

Commune de

# AMBILLOU

## Plan Local d'Urbanisme



## 02\_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 8 septembre 2023  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ambillou,  
Le Maire,

MAIRIE

**37340 AMBILLOU**

Tél. 02 47 52 44 31  
Fax 02 47 52 49 48

**ARRÊTÉ LE : 04/11/2022**

**APPROUVÉ LE : 08/09/2023**

Dossier 20113733  
08/09/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

Commune de

# AMBILLOU

## Plan Local d'Urbanisme



### 02\_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Version	Date	Description
02_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	08/09/2023	Version provisoire

## TABLE DES MATIERES

AXE 1. DYNAMISER LE CENTRE-BOURG .....	7
ORIENTATION 1. Atteindre les 2 100 habitants d'ici 2035 .....	8
ORIENTATION 2. Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés.....	8
Objectif 2.1 - Développer une offre d'habitat adaptée à la population et au changement climatique.....	8
Objectif 2.2 - Soutenir la reconversion de la friche du site de la Vacance, futur EcoQuartier de la gare .....	9
Objectif 2.3 - Structurer le quartier des Sainfoins.....	10
Objectif 2.4 - Aménager durablement les futures opérations d'extension .....	10
ORIENTATION 3. Permettre d'habiter en milieu rural.....	11
Objectif 3.1 - Consolider l'enveloppe urbaine des hameaux de « La Petite Bruyère », « Les Tonnelles », « Boyères », « La Girardière » et « Les Canteries » .....	11
Objectif 3.2 - Permettre les extensions et les annexes limitées en zone agricole et naturelle .....	11
Objectif 3.3 - Autoriser le changement de destination le logement pour la valorisation du bâti rural.....	11
AXE 2. PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE PATRIMONIAL.....	13
ORIENTATION 4. Préserver la biodiversité locale.....	14
Objectif 4.1 - Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement des corridors écologiques.....	14
Objectif 4.2 - Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal .....	15
Objectif 4.3 - Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités .....	15
ORIENTATION 5. Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux .....	16
Objectif 5.1 - Prendre en compte le cadre patrimonial dans l'aménagement de la commune.....	16
Objectif 5.2 - Préserver le patrimoine bâti et naturel communal, notamment les étangs .....	16
ORIENTATION 6. Faire du paysage, un facteur d'attractivité.....	17
Objectif 6.1 - Conforter les équipements à vocation touristique et de loisirs .....	17
Objectif 6.2 - Valoriser les entrées de bourg.....	17
ORIENTATION 7. Autoriser les productions d'énergies renouvelables respectueuses de l'environnement ..	17
AXE 3. CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITÉ.....	19
ORIENTATION 8. Soutenir le développement des mobilités locales et douces .....	20
ORIENTATION 9. Conserver une offre commerciale et de services de proximité.....	20
ORIENTATION 10. Maintenir une offre d'équipements de proximité répondant au besoin de la population, notamment par la création d'une maison des associations.....	20
ORIENTATION 11. Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents .....	21
AXE 4. ANCRER ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE TERRITORIALE .....	23
ORIENTATION 12. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole .....	24
Objectif 12.1 - Préserver le foncier agricole et sylvicole .....	24
Objectif 12.2 - Permettre le développement des exploitations.....	24
Objectif 12.3 - Limiter les impacts de l'urbanisation .....	24
Objectif 12.4 - Favoriser la diversification des activités agricoles et sylvicoles .....	24
ORIENTATION 13. Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique.....	25
Objectif 13.1 - Préserver le paysage local .....	25
Objectif 13.2 - Asseoir le développement d'activités en lien avec le paysage et l'environnement.....	25
Objectif 13.3 - Permettre le développement du tourisme vert .....	26
ORIENTATION 14. Maintenir et développer le maillage économique local .....	26
Objectif 14.1 - Soutenir le développement de la zone d'activités des Devants.....	26
Objectif 14.2 – Soutenir le maintien de la zone d'activités HARTELOIRE.....	27
Objectif 14.3 - Permettre l'implantation de nouvelles activités commerciales à l'entrée est du bourg .....	28
Objectif 14.4 - Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et commerciales .....	28
Objectif 14.5 - Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune .....	28

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	29
ORIENTATION 15. Les objectifs chiffrés de la consommation foncière .....	30
Objectif 15.1 - Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement ....	30
Objectif 15.2 - Viser une consommation foncière maximale d'environ 5,4 hectares d'ici 2035 .....	30

## PRÉAMBULE

---

**Ambillou** est une **commune de la périphérie métropolitaine tourangelle**, recensant en 2017 près de 1 800 habitants. Elle se caractérise par son **implantation dans une clairière du massif forestier du nord-ouest tourangeau**. Ainsi, les deux tiers du territoire sont couverts par la forêt, laissant place au sud-ouest du bourg à des terres agricoles aux productions relativement diversifiées : céréaliculture, élevage, maraîchage.

**Par délibération du 06/11/2020, la commune a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme.**

**Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 18 juin 2021, puis le 6 mai 2022.** Ces deux débats ont permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est **articulé autour de 4 axes transversaux**, qui sont les suivants :

- Axe 1 – DYNAMISER LE CENTRE-BOURG,
- Axe 2 – PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE PATRIMONIAL,
- Axe 3 - CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITÉ,
- Axe 4 - ANCRER ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE TERRITORIALE.

**Ces 4 axes sont déclinés en 14 orientations déclinées**, elles-mêmes avec des objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forment le PADD du PLU d'Ambillou. Enfin, **une 15<sup>ème</sup> orientation** a été définie et présente « **les objectifs chiffrés de la consommation foncière** ». Le projet est présenté sur les pages ci-après.

Les raisons pour lesquelles les orientations et objectifs du PADD ont été retenues sont présentées dans le rapport de présentation.



## AXE 1. DYNAMISER LE CENTRE-BOURG

## **ORIENTATION 1. Atteindre les 2 100 habitants d'ici 2035**

---

- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à accroître le nombre d'habitants pour atteindre environ 2 100 habitants d'ici 2035.

## **ORIENTATION 2. Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés**

---

### **Objectif 2.1 - Développer une offre d'habitat adaptée à la population et au changement climatique**

- Renforcer l'attractivité du parc existant ;
- Permettra la mixité sociale et fonctionnelle dans le tissu bâti existant du bourg ;
- Offrir une typologie de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes vieillissantes pour mieux répondre au parcours résidentiel ;
- Permettre le développement de solutions intermédiaires pour l'habitat des personnes vieillissantes (structure intermédiaire) ;
- Projeter la majorité des constructions dans et à proximité immédiate du bourg, composé de commerces et de services de proximité.

## Objectif 2.2 - Soutenir la reconversion de la friche du site de la Vacance, futur EcoQuartier de la gare

- Permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain sur le secteur de la Vacance : « EcoQuartier de la gare ».

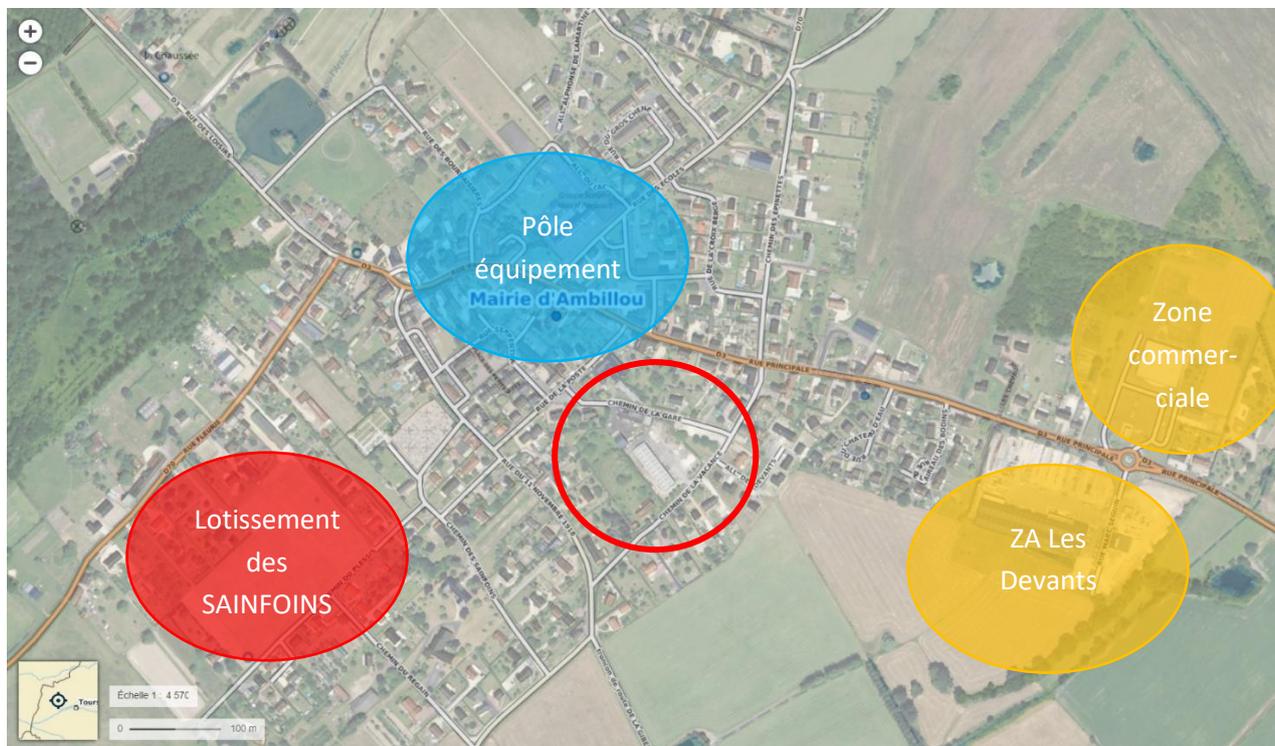


Figure 1. Localisation de l'ÉcoQuartier de la gare

## Objectif 2.3 - Structurer le quartier des Sainfoins

- Soutenir l'urbanisation du quartier des Sainfoins en cours de commercialisation.

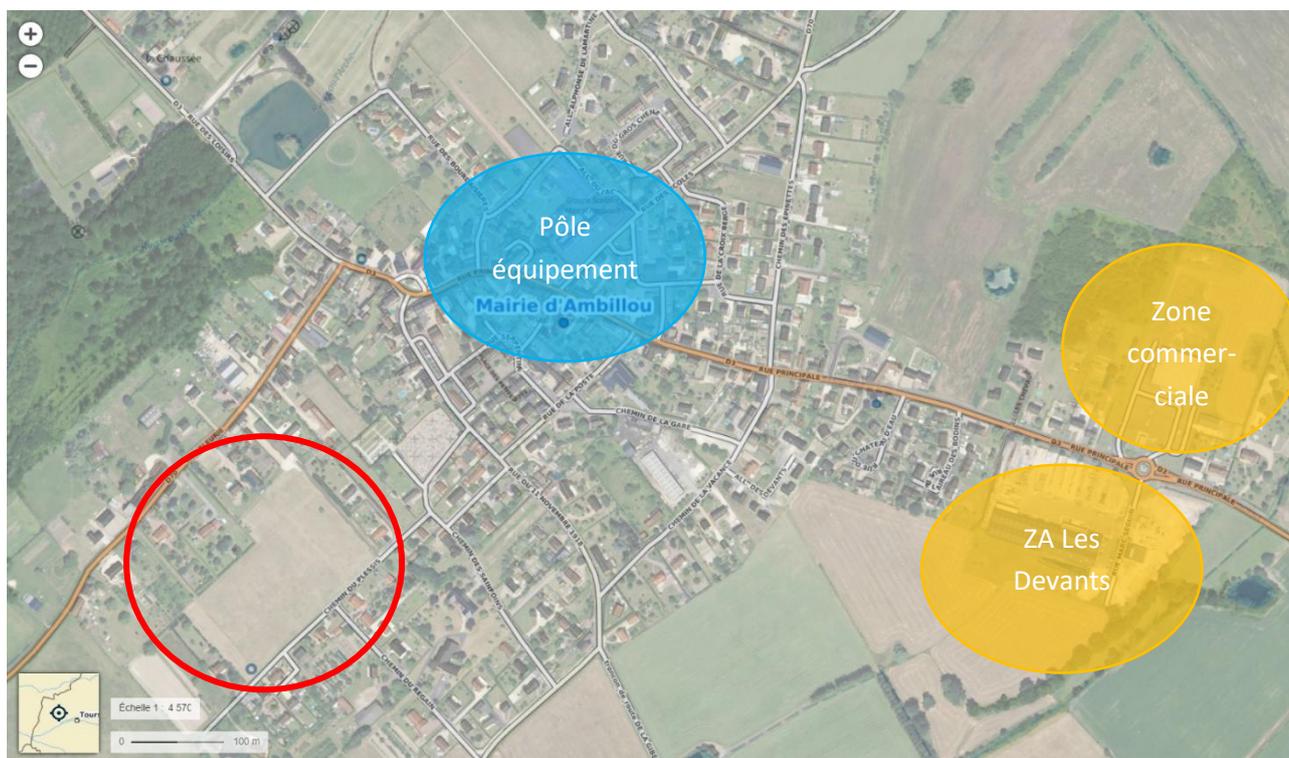


Figure 2. Localisation du lotissement des Sainfoins

## Objectif 2.4 - Aménager durablement les futures opérations d'extension

- Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement/communication numérique) pour le choix des sites à urbaniser ;
- Soutenir la création des points d'apport volontaire des déchets pour les nouvelles opérations d'ensemble ;
- Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement / activité...) ;
- Soutenir le développement de la filière de l'écoconstruction en permettant l'utilisation de matériaux écologiques en respectant la qualité de l'environnement paysager et bâti ;
- Permettre des implantations bioclimatiques respectueuses du bâti historique des villages ;
- Encourager les bâtiments à énergie positive ;
- Privilégier une implantation d'essences végétales locales pour les secteurs perçus depuis l'espace public.

## **ORIENTATION 3. Permettre d'habiter en milieu rural**

---

### **Objectif 3.1 - Consolider l'enveloppe urbaine des hameaux de « La Petite Bruyère », « Les Tonnelles », « Boyères », « La Girardièrre » et « Les Canteries »**

- Permettre la consolidation de hameaux densifiables dans leurs enveloppes existantes ;
- Proscrire l'extension urbaine de ces enveloppes ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti.

Un hameau densifiable répond aux critères suivants :

- Un minimum de 15 constructions principales existantes et continues (c'est-à-dire sans coupure d'urbanisation de plus de 50 mètres) au 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- L'absence d'exploitation agricole en activité au sein du hameau ;
- Une défense incendie existante (suffisante ou à conforter).

### **Objectif 3.2 - Permettre les extensions et les annexes limitées en zone agricole et naturelle**

- Permettre les extensions et annexes mesurées dans les écarts et lieux-dits.

### **Objectif 3.3 - Autoriser le changement de destination le logement pour la valorisation du bâti rural**

- Permettre la création de nouveaux logements et de projets intégrés à l'environnement agricole, naturel ou forestier par le changement de destination en zone agricole ou naturelle.



## **AXE 2. PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE PATRIMONIAL**

## ORIENTATION 4. Préserver la biodiversité locale

### Objectif 4.1 - Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement des corridors écologiques

- Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, notamment les espaces reconnus au titre du patrimoine naturel (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), Natura 2000, ...) ;
- Restaurer les continuités écologiques lors de projet d'aménagement si nécessaire ;
- Favoriser les perméabilités en dehors des lisières des espaces urbanisés.

Commune de Ambillou (37)  
Réseau Natura 2000

- ▭ Commune de Ambillou
- ▭ Limite départementale
- ▭ Limite communale
- ▭ Zone de Protection Spéciale
- ▭ Zone Spéciale de Conservation

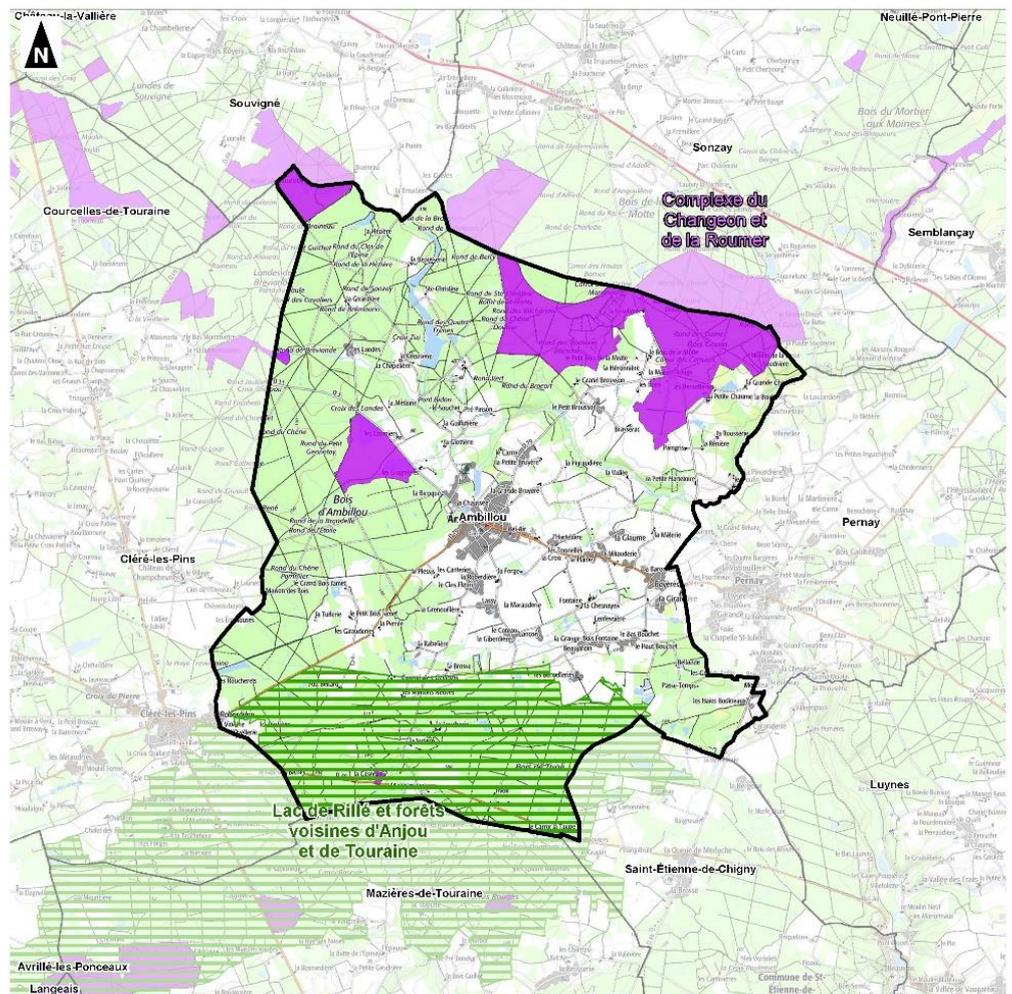
0 2,5 5  
Kilomètres

1:50 000

(N.B. : une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Maitre d'œuvre : Auddicé urbanisme, 2020  
Sources de données : IGN, SCARIS00  
Sources de données : IGNAL - IGN - Auddicé urbanisme, 2023



## Objectif 4.2 - Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal

- Protéger la ressource en eau sur le territoire communal ;
- Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques ;
- Favoriser la préservation des haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols, écologique et paysager ;
- Mettre en valeur les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux (économique, touristique et écologique) ;
- Protéger les boisements sur le territoire communal.



**Photo 1.** Bois de la Trigalière – Source : auddicé

## Objectif 4.3 - Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités

- Informer de la présence de milieux humides ;
- Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain ou envisager leur compensation ;
- Sensibiliser les habitants à l'importance des zones humides.

## ORIENTATION 5. Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux

### Objectif 5.1 - Prendre en compte le cadre patrimonial dans l'aménagement de la commune

- Protéger les édifices singuliers et caractéristiques de la commune ;
- Encourager la valorisation des éléments du patrimoine.

**Photo 2.** Ancienne gare d'Ambillou –  
Source : auddicé



### Objectif 5.2 - Préserver le patrimoine bâti et naturel communal, notamment les étangs

- Identifier et préserver les arbres remarquables ;
- Protéger le patrimoine vernaculaire et de Pays ;
- Exploiter le potentiel de reconversion des corps de fermes délaissés ou en cours de cession d'activité, par le changement de destination.

**Photo 3.** Arbres remarquables (Cèdres) sur le square Rejaudry – Source : commune d'Ambillou



## ORIENTATION 6. Faire du paysage, un facteur d'attractivité

---

### Objectif 6.1 - Conforter les équipements à vocation touristique et de loisirs

- Concilier la préservation du caractère naturel du territoire, ses habitats et espèces spécifiques et le développement de l'éco-tourisme ;
- Prévoir les aménagements paysagers en lien avec la trame naturelle de proximité (essences locales par exemple).

### Objectif 6.2 - Valoriser les entrées de bourg

- Préserver les entrées de ville ;
- Définir des règles adaptées et qualitatives au développement raisonné du bourg ;
- Qualifier les franges urbaines.



Photo 4. Entrée de ville OUEST – Source : auddicé

## ORIENTATION 7. Autoriser les productions d'énergies renouvelables respectueuses de l'environnement

---

- Encourager l'implantation de système relatif aux énergies renouvelables sur les bâtiments existants et les nouveaux ;
- Permettre l'installation d'infrastructures favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables (ombrière photovoltaïque par exemple).



## AXE 3. CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITÉ

## ORIENTATION 8. Soutenir le développement des mobilités locales et douces

---

- Sécuriser les voies piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'urbanisation ;
- Anticiper la création de bornes électriques et stations GNV dans les nouvelles opérations.



**Photo 5.** Aménagement cyclable sur la rue principale – Source : auddicé

## ORIENTATION 9. Conserver une offre commerciale et de services de proximité

---

- Anticiper les reconversions des bâtiments anciennement dédiés à des commerces ;
- Permettre le maintien et le développement des activités existantes, et le développement de nouvelles activités, dont l'implantation géographique sera adaptée aux besoins de l'entreprise.

## ORIENTATION 10. Maintenir une offre d'équipements de proximité répondant au besoin de la population, notamment par la création d'une maison des associations

---

- Anticiper les reconversions des bâtiments anciennement dédiés à des équipements ;
- Créer une maison des associations.

## ORIENTATION 11. Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents

---

- Mettre en place des mesures d'accompagnement paysager pour les projets comprenant des espaces tampons entre différents usages du sol ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Informer du risque retrait-gonflement des argiles dans les futures constructions ;
- Informer des risques mouvements de terrains et liés aux sols hydromorphes ;
- Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux risques liés à l'homme en déclinant des règles adaptées (exemple : prise en compte des sites potentiellement pollués).



## **AXE 4. ANCRER ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE TERRITORIALE**

## **ORIENTATION 12. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole**

---

### **Objectif 12.1 - Préserver le foncier agricole et sylvicole**

- Protéger les terres agricoles et les espaces boisés ;
- Préserver les sièges d'exploitation et les bâtiments isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
- Anticiper une zone tampon entre une exploitation et un projet urbain.

### **Objectif 12.2 - Permettre le développement des exploitations**

- Assurer le maintien des activités existantes ;
- Préserver et permettre le développement et l'installation des sites d'exploitations ;
- Permettre la valorisation des bois et des forêts de production.

### **Objectif 12.3 - Limiter les impacts de l'urbanisation**

- Limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Concentrer le développement urbain futur de la commune sur le bourg et les hameaux densifiables afin de préserver les espaces productifs ;
- Anticiper dans les futures opérations les différentes mobilités.

### **Objectif 12.4 - Favoriser la diversification des activités agricoles et sylvicoles**

- Permettre la diversification de l'activité sur les sites d'exploitation ;
- Permettre par le changement de destination, la diversification des activités en lien avec les activités présentes.

## ORIENTATION 13. Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique

### Objectif 13.1 - Préserver le paysage local

- Protéger les espaces sensibles, comme les boisements et des cônes de vues ;
- Valoriser ces espaces pour la sensibilisation de ces derniers ;
- Intégrer durablement les constructions dans ces espaces.



**Photo 6.** Entrée de ville SUD depuis la Giberdière – Source : auddicé

### Objectif 13.2 - Asseoir le développement d'activités en lien avec le paysage et l'environnement

- Permettre le maintien des activités existantes, comme les hébergements et le domaine de la Trigalière ;
- Permettre le développement de ces activités existantes et la création de nouvelles activités, notamment aux abords des plans d'eau ;
- Faciliter le stationnement à proximité des équipements commerciaux, culturels, scolaires et touristiques.



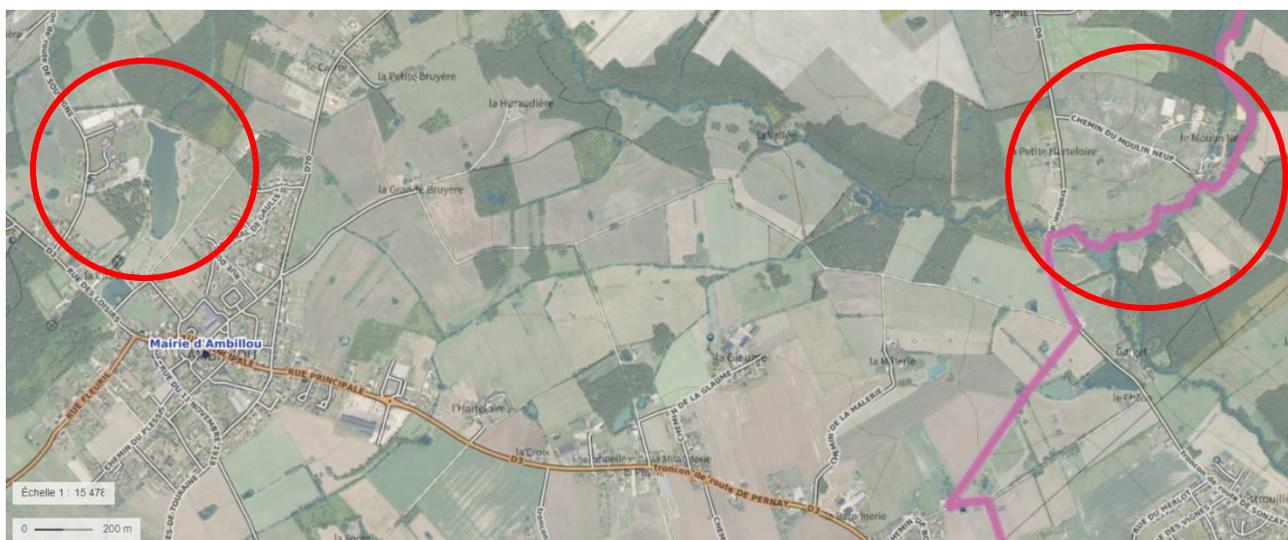
**Figure 3.** Carte postale - Source : Delcampe.net



**Photo 7.** Percée visuelle depuis la vallée du Braineau vers le domaine – Source : auddicé

## Objectif 13.3 - Permettre le développement du tourisme vert

- Pérenniser la qualité des sites reconnus à l'échelle locale, comme les étangs ;
- Permettre le développement de structures équestres ;
- Permettre de valoriser la ressource forestière.

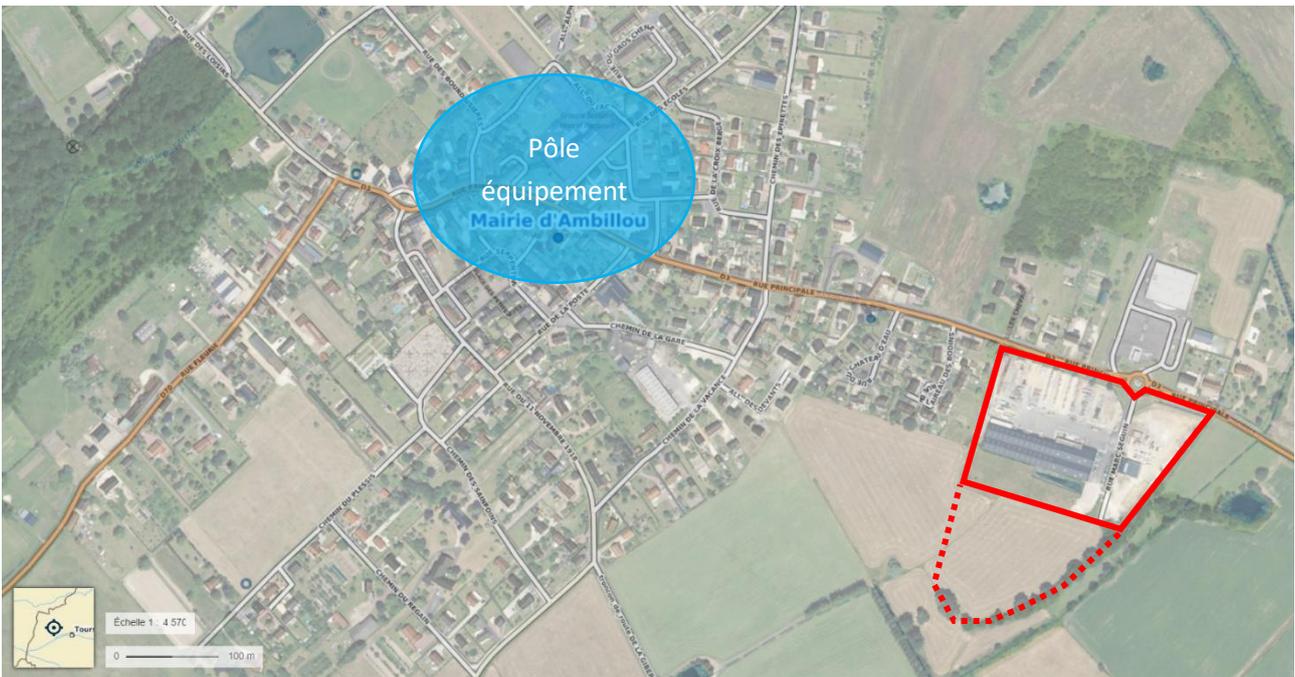


**Figure 4.** Localisation des deux centres-équestres/écuries existantes en 2021 – Source : Géoportail

## ORIENTATION 14. Maintenir et développer le maillage économique local

### Objectif 14.1 - Soutenir le développement de la zone d'activités des Devants

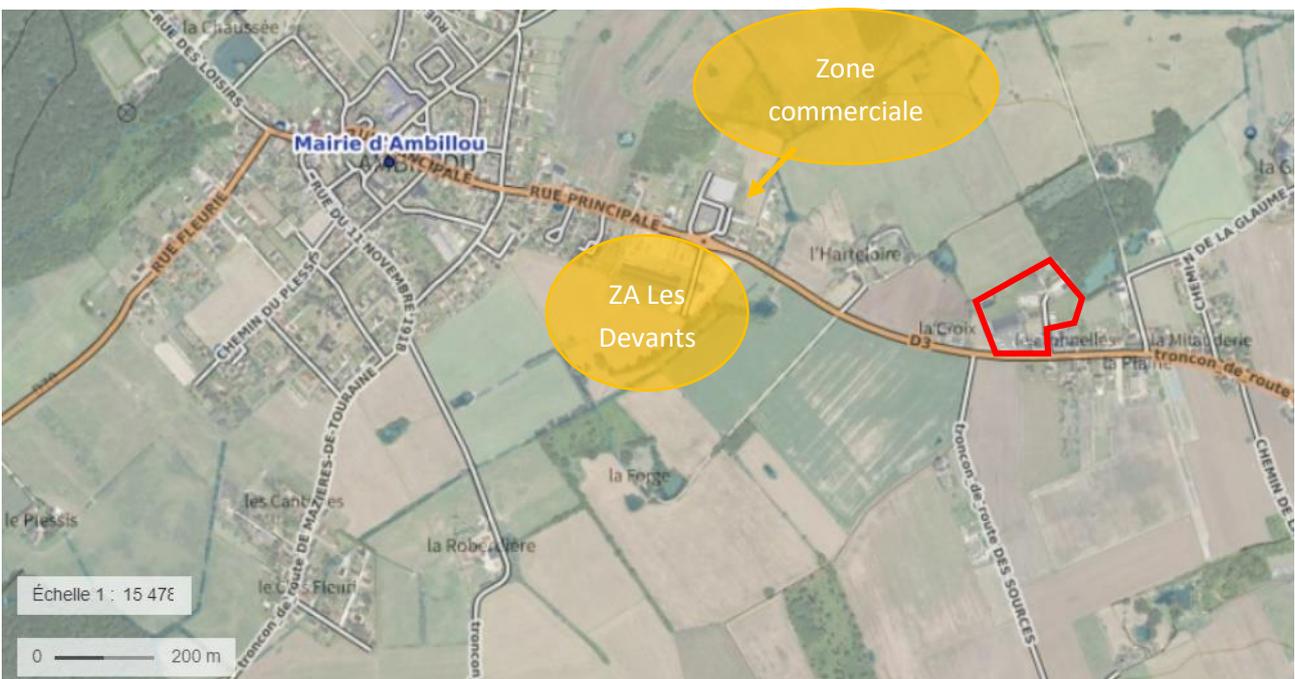
- Maintenir la zone d'activités des DEVANTS ;
- Permettre la densification de la zone ;
- Poursuivre le développement raisonné de la zone.



**Figure 5.** Localisation de la zone d'activités des DEVANTS (en rouge) et son extension (en rouge pointillé) – Source : Géoportail

## Objectif 14.2 – Soutenir le maintien de la zone d'activités HARTELOIRE

- Maintenir la zone d'activités HARTELOIRE ;
- Permettre la densification de la zone.



**Figure 6.** Localisation de la ZA Harteloire – Source : Géoportail

## Objectif 14.3 - Permettre l'implantation de nouvelles activités commerciales à l'entrée est du bourg

- Faciliter la pérennité des activités commerciales existantes ;
- Permettre un développement maîtrisé de cette dernière.

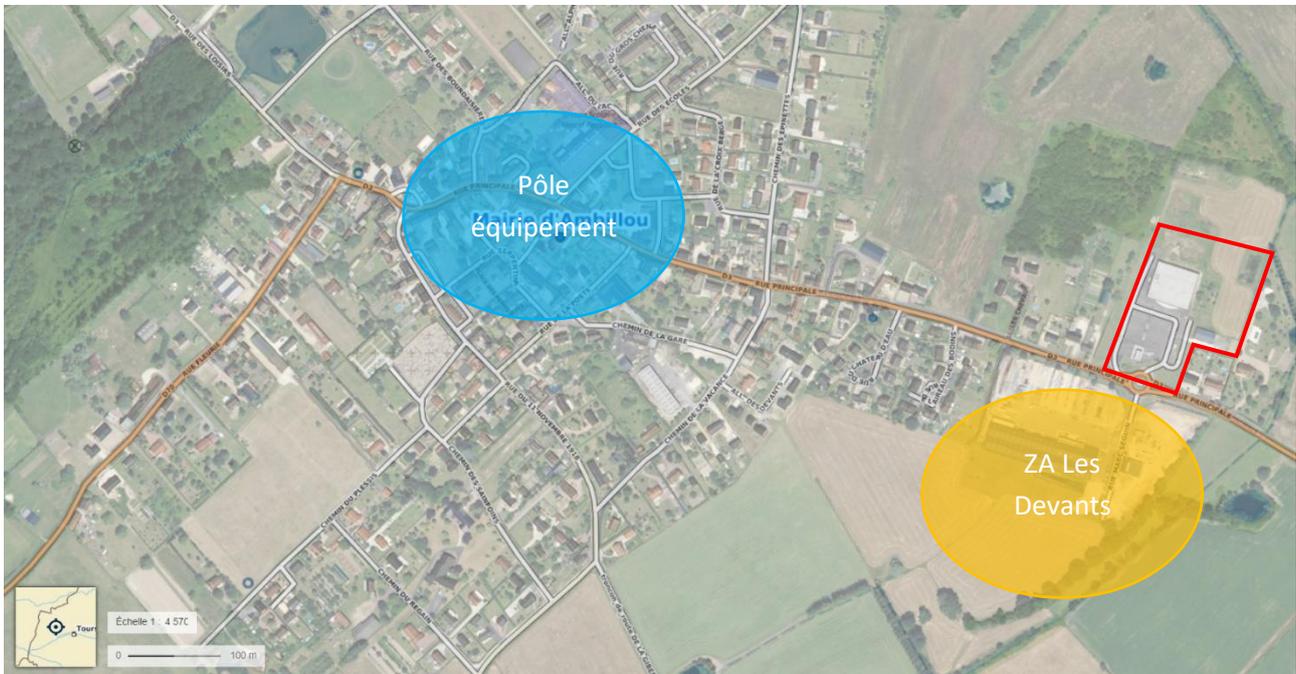


Figure 7. Localisation de la zone commerciale existante (en rouge) – Source : Géoportail

## Objectif 14.4 - Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et commerciales

- Anticiper la reprise des friches en permettant le renouvellement urbain de ces dernières ;
- Faciliter la pérennité de l'existant et l'implantation de nouvelles activités artisanales et commerciales dans le bourg en assurant leur intégration dans l'existant.

## Objectif 14.5 - Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune

- Soutenir le développement de la communication numérique vers les zones d'activités ;
- Accompagner la desserte de qualité en communication numérique sur tout secteur habité notamment afin d'envisager le télétravail dans les secteurs les plus diffus.

# LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

## **ORIENTATION 15. Les objectifs chiffrés de la consommation foncière**

---

### **Objectif 15.1 - Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement**

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela et en conformité avec le SCoT Pays Loire Nature, il est recherché de tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement (en extension et en densification (sauf contraintes techniques démontrées)) sur la commune.

### **Objectif 15.2 - Viser une consommation foncière maximale d'environ 5,4 hectares d'ici 2035**

#### **Sur le volet résidentiel (environ 3,5 hectares au maximum)**

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate ;
- Permettre le maintien des lieux-dits répondant à la définition du hameau densifiable, sans en permettre les extensions ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

**La consommation foncière maximale projetée est donc d'environ 3,5 ha pour le volet résidentiel.**

#### **Sur le volet économique / touristique (environ 1,9 hectares maximum)**

Afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, les élus souhaitent rechercher, comme pour le volet résidentiel, une consommation foncière raisonnée, avec notamment les objectifs suivants :

- Prioriser et optimiser l'urbanisation du potentiel foncier dans le tissu du bourg et les zones communautaires ;
- Encadrer les extensions des entreprises isolées, tout en permettant leurs maintiens ;
- Respecter l'enveloppe de consommation maximale définie par le SCoT du Pays Loire Nature.

**La consommation foncière maximale projetée est donc d'environ 1,9 ha pour les activités économiques.**