

Département d'Indre-et-Loire



# MAZIÈRES DE TOURAINE

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme

2

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal  
**en date du 30 mars 2018**  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



# PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

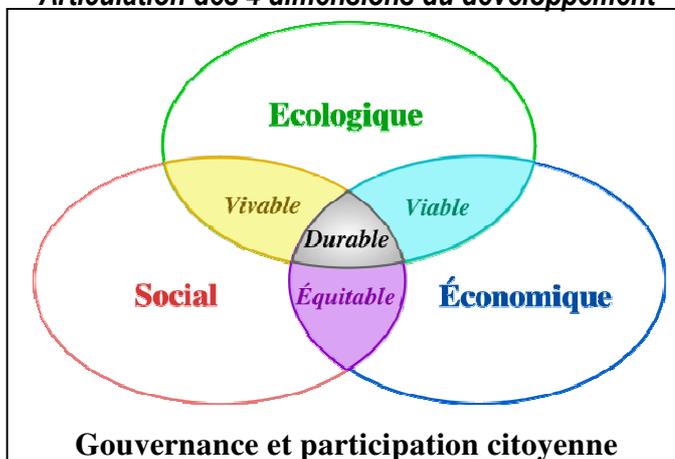
Ainsi, il définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 ans.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée, au processus d'élaboration du projet.

## *Articulation des 4 dimensions du développement*



Il intègre, conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme et suivant un principe de compatibilité :

- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 4 février 2009,
- les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 4 novembre 2015,
- les orientations du Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de la Communauté de communes Touraine Nord-Ouest adopté le 26 avril 2016.

Il prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre-Val de Loire adopté le 16 janvier 2015.

Au final, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,**
- d'**intégrer, à l'échelle communale, les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable,**
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

**Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 2 juin 2017.**

## Rappels juridiques

### ➤ Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

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

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

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

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

### ➤ Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

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

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

# PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

## LA PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE

Les vastes clairières agricoles du territoire constituent des secteurs à fort potentiel agronomique, biologique et économique.

Les élus de Mazières de Touraine veulent appuyer les objectifs de la loi en mettant en œuvre, sur le territoire communal, les actions propres à permettre la conservation d'un potentiel agricole viable pour les entreprises agricoles présentes sur le territoire communal.

A cet effet, le P.L.U. :

- définit un zonage et une réglementation adaptés sur l'ensemble des outils de l'agriculture (terres et bâtiments). Cette réglementation doit permettre de fixer les conditions les plus favorables aux exploitations pour assurer leur pérennité, leur développement voire la création de nouvelles structures.
- garantit une juste adaptation des surfaces susceptibles d'être artificialisées par rapport aux besoins de la commune tant en matière d'habitat que d'activités économiques (*cf. thématique « Objectifs de modération de la consommation de l'espace »*) afin de limiter les emprises urbaines sur des surfaces aujourd'hui valorisées par l'activité agricole.  
A cet effet, un développement prioritaire dans les espaces situés à l'intérieur de l'agglomération est mis en œuvre.
- appréhende particulièrement la situation des exploitations agricoles situées à proximité du bourg et qui peuvent être directement concernées par le projet de développement (développement de l'entreprise Weser sur les secteurs arboricoles au nord du bourg) de la commune en s'assurant que ces projets ne sont pas susceptibles de remettre en cause leur viabilité.
- lutte contre le mitage du territoire rural en excluant toute possibilité de construction de logement non agricole sur le territoire, hors du bourg et hors de l'enveloppe actuellement bâtie du village de la Brosserie.

## LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Les espaces naturels et forestiers du territoire communal sont à préserver tant pour leur intérêt écologique, de biodiversité, paysager que pour leur intérêt économique.

Le projet s'attache donc à définir des zones et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir à la fois la protection de l'ensemble des espaces sensibles existants sur le

territoire communal et la pérennité de leurs potentiels d'exploitation et économique :

- **les cours d'eau, leur vallon et les secteurs humides qui peuvent leur être associés** en protégeant strictement leurs abords.

Cette protection s'imposera particulièrement dans l'ensemble des sites intégrés au sein de la Zone Spéciale de Conservation « Complexe du Changeon et de la Roumer » : la vallée du Breuil, l'ensemble naturel autour des sites de Crémille et du Petit Moulin, l'étang de l'Ille et le secteur du Sablonnay.

- **les massifs forestiers** du territoire intégrés en grande partie dans la Zone de Protection Spéciale « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » en assurant toutefois le maintien de conditions viables d'exploitation forestière et en limitant les mesures de protection strictes sur les bosquets d'intérêt paysager ou écologique ne faisant pas l'objet de plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un code de bonnes pratiques sylvicoles.

## LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le territoire communal est concerné par plusieurs continuités écologiques pour lesquelles le P.L.U. entend assurer une préservation notamment en protégeant l'ensemble des milieux susceptibles d'y être rattachés :

- **Les continuités écologiques d'accompagnement du réseau hydrographique majeur du territoire communal** (bassin versant du Breuil à l'est, bassin versant du ruisseau de l'étang de Crémille à l'ouest)
- **Les continuités écologiques reliant les boisements de la commune entre eux et reliant les boisements présents sur le territoire des communes proches.**

Ces forêts et bosquets constituent en effet des éléments de repère et de refuge pour la faune locale.

La préservation et la gestion de la biodiversité et des flux de la faune dans les secteurs forestiers s'appuient :

  - sur une maîtrise du phénomène de clôturage des propriétés forestières,
  - sur une exploitation raisonnée des massifs,
  - sur le maintien de milieux ouverts (clairières, chemins...),
  - ponctuellement sur la protection de linéaires de haies reliant les milieux entre eux.

# POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

## MAINTENIR LE CARACTÈRE RURAL DU TERRITOIRE

De par ses caractéristiques territoriales (vocation agricole et forestière forte) et socio-économiques, la commune de Mazières de Touraine conserve un profil rural marqué.

Dans les 10 années à venir, le P.L.U. doit donc définir un projet de développement cohérent et adapté pour assurer la conservation du caractère rural du territoire :

- croissance cohérente de la population communale au regard de son niveau d'équipement,
- offre adaptée et diversifiée en matière d'habitat,
- priorité dans le développement des structures agricoles et des exploitations forestières,
- développement raisonnable du bassin d'emploi par le maintien d'espaces d'accueil et de développement des activités artisanales.

## PRÉVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Les choix de développement de la commune prennent en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existant sur le territoire :

- le risque de feux de forêt particulièrement important sur le territoire communal, qui nécessite de maîtriser les possibilités de constructions dans les zones à risques et de maintenir des espaces-tampons sans construction ni plantations en périphérie des zones construites.

Sur ce point, le maintien de bonnes conditions d'accès aux étangs utilisables pour la lutte contre l'incendie doit être assuré.

- le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,
- le risque sismique en garantissant l'information sur les normes parasismiques,
- le risque de mouvements de terrain liés à l'existence de cavités dans la vallée du Breuil en imposant la réalisation d'études de stabilité du sol préalablement à tout travaux ou aménagement,
- le risque d'inondation et de ruissellement des eaux de pluie en maintenant le caractère boisé des secteurs les plus pentus où ce phénomène est le plus important,
- les nuisances liées au bruit en veillant au maintien de zones tampons autour des secteurs susceptibles de générer des nuisances (activités, équipements...) et en intégrant la problématique « bruit » dans le cadre du développement

des secteurs habités situés à proximité immédiate des axes automobiles générant le plus de nuisances (RD 34).

- la maîtrise des phénomènes de pollution de sols en imposant la dépollution des sols actuellement altérés, en interdisant la création d'activités susceptibles d'aggraver le phénomène et en rappelant les dispositions législatives et réglementaires en la matière.

**ASSURER LE  
RENOUVELLEMENT ET LE  
RENFORCEMENT DE LA  
POPULATION COMMUNALE**

Depuis plusieurs décennies, la commune de Mazières de Touraine connaît une croissance démographique soutenue.

Pour les douze prochaines années, afin d'assurer le renouvellement et le renforcement de la population communale, la commune souhaite poursuivre sa croissance démographique pour atteindre le seuil des 1500 habitants d'ici 2028 (soit une croissance annuelle d'environ 1,6% conforme à la croissance communale durant les 10 dernières années).

**FAVORISER LE  
DÉVELOPPEMENT  
COMMUNAL TOUT EN  
MAÎTRISANT LE  
PHÉNOMÈNE  
D'ÉTALEMENT URBAIN**

Le développement de la commune de Mazières de Touraine doit se faire en cohérence et dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie.

Pour cela, la limitation de l'étalement urbain permet :

- d'assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- de maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements en favorisant ainsi les déplacements doux,
- de rationaliser l'usage des réseaux existants.

Pour cela, le P.L.U. met en avant un projet de développement axé principalement sur le bourg de Mazières de Touraine et organise le potentiel constructible :

- **en stoppant l'étirement linéaire de l'urbanisation le long des axes de circulation,**
- **prioritairement à l'intérieur de la zone agglomérée** notamment concernant son projet d'habitat.  
Les secteurs construits du bourg seront renforcés par le biais d'une densification de certains secteurs stratégiques proches du centre-bourg pour de l'habitat.
- **en mettant en place des objectifs de densité renforcés** et prévoyant un seuil de densité minimal de 15 logements par hectare pour les opérations d'ensemble aménagées au

sein de la zone agglomérée.

Cet objectif pourra être renforcé dans certains secteurs dès lors qu'il ne remettra pas en cause les caractéristiques actuelles du bourg et les paysages urbains et naturels.

- **en adaptant le potentiel constructible du P.L.U. aux besoins de la collectivité durant les 10 prochaines années** (cf. *objectifs de modération de la consommation d'espaces*).
- **en limitant les possibilités d'urbanisation au coup par coup et en favorisant les aménagements sous forme d'opérations groupées**, qui permettent de rationaliser et d'optimiser tant l'espace que les réseaux et voiries existants ou à créer.
- **en axant le développement du bourg sur la partie est de l'agglomération par rapport à la RD n°34**, au plus près des principaux équipements et commerces.
- **en limitant fortement tout développement de l'habitat en -dehors de la zone agglomérée.**

Hors du bourg de Mazières, le potentiel de développement de l'habitat restera limité (hors logement de fonction de l'exploitant) :

- à une densification encadrée du hameau de la Brosserie sans développement de son enveloppe bâtie,
- à des interventions sur le bâti existant :
  - soit par le biais d'un changement de destination d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial dès lors que celui-ci n'est pas de nature à compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole,
  - soit par le biais d'extension des habitations existantes ou de création d'annexes.

**AMÉLIORER LA VISIBILITÉ  
DU BOURG  
DEPUIS LA RD 34**

La RD 34 constitue aujourd'hui une rupture physique et fonctionnelle dans le bourg de Mazières de Touraine et l'urbanisation lâche le long de cet axe rend peu visible l'entité urbaine.

Le P.L.U. doit permettre de mieux intégrer cet axe de circulation dans le fonctionnement du bourg :

- en renforçant les secteurs construits en bordure de la RD 34,
- en marquant davantage la traversée du bourg par des aménagements de voirie prenant en compte également le caractère de voie de transit de la RD 34,

- en sécurisant sur certains points stratégiques certaines traversées piétonnes et routières susceptibles d'améliorer la perméabilité entre les secteurs ouest et est du bourg,
- en examinant l'opportunité de la création à long terme d'une voie de déviation de l'agglomération par l'ouest.

# PAYSAGES

## VALORISER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

La qualité et l'identité paysagère de la commune tiennent à la dynamique paysagère générée par la juxtaposition d'ensembles paysagers présentant des caractéristiques complémentaires bien que différentes :

- les massifs forestiers, ensembles paysagers fermés caractérisés par des vues très courtes,
- les clairières agricoles, habitées et cultivées, entités paysagères ouvertes, contrastant avec l'ambiance intime des massifs forestiers.

Ces caractéristiques paysagères, si elles ne sont pas singulières à Mazières de Touraine, contribuent à l'identité de la commune, à la qualité de son cadre de vie et participent à son attractivité touristique.

Pour ces raisons, les élus souhaitent pouvoir profiter des outils mis à leur disposition pour intégrer la dimension paysagère dans le projet communal et ainsi :

- protéger les éléments de paysage, qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage, accompagnent la découverte du territoire et garantissent l'intégration du bâti (bois et haies) et renforcer par ce biais la structure paysagère du territoire.
- engager une réflexion et mettre en œuvre des actions et mesures permettant, dans un souci d'intégration, de dessiner ou redessiner les lisières urbaines et notamment la future lisière nord dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'habitat dans un secteur où le paysage est plus ouvert du fait de l'absence d'éléments végétaux.
- au cœur du bourg, préserver l'identité paysagère particulière de la coulée verte.

## PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX BÂTIS DU TERRITOIRE

Bien que la commune ne recense pas actuellement de bâtiment protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques, l'inventaire patrimonial réalisé sur la commune fait état d'un patrimoine bâti intéressant parmi lesquels un nombre important d'ensembles caractéristiques de l'architecture locale.

Le P.L.U. tend à assurer la protection et la mise en valeur de l'ensemble de son patrimoine et, pour cela :

- assure la cohérence urbaine, architecturale et paysagère

de la structure historique du centre-bourg par la préservation des formes urbaines existantes,

- définit des mesures de protection devant permettre d'encadrer l'évolution des éléments bâtis les plus remarquables du territoire et du petit patrimoine communal,

- encourage leur valorisation, et par là-même leur préservation, dans un cadre agricole, d'habitat ou touristique, dès lors que, dans ce dernier cas, cette valorisation n'est pas susceptible de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles.

# HABITAT

## **GARANTIR UNE OFFRE DE LOGEMENT POUR TOUS SUR LE TERRITOIRE**

Pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés ci-avant, le projet communal doit programmer une moyenne de **création de 10 logements annuels** sur le territoire communal (soit 100 logements sur la période 2018-2028).

D'une manière générale, les opérations d'habitat devront favoriser le parcours résidentiel des populations en assurant une diversité dans l'offre en logements tant au niveau de la typologie de logements (habitat individuel groupé ou non, logements intermédiaires...) qu'au niveau de la variété de taille de parcelles ou qu'au niveau de la mixité sociale.

Plus particulièrement, la commune de Mazières de Touraine souhaite favoriser l'implantation des ménages à revenus modestes en définissant des objectifs de production de 15% de logements locatifs sociaux à l'échéance du P.L.U.

## **FAVORISER LA CRÉATION D'UN HABITAT DURABLE ÉCONOME EN ÉNERGIE**

Le P.L.U. encourage la création d'un habitat durable sur le territoire et permettant de limiter la part de l'énergie dans les charges des foyers maziériens.

Afin de garantir la mise en œuvre d'un habitat durable sur le territoire et performant en termes énergétiques, urbains et environnementaux, le P.L.U. doit :

- sensibiliser à la rénovation thermique du parc ancien et à la création de logements neufs plus économes en énergie,
- faciliter la mise en œuvre de projets mettant en avant la production d'énergies à partir de sources renouvelables à l'échelle de chaque construction ou des quartiers,

# EQUIPEMENTS

Le taux d'équipement communal apparaît aujourd'hui comme « faible » mais cohérent au regard du poids et de la structure de la population.

Il convient par ailleurs de rappeler que la proximité de Cinq-Mars-la-Pile et de Langeais permet de compléter efficacement le niveau d'équipement de la commune.

Dans le cadre du développement urbain et démographique envisagé, il est indispensable de programmer une évolution et une adaptation des équipements publics de la commune :

- en confortant le pôle d'équipement actuel formé par le centre-bourg (pôle administratif et scolaire) qui permet par ailleurs d'optimiser et rationaliser l'usage des espaces de stationnement existants.  
Les besoins actuels en équipements (restaurant scolaire, salle associative...) peuvent trouver place dans les espaces urbanisés du centre-bourg.
- en identifiant le secteur à vocation sportive et de loisirs à l'ouest de la RD 34 et en permettant la création de constructions nécessaires au développement des activités présentes.
- en renforçant le maillage de cheminements doux vers les pôles d'attractivité majeurs du bourg et du territoire et en sécurisant les traversées de la RD 34, qui permettent d'y accéder.
- en assurant l'adaptation de la station d'épuration aux besoins générés par la mise en œuvre du projet communal.

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Ce renforcement de la dynamique économique doit s'envisager dans le respect des caractéristiques du territoire communal.

## ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES STRUCTURES AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Les activités agricoles et forestières occupent la plus large partie du territoire communal. Le potentiel agronomique, biologique et économique de ces territoires doit être pérennisé pour assurer le développement des structures agricoles et forestières.

Pour cela, le P.L.U. :

- offre les garanties réglementaires d'un développement des exploitations agricoles et forestières,
- encourage la diversification de l'économie agricole (tourisme, commercialisation des produits agricoles...)
- limite les contraintes susceptibles de peser sur l'activité agricole en maîtrisant les possibilités d'implantation de tiers dans des secteurs à vocation agricole ou naturelle.

L'existence d'une exploitation agricole viable en périphérie nord du bourg conduit ainsi les élus à maîtriser et encadrer au mieux le développement notamment à vocation économique dans ces secteurs.

## RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ

La dynamique commerciale et de services actuelle de la commune doit être pérennisée et renforcée pour répondre aux besoins d'une population en phase d'évolution et de croissance.

Pour cela, le P.L.U. :

- limite la dispersion de l'activité commerciale sur le territoire communal en identifiant le centre-bourg comme principal secteur de développement des commerces de proximité,
- en favorisant les déplacements doux vers le réseau de commerces,
- encourage la création d'activités de services dans le bourg.

**GARANTIR UN ACCUEIL  
ADAPTÉ DES ACTIVITÉS  
ARTISANALES ET  
INDUSTRIELLES**

Le développement des activités artisanales et industrielles sur le territoire constitue un facteur important de la dynamique territoriale.

Leur implantation et leurs possibilités de développement seront toutefois adaptées en fonction de leur importance et de leurs besoins :

- le développement de l'entreprise Weser peut s'envisager au nord du site actuel pour répondre à ses besoins d'extension. Ce développement pourra toutefois s'envisager sous réserve du respect de conditions strictes :
  - intégration paysagère renforcée des installations existantes et à créer en bordure des voies longeant le site,
  - garantie d'une parfaite gestion des eaux pluviales émanant du site.
- l'impossibilité d'un développement de constructions nouvelles à vocation artisanale ou industrielle sur le site du Vivier des Landes pour lequel une dépollution des sol est par ailleurs exigée et un retour au sein de l'espace à vocation agricole souhaité.
- la reconnaissance des activités artisanales légalement implantées hors du bourg sans toutefois favoriser leur développement, dans les secteurs où les réseaux et voiries ne sont pas adaptés.
- pour les nouvelles activités artisanales compatibles avec la proximité de zones habitées, elles pourront se développer uniquement à l'intérieur de la zone urbanisée de Mazières de Touraine.
- pour les nouvelles activités artisanales plus importantes et les activités industrielles, leur implantation sera privilégiée dans des secteurs spécialement aménagés à cet effet.  
La commune de Mazières de Touraine encourage ainsi leur installation sur les zones d'activités intercommunales et notamment sur la zone Actiloire située à 3 km du bourg.

**ENCOURAGER LE  
DÉVELOPPEMENT DE  
L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE**

Le P.L.U. encourage le développement d'une économie touristique sur le territoire de la commune, qui s'appuie sur les caractéristiques patrimoniales remarquables du territoire (espaces forestiers, ensembles bâtis...).

Sur ce point, le document d'urbanisme communal encourage le développement des activités touristiques et le renforcement de l'offre d'hébergements à vocation touristiques :

- la mise en œuvre d'un projet de valorisation touristique de l'ensemble patrimonial de Crémille (hébergement

touristique, accueil, salles de réception...) en mesurant l'impact éventuel de ces aménagements sur la Zone Spéciale de Conservation du complexe du Changeon et de la Roumer.

- le développement de projets à vocation touristique mené dans le cadre d'une diversification des exploitations agricoles du territoire,

- la création de gîtes et autres hébergement touristiques menée dans le cadre du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu cet usage et présentant un intérêt patrimonial.

# TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

## LIMITER LES BESOINS DE DÉPLACEMENTS DE LA POPULATION

Le projet communal tend à maintenir une proximité entre lieu de travail, lieu de résidence et lieu de vie :

- par un confortement parallèle de l'habitat, des activités économiques et commerciales et des équipements au sein de l'entité urbaine de Mazières,
- par un développement prioritaire des espaces non construits situés à l'intérieur de l'agglomération.

Cette proximité doit permettre de limiter les distances d'accès aux principaux pôles d'attractivité du bourg pour la population résidente actuelle et future et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements doux.

## STRUCTURER ET HIÉRARCHISER LE RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES

En matière de déplacements automobiles, le P.L.U. hiérarchise et identifie les axes de circulation majeurs du territoire :

- **la RD 34**, pour laquelle le P.L.U. reconnaît son rôle d'axe économique (axe de transit entre A28 et A85 et entre Château la Vallière et Cinq-Mars - Langeais) et son rôle d'axe central du bourg de Mazières pour lequel un aménagement global et échelonné dans le temps de la traversée sera réalisé en concertation avec les services du Conseil Départemental.
- **la RD 48**, axe routier classé « voie à grande circulation » et pour lequel, le P.L.U. rappelle les règles d'inconstructibilité induites en bordure de cet axe conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,
- **la RD 334**, axe de circulation et de liaison entre Mazières et Langeais.
- les autres voies de desserte et de distribution du bourg et du territoire.

Au sein du bourg et outre la RD 34, l'accent sera mis sur l'aménagement de deux axes de circulation majeurs :

- la rue du Général Chanzy en garantissant la mise en œuvre du projet d'aménagement élaboré par la commune,
- la rue de la Tremblaie, qui desservira à terme les secteurs constructibles localisés au nord du bourg et dont la structure et l'emprise devront être renforcées

**METTRE EN AVANT DES  
DISPOSITIFS DE  
DÉPLACEMENTS  
ALTERNATIFS À  
L'AUTOMOBILE**

La volonté communale de limiter les besoins de déplacements doit être affirmée par la mise en place d'actions :

- intégrant la prise en compte des déplacements doux au sein de l'aménagement des nouveaux secteurs à vocation d'habitat pour renforcer le maillage de cheminements doux (piéton/cycle) dans le bourg.

A cet effet, le vallon situé en cœur d'agglomération et qui longe certains des pôles d'attractivité majeurs du bourg (centre-bourg, école, espaces de loisirs...) aura vocation à accueillir à terme une liaison douce parallèle à la rue du Général Chanzy dans un espace ayant conservé un caractère « vert ».

- incitant à l'usage des transports en commun et s'appuyant notamment sur la desserte ferroviaire des communes voisines de Cinq-Mars la Pile et Langeais et sur le Fil Vert.

# LOISIRS

## **PROTÉGER ET DÉVELOPPER LE MALLAGE DE CHEMINEMENTS DE DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE**

La mise en valeur du patrimoine communal (naturel, paysager, bâti) passe également par sa découverte via les cheminements pédestres inventoriés sur le territoire communal.

A cet effet, le P.L.U. identifie et protège les itinéraires de randonnées existants pour assurer la découverte touristique des grandes caractéristiques remarquables du territoire communal. Ces cheminements pourront par ailleurs servir d'appui aux déplacements quotidiens de la population installée en campagne vers le bourg.

## **MAINTENIR LA CONVIVIALITÉ AUTOUR DES ESPACES DE LOISIRS DU BOURG**

Au sein du bourg, la zone de l'étang constitue un lieu de vie et de détente favorable à la convivialité.

Dans le P.L.U., le caractère naturel de cet espace sera conforté et les possibilités de construction et d'aménagement seront limitées aux besoins d'équipements générés par la fréquentation du site par le public.

Au même titre que les pôles d'équipements publics ou les pôles commerciaux, les déplacements doux seront favorisés vers cet espace.

Le P.L.U. prend en compte les autres espaces sportifs et de loisirs intra-urbains (terrains de sport...).

# COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le territoire de la commune de Mazières de Touraine est desservi par 4 centraux téléphoniques (Mazières de Touraine, Cinq-Mars la Pile, Cléré les Pins, Savigné sur Lathan), qui lui permettent de bénéficier d'ores et déjà de communications numériques haut débit sur la plus large partie de son territoire communal.

L'objectif prioritaire doit être de maintenir et d'améliorer ce bon niveau d'accès au réseau internet et d'encourager son développement sur l'ensemble du territoire notamment dans le cadre d'un éventuel déploiement de l'internet très haut débit susceptible de répondre aux besoins de certaines entreprises installées sur la commune.

Le P.L.U. assure ainsi la mise en œuvre des programmes définis à une échelle supra-communale et notamment le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté le 24 février 2016.

Concernant les réseaux d'énergie, le P.L.U. s'attache à assurer la cohérence entre son projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie.

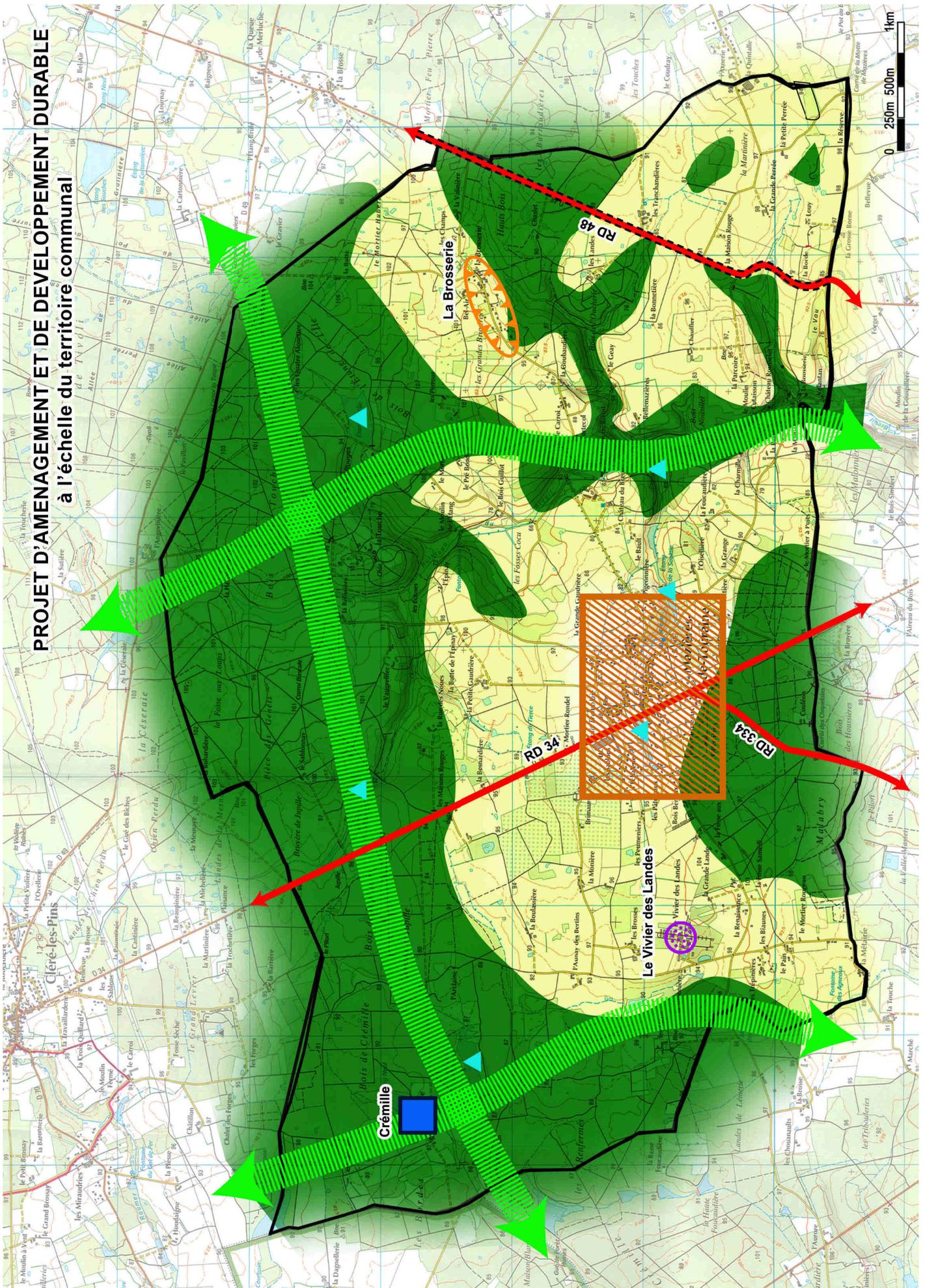
# OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

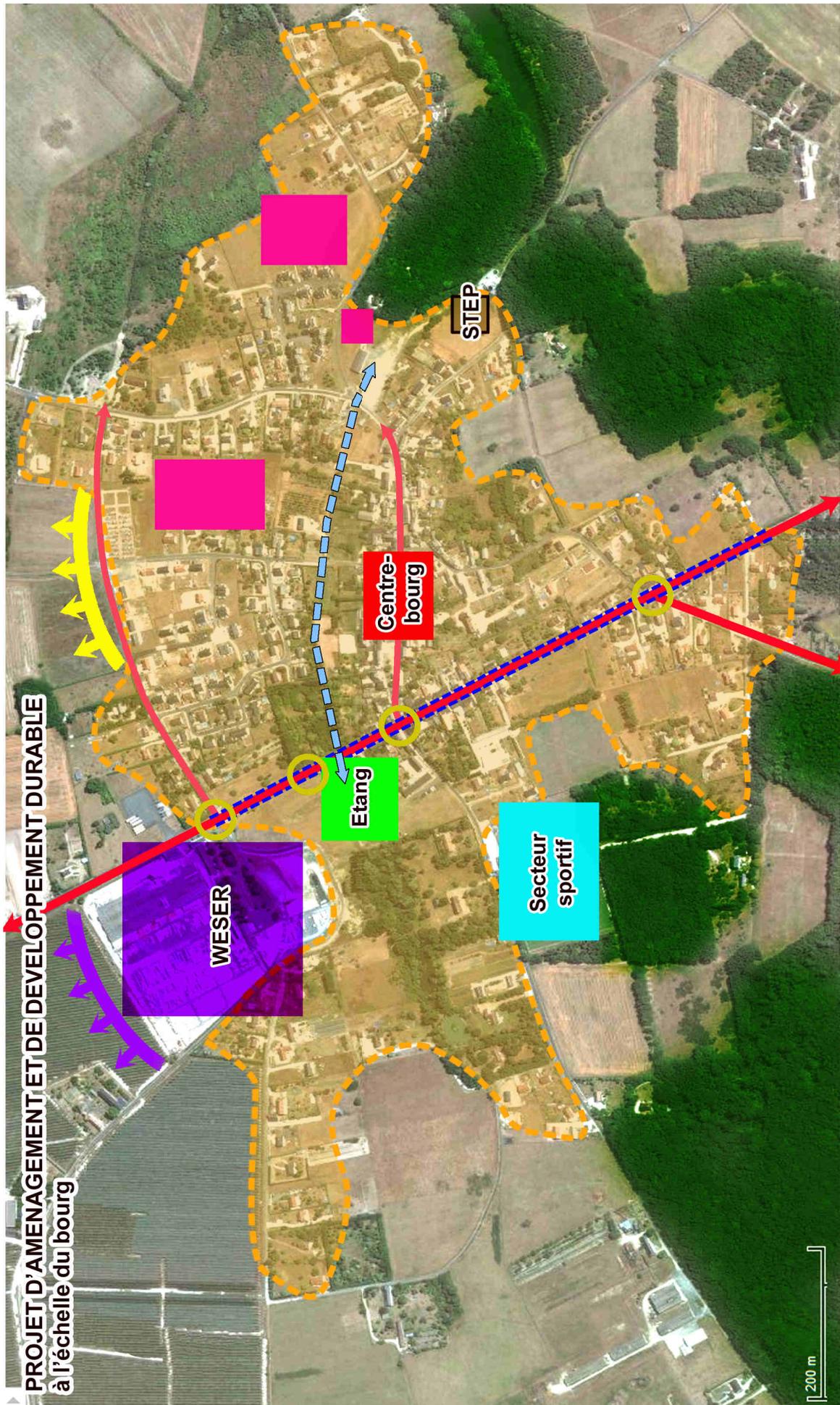
Les orientations définies ci-avant ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- L'interdiction de construction de nouvelles habitations au sein de la zone rurale (hors logement de fonction éventuel de l'exploitant agricole)
- Un développement prioritaire à l'intérieur de la zone construite du bourg et de la Brosserie. Ce potentiel devra permettre de couvrir au moins un tiers des besoins de la commune durant les 10 prochaines années en matière d'habitat :
  - vide urbain au sud du cimetière,
  - « dents creuses » isolées
- La mise en place d'objectifs de densité renforcés au sein et en périphérie de la zone agglomérée (15 logements par hectare minimum),
- L'adaptation des surfaces constructibles à vocation d'habitat en extension du bourg aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années.

Ces besoins en logements estimés à environ 60 logements (supplémentaires aux logements réalisés à l'intérieur de la zone agglomérée) doivent nécessiter la disponibilité d'un potentiel constructible limité à environ 4 hectares de zones constructibles en continuité de la zone urbanisée du bourg.

A cet effet, le développement de l'habitat est envisagé au nord du bourg sur le secteur de la Tremblaie, à l'écart des secteurs boisés soumis au risque de feux de forêt et à proximité des réseaux.
- La mise en place d'un potentiel de développement de l'entreprise Weser au nord du site actuel sur une superficie de 2 hectares environ pour répondre aux besoins de l'entreprise dès lors que les conditions d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales seront respectées.





## Légende

### Continuités écologiques

-  Protéger strictement les milieux naturels les plus remarquables
-  Faciliter les circulations de la faune entre les grands ensembles naturels

### Espace agricole

-  Potentiel agronomique, biologique et économique à préserver

### Transports et déplacements

-  Voie structurante
-  Voie structurante classée à grande circulation
-  Liaison douce en centre-bourg
-  Carrefours stratégiques à aménager sur la RD 34
-  Portion de la RD 34 à aménager pour améliorer la traversée du bourg
-  Axe de circulation majeur interne du bourg

### Loisirs/tourisme

-  Secteur à vocation touristique

### Développement économique

-  Secteur d'activités
-  Potentiel de développement à vocation d'activités économiques
-  Secteur d'activités dont un retour à l'espace agricole est souhaité

### Habitat

-  Zone mixte du centre-bourg (habitat, commerces, équipements...)
-  Limites de la zone agglomérée du bourg
-  Secteur d'urbanisation à l'intérieur de la zone agglomérée
-  Secteur d'urbanisation en continuité de la zone agglomérée
-  Secteur de hameau constructible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante

### Risques

-  Etang utilisable pour la lutte contre l'incendie