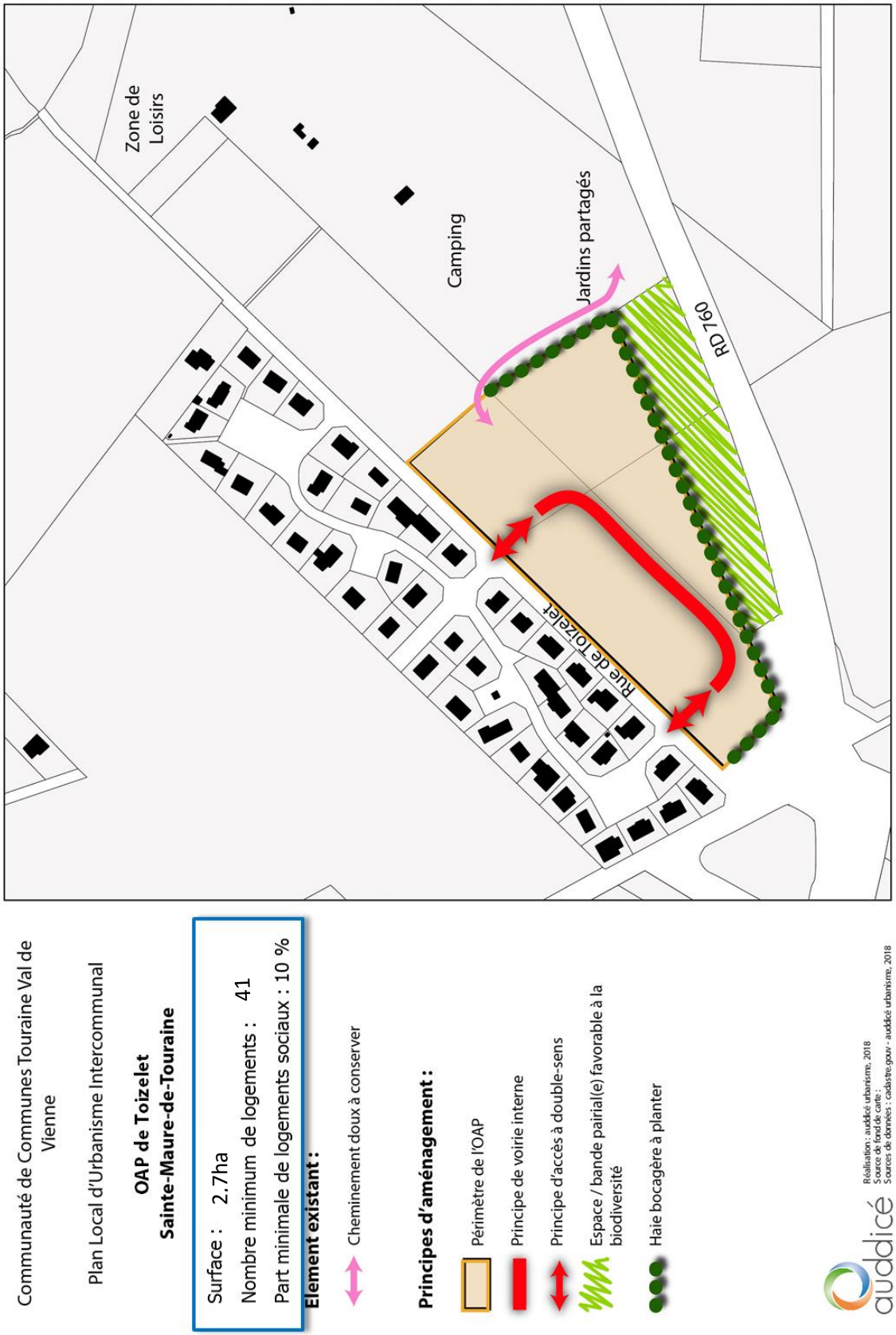
***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une offre diversifiée de logements. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation de l'espace de loisirs.

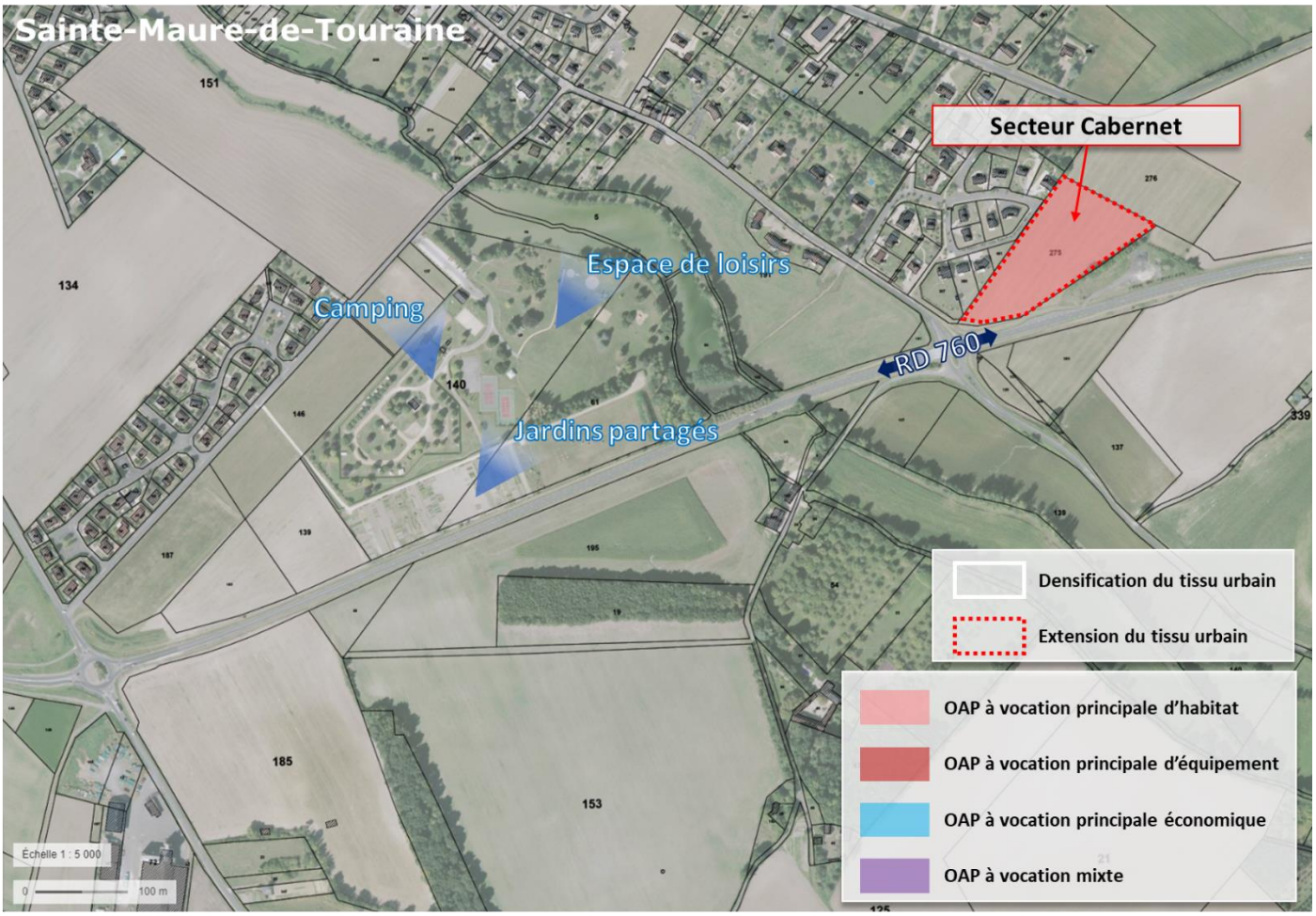
Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue de Toizelet. Ce principe de voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. De plus, la connexion avec l'accès piétonnier allant aux jardins partagés devra être conservée.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 5.7.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



## 5.8 SECTEUR DU CABERNET




*Chiffres clés :*

- 1,4 ha dédié à de l'habitat ;
- 21 logements minimum ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété ;
- Densité de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

### 5.8.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une extension du lotissement des vignes de la Cornicherie, bordant la RD 760.

## 5.8.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

## 5.8.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 21 logements** sur 1,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux** ou en accession à la propriété ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue du Cabernet.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales le long de la RD 760.
- Préconiser un **aménagement d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une offre diversifiée de logements.

Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation de la RD 760.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue du Cabernet. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 5.8.4 SCHÉMA DE PRINCIPES

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP du Cabernet**
**Sainte-Maure-de-Touraine**

Surface : 1,4 ha
Nombre minimum de logements : 21
Part minimale de logements sociaux : 10 %

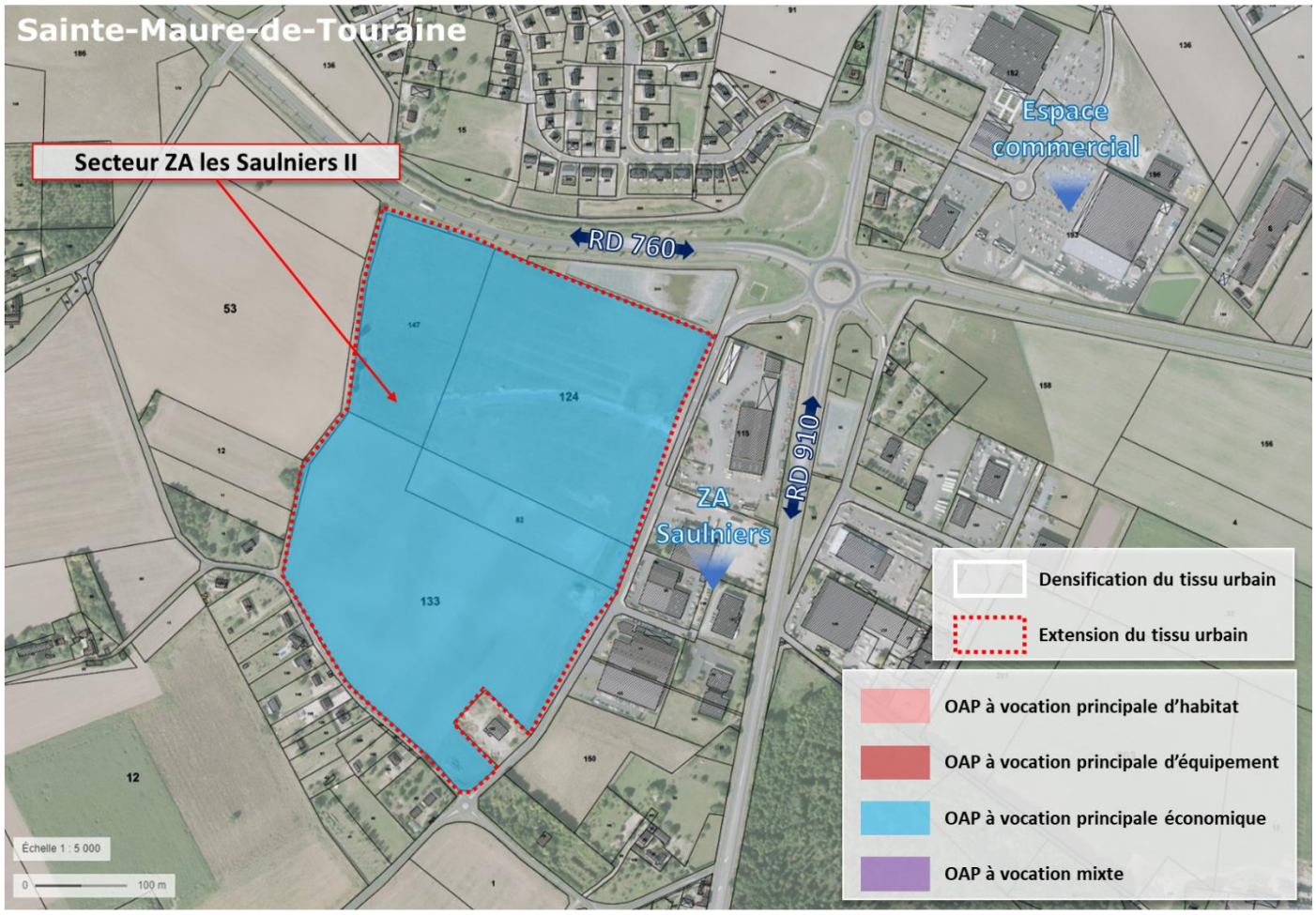
**Principes d'aménagement :**

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Traitement paysager à créer

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte :
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2018

## 5.9 SECTEUR ZA LES SAULNIERS II




*Chiffres clés :*

- 18,04 ha dédié à des activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales) ou des équipements publics compatibles avec le caractère économique de la zone.

### 5.9.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à l'extension projetée de la zone d'activités des Saulniers, nommée Saulniers II et sur laquelle un aménagement de voirie a déjà été réalisé.

Le site est bordé au nord par la RD 760 (menant au péage de l'A10), au sud par l'ensemble bâti du Petit Bois et à l'Est par la zone d'activités des Saulniers I.

## 5.9.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

4

## 5.9.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Dédier le secteur à **l'accueil d'activités économiques ;**
- Dédier **à maxima 50%** de la surface de la zone **à des activités commerciales** (parkings compris) ;
- Permettre l'implantation **d'équipements publics compatibles avec le caractère industriel et artisanal de la zone.**

Mobilité et connexions urbaines

- Optimiser les **voiries existantes pour la desserte** des activités économiques ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

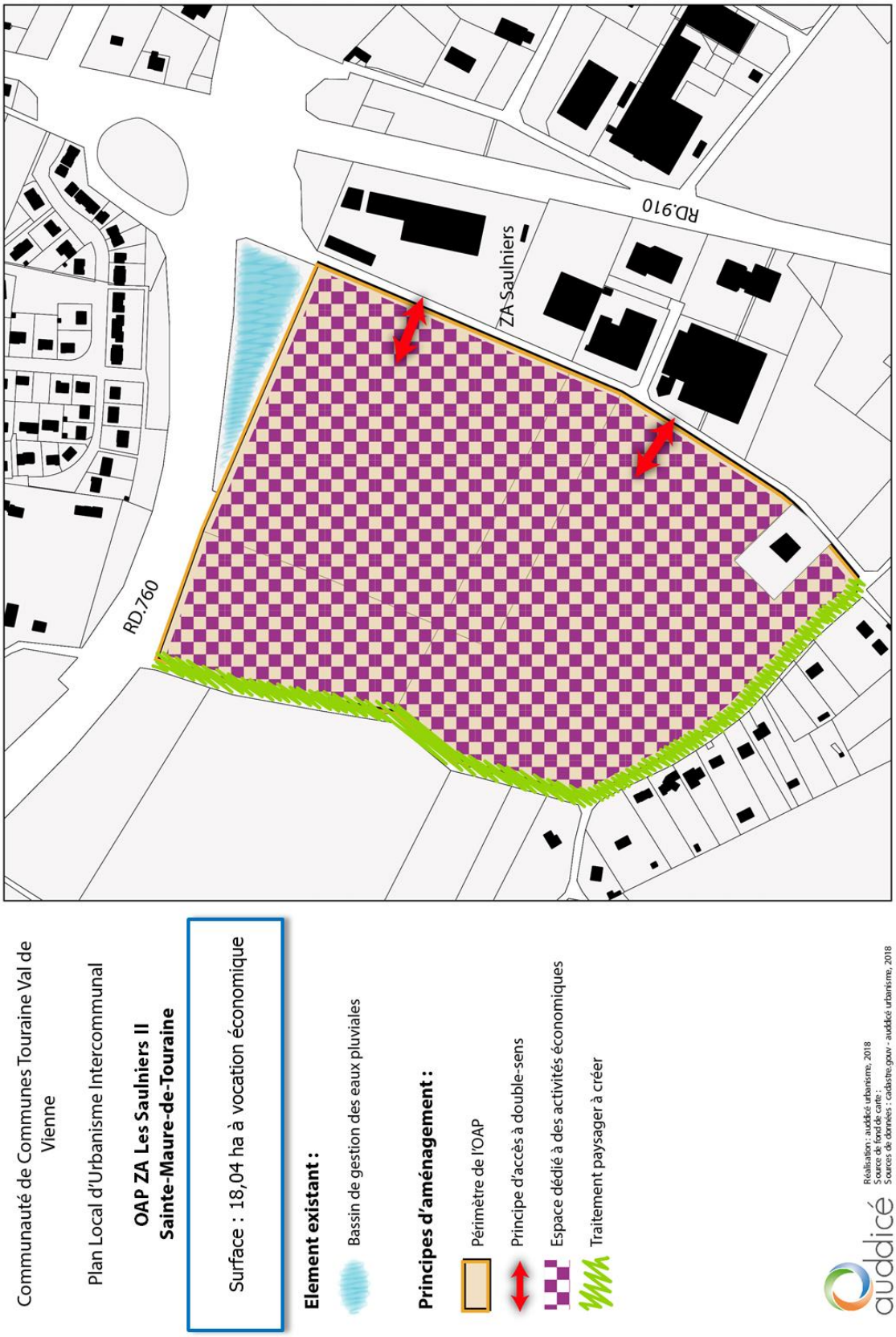
- Qualifier **la transition avec les habitations** existantes au sud de la zone ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

***Justifications incluses dans le rapport de présentation***

Le choix du site permet le développement de la zone d'activités « les Saulniers II ». Le développement de la zone est délimité par la présence d'un secteur habité au sud, avec lequel une transition paysagère devra être réalisée, tout comme avec la RD 760 au nord menant à la sortie autoroutière.

La localisation de la zone permet d'entrevoir une diversité d'activités économiques (industrielles, artisanales et commerciales). Les installations industrielles seront à privilégier sur les espaces les plus éloignés des habitations afin d'y limiter les nuisances éventuelles.

La desserte de la zone s'appuie sur la voirie existante (route de Nouâtre) ce qui permet d'optimiser cette dernière et de limiter les nouveaux aménagements publics.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

## 5.9.4 SCHÉMA DE PRINCIPES