MAZIÈRES
DE TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de Mazières de Touraine

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 29 janvier 2025

Le 29 janvier 2025, La 1ère Adjointe

Mme BIET Evelyne

Par délégation du Maire,
le 1er Adjoint

MAIRIE DE MAZIÈRES DE TOURAINE
R.F.
37130

1 Rapport de présentation

Approbation

Janvier 2025

Sommaire

SOMMAIRE **2**
PREAMBULE **7**
ENCADREMENT NORMATIF DU PLU 7
OBJECTIFS ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU 11

VOLET 1 – DIAGNOSTIC STRUCTUREL **13**

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE **14**
DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES **15**
EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 15
CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES 18
CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES 20
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES 22
DYNAMIQUES ET CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT **23**
CORRELATION LOGEMENTS/POPULATION DES LOGEMENTS 23
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 24
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 25
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION 28
LES PRESCRIPTIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE EN MATIERE DE LOGEMENTS 29
LES PRESCRIPTIONS DU PLH DE LA CCTOVAL EN MATIERE DE LOGEMENTS 31
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DYNAMIQUES ET CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT 32
CONTEXTE ET DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES **33**
CARACTERISTIQUES DU BASSIN D'EMPLOI 33
DYNAMIQUE DE L'EMPLOI 34
POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI 34
LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE 35
LES PRESCRIPTIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE EN MATIERE D'ACTIVITES 38
ACTIVITES AGRICOLES 39
ACTIVITES FORESTIERES 43
CAPACITES ET POTENTIELS TOURISTIQUES 45
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE EN MATIERE D'ACTIVITES AGRICOLES, FORESTIERES ET TOURISTIQUES 47
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES 48
EQUIPEMENTS ET VIE QUOTIDIENNE **49**

NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL 49
EQUIPEMENTS DE VIE QUOTIDIENNE 50
EQUIPEMENTS SANITAIRES 53
COMMUNICATIONS NUMERIQUES 56
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES 57
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS 58
MOBILITES 59
ANALYSE DE LA DEMANDE DE MOBILITE 59
ANALYSE DE L'OFFRE DE DEPLACEMENTS 62
OFFRE DE STATIONNEMENTS 64
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NOURD-OUEST DE LA TOURAINE EN MATIERE DE MOBILITES 65
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES MOBILITES 66

VOLET 2 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 67

CONTEXTE PHYSIQUE 68
LA GEOLOGIE 68
LE RELIEF 71
LE CLIMAT 73
L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE 75
L'OCCUPATION DU SOL 78
SYNTHESE DU CONTEXTE PHYSIQUE 80
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 81
LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE 81
LA TRAME VERTE ET BLEUE 93
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE 102
SYNTHESE DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE 103
RESSOURCES NATURELLES 104
LA RESSOURCE EN EAU 104
L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL 108
LES ENERGIES RENOUVELABLES 110
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE RELATIVES A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 112
SYNTHESE DES RESSOURCES NATURELLES 113
GESTION DES DECHETS 114
LES DOCUMENTS CADRES 114
LA GESTION A L'ECHELLE DU TERRITOIRE 114

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS 115
SYNTHESE DE LA GESTION DES DECHETS 115
RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES 116
LES RISQUES NATURELS 116
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS 119
LA POLLUTION DES SOLS 119
LES NUISANCES SONORES 122
LA QUALITE DE L'AIR 122
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE RELATIVES A LA PREVENTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES 124
SYNTHESE DES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES 124
CONSOMMATION D'ENERGIES ET EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE 125
CONSOMMATION D'ENERGIES 125
EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE 126
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PCAET DU PAYS LOIRE NATURE RELATIVES A LA CONSOMMATION ENERGETIQUE ET LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE 127
SYNTHESE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIES ET D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE 127
ANALYSE PAYSAGERE 128
LE PAYSAGE A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE 128
LE PAYSAGE A L'ECHELLE DU PAYS LOIRE NATURE 131
LE PAYSAGE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 132
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE RELATIVES A LA PROTECTION DES PAYSAGES 136
SYNTHESE DE L'ANALYSE DU CONTEXTE PAYSAGER 136
CONTEXTE URBAIN 137
DEVELOPPEMENT URBAIN ET MORPHOLOGIE URBAINE 137
ANALYSE DE L'ORGANISATION URBAINE DU BOURG 141
L'HABITAT RURAL 156
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE RELATIVES AU DEVELOPPEMENT URBAIN 158
SYNTHESE 159
DE L'ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN 159
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 160
SYNTHESE DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 164
PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE 165
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 165
PATRIMOINE CULTUREL REMARQUABLE 165
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE RELATIVES AU PATRIMOINE 167
SYNTHESE DE L'ANALYSE DU PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE 167

VOLET 3 – JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE D'ENSEMBLE DU DOCUMENT D'URBANISME 168

PREAMBULE 169
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 170
LA DEFINITION DES BESOINS COMMUNAUX 170
JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 175
EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 187
JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 187
ET DE LEUR COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT 187
JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES 194
- LA ZONE UA 194
- LA ZONE UB 195
- LA ZONE UC 197
- LA ZONE 1AUH 198
- LA ZONE 2AUH 198
- LA ZONE A 199
- LA ZONE N 200
- LE STECAL NL 201

JUSTIFICATIONS DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN PLACE PAR LE REGLEMENT 203
JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 232
EXPOSE DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 232
JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 233

VOLET 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 237

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTENU 238
CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 238
DEMARCHE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 238
CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 240
ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 241
COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE 241
COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PCAET DU PAYS LOIRE NATURE 248
ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 250
RAPPEL DES ELEMENTS RELATIFS A L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 250
PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLES 255

IMPACTS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS 256
CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES 272
EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000 301
CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES POUR SUIVRE LES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 314

Préambule

Encadrement normatif du PLU

☐ Une succession d'évolutions législatives en faveur du développement durable

Les lois SRU, Urbanisme et Habitat, Grenelle, ALUR et Climat ont placé successivement le développement durable au cœur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire, en inversant les logiques de concurrence des territoires. Les documents d'urbanisme doivent expressément prendre en compte la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la limitation puis l'arrêt à l'horizon 2050 de l'artificialisation des sols, la protection de la biodiversité, la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacements, l'aménagement du développement commercial et une nouvelle manière de penser l'habitat. Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat est précisé : il convient de tenir compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Tout cela dans le respect de l'environnement et du « bien-être et bien-vivre ensemble ».
Le PLU, issu de ces lois, constitue un outil privilégié de la mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme doit intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU. Le projet communal doit également prendre en compte l'ensemble des objectifs de la collectivité et doit être proportionné à ses moyens et ressources.
Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une véritable étude environnementale, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement définis par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme comme moyens du développement durable.

Il respecte les orientations fondamentales de l'État exprimées le cas échéant dans les directives territoriales d'aménagement. Il doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'il existe. Le PLU précise le droit des sols et permet la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet.
La loi n° 2012-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi « Grenelle II » ou « ENE », reprend les engagements du Grenelle de l'environnement et traduit les changements législatifs opérés par le Grenelle I, dont elle se veut la véritable « boite à outil ». Elle en applique les principes, définit le cadre de la mise œuvre des conclusions du Grenelle de l'environnement en donnant des outils techniques et juridiques aux collectivités qui devront la mettre en œuvre. Le dispositif est conforté par la loi ALUR de mars 2014 puis la loi Climat et Résilience d'aout 2021, qui renforce les objectifs en faveur d'un

urbanisme plus durable, respectueux des enjeux environnementaux présents sur le territoire local.

En matière d'urbanisme et de planification, les évolutions portent ainsi successivement sur la priorité à la gestion économe de l'espace et à la densification, à l'affirmation du caractère programmatique du PLU, au renforcement de l'intercommunalité dans le cadre de la planification, au respect de l'environnement et des performances énergétiques et environnementales, et au renforcement d'une approche intégrée du développement durable dans les différents documents d'urbanisme.

☐ Articles L.101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme

Les principes généraux de développement durable s'imposant aux PLU (ainsi qu'à tous les documents d'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 et rural maitrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 maitrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PLU devra donc permettre le respect des objectifs du développement durable et des 3 principes suivants :

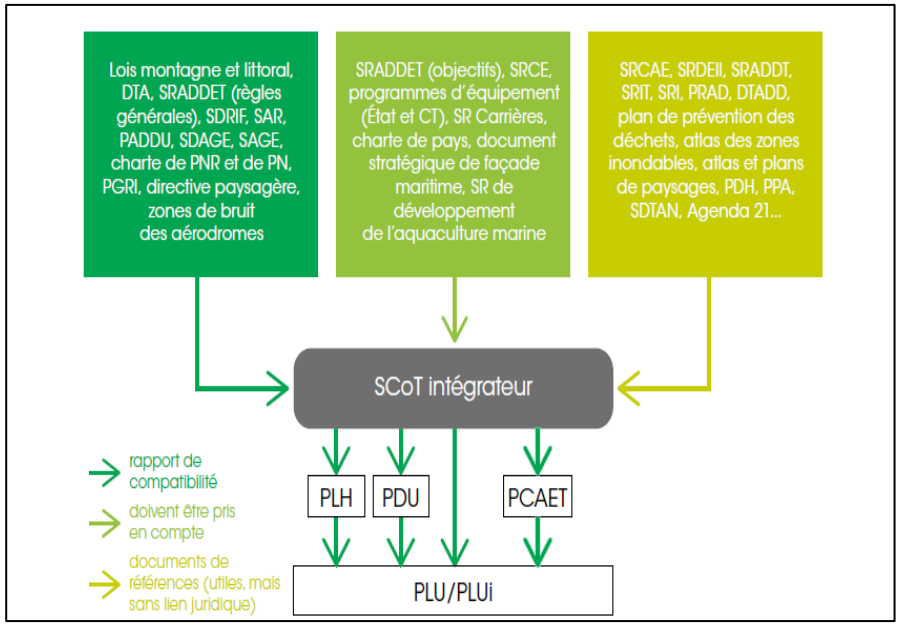
Le principe d'équilibre, entre le renouvellement urbain, le développement urbain et rural, l'utilisation économe des sols, la préservation des espaces agricoles, forestiers et la protection des espaces naturels, des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Grenelle a également introduit la mise en valeur des entrées de ville et la revitalisation des centres urbains et ruraux.

Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. Il convient d'assurer une répartition territorialement équilibrée des commerces et des services, un équilibre entre les zones d'emploi et les zones d'habitat et d'éviter, autant que possible, la constitution de zones « monofonctionnelles ». L'objectif de mixité sociale dans l'habitat passe par la diversité de l'offre de logements (y compris les logements sociaux) au sein d'un même espace. Dans la logique de ce principe pour les zones urbaines, toutes les occupations/utilisations du sol qui ne sont pas explicitement interdites par l'article premier du règlement sont autorisées.

Le principe d'économie de l'espace et de respect de l'environnement. Les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maitriser l'expansion urbaine, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre ce qui passe par la réduction des obligations de déplacement, à préserver les milieux naturels et à se préoccuper notamment des continuités écologiques, a permettre la maitrise de l'énergie et la production de celle-ci à partir de sources renouvelables, à prendre en compte les risques naturels et technologiques.
La Loi Climat et Résilience a introduit le principe du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 avec un objectif de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis de l'artificialisation des sols.

☐ Liens juridiques entre PLU et documents de rang supérieur

Le PLU est inséré dans une hiérarchie de normes et doit en respecter les principes.



Définitions et liens juridiques entre les documents :
<u>La compatibilité :</u>
Elle ne doit pas être confondue avec la notion de conformité. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est la relation de conformité qui prévaut dans les relations entre permis de construire et PLU.
Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure.

Mais la norme inferieure ne doit pas contrarier les options fondamentales de la norme supérieure. La conformité stricte n'est pas exigée, des écarts sont tolérés, l'atteinte qui peut être portée à la norme supérieure par la norme inferieure doit néanmoins rester marginale. Le PLU devra donc respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.

La prise en compte

Il s'agit d'une relation juridique à peine plus souple que l'obligation de compatibilité.

Selon le Conseil d'Etat, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tire de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010)

Les articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme précisent ainsi que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents et plans suivants.

Tableau d'articulation du PLU avec les documents et plans de portée supérieure

Documents et plans de portée supérieure	Application sur le territoire de Mazières de Touraine
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	**SCOT du Nord-ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 (compatibilité)**
Schéma de mise en valeur de la mer	Non concerné
Plan de mobilité prévu à l'article L.1214-1 du code des transports	Pas de plan de mobilité approuvé
Programme Local de l'Habitat (PLH)	PLH de la CC Touraine Ouest Val de Loire approuvé le 26 octobre 2021 (compatibilité) **NB : ce PLH s'étend sur la période triennale 2020-2022 et est donc désormais caduc.**
Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET)	**PCAET du Pays Loire Nature (compatibilité)**
Plan Local de Mobilité prévu à l'article L.1214-13-2 du codes des transports	Non concerné
Plan Local de Mobilité d'Ile de France	Non concerné

Objectifs et modalités de la procédure de révision du PLU

Par délibération en date du 26 mars 2021, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mazières de Touraine.

☐ Les objectifs poursuivis

La délibération du 26 mars 2021 fixe les objectifs poursuivis par le conseil municipal dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- *Réviser le Plan Local d'Urbanisme en assurant sa compatibilité avec la révision en cours du SCOT Nord-Ouest de la Touraine,*
- *Dresser un bilan de la construction sur le territoire depuis l'approbation du PLU et définir les objectifs de production pour les 10 années à venir en cohérence avec les orientations du SCOT en cours de révision et ceux du Programme Local de l'Habitat/*
- *Rechercher les possibilités de développement de l'habitat en densification ou renouvellement du bourg et/ou village constructible de la Brosserie et assurer un développement en extension limité aux besoins, dans un souci de modération de la consommation d'espaces*
- *Poursuivre la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle du territoire.*
- *Prendre en considération l'évolution positive de l'activité de la Weser et réétudier ces besoins de développement à court et plus long terme*
- *Etudier les possibilités de confortement des autres activités existantes sur le territoire en les encadrant lorsqu'elles s'inscrivent dans des espaces naturels ou agricoles à préserver*
- *Répondre aux besoins d'installations des artisans et commerçants locaux en tenant compte de la situation géographique du territoire et de la politique de développement économique de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire*
- *Conforter l'agriculture et l'activité forestière dans leur dynamique économique.*
- *Inscrire la politique de développement des équipements en cohérence avec la croissance démographique et urbaine envisagée*
- *Prendre en compte les travaux d'agrandissement de l'école.*
- *Réfléchir aux mesures à mettre en place pour favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile (rabattement vers les gares de Langeais et Cinq-Mars la Pile, covoiturage/ vélos/piétons)*
- *Appréhender la problématique de la ressource en eau dans les choix de développement de la commune (alimentation en eau potable des futurs logements/ station d'épuration)*
- *Poursuivre les actions en faveur de la préservation et du confortement de la Trame Verte et Bleue du territoire*
- *Prendre en compte la richesse du patrimoine architectural et paysager*
- *Intégrer et gérer les risques naturels et technologiques*
- *Engager un projet de développement respectueux des ressources naturelles du territoire et limitant les incidences sur l'environnement (notamment sur les zones Natura 2000 délimitées sur la commune).*
- *Encourager le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux agricoles/ environnementaux et paysagers remarquables du territoire,*
- *Affirmer la position de la commune concernant le devenir du site pollué du Vivier des Landes.*

☐ Les modalités de concertation avec le public

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

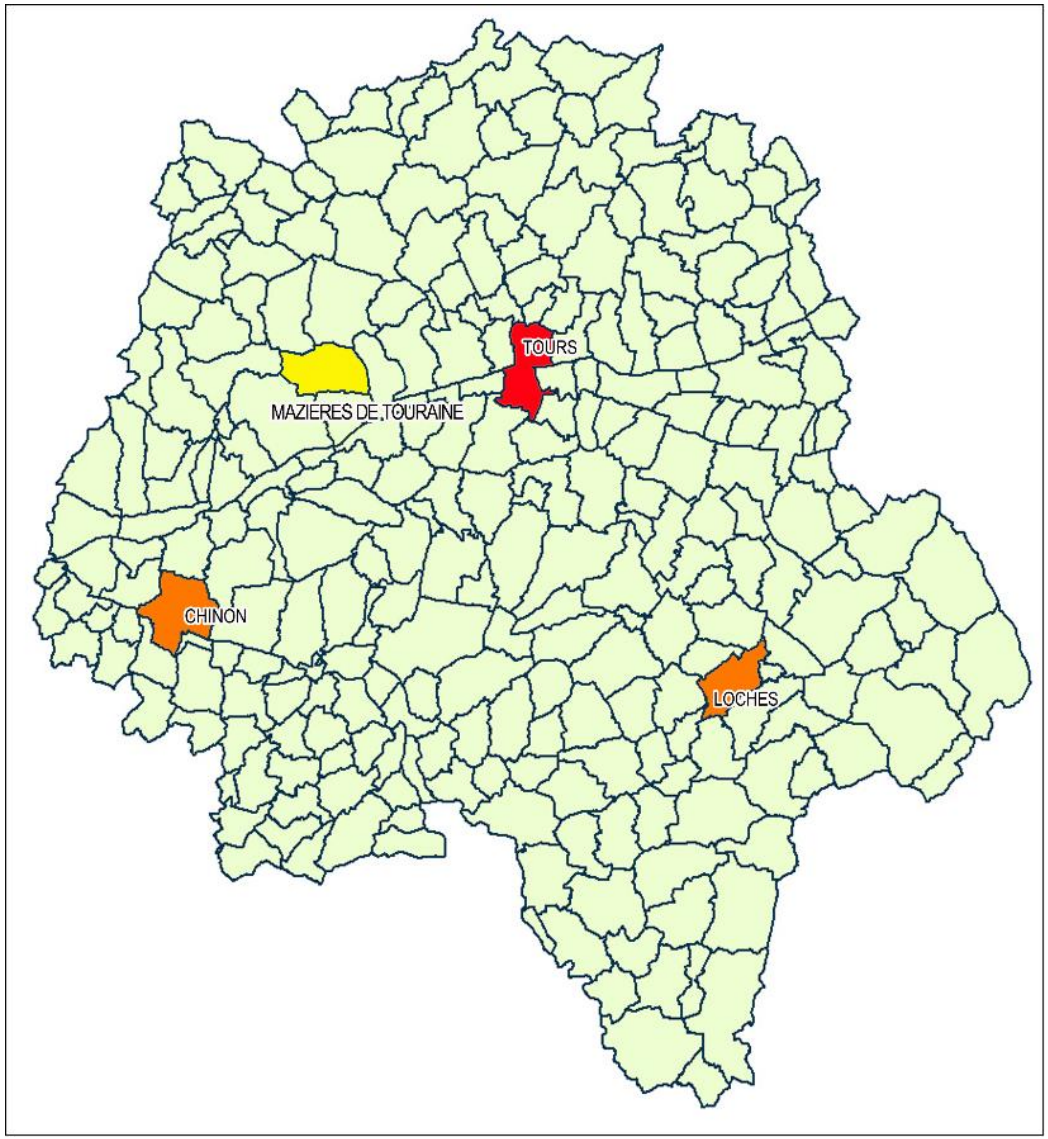
La délibération du 26 mars 2021 définit les modalités de concertation relatives à la procédure d'élaboration du PLU :

- *Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook,*
- *Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure dans le bulletin communal et dans l'Echo mazérien,*
- *Mise en place d'un registre de concertation en mairie permettant à la population de faire part de ses observations,*
- *Possibilité de contribuer à la concertation en adressant un mail à b.jolivet@wanadoo.fr ou un courrier à M. le Maire à l'adresse postale de la mairie,*
- *Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont au moins une réunion publique lors de la phase PADD.*

VOLET 1 – DIAGNOSTIC STRUCTUREL

Situation géographique et administrative

Localisation de la commune de Mazières de Touraine

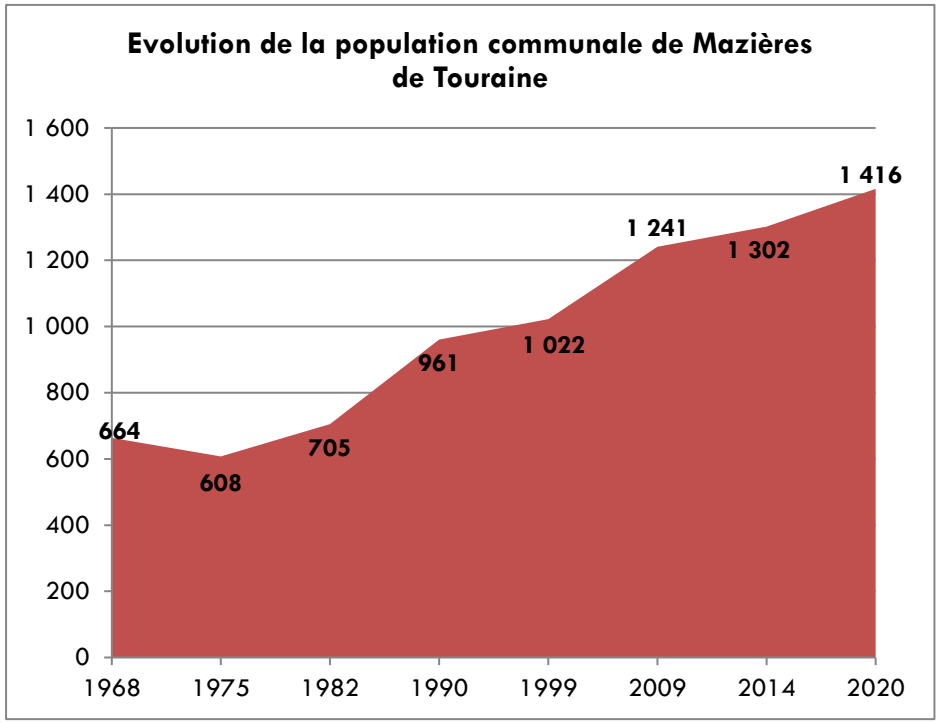


La commune de Mazières de Touraine est située à l'ouest du département d'Indre et Loire, à environ 25 km de Tours.
Elle possède des limites communes avec Langeais, Cinq-Mars la Pile, St-Etienne de Chigny, Ambillou, Cléré-les-Pins et Avrillé-les-Ponceaux.

La commune de Mazières de Touraine couvre une superficie de 3418 ha.

Elle est membre :
- **de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire** ressemblant 28 communes et plus de 33000 habitants. Elle possède notamment la compétence en matière d'assainissement collectif et non collectif ainsi que la compétence en matière de Programme Local de l'Habitat.
- **du Pays Loire Nature**, qui regroupe la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et la Communauté de communes Gâtine-Racan, soit plus de 55000 habitants.
Parmi ses missions, le Pays Loire Nature a en charge la gestion du SCOT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 ainsi que l'élaboration du PCAET du Pays entrée en vigueur en juin 2022.

Dynamiques démographiques



Source : INSEE, 2020

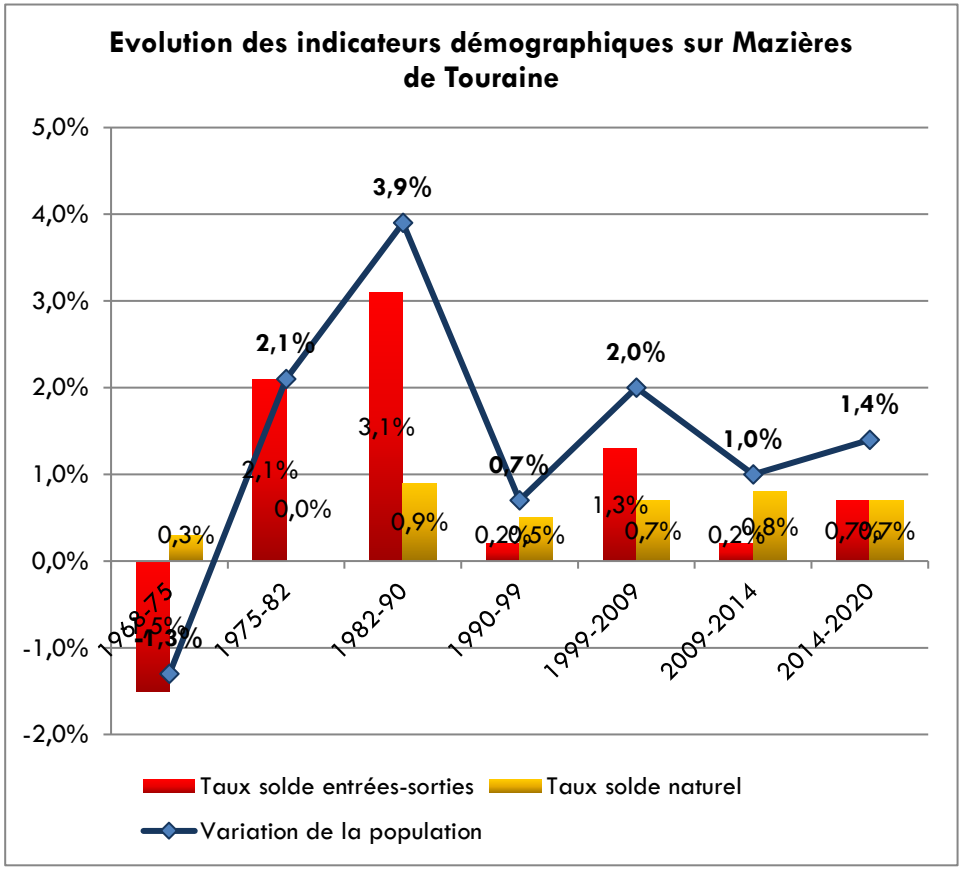
Evolutions démographiques

Contexte général

- **Une commune qui affirme une croissance régulière de sa population**

Entre 2009 et 2020, le département d'Indre et Loire a gagné près de 23700 nouveaux habitants (+4%) et la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire a accueilli 793 habitants supplémentaires (+2,5%).

Dans le même temps, la commune de Mazières de Touraine a vu sa population progresser de 175 habitants soit +14,1% en 11 ans.
Depuis le milieu des années 70, la commune profite d'une attractivité accrue des secteurs ouest de l'agglomération tourangelle, sur un territoire offrant cadre rural et proximité avec la zone d'emploi de Tours. La commune a vu ainsi sa population fortement progresser au fil des décennies et doubler en moins de 50 ans.



Source : INSEE, 2020

☐ Evolutions démographiques sur la période 1968-2020

- **Un solde naturel[1] toujours fortement positif et qui soutient la croissance de la population communale**

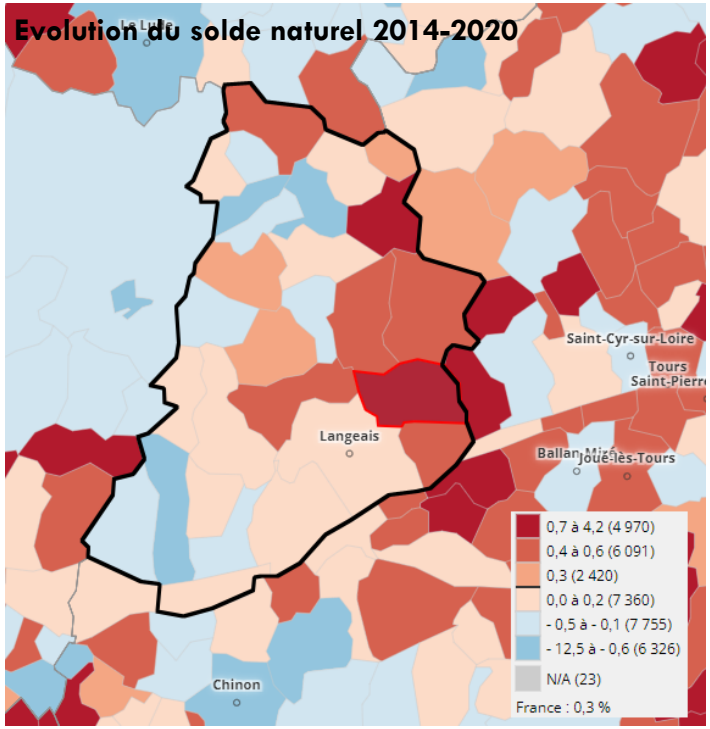
Sur la commune, le solde naturel est toujours resté positif en lien avec l'accueil régulier d'une population jeune depuis les années 80, qui a permis de peser positivement sur les naissances. Stable depuis 20 ans autour de +0,7% par an, il a permis de modérer les effets des fluctuations (croissance-contraction) du solde migratoire.

- **Un solde migratoire[2] marqué par des fluctuations importantes**

Le solde migratoire (ou solde entrées-sorties) a connu d'importantes fluctuations au fil du temps.
Sur la dernière décennie, le solde migratoire a connu 2 phases :

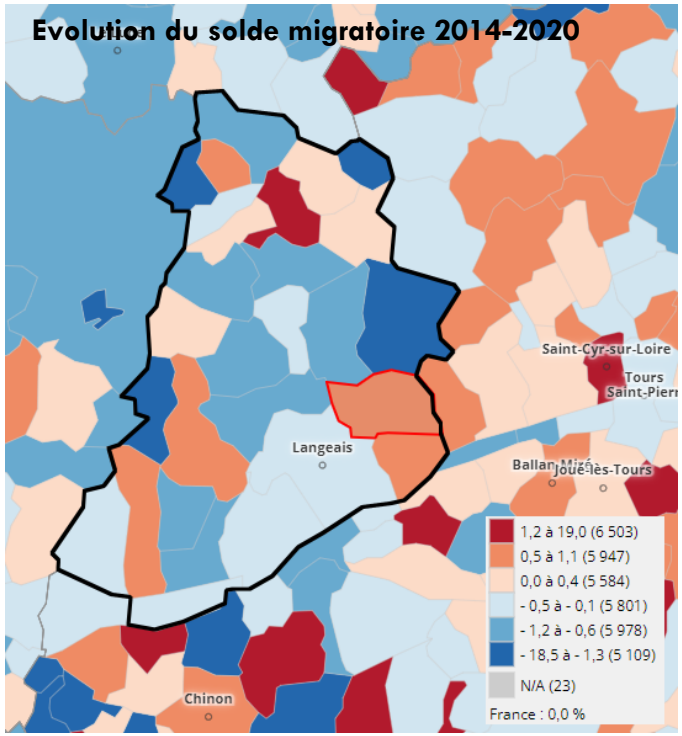
- une phase de contraction entre 2009 et 2014 en lien notamment avec un desserrement des ménages dû au départ des enfants des ménages installés en nombre important sur la commune durant les années 80 et 90.
- une phase de reprise depuis 2014 où les installations se sont accélérées en lien avec le maintien d'un rythme de construction important.

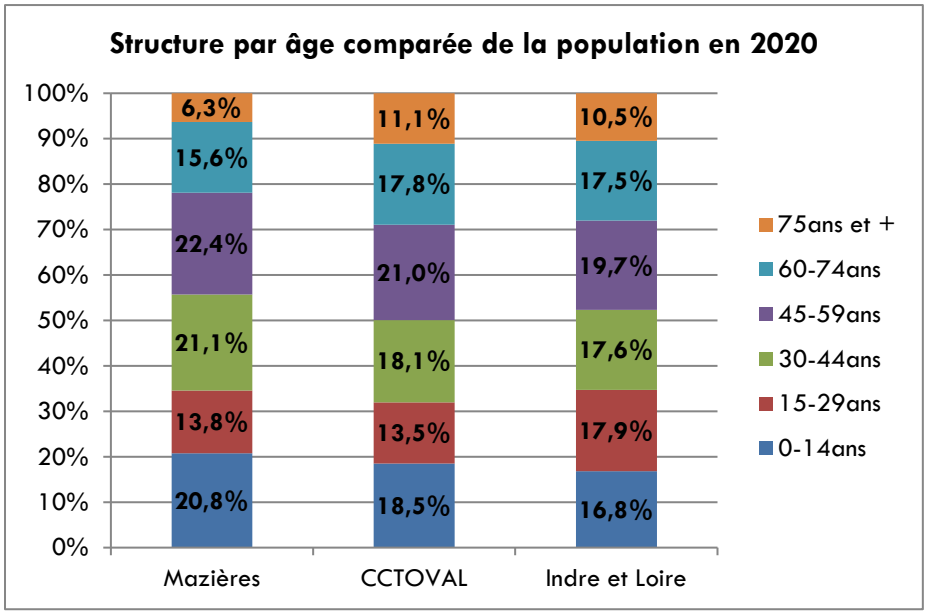
1 *Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période*
2 *Solde entrées-sortie ou solde migratoire : différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée*

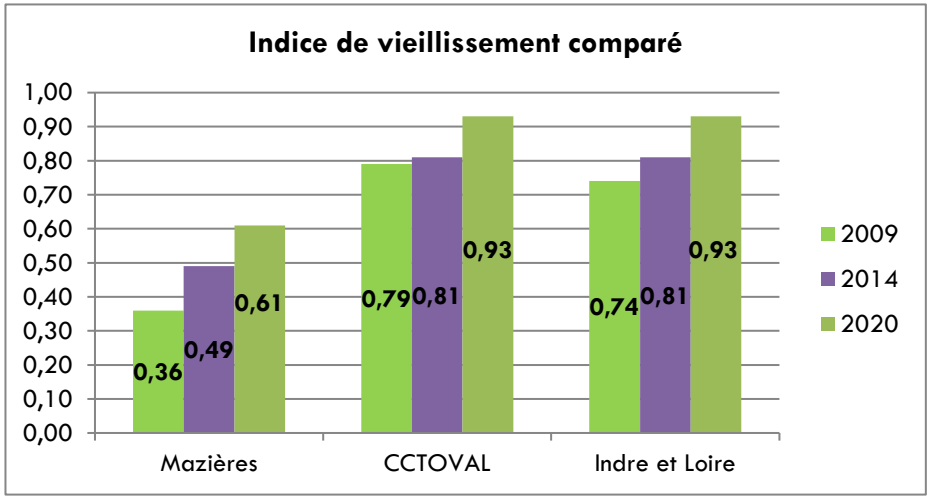


☐ Contextualisation territoriale à l'échelle de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire

- **Pour le solde naturel,** il est toujours important sur les territoires périurbains et ruraux et soutient la croissance démographique globale.
  Cause : outre les naissances, le solde naturel fortement positif se justifie par le nombre modéré de décès du fait d'une proportion faible de personnes de plus de 75 ans dans les communes rurales ou périurbaines. Cette proportion est à l'inverse plus importante dans les pôles importants du fait de la présence d'EHPAD ou de services de santé plus développés, attractifs pour des seniors (exemples : Bourgueil, Château-la-Vallière)
- **Pour le solde migratoire,** on observe que le périmètre d'attraction de l'agglomération tourangelle s'est resserré autour de la ville-centre durant la dernière période. Le coût des transports (notamment individuels) rend les territoires ruraux éloignés moins attractifs malgré des coûts du foncier plus limités. A l'est de de la CCTOVAL, Mazières de Touraine parvient à conserver son attractivité en raison de facilité d'accès vers le nord et le sud de l'agglomération.







Caractéristiques démographiques

☐ Un solde naturel positif traduisant une population jeune…

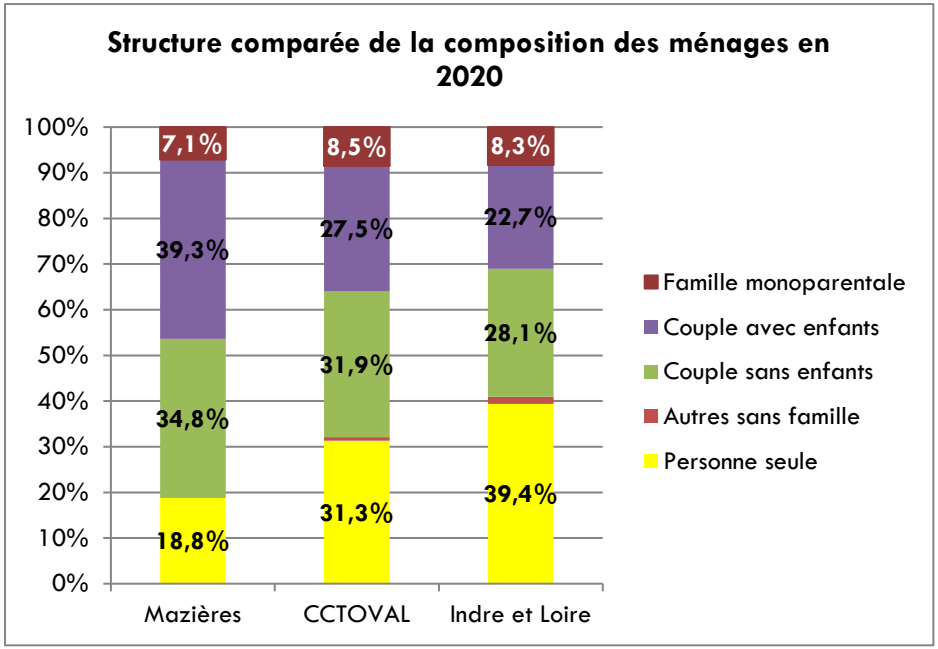
Sur Mazières de Touraine, la population de moins de 30 ans représente plus d'un tiers de la population communale (34,6%), une proportion supérieure à celle constatée sur la Communauté de communes (32%) mais située dans la moyenne du département d'Indre et Loire (34,7%).
Il convient toutefois de préciser que cette population a connu un recul important depuis 10 ans (39,2% en 2009 soit -4,6 points en 10 ans) notamment pour la population des 15-29 ans, population qui a tendance à quitter le territoire des communes rurales pour s'implanter dans les pôles urbains (lieux d'étude, emplois).

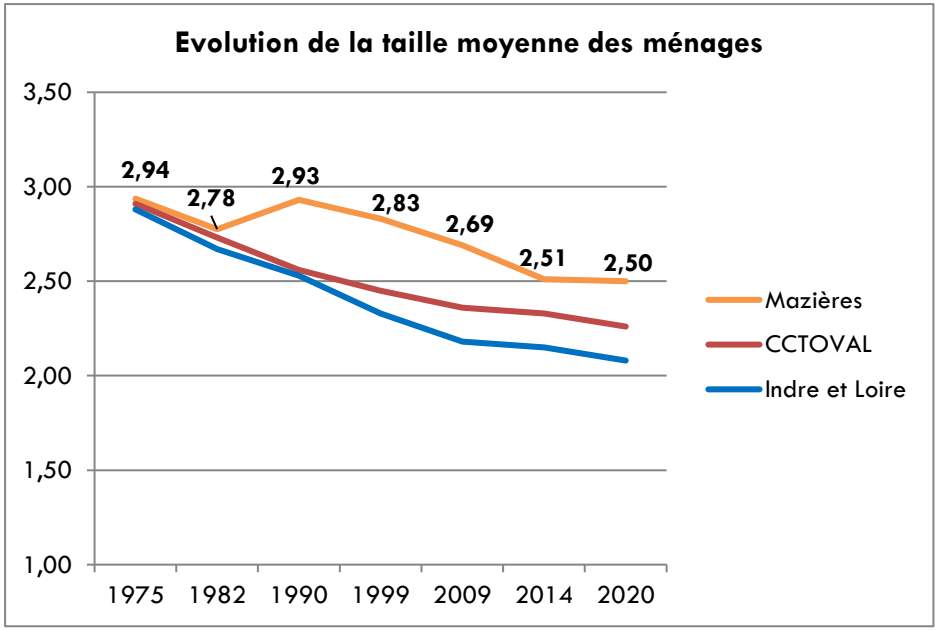
☐ …mais en phase de vieillissement

La jeunesse de la population se traduit également dans l'indice de vieillissement[3] communal, qui reste largement inférieur à ceux de la CCTOVAL et du département mais qui connaît une augmentation significative et rapide depuis 2009.
Ce vieillissement est principalement lié à l'augmentation de la population de plus de 60 ans correspondant aux habitants installés sur le territoire durant les années 80 et 90 (la population des 60 à 74 ans a connu une augmentation de 6 points par rapport à 2009).

Source : INSEE, 2020

3 Indice de vieillissement : rapport entre la population de plus de 65 ans et celle de moins de 20 ans





☐ Une commune qui conserve une attractivité forte auprès des ménages avec enfants

En 2020, près de 40% des ménages sont formés de couples avec enfants soit 17 points de plus que dans le département.
Il s'agit également d'une caractéristique propre aux communes rurales dont l'offre en maisons individuelles est plus importante que dans les villes grandes à moyennes et attire les familles.

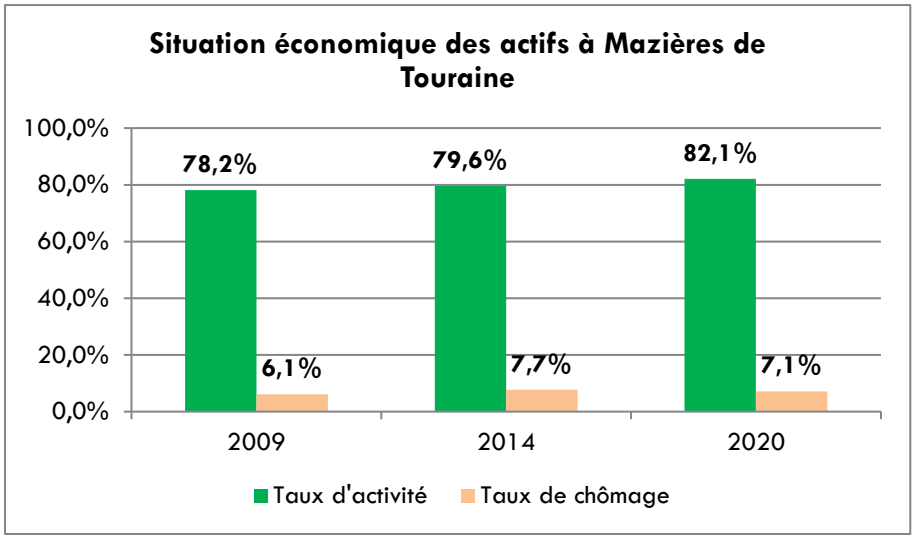
Sur Mazières de Touraine, la forte proportion de familles avec enfants explique la taille moyenne relativement importante des ménages comparativement à la Communauté de communes et au département d'Indre et Loire.

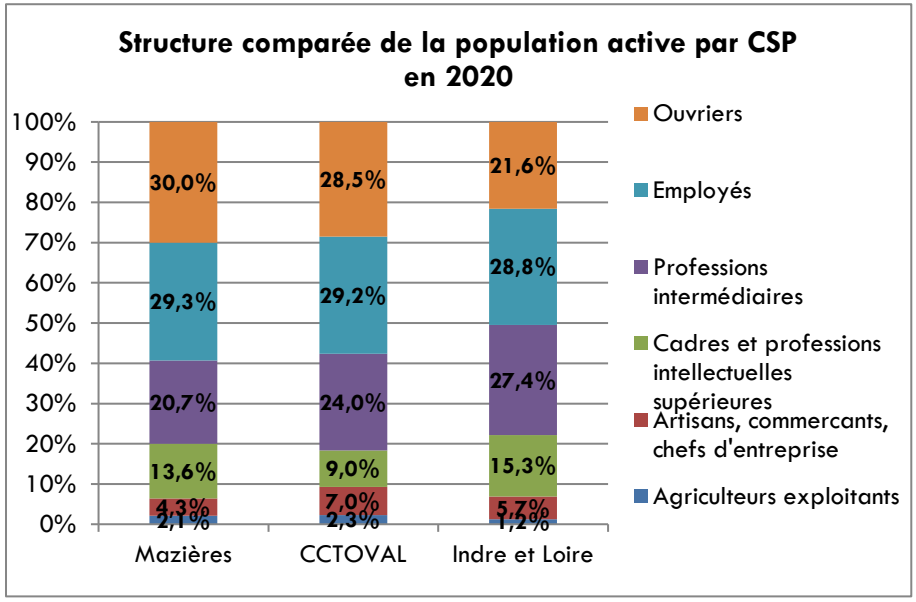
Toutefois et suivant la tendance nationale, on observe que la taille moyenne des ménages diminue progressivement sur le territoire communal en lien avec :

- Le vieillissement de la population
- La décohabitation des ménages,
- Le desserrement familial.

Sur la dernière période, l'accueil de nouveaux ménages a permis de modérer le desserrement des ménages.

Source : INSEE, 2020





Source : INSEE, 2020

Caractéristiques sociodémographiques

☐ Un taux d'activité en progression et un chômage faible

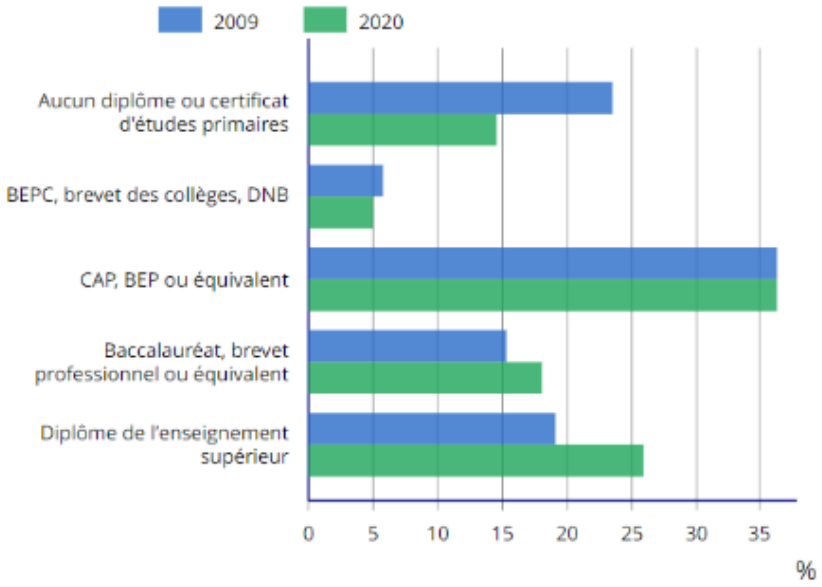
En 2020, la commune recense 732 actifs dont 669 ont un emploi. Le taux d'activité[4] communal progresse par rapport à 2014 et reste sensiblement plus important que sur la Communauté de communes (77,5%) et le département (74,9%). Cette augmentation est notamment liée à l'augmentation du taux d'activités des femmes et de celui des seniors « 55-64 ans », correspondant à la génération du baby-boom, qui s'est largement installé sur le territoire durant les années 80 puis 90.
A l'inverse, le taux de chômage communal reste bas à 7,1% soit 0,5 point de moins qu'au niveau de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et 1,7 points de moins qu'au niveau départemental.

☐ Une population active caractéristique d'une commune de 1ère couronne

La population active communale présente un profil différent de celui du département avec une plus forte proportion de professions ouvrières et employées. Il s'agit d'une caractéristique des communes rurales, qui attirent une population aux revenus moins importants souhaitant bénéficier de coûts fonciers plus attractifs.
Le profil socio-économique de la population, associé à l'évolution du taux de chômage a un impact direct sur le niveau des revenus. Sur le territoire communal, du fait de la proportion plus importante de cadres, le revenu médian disponible en 2020 est de 22690€ par ménage (1890€/mois), supérieur à celui de la CCTOVAL (21480€) mais dans la moyenne de celui du département (22450€).

[4] *Taux d'activité : rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population âgée entre 15 et 64 ans.*

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



☐ Une population active communale de plus en plus qualifiée

Le profil socio-économique de la population active montre en outre une population de plus en plus diplômée.
La population active communale présente un niveau de qualification bien meilleur que celui observé au niveau intercommunal (26,2% d'actifs sans diplôme) et au niveau départemental (22,5% d'actifs sans diplôme).

Synthèse de l'analyse des dynamiques démographiques

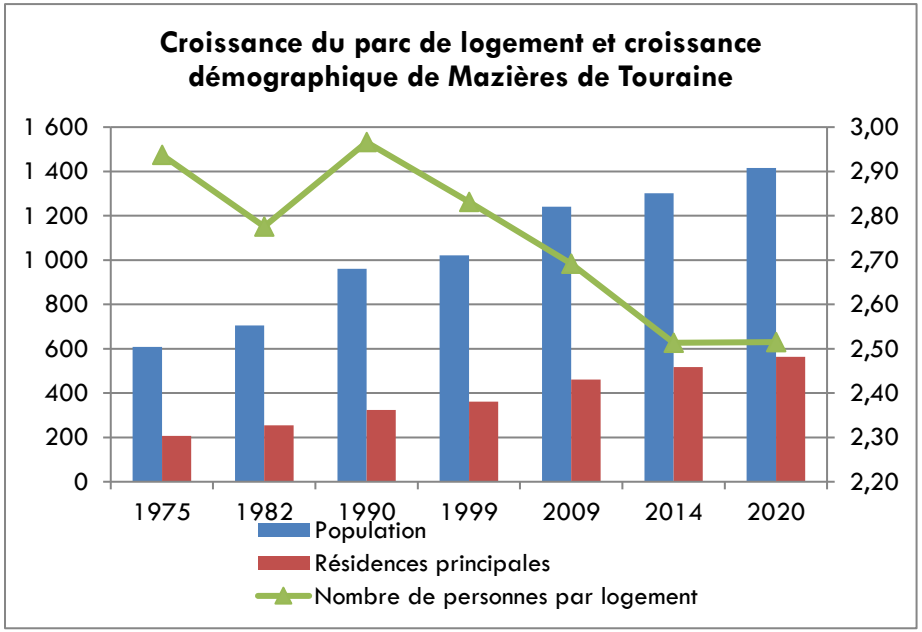
Ce qu'il faut retenir

- **1416 habitants en 2020, une population en croissance constante** depuis le milieu des années 70
- **Un territoire communal qui connaît une progression de sa croissance démographique du fait d'un renforcement du solde migratoire,** en lien avec l'accueil d'une nouvelle population de jeunes ménages sur le territoire communal
- **Un solde naturel, moteur de la croissance démographique** et stable depuis 20 ans
- **Une population jeune** (plus d'un tiers de la population à moins de 30 ans) **mais qui subit un vieillissement plus rapide** que sur la Communauté de communes et le département d'Indre et Loire
- **Un territoire qui conserve une attractivité pour les familles**
- **Une taille des ménages qui diminue** suivant la tendance nationale
- **Un nombre d'actifs en progression** (732 en 2020 dont 669 ont un emploi)
- **Un taux de chômage faible et stable**
- **Un territoire communal qui accueille une proportion importante d'ouvriers et d'employés mais également une population de cadres** expliquant un revenu médian disponible plus important que sur la Communauté de communes
- **Une population active de plus en plus qualifiée**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'impact de la mutation du profil de la population** (vieillissement de la population) sur les équipements communaux et l'offre en logements
- **La mutation des ménages** (diminution de la taille moyenne des ménages) qui va générer des besoins en logements pour compenser les pertes de population à nombre de logements constants

Dynamiques et caractéristiques du logement



Source : INSEE, 2020

	Total 2014-2020	Par an
Variation RS et LV	-4	-0,8
Renouvellement	-5	-1
Desserrement	+3	0,6
Point d'équilibre	**-6**	**-1,2**
Logements « construits »	35	7
Logements à « effet démographique »	41	8,2

Source : INSEE, sit@del

Corrélation logements/population des logements

☐ Des besoins constants en logements nouveaux

Le graphique ci-contre tend à montrer que la croissance du parc de logements ne s'accompagne pas nécessairement d'une croissance proportionnelle de la population.

Exemples :

57 logements supplémentaires entre 2009 et 2014 conduiront à l'accueil de 61 nouveaux habitants. Entre 2014 et 2020, 45 logements permettront d'accueillir 114 nouveaux habitants.

La mutation du parc de logements et la modification du profil des ménages induisent des besoins en logements constants sur le territoire pour **prendre en compte un « point d'équilibre »**, correspondant au seuil minimal de logements qui doivent être construits durant une période uniquement pour stabiliser la population à son niveau initial.

☐ Evaluation du « point d'équilibre » pour la période 2014-2020

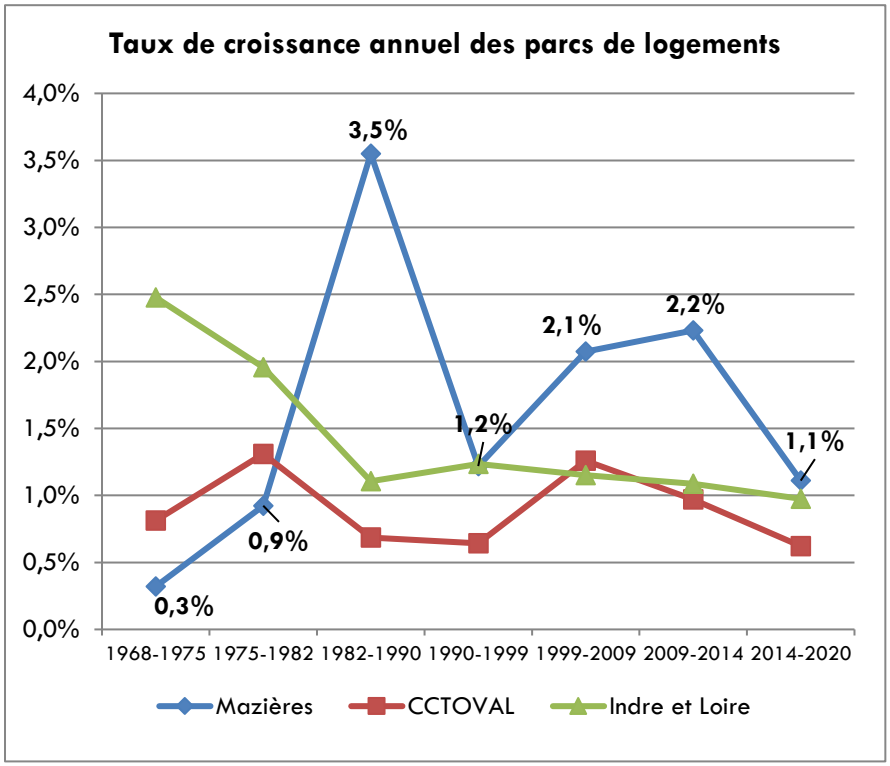
Le point d'équilibre pour la période 2014-2020 est évalué à **-6 logements.** Un point d'équilibre négatif signifie que même sans produire de logements, la commune serait parvenue à maintenir sa population à son niveau de 2014.

Ceci est lié à

- un desserrement qui a été faible puisque la taille moyenne des ménages est restée quasiment stable durant la période,
- La variation à la baisse du parc des résidences secondaires et des logements vacants *(cf. ci-après)*,

- Un renouvellement négatif, signe d'une optimisation du parc de logements existant (exemple : un logement existant divisé en 2 nouveaux appartements)

Entre 2014 et 2020, le point d'équilibre a permis d'accueillir une population équivalente à celle occupant 6 logements sur la commune. Ces gains sans construction se cumulent avec les apports démographiques générés par la création de 35 nouveaux logements sur la commune.
La commune a ainsi accueilli 114 nouveaux habitants sur son territoire.

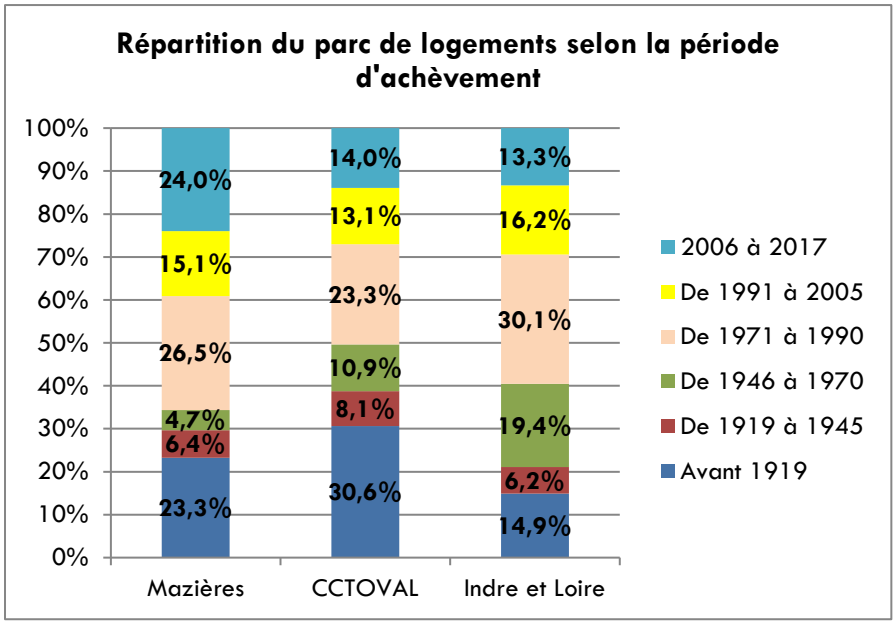


Source : INSEE, 2020

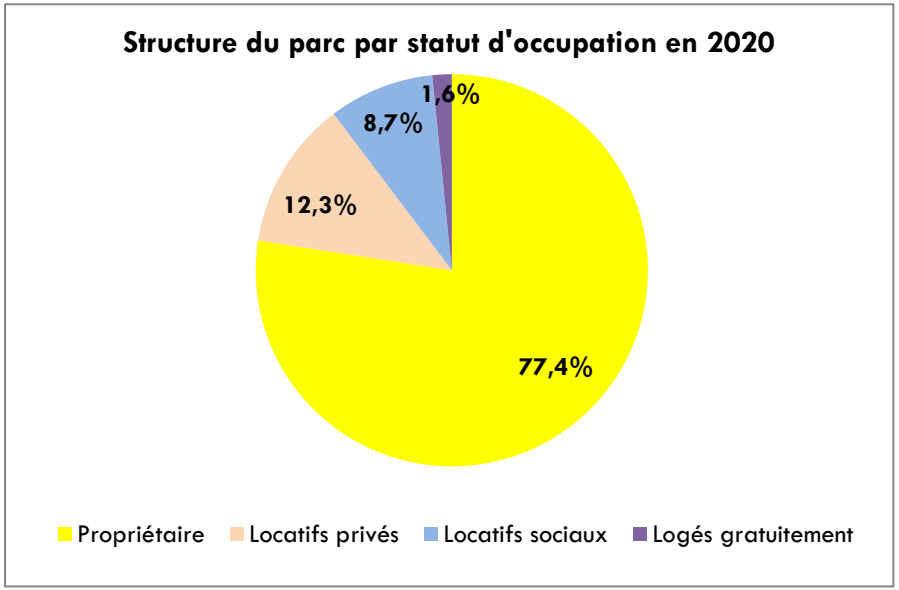
Evolution du parc de logements

Un parc de logements en croissance constante

Mazières de Touraine recense 624 logements en 2020 parmi lesquels 563 résidences principales.
Ce parc croît de manière constante depuis les années 60 et de manière plus rapide que sur la Communauté de communes et le département.
Il est à noter que, durant la dernière période 2014-2020, ce parc a crû de manière moins rapide que la population communale (+6,8% pour le parc de logements ; +8,7% pour la population communale). Ceci confirme l'optimisation du parc de logements évoqué précédemment, qui a influé positivement sur le point d'équilibre.



Source : INSEE, 2020



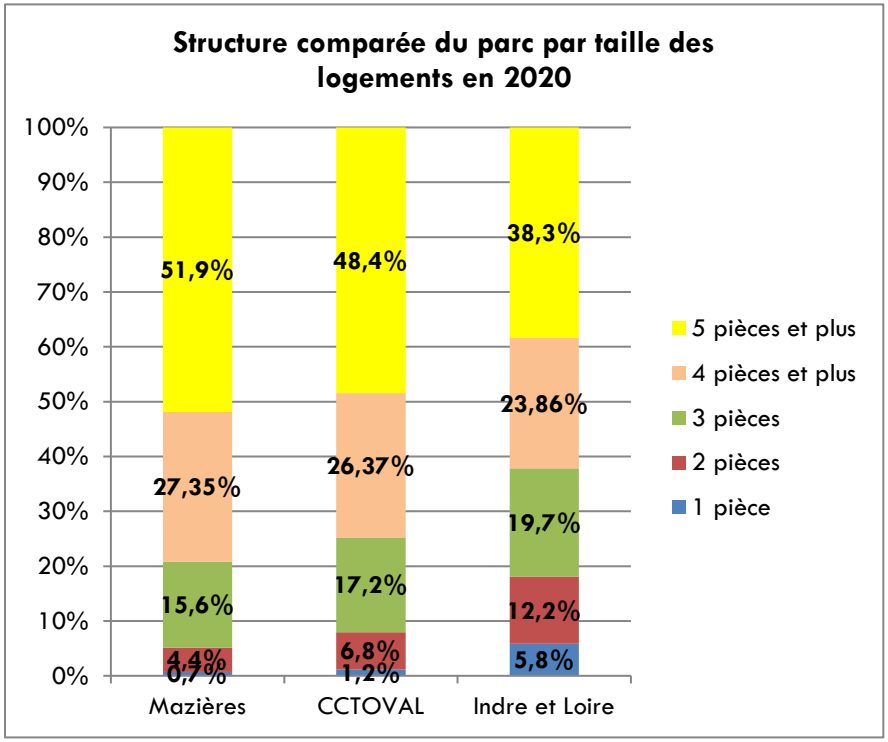
Caractéristiques du parc de logements

☐ Un parc de logements qui a connu un fort renouvellement

En 2020, près des deux tiers des logements existants ont été créés depuis les années 70, dont près d'un quart durant la dernière décennie. Cela montre le caractère récent du développement communal, depuis une cinquantaine d'années, en lien avec la périurbanisation et la rurbanisation observées dans la zone d'influence de Tours.
Environ 35% des logements a ainsi été réalisé avant les premières règlementations thermiques (1974). Ce parc plus ancien peut en conséquence présenter un enjeu d'amélioration énergétique.

☐ Un parc de logements diversifié

Le contexte rural de la commune justifie l'importance de la part des propriétaires dans les modes d'occupation des logements (77,4% des logements en 2020).
Pour autant, le parc locatif est bien représenté (21%) : comparativement à 2014, il diminue en pourcentage (- 1 point) mais augmente en valeur absolue (+4 logements).
Le parc locatif social est notamment bien représenté avec 49 logements en 2020, un chiffre stable par rapport à 2014. Le taux de logements locatifs sociaux reste inférieur à celui de la Communauté de communes (10,1%) et du département (16,3%).
La commune n'est actuellement pas soumise aux dispositions de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Le parc locatif social peut constituer un facteur d'attractivité intéressant pour un territoire puisqu'il est souvent la première étape du parcours résidentiel d'une



Source : INSEE, 2020

population jeune sur les communes. Son intérêt est également lié au fait qu'il génère un renouvellement régulier de population.

☐ Caractéristiques du parc locatif social

Au 1er janvier 2022, la commune recense 52 logements sociaux. Tous sont occupés à l'heure actuelle.
Il s'agit exclusivement de logements individuels, parfois groupés, répartis au sein de différentes opérations urbaines du bourg de Mazières de Touraine.
Il est à noter qu'en lien avec le programme de la Communauté de communes, une opération est menée dans le cœur de bourg (place Gambetta) en vue de la création de 2 logements sociaux, adaptés pour les personnes âgées. Cette offre nouvelle, prenant en compte le vieillissement de la population locale, permet d'apporter une réponse aux besoins d'une population âgée souhaitant s'installer à proximité des services et commerces du territoire.

☐ Des logements de grande taille

En 2020, plus de 79% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. L'analyse de la taille des logements montre un déficit en petits logements susceptibles de répondre à une demande spécifique de la part d'une population jeune ou de personnes âgées.
Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'établit à 4,7 en 2020, un chiffre en hausse durant les 10 dernières années. La taille moyenne des logements a donc tendance à augmenter alors que la taille moyenne des ménages diminue dans le même temps. Ceci peut révéler une sous-occupation latente du parc de logements.

☐ L'accueil et le logement des gens du voyage

La Communauté de communes est compétente en matière d'accueil des gens du voyage. Le territoire intercommunal recense actuellement :

- Une aire d'accueil à Bourgueil : 6 emplacements pour 12 caravanes,
- Une aire d'accueil à Couesmes/Château la Vallière : 6 emplacements pour 12 caravanes

Plan de localisation de l'aire de petit passage des gens du voyage



Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

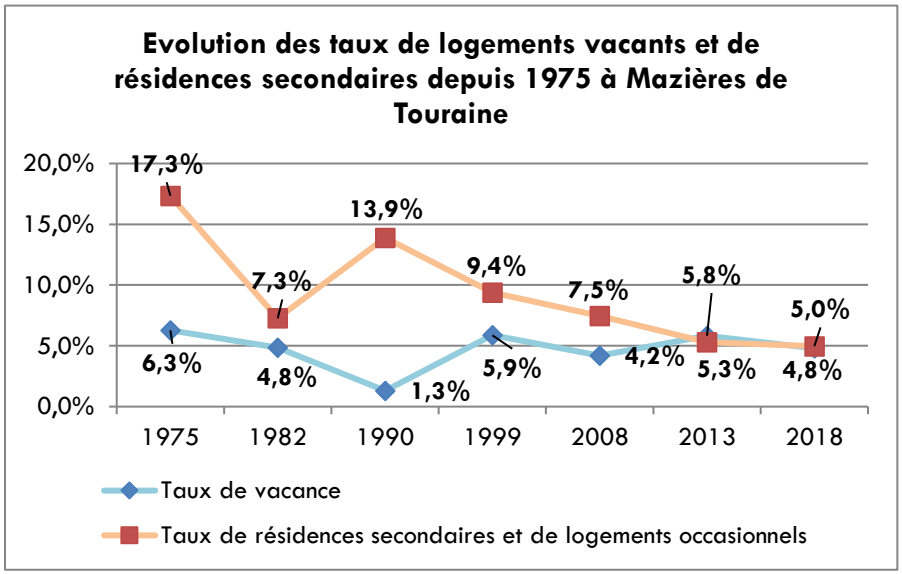
Dans sa version révisée de 2017, le schéma souligne l'obligation de réalisation d'une 3ème aire d'accueil sur le territoire de la Communauté de communes (secteur ligérien). Cette obligation serait remplacée par la réalisation de terrains familiaux sur le secteur Langeais/Cinq-Mars.

Le schéma préconise également :

- La création de terrains familiaux,
- La création d'une aire de petit passage (secteur Cléré/Savigné).

Sur la commune de Mazières

Sur le territoire communal, une aire de petit passage a été aménagée (avec point d'eau, assainissement et électricité) pour permettre l'accueil de 4 à 5 caravanes près du site de l'entreprise Weser et du plan d'eau communal. Sa localisation permet de relier rapidement le cœur de bourg à pied.



Source : INSEE, 2020

Dynamique de la construction

Une vacance dans la « normale »

Le taux « normal » de vacance est situé entre 5 et 7% et correspond à une rotation normale du parc de logements (achats/ventes) appelée « taux de vacance frictionnelle ou conjoncturelle ». En dessous de ce seuil, l'offre ne parvient pas à répondre à la demande et le taux de vacance montre alors une pression foncière accrue sur le territoire. Au-dessus de 7%, le taux de vacance peut traduire un marché foncier détendu, une faible attractivité du territoire et un problème structurel du parc de logements (inadaptation du parc de logements aux normes de confort actuelles).

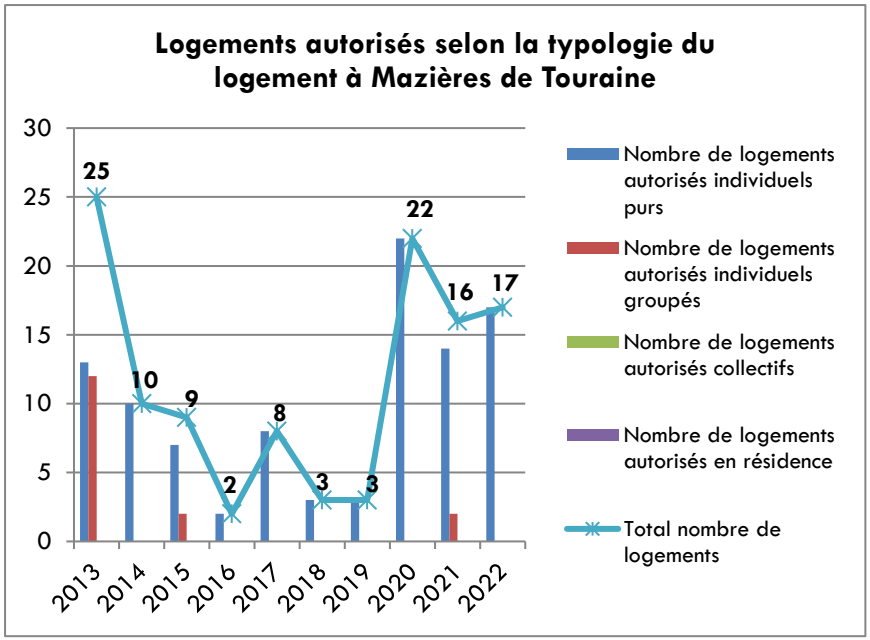
NB : le taux de vacance s'établit à 10% sur la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et à 8,6% pour le département d'Indre et Loire.

Sur Mazières de Touraine, le taux de vacance est actuellement de 4,8% (30 logements vacants en 2020) et correspond à un parc vacant légèrement sous la « normale ». Il s'explique par un parc de logements relativement récent dont la reprise est plus aisée que pour le parc ancien, qui peut nécessiter des travaux de rénovation importants.

Les données LOVAC apportent un éclairage intéressant concernant la situation de la vacance dans le parc de logements privé. Au 1er janvier 2020, 27 logements du parc résidentiel privé étaient identifiés comme vacants parmi lesquels 14 logements vacants depuis plus de 2 ans représentant 2,2% du parc global de logements.

Une analyse plus approfondie permet d'apporter quelques précisions concernant ce parc vacant de longue durée :

- ils correspondent pour l'essentiel à des logements localisés en campagne,
- une large partie de ces logements nécessite d'importants travaux de mises aux normes et de rénovation.



Source : sit@del

☐ Un marché de la construction soulignant une attractivité renforcée du territoire communal

Jusqu'à une période récente, la construction sur le territoire communal était directement liée à la réalisation d'opérations groupées sur le territoire. Ainsi, le lancement de l'opération de la Gaudrière (26 logements) en 2013 s'accompagne d'une accélération du rythme de construction en 2013 puis retrouve un rythme moyen jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation du lotissement des jardins de la Tremblaie (22 logements) en 2020, marqué par un fort accroissement du nombre de permis de construire délivrés.

Toutefois, il est à noter :

- que le lotissement des jardins de la Tremblaie a été entièrement commercialisé en moins d'un an,
- que, depuis la fin de cette commercialisation, le rythme de construction se maintient à un rythme élevé, supérieur à 15 logements par an. Ceci est notamment lié à un phénomène important de divisions parcellaires observées au sein des espaces inscrits comme constructibles dans le PLU en vigueur (bourg de Mazières de Touraine et village de la Brosserie).

Ceci confirme la forte attractivité du territoire communal depuis plusieurs années.

Durant les 10 dernières années, 115 logements ont été réalisés soit un rythme moyen de construction de 11 à 12 logements/an.

Les prescriptions du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière de logements

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) constitue le document prescriptif du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine avec lequel le PLU doit être compatible.

Ce document définit différentes orientations, qui ont un impact direct sur la politique de l'habitat définie à l'échelle de la commune durant les années à venir.

☐ Un objectif de production de 250 logements nouveaux par an sur le Pays entre 2020 et 2040

Cet objectif de production est réparti conformément à une armature territoriale structurée autour de 4 grandes unités territoriales que le SCOT vise à conforter en définissant des objectifs de production différenciés.

Pour le secteur de l'axe ligérien (secteur articulé autour des polarités de Langeais/Cinq-Mars et de Bourgueil) auquel appartient la commune de Mazières de Touraine, l'objectif est de 88 à 100 logements par an soit 35 à 40% de l'offre nouvelle en logements à réaliser d'ici 2040.

Le SCOT n'effectue pas de répartition de l'offre à créer à l'échelon de chaque commune, laissant aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) le soin de réaliser cette répartition *(cf. ci-après)*.

☐ Des objectifs en matière de diversité des logements

Les orientations du SCOT portent sur :

- Diversification de l'habitat (habitat individuel classique, maison de ville ou de bourg, petits collectifs) à mettre en place prioritairement dans les secteurs qui ont un potentiel de développement et qui présente les équipements, services, commerces et infrastructures de transports en commun.
- Sortir de la logique de l'individuel pur et du T4 et plus.
- Diversification à mettre en place dans les choix d'aménagement et d'organisation des zones d'urbanisation future sauf justification particulière
- Organisation de la mixité sociale et générationnelle (prise en compte des besoins des populations spécifiques : personnes handicapées ou dépendantes, jeunes, personnes âgées, gens du voyage).

☐ Développer la sobriété foncière dans l'habitat

La réalisation de cet objectif passe par la prise en compte de plusieurs éléments :

- **L'exploitation du potentiel de renouvellement urbain pour conforter les centres-bourgs**

Le SCOT demande la réalisation d'une identification des possibilités d'urbanisation dans les « dents creuses et délaissés/friches pour les mobiliser en priorité. Ceci doit permettre de produire 25 à 30% de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'orientation porte également sur le reprise du parc de logements vacants.

Cet inventaire doit permettre d'appuyer le renouvellement prioritaire de l'habitat dans les espaces urbanisés et notamment dans les sites situés à proximité des pôles d'équipements.

- **La production de logements plus économes en foncier**

Le SCOT prévoit de tendre vers une densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle du SCOT en cherchant à dépasser cette densité suivant le contexte urbain. D'une manière générale, il s'agit de poursuivre la trajectoire visant à abaisser la taille moyenne des parcelles.

Extrait PLH CCOTVAL 2020-2022

Communes ex CCTNO	Reprise soutenue de la production de logements			
	Total objectif triennal 20-22)	dont logements neufs	dont dans l'existant	dont LLS
Avrillé-les-Ponceaux	9	8	1	
Cinq-Mars-la-Pile	**67**	**62**	**5**	
CN Langeais	**86**	**78**	**8**	
Mazières-de-Touraine	32	30	2	
CN Coteaux de Loire	27	24	3	
Secteur Sud	**220**	**202**	**18**	**52**
Ambillou	27	25	2	
Channay-sur-Lathan	8	7	1	
Cléré-les-Pins	20	18	2	
Courcelles-de-Touraine	6	6	0	
Hommes	14	13	1	
Rillé	2	2	0	
Savigné-sur-Lathan	24	22	2	
Secteur Centre	**101**	**93**	**8**	**5**
Braye-sur-Maulne	2	2	0	
Brèches	0	0	0	
Château-la-Vallière	**32**	**29**	**3**	
Couesmes	5	5	0	
Lublé	3	3	0	
Marcilly-sur-Maulne	1	1	0	
Saint-Laurent-de-Lin	8	7	1	
Souvigné	14	13	1	
Villiers-au-Bouin	9	8	1	
Secteur Nord	**74**	**68**	**6**	**10**
CCTNO	**395**	**363**	**32**	**67**
CCTOVAL	**481**	**424**	**57**	**77**

Les prescriptions du PLH de la CCTOVAL en matière de logements

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCTOVAL adopté en octobre 2021 effectue une répartition communale des objectifs de logements à créer entre les différentes communes du territoire en définissant, pour Mazières de Touraine, un objectif de création de 32 logements sur la période 2020-2022 dont 30 logements neufs (soit 10 logements par an).

Cet objectif s'appuie sur un scénario de production soutenue de logements sur le territoire et notamment sur le secteur du Langeaisien amené à accueillir près de 50% de la production de logements (220 logements sur 481 à produire à l'échelle de la CCTOVAL) sur la période au regard de sa forte attractivité.

Par ailleurs, sur ce même secteur, le PLH fixe un objectif de création de 52 logements locatifs sociaux sur la période (soit 24% des logements à réaliser) sans répartition à l'échelle communale.

NB : le PLH de la CCTOVAL s'étendant sur la période triennale 2020-2022 est désormais caduc.

Synthèse de l'analyse des dynamiques et caractéristiques du logement

Ce qu'il faut retenir

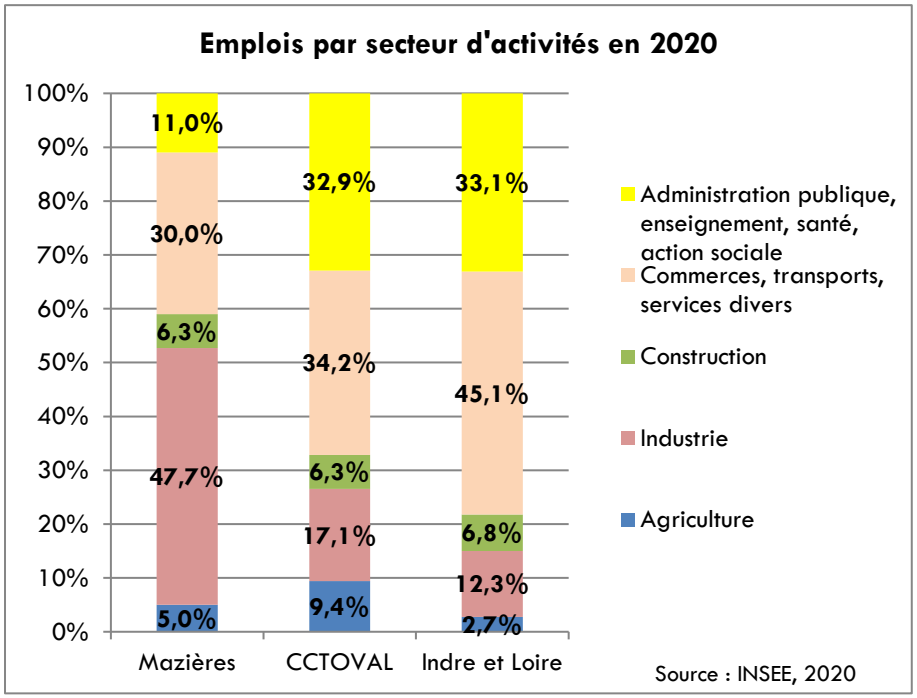
- **Un parc de 624 logements** composé pour une très large majorité de résidences principales (90,2%)
- **Des besoins nuls en logements pour compenser les effets de la mutation du parc et des ménages** entre 2014 et 2020
- **Un parc qui a connu un développement très important depuis les années 70** en lien avec la périurbanisation de l'agglomération tourangelle et l'accroissement parallèle de l'attractivité du territoire
- **Environ 35% de logements potentiellement « énergivores »** en raison de leur création avant les 1ères règlementations thermiques durant les années 70
- **Un parc de logements bien diversifié avec notamment une bonne représentation du parc locatif social** (8,7%) et cohérent avec les caractéristiques du territoire
- **Un déficit en petits logements**
- **Une dynamique forte du marché du logements** comme en témoigne le taux de vacance « normal » (4,8%) et la production annuelle de logements (11 à 12 logements par an) sur le territoire, qui témoignent de l'attractivité du territoire.
- **Une prise en compte des besoins liés à l'habitat des gens du voyage par la création d'une aire de petit passage près du plan d'eau communal.**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'évaluation des besoins en logements « non démographiques » sur la commune durant les années à venir**
- **Le maintien de la diversité du parc de logements pour maintenir l'attractivité du territoire auprès d'un large public et maintenir les gains de population nécessaires à la pérennité des équipements publics sur le territoire**
- **La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée à l'habitat, en cohérence avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine**

Nombre d'emplois sur la commune	306
Population active occupée communale	680
Taux de concentration d'emploi*	45%
Actifs travaillant et résidant	92
Actifs entrant	214
Actifs sortant	588
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	69,9%

Source : INSEE, 2020



Caractéristiques du bassin d'emploi

La commune de Mazières de Touraine recense 306 emplois en 2020 (-31 emplois par rapport à 2009).

Elle présente un profil économique mixte :

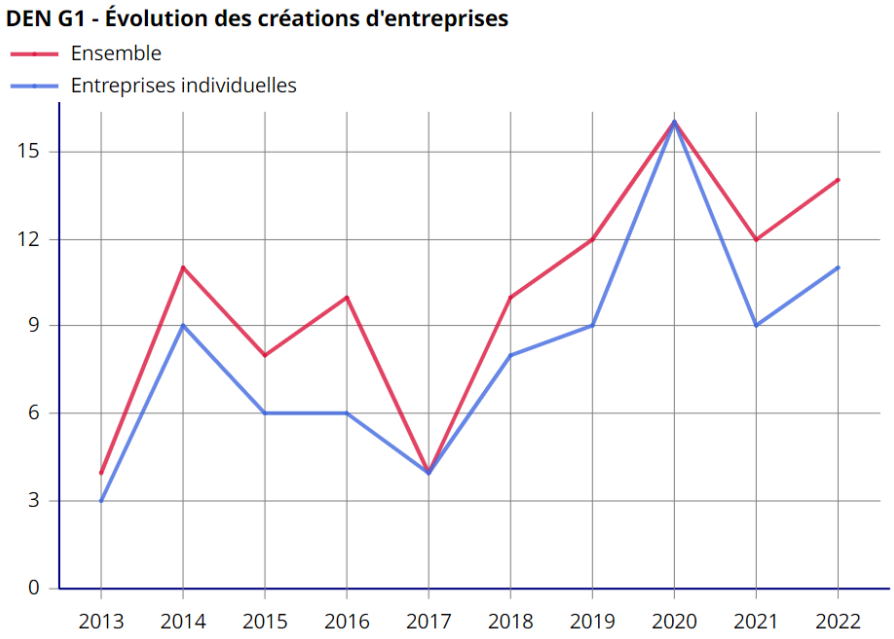
- Un profil résidentiel au regard de l'importante proportion de résidents travaillant hors du territoire (agglomération tourangelle, Langeais, Cinq-Mars) et d'un taux de concentration d'emploi faible (moins de 50%), ce qui signifie que la commune est théoriquement susceptible de fournir moins d'un emploi pour 2 actifs occupés résidant sur le territoire.
- Un profil de pôle d'emploi local considérant le bassin d'emploi relativement important pour une commune rurale, emplois en majorité occupés par des personnes résidant à l'extérieur du territoire.

Ce profil mixte a des incidences sur les déplacements domicile-travail *(cf. ci-après)*.

A l'échelle nationale, départementale et intercommunale, on assiste à un accroissement important des emplois tertiaires (phénomène de tertiarisation de l'emploi) au détriment des emplois industriels et agricoles.
Sur la commune, le bassin d'emploi présente un profil plus singulier avec :

- Une large prédominance des emplois industriels. Ceci est directement lié à l'implantation de l'entreprise Weser sur le territoire (pierre reconstituée et béton décoratif)
- Un secteur agricole ayant un poids faible dans l'économie en raison de l'importante couverture boisée du territoire,

- Une activité tertiaire faible au regard du caractère rural de la commune. Les emplois tertiaires sont plus fortement localisés dans les polarités concentrant services publics et bureaux.



Dynamique de l'emploi

La commune a observé une contraction de l'emploi sur son territoire avec une perte d'une trentaine d'emplois durant les 10 dernières années notamment dans le domaine industriel.
Toutefois, le bassin d'emploi communal semble résister :

- le taux de chômage reste inférieur aux moyennes intercommunale et départementale,
- le nombre de création d'entreprises évolue mais reste intéressant. Pour 2022, 14 créations d'entreprises dont 11 sont des entreprises individuelles.

Potentiel de développement de l'emploi

La commune de Mazières de Touraine ne dispose pas à proprement parler d'une zone dédiée à l'accueil des activités économiques.
Ceci n'a pas contribué à entraver le développement économique du territoire puisque, parmi les 20 entreprises de la commune, près des 3/4 ont été créées durant les 10 dernières années, principalement sous la forme de micro-entreprises.
Le potentiel de développement économique et du bassin d'emploi doit également s'apprécier dans un cadre plus large que celui du territoire communal notamment en considération de l'existence de la zone d'activités Actiloire sur le territoire de la commune voisine de Cinq Mars la Pile et à moins de 3km du bourg de Mazières de Touraine.

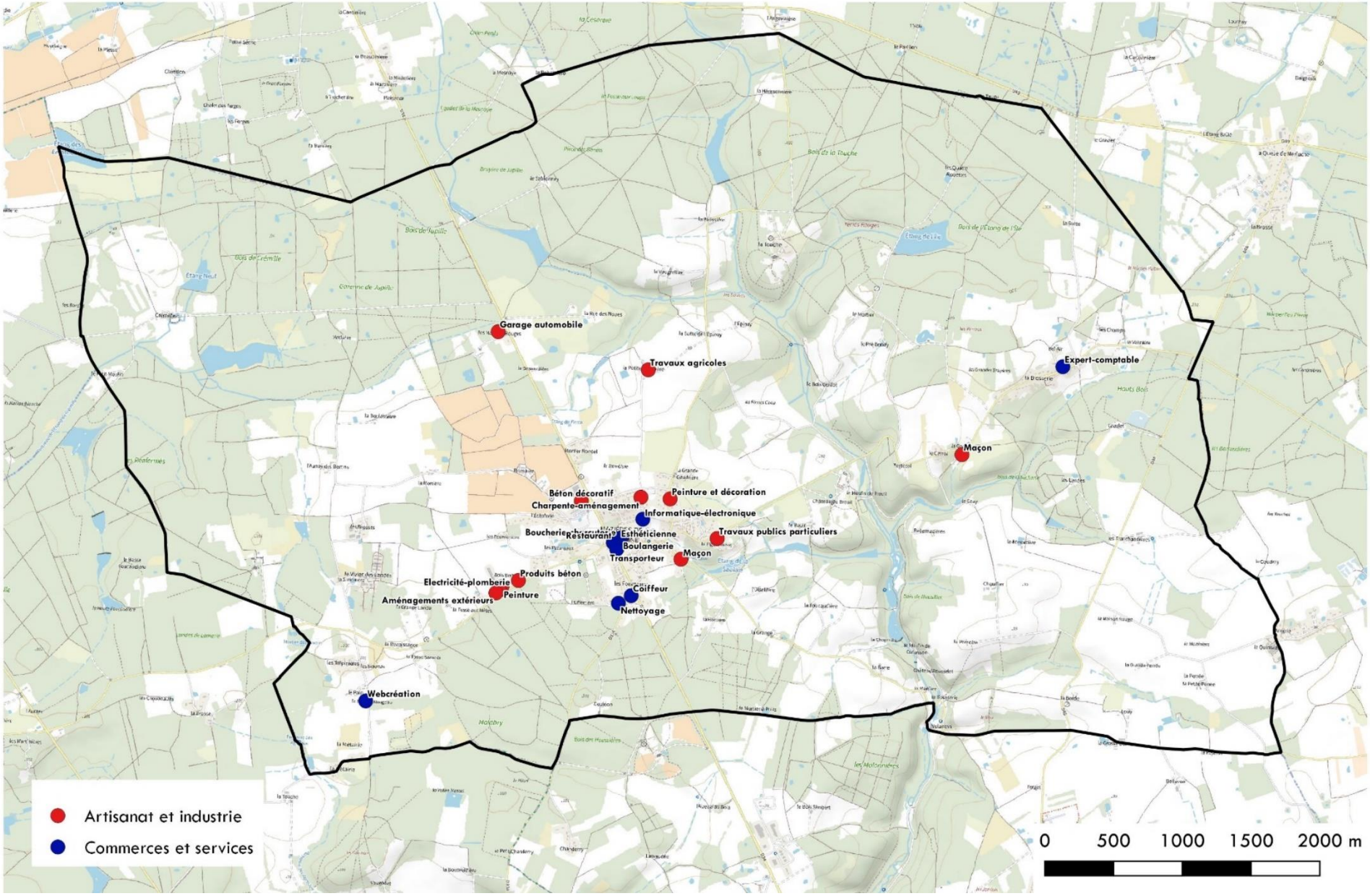
Cette zone d'activités intercommunale structurante est amenée à se développer dans les années à venir et pourra de ce fait directement influer sur l'attractivité du territoire de Mazières de Touraine.

Les activités économiques du territoire

Hors activités agricoles et forestières, la cartographie présentée en page suivante localise les activités économiques artisanales, commerciales et de services du territoire communal.
Cette cartographie apporte des éclairages intéressants :

- les activités commerciales et de services de proximité sont concentrées au sein du périmètre restreint du cœur de bourg (boulangerie, boucherie, restaurant, coiffure) La population communale reste toutefois dépendante de l'offre commerciale des communes voisines et notamment Cinq-Mars-la-Pile et Langeais.
- les métiers de l'artisanat sont bien représentés sur la commune. Principalement concentrées dans le bourg, ces activités sont souvent liées à une habitation existantes.
- Il convient de noter que certaines activités artisanales sont dispersées en campagne. Il s'agit souvent du siège de l'activité sans pour autant que des bâtiments d'activités soient présents sur place.
- En bordure de la route de l'Aurore (prolongement de la rue du Stade), un certain nombre de bâtiments anciennement à usage agricole a été transformés en bâtiments d'activités artisanales. Il convient de noter que ces installations se sont faites sans changement de destination préalable. Les bâtiments d'activité sont donc illégaux au regard des règlementations d'urbanisme antérieures et actuelles.

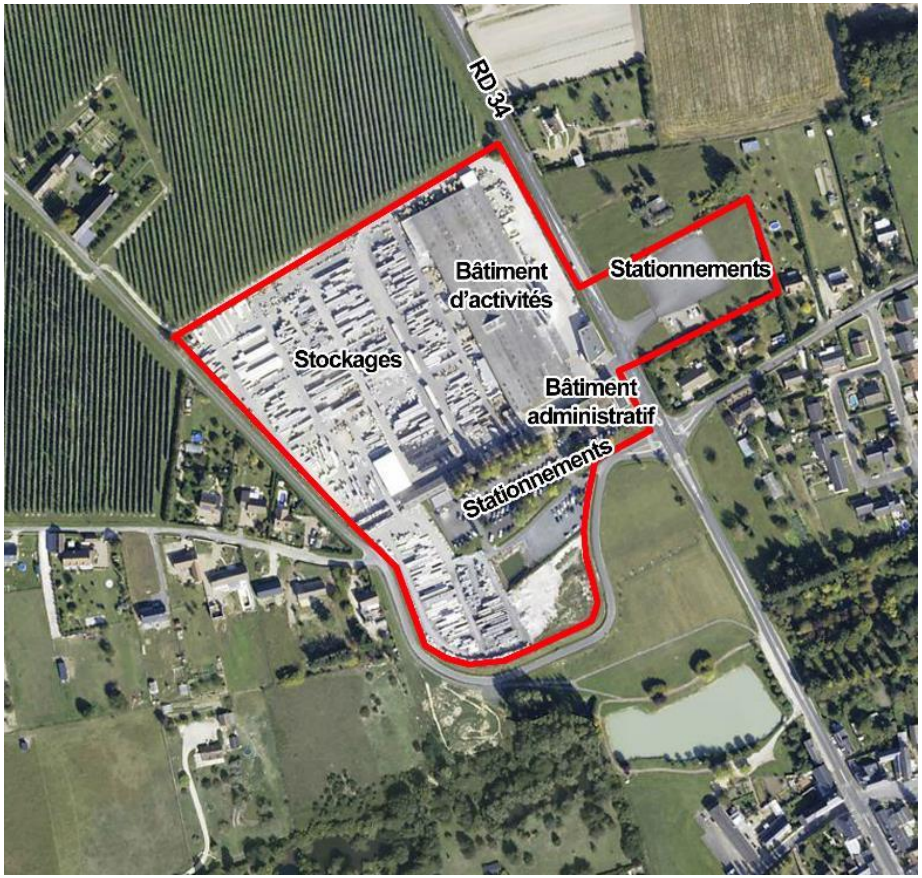
Activités présentes sur le territoire communal



- L'entreprise Weser représente sans nul doute l'activité principale de la commune. Employant plus de 200 personnes, cette entreprise spécialisée dans le béton décoratif occupe un site dominant l'étang de loisirs, au nord du bourg, profitant d'un accès direct sur la RD n°34.
  Le site est réparti de part et d'autre de la voie :
  - la portion à l'ouest de la RD 34 accueille les bâtiments d'activité et administratifs, les stockages de produits ainsi que des stationnements,
  - la portion à l'est de la voie accueille uniquement des stationnements pour les salariés et pour les poids-lourds.

Depuis plusieurs années, l'entreprise souhaite pouvoir s'étendre pour pouvoir répondre à ses besoins de développement. A cet effet, une zone d'extension (zone 2AUc) a été inscrite au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune, au nord du site existant. La présence de vergers (désormais en partie supprimés) a toutefois empêché cette extension jusqu'à présent, en l'absence d'accord financier quant à l'acquisition des parcelles concernées.

Site de l'entreprise Weser à Mazières de Touraine



Les prescriptions du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière d'activités

☐ Pour l'accueil des activités

Le SCOT construit sa stratégie de développement économique autour d'une volonté de gérer efficacement le foncier économique.

Il prévoit pour cela :

- de réduire le foncier économique dédié et de rendre ainsi 136 ha au socle agro-naturel. Pour cela, il est demandé à chaque commune de réinterroger ses besoins et de justifier le maintien de ses perspectives de développement économique
- de privilégier le renouvellement urbain au sein des sites existants,
- de conserver une souplesse dans la gestion de l'enveloppe foncière en permettant une redistribution des surfaces disponibles d'une commune à une autre tout en maintenant un objectif d'enveloppe constant (200 ha maximum de consommation foncière) et en autorisant au besoin une évolution des périmètres constructibles pour répondre aux besoins d'extension d'une entreprise existante.

Il souhaite également la mise en place d'une gamme de sites hiérarchisés afin d'orienter au mieux l'accueil d'activités économiques (site à fort rayonnement, site à rayonnement intermédiaire, site d'intérêt local). Il convient de noter que le SCOT n'identifie aucune de ces 3 typologies d'activités sur le territoire de Mazières de Touraine. Toutefois, le territoire communal est proche de la zone à fort rayonnement Actiloire présente au nord du territoire de Cinq-Mars la Pile.

Le SCOT souhaite enfin favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes notamment celui des bourgs.

☐ En matière commerciale

En matière commerciale, le SCOT met prioritairement l'accent sur le maintien d'une offre commerciale et de services de proximité. Ainsi, pour les implantations

commerciales inférieures à 300m², le développement doit prioritairement s'envisager dans les centre-bourgs et les quartiers.
Pour préserver son commerce, les communes peuvent par ailleurs avoir recours à différents moyens :

- Qualité de l'espace public,
- Accessibilité tout mode,
- Mise en place de mesures de protection du commerce de proximité.

Aucune surface à vocation commerciale spécifique n'est identifiée sur le territoire de Mazières de Touraine, ces surfaces étant réservées au développement des commerces de plus de 300 m² dans les polarités du Pays Loire Nature.

Activités agricoles

Source : Recensement agricole 2020, RPG 2022

- **Typologie et caractéristiques de l'agriculture de Mazières de Touraine**

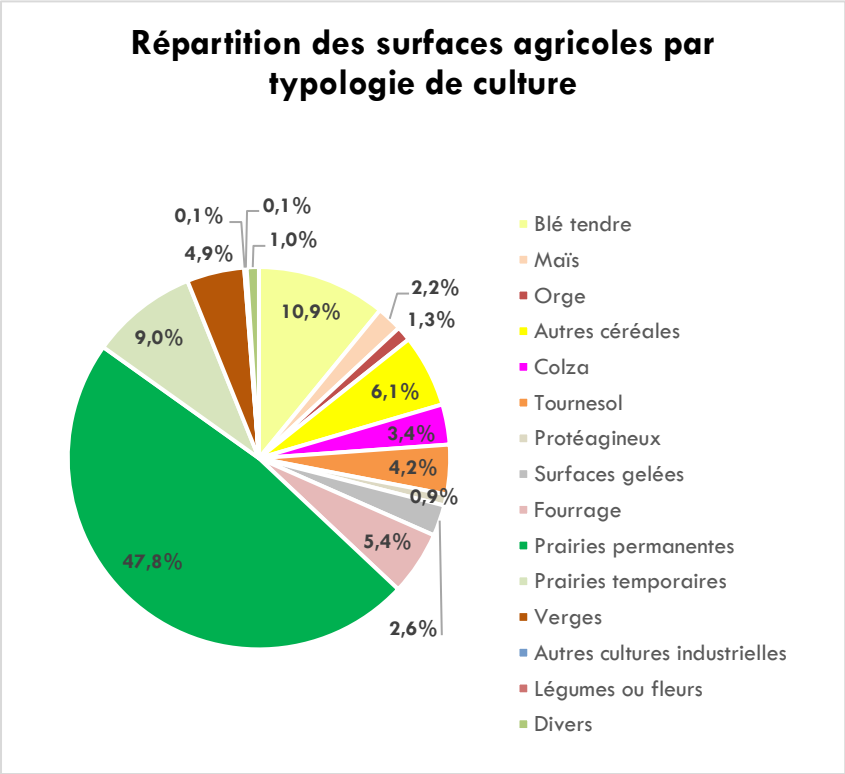
La commune de Mazières de Touraine est une commune occupée à 59% par des espaces boisés et forestiers. L'activité agricole se limite donc aux clairières dont la superficie et la nature du sol détermine les pratiques agricoles.

- *Nombre d'exploitations*

  La commune s'étend sur une superficie totale de 3418 hectares et une surface agricole évaluée à 885 hectares en 2022.
  A ce jour, 10 exploitations agricoles détiennent leurs sièges d'exploitations principales sur la commune.
  Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations à Mazières de Touraine a diminué avec 8 exploitations agricoles de moins sur le territoire communal. Cette diminution correspond à la cessation d'activité de certaines exploitations.

- *L'espace agricole*

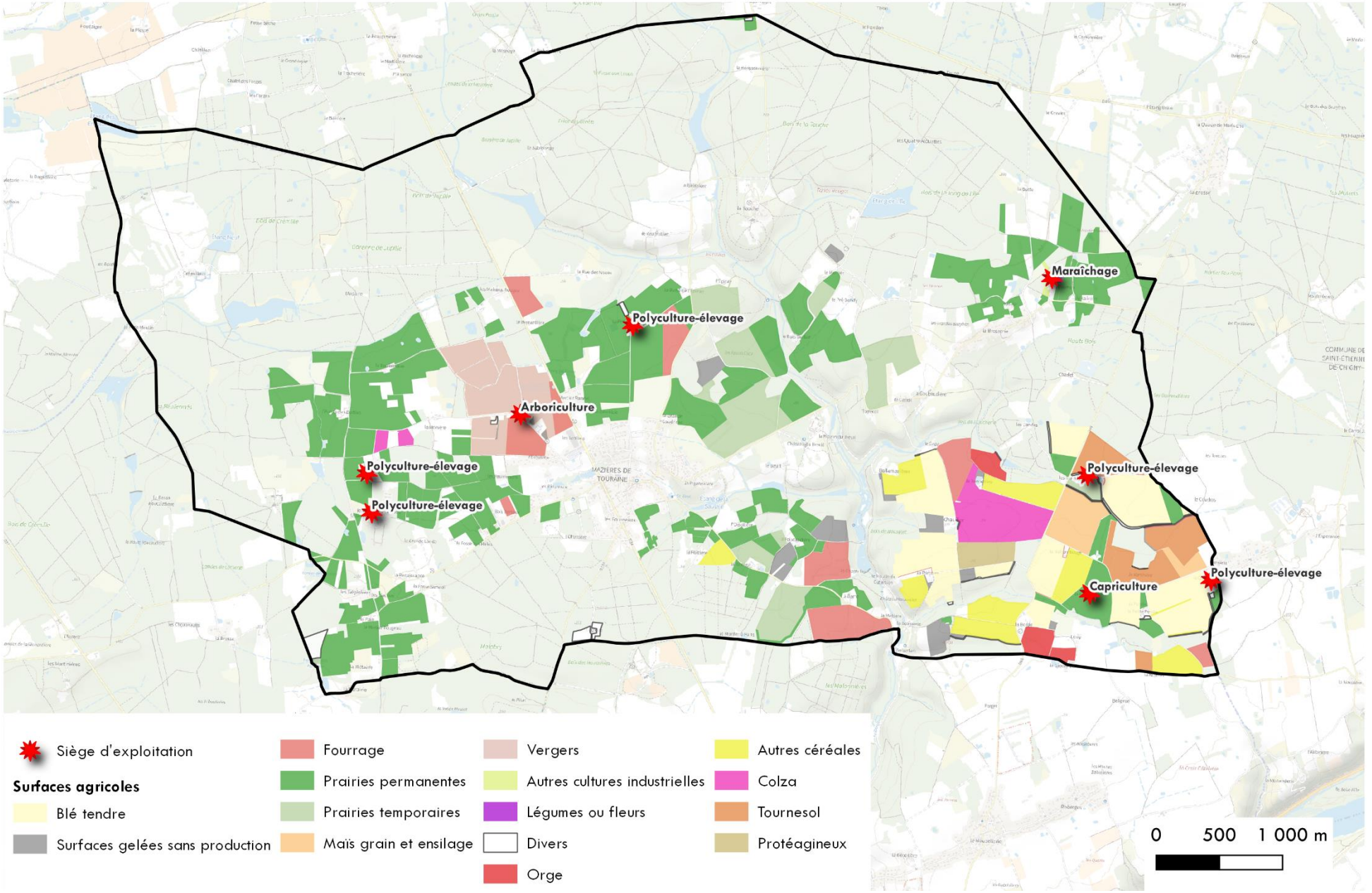
La surface agricole utile (SAU) de la commune s'élève à 1174 hectares. Cette surface correspond aux surfaces valorisées par les 10 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune, ces surfaces pouvant être localisées sur le territoire d'autres communes.
La SAU moyenne par exploitation s'élève ainsi à 117 hectares.
A titre de comparaison, à l'échelle du département d'Indre-et-Loire, la SAU moyenne par exploitation s'élève à 91 hectares et 115 ha à l'échelle de la région. Cette moyenne cache toutefois de fortes disparités avec des exploitations présentant une surface agricole utile de plus de 200 ha et d'autres, tournées vers des pratiques plus spécialisées, une surface de quelques hectares.



Source : RPG 2022

En matière d'occupation du sol, la commune de Mazières de Touraine présente une variété intéressante et distincte suivant chaque clairière. Ainsi, si les clairières situées à l'ouest et au centre de la commune sont principalement tournées vers les prairies (en lien avec la présence d'activités d'élevage) et les vergers, la vaste clairière s'ouvrant à l'est du territoire communal est tournée vers les grandes culture, avec une grande variété de cultures.
Les prairies (permanentes ou temporaires) représentent près de 57% des surfaces agricoles du territoire.

Exploitations et surfaces agricoles sur Mazières de Touraine



- *Les productions agricoles*

  Les exploitations de Mazières de Touraine sont majoritairement orientées vers la polyculture-élevage, mêlant élevage (notamment bovin et caprin) et grandes cultures.

  Le territoire accueille toutefois deux activités agricoles plus spécialisées :

  - des vergers (pommes) présents au nord-ouest du bourg de Mazières de Touraine
  - une entreprise de maraîchage sur une petite exploitation à l'est de la commune.

- *Les appellations d'origine contrôlée (AOC) et les indications géographiques protégées (IGP)*

  Il convient de noter que l'ensemble du territoire de la commune de Mazières de Touraine est situé dans :

  - 1 « appellation d'origine contrôlée » (fromage de chèvre Sainte-Maure de Touraine),
  - 23 « indications géographiques protégées » (bœuf de Maine, rillettes de Tours, volailles du Maine, Val de Loire Allier gris, Val de Loire Allier primeur ou nouveau gris, Val de Loire Allier rouge, etc.)

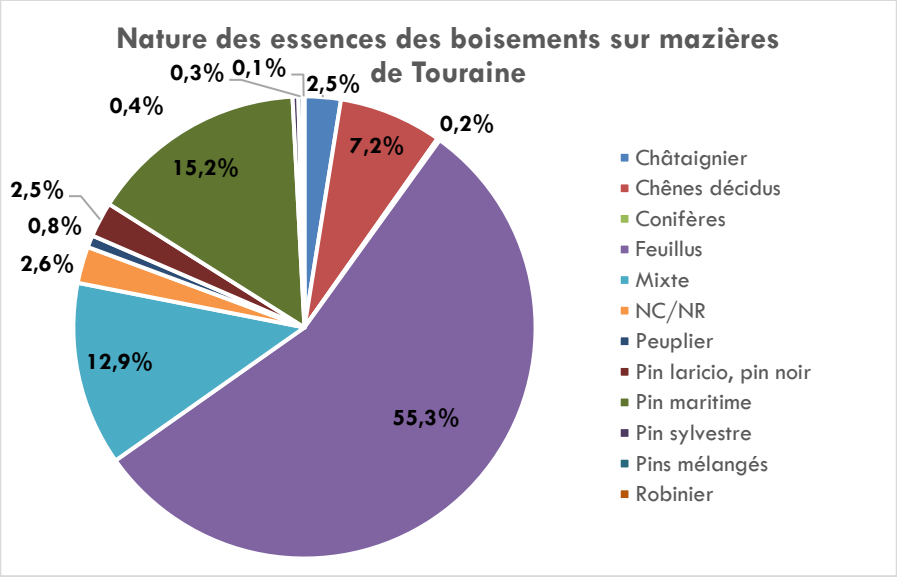
- **Enjeux pour l'activité agricole**

Les exploitations agricoles de Mazières de Touraine voient leur place diminuer progressivement dans l'économie communale même si elles conservent un impact majeur sur le territoire puisque l'activité agricole occupe toujours une large partie des clairières.

Les exploitations agricoles présentent l'avantage d'être relativement bien isolées de l'habitat non agricole susceptible de faire peser des contraintes sur leur développement.

Aucune exploitation agricole n'est présente en périphérie immédiate des espaces urbanisés du bourg. Ces espaces urbanisés sont toutefois situés en continuité de surfaces à vocation agricole notamment des prairies mais également des vergers.

Le principal enjeu pour l'activité agricole porte donc sur le maintien des surfaces à vocation agricole de la commune et la capacité des exploitations agricoles existantes à répondre à leurs besoins de développement.



Source : IGN, BD Forêt V2

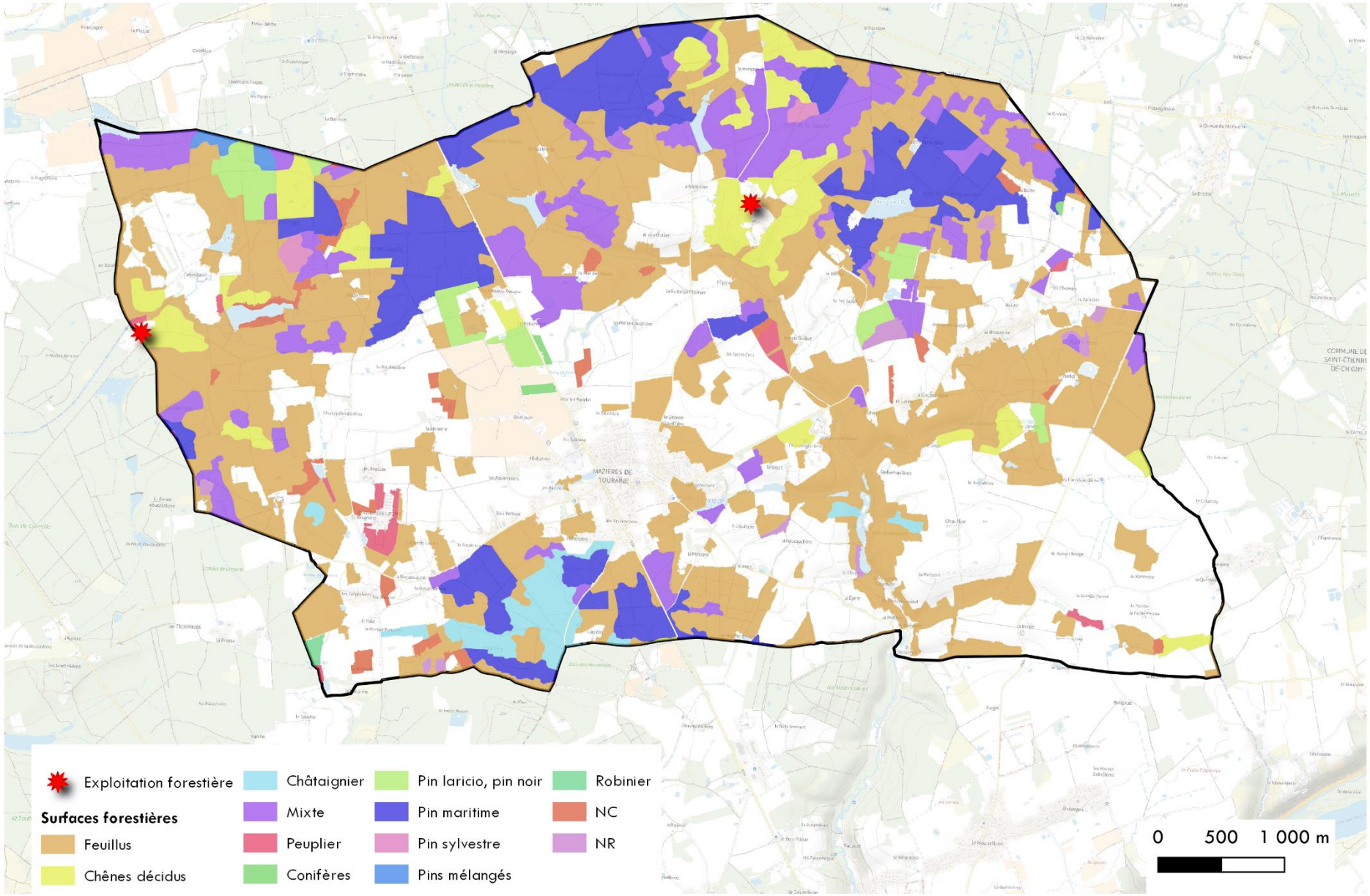
Activités forestières

Les bois et forêts couvrent 2013,4 ha sur la commune de Mazières de Touraine soit 59% du territoire communal. L'essentiel de ces surfaces boisés est constitué de feuillus même s'il convient de constater que les surfaces plantées en conifères gagnent progressivement du terrain au fil des années.
Une large partie de ces boisements fait l'objet d'une gestion dans le cadre de documents de gestion durables (plans simple de gestion notamment).

Deux exploitations forestières ont aujourd'hui leur siège sur le territoire de la commune. L'exploitation du bois est donc assurée par des entreprises localisées au sein du territoire mais également de plus grands groupes forestiers situés hors du territoire communal.

Les surfaces boisées sont exposées sur la cartographie en page suivante.

Nature des surfaces forestières sur Mazières de Touraine



Capacités et potentiels touristiques

☐ Capacités d'accueil touristique du territoire

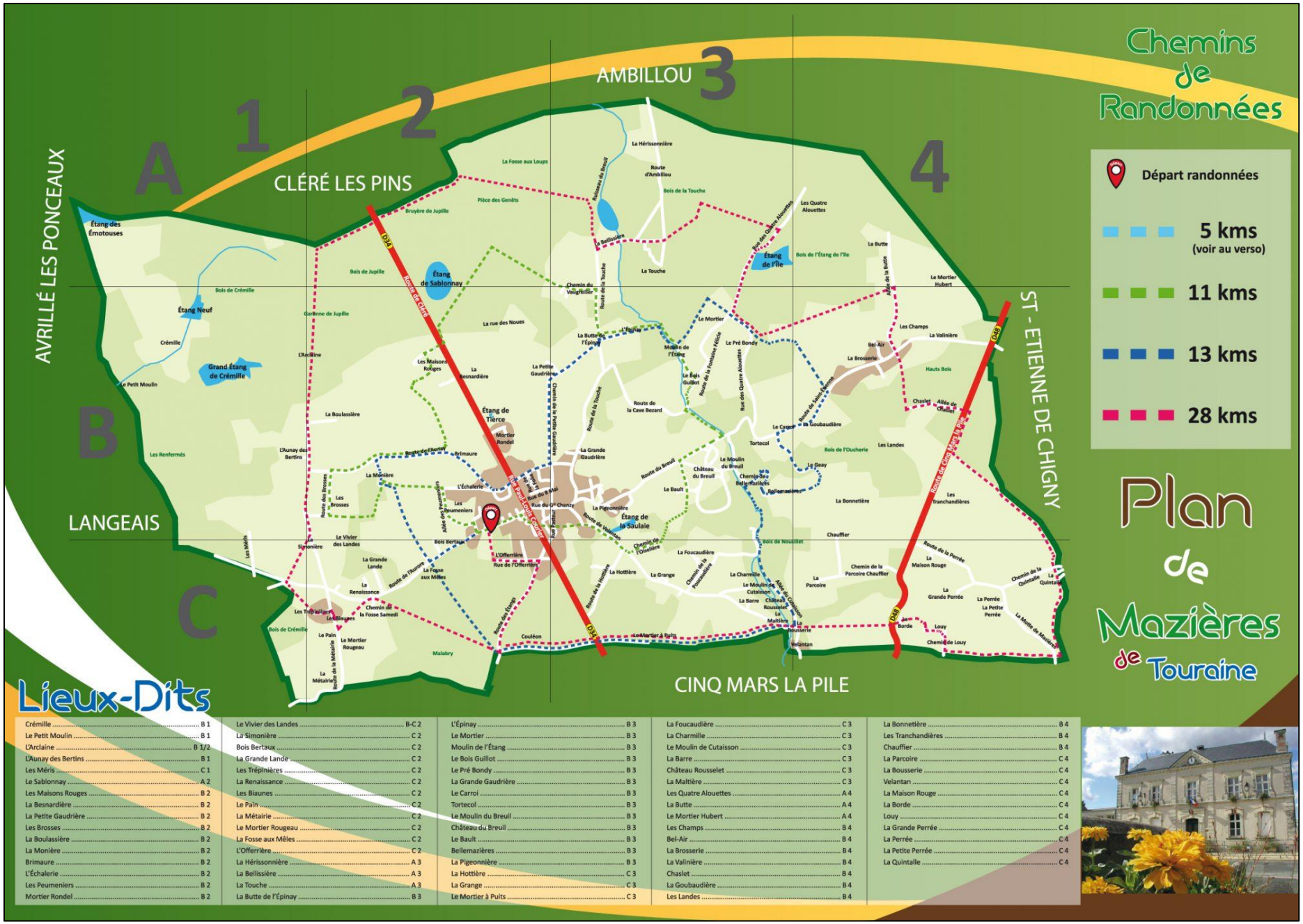
Sur le territoire de Mazières de Touraine, l'offre en hébergements touristiques s'organise exclusivement sous la forme de locations de meublés de tourisme de type gîtes ou des chambres d'hôtes.
L'offre existante comprend une dizaine de gîtes/chambres d'hôtes/locations saisonnières avec une capacité d'accueil de plus de 40 couchages.
Ces hébergements touristiques ont été créés dans le cadre d'une valorisation du patrimoine bâti de la commune (château du Breuil, etc.) mais également dans le cadre d'habitats plus originaux (cabane, etc.).
Il est à noter que la commune dispose d'une aire de stationnement pour camping-car, près de l'étang communal, au niveau de la salle de boule de fort.

☐ Une offre de restauration adaptée aux besoins

L'offre de restauration sur la commune s'appuie sur 1 seul établissement localisé au sein du cœur de bourg de Mazières de Touraine.
Ouvert en journée (et le soir le week-end), il offre principalement une restauration de type « ouvrier » en journée mais également des menus plus élaborés adaptés à la population touristique de passage.

☐ Potentialités touristiques du territoire

Comme en témoigne le développement de l'offre d'hébergements touristiques, la commune profite de son positionnement géographique entre patrimoine du Val de Loire et grands espaces naturels et forestiers.
Ceci a conduit la commune à envisager la restructuration de l'offre de cheminements touristiques sur le territoire afin d'assurer notamment leur connexion avec les réseaux présents sur le communes proches *(cf. carte des itinéraires touristiques en page suivante)*.


Chemins de Randonnées
Départ randonnées
5 kms
(voir au verso)
11 kms
13 kms
28 kms
Plan de Mazières de Touraine
AMBILLOU
CLÉRÉ LES PINS
AVRILLÉ LES PONCEAUX
ST - ETIENNE DE CHIGNY
LANGEAIS
CINQ MARS LA PILE
A
B
C
1
2
3
4
Lieux-Dits
Crémille ..... B 1
Le Petit Moulin ..... B 1
L'Arclaine ..... B 1/2
L'Aunay des Bertins ..... B 1
Les Méris ..... C 1
Le Sablonnay ..... A 2
Les Maisons Rouges ..... B 2
La Besnardière ..... B 2
La Petite Gaudrière ..... B 2
Les Brosses ..... B 2
La Boulassière ..... B 2
La Monière ..... B 2
Brimaure ..... B 2
L'Échalerie ..... B 2
Les Peumeniers ..... B 2
Mortier Rondel ..... B 2
Le Vivier des Landes ..... B-C 2
La Simonière ..... C 2
Bois Bertaux ..... C 2
La Grande Lande ..... C 2
Les Trépinières ..... C 2
La Renaissance ..... C 2
Les Biaunes ..... C 2
Le Pain ..... C 2
La Métairie ..... C 2
Le Mortier Rougeau ..... C 2
La Fosse aux Mêles ..... C 2
L'Offerrière ..... C 2
La Hérissonnière ..... A 3
La Bellissière ..... A 3
La Touche ..... A 3
La Butte de l'Épinay ..... B 3
L'Épinay ..... B 3
Le Mortier ..... B 3
Moulin de l'Étang ..... B 3
Le Bois Guillot ..... B 3
Le Pré Bondy ..... B 3
La Grande Gaudrière ..... B 3
Le Carroi ..... B 3
Tortecol ..... B 3
Le Moulin du Breuil ..... B 3
Château du Breuil ..... B 3
Le Bault ..... B 3
Bellemazières ..... B 3
La Pigeonnière ..... B 3
La Hottière ..... C 3
La Grange ..... C 3
Le Mortier à Puits ..... C 3
La Foucaudière ..... C 3
La Charmille ..... C 3
Le Moulin de Cutaisson ..... C 3
La Barre ..... C 3
Château Rousselet ..... C 3
La Maltière ..... C 3
Les Quatre Alouettes ..... A 4
La Butte ..... A 4
Le Mortier Hubert ..... A 4
Les Champs ..... B 4
Bel-Air ..... B 4
La Brosserie ..... B 4
La Valinière ..... B 4
Chaslet ..... B 4
La Goubaudière ..... B 4
Les Landes ..... B 4
La Bonnetière ..... B 4
Les Tranchandières ..... B 4
Chauffier ..... B 4
La Parcoire ..... C 4
La Bousserie ..... C 4
Velantan ..... C 4
La Maison Rouge ..... C 4
La Borde ..... C 4
Louy ..... C 4
La Grande Perrée ..... C 4
La Perrée ..... C 4
La Petite Perrée ..... C 4
La Quintalle ..... C 4

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière d'activités agricoles, forestières et touristiques

☐ Concernant l'activité agricole et forestière

Le SCOT entend faire de l'agriculture un pilier du développement local et de la cohérence territorial.

A ce titre, il demande :

- la réalisation d'un diagnostic agricole local permettant de prendre en considération les enjeux de l'activité agricole sur le territoire concerné,
- la mise en place de mesures destinées à permettre le développement des exploitations agricoles et forestières,
- de limiter les impacts de l'urbanisation notamment sur des espaces valorisés par l'agriculture,
- de favoriser la diversification de l'activité agricole,
- d'œuvrer pour une agriculture durable et de proximité notamment par une prise en compte des terroirs les plus aptes aux cultures spécialisées (maraichage, vergers)

☐ En matière touristique

Le DOO du SCOT prévoit les orientations suivantes, susceptibles de concerner directement le territoire de Mazières de Touraine :

- valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique (préservation des points d'intérêt touristiques et des éléments supports de l'attractivité touristique, prise en compte des itinéraires touristiques,

- participer à structurer l'offre en développant la vocation d'accueil en villégiature et en itinérance et en développant le maillage de circuits de promenade pour les modes doux,

- s'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique. Pour l'axe ligérien auquel appartient Mazières de Touraine, il s'agit de travailler autour du Val de Loire UNESCO et de la valorisation de la vigne (secteur du Bourgueillois).

Synthèse de l'analyse des dynamiques économiques

Ce qu'il faut retenir

- **Une population active travaillant pour l'essentiel hors du territoire communal** et dépendante des pôles d'emploi extérieurs au territoire
- **Un bassin d'emploi important pour une commune rurale et tournée vers l'industrie avec la présence de la Weser**
- **Une offre commerciale concentrée dans le bourg de Mazières de Touraine**
- **Une activité artisanale concentrée dans le bourg et sur la route de l'Aurore et insérée dans le tissu urbain mixte du bourg** (pas de zone spécifiquement dédiée à l'activité économique sur le territoire ni prévue dans le SCOT)
- **Une offre d'hébergements touristiques modérée malgré un maillage d'itinéraires touristiques dense.**

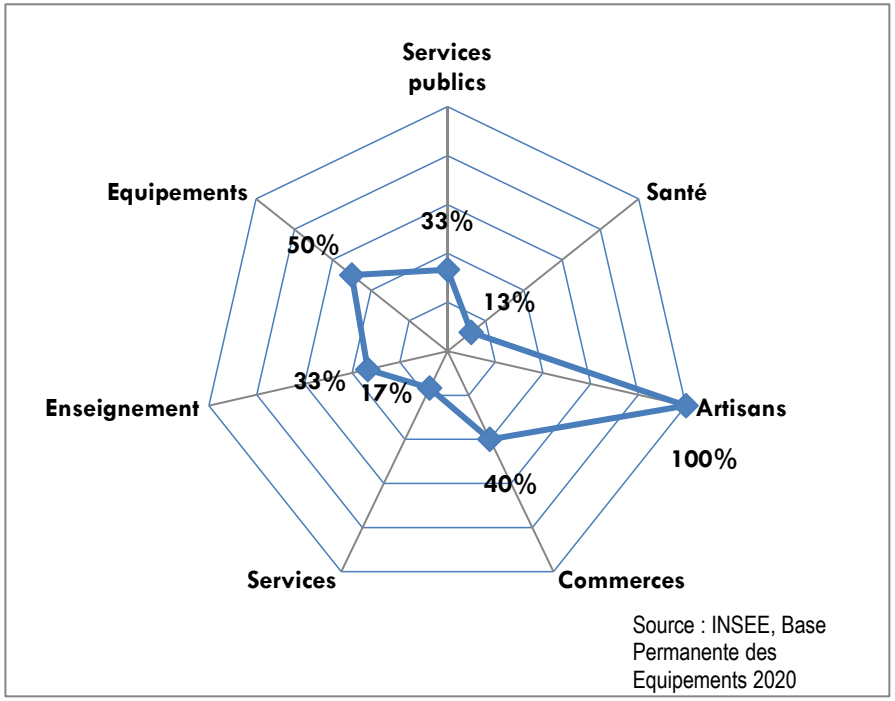
- **Une activité agricole encore très présente sur le territoire en termes d'emprise dans les clairières mais résiduel dans l'économie communale** (10 exploitations pour 14 chefs d'exploitation – 4% des emplois)
- **Des unités agricoles homogènes pour des exploitations relativement isolées de l'habitat non agricole**
- **Une activité agricole tournée vers la polyculture-élevage induisant des paysages variés mais évolutifs**
- **Une importante couverture boisée propice à l'exploitation (2 exploitations forestières)**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La poursuite du développement économique du territoire et le maintien de possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises** en mettant en avant une implantation dans le tissu urbain mixte
- **Les conditions de développement des entreprises en campagne**
- **L'identification des secteurs privilégiés pour l'implantation des commerces de proximité et la réflexion sur l'opportunité de la mise en place d'outils en faveur du commerce de proximité** (périmètre de préservation de la diversité commerciale et artisanale dans le cœur de bourg)
- **Le confortement du tourisme comme axe de développement économique du territoire**
- **La modération de la consommation d'espaces agricoles en privilégiant le développement dans des secteurs sans enjeu agricole**
- **La réflexion sur l'opportunité de la conservation du potentiel de développement de l'entreprise Weser sur des surfaces à vocation agricole**
- **Le maintien des unités parcellaires agricoles**
- **La maîtrise du mitage de la zone rurale par un habitat neuf**
- **La prise en compte des besoins économiques de l'activité forestière en croisant ces besoins avec les enjeux écologiques et paysagers liés aux massifs boisés**

Equipements et vie quotidienne

Niveau d'équipements de Mazières de Touraine



Niveau d'équipement du territoire communal

Le niveau d'équipements d'un territoire est apprécié au regard d'une liste de 39 équipements, commerces, services ou activités dits « structurants » car directement liés au quotidien de la population.
Il permet d'évaluer la proximité de la population vis-à-vis de ces équipements et le niveau de dépendance de cette population vis-à-vis des territoires proches.

L'analyse sur Mazières de Touraine montre :

- Un niveau d'équipement réduit mais cohérent au regard de la taille et du poids démographique de la commune (40% soit 15 équipements sur 39),
- Des équipements publics bien représentés en lien avec l'existence d'équipements sportifs et de salles publiques,
- Une bonne représentation de l'artisanat notamment dans le domaine de la construction,
- Une offre commerciale réduite qui induit un besoin de déplacements réguliers vers les pôles commerciaux proches notamment sur Langeais/Cinq-Mars
- L'offre faible en services publics et services de santé, qui peuvent expliquer la faible proportion des plus de 75 ans, cette population préférant se rapprocher des pôles mieux pourvus,
- Un enseignement limité au 1er degré (maternelles, primaires)

Groupe scolaire des Hirondelles



Equipements de vie quotidienne

☐ Enseignement et petite enfance : une offre attractive pour les jeunes ménages en cours de confortement

Sur le territoire, la scolarité est assurée pour les niveaux maternelles à élémentaires au sein du groupe scolaire des Hirondelles, localisé dans le cœur de bourg de Mazières de Touraine, sur les arrières immédiats de la mairie.
A la rentrée de septembre 2023, 164 élèves étaient scolarisées à Mazières de Touraine, au sein de 7 classes (59 en maternelles ; 105 du CP au CM2).
Conforté en 2016 par la création d'un restaurant scolaire, le groupe scolaire doit faire l'objet d'un important programme de restructuration, voté fin 2023 et visant à l'extension de l'école, à la création d'un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) et d'une chaufferie à bois déchiqueté (en remplacement de la chaufferie fuel existante).

Pour le 2nd degré (collèges et lycées), la majorité des résidents de Mazières de Touraine sont scolarisés à Langeais.

En l'absence de structure publique, l'offre de garde pour enfants est assurée par un réseau d'assistantes maternelles. 13 sont présentes sur le territoire communal.

☐ Loisirs et sports : des équipements et espaces structurants localisés à l'ouest de la RD34

A l'exception de la salle des fêtes implantée face à la mairie, l'essentiel de l'offre de loisirs et d'équipements sportifs est localisée à l'ouest de la RD34.
Deux secteurs à vocation sportive et de loisirs peuvent notamment être identifiés :

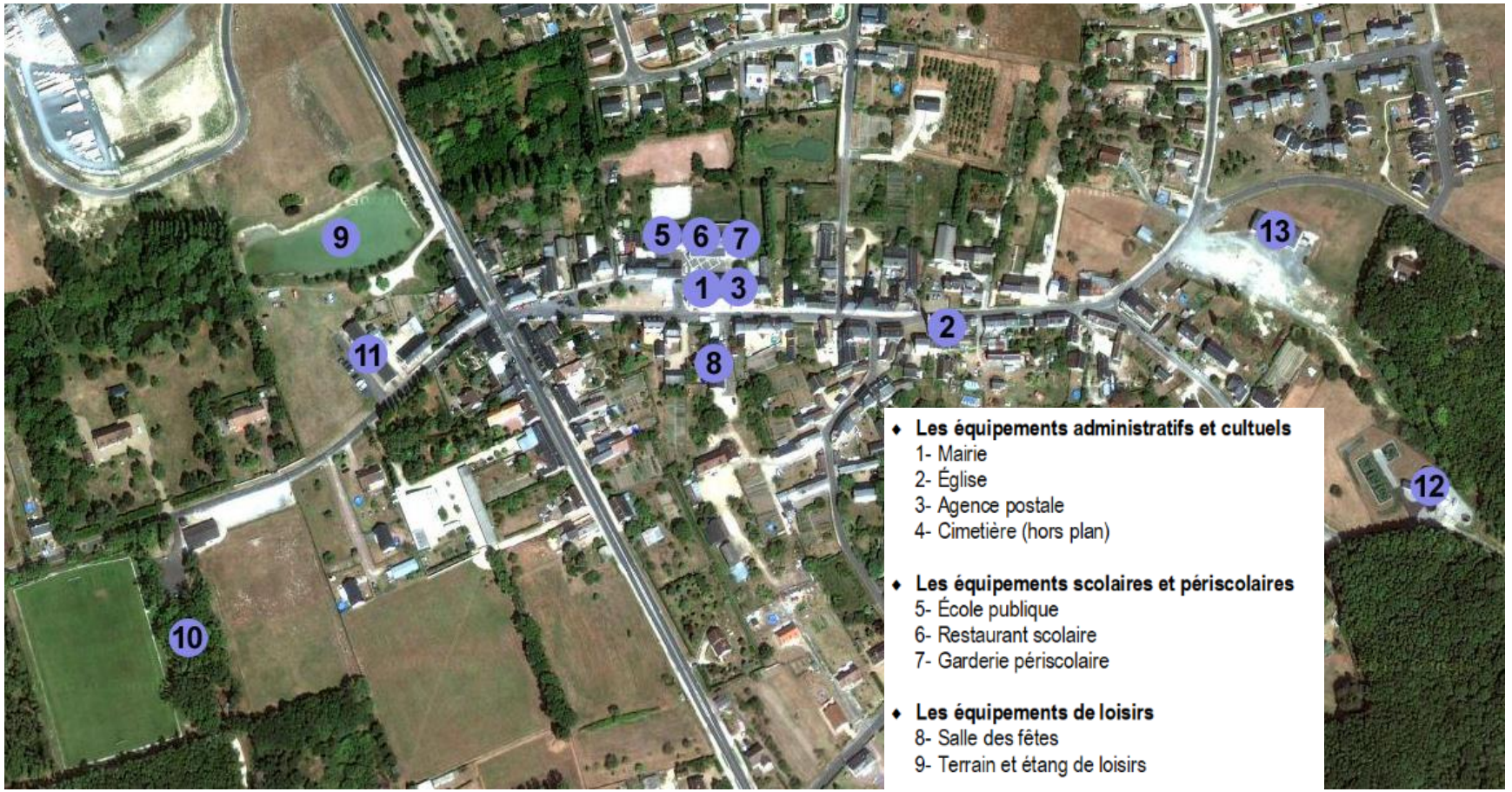
- l'étang de loisirs, vaste espace de promenade aménagé de façon naturel, accueillant des animaux et structuré autour d'un plan d'eau ouvert pour la pêche,

- le plateau sportif accueillant des terrains de sport avec vestiaires et conforté courant 2022 par la création d'un city-stade susceptible de répondre aux besoins d'un plus large public.

Bien que situé à l'ouest de la RD34, ils sont facilement connectés au cœur de bourg de Mazières de Touraine.

A l'est de la RD34, l'offre de loisirs est essentiellement organisée autour de petits espaces publics aménagés à l'échelle de chaque quartier et permettant de créer des espaces de rencontre et de convivialité pour les habitants.

Carte de localisation des équipements publics de Mazières de Touraine



- **Les équipements administratifs et cultuels**
  1- Mairie
  2- Église
  3- Agence postale
  4- Cimetière (hors plan)

- **Les équipements scolaires et périscolaires**
  5- École publique
  6- Restaurant scolaire
  7- Garderie périscolaire

- **Les équipements de loisirs**
  8- Salle des fêtes
  9- Terrain et étang de loisirs

- **Les équipements sportifs**
  10- Terrains de sports
  11- Salle des sports

- **Autres équipements**
  12- Station d'épuration
  13- Atelier communal

Equipements sanitaires

☐ Alimentation en eau potable

La commune de Mazières de Touraine est membre de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, qui exerce de plein droit la compétence eau potable sur son territoire depuis 2020 en lieu et place des anciens syndicats d'eau.
La Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire recensait 17108 abonnés en 2022.

Le service d'alimentation en eau est géré en régie par la Communauté de communes sur le territoire de Mazières de Touraine (ancien SIAEP de Cléré-les-Pins). Pour les 24 autres communes du territoire, le service a été délégué à des entreprises (Véolia Eau, SAUR et STGS).

Sur le territoire de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, la ressource en eau est assurée par 16 stations de production :

- La station du Haut Busson (capacité de 700 m3/ jour),
- La station de La Sapinière (capacité de 900 m3/ jour),
- La station des Bonnelières (capacité de 800 m3/ jour),
- La station des Rottes (capacité de 1 400 m3/jour),
- La station de la Héraudière (capacité de 960 m3/ jour),
- La station des Fourchenées (capacité de 700 m3/ jour),
- La station de la Mairie (Braye-sur-Maulne) (capacité de 400 m3/jour),
- La station du Dessus de Vallée (Château-la-Vallière) (capacité de 1 000 m3/jour),
- La station de Pontcecoin (Souvigné) (capacité de 500 m3/jour),
- La station de Clémortier (capacité de 2 000 m3/ jour),
- La station de La Daudère (capacité de 1 600 m3/ jour),
- La station de La Dérouette (capacité de 2 900 m3/ jour),
- La station de La Perrée (capacité de 2 000 m3/jour),
- La station de La Pierre Plate (capacité de 1 600 m3/ jour)
- La station des Geslets (capacité de 2 100 m3/jour)
- La station de La Cavée Pichard (capacité de 500 m3)

soit une capacité de production quotidienne de 20060m3.

En 2022, les prélèvements pour l'ensemble des 16 captages a représenté 2 250 653m3, un volume en croissance de +0,6% par rapport à 2021.
Le territoire recense également 25 réservoirs sur son territoire pour une capacité globale de stockage de 10230 m3.

Actuellement, les différentes stations de production d'eau permettent de produire au maximum 20 060 m3/jour alors que la consommation de pointe est estimée à environ 7 000 m3/jour en 2022. De plus, les 25 réservoirs permettent de stocker 10 230 m3 soit environ un jour et demi de consommation de pointe.
Il est communément admis qu'un stockage de 24h de consommation est suffisant pour pallier les incidents d'exploitation susceptibles de survenir sur le réseau tels que les pannes, les casses, les pollutions… Les abonnés au service de l'eau bénéficient donc grâce à ces réservoirs un bon niveau de sécurité en termes d'alimentation en eau potable.

La distribution est assurée par un réseau d'eau potable représentant 1095 km en 2022 sur l'ensemble du territoire communautaire.

Pour 2022, les volumes mis en distribution et vendus se répartissent de la manière suivante :

- **Volumes mis en distribution**

Volume mis en distribution	**2 061 294 m3**
Dont produit	2 250 653 m3
Dont acheté	13 956 m3
Dont exporté	203 315 m3

- **Volumes facturés**

Volume facturé	**1 634 969 m3**

Suivant les données fournies par l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'eau distribuée sur le territoire de Mazières de Touraine est de très bonne qualité bactériologique et conforme aux exigences règlementaires en ce qui concerne la qualité physico-chimique.

La CCTOVAL est également en charge des investissements nécessaires au bon fonctionnement du service d'eau potable.

Elle réalise tous les ans des travaux visant à renouveler le réseau ou à remplacer les réseaux fuyards mais également à assurer une interconnexions entre les réseaux des anciens syndicats d'alimentation en eau potable.
Afin d'assurer au mieux ces travaux, la CCTOVAL s'est engagée en 2023 dans la réalisation d'un schéma directeur eau potable sur l'ensemble de son territoire.

☐ Assainissement collectif

Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire exerce de plein droit la compétence assainissement sur l'ensemble de son territoire.
Le service est exploité en régie par la Communauté de communes pour plus de la moitié des communes dont Mazières de Touraine. Pour les autres communes, le service a été délégué à des entreprises (Veolia Eau, SAUR, STGS).

En 2022, la commune de Mazières de Touraine recensait 352 abonnés au service d'assainissement collectif desservant le bourg de Mazières de Touraine. Le linéaire de réseau représente 6036m.
Sur le territoire, la gestion collective des eaux usées est assurée par le biais d'une station d'épuration de type boues activées d'une capacité nominale de traitement de 750 EH (132,5m3/j et 45kg DBO5/j).
D'après le rapport SATESE37 pour 2022, le fonctionnement de la station est correct dans l'ensemble.
La qualité du rejet a connu quelques dégradations en cours d'année :

- sur la pollution azotée : une sonde rédox a été mis en place pour améliorer les cycles d'aération,
- sur la pollution phosphorée : absence de réactif entre avril et août / réglages à affiner lors du dernier trimestre.

Le bilan réglementaire réalisé par l'exploitant au cours du mois de décembre montre un effluent de bonne qualité respectant ses normes de rejet tant en concentration qu'en rendement.
Par ailleurs, l'historique montre que la station se situe autour de 80 % de ses capacités hydraulique et organique nominales. Cela laisse en théorie la possibilité de nouveaux raccordements supplémentaires.
Néanmoins, compte tenu de certaines problématiques (intrusions d'eaux parasites, stockage des boues),

il est recommandé d'intervenir sur le réseau ainsi que sur la station d'épuration avant de raccorder de nouveaux branchements.
A cet effet, des travaux sont programmés à court terme pour réduire l'infiltration d'eaux parasites dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de communes va lancer courant 2024 une étude sur les travaux d'amélioration de la station de Mazières de Touraine.

Les boues sont stockées sur des lits de séchage plantés de roseaux. En raison de la crise sanitaire liée à la Covid-19 et de la réglementation (circulaire du 2 avril et arrêté du 30 avril), seules les boues répondant à des critères précis d'hygiénisation peuvent être épandues. Pour 2022, aucun épandage n'a été réalisé. A noter pour 2023, la parution de l'arrêté du 7 février 2023 qui abroge l'arrêté du 30 avril 2020 et met ainsi fin à l'obligation d'hygiéniser les boues avant épandage.

☐ Assainissement non collectif

La Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire assure également la compétence du service public d'assainissement non collectif (SPANC).
Elle adhère au SATESE 37 qui assure les contrôles de projet, de réalisation et les contrôles dans le cadre des ventes immobilières.

Communications numériques

Il s'agit d'un enjeu de plus en plus essentiel dans l'attractivité d'un territoire à la fois pour répondre aux besoins importants des entreprises mais également aux usages des particuliers.
Concernant la fibre optique et suivant les données de Val de Loire Numérique, plus de 95% des constructions de la commune sont raccordées ou raccordables à la fibre optique. Seuls quelques secteurs du territoire communal, plus isolés, ne sont pas encore desservis mais le déploiement est actuellement en cours.

Concernant la couverture du territoire par les communications numériques mobiles, le territoire est théoriquement entièrement couvert par le réseau 4G.

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière d'équipements et de communications numériques

☐ En matière d'équipements

En matière d'équipements, le SCOT met en avant la volonté du Pays de développer une armature d'équipements accessible adaptée et proportionnée.

Pour cela, il demande que :

- l'implantation des équipements réponde aux objectifs du SCOT en matière d'organisation urbaine et de déplacements. Les équipements structurants de rayonnement intercommunale ont ainsi vocation à s'implanter dans les pôles du Pays. Pour les équipements et services de proximité, ils doivent s'implanter, autant que possible, dans les centres-bourgs.
- L'accessibilité aux équipements et services soit prise en compte
- Les besoins et projets en termes d'équipements fassent l'objet d'une approche intercommunale pour optimiser les investissements et proposer une offre diversifiée et complémentaire (principe de mutualisation).

☐ En matière d'aménagement numérique

Le SCOT ne met pas en avant d'orientation spécifique concernant le développement de l'aménagement numérique du territoire.

Il souhaite pour autant que les communes tirent parti de la couverture numérique pour accueillir de nouvelles activités et développer le tourisme.

Synthèse de l'analyse des équipements

Ce qu'il faut retenir

- **Un niveau d'équipement modéré** mais cohérent avec la taille de la commune
- **Une dépendance de la commune vis-à-vis des pôles de Langeais et Cinq-Mars-la-Pile** pour les équipements et services structurants
- **Des équipements publics récents et attractifs** notamment auprès d'une population jeune par la qualité et le nombre des équipements scolaires et périscolaires
- **Des espaces de loisirs de proximité mais également de rayonnement à l'échelle du bourg** principalement localisés à l'ouest du bourg et de la RD34
- **Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif)**
- **Une station d'épuration présentant une charge d'environ 80% mais montrant des problèmes de performance ponctuels,** pour lesquels des travaux vont être engagés à court terme.
- **Une territoire désormais desservi par la fibre optique et par le réseau de communications numériques mobiles**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La compatibilité du projet de développement avec les capacités de la ressource en eau potable et la capacité de la station d'épuration desservant le bourg**
- **L'adaptation des équipements aux évolutions démographiques envisagées dans le cadre du projet dans un souci d'anticipation**
- **Le développement et la sécurisation des liaisons douces vers les pôles d'équipements pour en renforcer l'attractivité**

Mobilités

Analyse de la demande de mobilité

☐ Un territoire sous influence de l'agglomération tourangelle : une dépendance vis-à-vis de l'extérieur en matière d'emploi et d'études

Le territoire est localisé :

- 5 km de Cinq-Mars/Langeais (pôles de proximité/haltes ferroviaires)
- 25 km de Tours (accessibilité vers le nord et le sud de l'agglomération)
- 20 km de Château-la-Vallière

Malgré une dynamique démographique importante (+38% de population depuis 1999), le territoire présente une dépendance vis-à-vis de l'extérieur.

Le croisement entre un ratio emplois / actifs moyen (0,45), un taux d'habitants travaillant dans leur commune de résidence faible (13,5%) et un taux de motorisation important (seuls 4% de ménages sans voiture, et 61% des ménages disposant d'au moins deux voitures) met en évidence un fort besoin de mobilité vers l'emploi.

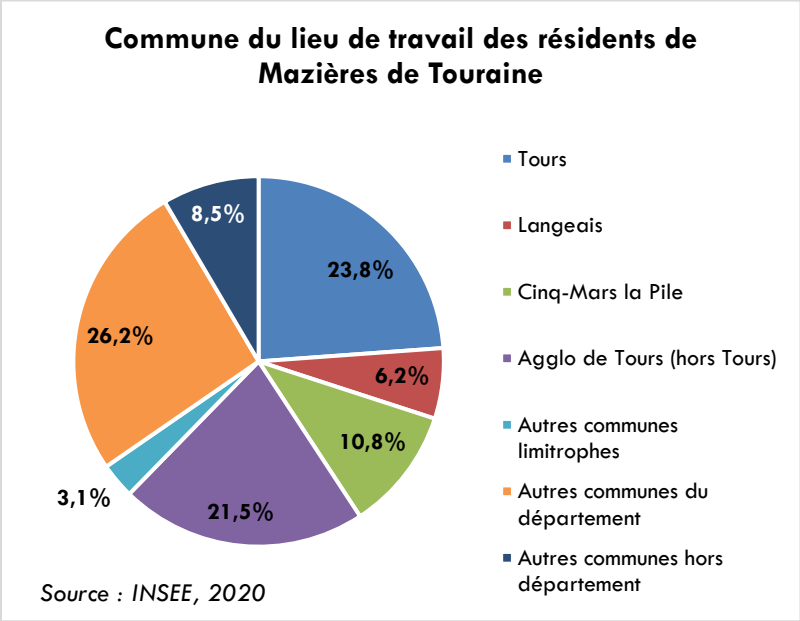
Cette demande conséquente de mobilité vers l'extérieur du territoire à satisfaire et à organiser peut constituer un enjeu majeur pour le PLU (vélos, covoiturage, transports collectifs, etc.)

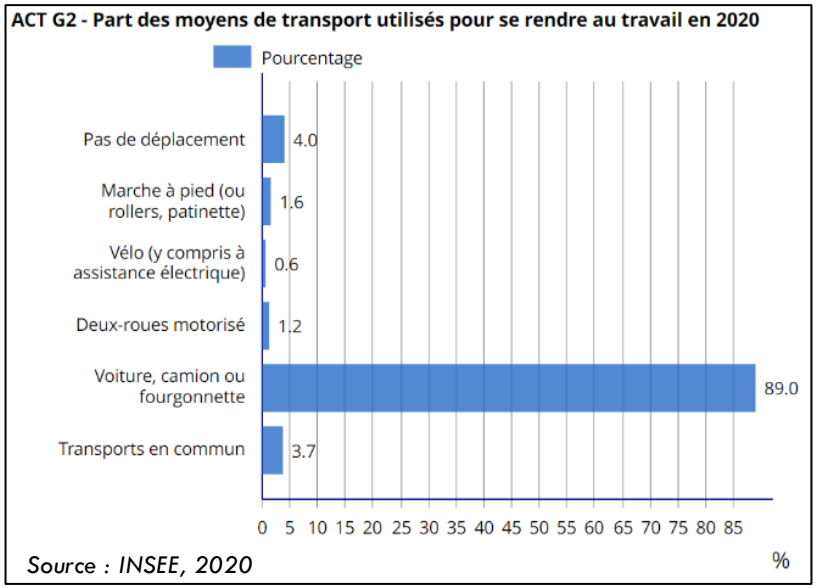
Emplois (2020)	Actifs (2020)	Ratio emploi/actifs (2020)
306	680	0,45

% travaillant dans la commune de résidence
13,5%

% ménages sans voiture (2020)	% ménages ayant au moins 1 voiture (2020)	% ménages ayant au moins 2 voitures (2020)
3,7%	96,3%	60,7%

Source : INSEE, 2020





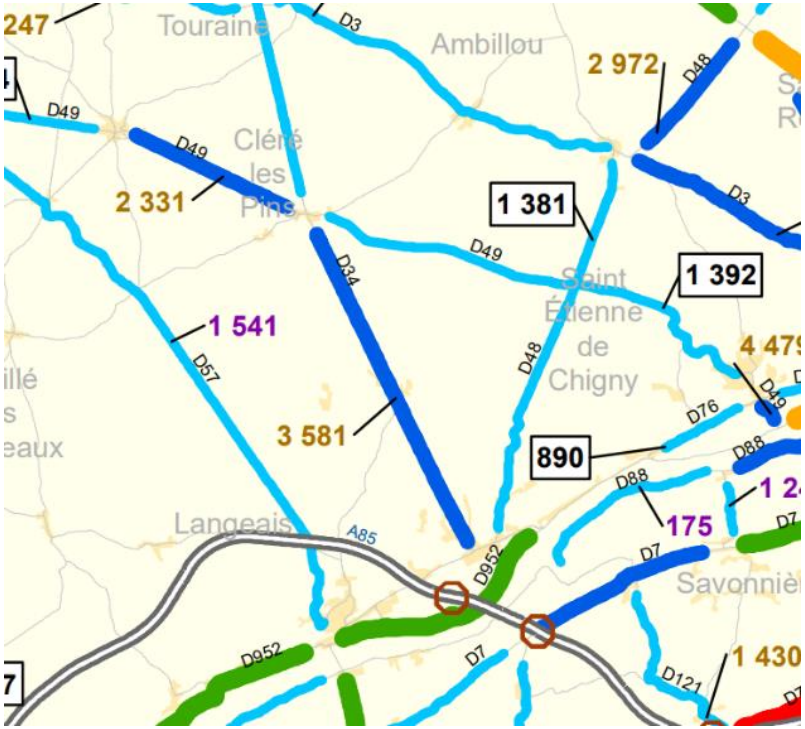
86,5% des actifs travaillent à l'extérieur du territoire, ce qui représentent plus de 1000 navettes quotidiennes.
L'influence de l'agglomération tourangelle sur la population résidente de Mazières de Touraine en matière d'emploi transparait clairement dans le graphique ci-dessous. Ainsi, plus de 45% des actifs de la commune travaillent sur l'agglomération facilement accessible, tant au nord qu'au sud.
20% des actifs travaillent sur une commune limitrophe, principalement sur les pôles de Langeais et Cinq-Mars la Pile.

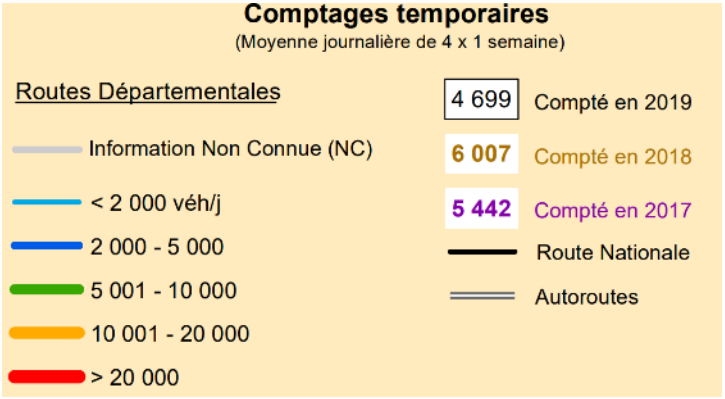
Concernant les emplois de la commune, occupés à plus de 70% par des actifs extérieurs au territoire, ces actifs proviennent d'une grande variété de communes, plus ou moins proches. Les emplois communaux sont donc également générateurs de déplacements.

La voiture reste le mode privilégié de déplacements (89%) avec des proportions très marginales pour les autres modes de déplacements.

Pour les études, hors école maternelle et primaire, Langeais (collège) et Tours (lycée) restent également les communes vers laquelle les flux domicile/lieu d'étude sont les plus importants (63% de la population scolarisée de la commune l'est hors du territoire – 31% à Langeais ; 28% à Tours).

Flux routiers sur le réseau départemental 2019





Source : CD37

☐ Des niveaux de flux confirmant les connexions au pôle Langeais/Cinq-Mars et à l'agglomération tourangelle

L'analyse des niveaux des flux confirme une orientation des flux vers le sud et vers le nord via la RD34, axe structurant des déplacements routiers sur le territoire communal. Au sud, la RD34 permet de relier Langeais et Cinq-Mars la Pile ainsi que l'autoroute A85 permettant une liaison gratuite vers Tours et le sud de l'agglomération.

Les flux automobiles journaliers sont présentés sur la cartographie en page suivante.
En novembre 2023, sur la RD34, la comptabilisation du trafic était de 2674 véhicules/j dont 175 poids lourds (6,5% du trafic).

☐ Un impact du relief

Le territoire est marqué par le relief qui peut constituer une contrainte à certains déplacements (vélos notamment). C'est notamment le cas pour la RD34 vers Cinq-Mars la Pile.

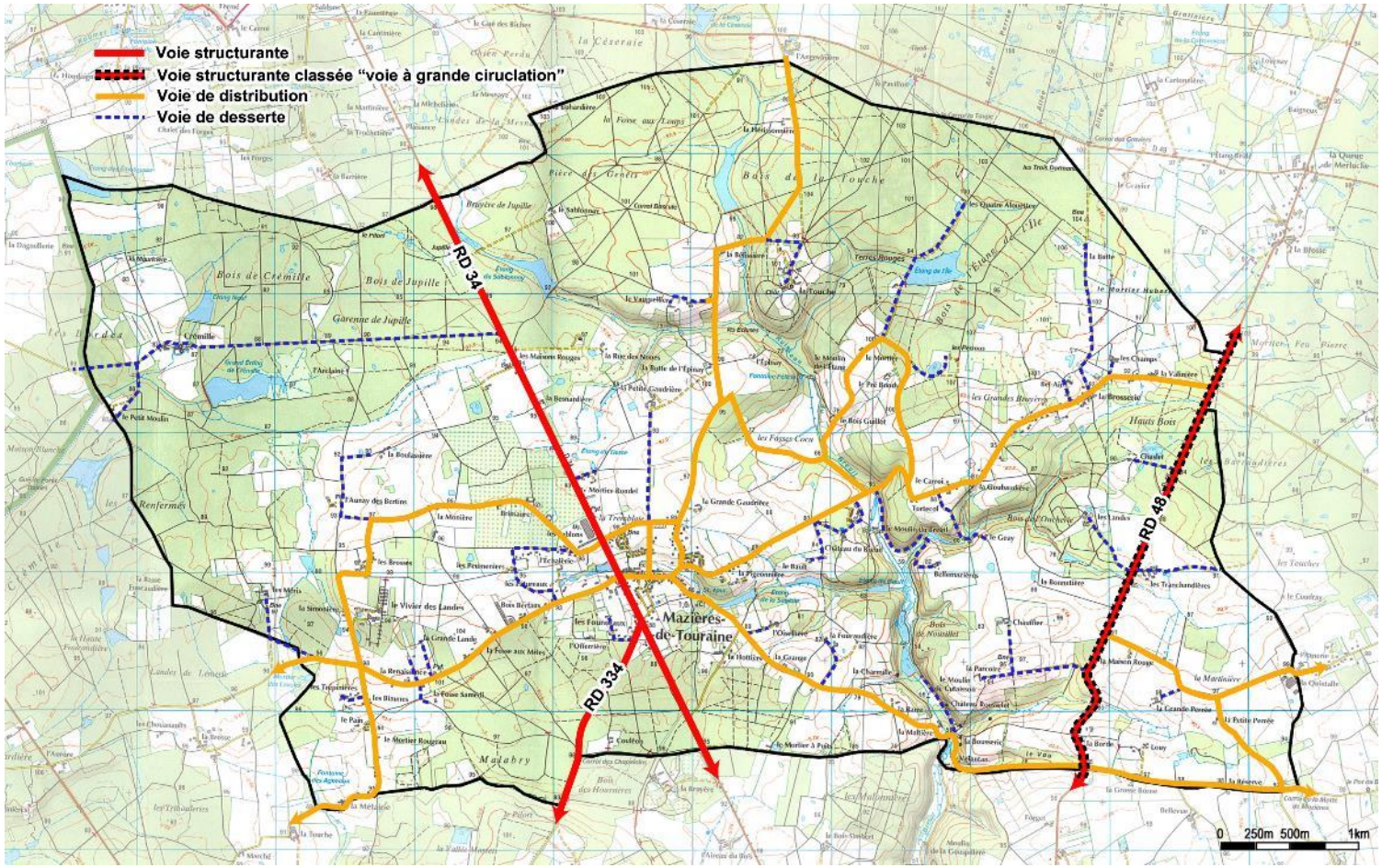
☐ Un maillage urbain favorable aux déplacements de proximité

La dimension du bourg est favorable à une mobilité douce permettant de relier les quartiers d'habitat aux équipements, commerces et services présents.
L'accessibilité au cœur de bourg est notamment importante puisqu'il concentre l'essentiel des équipements et commerces du territoire.

Un territoire organisé autour d'une trame viaire magistrale nord-sud

Le territoire est maillé par une trame viaire hiérarchisée assurant une répartition des flux avec une trame viaire majeure orientée nord-sud (RD34, RD48, RD334), doublée d'axes transversaux est-ouest à faible ou moyen trafic et irriguant le territoire.

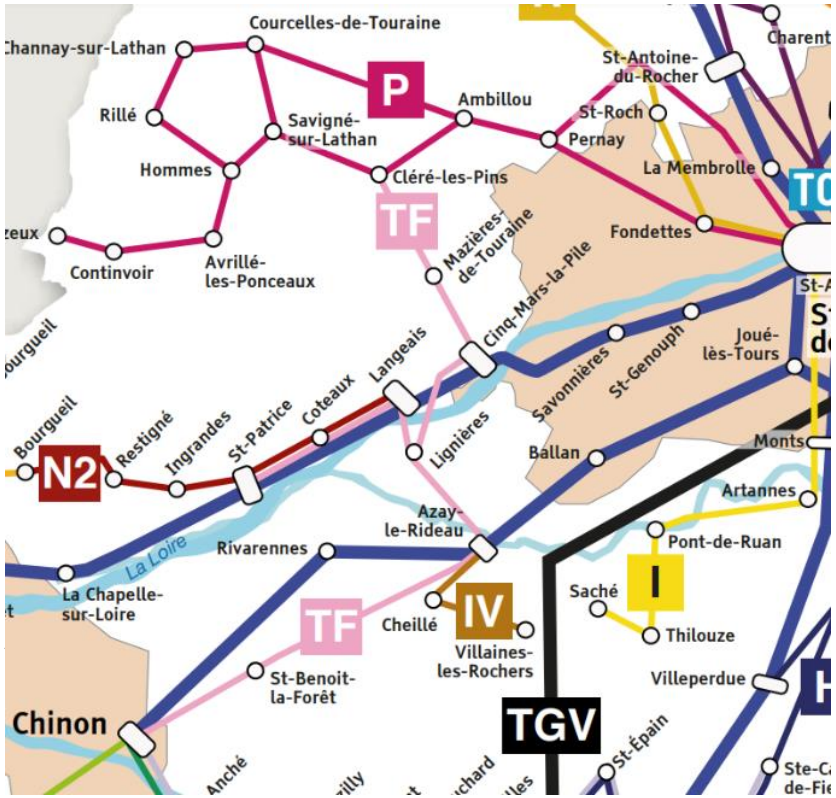
Réseau routier sur le territoire communal



La RD 34 constitue l'axe majeur du territoire. Elle forme toujours une rupture importante dans l'agglomération de Mazières même si certains aménagements ont permis d'en modérer les effets.

La RD48, à l'est du territoire, bien que supportant un trafic moindre, est classée « voie à grande circulation » (article L.111-6 du code de l'urbanisme).

Réseau régional de transports collectifs



Source : Remi, 2023

☐ Les transports collectifs : une offre faible pour un public captif

Une seule ligne de transports en commun dessert le territoire : la ligne TF du réseau Rémi (Cléré-Chinon) avec un rabattement vers la halte ferroviaire de Cinq-Mars la Pile.
Toutefois, il apparait que la fréquence est trop réduite depuis le bourg de Mazières pour pouvoir être concurrentielle avec l'automobile.

Une offre de transports à la demande existe également pour les déplacements vers Langeais (en semaine) et Savigné du Lathan (le mercredi seulement). Cette offre de transports est particulièrement adaptée pour une commune rurale et notamment pour les personnes âgées.

Il est rappelé que la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire n'a pas pris la compétence « mobilités » dans le cadre de la loi d'orientations sur le mobilités.

☐ Des dispositifs en faveur des modes actifs à conforter

Le bourg présente une emprise raisonnable pour permettre de s'y déplacer largement à pied ou à vélo.
En complément, la commune développe progressivement les initiatives en faveur des déplacements doux : renforcement progressif du réseau de cheminements doux, etc.
La commune exprime également depuis plusieurs années sa volonté de voir créer une liaison cyclable vers Cinq-Mars la Pile permettant de relier la zone Actiloire et le bourg de Cinq-Mars.

☐ Le covoiturage, une offre à identifier

Aucune aire de covoiturage labellisée n'existe sur la commune. Le covoiturage se met en place de manière spontanée sur les aires publiques de stationnement du bourg.
Près de la salle de la Mazérienne (secteur de l'étang de loisirs) dans le bourg, le parking aménagé bénéficie de bornes recharges pour voitures électriques, est situé à proximité de la RD34 et facilement connecté au cœur de bourg et aux différents quartiers d'habitat.
Il présente de ce fait un potentiel intéressant pour l'identification d'une aire de covoiturage.

Offre de stationnements

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. doit établir un « inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »
Cet inventaire est synthétisé dans le tableau suivant.

Lieu	Places véhicules	Places vélos sécurisées	Bornes recharge	Mutualisation
Place Gambetta	20	15	0	Mairie, école, commerces, salle des fêtes
Place de l'église	5	0	0	Eglise
Parking de l'étang	20	0	2	Etang de loisirs, salle de boules de fort, terrains de sport
Parking du stade	20	0	0	Terrains de sport, étang de loisirs
Parking « rose » (arrières de la mairie)	30	0	0	Ecole, mairie, commerces, salle des fêtes
Rue des Anciens Combattants	15	0	0	Habitations proches
Parking du cimetière	25	0	0	Cimetière, habitations proches
Esplanade de l'atelier	50	0	0	Habitations proches, usage ponctuel pour évènements locaux
TOTAL	**235**	**15**	**2**	

Quelques poches ponctuelles de stationnement existent également au niveau des impasses des lotissements du bourg, destinées aux visiteurs.

Rappel des orientations du SCOT Nourd-Ouest de la Touraine en matière de mobilités

En matière de mobilités, le DOO du SCOT Nord-Ouest de la Touraine définit les orientations et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de déplacements internes au Pays pour les plus vulnérables
- Favoriser l'utilisation collaborative de la voiture particulière
- Développer les bornes de recharges électriques
- Participer à l'organisation des pôles de mobilité
- Participer à la performance des transports collectifs en renforçant notamment le rabattement multimodal sur les gares et points d'arrêt du réseau routier
- Valoriser le potentiel ferroviaire
- Assurer l'articulation des réseaux de transport en commun
- Développer un mode d'urbanisation favorable aux mobilités actives
- Développer, qualifier et sécuriser les itinéraires de liaisons douces
- Veiller à la fluidité et à la fiabilité du réseau routier
- Compléter et renforcer le réseau

Synthèse de l'analyse des mobilités

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire fortement dépendant des pôles d'emploi, de commerces et des lieux d'étude extérieurs,** dépendance induisant d'importants besoins de mobilités
- **Une offre alternative à l'automobile très limitée pour les déplacements extérieurs au territoire** induisant une dépendance importante de la population à l'automobile individuelle
- **Une bonne offre pour les déplacements doux dans le bourg mais inexistante vers l'extérieur du territoire**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **Le confortement et la diversification de l'offre de mobilité vers l'extérieur** et notamment pour le rabattement vers la halte de Cinq-Mars (covoiturage organisé ou spontané, transports collectifs, etc.)
- **L'intégration de la mobilité durable au cœur des projets urbains, dans leur conception** (sentes douces, stationnement vélo sécurisé, parkings mutualisés, etc.)

VOLET 2 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Contexte physique

La géologie

Source : BRGM – carte géologique de la France n°457 au 1/50000ème de Tours.

La commune de Mazières de Touraine est située sur le plateau lacustre tertiaire du bassin de Mettray-Pernay, expansion extrême de la Champeigne tourangelle.
Deux ruisseaux ont influencé la géologie communale : le ruisseau des Agneaux et surtout le ruisseau du Breuil.
Ces cours d'eau ont déposé des formations alluviales dans le fond de leur vallon, et creusé les formations siliceuses du Sénonien.

Les couches géologiques de Mazières de Touraine se composent de diverses formations dont les caractéristiques sont reprises ci-dessous :

- **des formations alluviales modernes (Fz)**

Cette formation constituée de sables et graviers (silex et quartz) occupe le val de Loire de Tours à Langeais. Dans les vallées secondaires comme celle du ruisseau du Breuil et du ruisseau de l'Etang de Crémille, les alluvions modernes sont d'origine locale, parfois tourbeuse.
De bas en haut les faciès varient : niveau argileux discontinu, graviers et galets, sables, limons argilo-sableux.

- **des formations du Turonien (C3c) :**

La partie supérieure du Turonien C3c. caractérise la partie basse des flancs de coteaux du ruisseau du Breuil. La partie supérieure de l'étage Turonien est représentée par un ensemble complexe de tuffeau alternant avec des grès, des calcaires et des sables à stratification entrecroisée.
Le Tuffeau jaune affleure le long des vallées de la Loire, ainsi que dans la vallée secondaire du Breuil. Son épaisseur est de l'ordre de 30 mètres.

- **des formations du Sénonien (C4-6V et C4-6S) :**

La « Craie de Villedieu » C4-6V succède à la formation précédente sur les coteaux du ruisseau du Breuil, dans la continuité du Val de Loire à Cinq-Mars-la-Pile. C'est un calcaire à quartz, parfois noduleux ou sableux, pouvant présenter des couches sableuses plus ou moins glauconieuses.
Les formations siliceuses C4-6S sont des dépôts d'argiles blanches ou verdâtres contenant de très nombreux silex (jusqu'à 50% de la masse), blonds ou gris à cortex blanc. Les minéraux des argiles sont de la montmorillonite dominante. Cette

formation, qui assure d'une façon générale la transition entre coteau et plateau, constitue la formation dominante à l'échelle communale, et intéresse notamment le bourg de Mazières-de-Touraine.

Les plateaux de la commune se caractérisent par quatre formations géologiques dominantes :

- **des formations de l'Eocène détritique continental (eP)**

Ces formations tertiaires correspondent à des conglomérats et grés siliceux.
Ce sont des agglomérats purement siliceux contenant quelques rares galets surtout quartzeux. Divisés en granules, fragments ou blocs de plusieurs décimètres, ils constituent des affleurements au droit de Mazières-de-Touraine, où les conglomérats sont en grande abondance et constituent par places un véritable pavage. Ils sont alors pris dans une matrice argileuse.
Au Nord de Mazières, les conglomérats ne sont plus fractionnés mais forment de véritables dalles épaisses de 0,20 à 0,30 m d'épaisseur. Le ciment gréseux y est plus abondant.

- **des formations du Post-Helvétien m3p**

Ce sont des sables et graviers remaniant les formations antérieures (silex du Sénonien), rubéfiés, souvent très argileux.
Pour Mazières-de-Touraine, ils sont grossiers, argileux, très mal classés, à tourmaline dominante dans le cortège lourd. Leur épaisseur est inférieure à 4-5 mètres.

- **des formations du Ludien supérieur - Stampien inférieur (faciès Sannoisien) e7b-gi : calcaire lacustre de Touraine**

Les calcaires blancs ou brun très clair dominent au sein de cette formation qui comprend en outre des couches d'argile blanche ou verdâtre, de marnes blanches, vertes ou ocre et des bancs de meulière compacte ou caverneuse. Ces divers faciès alternent et les diverses coupes de sondages ne montrent pas de succession lithologique constante.
Dans la région de Pernay, la formation lacustre est presque entièrement calcaire.

- **des formations Quaternaire LP**

Les limons des plateaux LP sont des dépôts argilo-sableux où domine la fraction inférieure à 50 microns. A la base, le passage est graduel avec les sables et graviers post-helvétiens.
D'origine périglaciaire, ils sont souvent fixés par le couvert forestier.

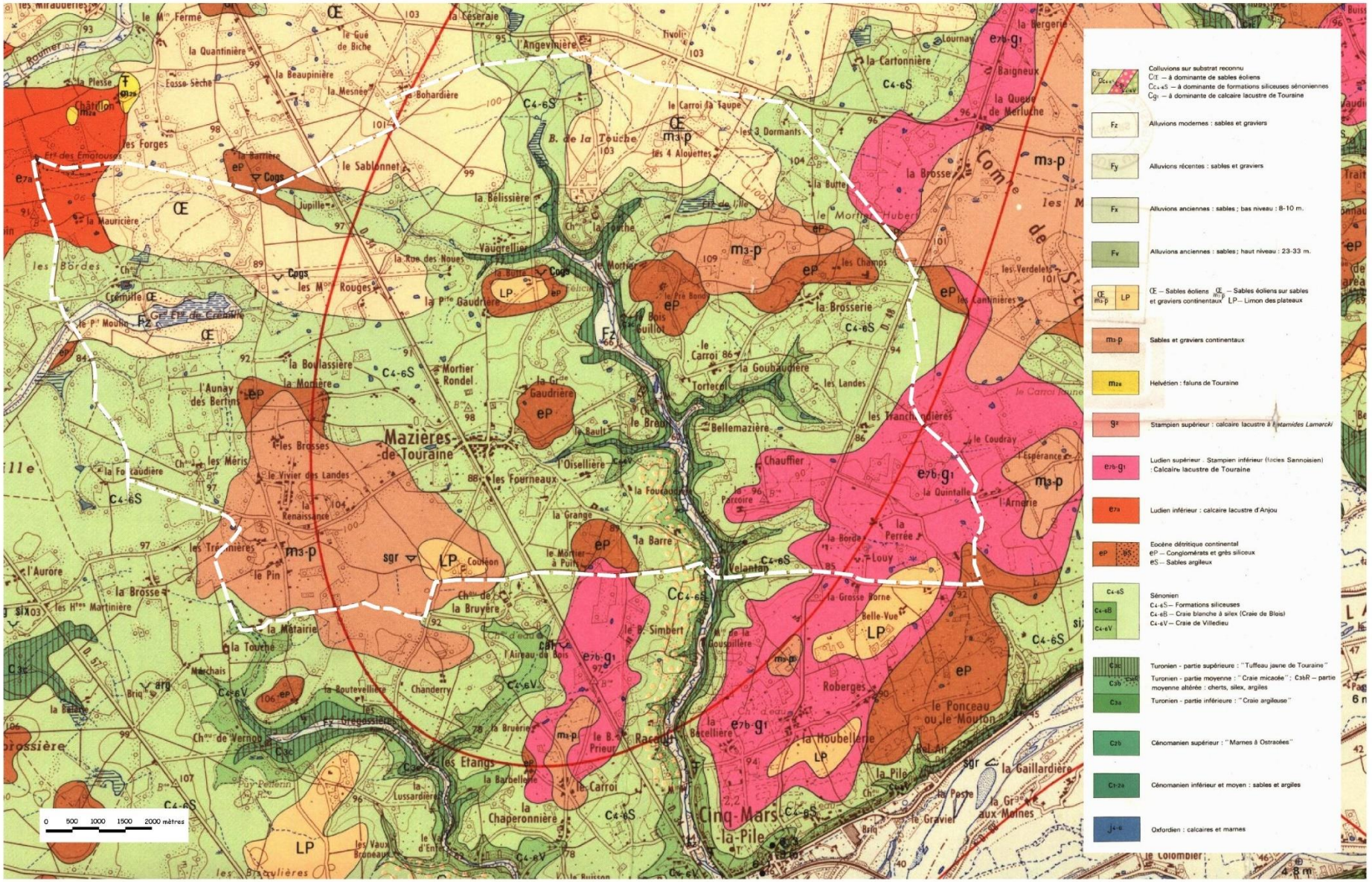
Les plateaux au nord – nord - est de la commune sont dominées par trois formations :

- **Des formations de l'Eocène détritique continental (eP) comme précédemment.**
- **Des formations du Ludien inférieur e7a : calcaire lacustre d'Anjou**

Ce sont des calcaires de couleur bistre, des calcaires sableux, des sables blancs, argileux, calcaires, fins.

- **Des formations Quaternaire de sables éoliens Œ ou de sables éoliens sur sables et graviers continentaux Œ/m3-p**

Mazières-de-Touraine - Contexte géologique



Source : BRGM

SAGE ENVIRONNEMENT
ANGERS - BEAUCOUZE

Le relief

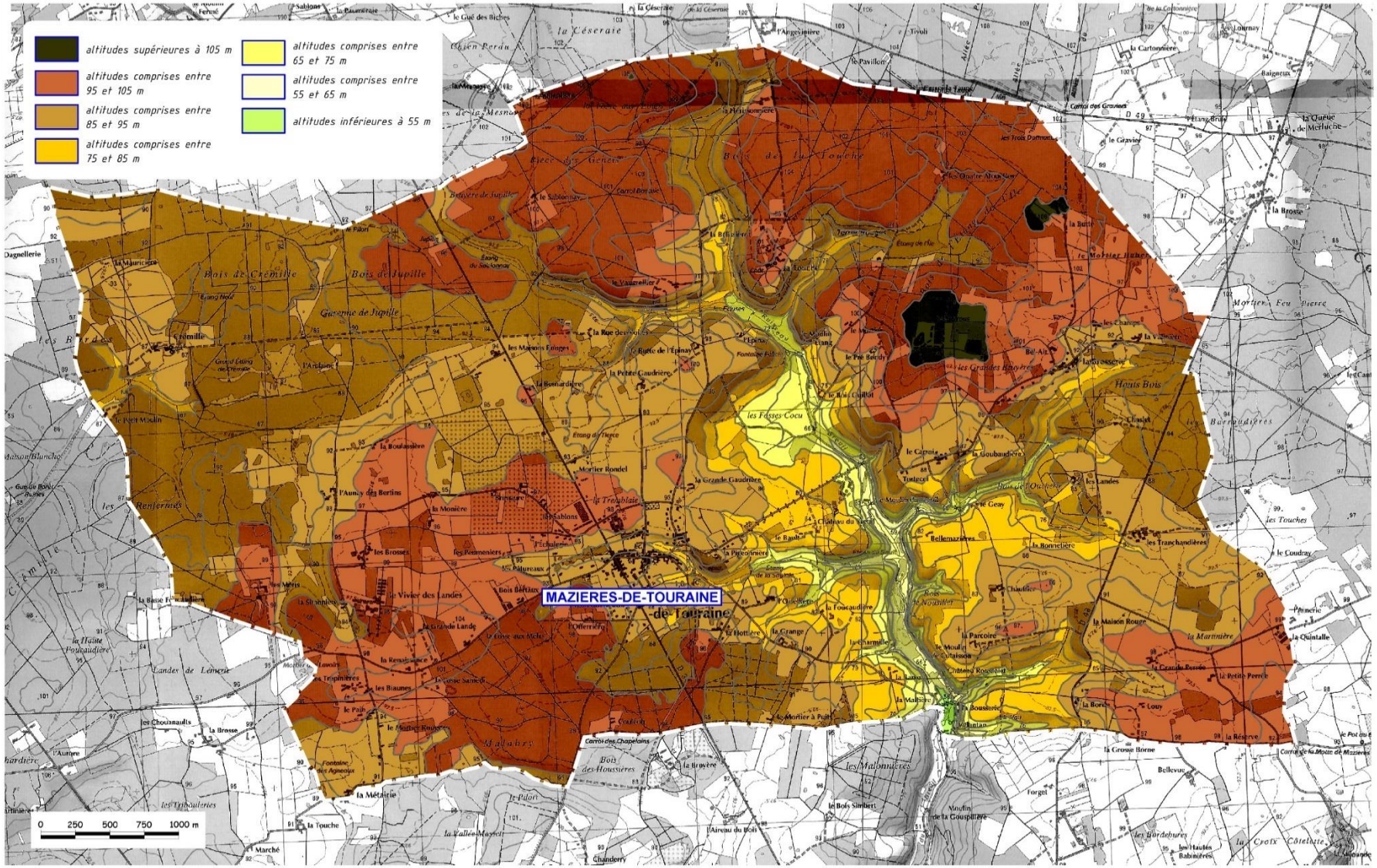
Le territoire de Mazières-de-Touraine est marqué par un réseau hydrographique relativement dense, qui marque le relief de la commune.

Ainsi, la vallée du ruisseau du Breuil, affluente à la Loire, et de ses affluents est venue creuser et marquer le plateau.
Sur ce bassin versant qui caractérise la majorité du territoire communal, l'altitude varie de 56 mètres, dans la partie sud, en fond de vallée du ruisseau, à plus de 100 mètres (107 mètres au niveau des Perrous) dans les boisements nord de la commune.
La partie ouest de la commune présente un relief moins tourmenté. Situé dans le bassin versant du ruisseau de l'Etang de Crémille, affluent de la Roumer, ce secteur présente un relief aux ondulations plus douces avec une altitude variant alors entre 86 mètres en fond de vallée du ruisseau, à environ 100 mètres sur les hauteurs du plateau.

Ainsi, le relief de la commune se découpe en trois compartiments :

- Un plateau majoritairement boisé, dominant les vallées secondaires de la Loire. Il s'élève de vingt à plus cinquante mètres par rapport au niveau des ruisseaux situés en fond de vallées.
- Les vallées étroites du ruisseau du Breuil et de ses affluents.
- La partie amont du bassin versant du ruisseau de l'Etang de Crémille, au relief adouci.

Contexte topographique

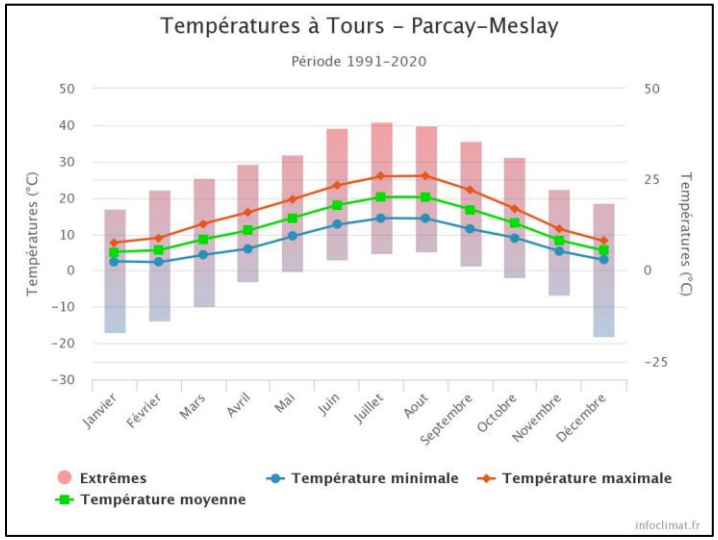


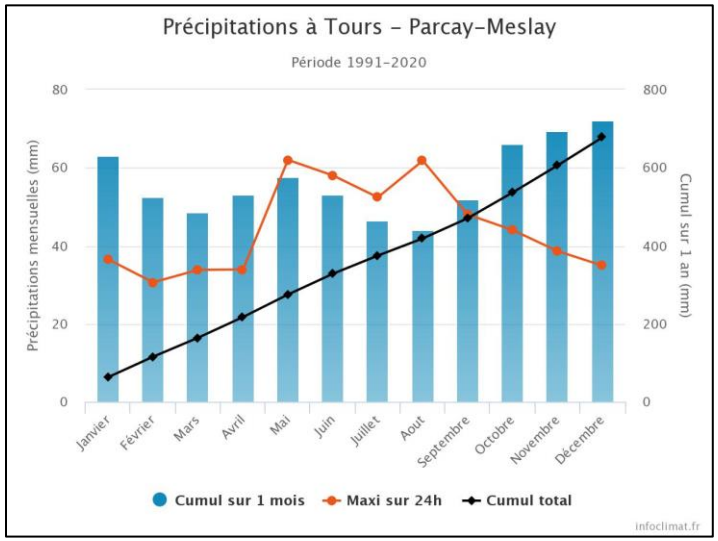
Fond cartographique : IGN

SAGE ENVIRONNEMENT
ANGERS - BEAUCOUZE

Le climat

Les données météorologiques présentées ci-après proviennent de la station de Tours (située à 19 kilomètres à l'Est de Mazières de Touraine) et portent sur une période de 30 ans (1991-2020).





Les caractéristiques climatiques

Les masses d'air qui déterminent le climat de la région de Tours ont généralement une origine océanique ; au fur et à mesure qu'elles pénètrent sur le continent, leurs caractéristiques évoluent lentement : le pays tourangeau présente donc un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures douces et une répartition régulière des précipitations.

Les températures moyennes sont comprises entre 5,1°C et 20,2°C sur la période considérée. Les valeurs les plus extrêmes sont de -18,5 °C en décembre 1964 et 40,8 °C durant l'été 2019.
Parmi les 10 années les plus chaudes sur cette station, 8 sont post-2010, l'année 2022 ayant été l'année la plus chaude (température moyenne sur l'année).

La hauteur moyenne des précipitations annuelles sur cette même période est de 678 mm avec une pluviométrie plus forte d'octobre à janvier. L'année 2022 a été marquée par un fort déficit de précipitations avec 458mm durant toute l'année. Il est à noter que l'année 2023 en cours a connu des niveaux de précipitations de l'ordre de 688mm (jusqu'à fin novembre).

Enfin, le cumul annuel moyen de durée d'ensoleillement est de 1884 heures entre 1991 et 2020.

☐ La vulnérabilité du territoire au changement climatique

Le changement climatique est une conséquence de l'augmentation des gaz à effets de serre (GES). En effet, les GES ont un rôle essentiel dans la régulation du climat. Sans eux, la température moyenne sur Terre serait de -18 °C au lieu de +14 °C et la vie n'existerait peut-être pas. Toutefois, depuis le XIXe siècle, l'homme a considérablement accru la quantité de gaz à effet de serre présents dans l'atmosphère. En conséquence, l'équilibre climatique naturel est modifié et le climat se réajuste par un réchauffement de la surface terrestre : c'est le changement climatique.
Les effets du changement climatique sont déjà constatés. Dans la région Centre Val de Loire, ils sont marqués par :

- des étés, des printemps et des automnes de plus en plus chauds et des hivers moins rigoureux,
- une sensible évolution des précipitations.

Les secteurs forestiers et agricoles sont déjà concernés : taux inquiétants de dépérissement de forêts à dominance de chênes, plafonnement des rendements du blé tendre depuis les années 1990, dates de vendanges de plus en plus précoces, avancée de la floraison de certaines variétés de pommiers, …
Et les milieux aquatiques sont sensibles : hausse de la température moyenne de la Loire de 0,8°C depuis le début du 20ème siècle affectant peu à peu les écosystèmes, diminution significative du débit de la Loire prévue d'ici la fin du siècle, pression sur les ressources en eau, …
D'ores et déjà les impacts socio-économiques, positifs comme négatifs, sont à considérer : risques sanitaires accentués par l'augmentation des jours de canicule, conditions de travail affectées par les canicules, …
Par ses émissions de gaz à effet de serre (GES), le territoire de Mazières de Touraine participe à son échelle au déséquilibre planétaire.

Les données fournies par le PCAET du Pays Loire Nature montrent que le Pays observe globalement une réduction des émissions de gaz à effet de serre entre 2008 et 2016 pour s'établir à 591,37 kTCO2e en 2016 soit environ 10TCO2e par habitant. On observe toutefois une inégale répartition sur le territoire avec des communes fortement marquées par l'impact du trafic routier (communes traversées par les autoroutes ou les voies à fort trafic) ou de l'industrie (cimenterie sur la commune de Villers-au-Bouin par exemple).
Sur la commune de Mazières de Touraine, les émissions de gaz à effet de serre sont situées sous la moyenne du Pays à moins de 5TCO2e par habitant. Sur la commune, le secteur agricole représente près de la moitié des émissions de GES.

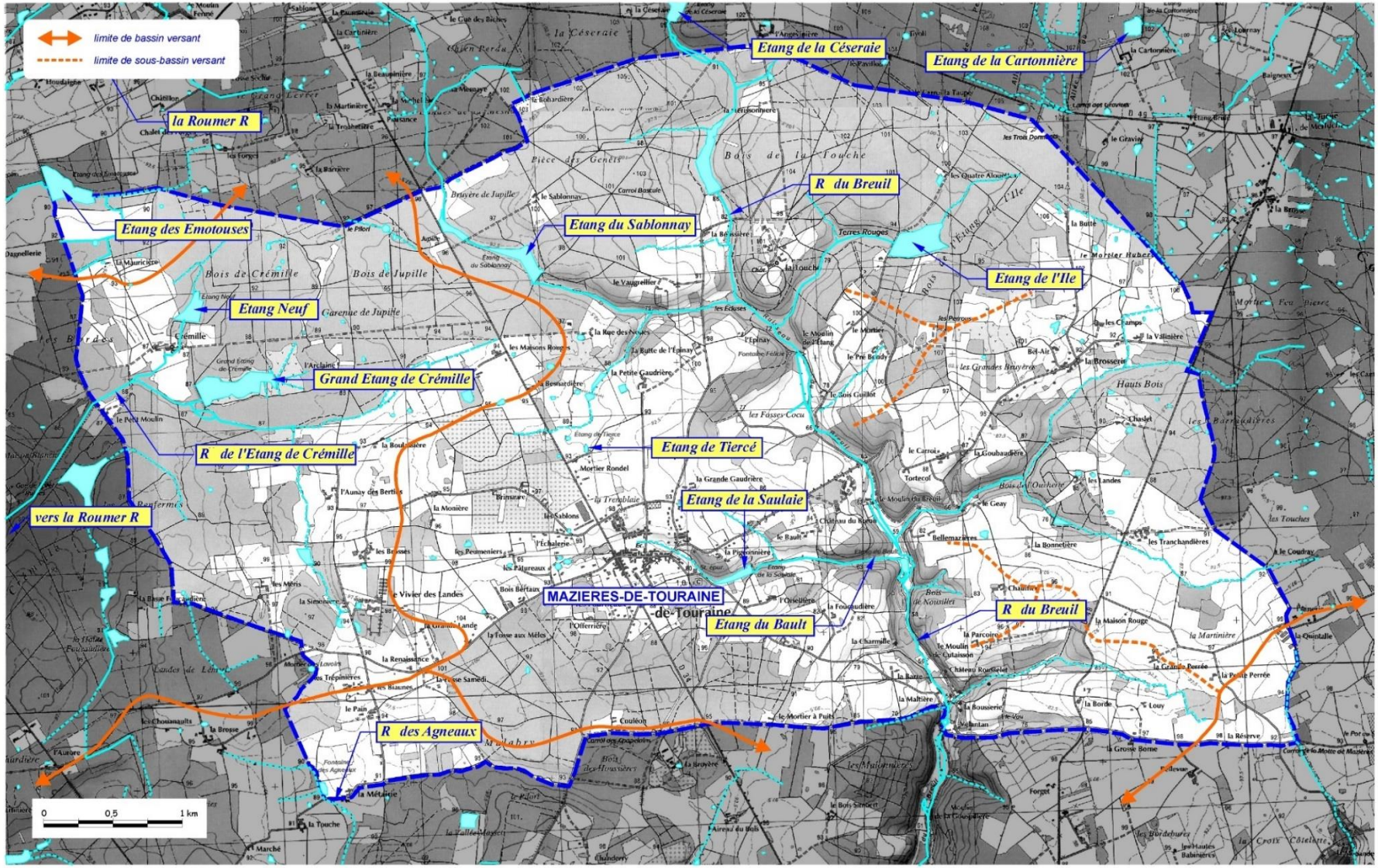
Il existe deux manières d'agir sur la question du changement climatique : atténuer et s'adapter. L'atténuation passe par la réduction des gaz à effet de serre en intervenant notamment sur la consommation et la production d'énergie : développement des énergies renouvelables, rénovation des bâtiments, …

L'hydrographie et l'hydrologie

La commune s'inscrit en rive droite de la Loire, dans sa majorité dans le bassin versant du ruisseau du Breuil. Sur sa partie amont, la pente du cours d'eau est importante (de l'ordre de 7,2 ‰), ce qui lui confère un tracé relativement rectiligne, orienté Nord-Sud.
En aval, le Breuil débouche ensuite dans la plaine alluviale où il longe la Loire sur près de 5 kilomètres avant de rejoindre le ruisseau des Agneaux puis la Roumer.

L'extrémité nord-ouest de la commune dépend plus directement du bassin versant de la Roumer, la partie ouest est incluse dans le bassin versant du ruisseau de l'Etang de Crémille (affluent de la Roumer) et la partie sud-ouest bascule sur le bassin versant du ruisseau des Agneaux.
A Langeais, en aval immédiat de Mazières de Touraine, le bassin versant de la Loire représente une superficie de 56 480 km².

Contexte hydrographique local



Fond cartographique : IGN

SAGE ENVIRONNEMENT
ANGERS - BEAUCOUZE

Concernant les eaux souterraines, sur le secteur, les principaux réservoirs aquifères sont représentés par les formations suivantes :

- Alluvions de la Loire.
- Calcaire de Touraine.
- Craie du Sénonien ou du Turonien.
- Sables et grès du Cénomanien.

Toutefois ce sont les nappes du Cénomanien et de la craie du Sénonien/Turonien, qui concernent particulièrement la commune de Mazières de Touraine.

La nappe des Sables et grès du Cénomanien bénéficie d'une bonne protection naturelle du fait de l'existence de couches supérieures protectrices. Elle est activement exploitée notamment pour l'alimentation en eau des collectivités et pour les besoins industriels et agricoles. Les eaux de cette formation sont bactériologiquement pures ; elles sont par contre ferrugineuses.

La craie (Turonien à Sénonien) peut être considérée comme un réservoir aquifère mais il s'agit d'un réservoir généralement peu productif au niveau des formations du Turonien.
La nappe est généralement de type libre, drainée par le réseau hydrographique.
Les captages dans la craie sont nombreux, et sont destinés à l'alimentation des collectivités, des industries ou des exploitations agricoles.

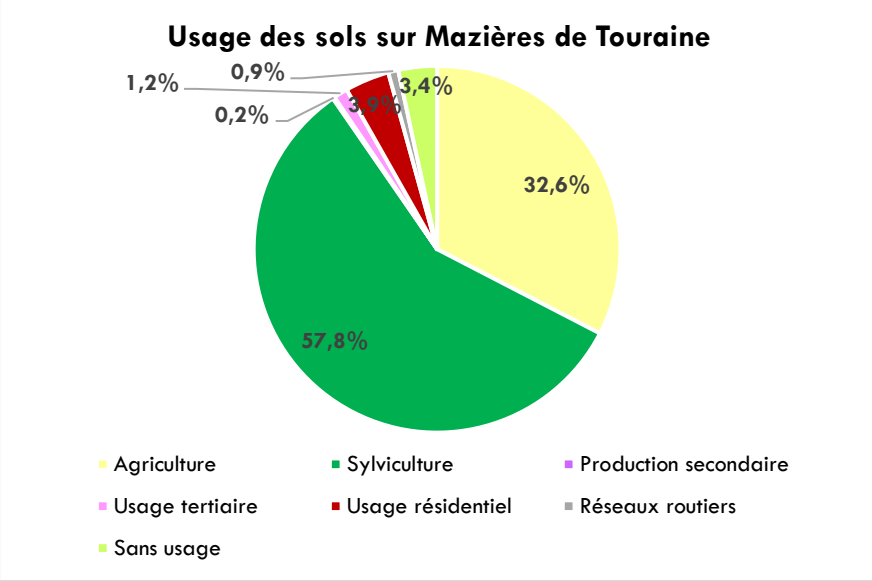
Le Calcaire de Touraine représente un réservoir aquifère d'intérêt, en raison d'une perméabilité élevée. La nappe des Calcaires lacustres de Touraine est surtout captée en vue de satisfaire les besoins domestiques privés. Son épaisseur maximale est de l'ordre de 15 mètres. Elle est de type libre et drainée par le réseau de surface et par les vallées sèches, avec des émergences étagées entre les cotes +65 et + 75 mNGF.

Les alluvions modernes de la Loire ne concernent pas directement la commune de Mazières-de-Touraine. Les puits ouverts dans les alluvions de la Loire sont nombreux en aval de Tours. Ils sont utilisés, principalement, pour l'arrosage des cultures maraîchères. La nappe alluviale est utilisée notamment pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération de Tours.

L'occupation du sol

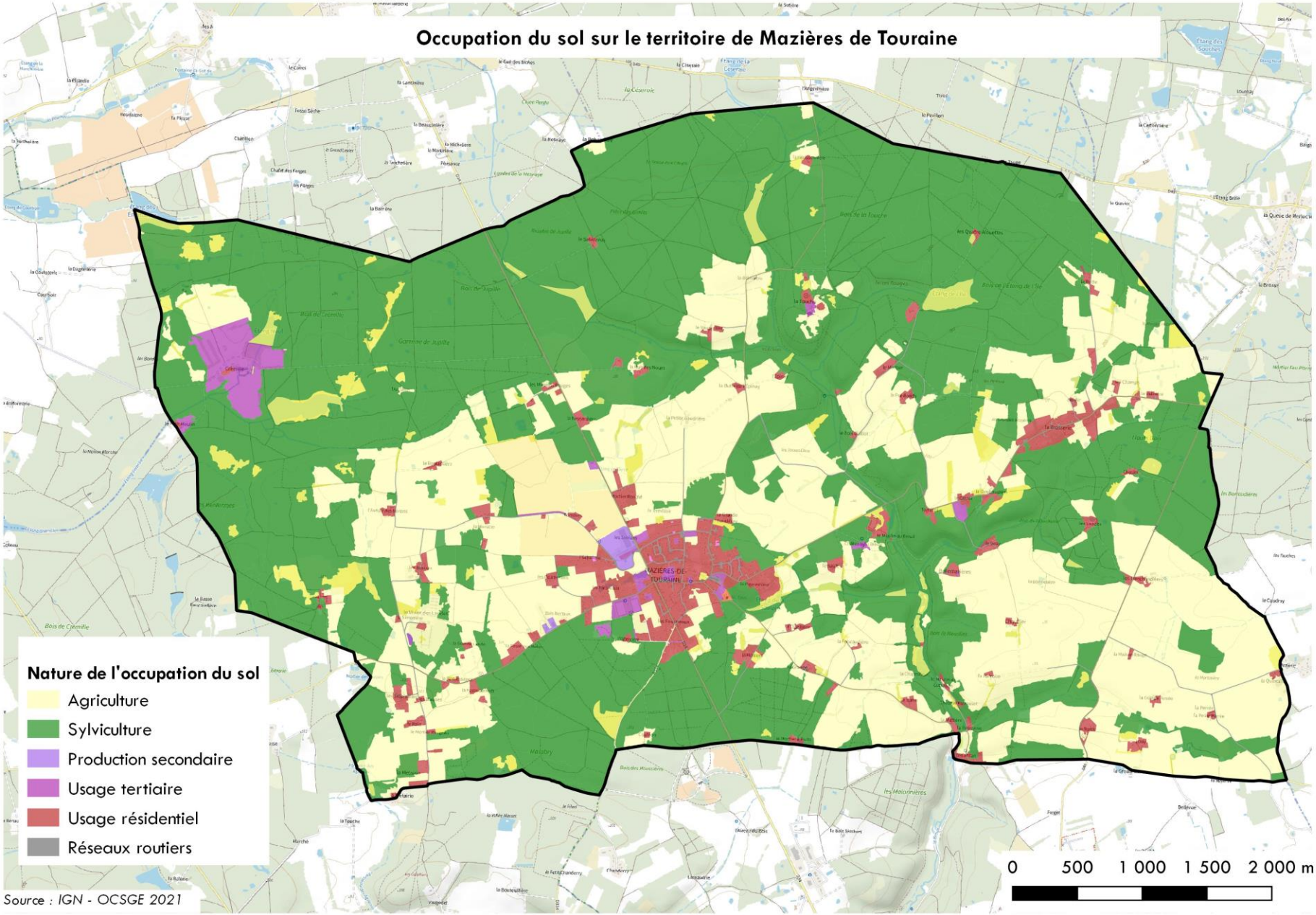
Source : OCSGE 2021

La cartographie de l'occupation du sol (en page suivante) confirme l'importance des surfaces boisées et des surfaces à vocation agricole sur le territoire communal puisque ces usages couvrent plus de 90% de la superficie du territoire communal.
La répartition de l'usage des sols sur la commune est précisée dans le graphique ci-dessous.



Source : OCSGE 2021

Les surfaces construites et artificialisées (usage de production secondaire, tertiaire et résidentiel et réseaux routiers) couvrent environ 6,2% du territoire en 2021.


Occupation du sol sur le territoire de Mazières de Touraine
Nature de l'occupation du sol
Agriculture
Sylviculture
Production secondaire
Usage tertiaire
Usage résidentiel
Réseaux routiers
0
500
1 000
1 500
2 000 m
Source : IGN - OCSGE 2021

Synthèse du contexte physique

Ce qu'il faut retenir

- **Un climat doux et tempéré océanique** influencé par les facteurs continentaux et concerné par les conséquences du changement climatique
- **Un réseau hydrographique situé dans le bassin versant de la Loire,** sources de diversité des milieux naturels et marqué principalement par le ruisseau du Breuil et un nombre important de mares et plans d'eau,
- **Un relief agité à l'est du territoire en lien avec la présence de la vallée encaissée du Breuil.** A l'ouest, le plateau dans lequel s'insère le bourg présente un relief moins tourmenté.
- **Une occupation des sols qui témoigne de la nature forestière du territoire communal (58% du territoire) et d'une occupation humaine limitée à 6% de la superficie communale.**
- **Un territoire qui influe, à son échelle, sur les émissions de gaz à effet de serre**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La protection et la mise en valeur du réseau hydrographique.**
- **L'anticipation des évolutions climatiques à venir.**
- **L'évolution de l'occupation des sols dans le cadre de la réponse aux besoins de développement de la commune.**

Milieux naturels et biodiversité

Les composantes naturelles du territoire

☐ Les milieux forestiers

Les boisements de Mazières de Touraine couvrent environ 59% du territoire communal et marque le caractère forestier du territoire communal.

La cartographie des surfaces forestières de la commune et de la nature des boisements a été présentée ci-avant.
Les boisements et les landes sont très bien représentés et se répartissent sur l'ensemble du territoire communal :

- Bois de Crémille, Bois de Jupille, Pièce des Genêts, Bois de la Touche, et Bois de l'Etang de l'Ile au nord ;
- Bois de Crémille à l'ouest ;
- Les vergers de Brimaure ;
- Malabry et Boies des Houssières au sud ;
- Le Val de Breuil, Bois de l'Oucherie, Bois de Nousillet et les Hauts Bois à l'est.

Les boisements de feuillus sont largement majoritaires et se présentent pour l'essentiel sous la forme de chênaie-châtaigneraie. La nature géologique du sol et du sous-sol conditionne la répartition des espèces et leur nature.

Le potentiel d'accueil de la biodiversité des forêts est élevé : grand gibier, chiroptères, amphibiens, reptiles, oiseaux (rapaces, picidés, passereaux forestiers). La présence de certaines espèces est directement corrélée à l'existence de grands massifs forestiers.
Pour autant, les boisements de surface plus réduite restent propices au développement de nombreuses autres espèces et jouent le rôle d'espace relais pour les déplacements.

Le phénomène d'engrillagement des parcelles forestières constitue un risque pour la biodiversité en limitant la libre circulation des animaux sauvages. Ce phénomène reste toutefois très limité sur le territoire de Mazières de Touraine.

Il est rappelé que la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée définit de nouvelles normes et dimensions concernant les clôtures implantées dans les zones naturelles et forestières délimitées par le PLU afin de préserver la possibilité de libre circulation de la faune. Ces normes s'appliquent aux nouvelles clôtures et, à l'horizon 2027, les clôtures existantes.

☐ Les haies

La haie remplit de nombreuses fonctions : elle accueille une biodiversité parfois riche, structure le paysage, protège les cultures et le bétail en agissant comme brise-vent, favorise l'infiltration des eaux vers les nappes, limite l'érosion des sols, etc.
Les haies présentent des caractéristiques propres et accueillent une importante biodiversité. Pour que la haie soit la plus fonctionnelle possible, elle doit être composée de trois strates :

- la strate arborée constitue une zone refuge et de reproduction pour l'avifaune, les rapaces nocturnes (Chouette chevêche, Chouette hulotte, …) et les chauves-souris utilisent les cavités en hauteur, les coléoptères saproxyliques (Pique-prune, Grand Capricorne) occupent les vieux arbres sénescents ;
- la strate arbustive offre nourriture et site de nidification pour les petits oiseaux (Bruant jaune, Bruant zizi, Fauvette grisette, Linotte mélodieuse, …) ;
- la strate herbacée constitue un milieu pour le déplacement de la faune (amphibiens, reptiles, mammifères, insectes, …) et des lieux de nidification et d'alimentation.

Les haies présentes aujourd'hui sur le territoire correspondent au résultat des pratiques anciennes et à l'évolution des modes de culture et d'élevage. Suivant leur densité, elles contribuent à l'identité des paysages dans les clairières agricoles.

Sur Mazières de Touraine, suivant les données BDTOPO, le réseau de haies représente environ 40km (toutes tailles ou typologies confondues) soit une densité de haies de1,1km par km².
Il s'agit d'une densité faible correspondant à la moitié de celle observée sur la région Centre Val de Loire, pourtant caractérisée par un maillage bocager limité en raison de la présence d'importantes surfaces de cultures (Beauce). Ceci s'explique notamment par la forte proportion de boisements sur le territoire de la commune, les haies étant concentrées dans les clairières agricoles.

☐ Les cours d'eau

Sur le territoire, la plupart des cours d'eau accueillent des poissons typiques des cours d'eau de seconde catégorie piscicole aux peuplements caractérisés par les cyprinidés (gardon, ablette, carpe, …) et les carnassiers (brochet, perche, …).
Les cours d'eau constituent également des habitats pour les mammifères semi-aquatiques, les insectes avec notamment les odonates (Agrion de Mercure, Cordulie à corps fin).

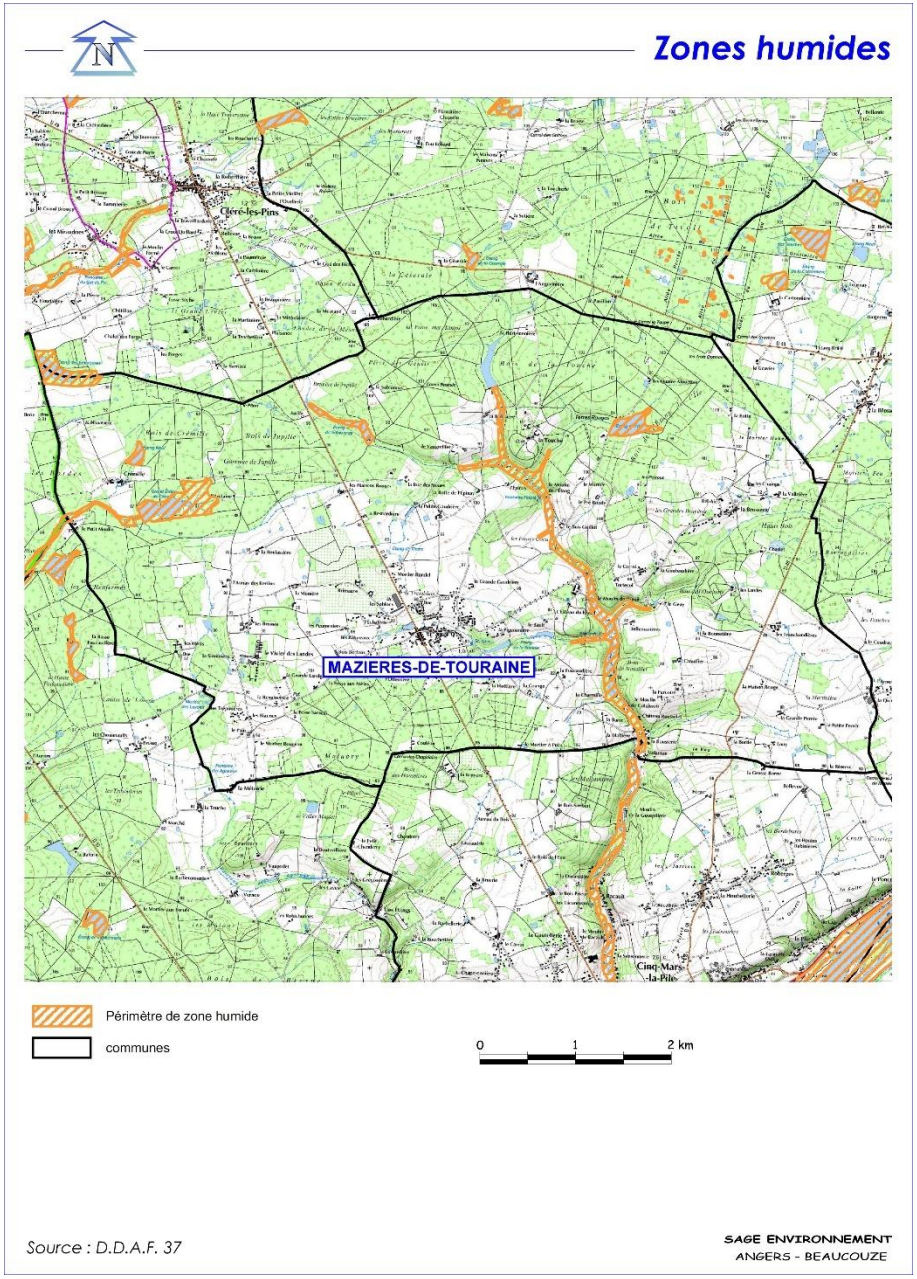
La cartographie des cours d'eau du territoire a été présenté ci-avant.

☐ Les mares et étangs

Les mares et étangs sont des étendues d'eau de taille modeste généralement peu profonds, souvent d'origine anthropique, creusés pour retenir l'eau. Ils sont alimentés soit par la nappe phréatique, soit par l'eau de pluie, soit par une source. Cet habitat offre bien souvent des îlots de biodiversité importants. De nombreuses espèces s'y reproduisent notamment parmi les amphibiens et les insectes.
Elles sont nécessaires à la présence de nombreuses espèces parmi les urodèles (tritons et salamandres) et les anoures (grenouilles et crapauds). Les espèces suivantes peuvent se rencontrent sur le territoire communal : Triton marbré, Rainette verte, Triton alpestre, Triton palmé, Grenouille commune, Salamandre tachetée, Grenouille agile, Pélodyte ponctué, …
Sur le territoire, ces points d'eau accompagnent le plus souvent le réseau hydrographique notamment ceux présentant les surfaces les plus importantes. Il peut également s'agir de mares de taille plus réduite en accompagnement du bâti rural ou de points destinés à l'abreuvement des animaux. Dans ce dernier cas, la végétation accompagnant la mare est souvent limitée.

Sur la commune, la densité de mares et étangs est relativement intéressante avec une moyenne de *5,5* mares/km² *(source : BD TOPO, IGN 2023)*. Celles-ci sont de différentes nature :

- **Mare forestière** : elles sont par définition entourées d'une strate arborescente développée et pouvant recouvrir tout ou partie de la mare. Ainsi, la surface de l'eau se trouve majoritairement à l'abri des rayonnements solaires nécessaires au développement de la végétation



aquatique, qui de ce fait est généralement peu abondante. Peu de végétation aquatique signifie aussi une faible concentration en oxygène dissous issu de la photosynthèse. Cette faible concentration en oxygène limite les processus de dégradation des feuilles et autres débris végétaux qui s'accumulent progressivement au fond de la mare.

- **Mare prairiale ou agricole** : les mares prairiales de plaine ou d'alpage sont de formation naturelle ou anthropique. Dans ce dernier cas, on parle de mares agricoles. Ces mares ont été créées jadis pour abreuver les troupeaux, dans les pâtures ou le long des sentiers lors des déplacements du bétail entre l'étable et le pâturage. Les mares agricoles répondaient également à d'autres besoins humains (stockage d'eau, réserve à incendie, rouissage du lin et du chanvre, vannerie). Elles se maintiennent dans les secteurs où l'activité d'élevage est encore bien présente.

Sources de biodiversité, les mares le sont d'autant plus lorsque leur densité et proximité permettent de constituer un véritable réseau fonctionnel, les mares proches les unes des autres (environ 250 mètres) permettant de constituer des zones de repli des espèces en cas de perturbation du milieu. La végétation et les milieux accompagnant la mare constituent également des éléments déterminants pour la survie des espèces qui leur sont inféodée (exemple : un boisement ou une haie favorisent les espèces ayant besoin de ces éléments végétaux pour leur phase hivernale).

☐ Les zones humides

Les zones humides sont des milieux complexes riches de biodiversité et qui jouent un rôle important dans le fonctionnement des écosystèmes. Une diversité faunistique et floristique remarquable y évolue. Ces milieux constituent notamment des terrains de chasse pour les amphibiens, les chauves-souris, les oiseaux, les libellules et des lieux de reproduction pour les papillons.

En outre, les milieux humides jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement hydrologique des cours d'eau : régulation et laminage des pics de crues, participation au soutien des débits d'étiage, rétention et élimination de l'azote, épuration des eaux, …
Un inventaire, mené par la DDT (anciennement DDAF), a concerné les zones humides dont la surface est supérieure ou égale à un hectare (10.000 m²) ou constituées de micro zones géographiquement proches et formant un ensemble cohérent dont la surface est supérieure à 1 ha. Ces enveloppes de zones humides ont été identifiées à partir de clés de reconnaissances basées sur plusieurs critères :

- degré de submersibilité ;
- type de végétation (présence de végétaux hygrophiles) ;
- nature pédologique (niveau engorgement du sol par l'eau).

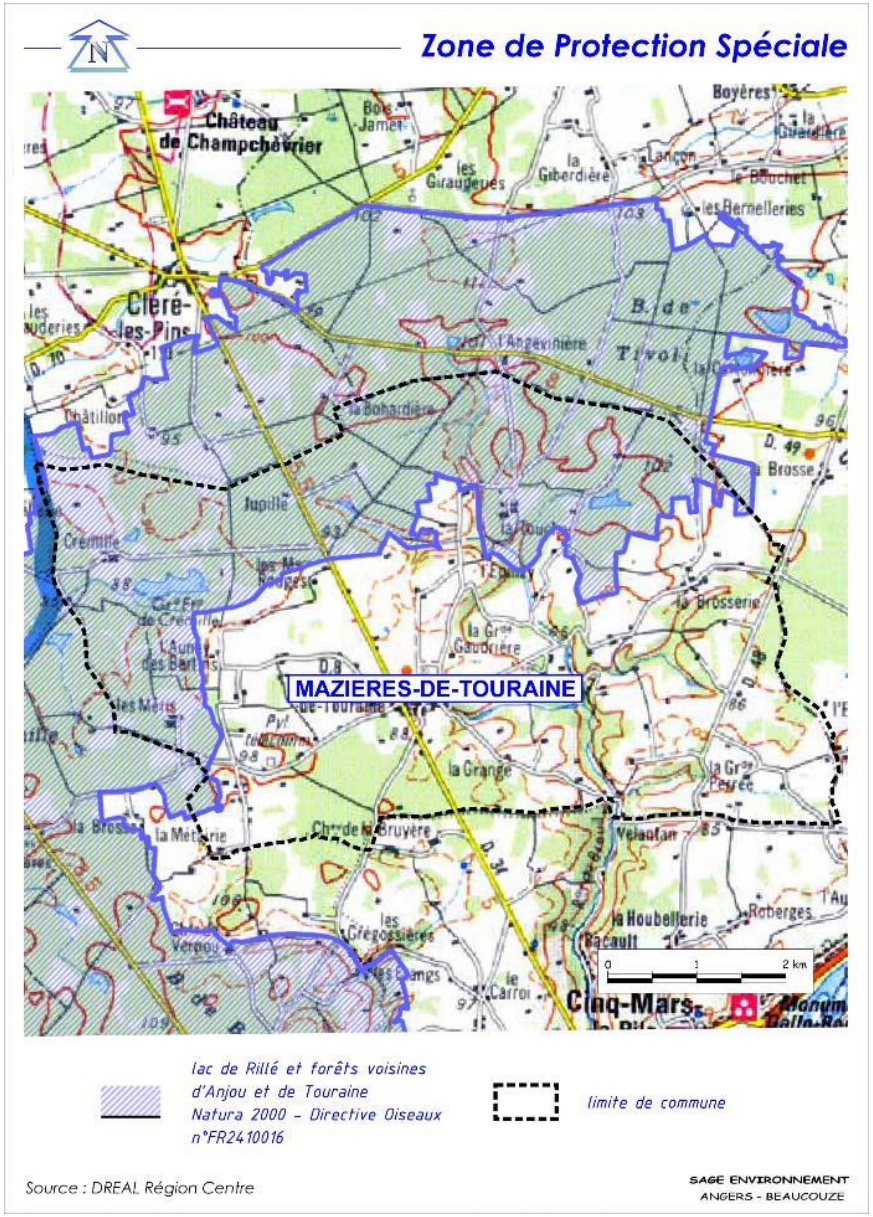
Sur la commune de Mazières-de-Touraine, cet inventaire concerne essentiellement la vallée du ruisseau du Breuil, l'étang de l'Ile, l'étang du Sablonnay, l'étang Neuf, le Grand Etang de Crémille et son ruisseau, l'étang des Emotouse.

Il est précisé qu'un inventaire des zones humides a été lancé par la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire en 2023 pour procéder au recensement de l'ensemble des zones humides du territoire intercommunal (maîtrise d'œuvre assurée par la SEPPANT) et assurer leur prise en compte dans le cadre des choix d'aménagement des collectivités. Cet inventaire est actuellement en cours d'élaboration.

Les espaces d'inventaire et de protection du patrimoine naturel

Le réseau Natura 2000

La mise en place du réseau écologique européen Natura 2000 a pour objectifs la conservation des habitats naturels de la faune et la flore sauvages considérée comme rares ou menacées à l'échelle européenne, ainsi que la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire.
Le réseau NATURA 2000 est constitué de zones spéciales de conservation de deux types :



- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) destinées à la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire. Créées en application de la directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages, ces sites sont désignés sur la base de l'inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.
- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou Sites d'Intérêt Communautaire (SIC), qui visent la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages considérées comme rares ou menacées à l'échelle de la communauté européenne.

La commune de Mazières de Touraine interfère avec 2 sites appartenant au réseau européen Natura 2000 à savoir :

- le site FR2402007 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Complexe du Changeon et de la Roumer »,
- le site FR2410016 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ».

Deux documents d'objectifs (DOCOB) qui établissent les mesures de conservation à mettre en œuvre ont ainsi été élaborées à savoir :

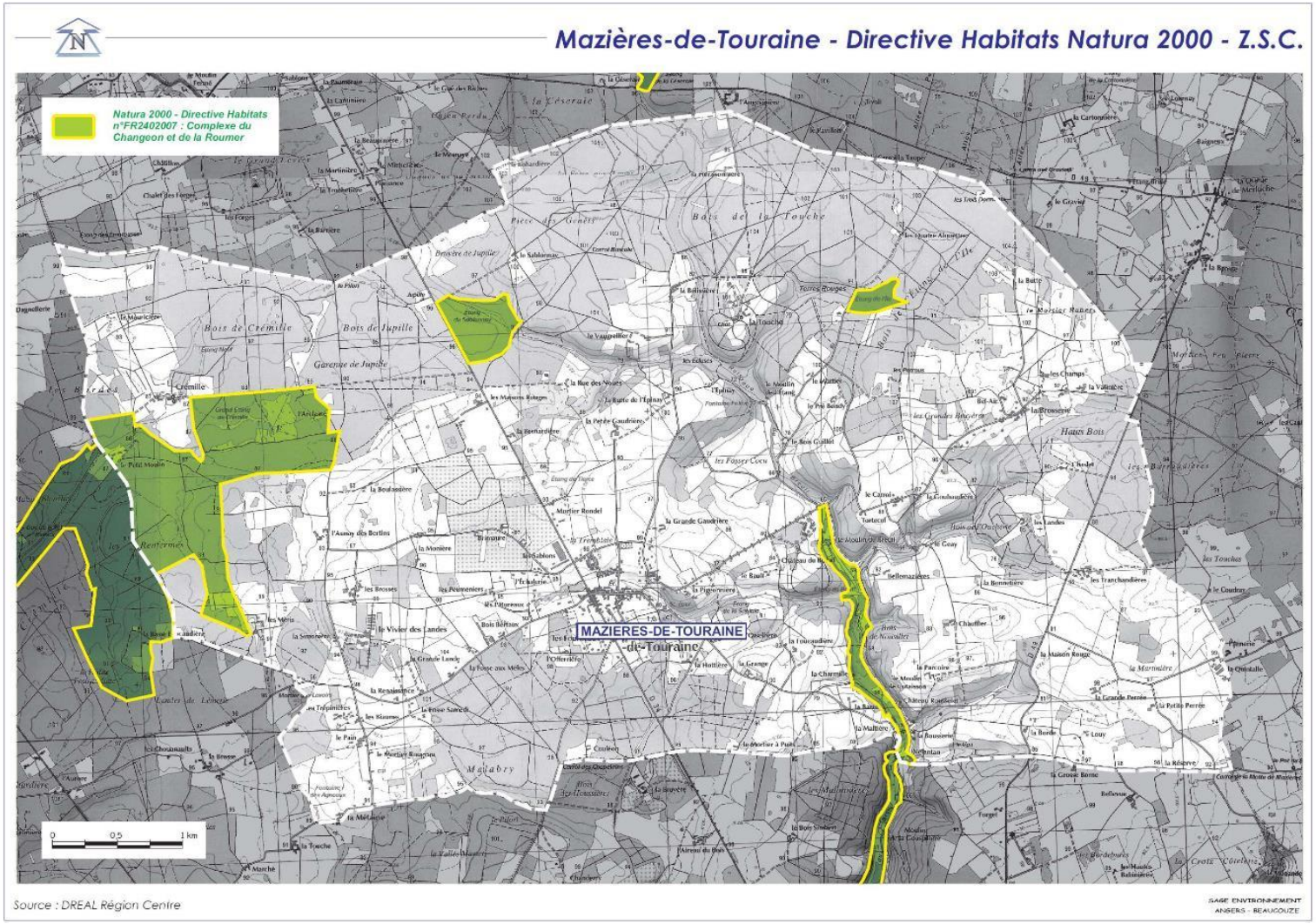
- un document d'objectifs Natura 2000 portant sur « le Complexe du Changeons et de la Roumer », réalisé le 16 juin 2008 par l'Institut d'Ecologie Appliquée ;
- Le DOCOB du site « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » n'est pas opérationnel.

Par ailleurs, même si aucune interférence directe n'existe avec le territoire communal de Mazières-de-Touraine, il faut noter que la Loire fait également l'objet d'un classement en zone Natura 2000 :

- le site FR2400548: Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosne »,

- le site FR2410012: Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire »,

La limite communale est située à environ 1 kilomètre, au plus près de ces sites, au niveau du lieu-dit « Carroi de la Motte de Mazières » au sud-est de la commune.



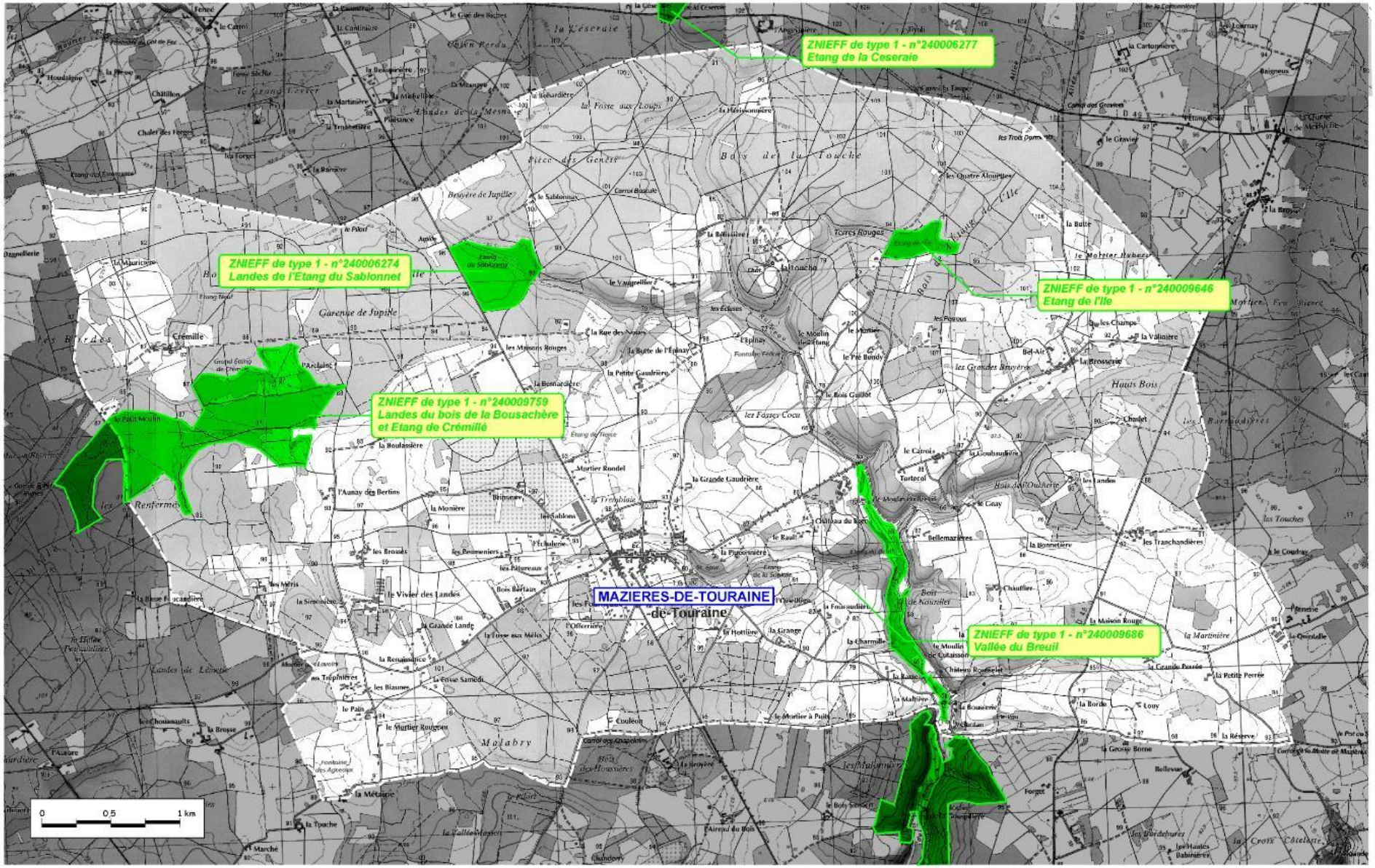
☐ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.
L'inventaire des ZNIEFF est un programme initié par le Ministère chargé de l'environnement en 1982. Cet inventaire vise la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type 2. Ces zones délimitées correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.
Dépourvues de valeur juridique directe, les ZNIEFF fournissent aux différents acteurs de l'environnement des éléments techniques de connaissance et d'évaluation du patrimoine naturel. C'est une base essentielle pour apprécier les enjeux liés à la biodiversité de tout projet induisant un changement d'usage des sols.

Les ZNIEFF présentes sur le territoire communal de Mazières de Touraine sont présentées et décrites sur la cartographie et dans le tableau présentés dans les pages suivantes.

Mazières-de-Touraine - ZNIEFF de type 1 - 2ème génération



Source : DREAL Région Centre

SAGE ENVIRONNEMENT
ANGERS BEAUCOUZE

☐ Description des inventaires identifiés sur le territoire

Type	Nom	Identifiant	Surface globale (% sur la commune)	Description
Zone Spéciale de Conservation	Complexe du Changeon et de la Roumer	FR2402007	4564 ha (4,5%)	Plateau aux confins de la Touraine et de l'Anjou, entre le Val de Loire au sud et le bassin de Savigné au nord. Géologiquement complexes, les terrains sont surtout argilo-siliceux, tantôt secs, tantôt humides, avec des enclaves calcaires ou sablo-calcaires (faluns). Pays de landes et de grandes forêts jusqu'au XIXème siècle, cette région est aujourd'hui largement enrésinée. Les deux vallées du Changeon et de la Roumer, affluentes de la Loire, contribuent à une certaine diversification avec la présence de prairies et de mégaphorbiaies. Elles permettent également des échanges faunistiques entre le plateau et le Val de Loire. Ce site regroupe : - des vallées et des vallons dans lesquels subsistent des mégaphorbiaies. Le Damier de la Succise et le Cuivré des marais y sont observés. - des zones humides oligotrophes et eutrophes dispersées, souvent de petite taille, où le Flûteau nageant y est présent. - des landes sèches et humides en étendues très variables.
Zone de Protection Spéciale	Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine	FR2410016	43957 ha (3,1%)	Cette ZPS située dans le département d'Indre-et-Loire en région Centre et en Maine-et-Loire dans la région des Pays-de-la-Loire couvre une superficie de 43 957 hectares. C'est un territoire majoritairement boisé sur lequel est observée depuis plusieurs années une grande diversité d'espèces d'oiseaux dont certaines sont emblématiques. L'intérêt de la zone repose en premier lieu sur la présence en période de reproduction de la Cigogne noire, espèce rare en Europe et vulnérable au niveau français (liste rouge). Malgré la grande discrétion de l'espèce, les observations régulières en période de reproduction permettent d'estimer les effectifs entre 1 et 3 couples (2000). L'espèce occupe de grands territoires (50-150 km²) : elle établit son nid dans de vastes massifs forestiers et recherche son alimentation dans les cours d'eau et zones humides voisins. Par ailleurs, les différents types de milieux présents au sein des massifs forestiers du site - qui se distinguent en termes de types et d'âges des peuplements, de degré d'ouverture, de proximité à des zones humides - accueillent régulièrement en période de reproduction une quinzaine d'autres espèces inscrites à l'annexe I de la directive " Oiseaux ", parmi lesquelles la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-Blanc, le Pic noir et depuis peu le Balbuzard pêcheur (pinèdes), l'Engoulevent, la Fauvette pitchou, l'Alouette lulu et le Busard Saint-Martin (landes, régénérations, jeunes plantations, pare-feux), la Pie-grièche écorcheur (prairies et bocages), le Héron pourpré, le Busard des roseaux (étangs) et le Martin-pêcheur (cours d'eau). Au Nord du site, le lac de Rillé, dont la vocation première est l'irrigation du bassin de l'Authion, présente une très grande diversité avifaunistique (240 espèces d'oiseaux au total y ont été notées). Il constitue notamment une halte migratoire importante en automne (notamment pour les limicoles, qui s'alimentent sur les vasières et

				pelouses) ainsi qu'un site d'hivernage intéressant (en particulier pour les grèbes, canards, oies, etc., avec des effectifs d'oiseaux d'eau hivernant pouvant atteindre les 6000 individus). Les zones agricoles présentes dans le site accueillent quant à elle un cortège d'espèces supplémentaire, comme l'Oedicnème criard, le Busard cendré (en reproduction) et le Pluvier doré (en hivernage). L'ensemble de la zone, qui associe milieux forestiers et milieux humides, ainsi que des zones agricoles, présente donc une diversité importante d'espèces inscrites à l'annexe I de la directive " Oiseaux ", qui justifie la désignation de ce complexe écologique en Zone de protection spéciale.
ZNIEFF de type 1	Vallée du Breuil	2400009686	73 ha (24,1%)	Il s'agit d'une Aulnaie-frênaie située dans le fond de la vallée du Breuil. Ce boisement inondable abrite une population d'Aconitum napellus ssp. lusitanicum. Equisetum telmateia est également présente. Le contour est globalement calé sur la limite des boisements, les chemins et les courbes de niveau. Il correspond à l'aulnaie-frênaie située en fond de vallon et aux chênaies de versant. Les versants sont également intéressants (notamment le versant est) car ils abritent une population assez importante de Scilla bifolia. D'autres espèces vernales seraient à rechercher.
ZNIEFF de type 1	Etang de l'Ile	240009646	7 ha (100%)	Le contour de cette ZNIEFF de seconde génération, validée en novembre 2010, correspond à celui de première génération : il intègre l'étang, ses grèves et les magnocariçaies et saulaies situées en périphérie. L'intérêt de cet étang réside essentiellement dans la présence d'une très grosse population de Littorella uniflora (entre 1 001 et 10 000 individus) déjà connue en 1908 et conservée jusqu'à ce jour. Deux autres espèces déterminantes sont présentes sur le site : Baldellia ranunculoides et Hypericum elodes.
ZNIEFF de type 1	Landes de l'étang du Sablonnet	240006274	22 ha (100%)	Le contour englobe l'étang du Sablonnet, l'étang de Jupille et les landes environnantes. Du contour de première génération a été exclue la partie située à l'ouest de la route départementale 34, aujourd'hui totalement occupée par des plantations de pins. Par contre l'étang du Sablonnet et l'étang de Jupille qui abritent des végétations de bas-marais neutro-alcalins ont été intégrés dans le cadre de la ZNIEFF de seconde génération validée en novembre 2010. Il s'agit d'une zone comprenant deux étangs où l'on rencontre notamment des végétations de bas-marais neutro-alcalins. Ces étangs sont entourés par des landes fraîches à subsèches. Six espèces déterminantes, dont trois protégées, sont à recenser sur le site. Les landes, surtout les faciès frais, sont en outre des milieux tendant largement à disparaître dans la région et notamment en Indre-et-Loire.
ZNIEFF de type 1	Landes du bois de la Bousachère et étang de Crémille	240009759	144 ha (77,6%)	Cette ZNIEFF s'étend au sud immédiat du château de Crémille, dans la partie nord-est des bois de Crémille. Le contour englobe le Grand Etang de Crémille, un étang plus petit (les Renfermés), et les différentes zones de landes du Bois de la Bousachère. Les plantations de pins environnantes sont exclues. Ce contour s'appuie au mieux sur des éléments " visibles " : chemins, allées forestières, limites entre formes d'occupation du sol (bois/espaces ouverts). Le contour de première génération a été étendu pour intégrer les landes qui entourent l'Etang de Crémille. Le Grand Etang de Crémille est entouré de phragmitaies et de boisements marécageux. Les roselières abritent

				une population importante de Schoenus nigricans, et dans une moindre mesure, de Cladium mariscus. Dans le Bois de la Bousachère se rencontrent des zones de molinaies landicoles et de landes fraîches à subsèches, où la Gentiane pneumonanthe est présente. La Bruyère à balai marque la physionomie de ces landes. La Callune est également présente, surtout dans les parties les plus sèches. La juxtaposition de formations géologiques siliceuses et calcaires transparait dans la végétation composée à la fois d'espèces acidiphiles et calcicoles.

La Trame Verte et Bleue

☐ Des objectifs déclinés à plusieurs niveaux

Au niveau national

Le document-cadre "Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques" définit les grandes lignes directrices de la Trame verte et bleue. Les projets de l'Etat doivent être compatibles avec ce document-cadre qui précise les critères de cohérence nationale relatifs aux continuités écologiques.

Au niveau régional

La déclinaison des lois Grenelle 1 et 2 donne lieu à des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) au sien desquels la TVB est identifiée. Ces documents définissent les objectifs et les moyens à atteindre en matière de préservation et de remise en état des continuités écologiques à travers un plan d'action stratégique. Le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et propose un cadre d'intervention pour la préservation et le rétablissement de continuités.

Au niveau local

Il s'agit d'intégrer la préservation et la remise en état des continuités écologiques à partir du SRCE dans les SCoT et les PLU. Ainsi, l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme précise que les SCoT, PLU, et cartes communales doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la protection et la remise en bon état des continuités écologiques.
La TVB doit s'affirmer comme un des volets du PADD et viser une cohérence et une continuité écologique fonctionnelle.

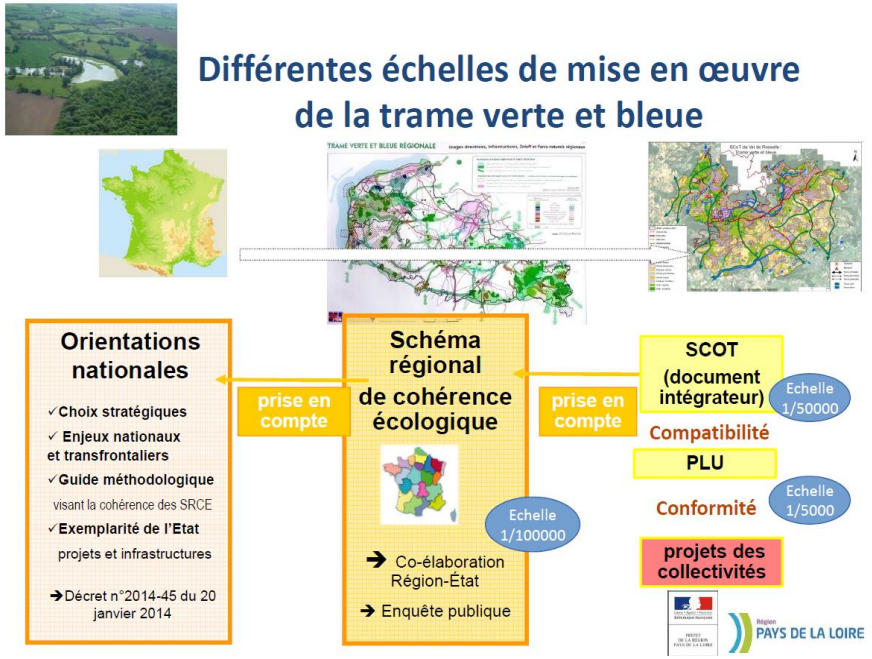


Figure 1 : Echelles de mise en œuvre de la TVB (source : Région Pays de la Loire)

☐ Le concept de Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue part du constat que la fragmentation des habitats naturels par :

- les infrastructures linéaires (routes, autoroutes, voies ferrées),
- les barrages sur les cours d'eau,
- les agglomérations,

représente un obstacle aux migrations, donc bloque les échanges génétiques entre individus, d'une même espèce animale (ou végétale).
L'article L.371-1 du code de l'environnement précise les objectifs suivants:

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.

La Trame écologique Verte et Bleue (TVB) se compose ainsi essentiellement des « espaces importants » pour la biodiversité appelés « réservoirs » et des espaces de migration entre ces réservoirs appelés « corridors » ou « liaisons ». L'ensemble « réservoirs de biodiversité + corridors écologiques » constitue les continuités écologiques.
Les réservoirs de biodiversité recouvrent les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité et tout ou partie des espaces protégés. Il s'agit des espaces d'inventaire, de gestion et de protection du patrimoine naturel labellisés tels que les ZNIEFF, les sites du réseau Natura 2000, les réserves naturelles, … mais aussi les milieux non « labellisés » comme les grands ensembles boisés, les vastes zones humides….
Les corridors relient des réservoirs contenant des groupes d'espèces identiques en s'appuyant sur des milieux favorables au déplacement des dites espèces.

On distingue différents types de corridors :

- paysagers : mosaïque de milieu (forestier, artificialisé, agricole, prairial, etc.) jouant différentes fonctions (zones de nourrissage, de repos, d'abri, etc.) pour l'espèce en déplacement ;
- linéaires : haies, chemins et bermes de routes et de chemins, ripisylves, etc. corridor continu et linéaire entre deux sites ;
- discontinus ou en « pas japonais » : ponctuation d'espaces relais ou d'îlots-refuges tels que des mares, des bosquets, etc.

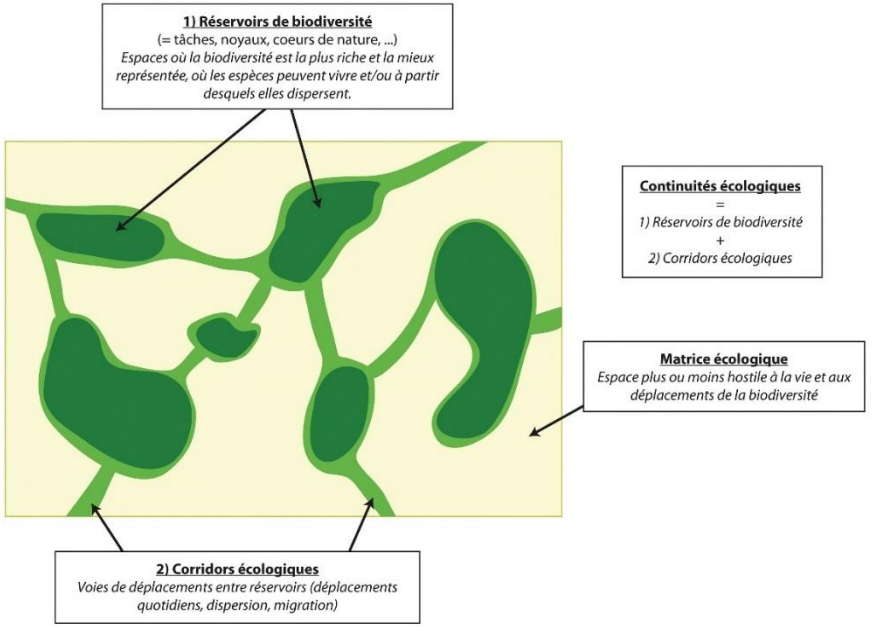
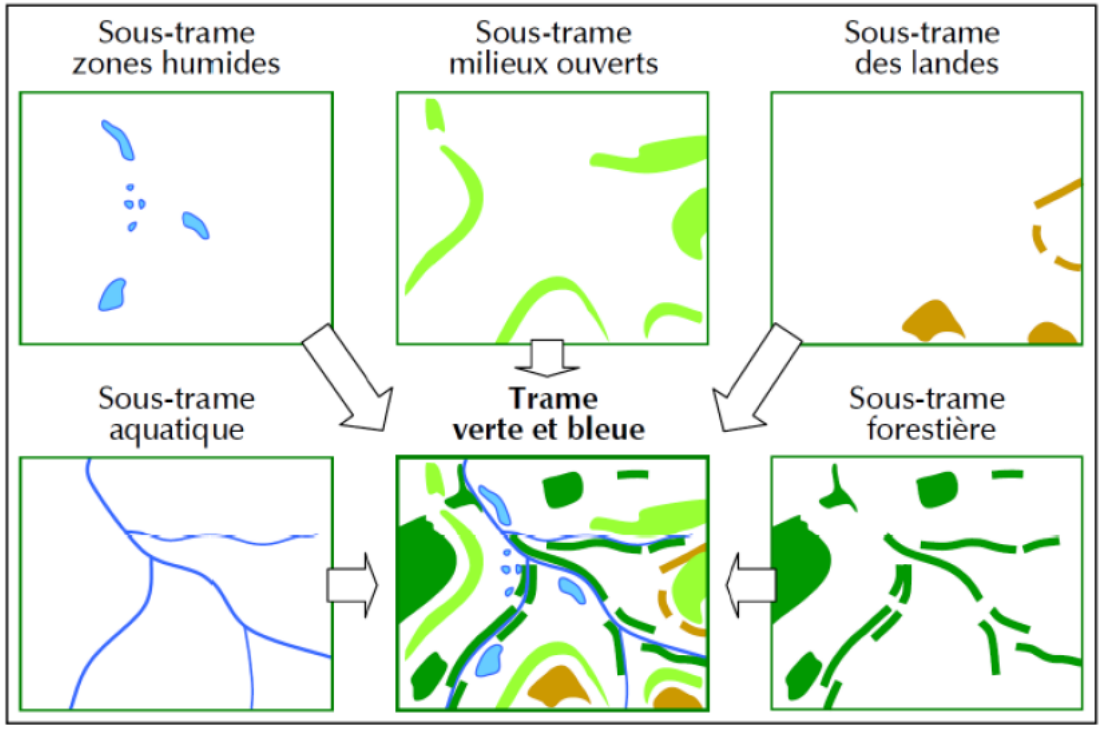


Schéma théorique expliquant les corridors et les réservoirs de biodiversité formant les continuités écologiques (© UMS PatriNat)

Chaque ensemble ainsi défini est appelé **sous-trame**. Par exemple, la sous-trame des milieux boisés correspond à un maillage qui relie des noyaux de biodiversité contenant des espèces vivant, se nourrissant ou se reproduisant en milieu boisé via des liaisons favorables au déplacement de ces espèces (boisements, bocage dense, bosquets …).



Schématisation de la Trame Verte et Bleue (source : Cemagref)

☐ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre Val de Loire

Le SRCE Centre Val de Loire a été adopté le 16 janvier 2015. Il a été intégré dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET) adopté le 4 février 2020.

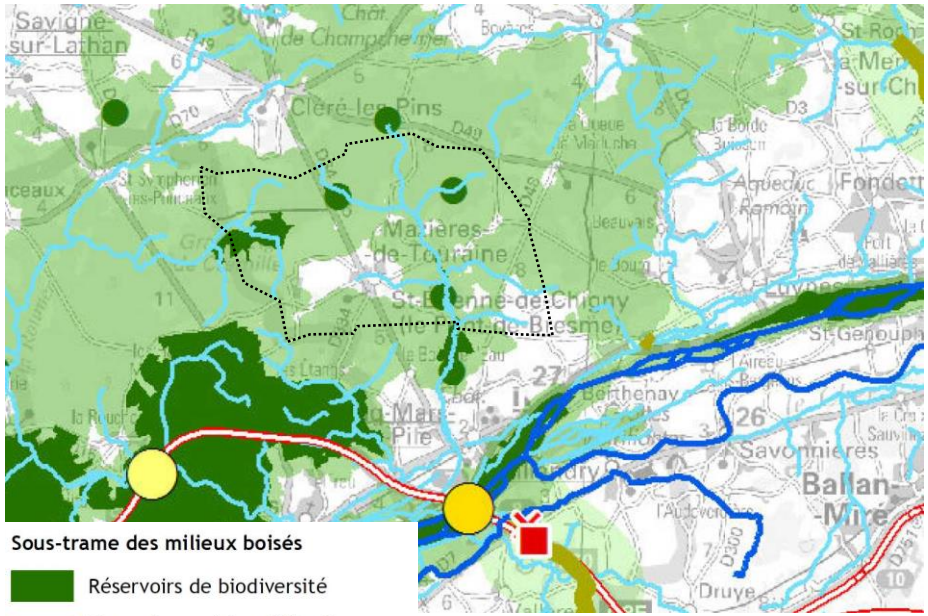
Mazières-de-Touraine fait partie du bassin de vie de Tours, défini par le SRCE de la Région Centre. Ce bassin présente un paysage écologique dominé par la Gâtine, plateau cultivé avec présence régulière de petits boisements et de quelques vallons encaissés. Une diversification est apportée à l'ouest, secteur de Mazières-de-Touraine, par le paysage plus forestier des confins Baugeois-Touraine.
Ce bassin de vie se caractérise par ailleurs par la quasi-convergence de trois grandes vallées alluviales : Loire, Cher et Indre. On notera la grande importance des affluents comme supports du réseau écologique, notamment sur le plateau au nord.
Comme sur l'ensemble du territoire régional, les boisements et les cours d'eau constituent localement d'importants éléments structurants du réseau écologique à intégrer dans toute réflexion sur l'aménagement du territoire.
Le territoire du bassin de vie de Tours est concerné ponctuellement par du bocage sur la vallée de la Loire et ses affluents à l'aval de Tours.

Le diagnostic territorial, portant notamment sur les enjeux de biodiversité et les milieux présents en région Centre, a conduit à retenir les 10 sous-trames suivantes, adoptées par le comité régional TVB lors de son installation le 29 février 2012 :

- Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires.
- Pelouses et landes sèches à humides sur sols acides.
- Milieux prairiaux.
- Espaces cultivés.
- Bocage et autres structures ligneuses linéaires.
- Boisements humides.
- Boisements sur sols acides.
- Boisements sur sols calcaires.
- Milieux humides.
- Cours d'eau.

Les cartographies présentées dans les pages suivantes ont pour objectif de permettre l'identification des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques retenus par le SRCE Centre Val de Loire pour le territoire communal de Mazières de Touraine.
Elles montrent la forte sensibilité du territoire communal en matière de préservation de la biodiversité en raison de son importante couverture boisée mais également en raison du rôle joué par les clairières agricoles caractérisées par la présence d'importantes surfaces de prairies.
Les interactions entre les différents milieux et habitats présents sur le territoire communal est déterminant pour la biodiversité dans la Région.

Sous-trame des milieux boisés (extrait)



Sous-trame des milieux boisés

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver
- Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

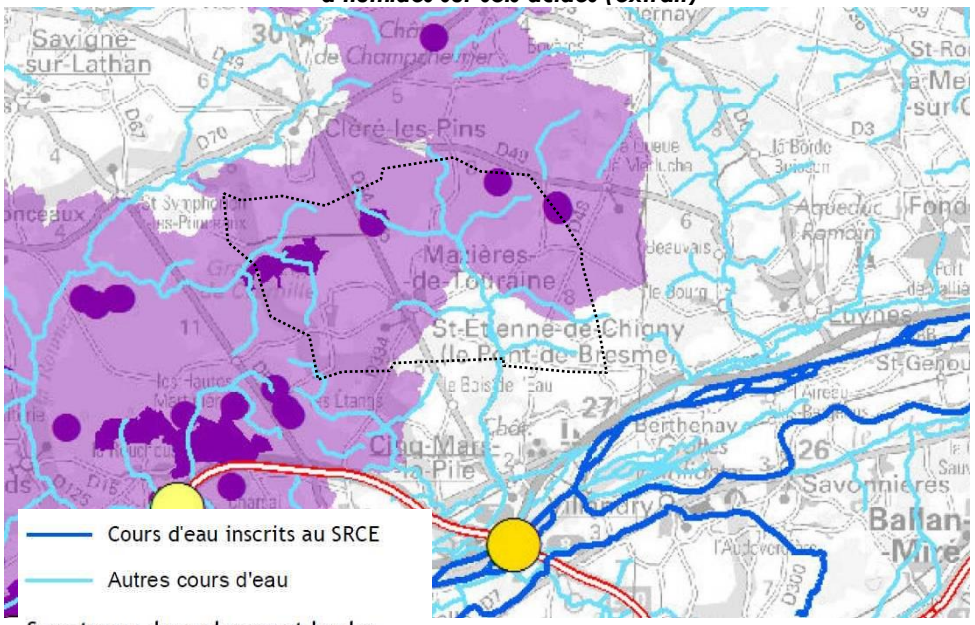
Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Susceptibles d'être traitées par une optimisation d'aménagement(s) existant(s)
- Eléments fragmentants majeurs

Sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides (extrait)



- Cours d'eau inscrits au SRCE
- Autres cours d'eau

Sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver
- Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

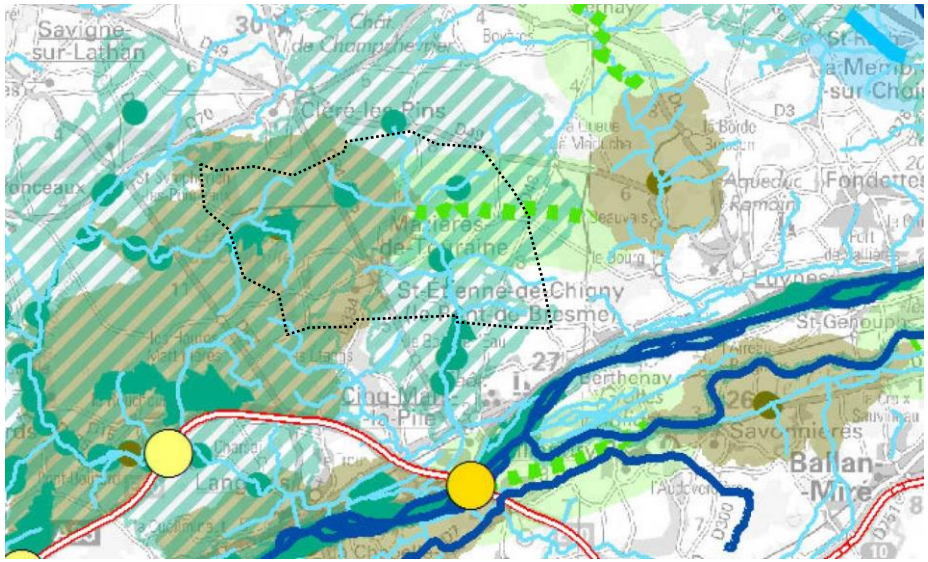
Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Moyennement franchissables
- Eléments fragmentants majeurs

Sous-trame prioritaire des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux (extrait)



Sous-trame des cours d'eau

- Cours d'eau classés Liste 1
- Cours d'eau classés Liste 2
- Tronçons complémentaires

Sous-trame des milieux humides

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver
- Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

Sous-trame des milieux prairiaux

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver
- Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

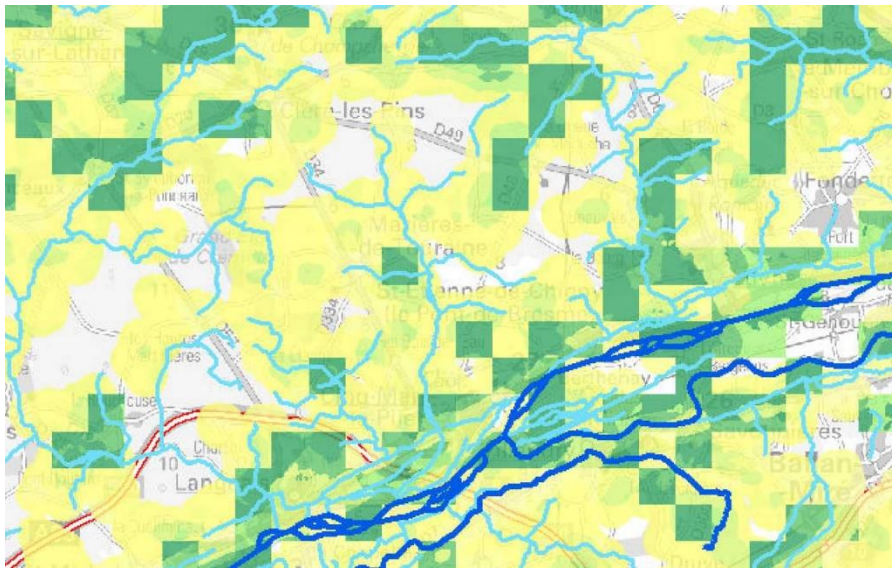
Eléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Difficilement franchissables
- Moyennement franchissables
- Susceptibles d'être traitées par une optimisation d'aménagement(s) existant(s)
- Eléments fragmentants majeurs

Sous-trame prioritaire du bocage et autres structures ligneuses linéaires (extrait)



- Cours d'eau inscrits au SRCE
- Autres cours

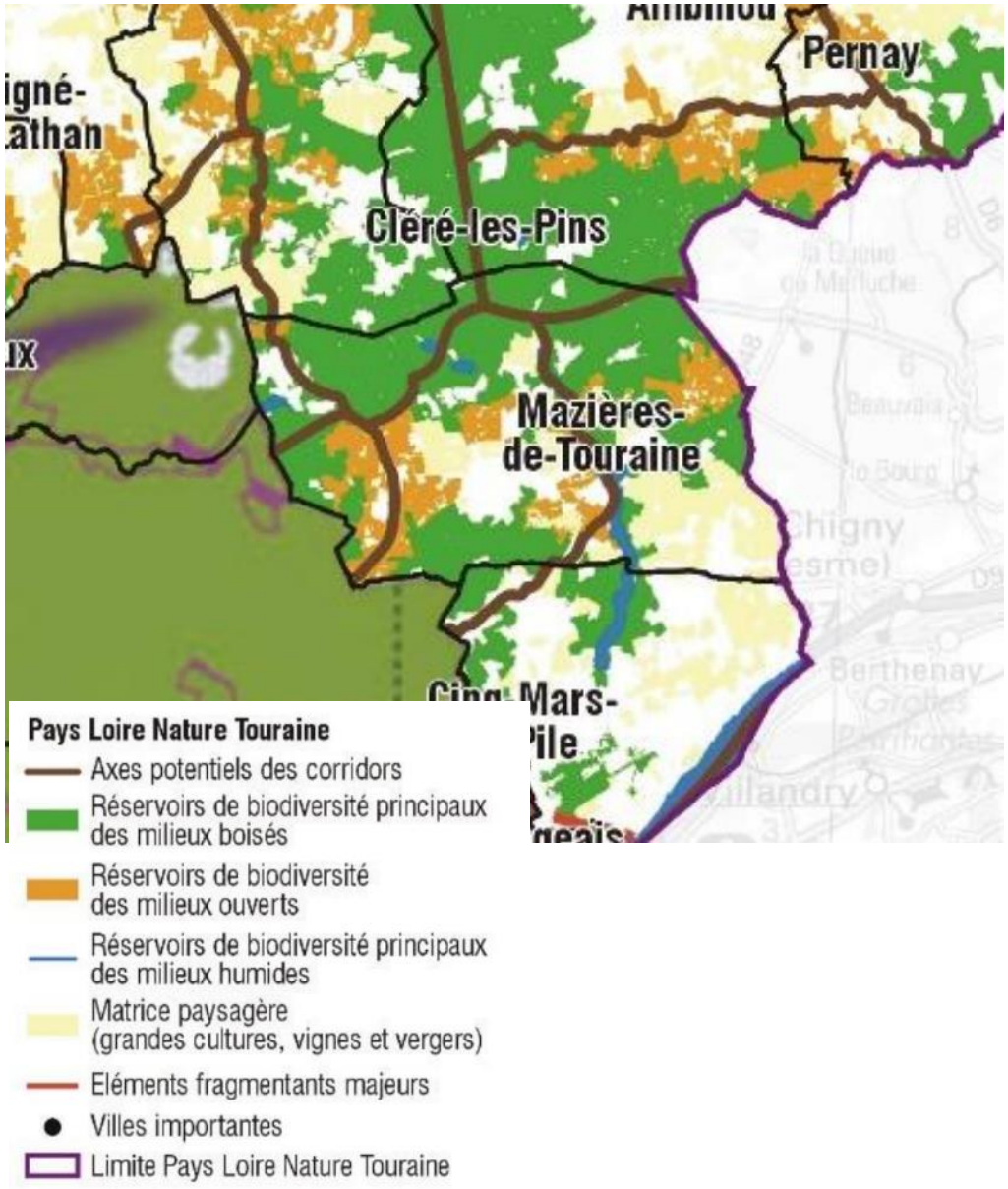
Sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires

- Réservoirs de biodiversité

Fonctionnalité

- Elevée
- Moyenne
- Faible

Trame Verte Bleue à l'échelle du Pays Loire Nature (extrait)



☐ La Trame Verte et Bleue du Pays Loire Nature

A l'échelle du Pays Loire Nature, la Trame Verte et Bleue a été élaborée dans le cadre de Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ouest de la Touraine, en cohérence avec le SRCE Centre Val de Loire.

Les éléments sont synthétisés sur la cartographie ci-contre et mettent en évidence pour le territoire communal :

- **Les réservoirs de biodiversité**
  Ils sont de différentes nature :
  - Les réservoirs de biodiversité principaux des milieux boisés correspondant aux massifs forestiers et boisés les plus importants présents sur le territoire communal
  - Les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts correspondant aux clairières agricoles caractérisées par la présence d'importantes surfaces de prairies ou de landes
  - Les réservoirs de biodiversité des milieux humides localisés sur la vallée du Breuil et les principaux étangs du territoire, ces ensembles étant par ailleurs concernés par d'autres inventaires et périmètres environnementaux (ZNIEFF, zone Natura 2000).
- **Les axes potentiels des corridors**
  S'appuyant sur les massifs forestiers et les clairières agricoles, ces corridors sont à préciser à l'échelle locale pour assurer leur pérennité dans le temps et leur prise en compte dans le cadre des choix d'aménagement.

En complément, la SCOT identifie les espaces agricoles non prairiaux mais n'identifie aucun élément fragmentant majeur sur le territoire communal.

☐ La Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal

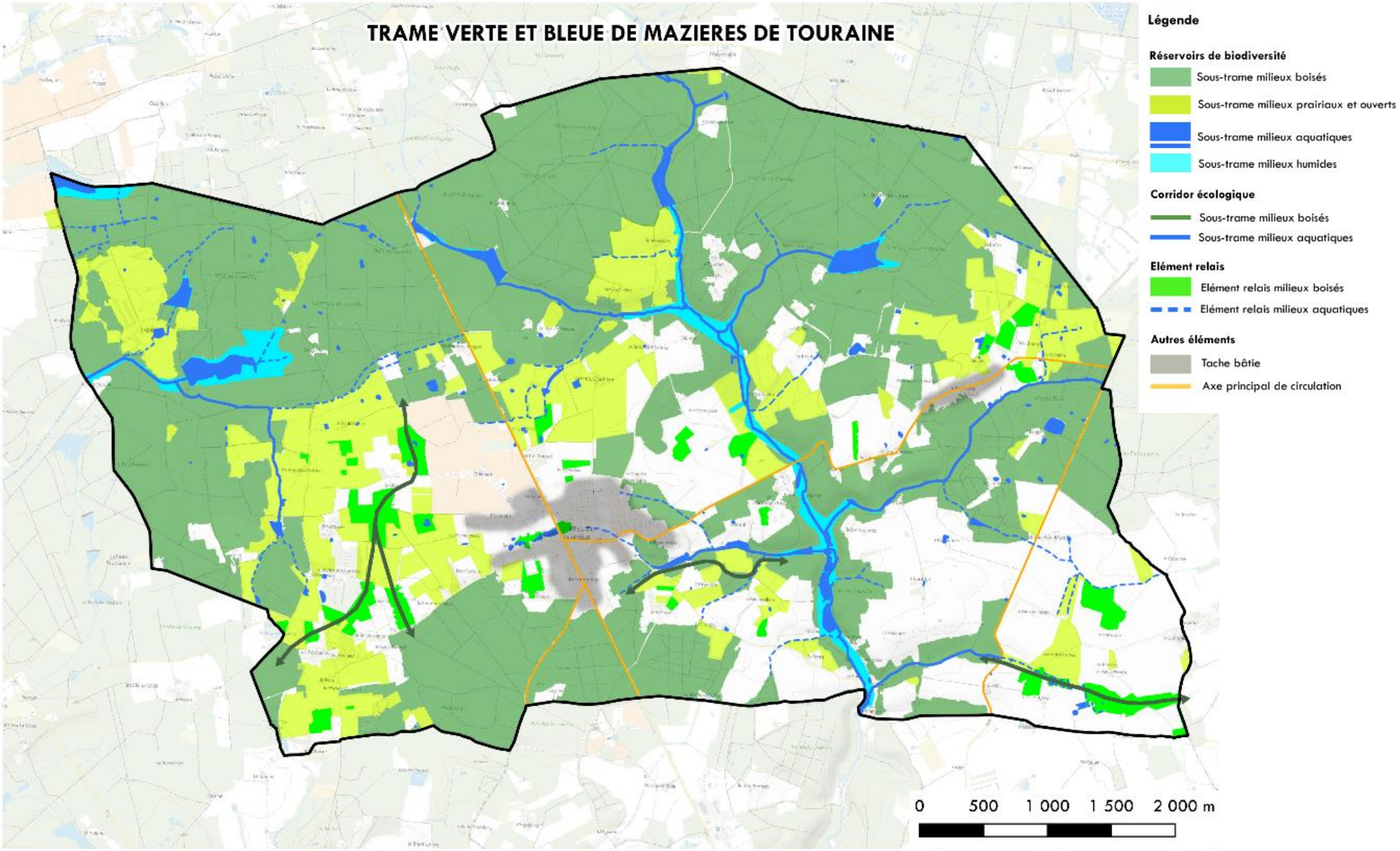
En s'appuyant sur les éléments mis en avant dans le SRCE Centre Val de Loire et dans le SCOT Nord-Ouest de la Touraine, la Trame Verte et Bleue communale a été affinée pour y intégrer :

- **Pour la sous-trame boisée** :
  - Les principaux massifs forestiers du territoire sont identifiés comme réservoir de biodiversité
  - En appui des réservoirs de biodiversité, les bosquets et autres petits boisements présents sur le territoire communal ont été identifiés comme élément-relais de la sous-trame des milieux boisés. Leur présence au sein des clairières agricoles permet de faciliter le déplacement de la faune entre les différents massifs. Leur vulnérabilité est d'autant plus importante que leur surface est réduite et peut induire une absence de protection au titre du code forestier ou du code de l'environnement.
  - Les corridors écologiques de la sous-trame des milieux boisés s'appuient sur les éléments-relais mentionnés ci-dessous.

- **Pour la sous-trame des milieux prairiaux et ouverts**
  - Les réservoirs de biodiversité identifiés correspondent aux clairières marquées par la présence d'importantes surfaces de prairies et caractérisées par un bocage résiduel. Au sein de ces milieux, l'identification doit permettre de relever l'enjeu de préservation de ces milieux ouverts en veillant à limiter le risque de fermeture par l'augmentation des surfaces boisées

- **Pour la sous-trame des milieux aquatiques et humides**

  Ces deux sous-trames sont étroitement liées.
  - Les réservoirs de biodiversité intègrent les cours d'eau principaux du territoire, les étangs les plus importants du territoire mais également le réseau de mares présent sur le territoire. Ont été retenues les mares situées à moins de 500 mètres les unes des autres et permettant de constituer une véritable réseau fonctionnel.
  - Les réservoirs de biodiversité des milieux humides correspondent aux zones humides majeures et à forte valeur environnementale identifiées sur la commune
  - Les corridors écologiques correspondent aux principaux cours d'eau, qui accompagnent les déplacements de la faune inféodée aux milieux aquatiques et humides
  - Les cours d'eau à écoulement temporaire sont identifiés comme élément-relais de la sous-trame des milieux aquatiques.


TRAME VERTE ET BLEUE DE MAZIERES DE TOURAINE
Légende
Réservoirs de biodiversité
Sous-trame milieux boisés
Sous-trame milieux prairiaux et ouverts
Sous-trame milieux aquatiques
Sous-trame milieux humides
Corridor écologique
Sous-trame milieux boisés
Sous-trame milieux aquatiques
Elément relais
Elément relais milieux boisés
Elément relais milieux aquatiques
Autres éléments
Tache bâtie
Axe principal de circulation
0 500 1 000 1 500 2 000 m

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la Trame Verte et Bleue

Le DOO du SCOT souhaite conforter la biodiversité à travers la Trame Verte et Bleue.
Ceci passe par :

- **La protection des noyaux réservoirs de biodiversité**
  Au sein de ces espaces intégrant les sites Natura 2000 et, sauf contraintes géographiques particulières ou besoins spécifiques liés à une activité en lien avec ces secteurs, tout projet d'urbanisation doit être interdit.
- **Le maintien du fonctionnement des corridors écologiques**
  Le SCOT demande aux collectivités de maintenir le potentiel de déplacements des espèces en identifiant les éléments supports des corridors et en évitant leur fragmentation.
  Toute incidence négative devra faire l'objet de mesures compensatoires.
- **La prise en compte de la trame bleue**
  Il s'agit :
  - De préserver les cours d'eau et leurs abords
  - De prendre en compte les zones humides
  - De protéger les vallées inondables
  - De conduire une gestion adaptée des projets d'aménagement et d'urbanisme aux abords de la trame bleue
- **La prise en compte de la nature ordinaire au bénéfice des continuités écologiques**
  Cette orientation vise à assurer la pérennité et le bon fonctionnement des continuités écologiques et à adapter les actions en fonction des milieux.
- **L'accroissement de la biodiversité au sein des espaces habités**
  Il s'agit notamment d'inventorier et protéger la trame verte urbaine et de la développer dans le cadre des projets d'aménagements.
  Pour les communes concernées, la trame sombre (ou trame noire) doit également être prise en compte.

Synthèse des milieux naturels et de la biodiversité

Ce qu'il faut retenir

- **Des milieux diversifiés et bien représentés sur le territoire** notamment concernant les milieux boisés, les milieux ouverts de landes et prairies, les milieux humides et aquatiques.
- **Un territoire abritant une biodiversité remarquable liée à la diversité des milieux** notamment au sein des réservoirs de biodiversité majeurs identifiés : massifs forestiers, vallée du Breuil
- **Plusieurs sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique** (zones Natura 2000, ZNIEFF) au niveau des massifs forestiers, de la vallée du Breuil et des principaux étangs présents sur le territoire communal
- **Une Trame Verte et Bleue locale s'appuyant sur le SRCE et la TVB du Pays Loire Nature** et montrant la forte sensibilité du territoire communal en matière de biodiversité

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La protection stricte des réservoirs de biodiversité en identifiant les autres enjeux présents dans ces espaces (agriculture, exploitation forestière)**
- **L'identification des corridors écologiques à l'échelle de la commune et la préservation des éléments qui les composent (boisements, haies, cours d'eau et zones humides associées)**
- **La lutte contre l'engrillagement des massifs forestiers privés qui nuit aux continuités écologiques du territoire**
- **La préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire et la traduction des orientations du SCOT NOT dans le Plan Local d'Urbanisme**
- **La lutte contre l'étalement urbain susceptible de rompre les continuités écologiques et d'altérer les milieux**

Ressources naturelles

La ressource en eau

☐ Les documents cadres de gestion

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire Bretagne (SDAGE)

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 est entré en vigueur le 4 avril 2022. Il définit un programme de mesures à mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs de préservation et de gestion de la ressource en eau, sur la période 2022-2027.

Le SDAGE est un document de planification concertée qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique et les objectifs :

- il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral ;
- il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Il est organisé autour de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau :

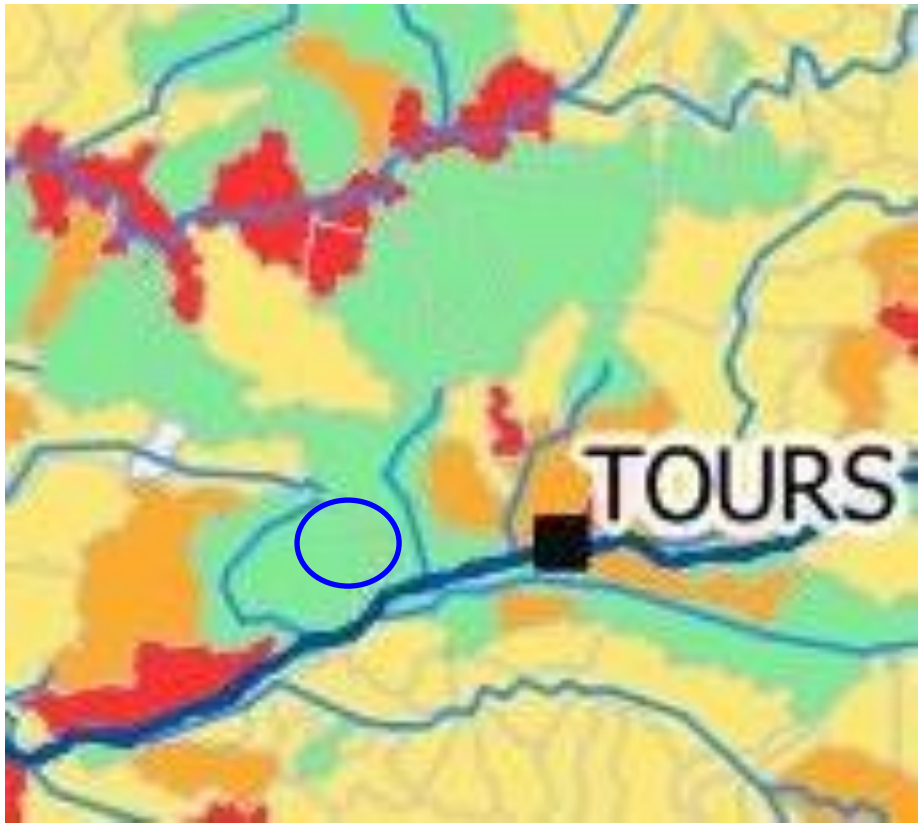
1. repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant ;
2. réduire la pollution par les nitrates ;
3. réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
4. maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
5. maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
7. gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
8. préserver et restaurer les zones humides ;
9. préserver la biodiversité aquatique ;
10. préserver le littoral ;
11. préserver les têtes de bassin versant ;
12. faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
13. mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
14. informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Il est à noter que la commune n'est pas concernée par le périmètre d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

☐ La qualité des cours d'eau et des eaux souterraines

Qualité des cours d'eau

Selon la carte ci-après, le territoire s'inscrit dans un bassin versant dont les cours d'eau présentent des états écologiques bons en 2017.



Extrait de la carte d'état écologique 2017 des eaux de surface (source : Agence de l'Eau Loire Bretagne)

La qualité écologique d'un cours d'eau dépend de multiples facteurs. Parmi ceux-ci, les aménagements humains réalisés sur le cours d'eau peuvent contribuer à en modifier la fonctionnalité (approfondissement, modification du tracé, disparition de la végétation, obstacles, etc.). Ces aménagements ont des incidences sur la qualité de l'eau, la faune et la flore ou encore sur la capacité naturelle du cours d'eau à s'épurer et à réguler les inondations.
Afin de restaurer la qualité écologique des cours d'eau, des travaux de restauration peuvent être engagés afin de faciliter le retour du cours d'eau à un état plus naturel.

Qualité des eaux souterraines

Suivant les données du SDAGE Loire-Bretagne, la masse d'eau sur laquelle se trouve le territoire communal présente un mauvais état chimique (nitrates et pesticides) en 2017.

Zone vulnérable aux nitrates

La quasi-totalité des communes du département d'Indre et Loire sont concernées par le classement en zones vulnérables à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole (révision 2021).
Ainsi, toute exploitation qui a des parcelles en zone vulnérable doit respecter la réglementation Directive Nitrate qui vise à réduire la pollution par les nitrates d'origine agricole : périodes d'interdiction d'épandage, bandes enherbées le long des cours d'eau, couverture des sols, équilibre de la fertilisation azotée, plan de fumure prévisionnel et le cahier d'enregistrement des pratiques, …

Usage des produits phytopharmaceutiques

En Indre et Loire, l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 relatif à l'interdiction de l'application de produits phytopharmaceutiques à

proximité des points d'eau dicte la réglementation quant à l'usage de ces produits. L'application est interdite :

- à moins de 5 m des points d'eau définis à l'article 1 du présent arrêté (sauf mention contraire plus contraignante figurant sur l'étiquette du produit) ;
- sur et à moins de 1 mètre des avaloirs, caniveaux et bouches d'égout ;
- sur une zone d'écoulement des eaux, même à sec, qu'elle apparaisse ou non sur le réseau hydrographique IGN au 1/25 000. Une bande de 30 cm le long de la zone d'écoulement doit faire l'objet d'une vigilance particulière.

☐ L'alimentation en eau potable

La commune de Mazières de Touraine n'est concernée par aucun captage d'adduction en eau potable, ni par un périmètre de protection d'un captage situé sur une commune riveraine.
Les captages d'adduction en eau potable présents à proximité du territoire communal sont les suivants :

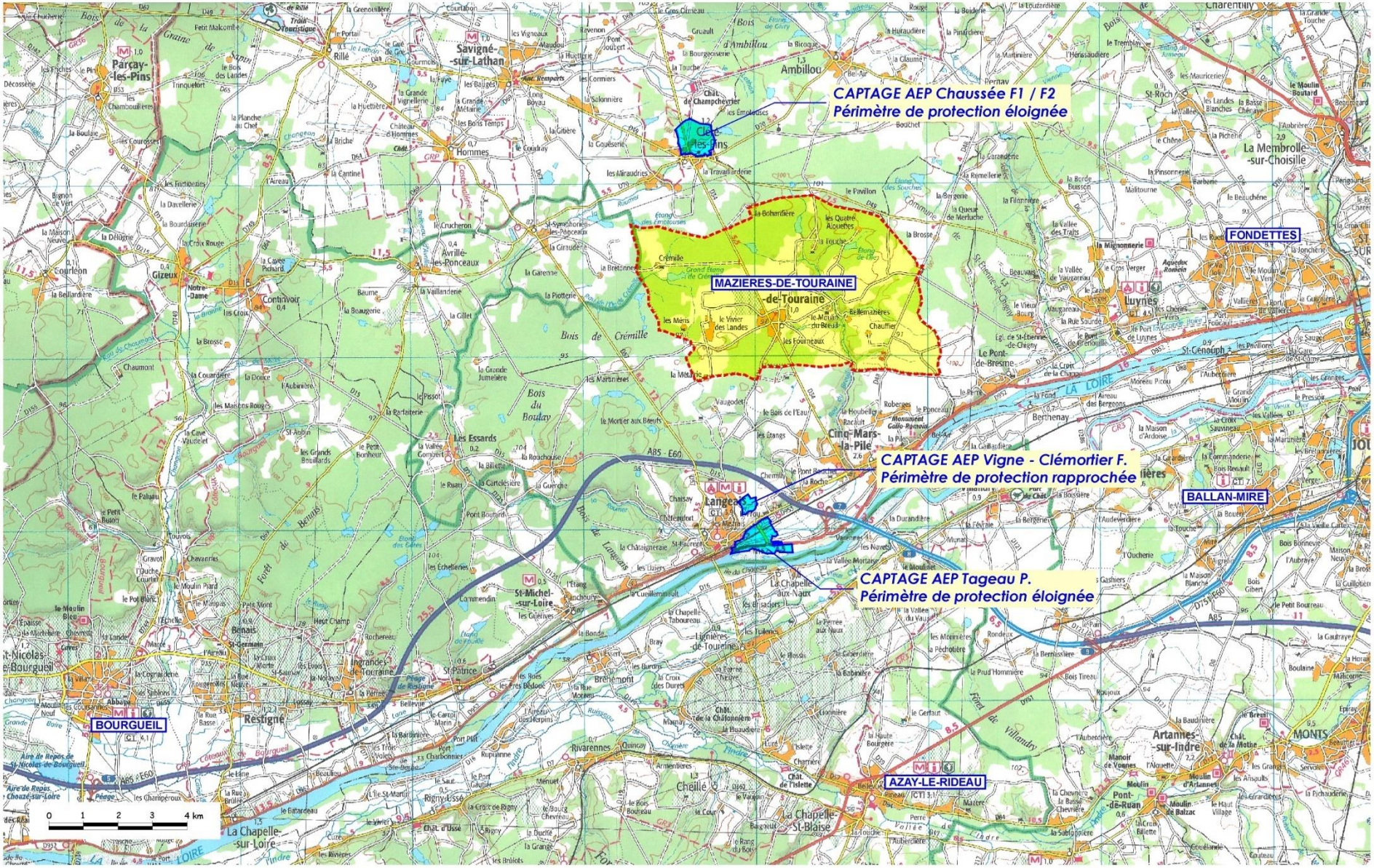
- **Le forage du Cénomanien du lieu-dit Vigne de Clermortier** est situé à environ 1 kilomètre au nord-est du bourg de Langeais.
  La nappe exploitée est captive et son alimentation se fait principalement par infiltration d'eaux météoriques dans les secteurs où les horizons sableux qui forment le réservoir affleurent. Les eaux subissent ainsi une épuration par filtration durant leur parcours souterrain.
  Ce forage bénéficie de périmètres de protection immédiat et rapproché, qui n'interfèrent pas avec le territoire communal de Mazières de Touraine.
  La nappe du Cénomanien bénéficiant d'une protection naturelle efficace contre les pollutions due à la présence de formations de couverture qui sont soit peu perméables, soit imperméables, la création d'un périmètre de protection éloignée n'a pas été nécessaire.

- **les captages de la nappe alluviale de la Loire sur la commune de Langeais.**
  L'eau captée est celle de la nappe alluviale qui est alimentée par les coteaux, par des émergences sous-alluviales du tuffeau et par la Loire. La réalimentation de la nappe par les eaux du fleuve lors des périodes de pompage est vraisemblablement importante.
  Les propriétés filtrantes des sables sont satisfaisantes mais la nappe reste vulnérable aux pollutions par substances dissoutes.
  Ces captages bénéficient de périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné, qui n'interfèrent pas avec le territoire communal de Mazières de Touraine.

- **Les forages de Cléré-les-Pins** prélèvent l'eau dans le réservoir de la craie. Ce dernier renferme une nappe de type libre, drainée par le réseau hydrographique ; il est caractérisé par une perméabilité d'interstices et de fissures et son alimentation se fait essentiellement par infiltration des eaux ¨ météoriques
  Les eaux de la nappe, vulnérables aux pollutions dans les secteurs où le tuffeau affleure, sont assez bien protégées ici du fait de la présence de couches sableuses filtrantes et argileuses peu perméables qui assurent une bonne épuration des eaux avant leur arrivée dans la nappe.

Ces captages bénéficient de périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné, qui n'interfèrent pas avec le territoire communal de Mazières de Touraine.
Ces périmètres de protection sont présentés en page suivante.

Périmètre de protection des captages A.E.P.



Source : DDASS - DRASS Centre

SAGE ENVIRONNEMENT
ANGERS - BEAUCOUZE

L'exploitation du sous-sol

Aucune carrière ou activité d'exploitation du sous-sol n'est aujourd'hui en activité sur le territoire de Mazières de Touraine.

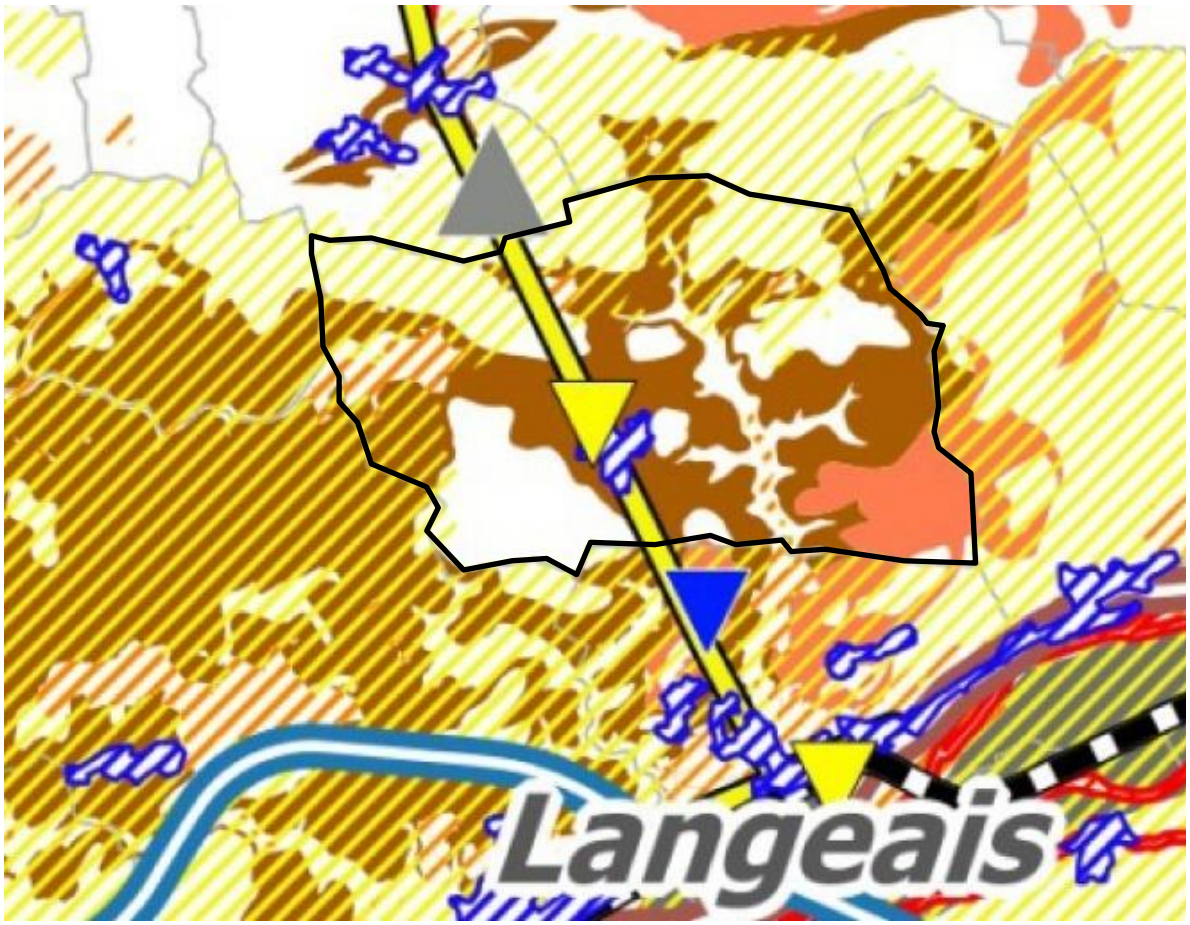
Le schéma régional des carrières (SRC) Centre Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région en date du 21 juillet 2020.
Le Schéma Régional des Carrières (SRC) définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Son objectif est d'inscrire l'approvisionnement en matériaux dans une logique de développement durable, autrement dit, de satisfaire les besoins du territoire en matériaux dans un souci d'économie des ressources non renouvelables, de développement de l'économie circulaire, et de réduction des impacts environnementaux.

Le SRC Centre Val de Loire identifie notamment la nature des ressources exploitables du sous-sol et définit les contraintes environnementales, administratives ou règlementaires à prendre en compte dans le cadre des projets d'exploitation du sous-sol.
Sur Mazières de Touraine, la ressource potentiellement identifiée correspond à des argiles à silex et des calcaires lacustres de Touraine (zones de gisement d'intérêt régional pour le BTP)

L'exploitation du sous-sol doit toutefois respectée les contraintes définies par le SRC, qui font l'objet d'une hiérarchisation :

Niveaux	Secteurs concernés sur la commune
Niveaux 1 et 2 : interdiction réglementaire et présomption d'interdiction	Pas de secteur concerné sur le territoire
Niveau 3 : carrières déconseillées par le SRC	Zones Spéciales de Conservation (zone Natura 2000 « Habitat »)
Niveau 4 : implantation sous conditions	Massifs forestiers

Extrait du SRC Centre Val de Loire
Carte départementale de synthèse



Légende

A - Ressources minérales et zones de gisement d'intérêt régional et national :

A1 - Zones de gisement d'intérêt national pour l'industrie

A2 - Zones de gisement d'intérêt régional pour l'industrie

A3 - Zones de gisement d'intérêt régional pour le BTP

- Alluvions
- Sables du Bourbonnais
- Formation d'Ardentes
- Sables et argiles de Sologne
- Sables de Montreuil et Sables d'Herbault
- Calcaires de Beauce
- Calcaires lacustre de Touraine
- Sables et conglomérats éocènes
- Argiles à silex
- Sables et grès du Cénomanien
- Sables et grès de l'Albien
- Calcaires du Jurassique
- Formations métamorphiques

A4 - Zones de gisement d'intérêt régional pour la pierre ornementale

Sources : BRGM (à partir de la carte géologique harmonisée au 1/50000eme), Dreal Centre-Val de Loire

B - Sites de production de matériaux de carrière et de matériaux recyclés

- B1 - Carrières autorisées en 2017
- B2 - Installation de regroupement et de recyclage de déchets inertes

Sources : Dreal Centre-Val de Loire (S3IC), Listing des adhérents UNICEM, FNTP/UNICEM (Base de données Materrio), FFB (base de données "Déchets de chantiers"), recalages et répérages complémentaires sur orthophoto

C - Principaux sites de consommation de matériaux de carrière

- C1 - Centrales BPE fixes
- C2 - Centrales d'enrobage fixes
- C3 - Usines de préfabrication du béton
- C4- Cimenteries et usines de production de chaux (sucreries comprises)
- C5 - Usines de fertilisants minéraux
- C6 - Tuileries et briqueteries
- C7 - Usines de production de produits en verre

Sources : Dreal Centre-Val de Loire (S3IC), Listing des adhérents SNBPE, recalages et répérages complémentaires sur orthophoto

D - Infrastructures de transport des matériaux de carrières

D1 - Réseau routier "bien adapté", a priori, au transport de pondéreux

- Autoroutes
- Routes nationales ou départementales principales
- Routes départementales

D2 - Réseau ferroviaire et fluvial

- Réseau ferroviaire
- Réseau fluvial

D3 - Plate-formes matériaux multimodales

Sources : Dreal Centre-Val de Loire et Conseils départementaux (à partir de la BD-TOPO de l'IGN),SNCF-Réseau (listing des cours marchandises), recalages et répérages complémentaires sur orthophoto

E - Enjeux environnementaux et zones urbanisées

- E0 - Zones urbanisées
- E1-E2 - Niveaux 1 et 2 : carrières réglementairement interdites ou présomption d'interdiction
- E3 - Niveau 3 : implantation déconseillée par le SRC
- E4 - Niveau 4 : implantation envisageable sous conditions

Sources : Corine land Cover, INAO, ARS Centre-Val de Loire, DRAC Centre-Val de Loire, DDT et Conseils départementaux de la région Centre-Val de Loire, PNR de la région Centre-Val de Loire

Les énergies renouvelables

Une énergie est dite renouvelable lorsqu'elle provient de ressources que la nature renouvelle en permanence, par opposition à une énergie non renouvelable dont les stocks s'épuisent.

☐ L'importance des énergies renouvelables

- **Pour le climat**

Les énergies renouvelables permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre pour répondre à l'urgence climatique. La France se donne pour objectif d'atteindre 40 % d'énergie renouvelable dans son mix énergétique (répartition des différentes sources d'énergie consommée) d'ici 2030, contre 20 % actuellement.

- **Pour la santé**

La transformation de la production énergétique aura des effets sanitaires. Elle permettra en effet de diminuer la pollution de l'air responsable de 48 000 décès prématurés en France chaque année. Contrairement aux énergies fossiles, dont la combustion libère des particules fines et de l'ozone fortement nocifs, les filières comme l'éolien, le solaire ou l'hydraulique n'émettent pas de polluants.

- **Pour l'économie**

En 2028, les énergies renouvelables représenteront 21 milliards d'euros de valeur ajoutée brute en France, soit 10 % de la valeur ajoutée créée actuellement par le secteur industriel. Plus les énergies renouvelables se développent, plus leur prix baisse. Autrement dit, plus elles sont compétitives, plus elles fournissent une énergie bon marché et plus les investissements permettent d'en développer.

- **Pour l'indépendance énergétique**

Les énergies renouvelables jouent un rôle important dans la maîtrise à long terme de la facture énergétique de la France. Elles permettent de relocaliser la production d'énergie, en produisant et valorisant les ressources locales plutôt que d'importer des énergies fossiles dont la volatilité des cours est une source de tensions.

☐ La loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023

La loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables est le volet législatif d'un grand plan d'accélération des énergies renouvelables, comportant de nombreuses mesures réglementaires.

Elle s'articule autour de quatre axes :

1. Planifier avec les élus locaux le déploiement des énergies renouvelables dans les territoires
2. Simplifier les procédures d'autorisation des projets d'énergies renouvelables
3. Mobiliser les espaces déjà artificialisés pour le développement des énergies renouvelables
4. Partager la valeur des projets d'énergies renouvelables avec les territoires qui les accueillent.

☐ Les objectifs locaux : le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature

Le PCAET du Pays Loire Nature a été adopté en juin 2022. Il s'agit d'un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le PCAET vise donc à atténuer / réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour limiter l'impact du territoire sur le changement climatique ainsi qu'à adapter le territoire au changement climatique pour réduire sa

vulnérabilité.
Ce document s'articule autour de 4 grands axes et 11 axes :

- **Axe 1 : la réduction des consommations énergétiques**

⇨ Mettre en œuvre une démarche d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat
⇨ Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements

- **Axe 2 : Production d'énergie renouvelable**

⇨ Développer la production d'énergie renouvelable
⇨ Développer l'initiative locale comme soutien de la production d'énergie renouvelable

- **Axe 3 : les émissions de GES**

⇨ Engager une réduction forte des émissions de gaz à effet de serre du secteur économique
⇨ Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements (idem axe 1)
⇨ Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole

- **Axe 4 : Adaptation aux changements climatiques**

⇨ Anticiper la gestion de la ressource en eau compte tenu des évolutions climatiques
⇨ Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole (idem axe 3)
⇨ Orienter la gestion forestière au regard des enjeux du changement climatique
⇨ Préserver les populations

Le PCAET définit de nouveaux objectifs à l'horizon 2050 :

- Réduire de 41% les émissions de GES par rapport à 2016
- Réduire de 37% la consommation énergétique finale par rapport à 2012
- Atteindre 42% d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.

☐ Les ressources d'énergies renouvelables du territoire de Mazières de Touraine

- **Le bois-énergie**

Comme évoqué précédemment, la couverture forestière représente environ 59% de la superficie communale.
Les boisements les plus importants font notamment l'objet d'une exploitation économique pour du bois d'œuvre mais également pour du bois-énergie.
Le réseau de haies, peu dense sur le territoire communal, constitue une ressource plus limitée.

Le PCAET ambitionne une production de 164GWh par le bois-énergie à l'horizon 2030 à l'échelle du Pays Loire Nature.

- **L'énergie solaire**

Le territoire communal dispose d'une ressource en énergie solaire qui se situe dans la moyenne du territoire métropolitain.
Deux moyens principaux de bénéficier de l'énergie solaire se distinguent:

· le solaire thermique (production d'eau chaude, chauffage) ;
· le solaire photovoltaïque (production d'électricité) : transformation du rayonnement solaire en électricité grâce à des cellules photovoltaïques (productions sur toitures des logements individuels et collectifs, des autres bâtiments, centrales au sol).

Le PCAET ambitionne une production de 120GWh par l'énergie solaire à l'horizon 2030 (108 pour l'énergie photovoltaïque et 12 pour le solaire

thermique) à l'échelle du Pays puis 280GWh à l'horizon 2050. Il s'agit de la principale ressource d'énergie renouvelable du Pays.
Sur le territoire du Pays, plusieurs sites ayant des panneaux solaires photovoltaïques sont recensés par ENEDIS en 2023. Cela concerne notamment des exploitations agricoles, des entreprises ou des habitations sur le territoire de Mazières de Touraine. Aucune installation photovoltaïque au sol n'est aujourd'hui recensée sur le territoire de la commune.

- **L'énergie éolienne**

La production d'énergie électrique intéressée ici peut s'effectuer soit :

· à partir d'éoliennes industrielles à usage professionnel que l'on retrouve au sein des parcs éoliens avec une puissance qui va de 100 kW jusqu'à 4MW (la hauteur allant de 25 m à 180 m) ;

· à partir d'éoliennes domestiques (micro éolienne ou petite éolienne) pour lesquelles la puissance varie entre 100 W et 20 KW (la hauteur ne dépassant pas 12 m).

Le PCAET du Pays Loire Nature ne programme pas d'objectif en matière de production d'énergie éolienne dans sa stratégie.

Le territoire communal est fortement contraint pour l'implantation de telles installations en raison de sa sensibilité environnementale mais également en raison des contraintes liées à la proximité de la base aérienne de Cinq-Mars la Pile (radars).

- **Le biogaz**

La filière méthanisation consiste à produire et à valoriser le Biogaz issu de la dégradation de la matière organique des déchets (agriculture, élevage, industries agro-alimentaires, déchets des ménages).
Cette filière a l'intérêt d'être à la fois filière de production d'énergie renouvelable et filière alternative de traitement des déchets.

La PCAET ambitionne une production de 42GWh par le biogaz à l'horizon 2030 à l'échelle du Pays Loire Nature.
Il n'existe à ce jour aucune unité de production d'énergie par méthanisation sur le territoire communal.

- **La géothermie**

Il s'agit de prélever la chaleur directement dans le sol à l'aide de capteurs pour la transformer en chaleur utilisable en chauffage. On distingue :

· la géothermie sur aquifères profonds, qui, compte tenu de la géologie régionale, n'y est pas réalisable ;

· la géothermie superficielle (en sous-sols sédimentaires et calcaires notamment) avec pompe à chaleur.

L'exploitation dite « basse énergie » (géothermie superficielle) est possible sur le territoire : prélèvement des calories dans des aquifères peu profonds ou dans le sol et utilisation d'une pompe à chaleur afin de rehausser la température extraite.
Aucune exploitation de la géothermie de surface n'existe actuellement sur le territoire communal. Le PCAET ambitionne une production de 16GWh à l'horizon 2030 grâce à la géothermie (38 GWh en 2050).

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à l'adaptation au changement climatique

La stratégie du SCOT est d'accélérer la transition écologique en mettant en œuvre des actions fortes pour réduire le changement climatique, s'adapter à ces impacts (raréfaction de la ressource en eau, accroissement potentiel de risques et des nuisances…)

Pour cela, le SCOT prévoit de :

- **Maitriser les consommations d'énergie et diminuer les émissions de gaz à effet de serre**
  - Préciser les règles permettant d'atténuer et de s'adapter au changement climatique
  - Réhabilitation thermique des bâtiments
  - Performances énergétiques dans les projets d'urbanisme (sobriété énergétique, faible imperméabilisation des sols, etc.)
  - Prise en compte de certains points de vigilance
  - Encouragement au développement des énergies renouvelables et la maitrise de la consommation énergétique (en optimisant les formes urbaines et en permettant l'emploi de matériaux durables notamment)
- **Promouvoir et encadrer la production d'énergies renouvelables**
- **Développer les aménagements bioclimatiques**
- **Garantir l'approvisionnement en eau potable**

Synthèse des ressources naturelles

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire concerné par les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne**
- **Une absence de captages destinés à l'alimentation en eau potable sur le territoire** mais des captages présents sur les communes limitrophes
- **Aucune exploitation du sous-sol en activité sur le territoire**
- **D'importantes ressources potentielles pour la production d'énergies renouvelables** notamment pour le bois-énergie en lien avec les vastes massifs forestiers présents sur le territoire
- **Des objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables** définis par la PCAET du Pays Loire Nature

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La préservation de la ressource en eau** : maîtrise des prélèvements, des consommations, des rejets dans le milieu naturel (prise en compte de la capacité d'épuration en fonction de l'évolution de la population).
- **Le développement des énergies renouvelables** en prenant en compte les contraintes géographiques du territoire
- **Favoriser l'économie d'énergie notamment au niveau de l'habitat et du transport**

Gestion des déchets

Les documents cadres

☐ Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le PRPGD Centre Val de Loire a été adopté fin 2019 associé à un volet dédié à l'économie circulaire.
Le plan est un document élaboré en concertation avec les acteurs de la gestion des déchets du territoire et a pour vocation d'orienter et coordonner l'ensemble des actions menées tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés.
Il fixe des objectifs aux horizons 2025 et 2031.
En termes quantitatifs, le plan retient :

- un objectif de prévention de la production de déchets ménagers et assimilés de -235 kt produites en 2025 par rapport à 2010 (soit -15%),
- une baisse de 10% des déchets non dangereux des activités économiques et des déchets du BTP en 2025 par rapport à 2015,

L'atteinte de ces objectifs est le fruit d'un effort partagé entre entres les ménages et les activités économiques.

En faveur de la prévention, le plan recommande plusieurs mesures visant à limiter la production de déchets sur le territoire régional (augmentation de la durée de vie des produits, tarification incitative, produits éco-responsables, etc.)
Il prévoit également d'accroitre les mesures en faveur de l'évitement des biodéchets (lutte contre la gaspillage alimentaire, etc.).

La gestion à l'échelle du territoire

☐ Organisation du service

La gestion des ordures ménagères est de la compétence de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, qui adhère à deux syndicats auxquels elle a transféré le compétence :

- Le SMIPE Val Touraine Anjou,
- Le SMICTOM du Chinonais, qui assure notamment la collecte et le traitement des déchets sur le territoire de la commune de Mazières de Touraine.

☐ Collecte des déchets sur Mazières de Touraine

La collecte des ordures ménagères (bac gris) et des emballages (sac ou bac jaune) s'organise en porte à porte tous les mercredis.
Les papiers, journaux ou magazines ainsi que les emballages verre sont à déposer dans les conteneurs de tri bleu et verts. Dans le bourg de Mazières de Touraine, des conteneurs sont présents près des terrains de sports (rue du Stade) et de l'atelier technique communal (route du Breuil).
Un conteneur destiné à la récupération des textiles est également présent près de l'étang (rue Paul Louis Courier).
Le SMICTOM met également en place un service de distribution de composteur individuels destinés à la gestion des biodéchets.
Les autres déchets doivent l'objet d'un apport dans l'une des 2 déchetteries du territoire du SMICTOM du Chinonais.
S'agissant de Mazières de Touraine, le déchetterie la plus proche est localisée à Cinq-Mars la Pile (ZI de l'Europe) :

- Lundi : 14h-18h
- Mercredi : 9h-12h / 14h-18h

- Vendredi : 14h-18h
- Samedi : 9h-12h/14h-18h

☐ Traitement des déchets

Les ordures ménagères résiduelles sont traitées au sein de l'unité de valorisation énergétique (UVE) du SMICTOM localisé à St-Benoit le Forêt. Cette UVE a été mise en service en octobre 1983.

L'usine est autorisée à traiter 23000 tonnes par an. Sa capacité réelle (technique) est de 19000 tonnes par an. Elle possède un four d'incinération équipé d'une chaudière de récupération thermique. Le procédé de traitement des fumées associé au four a fait l'objet depuis 2001 de travaux de modernisation et de mises aux normes. L'incinération est un système de traitement qui produit de la chaleur/vapeur, des mâchefers et des résidus d'épuration des fumées. La moitié de la vapeur produite par l'incinération des déchets est réutilisée pour la consommation propre de l'usine ou revendue au Centre Hospitalier du Chinonais, proche de l'usine.

Pour les déchets recyclables, ils sont expédiés vers le centre de tri des matériaux à recycler situé dans la zone industrielle nord de Chinon, autorisé à traiter 8500 tonnes par an (4196 tonnes en 2022 dont 18,8% de refus)). Ces emballages sont séparés par matériaux afin de pouvoir être acheminés vers les différentes usines de recyclage :

- Acier collecte sélective : ARCELOR Mittal France
- Aluminium : REGEAL AFFIMET
- ELA503 (briques) : REVIPAC – LUCART
- EMR502 (cartons sacs jaunes) : REVIPAC – papeterie PALM
- Papiers : NORSKE SKOG GOLBEY
- Emballages plastiques : VALORPLAST
- Cartons déchetteries : REVIPAC – papeterie PALM
- Acier mâchefers : ARCELOR Mittal France
- Verre : VERALLIA

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la gestion des déchets

Concernant la gestion des déchets, le SCOT souhaite tendre vers une meilleure gestion des déchets.

Pour cela, il demande d'intégrer la problématique de gestion des déchets dans le cadre des opérations d'aménagement : zones de compostage individuel et/ou collectif, gestion de la collecte en points d'apport volontaire (PAV), etc.

Synthèse de la gestion des déchets

Ce qu'il faut retenir

- Une gestion des déchets assurée par la Communauté de Communes.
- Tri et collecte sélective mis en place permettant d'assurer le recyclage et la diminution des déchets.
- Des encouragements à la réduction et au recyclage (composteurs individuels)

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La poursuite de la diminution des tonnages d'ordures ménagères.**
- **La promotion du tri sélectif.**

Risques, pollutions et nuisances

Source : DDRM 37, 2021 ; Géorisques

Les risques naturels

☐ Le risque de feux de forêt

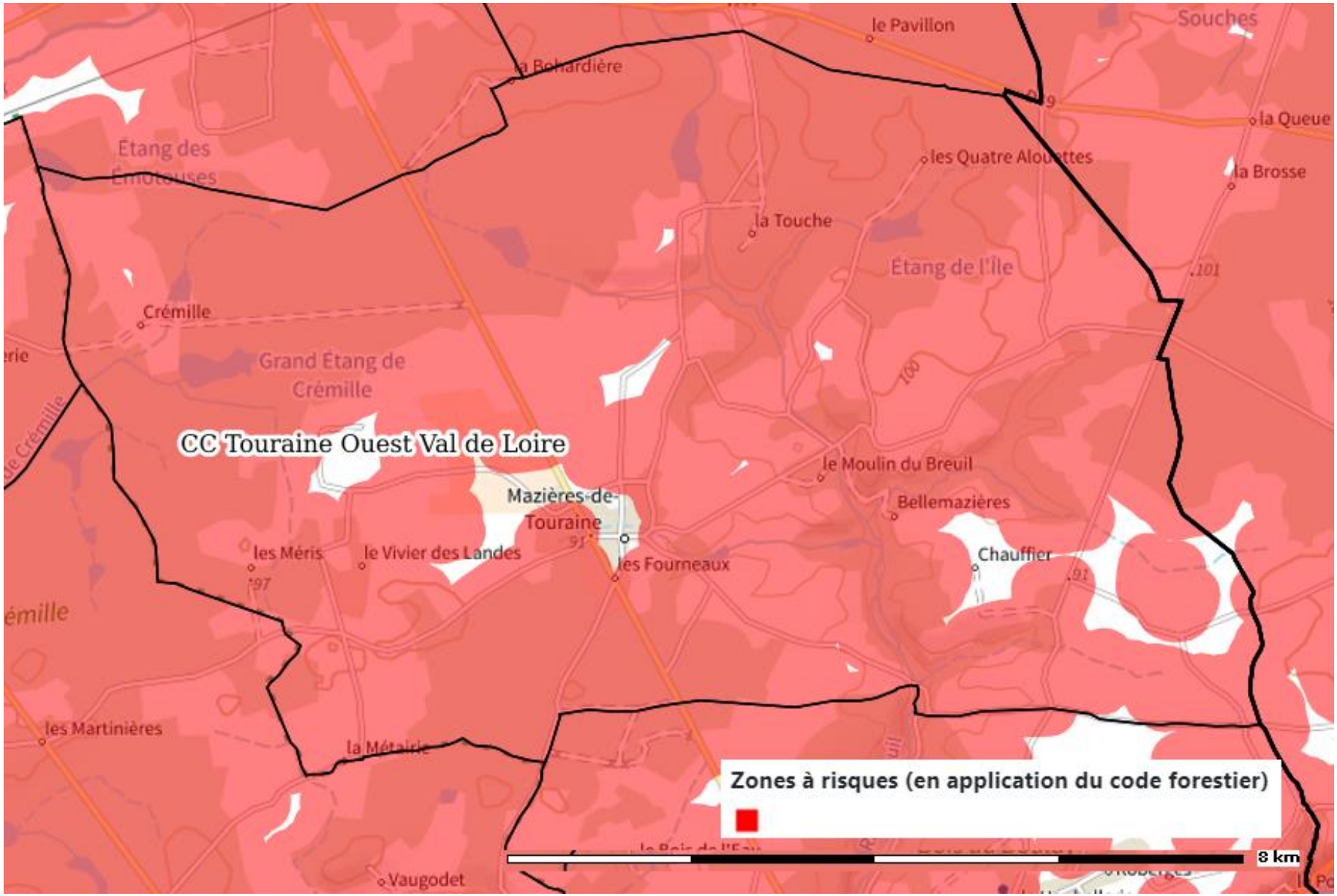
Le feu de forêt est un sinistre qui se déclare dans une formation naturelle qui peut être de type forestière (forêt de feuillus, de conifères ou mixtes), subforestière (maquis, garrigues ou landes) ou encore de type herbacée (prairies, pelouses…).
Le terme "feu de forêt" désigne un feu ayant menacé un massif forestier d'au moins un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. Les feux se produisent préférentiellement pendant l'été mais plus d'un tiers ont lieu en dehors de cette période. La sécheresse de la végétation et de l'atmosphère accompagnée d'une faible teneur en eau des sols sont favorables aux incendies y compris l'hiver.

L'Indre-et-Loire est classé depuis 1952 comme département à risque feux de forêt, on dénombre actuellement 16 massifs classés à risque.
Les statistiques feux de forêt montrent que 90 % des départs de feu sont d'origine humaine, et plus de 50 % des départs de feux sont dus à des imprudences et à des comportements dangereux.

Le 22 juin 2023, un nouvel arrêté préfectoral de prévention des incendies en Indre et Loire a été adopté pour règlementer l'emploi du feu, l'ensemble des brûlages à l'air libre ainsi qu'un certain nombre d'activités susceptibles de provoquer des incendies.

Au regard de l'importante couverture boisée du territoire communal, Mazières de Touraine est une commune particulièrement sensible au risque de feux de forêt.
Ainsi et en application du code forestier, la zone à risque s'étend sur l'ensemble des surfaces boisées de la commune ainsi que sur une zone-tampon de 200 mètres autour de ces surfaces boisées. Elle couvre ainsi une très large partie du territoire de la commune.
Au sein de cette zone à risque, les activités humaines (agricoles, forestières ou de loisirs notamment) sont règlementées conformément à l'arrêté du 22 juin 2023. La zone impose également une obligation légale de débroussaillement (OLD).

Zone à risques de feux de forêt en application du code forestier



☐ Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement du sol ou du sous-sol d'origine naturelle ou anthropique. On distingue :

- les mouvements lents et continus : tassements et affaissements des sols, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrains le long de pente ;
- les mouvements rapides et discontinus : effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles.

Sur le territoire, le risque de mouvements de terrain recouvre 2 réalités :

- un risque lié à la présence de cavités souterraines. La vulnérabilité du territoire à ce risque est considérée comme faible, le risque étant uniquement localisé au niveau du coteau du vallon du Breuil. Suivant les données du site géorisques.gouv.fr, 15 cavités sont identifiées sur le territoire communal.

- un risque de retrait-gonflement des argiles pouvant générer des désordres importants sur les constructions et les réseaux.

Suivant la nouvelle cartographie entrée en vigueur le 1er janvier 2020, le territoire est particulièrement sensible à ce risque avec des aléas considérés comme modéré à fort sur une large partie du territoire. Le bourg de Mazières est localisé dans une zone d'aléa modéré.

☐ Le risque sismique

Le risque sismique est la combinaison entre l'aléa sismique (probabilité pour un lieu donné d'occurrence d'un évènement sismique) en un point donné (et la vulnérabilité des enjeux qui s'y trouvent exposés (personnes, bâtiments, infrastructures, …).

Sur la commune, l'aléa sismique est considéré comme faible. Il peut toutefois imposer à certaines typologies de constructions le respect de normes parasismiques.

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », précise les prescriptions et normes de construction à appliquer pour les bâtiments existants et à créer. Cet arrêté a été modifié par arrêté du 15 septembre 2014.

☐ Le risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, dues à l'opposition de deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).
Les tempêtes peuvent se traduire par :

- Des vents tournant dans le sens contraire des aiguilles d'une montre autour du centre dépressionnaire. Ces vents sont d'autant plus violents que le gradient de pression est élevé.
- Des pluies potentiellement importantes pouvant entraîner des inondations plus ou moins rapides, des glissements de terrain et coulées boueuses.

L'ensemble des communes du département est concerné par ce risque diffus, non prévisible et non cartographiables.

☐ Le risque sanitaire lié à la présence du radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. Il est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau. Le risque pour la santé résulte toutefois pour l'essentiel de sa présence dans l'air. Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais

aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées.
La commune de Mazières de Touraine se trouve en potentiel radon de catégorie 1 car localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations des grands bassins sédimentaires : calcaires, sableuses et/ou argileuses).

☐ Le risque d'inondation

Sur la commune, le risque d'inondation est principalement lié à des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.
Le risque reste cependant faible sur le territoire communal, concentré au niveau des vallons du territoire et des espaces forestiers.
3 arrêtés de reconnaissance d'état de catastrophe naturelle ont été pris consécutivement à des inondations ou coulées de boue (1992, 1994 et 1999).

Les risques technologiques et industriels

☐ Le risque technologique

Un risque technologique est un événement accidentel se produisant et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.
Le territoire communal accueille plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), c'est-à-dire susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.
Ces ICPE sont de deux natures :

- de nature industrielle :

BOLEVE GB SPORT	3 route de Cléré-les-Pins MAZIERES DE TOURAINE
PAL PACK	Le Vivier des Landes MAZIERES DE TOURAINE
VUITTON- DECHETS AMIANTE - PLAINTE	Bois de Crémille MAZIERES DE TOURAINE

- de nature agricole : 2 exploitations sont soumises à la législation sur les ICPE en raison de la nature et de l'importance de leurs activités (dont l'élevage du GAEC Les Martinières) .

Au regard des risques ou nuisances potentielles générés par les structures ICPE, il convient d'avoir une vigilance toute particulière concernant les activités susceptibles de s'implanter à leurs abords.

☐ Le Transports de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) fait suite à un accident survenant lors du transport de marchandises par voie routière, ferroviaire, par voie fluviale ou par canalisations.
Ce risque diffus n'est pas cartographié car il concerne potentiellement l'ensemble des communes du département qui sont traversées quotidiennement par de multiples transports de matières dangereuses notamment sur les axes routiers les plus importants traversant le territoire communal : la RD 34 et la RD48.

La pollution des sols

« Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible

de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.
Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voir des décennies » (source : Ministère de la transition écologique et solidaire).
Il existe deux bases de données nationales qui recensent les sols pollués connus ou potentiels :

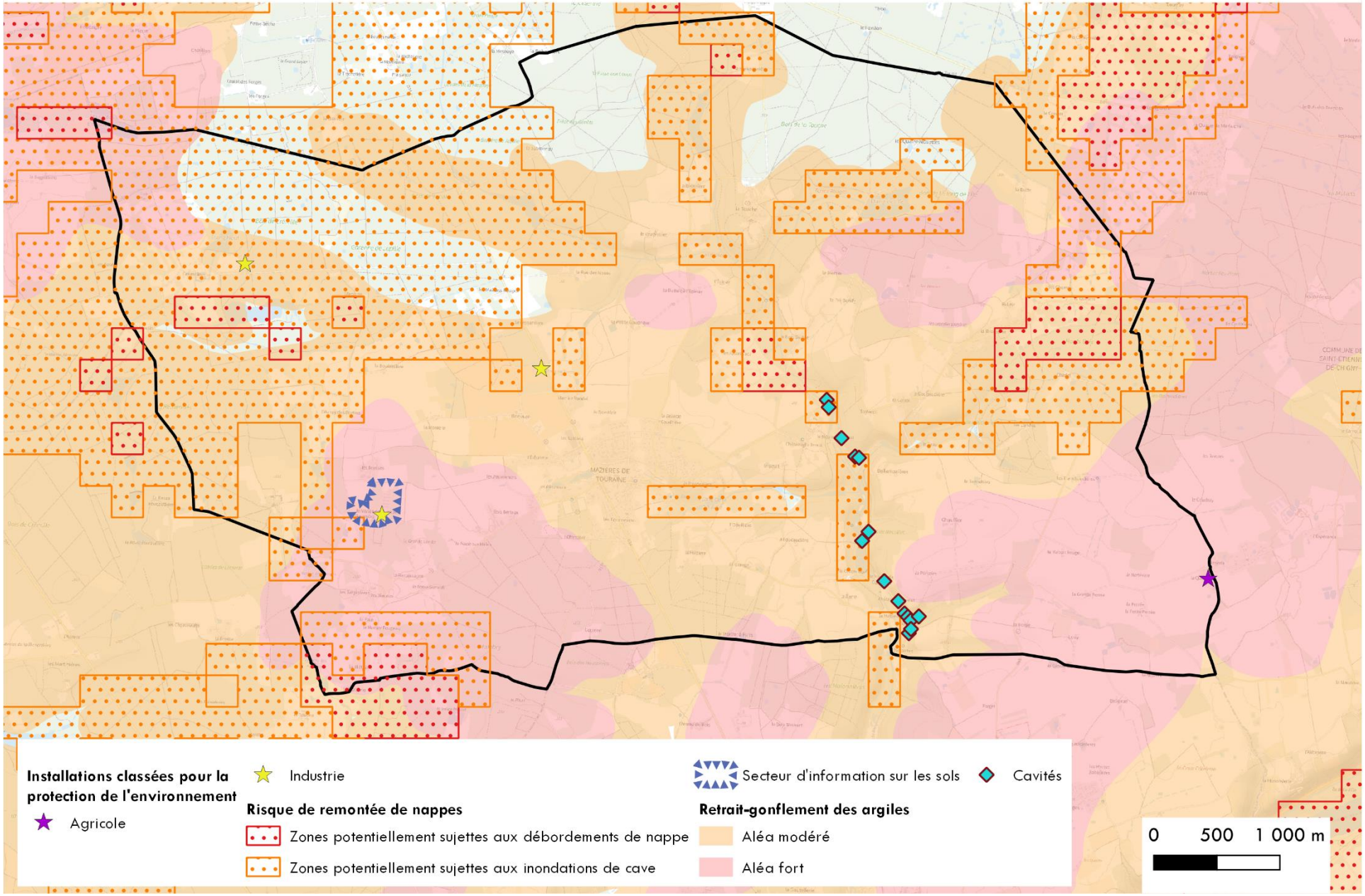
- BASOL : sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- BASIAS : sur tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites, et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur le territoire, **les deux bases de données identifient 2 sites comme pouvant être à l'origine d'une pollution des sols** :

- le site de l'entreprise Pal Pack au Vivier des Landes,
- la station d'épuration desservant le bourg de Mazières de Touraine.

Par ailleurs, **un secteur d'information sur les sols (SIS) a été identifié au niveau de l'ancien site de l'entreprise Pal Pack**, au lieu-dit « le Vivier des Landes ». Les détails du secteur sont intégrés dans les annexes du PLU.
L'identification de ce secteur comme SIS, dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2020, doit permettre de conserver la mémoire des activités exercées sur le site, de la pollution constatée et, pour tout projet, de réaliser des investigations sur le sol pour étudier la compatibilité entre l'usage envisagé et l'état du sol.

Risques naturels et technologiques sur Mazières de Touraine



Les nuisances sonores

Le bruit constitue une nuisance très présente dans la vie quotidienne des français. Au-delà de la gêne, l'excès de bruit a des effets sur la santé, auditifs (surdité, acouphènes…) et extra-auditifs (pathologies cardiovasculaires…).
Les sources de bruit peuvent être de nature et d'importance très diverses.

- **Concernant le bruit lié aux réseaux de circulation**

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Sur l'Indre et Loire, il s'agit de l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016. Ce classement sonore est actuellement en cours de révision.
La commune de Mazières de Touraine n'est pas concernée par le classement sonore d'Indre-et-Loire de 2016 (actuellement en vigueur) et ne le sera pas dans le classement révisé.

- **Concernant les autres sources de bruit**

Les nuisances sonores peuvent également émergées d'un contexte de proximité entre des habitations et des activités ou équipements générant du bruit (exemple : activités industrielles, salle des fêtes, etc.). Une vigilance s'impose aux abords de ces sites.

La qualité de l'air

☐ Les objectifs régionaux exprimés dans le SRADDET

Depuis janvier 2020, le SRADDET Centre Val de Loire se substitue au Schéma Régional Climat Air Energie adopté en 2012 dont il reprend les objectifs et dresse un bilan.

Le SRADDET fait ainsi apparaitre que la qualité de l'air sur la région était globale bonne durant les dernières années mais le plan régional de la qualité de l'air a repéré localement des risques, notamment au nord-est de la région (entrées de masses d'air depuis l'Ile-de-France et axes de circulation à fort trafic), sur l'axe ligérien et dans certaines villes moyennes comme Pithiviers, Vendôme, Vierzon.
Le SRADDET définit donc un objectif d'améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local de dispositions de lutte contre les pollutions de l'air. Pour cela, il s'agit :

- Identifier quand cela est possible au sein des plans et programmes le niveau d'exposition des populations aux polluants réglementés et non réglementés (produits phytosanitaires, dioxines et furanes).
- Mobiliser, dans la limite de leurs domaines de compétence respectifs, les leviers ayant un impact direct ou indirect sur les émissions de polluants atmosphériques et le niveau d'exposition des populations : transports et mobilités durables, urbanisme, développement économique et pratiques professionnelles, énergie, agriculture, industrie…

L'ensemble des orientations doit permettre de concourir à atteindre les objectifs chiffrés suivants :

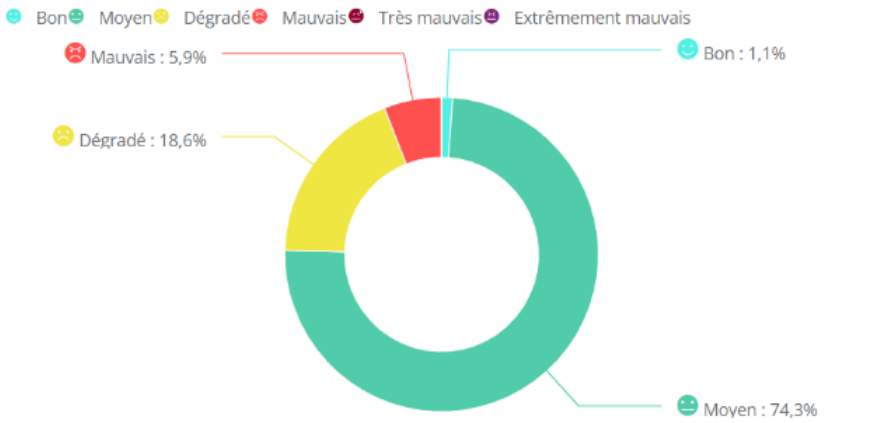
Polluants atmosphériques	Emissions 2008 en tonnes	Objectifs 2026 en tonnes	Objectifs 2030 en %
Dioxyde de soufre (SO_2)	4 280	1 650	-77 %
Oxydes d'azote (NO_x)	55 360	25 470	-69 %
Composés organiques volatils autres que le méthane (COVNM)	41 110	22 780	-52 %
Ammoniac (NH_3)	37 000	34 940	-13 %
Particules fines (PM 2,5)	9 570	6 410	-57 %

Données 2008 produites par Lig'Air ; projections calculées par l'observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre (OREGES) conformément aux objectifs fixés dans la règlementation nationale.

☐ Qualité de l'air sur le territoire

Sur la région, la qualité de l'air est suivie par l'association agrée par le ministère de l'environnement Lig'Air.
Aucune station de mesure n'est comprise sur le territoire de Mazières de Touraine. Les stations les plus proches du territoire se trouvent au niveau de l'agglomération tourangelle.

Suivant les données Lig'Air (INTERQUAL'Air), l'indice ATMO évaluant la qualité de l'air a été globalement moyen sur l'année 2022.



©INTERQUAL'Air - Lig'Air

Distribution des indices de qualité de l'air au cours de l'année 2022 sur la commune de Mazières de Touraine (source : Lig'Air, 2022)

Les principaux polluants affectant le territoire sont :

- l'ozone (O3). Il s'agit d'un gaz polluant « secondaire » présent notamment lors des périodes de températures élevées et de fort rayonnement lumineux. Il est irritant et, à fortes concentrations, peut pénétrer jusqu'aux voies respiratoires et causer des problèmes sanitaires. Ceci explique un air plus dégradé lors des saisons les plus chaudes (printemps – été).
- les particules fines (PM2,5). Leurs sources sont multiples mais la moitié sont dues au secteur résidentiel (chauffage, énergie) et un quart aux transports routiers. Elles ont des incidences sur les voies respiratoires.

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la prévention contre les risques et nuisances

Le SCOT ambitionne de cultiver le bien vivre dans la proximité.
Pour cela, il définit 2 objectifs :

- **Préserver la santé des habitants**
  - veiller à la qualité de l'air
  - apaiser l'environnement sonore
  - prévenir les risques technologiques
  - prendre en compte les sites pollués

- **Prévenir les risques naturels et limiter les nuisances**
  - réduire la vulnérabilité aux inondations
  - réduire la vulnérabilité aux mouvements de terrains
  - réduire les risques d'incendie
  - réduire les nuisances lumineuses
  - exploiter les matériaux nobles de façon raisonnée
  - tendre vers une meilleure gestion des déchets.

Synthèse des risques, pollutions et nuisances

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire principalement concerné par le risque de feux de forêt** au regard de la couverture boisée du territoire et de la sensibilité des massifs au risque d'incendie
- **La présence de 4 installations classées pour la protection de l'environnement** de nature industriel ou agricole sur le territoire
- **Un site présentant un risque manifeste de pollution des sols sur le site de l'ancienne entreprise Pal Pack au Vivier des Landes**
- **Un territoire peu affecté par les nuisances sonores notamment celles liées au réseau routier**
- **Une qualité de l'air globalement moyenne ces dernières années.**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

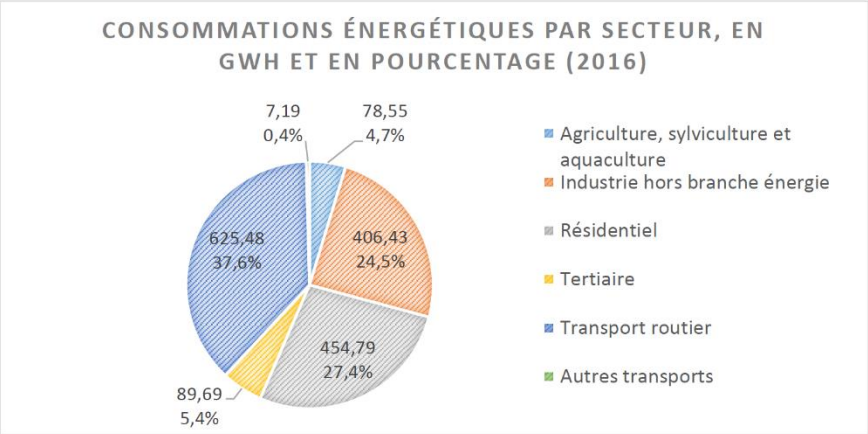
- **La limitation/interdiction de l'accroissement des populations et des activités humaines dans les secteurs soumis à un risque (secteurs forestiers, vallée du Breuil en raison du risque d'inondation par nappe affleurante et cavités souterraines)**
- **La préservation de zones-tampons en lisière forestière dans le cadre de la lutte contre les feux de forêts**
- **le rappel des mesures constructives spécifiques permettant de limiter les risques et les nuisances pour les biens et personnes**
- **le devenir du site de l'entreprise Pal Pack et de la pollution présente**
- **l'information concernant le secteur d'information sur les sols dans les annexes du PLU**

Consommation d'énergies et émissions de gaz à effet de serre

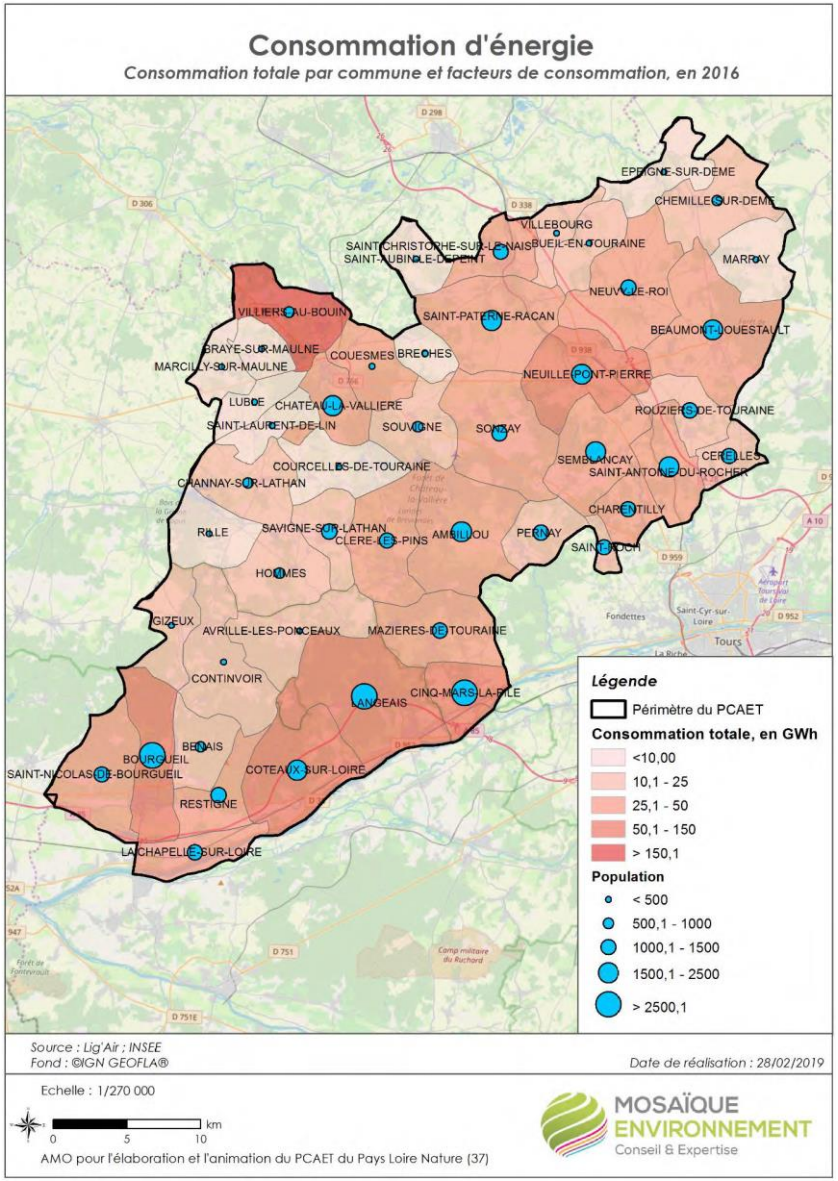
Source : PCAET Pays Loire Nature

Consommation d'énergies

En 2016, la consommation d'énergie a représenté 1662,13 GWh soit 30,3MWh par habitant.
Le transport routier, le secteur résidentiel et l'industrie sont les trois premiers postes consommateurs d'énergie sur le territoire du Pays.



Cette consommation est inégalement répartie sur le territoire, concentrée dans les pôles principaux et sur la commune du Villiers-au-Bouin (présence d'une cimenterie).
Les produits pétroliers représentent 45.8 % des consommations, en quasi-totalité consommés par le secteur routier. La seconde énergie consommée est l'électricité. La majeure partie des énergies consommées est d'origine fossile, avec une production locale d'énergie assez faible en regard des consommations du territoire.

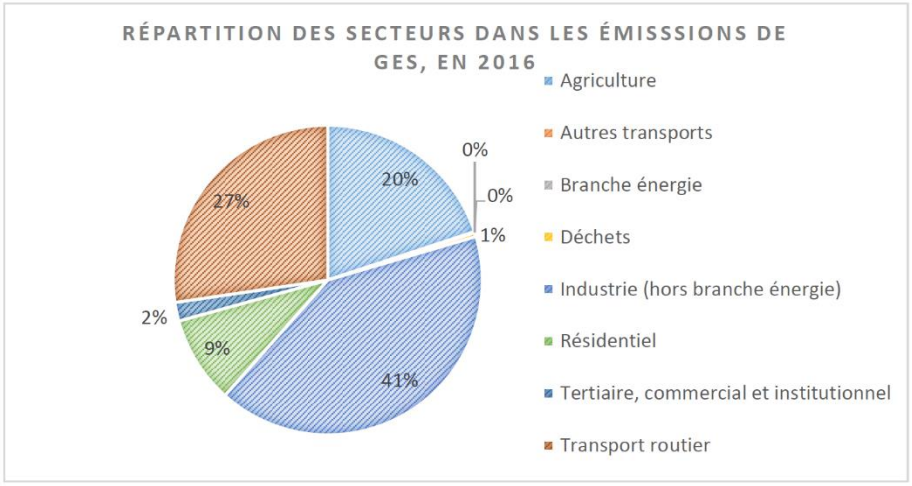


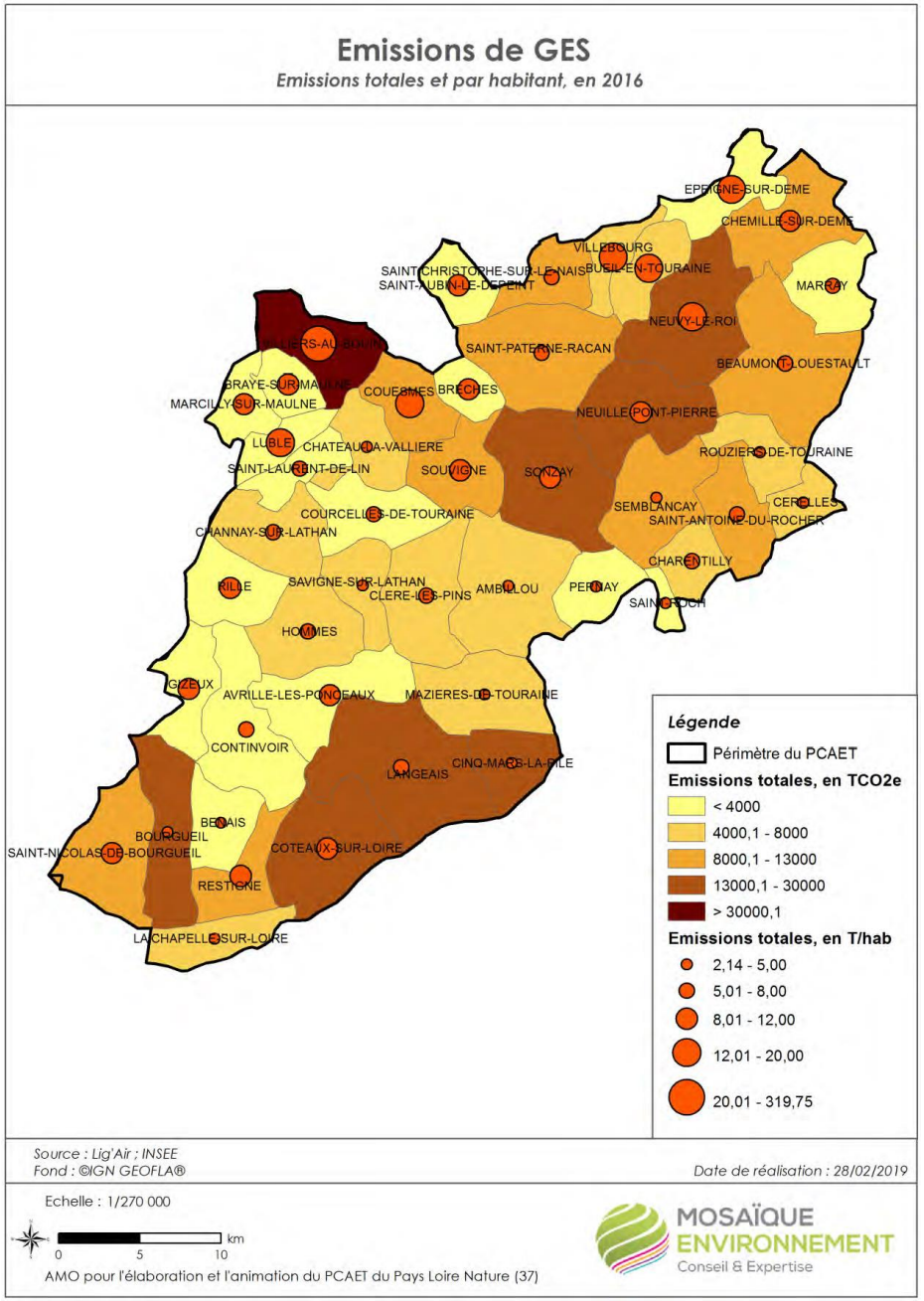
Emissions de gaz à effet de serre

En 2016, les émissions de gaz à effet de serre du Pays Loire Nature s'élèvent à 591 kilotonnes équivalent CO2.

Celles-ci sont inégalement réparties sur le territoire, avec un poids plus important des secteurs industriel et agricole, eu égard à leur part dans la consommation, aux types d'énergies utilisées, mais également aux pratiques et matériaux/produits utilisés.

L'industrie est le premier secteur émetteur de GES sur le PLN. Ce n'est toutefois pas le premier poste de consommation d'énergie, mais la part plus importante qu'il occupe dans les émissions de GES est liée à l'énergie utilisée et aux matériaux de combustions (CMS, produits pétroliers), très émetteurs de GES. Le second poste est le secteur des transports routiers, en raison de son poids dans la consommation d'énergie, ainsi que de la consommation de produits pétroliers. La part des secteurs tertiaires et industriels est proportionnelle à leur consommation d'énergie au regard des énergies consommées. En revanche l'agriculture, minoritaire dans les consommations d'énergie, représente 20% des émissions de GES. C'est ici lié à des émissions non énergétiques.





Rappel des orientations du PCAET du Pays Loire Nature relatives à la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature fixe les ambitions du territoire en matière modération des émissions de gaz à effet de serre, de réduction de la consommation d'énergie, de production d'énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation du territoire au changement climatique.
Cette stratégie est présentée sur la fiche synthétique ci-contre.

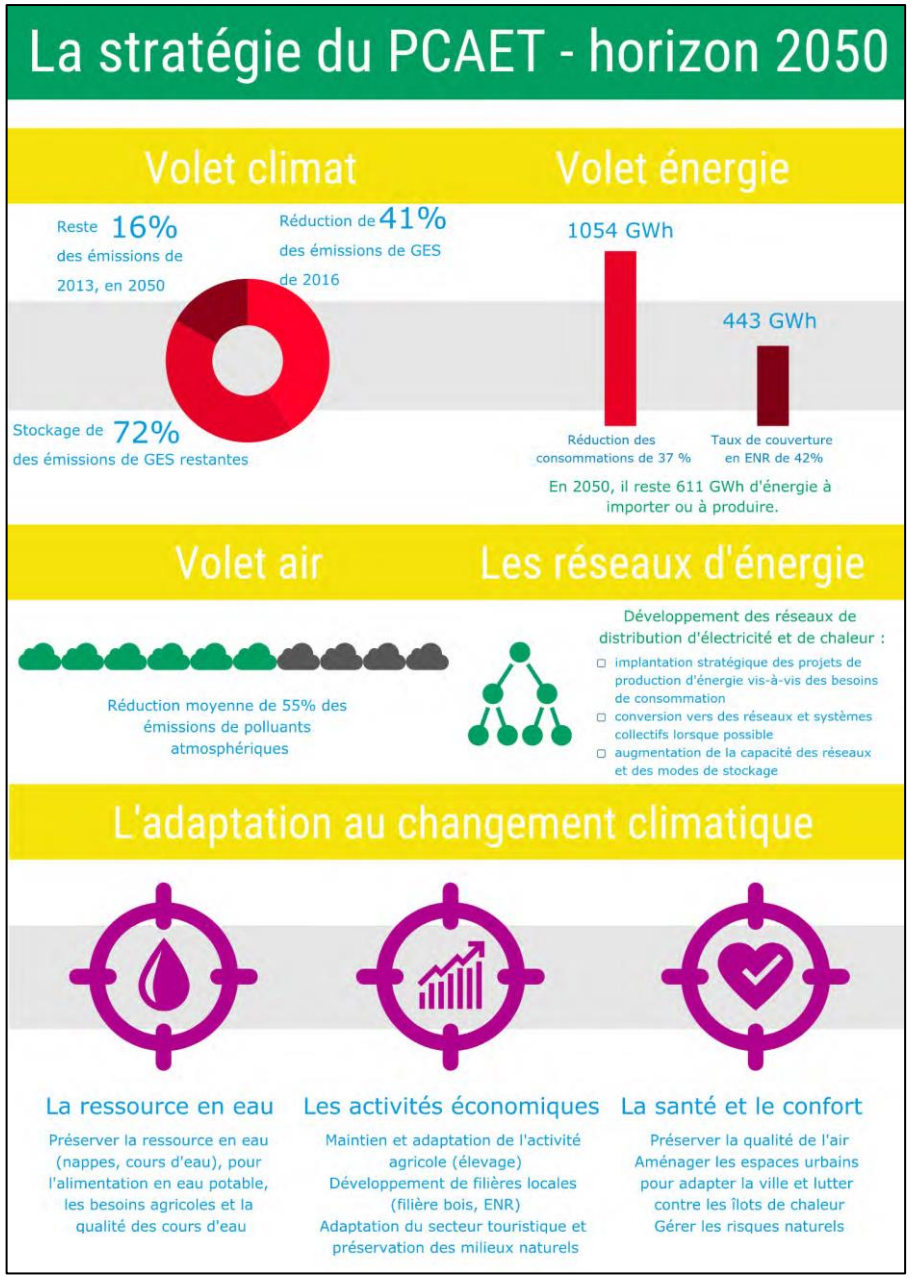
Synthèse de la consommation d'énergies et d'émissions de gaz à effet de serre

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire consommateur d'énergies et producteur de gaz à effet de serre dans des proportions moindres que la moyenne du Pays**

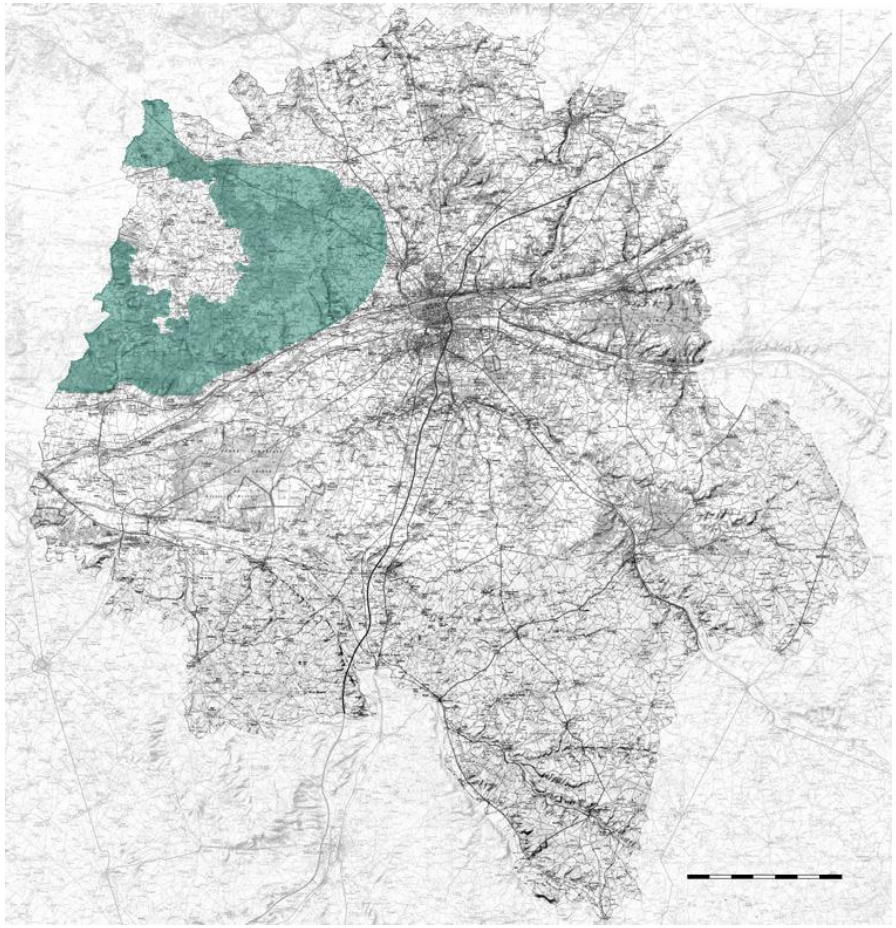
Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La prise en compte des objectifs de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans les choix d'aménagement**



Analyse paysagère

Localisation de l'unité paysagère du Croissant Boisé dans le département d'Indre-et-Loire



Le paysage à l'échelle départementale

Au sein de l'Atlas des paysages d'Indre et Loire, le territoire de Mazières de Touraine appartient à l'unité paysagère du Croissant boisé caractérisée par un paysage d'alternance et de contraste.

➢ **Une dominance forestière et boisée**

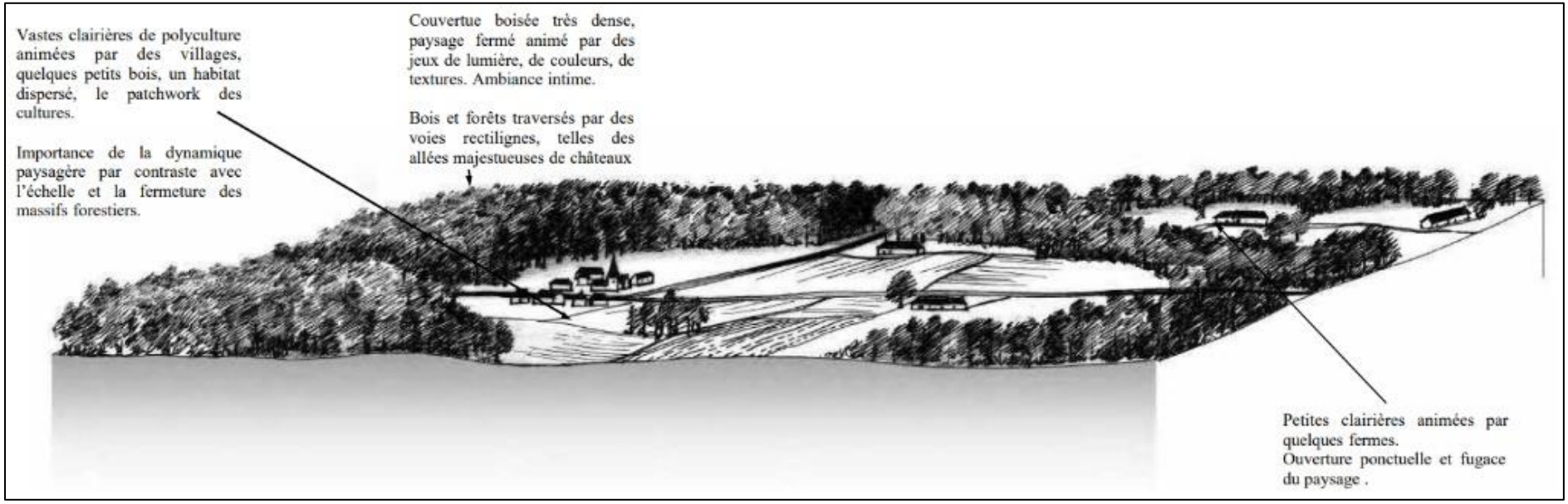
Dans l'ensemble, cette unité est densément végétalisée et présente un paysage fermé, caractérisé par des vues très courtes : absence de fond de perspective sauf au niveau des voies de communication, absence de point d'appel majeur, nombreux relais visuels très proches les uns des autres (troncs). Une ambiance mystérieuse est révélée par les jeux de lumières, les camaïeux de couleurs et de textures : entre feuillages - épines sombres des conifères - couleurs des troncs des pins - fougères.
Cette ambiance uniquement végétale dépend énormément de la saison et de la qualité de la lumière qui peut, par un jeu de rayons lumineux subtils au travers des troncs, révéler tout le mystère et la poésie de cet ensemble paysager mais qui peut aussi, par temps gris, assombrir et attrister cette majestueuse forêt. Majestueuse en effet si on se réfère à la perception principale que l'on a depuis les voies de communication traversant cette forêt : troncs élancés, un certain recul grâce à des bandes enherbées larges de part et d'autre des voies, rythme, échelle à la fois intime et monumentale.

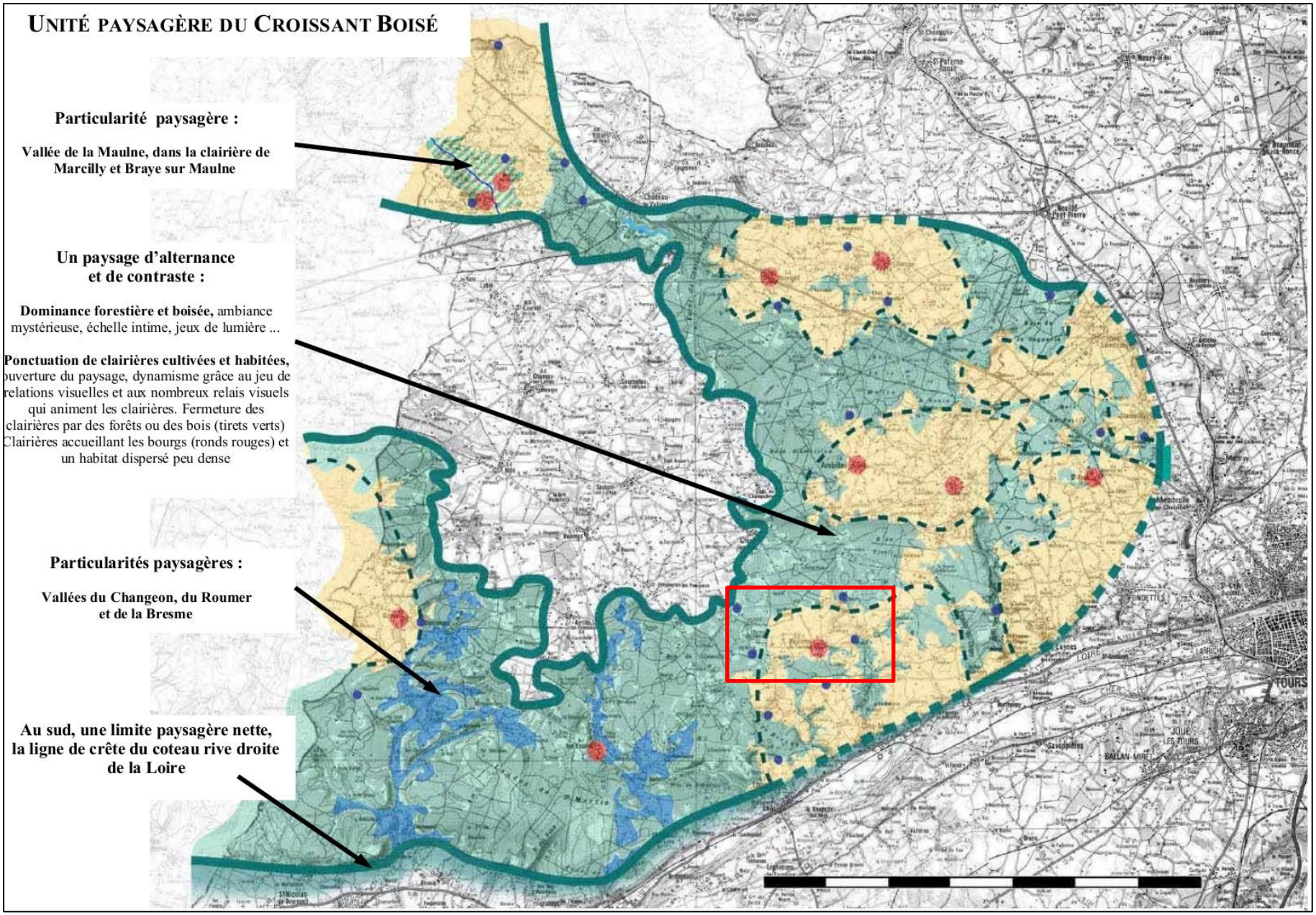
➢ **Des clairières cultivées et habitées**

Le simple mot de clairière évoque tout l'impact paysager de ces ponctuations protégées par un écrin boisé, dégagées, animées par des vues relativement courtes (mais tellement plus dégagées que dans la

forêt). L'ouverture du paysage se fait brutalement, la vision paysagère est alors comme «affolée » d'un relais visuel à l'autre, l'œil recherche la nouveauté, le changement….
De taille variable, ces clairières sont généralement cultivées et habitées : habitat dispersé dans les petites, village(s) dans les plus grandes. L'ouverture visuelle du paysage permet ainsi de percevoir les douces ondulations du plateau des gâtines soulignées par les lignes de cultures et ponctuées de quelques bois.

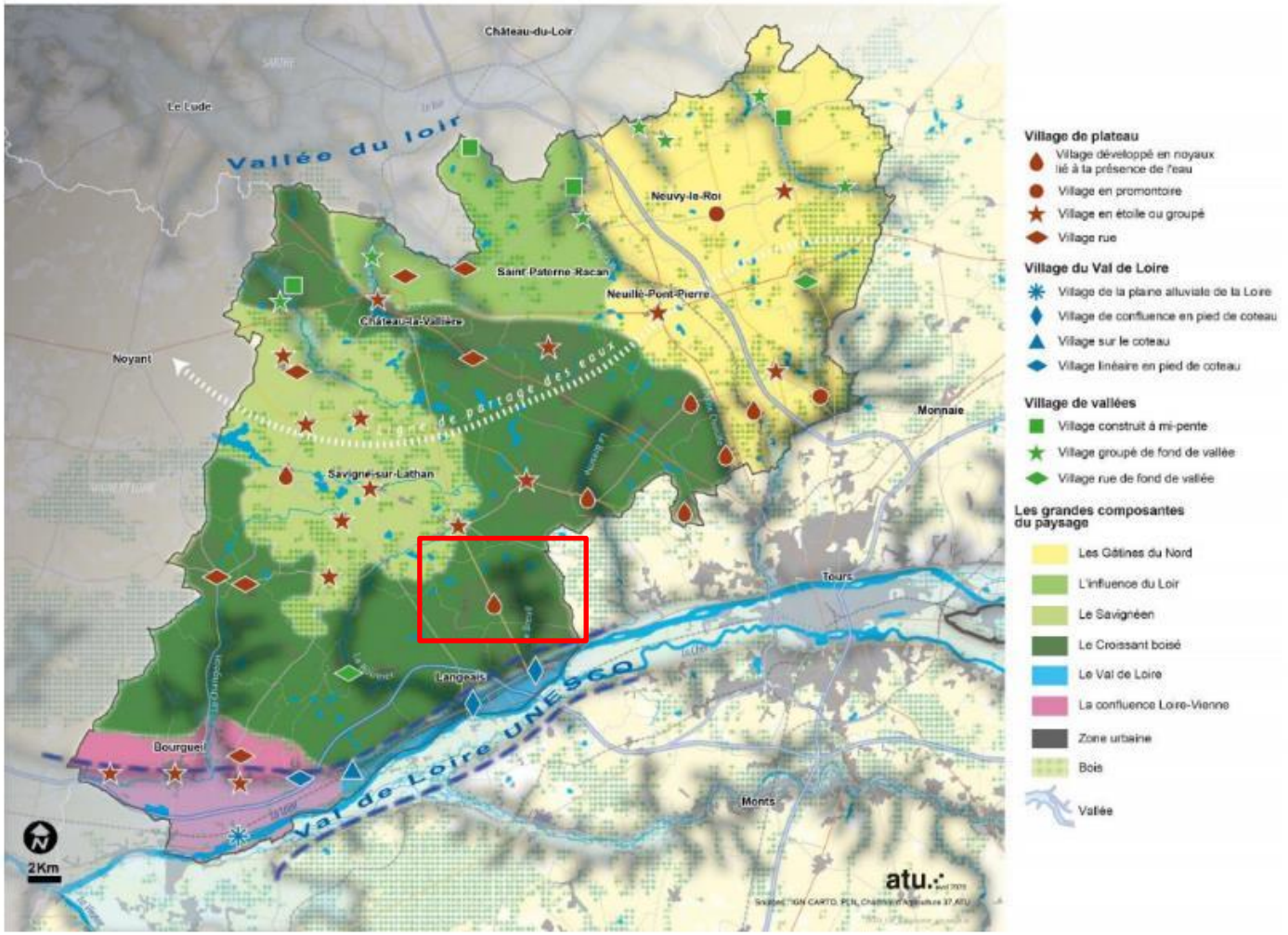
Bloc-diagramme de synthèse du Croissant boisé




UNITÉ PAYSAGÈRE DU CROISSANT BOISÉ
Particularité paysagère :
Vallée de la Maulne, dans la clairière de Marcilly et Braye sur Maulne
Un paysage d'alternance et de contraste :
Dominance forestière et boisée, ambiance mystérieuse, échelle intime, jeux de lumière ...
Ponctuation de clairières cultivées et habitées, ouverture du paysage, dynamisme grâce au jeu de relations visuelles et aux nombreux relais visuels qui animent les clairières. Fermeture des clairières par des forêts ou des bois (tirets verts) Clairières accueillant les bourgs (ronds rouges) et un habitat dispersé peu dense
Particularités paysagères :
Vallées du Changeon, du Roumer et de la Bresme
Au sud, une limite paysagère nette, la ligne de crête du coteau rive droite de la Loire

Le paysage à l'échelle du Pays Loire Nature

Le SCOT Nord-Ouest de la Touraine affine l'analyse du paysage à l'échelle du territoire du Pays Loire Nature en confirmant la situation du territoire communal au sein de l'unité du Croissant boisé.



Source : SCOT Nord-Ouest de la Touraine

Caractéristiques majeures de l'unité Croissant boisé

- Dominante forestière, alternance de bois denses et de vastes clairières cultivées et habitées
- Clairières plus rares au Sud, le plateau est entaillé par les vallées du Changeon et de la Roumer au profil encaissé et sinueux
- Densité importante de chemins forestiers
- Réseau routier offrant une alternance de paysages très fermés et d'ouvertures aux horizons courts révélant parfois un patrimoine discret
- Au Nord-Ouest, la vallée de la Maulne présente un paysage riche, aux coteaux marqués et densément boisés
- Les bourgs connaissent des extensions nombreuses, sous forme de lotissements, souvent détachées du centre. On constate la perte du caractère architectural et de l'organisation urbaine identitaire

Détails

La réalité de cette unité paysagère s'appuie sur une continuité géologique, pédologique et végétale. Les limites paysagères de l'unité ne sont donc pas toujours des limites visuelles. Dans l'ensemble, cette unité est densément végétalisée et présente un paysage fermé, souvent caractérisé par des vues courtes, excepté au niveau des voies de communication.

L'alternance clairière / bois constitue un élément majeur de cette unité paysagère de par les phénomènes de mise en scène des paysages : effet de surprise, changements d'échelle, jeux sur les contrastes de couleur et de lumière qui génèrent un paysage dynamique. De taille variable, les clairières sont généralement cultivées et habitées : habitat dispersé dans les petites, village(s) dans les plus grandes.

Le paysage à l'échelle du territoire communal

Le paysage de la commune retrouve les caractéristiques du Croissant Boisé avec une forte présence végétale sur l'ensemble du pourtour de la commune.

Le paysage de la commune est ainsi fermé au nord et à l'ouest par les bois de Crémille, le bois de Jupille, le bois de la Touche et le bois de l'Etang de l'Ile ; à l'est par les Hauts Bois et au sud par le bois des Houssières et Malabry.

Au cœur des massifs boisés, plusieurs clairières agricoles de taille plus ou moins importantes s'ouvrent et concentrent l'essentiel des sites urbanisés de la commune au premier rang desquels le bourg de Mazières de Touraine.

☐ Les massifs forestiers

Les deux tiers du territoire communal sont couverts de bois composés essentiellement d'essences à feuillage caduc : chênes, hêtres et leur cortège floristique. Aulnes et frênes se rencontrent dans les boisements plus humides en fond de vallée.

Cependant, on constate, de plus en plus, la plantation d'Epicéa qui modifie l'atmosphère et les ambiances de cette trame boisée.

En effet, les boisements à feuillage caduc varient énormément au cours de l'année induisant :

- des ambiances variées et spécifiques selon les saisons, rythmant l'année et nous procurant des repères temporels et cycliques
- transparence d'hiver et de printemps, ambiance fermée et couleurs profondes en été, couleurs chaudes et promesses de champignons à l'automne.

Les plantations de conifères forment des taches sombres, n'introduisant pas de variations saisonnières dans le paysage, plus visibles en hiver par contraste avec les boisements feuillus.



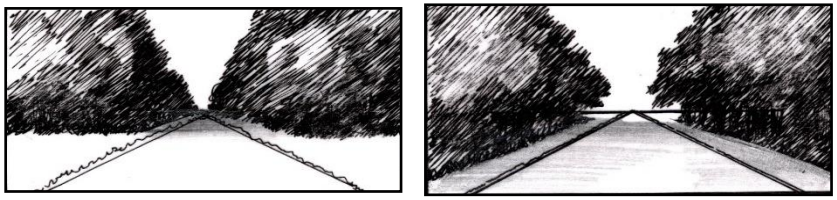
Ambiance d'hiver



Lisière sombre des conifères à droite
Topographie sensible à travers le profil de la route

Les boisements gomment la topographie de ce plateau vallonné. Les vallonnements ne sont sensibles qu'à travers les profils des voies, épousant les formes du relief.
Les vues sont fermées, orientées dans l'axe des voies de circulation. Des événements ponctuels sont créés par les voies d'exploitation ou les chemins forestiers perpendiculaires à la voie.
Le côté dynamique du paysage de cette ensemble paysager s'appuie sur le contraste (ombre - lumière) et l'alternance (plein - vide) :

- Entrée dans les forêts (à gauche)
- Sortie des forêts vers les clairières (à droite)



Extrait atlas des paysages d'Indre et Loire - 2001

Au cœur des bois, de petites clairières ont été créées ponctuellement et accueillent :

- soit une fermette modeste,
- soit un grand ensemble patrimonial (châteaux de Crémille, de la Touche, etc.)

L'accès reste difficile et ce bâti est très souvent invisible. Il faut emprunter des chemins d'exploitation ou des voies réduites pour y accéder.
Quelques étangs ponctuent également la forêt.

☐ Les clairières de Mazières

Les clairières de Mazières de Touraine offrent brutalement un paysage ouvert en sortant des bois.
La faiblesse de la maille bocagère permet des vues particulièrement lointaines depuis les points hauts de la commune. Quelques bosquets viennent donner de la profondeur à ce paysage de grandes cultures, qui peut parfois paraître monotone.



Clairière agricole de Mazières
Fond boisé.



Clairière agricole de Mazières



Vue vers Mazières au-dessus de la ligne boisée du Breuil

Le bâti rural dispersé s'égrène dans le paysage ouvert alors que le bourg conserve une relative discrétion dans le paysage, cerné par les boisements, bosquets et régénérations spontanées de bois.



Le Carroi



Le Pré Bondy

Ces plus ou moins larges clairières sont occupées par :

- **L'agriculture** : champs cultivés, sièges d'exploitation. Les surfaces cultivées épousent les contours de la clairière et s'adaptent au relief. En l'absence de haie séparant l'espace, elles sont à l'échelle du paysage de la clairière et laissent passer le regard jusqu'aux fonds boisés. Grace aux vallonnements, les vues sont parfois longues et permettent de se repérer facilement.
  Des vues directes sur les sièges d'exploitation ou d'anciens corps de fermes transformés en résidence peuvent être valorisantes ou dévalorisantes pour la construction située au cœur de la scène.
- **Les vergers** au nord du bourg de Mazières forment un paysage particulier, rythmés par les lignes des haies fruitières.
- **Un habitat dispersé** à l'origine « corps de ferme » de plus en plus transformé en résidence principale ou secondaire. Cet habitat dispersé est parfois le noyau d'une urbanisation linéaire, s'étirant le long de la voie. C'est ainsi que la Brosserie a rejoint les maisons de Bel Air, se prolongeant vers le bourg le long de la voie commune sur plusieurs centaines de mètres.
  Ces hameaux de constitution récente sont très consommateurs d'espaces agricoles, gelant des terres qui pourraient être cultivées, mais créant aussi des gênes par rapport à l'exploitation agricole (restriction d'épandage, nuisance de bruit et de trafic sur la voie…)

☐ La vallée du Breuil

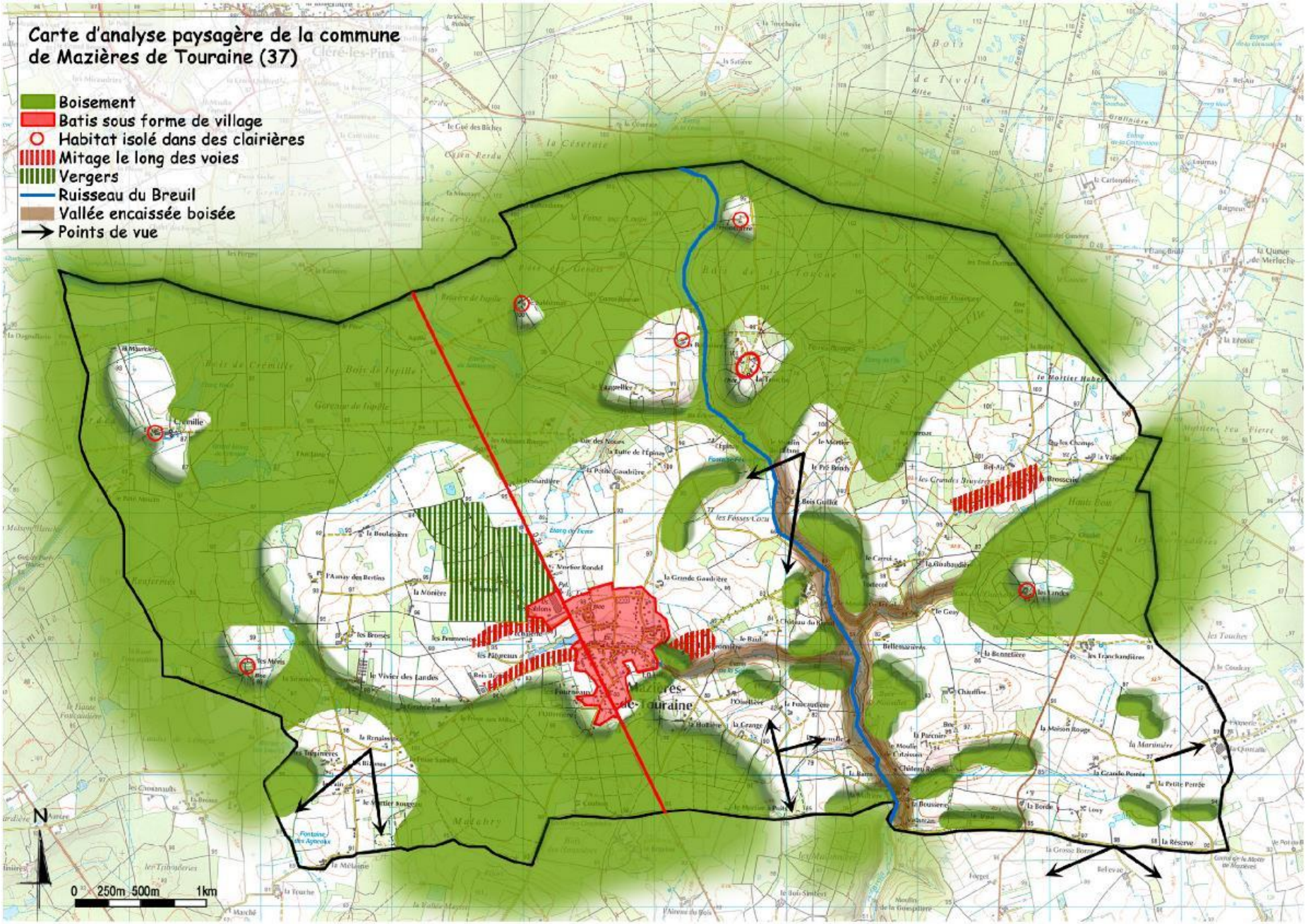
La vallée du Breuil constitue un évènement dans le relief communal.
Pour autant et malgré ses coteaux abrupts, l'ensemble reste relativement peu perceptible dans le paysage ouvert des clairières. Les boisements qui accompagnent les coteaux gomment en effet le relief.



Vallée encaissée du Breuil

Au creux du vallon difficilement accessible, les vues sont fermées et l'ensemble présente des caractéristiques proches de celles des bois de Mazières.

Quelques travaux de défrichements créent ponctuellement une ouverture.


Carte d'analyse paysagère de la commune de Mazières de Touraine (37)
Boisement
Batis sous forme de village
Habitat isolé dans des clairières
Mitage le long des voies
Vergers
Ruisseau du Breuil
Vallée encaissée boisée
Points de vue
N
0 250m 500m 1km

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la protection des paysages

La stratégie du SCOT est :

- **d'inscrire tout acte d'aménagement en respect de la trame paysagère du Pays** (unités paysagères et typologie de bourg et de village),
- de conforter la valeur universelle du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco
- **de développer la culture du « paysage local pour adapter les pratiques »**
- de s'inscrire en cohérence et en complémentarité avec les objectifs de la charte du Parc naturel régional Loire Anjou Touraine.

Pour cela, il s'agit de :

- **Prendre en compte la géographie et assurer l'insertion des projets**
- **Préserver les paysages ruraux**
- **Entretenir les vues et les perspectives**
- **Valoriser la typologie des villages** (traitement des entrées de ville et des lisières urbaines)

A l'échelle du « Croissant boisé », doivent être pris en compte :

- le maintien des ouvertures visuelles vers les clairières, à partir des voies de communication (exemple, éviter les plantations latérales),
- le maintien des contrastes entre les séquences dégagées des clairières et les ambiances fermées de la forêt, notamment par le maintien du potentiel agricole,
- la valorisation des points de vue vers les nombreux éléments du patrimoine existant (châteaux, manoirs, ...),
- la maitrise de la silhouette des bourgs au cœur des clairières.

Synthèse de l'analyse du contexte paysager

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire communal scindé entre bois et clairières**
  - Les boisements : des ensembles fermés aux paysages changeants
  - Les clairières : des paysages ouverts dominés par l'agriculture
- **La perception du bâti est très variable suivant les secteurs concernés :**
  - des hameaux anciens discrets et bien intégrés dans le paysage
  - des hameaux et des extensions du bourg récentes avec des lisières plus marquées dans le paysage (lisière nord du bourg notamment)

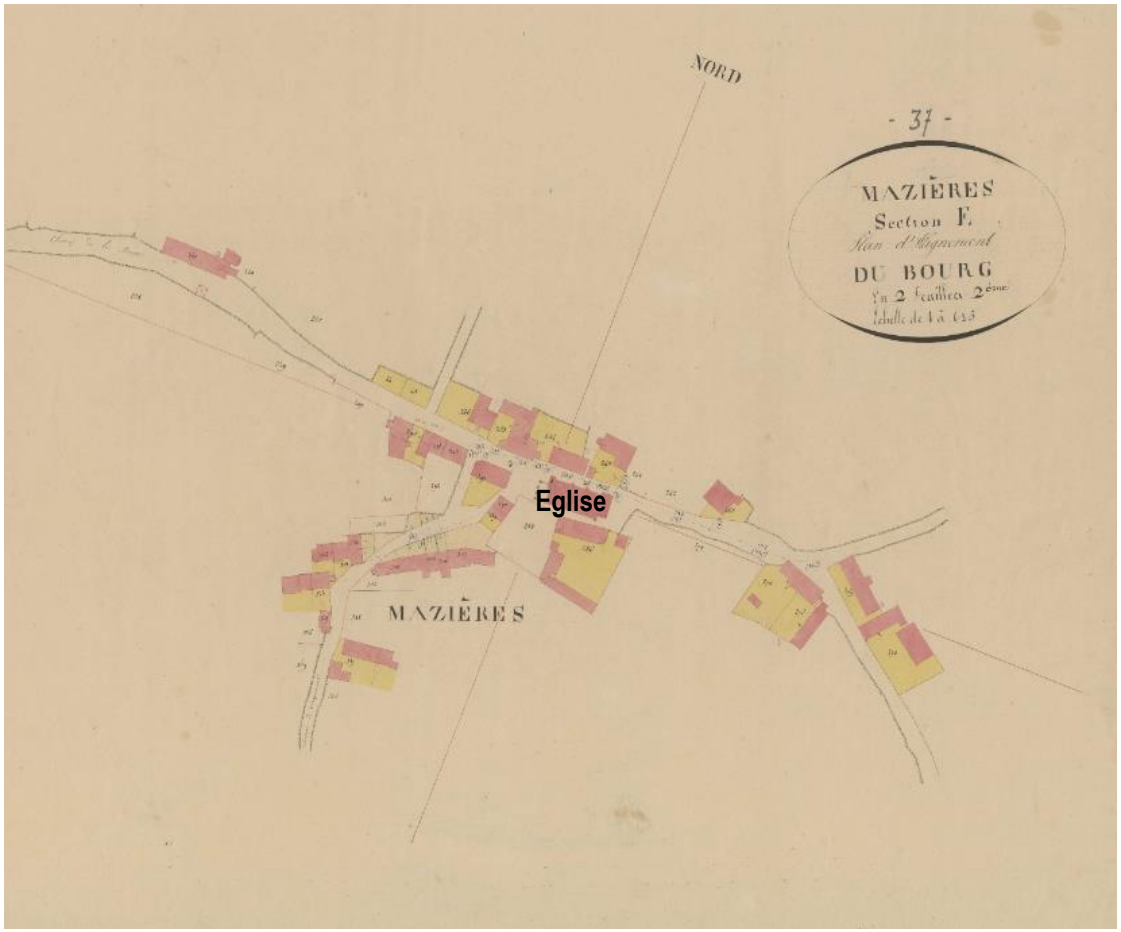
Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'intégration de la dimension paysagère dans les choix des futurs secteurs de développement sur le territoire communal de manière à ne pas étendre les enveloppes urbaines et donc à ne pas accroître leur impact dans le paysage**
- **La protection des éléments caractéristiques identitaires de chaque unité paysagère**
- **La préservation des éléments végétaux contribuant à l'intégration des éléments bâtis et des lisières urbaines ou le renforcement le cas échéant.**

Contexte urbain

Développement urbain et morphologie urbaine

☐ Le bourg à l'époque napoléonienne : la structure initiale du bourg



Le cadastre napoléonien dont la cartographie est présentée ci-dessous montre le bourg de Mazières de Touraine tel qu'il existait en 1829.
Elle montre un bourg de taille réduite, concentré autour de l'église et s'égrainant le long d'une seule voie à caractère rural, aujourd'hui rue du Général Chanzy.
Le cœur de bourg est alors localisé à l'écart de la route de Cinq-Mars à Château la Vallière, actuellement RD34, qui existait déjà à l'époque.
L'ensemble des éléments bâtis du cœur historique sont toujours présents à l'heure actuelle et témoigne du développement initial de la commune.

☐ Le développement du bourg au fil des décennies

Les pages suivantes exposent l'évolution progressive du bourg au fil des ans.
Il montre que le développement a été intensif dans le bourg de Mazières de Touraine à partir des années 70 en s'intensifiant depuis le début des années 2000.

Le bourg de Mazières en 1949



Constats

Durant le 19ème et le début du 20ème siècle, le bourg s'est progressivement étoffé en linéaire des voies de circulation, y compris le long de la RD34. L'école, accueillant actuellement la mairie est présente et la place Gambetta acquiert sa forme actuelle, formée par l'alignement bâti des constructions.

Le bourg présente peu d'épaisseur, les arrières étant réservés aux jardins et à la présence d'un parcellaire agricole morcelé présentant un bocage encore important sous la forme d'alignement d'arbres et d'arbres isolés

Le bourg de Mazières en 1969



Constats

A la fin des années 60, le bourg s'est peu développé comparativement à l'après-guerre.

Quelques constructions pavillonnaires viennent conforter le cœur de bourg, sur les arrières.

La trame végétale aux abords du bourg se raréfie.

Le bourg de Mazières en 1981



Constats

Durant les années 70, la proximité de Tours commence à produire ses premiers effets sur l'attractivité du territoire communal.

Le rythme de construction s'accélère et la commune crée sa première opération communale au nord du bourg. Les constructions s'égrènent également de manière dispersée le long des axes de circulation, formant les prémices du développement linéaire qui caractérise le bourg de Mazières de Touraine.

La Weser, installée sur le territoire durant les années 70, est présente en bordure de la RD34.

Les parcelles agricoles périphériques du bourg se boisent progressivement.

Le bourg de Mazières en 2002



Constats

La photo aérienne du bourg au début des années 2000 confirme l'urbanisation linéaire comme principale forme de développement de l'habitat.

L'attractivité du territoire se confirmant, l'habitat pavillonnaire se développe et s'éloigne de plus en plus du cœur historique, les opérations urbaines restant très limitées.

A l'ouest de la RD34, les espaces sportifs sont confortés par la création d'un 2ème terrain de sport au sein d'un boisement.

Le bourg de Mazières en 2023



Durant les années 2000 et 2010, le bourg de Mazières s'est considérablement étoffé, alors que l'aire d'influence de Tours s'accroit progressivement vers les communes les mieux desservies à l'ouest de l'agglomération.
Si l'urbanisation linéaire se poursuit, les opérations groupées sous forme de lotissements constituent désormais la principale source de développement de l'habitat, principalement au nord du cœur historique. Cela est notamment lié à l'adoption par la commune de son premier document d'urbanisme.

Le Weser poursuit également son développement vers le sud et vers l'étang.

Analyse de l'organisation urbaine du bourg

Le noyau historique du centre-bourg

Le village de Mazières-de-Touraine s'est développé dans un secteur propice à l'urbanisation, au creux d'une grande clairière, protégé par les bois et à proximité de la RD 34, voie de transit et de circulation, lieu de commerce et d'échanges.

Quelques habitations anciennes sur la RD 34 marquent la traversée de Mazières. Elles ont été construites à l'alignement de la voie. On remarque une progression sur l'entrée de Mazières :

- des habitations basses et modestes aux extrémités,
- des habitations à étage au niveau du carrefour menant vers le centre de Mazières.

La structure de certains bâtiments ainsi que des enseignes à demi-effacées témoignent d'une activité commerciale passée.



Habitations anciennes en bordure de la RD 34



Ancien commerce en bordure de la RD 34

Pour autant, l'essentiel du bourg de Mazières s'est développé légèrement en retrait de cette voie importante, apportant le commerce mais aussi des nuisances.
A partir de la RD 34 (rue Paul Louis Courier), on accède au centre par la rue du général Chanzy. Cette rue est la colonne vertébrale du village, qui prend la forme d'un village-rue.



Perception de la place Gambetta en arrivant de la RD 34

Elle s'ouvre sur une large place (place Gambetta), cœur du village concentrant commerces et équipements structurants (école, mairie, salle communale). La place a fait l'objet d'un réaménagement contribuant à mieux valoriser l'espace public et les façades des bâtiments.

Passé la place et la mairie, la rue du Général Chanzy se rétrécit considérablement, offrant une vue sur l'église et son architecture atypique en Touraine.
L'espace public étroit (notamment les trottoirs) et les façades mitoyennes des constructions à l'alignement de l'emprise publique contribuent à marquer la structure historique du bourg et à lui conférer une image de petite ville.
Les espaces privatifs sur les arrières des constructions sont préservés.

Devant l'église, les constructions s'écartent de la voie pour former un parvis pavé de surface réduite. Un petit stationnement est également présent de l'autre côté de la rue et peut accueillir quelques voitures.



Vue sur l'église depuis la rue du Général Chanzy



Eglise et son parvis

Cette structure historique se poursuit jusqu'à une prairie naturelle marquant l'arrivée dans un fond de vallon ayant conservé sur une large portion son caractère naturel malgré quelques aménagements peu valorisants *(cf. ci-après)*.

Elle se prolonge également vers le sud le long d'un petit axe secondaire : la rue Pasteur en bordure de laquelle les constructions conservent des implantations identiques à celles de la rue du Général Chanzy.
Toutefois, les maisons sont plus modestes et la continuité bâtie est réalisée par la construction de murs, permettant d'apercevoir, de temps en temps, des cours ou de petits jardins.

Caractéristiques des constructions du cœur historique de Mazières de Touraine

Le bourg ancien de Mazières de Touraine est marqué par une alternance de riches habitations et d'un habitat plus modeste, qui introduit une note humaine dans le bourg montrant une mixité historique dans la population du centre.

- **Les maisons bourgeoises**



Maison de bourg (XIX° siècle)



Maison d'angle (XIX° siècle)

Ces demeures dominent les autres constructions par leur hauteur et leur volume.

Elles ont deux niveaux d'habitation, séparés par un bandeau généralement mouluré. Les toitures à quatre pans sont recouvertes d'ardoises et souvent munies d'ouvertures, lucarnes fronton ou lucarnes dites œil de bœuf. Les ouvertures plus hautes que larges, à l'exception du système œil de bœuf sont souvent symétriques. Les façades en tuffeau ou enduites sont dotées au premier étage de 3 fenêtres similaires et placées à distance égale les unes des autres, au rez-de-chaussée, une fenêtre encadre de part et d'autre la porte placée au centre de la façade.



Maison de bourg à l'angle des rues du Général Chanzy et du 11 Novembre

- **Les maisons « basses » de bourg**

Alternant avec les maisons bourgeoises, elles sont dotées d'un rez-de-chaussée et de combles aménagés ou non, leur hauteur moyenne atteint 3 mètres à l'égout.

Les volumes sont simples, les ouvertures présentent un ordonnancement irrégulier et les toitures sont en ardoise. Les façades sont généralement enduites.



Maison rurale perpendiculaire à la rue du Général Chanzy

- **Les maisons rurales**

  Ces demeures sont d'anciens corps de ferme. Particulièrement présentes à l'est et au sud du bourg (rue Chanzy, rue Pasteur, et R.D. 34), elles présentent la particularité d'être orientées perpendiculairement à la rue et dégagent ainsi des cours latérales qui s'ouvrent souvent sur la voie.

  La petite tuile plate constitue principalement le matériau de couverture.

L'ensemble du centre historique, malgré la diversité des volumes, façades et matériaux conserve une grande homogénéité et une grande qualité architecturale et urbaine.

Les vues sur les arrières des constructions sont ponctuelles et valorisantes.



Vue du bourg : maisons basses et clocher de l'église Saint-Pierre

☐ Les extensions contemporaines à dominante pavillonnaire

Sous l'impulsion d'une demande accrue d'installations sur le territoire depuis les années 70, le bourg de Mazières a dû s'étendre au-delà de sa structure historique.
Ces extensions récentes ont alors pris deux formes très différentes.



Route de la Touche



Allée de l'Echalerie

1- Dans un premier temps, une urbanisation linéaire le long des différentes voies reliant le centre-bourg

Il s'agit d'une caractéristique forte de l'urbanisation récente de Mazières de Touraine.
A l'image du centre historique, l'habitat pavillonnaire s'est développé le long des axes de circulation s'étendant sur des linéaires importants.
Le développement s'est fait aussi bien au nord qu'au sud, aussi bien à l'ouest qu'à l'est. Les habitations s'appuient sur les voies et réseaux existants et profitent alors d'une construction à moindre coût.
Il en est différemment pour la collectivité, qui a dû réaliser d'importants travaux d'aménagements et de réseaux pour desservir les constructions. L'importance du linéaire a souvent conduit la commune à faire le choix d'aménagements urbains minimalistes, qui confèrent aux rues un profil très rural du fait :

- d'un recul systématique des constructions par rapport à la voie,
- des accotements pas ou à peine aménagés,
- des réseaux aériens.

La rupture avec l'organisation urbaine du cœur de bourg est brutale : le végétal domine, le bâti s'éloigne des voies (recul pouvant aller jusqu'à 20 mètres), la mitoyenneté disparaît.
Les linéaires de murs du centre historique sont remplacés par des haies.

Il est possible aujourd'hui de dresser un constat négatif de cette forme urbaine :

- le bourg perd toute lisibilité et toute structure,
- les temps de parcours et de liaison vers les équipements et commerces sont rallongés,
- l'organisation des services publics se complique (ramassage des ordures ménagères)
- la consommation d'espaces est considérable (3 à 4 logements par hectare) notamment en comparaison de celle du centre-bourg *(cf. ci-après)*,

- l'urbanisation le long des voies laisse apparaître des poches non construites en cœur d'ilot, difficilement accessibles depuis les voies. Ceci est particulièrement vrai au sud du cimetière où une vaste poche non bâti constituée de jardins subsiste sur près d'1,5 ha.
- les possibilités d'accès vers le parcellaire agricole en arrière se réduisent.

Cette forme d'urbanisation perdure encore. Les parcelles initiales étant de grande taille, des constructions nouvelles s'installent en deuxième voire troisième rang (« urbanisation en drapeau ») multipliant le nombre d'accès sur les voies et les risques pour la sécurité.
Aujourd'hui, il est possible de considérer que près de 3 km de voies sont urbanisés en linéaire dans le bourg, d'un seul ou des côtés.



Rue Jeanne Decisy - locatifs sociaux

2- Plus récemment, une urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble a émergé
Au départ, cette nouvelle forme urbaine a été initiée par la volonté de la collectivité d'accroître son parc de locatifs sociaux.
Les opérations se dotent de voies nouvelles et aménagées, reliées au réseau viaire du bourg. Les constructions implantées en recul des voies se resserrent, permettant de conférer à ces opérations une plus grande densité mais également un caractère urbain plus marqué.
Cette forme d'organisation permet de traiter les espaces publics et de proposer une mixité sociale.

Elles constituent désormais la principale forme d'urbanisation du bourg. Dominant le centre historique, de l'autre coulée verte, les opérations (en plusieurs tranches) de la Tremblaie recomposent le tissu urbain linéaire et lâche précédemment implanté.

Caractéristiques des constructions dans les extensions récentes
Les extensions récentes marquent l'avènement du pavillon individuel comme standard de l'habitat contemporain.
Implantées quasi-systématiquement en recul des voies et retrait des limites de parcelles, l'habitat conserve des caractéristiques proche de celles du centre historique :

- constructions enduites de teinte claire sur un niveau avec combles aménagées. Les constructions sur deux niveaux sont rares,
- alors qu'il restait anecdotique dans le cœur historique, l'usage de la tuile plate se développe bien que l'ardoise

reste toujours le principal matériau de couvertures des constructions,

- les ouvertures s'élargissent (notamment pour créer de grandes baies ouvertes vers le sud), se multiplient et se diversifient.
- les volumes restent simples sans surenchère architecturale ni décrochement compliqué.

L'architecture au travers de certaines spécificités (couleurs et matériaux des ouvertures, pente des toitures, etc.) permet d'identifier facilement les périodes de production des logements.



Ouverture en bois de teinte sombre, pentes faibles des toitures - construction des années 80 (rue des Coquelicots)



Ouverture en PVC blanc, toitures pentues pour combles aménagées - construction des années 2000 (rue des Anciens Combattants)

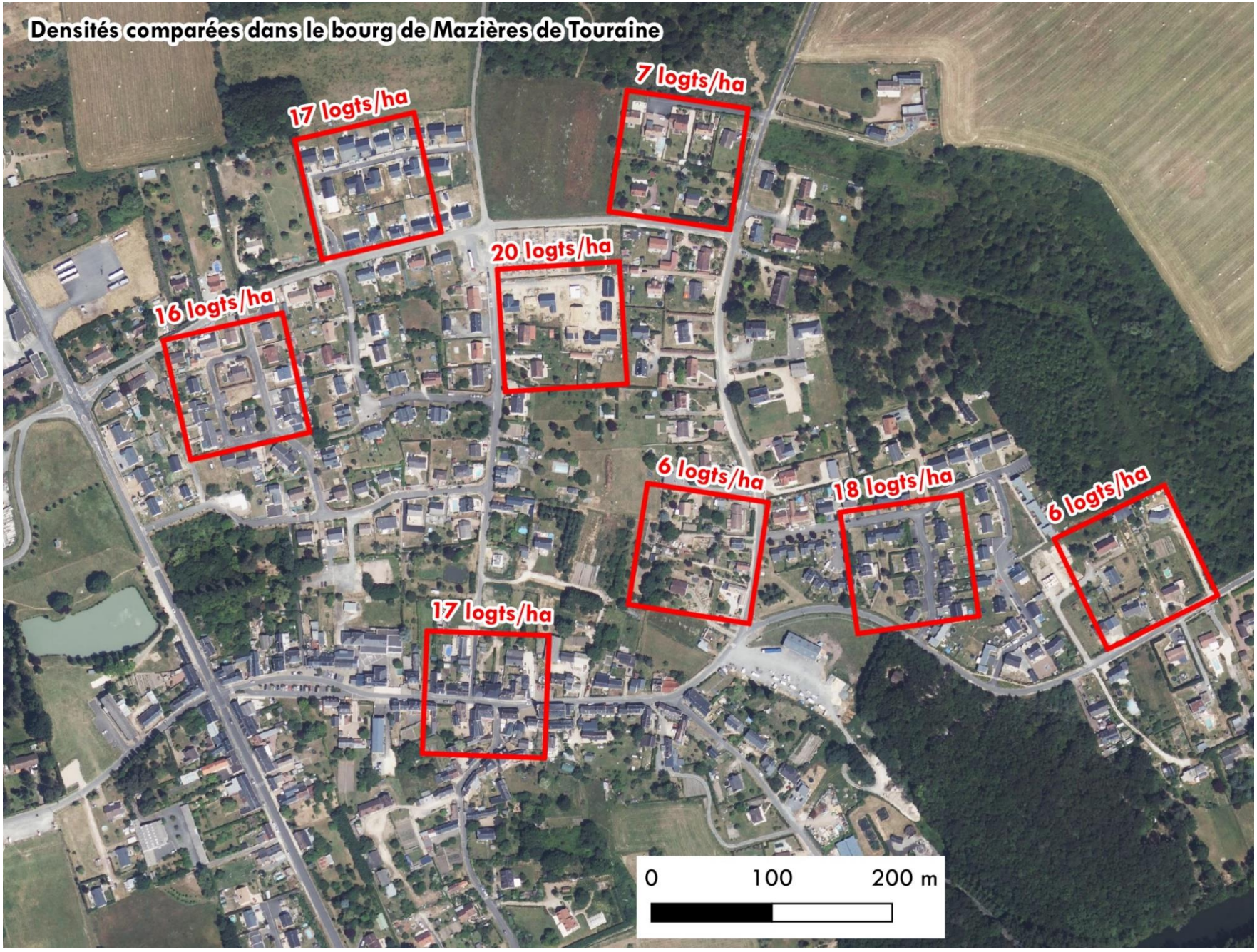


Ouverture en PVC gris anthracite, toitures pentues sans comble aménagée - construction des années 2020 (allée des bouleaux)

☐ Comparaison des densités observées sur le bourg

L'évolution des formes urbaines a profondément modifié la structure du bourg mais a également eu un impact non négligeable sur les densités de constructions et, par incidence, sur la consommation d'espaces agricoles et naturels en périphérie du bourg.

Dans l'illustration ci-après, chaque carré rouge représente 1 ha (100m x 100m). Il traduit l'évolution et la diversité des densités dans le bourg de Mazières de Touraine.


Densités comparées dans le bourg de Mazières de Touraine
17 logts/ha
7 logts/ha
20 logts/ha
16 logts/ha
6 logts/ha
18 logts/ha
6 logts/ha
17 logts/ha
0
100
200 m

Elle montre que :

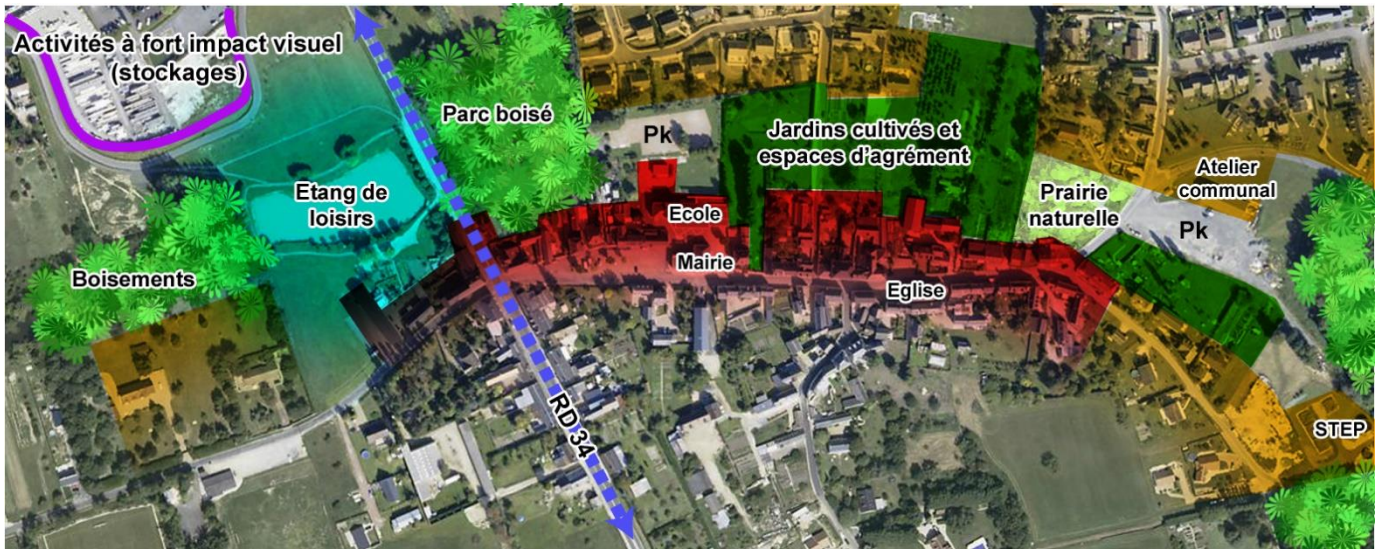
- les densités les plus importantes observées ne sont pas localisées dans le cœur de bourg. Si la densité « perçue » dans le centre-bourg est importante, la structure de village-rues dégage des jardins importants sur les arrières des constructions et conduit à une densité modérée.
- parmi les opérations d'ensemble réalisées depuis les années 70, la densité la plus forte est observée dans les plus récentes d'entre elles notamment sur l'opération conduite près du cimetière.
- l'urbanisation linéaire reste de loin la plus consommatrice d'espaces et les divisions de parcelles observées depuis quelques années parviennent à peine à renforcer la densité. A noter que plus l'on s'éloigne du cœur de bourg, moins la densité de logements est forte.

☐ La trame verte du bourg

La particularité de Mazières-de-Touraine est ce dialogue entre le bourg et ses extensions et les espaces agricoles ou naturels qui s'insinuent dans la trame urbaine. La lisière forestière renforce également l'impression de verdure.

1- Le vallon constitue une artère verte irriguant le centre de Mazières et les extensions au nord. Malgré la grande diversité des occupations, l'ensemble conserve un caractère homogène « vert ».

Caractéristiques de la coulée verte au cœur du bourg de Mazières de Touraine



Parmi les sites d'intérêt, il est possible de recenser :

- **L'étang de loisirs**

  L'étang est dominé par une vaste prairie au nord.
  Initialement préservée, l'extension de l'entreprise Weser sur une partie de cette prairie a contribué à créer un fond de perspective peu valorisant avec des stockages implantés en limite d'emprise publique, à l'aplomb de la voie communautaire.
  Les aménagements paysagers minimalistes créés ne permettent nullement d'intégrer les installations de l'entreprise.


Site de l'étang en 2007


Site de l'étang en 2023



- **Le parc boisé en bordure de la RD 34**

En bordure de la RD 34, à l'est, le fond du vallon est occupé par un parc dominé par un boisement dense, face au site de l'étang.



- **Les jardins cultivés**

En bordure de la rue du 11 Novembre, les jardins cultivés sont soignés et se prolongent avec des espaces d'agrément rattachés notamment aux constructions anciennes du cœur de bourg.



- **La prairie naturelle**

En bordure de la rue du Général Chanzy, une vaste prairie naturelle a été conservée. Le cours d'eau (sous la forme d'un petit fossé) est encore visible.

Si la coulée verte conserve pour l'essentiel son caractère, quelques aménagements anciens rompent la cohérence de l'ensemble et dévalorisent le site.

Outre les stockages de l'entreprise Weser au nord de l'étang de loisirs, il est possible d'identifier :

- **un espace de stationnement sur les arrières de la mairie et de l'école**

Accessible depuis le lotissement au nord, ce parking « rose » permet de répondre à l'important besoin de stationnement dans le centre-bourg (accessibilité aux commerces et équipements du cœur de bourg).

- **l'aire d'accompagnement de l'atelier communal**

Face à l'atelier communal, le vallon a été aménagé sous la forme d'une vaste esplanade gravillonnée, le cours d'eau busé. Elle est utilisée ponctuellement comme stationnement lors d'évènements dans le bourg et comme lieu de stockage de matériaux pour l'atelier communal.

2- Les bois et les espaces agricoles, notamment au sud s'insinuent dans la trame bâtie.
A l'ouest de la RD 34, le secteur des terrains de sport et son caractère fortement végétalisé (parcelles agricoles, boisements, parc nature-loisirs de l'Offerrière, etc.) assure une transition douce avec l'urbanisation du bourg.
A l'inverse, au nord, la transition entre espace agricole et espaces urbains est brutale. La lisière urbaine formée par les pavillons récents est marquée.

Transition brutale entre espace agricole et espaces urbains à la Tremblaie



☐ Les secteurs d'activités

Bien que peu nombreux, les secteurs d'activité présents dans le bourg de Mazières de Touraine ont un impact visuel non négligeable.
Outre, l'aire localisée face à l'atelier communal *(présenté ci-avant)*, sont recensés :

1- Le site d'activités de l'entreprise Weser
Installée le long de la RD 34, au nord du bourg de Mazières, la WESER (fabriquant d'éléments en béton) constitue la principale activité industrielle de la commune.
A l'étroit sur son site, cette entreprise a fait l'objet d'une extension vers le sud et l'étang de loisirs.
Si cette extension a contribué à favoriser le développement d'un acteur économique majeur du territoire, elle a également contribué à une dévalorisation complète du site de l'étang.



L'extension créée est en effet occupée par des stationnements et des espaces de stockage qui dominent le site et n'ont fait l'objet d'aucun traitement paysager de la part de l'entreprise, le site de l'entreprise en surplomb de la voie de desserte étant délimité par une simple clôture grillagée.



2- Une activité artisanale en bordure de la route de Velantan au sud-est du bourg

En 2009, en vue de permettre la création d'une entreprise de maçonnerie sur son territoire, une révision simplifiée du POS avait été conduite.

Elle devait permettre d'adapter le zonage du POS à la création de cette activité tout en définissant les conditions d'intégration paysagère des bâtiments à créer.

15 ans plus tard, si l'entreprise a été effectivement réalisée, force est de constater que les aménagements paysagers prévus ne l'ont pas été. Dès lors, le site, qui constitue l'entrée de ville de Mazières depuis une petite voie rurale a été fortement dénaturé, marqué par le bâtiment d'activité et ses stockages.

☐ Perceptions du bourg

1- Perceptions lointaines du bourg

Les vues lointaines sur le bourg sont très peu nombreuses.

Cela tient à plusieurs facteurs :

- les massifs forestiers masquent intégralement le bourg depuis le sud,
- au sein de la clairière agricole où est implanté le bourg, la présence de bosquets, plantations ponctuels et autres éléments végétaux crée des écrans visuels successifs dans le paysage rural,

- le bourg (et notamment son centre historique) est appuyé sur un vallon invisible depuis le nord.
- l'église de Mazières dépourvu de flèches ne constitue, de ce fait, pas un point d'appel et d'identification du bourg dans le territoire.

Les quelques vues ponctuelles subsistant sur le bourg depuis le nord principalement sont liées à la présence des habitations récentes remontées sur le plateau dominant le vallon et aux silos de l'entreprise Weser.

2 - Approches immédiates du bourg : les entrées de ville

Elles présentent des profils très variés.



Entrée sud du bourg

- *Perception du bourg depuis la RD 34*

  La RD 34 a servi d'appui au développement historique du bourg de Mazières de Touraine. Initialement avec un caractère très rural, les abords de la RD34 se sont progressivement urbanisés depuis les années 2010 renforçant le sentiment d'entrée dans le bourg.

  Au nord, la suppression des vergers sur les parcelles proches de la RD34 a fortement contribué à dégrader l'entrée de ville. Les vergers permettaient en effet d'intégrer parfaitement les volumes et espaces de stockage de la Weser. Leur suppression renforce la perception de l'entreprise au détriment de l'image du bourg.



La Weser en entrée nord du bourg



- *Entrée est depuis la route de St-Etienne de Chigny*

  Au sortir des magnifiques haies plantées à proximité du site du château du Breuil, l'entrée dans le bourg est marquée par la présence d'un habitat récent et disparate au sud de la voie, qui se prolonge et se densifie au fur et à mesure de l'approche vers le centre historique.

  La végétation est encore très présente avec notamment des insertions ponctuelles de boisements.



♦ *Entrée ouest depuis la route de l'Aurore*

L'approche du bourg est tout d'abord marqué par plusieurs bâtiments d'activité implantés le long de la voie, face à la forêt.

Passé ce premier point marquant et hormis un petit groupe d'habitation créés récemment, l'ensemble de l'entrée présente un profil très naturel mêlant vastes parcelles plantées, parcelles agricoles, boisements, aménagement naturel des terrains de sports, etc.

Le village de la Brosserie


Noyau ancien de la Brosserie

Le hameau de la Brosserie se situe à l'Est de la commune, sur la route qui mène à Saint-Etienne–de-Chigny.
Il constitue le principal groupement d'habitations denses en dehors du bourg, rassemblant aujourd'hui une quarantaine d'habitations disséminés le long de la voie.

Le village de la Brosserie est historiquement composé d'un petit groupement de constructions anciennes, qui forment le noyau de base du hameau en lui donnant un aspect resserré, compact, par un alignement sur le bord Sud de la voie.
Ces constructions de faible hauteur (3 mètres à l'égout) sont constituées d'un rez-de-chaussée et de combles. Les toitures à deux pans sont recouvertes de tuiles plates ou ardoises. On retrouve typiquement l'architecture des maisons rurales observables dans le bourg de Mazières de Touraine.
Ce noyau ancien de taille réduite a récemment servi d'appui à une urbanisation linéaire reprenant dans son ensemble les caractéristiques de l'urbanisation linéaire présente dans le bourg.



Constructions récentes à la Brosserie

Ainsi, l'urbanisation s'étire vers l'ouest sur plus de 500 mètres. Elle est formée par des pavillons implantés à l'écart de la voie sur un parcellaire très vaste (la densité de logements dans ce secteur est d'environ 4 logements par hectare).

☐ L'habitat rural diffus

Mazières-de-Touraine dispose d'un habitat rural diffus important marquant l'identité de la commune.

Toujours cerné de jardins, de prairies ou de parcelles cultivées, cet habitat s'intègre parfaitement à son environnement. On recense à la fois :

- un habitat troglodytique situé dans la vallée du Breuil au Sud de la commune,
- de châteaux avec ses vastes dépendances, appuyés sur les lisières forestières ou en cœur de clairières (Crémille, la Touche, les Méris, le Breuil)
- des petits groupements d'habitations situées en lisière de forêt ou au creux des vallées et vallons secondaires,
- de vieilles fermes encore en activité ou destinées à l'habitation.

Les abords ne sont pas toujours entretenus.



Habitat Troglodytique dans la vallée du Breuil

Cet habitat est dispersé sur toute la commune. Certaines demeures sont installées dans des clairières au cœur de la forêt (Couléon, La Hérissionnière, Les Quatre Alouettes…), en lisière de forêt (L'Aunay des Bertins, les Maisons Rouges, le Pré Bondy, …) ou au centre du plateau cultivé (Chauffier, la Grande et la Petite Gaudrière, …).

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives au développement urbain

Le SCOT définit les règles relatives à la **conception et à la localisation des extensions urbaines** :

- Des principes de continuités urbaines : les extensions doivent être implantées en continuité des espaces bâtis existants
- Des principes d'organisation et d'articulations urbaines :
    - Prise en compte des potentialités et contraintes des sites
    - Une attention à avoir sur le réseau viaire, le positionnement et la qualité de l'espace public
    - Le découpage parcellaire pour favoriser l'intimité des habitants
    - L'organisation de la trame bâtie
    - La mise en valeur paysagère
    - La prise en compte des enjeux agricoles

La mise en place d'OAP doit permettre de porter les objectifs du SCOT

Il définit également des objectifs en matière de **qualité d'usage et environnementale.**
Le développement de l'urbanisation hors bourg peut être admis exceptionnellement dans l'enveloppe rurale des hameaux (à définir au cas par cas) en garantissant l'insertion des constructions nouvelles.
Pour les autres écarts, n'autoriser que le changement de destination et les extensions et annexes.

Synthèse de l'analyse du contexte urbain

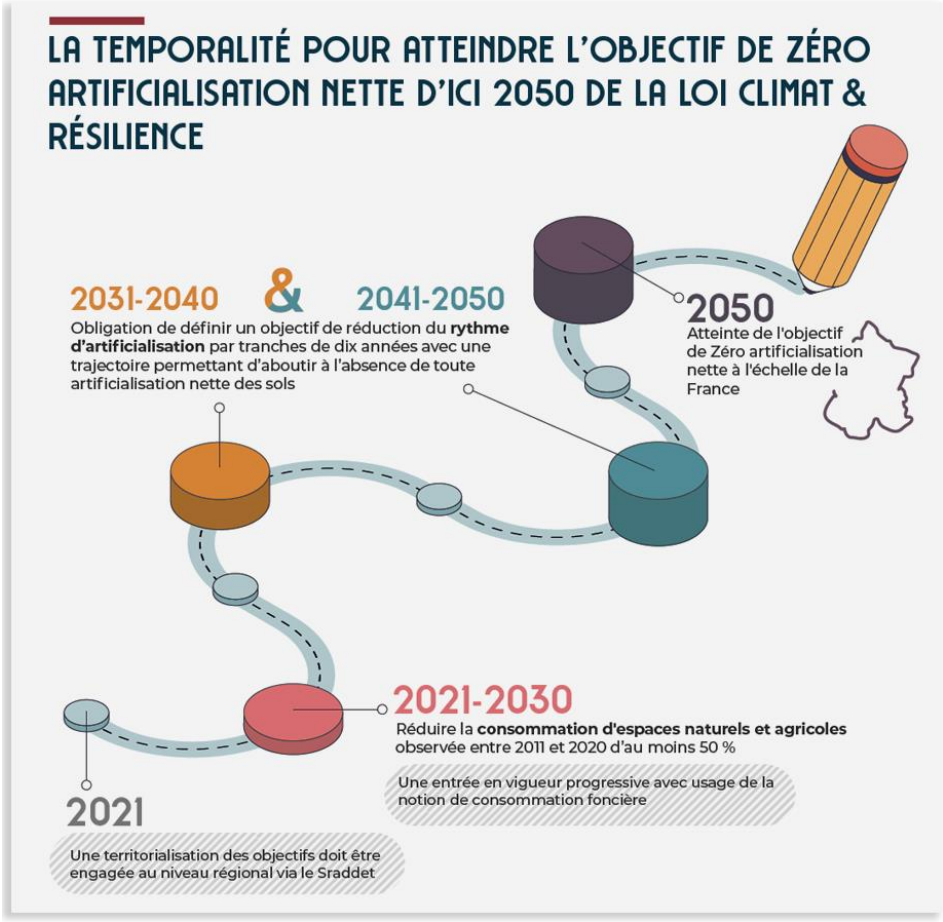
Ce qu'il faut retenir

- **Un centre historique réduit en superficie mais de qualité** avec son front urbain homogène, son espace public traité et des éléments bâtis patrimoniaux
- **Des ruptures fortes dans l'organisation urbaine et la typologie architecturale entre la structure initiale du bourg (cœur historique) et les extensions récentes (trame viaire, trame parcellaire, trame bâtie).**
- **Un habitat linéaire développé le long des axes de circulation,** très consommateur d'espaces et peu satisfaisant en termes d'organisation urbaine
- **Des entrées de ville globalement de qualité** mais une dégradation de l'image de l'entrée de nord du bourg avec une perception accrue des bâtiments de la Weser.
- **Une coulée non bâtie en cœur du bourg** permettant de renforcer la trame verte du bourg et de constituer un axe structurant pour les déplacements doux pour irriguer les quartiers.
- **Un habitat diffus répartis au sein des clairières agricoles**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'endiguement du phénomène d'étalement urbain** par la recherche de formes urbaines moins consommatrices d'espace et mieux intégrées au tissu existant.
- **La valorisation et le confortement du centre-bourg comme secteur préférentiel d'implantation du commerce, des services et des équipements** afin :
  - d'offrir aux habitants des équipements et services de qualité tout en optimisant et rationalisant l'investissement public,
  - de maintenir une offre commerciale de proximité dans la commune, vecteur d'animation.
- **L'évolution du tissu ancien du bourg** en favorisant un renouvellement et une densification intégrée.
- **La proscription du mitage et la limitation de la constructibilité en dehors des zones agglomérées.**
- **La préservation et le renforcement de la qualité des entrées de ville et d'agglomération** et travailler au confortement de la transition entre espace rural et espace bâti (lisière urbaine)
- **Permettre la construction de bâtiments contemporains de qualité (individuels, intermédiaires et collectifs)** répondant aux critères de développement durable mais aussi aux aspirations des habitants.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



☐ Rappel du contexte national

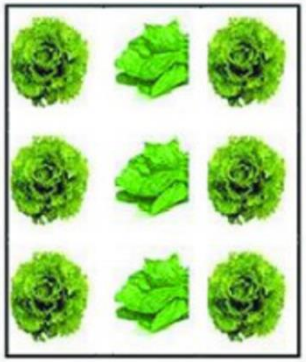
La révision du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine s'inscrit dans le cadre de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) 2050 définit par la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021.
Ce texte vise à une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) puis de l'artificialisation des sols pour atteindre le ZAN en 2050.
Durant la 1ère échéance 2021-2031, l'objectif défini est de réduire de 50% la consommation d'ENAF à l'échelle nationale comparativement à la période 2011-2021.
Cet objectif national a vocation à être territorialisé à l'échelle de chaque SCOT par les SRADDET. Le SRADDET Centre Val de Loire adopté le 4 janvier 2020 est actuellement en cours de modification pour définir les objectifs spécifiques pour chaque SCOT et notamment pour le SCOT Nord-Ouest de la Touraine.
Il est à noter que le SRADDET définit une temporalité différente de la loi pour parvenir au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2040.

Le SCOT devra ensuite lui-même définir les objectifs applicables à l'échelle de chaque collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.
Le Plan Local d'Urbanisme, dans l'hypothèse où celui-ci ne respecterait pas les objectifs définis par le SCOT, devra alors être adapté pour assurer le respect des objectifs définis.

☐ La consommation d'ENAF 2011-2021

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2011-2021 est évaluée sur la base des travaux réalisés par l'observatoire national de l'artificialisation des sols. A l'échelle nationale, cette consommation d'ENAF a représenté 243136 ha entre 2011 et 2021 soit plus de 24000 ha par an. Ceci représente l'équivalent :

= 1 jardin potager de 100m² toutes les 10 secondes



= 1 terrain de foot toutes les 15 minutes



= le département des Yvelines tous les 9 ans

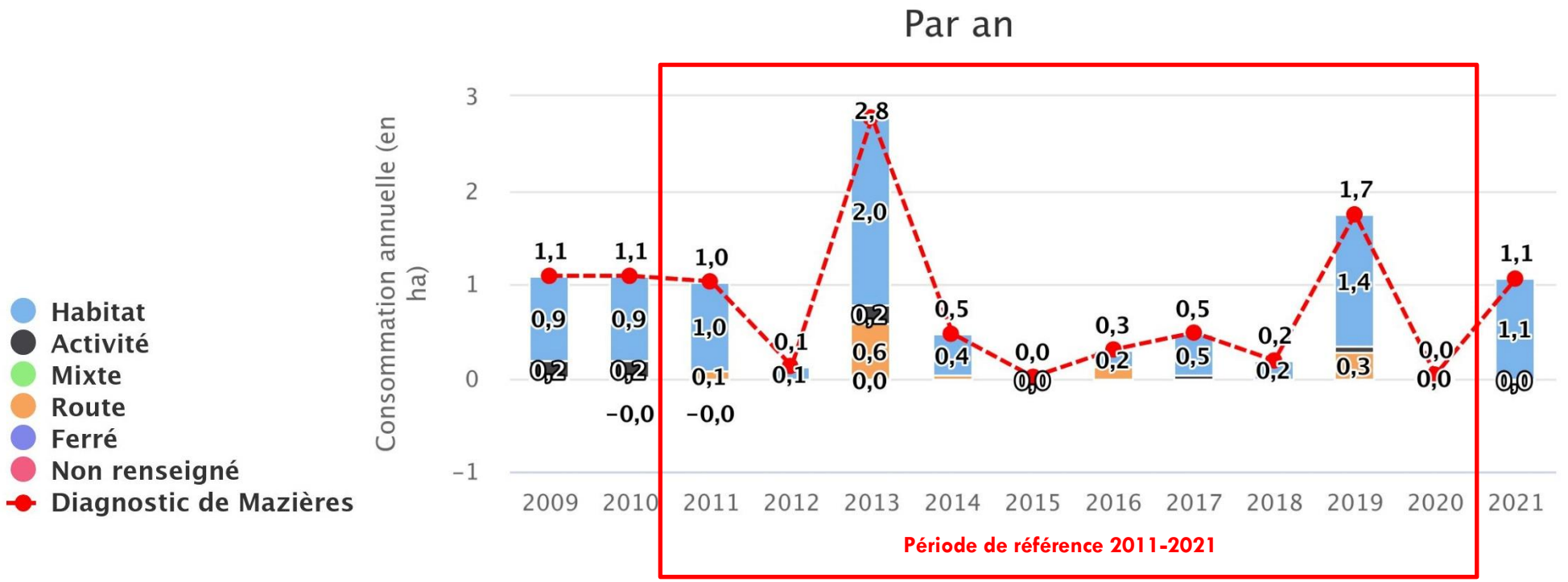


L'objectif national est que la consommation foncière représente environ 12000 ha par an en moyenne entre 2021 et 2031.

A une échelle plus locale, cette consommation d'espaces a représenté (source : fichiers fonciers) :

- 13604,7 ha sur la région Centre Val de Loire (5,6% de la consommation nationale)
- 2841,6 ha sur le département d'Indre et Loire (20,9% de la consommation régionale)
- 187,8 ha sur la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire (6,6% de la consommation départementale)
- 7,1 ha sur Mazières de Touraine (3,8% de la consommation intercommunale)

Plus précisément sur la commune, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est liée à près de 90% au développement de l'habitat. Seuls 2000m² ont été consommés pour l'activité.



L'analyse montre des consommations d'espaces variables d'une année sur l'autre suivant avec des pics les années où des opérations d'habitat sont lancées sur la commune :

- 2013 : lancement du lotissement de la Gaudrière
- 2019 : lancement du lotissement de la Tremblaie

La surface de 7,1 ha servira de référence pour la définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces dans le projet communal (source : fichiers fonciers).

☐ La consommation d'ENAF 2014-2024 (février 2024)

Article L.151-4 du code de l'urbanisme :
« Le rapport de présentation […] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme soit sur la période 2013-2023.
Le calcul de cette consommation d'espaces s'appuie :

- pour la période 2014-2021 : sur l'évaluation faite par l'observatoire national de l'artificialisation des sols (source : fichiers fonciers) **soit 4,3 ha**
- pour la période 2022-février 2024 : sur cette période, le développement de l'habitat s'est organisé :
  - Au travers du lotissement à proximité du cimetière sur une surface d'environ 0,49 ha (10 lots soit 20 logements/ha),
  - Au travers de divisions de parcelles déjà construites au sein du bourg pour une dizaine de logements sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aucune consommation d'espaces n'a été réalisée pour l'activité ou les réseaux de déplacements.
La consommation d'ENAF s'est donc limitée à 0,49 ha sur les années 2022 et 2023.

Au global, sur la période 2014-2024, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été donc représenté 4,8 ha.
Il est précisé que la consommation d'ENAF pour la période 2021 jusqu'à février 2024 a représenté 1,55 ha.

Synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Ce qu'il faut retenir

- **Un contexte national nouveau définissant des engagements forts de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols pour atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050**
- **Deux périodes de référence différentes pour le calcul de la consommation d'espaces :**
  - **2011-2021 : 7,1 ha suivant les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols**
  - **2014-2024 : 4,8 ha pour la consommation d'espaces dans les 10 ans précédant l'arrêt du projet de PLU**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'attente de la territorialisation de cet objectif par le SRADDET Centre Val de Loire puis du SCOT Nord-Ouest de la Touraine**

Patrimoine culturel et archéologique

Patrimoine archéologique

Il n'est fait mention d'aucune entité ou zone de présomption de prescription archéologique sur le territoire de Mazières de Touraine.

Patrimoine culturel remarquable



Château du Breuil



Château de Crémille

Aucun élément bâti du patrimoine communal n'est actuellement protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.
Toutefois, le patrimoine architectural de la commune comprend un certain nombre de vieilles caves troglodytiques dans le vallon du Breuil et un souterrain – refuge avec puits et amorces de galeries et rainures de fermeture près de l'entrée : " La cave des Seigneurs ", à 250m de La Pousserie.

▪ **Le château du Breuil (XVIIIè et XIXè siècles)** est une ancienne propriété de la famille Courier.
Il est accompagné de vastes dépendances et d'un moulin aujourd'hui abandonné.

▪ **Le château de Crémille**, qui abrita l'ambassade de Chine en 1940, est une altière demeure des XVIè et XVIIè siècles. Il est aménagé sur les restes d'une forteresse primitive dont il subsiste l'enceinte pentagonale des douves, avec un angle aigu et deux de ses tours au Sud-Est et au Sud-Ouest, dont l'une, à clocheton d'ardoises, a été transformée en chapelle. Le château conserve au Nord une tour, un fenestrage de la Renaissance repris dans un ensemble au XVIIè siècle et deux pilastres indiquant

l'emplacement de l'ancienne porte ; le bel escalier intérieur est du XVIIè siècle.

▪ **Le château des Méris** date de la fin du XIXè siècle ; il est entouré de vieux arbres (cèdres, pinsapos, etc.).
Dans le même style, on peut encore citer **celui de La Touche-Charles.**



Château des Méris



Château de la Touche

Plusieurs fermes ont conservé des éléments anciens dignes d'intérêt, ainsi la grange seigneuriale de La Barre ou encore le logis privé avec fenêtres à meneaux de la Grange.



Grange de la Barre



Logis de la Grange



Eglise St-Pierre

L'originalité de l'église Saint-Pierre est d'être l'un des rares édifices de Touraine à posséder un clocher-mur soutenu par des contreforts, avec deux grandes baies abritant chacune une cloche et surmontées de deux gâbles triangulaires élevés et graciles, uniques en leur genre, et couronnés par des croix métalliques. Ce doit être là une influence architecturale occitane et c'est un dispositif classique des églises romanes du Cantal par exemple. L'édifice, en petit appareil irrégulier, à chevet plat et voûte en charpente, est du XIè siècle, mais le clocher et le portail, apposés à la façade, datent sans doute du XIIè siècle. Les murs semblent avoir été précocement abaissés et percés de nouvelles fenêtres, qui sont à peine plus larges que les précédentes ; l'église a été ensuite remaniée au XVIIè siècle.

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives au patrimoine

Concernant le patrimoine, le SCOT **souhaite développer les inventaires du patrimoine naturel et bâti**

- Dresser un inventaire, caractériser les typologies architecturales représentative de l'identité des bourgs et des villages
- Recenser et protéger les éléments ponctuels ou pittoresques
- Recenser et garder lisibles les grands repères et marqueurs de la trame végétale et paysagère dans la diversité de ses formes et de ses échelles

Synthèse de l'analyse du patrimoine culturel et archéologique

Ce qu'il faut retenir

- **aucun monument historique sur le territoire de la commune**
- **aucune zone de présomption de prescription archéologique ou entité archéologique identifiée**
- **Des éléments de patrimoine remarquables non protégés**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'inventaire des éléments patrimoniaux dont la protection est souhaitée dans le cadre du PLU**
- **La définition des mesures de protection et de valorisation du patrimoine architectural et des petits éléments de patrimoine**

VOLET 3 – JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE D'ENSEMBLE DU DOCUMENT D'URBANISME

Préambule

Article L.151-4 du Code de l'urbanisme :
" Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui présente le projet communal.
Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et règlement écrit) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence d'ensemble entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation et notamment la nécessité de leur création dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D.
- la justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis dans le P.A.D.D.

Cette partie indique enfin les indicateurs mis en place afin d'assurer le suivi du plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

Justifications des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Mazières de Touraine traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés pour le territoire, mais en tenant naturellement compte des cadrages législatifs et règlementaires et des enjeux d'échelle supra-communale.
A ce titre, la conduite de la révision du PLU s'est fortement appuyée sur les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 avec lequel une compatibilité doit être assuré.

La définition des besoins communaux

☐ Les besoins en matière d'habitat

La commune de Mazières de Touraine s'inscrit dans un contexte démographique dynamique constant depuis le début des années 80. A l'ouest de l'agglomération tourangelle, elle a profité de la périurbanisation/rurbanisation de la ville-centre pour renforcer son attractivité en proposant une offre adaptée à la demande des ménages avec enfants. Ceux-ci se sont donc installés en nombre sur le territoire durant les années 80 à 2000, période durant lesquelles la croissance démographique annuelle a pu atteindre jusqu'à 3,9%.
Cette attractivité s'est confirmée durant les 5 dernières années en raison d'une combinaison d'un solde naturel toujours positif et d'une solde migratoire en hausse. Toutefois, si l'accueil d'une population de jeunes avec ménages permet de conforter la population communale, elle peut avoir de répercussions négatives sur le solde migratoire lors des décennies suivantes lorsque les enfants quittent le foyer familial et en l'absence d'une poursuite de la politique d'accueil sur le territoire.

Le risque est d'autant plus important que la commune observe un vieillissement sensible de sa population et que la croissance de la population est étroitement liée au développement de l'habitat sur le territoire communal.
Pour la commune, il existe donc un enjeu fort à maintenir son attractivité et sa capacité d'accueil auprès des jeunes ménages en proposant une offre toujours adaptée à cette population, tout en répondant aux nouveaux besoins générés par le vieillissement de la population.
En prenant en considération une croissance démographique observable de +1,4% par an entre 2014 et 2020, la commune a souhaité étudier plusieurs scénarios prospectifs pour la période 2023-2033 pour déterminer le plus à même de répondre aux besoins du territoire dans les 10 années à venir.

<u>Calcul préalable du point d'équilibre prospectif</u>
Entre 2014 et 2020, du fait d'un point d'équilibre négatif montrant une optimisation du parc de logements, la commune aurait pu maintenir sa population sans même construire de logements. Il convient toutefois de préciser qu'il s'agit d'un phénomène relativement marginal dans l'histoire démographique communale.
Le calcul du point d'équilibre prospectif de 2020 (date du dernier recensement permettant de disposer de chiffres vérifiables) à 2033 (date d'échéance du PLU) prend en compte 3 facteurs :

- *L'évolution du parc des résidences secondaires et logements vacants* : il a eu tendance à diminuer durant les 5 dernières années (- 1 par an) en raison d'une diminution exclusive du nombre de résidences secondaires, les logements vacants restant stables. Sur un temps plus long, ces deux parcs ont toutefois

montré des fluctuations à la hausse ou à la baisse. Pour la décennie à venir, il est possible de miser sur une stabilisation de ces deux parcs qui sont désormais sous la « normale ». L'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants nécessiterait donc un besoin en logements nouveaux équivalent à 0.

- *Le renouvellement du parc* : la dernière période a été marquée par une optimisation du parc de logements avec la production de 4 logements par la transformation de logements existants. Le phénomène reste là aussi marginal dans l'histoire du développement communal et, pour la décennie à venir, il est réaliste d'envisager que la disparition de logements (par destruction ou plus probablement par confortement) doive être compensée par la production de nouveaux logements. Le renouvellement devrait ainsi nécessiter la production de 0,5 logement par an soit 6 à 7 logements sur la période 2020-2033.
- *Le desserrement des ménages :* durant les 5 dernières années, la taille moyenne des ménages est restée stable (de 2,51 personnes par ménage à 2,50). Toutefois, depuis le début des années 90, on observe que le desserrement des ménages a été constant (hors 2014-2020) et de l'ordre de 0,14 personnes par ménage tous les 10 ans. En prenant en considération un taux d'occupation de 2,35 personnes par logement en 2033 (contre 2,5 en 2020), 40 logements seront nécessaires pour compenser la diminution de la taille moyenne des ménages sur la période 2020-2033.

Sur cette base et en cumulant les évaluations faites pour chaque facteur, il est évalué que le point d'équilibre s'établira à 47 logements sur la période 2020-2033 soit environ 3 à 4 logements par an.

<u>Les besoins en logements démographiques</u>

Ces besoins vont être déterminés en fonction du scénario de croissance envisagé. Cumulés aux besoins liés au point d'équilibre, ils vont permettre de déterminer le besoin global en logements de la commune durant les 10 prochaines années.

3 scénarii ont été étudiés :

- +0,7% par an : scénario sur la base d'un ralentissement fort de la croissance
- +1% par an : scénario de croissance plus modérée que celle observée durant la dernière décennie
- +1,4% par an : scénario « au fil de l'eau » sur la base d'un maintien de la croissance démographique à son niveau actuel

Les besoins en logements définis pour chaque scénario sont synthétisés dans le tableau présenté en page suivante.

	Scénario Démographique					Besoins estimés en logements				
	Population INSEE en 2020	**Population estimée en 2033**	Augmentation globale de population	**Augmentation de population moyenne par an**	Nombre de personnes par ménages en 2033	**Point d'équilibre 2020-2033**	Nouvelles constructions nécessaires à l'accroissement de la population 2020-2033	**Nombre total de nouvelles constructions 2020-2033**	**Logements réalisés 2021-2023 (sit@del)**	**Logements à produire 2023-2033**
Scénario 1 : scénario de ralentissement fort de la croissance (**+0,7%/an**)	1416	**1550**	**134**	**10**	2,35	*47*	*57*	**104**	34	**70**
Scénario 2 : scénario de croissance plus modérée (**+1%/an**)	1416	**1612**	**196**	**15**	2,35	*47*	84	**131**	34	**97**
Scénario 3 : scénario de maintien de croissance 2009-2020 (**+1,4%/an**)	1416	**1697**	**281**	**22**	2,35	*47*	120	**167**	34	**131**

L'analyse de chaque scénario a été la suivante :

- Le scénario n°1 basé sur un ralentissement de la croissance démographique n'apparait ni réaliste ni souhaitable au regard des évolutions démographiques récentes, de l'attractivité du territoire et du risque qu'un tel scénario ferait peser sur la pérennité des équipements communaux et notamment des équipements scolaires et périscolaires, qui font l'objet d'importants investissements de la part de la commune.
- Le scénario n°2 est un scénario envisageant une croissance modérée pour prendre en compte le vieillissement de la population et un solde migratoire atténué du fait d'une importante population d'enfants susceptibles de quitter le territoire durant la décennie à venir.
- Le scénario n°3 est un scénario « au fil de l'eau » basé sur la croissance annuelle des 10 dernières années (+1,4% par an). Il s'inscrit dans une tendance de maintien de la consommation actuelle d'espaces pour satisfaire les besoins en matière d'habitat et une tendance de poursuite de l'attractivité de l'agglomération tourangelle sur le territoires ruraux. Au regard des nouvelles législations en matière de modération de la consommation d'espaces et des coûts accrus du carburant, de telles tendances semblent devoir se modérer et ce scénario parait

de ce fait optimiste.

Sur la base de cette analyse, la commune souhaite **engager un projet permettant d'atteindre une croissance démographique de 1% par an** conformément au scénario n°2, retenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Cette hypothèse induit un **besoin de production de 100 logements d'ici 2033 soit 10 logements par an en moyenne**.
Cet objectif de construction :

- reste cohérent avec le rythme de production de logements neufs observé sur la commune durant la décennie passée (11 à 12 logements par an entre 2013 et 2022),

- **est cohérent avec l'attractivité du territoire communal** à quelques kilomètres du pôle Langeais/Cinq-Mars et de la zone Actiloire et également aisément accessible depuis et vers l'agglomération tourangelle,

- **est cohérent avec les objectifs définis dans le PLH de la CCTOVAL pour la période triennal 2020-2022** (production de 32 logements en 3 ans dont 30 logements nouveaux soit 10 logements neufs par an).

Au final, le scénario de développement démographique et urbain retenu permettra :

- d'assurer le renouvellement régulier de la population et de pérenniser ses équipements notamment scolaires et périscolaires, qui font actuellement l'objet de travaux de confortement importants,
- de maintenir un solde migratoire positif,
- de modérer progressivement la tendance forte au vieillissement de la population observée depuis quelques années,
- de prendre en compte la mutation des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages).

Au-delà de l'aspect quantitatif, l'offre nouvelle en logements doit également permettre de répondre aux autres grands enjeux identifiés dans le diagnostic :

- la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturelles

Il s'agit d'un enjeu majeur du P.L.U. Durant les 10 dernières années, l'analyse de la consommation d'espaces a montré que celle-ci avait été relativement importante (5,8 ha entre 2011 et 2021 pour l'habitat) notamment en considération du nombre de constructions réalisées.
Pour la décennie à venir, la poursuite de la croissance démographique doit s'accompagner d'une poursuite des efforts en faveur d'une meilleure optimisation des surfaces constructibles. En ce sens, le PADD doit définir des objectifs chiffrés permettant de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- la diversité du parc de logements

Le parc de logements de la commune présente une bonne diversité en termes de modes d'occupation y compris au niveau du parc locatif social.
La poursuite de la diversification du parc de logements permettra de mieux répondre à la diversité des profils démographiques sur le territoire notamment en considération du vieillissement de la population. Pour cette typologie de logements, une implantation à proximité du cœur de bourg, de ses commerces et services est souhaitable. Pour cette raison, la commune conduit actuellement une opération de création de 2 logements adaptés pour personnes âgées au niveau de la place Gambetta, place centrale du bourg de Mazières.

☐ Les besoins en matière d'économie

Le bassin d'emploi communal est important au regard de la population communale et contribue à faire de Mazières de Touraine un petit pôle d'emploi à l'échelle locale, la commune ne disposant pas de zones aménagées pour l'accueil des activités artisanales.
Malgré ce bassin d'emploi, une large partie de la population active communale travaille en-dehors du territoire communal induisant des déplacements importants vers les pôles d'emploi proches.
Pour les années à venir, la commune souhaite pouvoir maintenir sa capacité à garantir un accueil et un développement adaptés des activités sur le territoire, en prenant en considération ses caractéristiques rurales :

- Pour les activités artisanales et industrielles, hors de la Weser, principal entreprise du territoire, les besoins sont faibles. La plupart des activités sont créés dans le cadre de micro-entreprise sans nécessiter de surfaces aménagées pour l'implantation d'activités. Par ailleurs, il apparait que la plupart des activités artisanales sont localisées dans le tissu urbain du bourg de Mazières et dans quelques hameaux.
  Pour la commune, l'enjeu est donc de préserver ces possibilités d'accueil pour des activités susceptibles de conforter la dynamique économique locale en s'appuyant sur le tissu urbanisé communal, en veillant toutefois à assurer une compatibilité entre ces activités et la proximité d'habitations.
- Pour la Weser, l'enjeu est important s'agissant du 1er employeur de la commune. Il est essentiel que le document d'urbanisme communal puisse prendre en compte les besoins de développement de cette entreprise essentielle à l'économie locale,
- En matière commerciale, l'offre actuelle reste limitée et menacée dans le contexte d'une commune rurale. Pourtant cette offre participe fortement à la vie locale et il importe donc aux élus de mettre en place les dispositifs lui permettant de pérenniser les commerces de proximité sur le territoire.
- L'activité touristique constitue par ailleurs un axe de développement économique intéressant pour le territoire en raison d'éléments patrimoniaux et paysagers d'intérêt. Si le potentiel touristique s'est déjà développé au fil des ans, le territoire peut encore offrir des opportunités de développement, respectant et valorisant le patrimoine et le paysage communal,
- Enfin, les activités agricoles mais également forestières représentent toujours un poids important sur le territoire communal en raison des surfaces valorisées.
  Il convient en conséquence de définir des mesures règlementaires à même de préserver les capacités de développement de ces exploitations pour les années à venir. La pérennité de ces activités aura un impact positif sur l'entretien des paysages et l'économie communale.

☐ Les besoins en matière d'équipements

Pour rappel, le niveau d'équipement actuel de la commune est modéré mais cohérent avec celui d'une commune de 1400 habitants.
Pour les équipements et services structurants notamment en matière de santé, la population communale se tourne vers Langeais mais également vers l'agglomération tourangelle.

<u>La station d'épuration</u>
Dans le bourg de Mazières de Touraine, si la station d'épuration présente des résultats de performance satisfaisants, les dernières données disponibles font état d'une charge organique située à environ 80% de la capacité nominale de la station et d'une surcharge hydraulique

ponctuelle liée notamment à l'infiltration d'eaux parasites dans le réseau. Pour répondre à cette problématique, la Communauté de communes compétente en matière d'assainissement a engagé des études et travaux visant notamment à remplacer une partie du réseau collectif pour limiter les apports d'eaux parasites et la surcharge hydraulique. Le développement à moyen et long terme du bourg de Mazières de Touraine reste toutefois conditionné par l'augmentation des capacités de traitement de la station (charges organique et hydraulique).

Les équipements scolaires et périscolaires

Les équipements scolaires et périscolaires ont fait l'objet de confortement ces dernières années avec la création du restaurant scolaire. Ce confortement va se poursuivre dans les années à venir avec l'extension de l'école, la création d'un ASLH et le remplacement de la chaufferie fuel par une chaufferie bois.

Au regard de ces investissements majeurs, l'équipement sera en capacité de supporter des effectifs potentiellement plus importants dans les années à venir.

Concernant la garde des enfants, l'offre d'accueil proposée par les assistances maternelles sur le territoire est adaptée aux besoins et ne nécessite pas la mise en place d'une offre complémentaire par la municipalité.

Sur cette base, les besoins en équipements scolaires et périscolaires sur la commune sont considérés comme nuls.

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs restent limités sur le territoire au regard de la proximité du pôle Langeais/Cinq-Mars qui propose une offre importante d'équipements publics structurants. L'offre répond toutefois au besoin du territoire.

Au regard de la politique menée dans le cadre du SCOT encourageant la mutualisation et l'implantation des équipements structurants dans les pôles du territoire, les besoins en équipements sportifs, culturels et de loisirs devraient rester limités durant les années à venir sur la commune.

Autres équipements

Aucun autre besoin n'a été identifié sur le territoire en matière d'équipements. Ces besoins peuvent toutefois apparaitre au fil des ans suivant l'évolution du profil socio-démographique de la population.

Justifications du parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

☐ La réponse aux besoins en logements

Les enjeux agricoles et naturels encore très présents sur le territoire et la volonté des élus de préserver les paysages et les activités agricoles et forestières ont justifié :

- l'exclusion de la constructibilité dans les hameaux, pour lesquels conformément au P.A.D.D. seules des possibilités d'évolution du bâti existant seront autorisées. Il s'agit par ce biais de :
  - limiter les potentiels de « conflits de voisinage » entre agriculteurs et non-agriculteurs,
  - réduire les risques de mitage visuel du paysage,
  - implanter la nouvelle population au plus près des commerces et équipements de la commune et de limiter de ce fait les déplacements automobiles, la proximité tendant à encourager le recours aux déplacements doux.

Cette exclusion concerne désormais le village de la Brosserie initialement classé en zone constructible au sein du PLU approuvé en 2018. En effet, il est apparu que l'attractivité forte du territoire a conduit à un phénomène important de divisions parcellaires sur ce village. Ce développement génère d'importants impacts négatifs :

- problèmes de sécurité du fait d'une multiplication des accès sur la route de St-Etienne,
- multiplication des assainissements non collectifs et de leur rejet dans le milieu récepteur,
- insuffisance du réseau d'adduction d'eau potable,
- usage accru de l'automobile dans le cadre des déplacements y compris vers le bourg

➢ la nécessité d'une recherche des possibilités d'accueil de nouveaux logements dans des espaces où leur impact sur l'environnement sera le plus réduit possible.

1- Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

L'analyse des potentialités des espaces bâtis de Mazières de Touraine a été effectuée de la manière suivante, en conformité avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine :

A) L'analyse des potentialités du parc de logements vacants

Comme exposé dans le diagnostic structurel, le parc de logements vacants est situé sous la « normale » de la vacance (4,8% du parc actuel de logements). Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 5% et 7% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements.

En conséquence et considérant le nombre faible de logements vacants, il est estimé que ce parc ne présente pas de potentiel de reprise susceptible de répondre aux besoins en logements de la commune dans les années à venir.

La commune doit cependant rester vigilante concernant l'évolution de ce parc et accompagner, dans la mesure de ses moyens et compétences, leur reprise.

B) Les potentialités de mutation ou de densification des espaces bâtis

Une analyse fine a été réalisée sur l'enveloppe urbaine du bourg de Mazières de Touraine, le seul secteur urbanisé de la commune et desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La méthodologie a été construite de la manière suivante :

- Identification préalable, sur photo aérienne, de tous les espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg,
- Actualisation des données pour prise en compte des parcelles déjà construites ou pour lesquelles toute densification est exclue (espaces publics, bassin eaux pluviales).
- Définition d'un potentiel brut de logements pour les secteurs restants prenant en compte la superficie de la parcelle concernée et la densité prescrite par le SCOT Nord-Ouest de la Touraine (15 logts/ha),
- Pour chaque secteur, application d'un coefficient de complexité foncière :
  - Note 1 = potentialités difficilement mobilisables (pas d'accès, surface trop réduite) ou dont l'urbanisation n'est pas souhaitable (intérêt paysager, etc.) => application d'un coefficient 0 (aucun potentiel finalement retenu)
  - Note 2 : potentialité intéressante mais sans maîtrise foncière et sur laquelle des doutes existent quant à leur mobilisation dans les 10 années à venir => application d'un coefficient 0,5 (la moitié du potentiel brut est

retenue)

- Note 3 : potentialité majeure à mobiliser en priorité => application d'un coefficient 1 (la totalité du potentiel brut est retenue).

Le résultat de ces travaux est exposé sur la cartographie présentée en page suivante.

Sur la base de cette méthodologie et au sein des espaces urbanisés du bourg, **les gisements fonciers peuvent permettre la création d'environ 50 logements soit 50% des besoins de la commune.**
Afin de mettre en avant le potentiel identifié, le PADD inscrit ainsi un objectif minimal de création de 50% des futurs logements dans les espaces urbanisés du bourg.
Cet objectif :

- ⇨ va au-delà de l'objectif minimal fixé par le SCOT Nord-Ouest de la Touraine de 25 à 30% de production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- ⇨ permet de modérer les besoins de développement en extension du bourg pour répondre aux besoins en logements de la commune durant les 10 années à venir.

Le bourg de Mazières de Touraine présente une forme allongée d'est en ouest. Aux extrémités de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation est « lâche » et non desservie par le réseau d'assainissement collectif. Dans ces secteurs, la commune souhaite limiter le phénomène de densification des parcelles :

- pour limiter les incidences de nouvelles constructions dans des secteurs situés en entrée du bourg de Mazières de Touraine,
- pour prendre en compte l'absence d'assainissement collectif et limiter la multiplication des dispositifs d'assainissement individuel,
- pour mieux concentrer le développement autour du cœur de bourg et faciliter, par ce biais, l'optimisation des réseaux et les possibilités de connexions douces vers les équipements, services et commerces.

Cette orientation figurant au sein du PADD est prise en compte dans le cadre de l'analyse des potentialités de densification et de mutation du bourg.

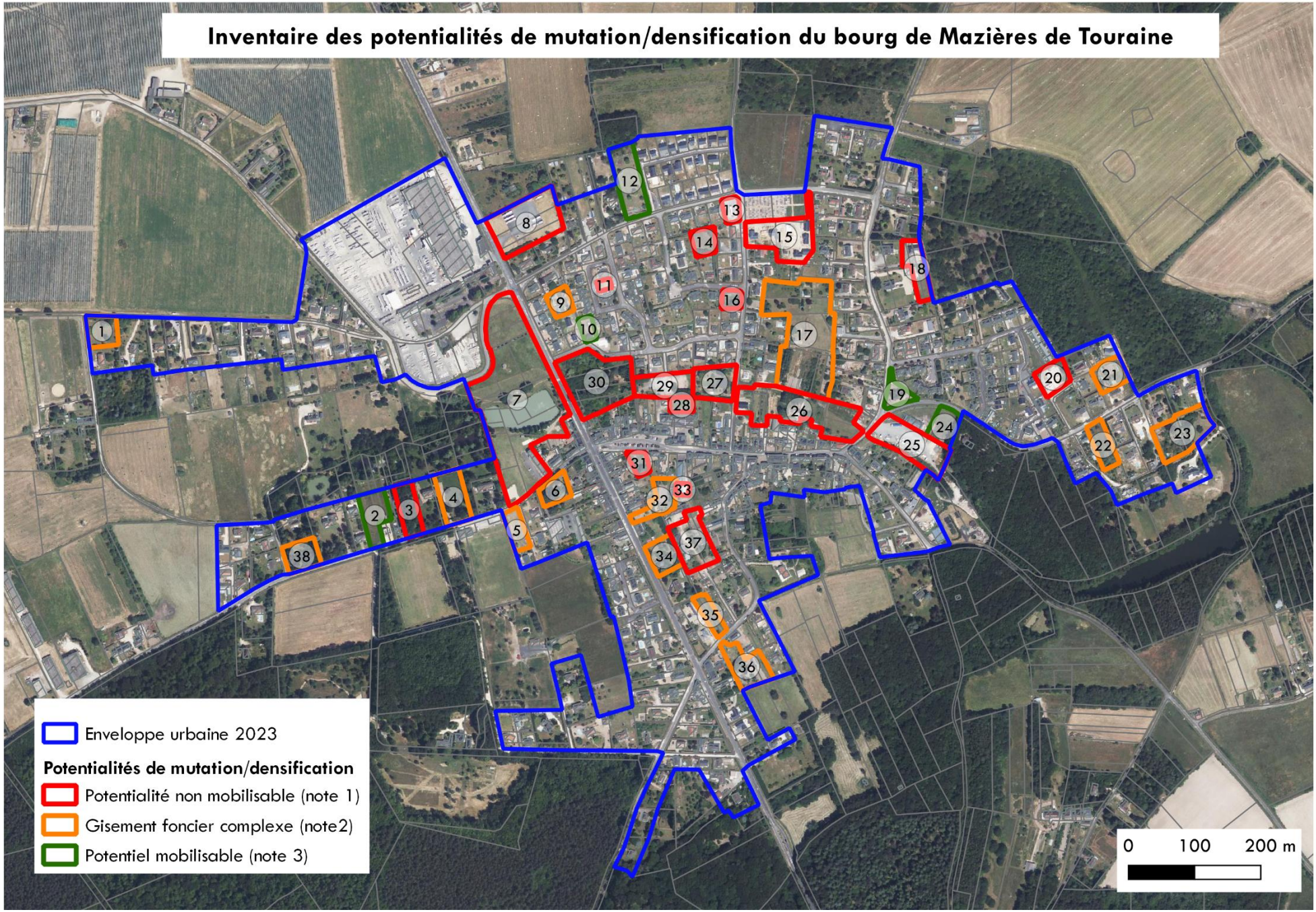

Inventaire des potentialités de mutation/densification du bourg de Mazières de Touraine
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
Enveloppe urbaine 2023
Potentialités de mutation/densification
Potentialité non mobilisable (note 1)
Gisement foncier complexe (note2)
Potentiel mobilisable (note 3)
0
100
200 m

Tableau d'évaluation des potentialités de mutation/densification des espaces urbanisés du bourg

Numero	Surface	Maitrise foncière	Potentiel brut	Complexité /intérêt	Potentiel retenu	Commentaires
1	2100m²	NON	3	2	1,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
2	2680m²	NON	4	3	4	Projet en cours
3	2270m²	NON	0	1	0	Boisement à conserver
4	3100m²	NON	5	2	2,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
5	1520m²	NON	2	2	1	
6	1500m²	OUI	2	2	1	
7	25800m²	OUI	0	1	0	Etang de loisirs et son parc
8	7000m²	NON	0	1	0	Stationnements de l'entreprise Weser
9	1200m²	NON	2	2	1	
10	730m²	NON	1	3	1	Parcelle VTH à commercialiser (déplacement citerne gaz)
11	300m²	OUI	0	1	0	Espace vert du lotissement
12	4100m²	NON	6	3	6	Desserte pouvant être assurée par le quartier des jardins de la Tremblaie
13	880m²	OUI	0	1	0	Parking du cimetière
14	1300m²	OUI	0	1	0	Espace vert du lotissement
15	5560m²	OUI	0	1	0	Opération entièrement commercialisée
16	830m²	NON	0	1	0	Bassin d'orage
17	14400m²	OUI	22	2	11	Enclave urbaine de jardins et espaces d'agrément privatifs
18	2300m²	NON	0	1	0	Parcelle construite
19	1240m²	NON	3	1	3	Opération VTH en lien avec le secteur 24
20	1830m²	NON	0	1	0	Parcelles construites
21	1900m²	NON	3	2	1,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
22	1860m²	NON	3	1	1,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
23	4500m²	NON	7	1	3,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
24	2000m²	OUI	4	3	4	Opération VTH en lien avec le secteur 19
25	5200m²	NON	0	1	0	Parking de l'atelier
26	9100m²	OUI	0	1	0	Coulée verte du bourg
27	3100m²	OUI	0	1	0	Etang de la coulée verte du bourg
28	780m²	NON	0	1	0	Extension de l'école
29	3100m²	NON	0	1	0	Parking "rose" dans la coulée verte
30	8200m²	NON	0	1	0	Boisement dans la coulée verte du bourg
31	870m²	OUI	0	1	0	Logements pour personnes âgées en cours
32	2180m²	OUI	3	1	1,5	
33	370m²	NON	0	1	0	Arrières de la salle des fêtes
34	2100m²	NON	3	2	1,5	
35	1350m²	NON	2	2	1	
36	3000m²	OUI	4	2	2	
37	4050m²	NON	0	1	0	Opération en cours
38	2150m²	NON	3	1	1,5	
			82		50	

- **Règles de densité minimale**

La commune fait le choix d'inscrire, au sein de son PADD, la règle de densité minimale de 15 logements/ha minimum, cohérente avec les prescriptions du SCOT Nord-Ouest de la Touraine. Il s'agit d'une densité brute prenant en compte l'intégralité des espaces nécessaires à l'urbanisation de la zone (voirie, espaces publics, espaces verts, etc.).
Toutefois, cette densité minimale pourra être dépassée et renforcée, au cas par cas, lorsque cela sera possible en prenant en compte la localisation et les caractéristiques de secteurs. Une orientation est inscrite en ce sens dans le PADD.

- **Besoin de développement en extension**

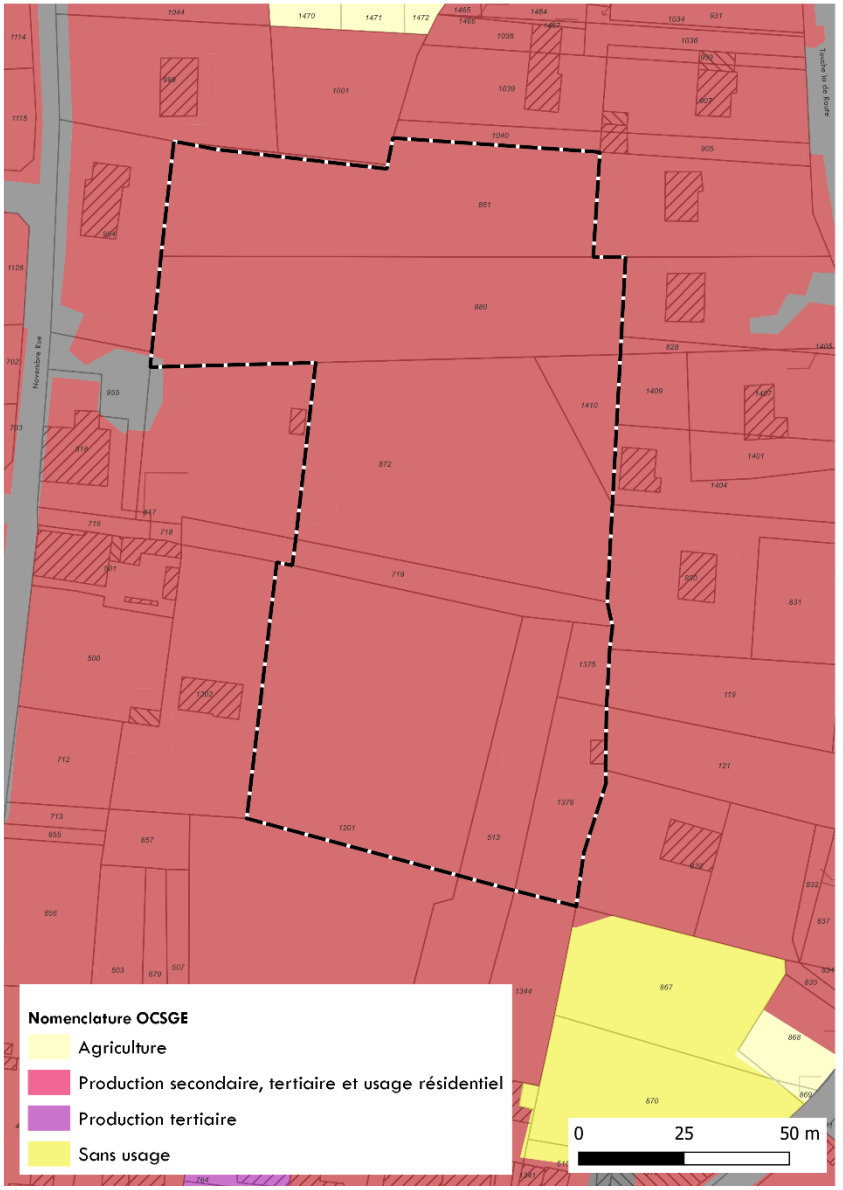
Au regard de l'objectif minimal de création de 50% des logements au sein des espaces urbanisés du bourg, 50% des logements seraient réalisés en extension de ces espaces soit environ 50 logements.
En prenant en compte une densité minimale de 15 logements/ha, le besoin en surfaces constructibles destinées à l'habitat est évalué entre 3 à 3,5 ha maximum.

Il est précisé que cette surface exclut la vaste enclave urbaine localisée sur les arrières des constructions de la rue du 11 Novembre. En effet, cet espace d'environ 1,4 ha est considéré comme un espace urbanisé :

- au regard de son occupation des sols actuelle constituée de jardins et espaces d'agrément privatifs en lien avec des habitations existantes
- au regard de son classement en zone à usage résidentiel (code US5) dans le cadre de l'OCSGE réalisée sur le département d'Indre-et-Loire en 2021.

En conséquence, ce secteur est ainsi considéré comme une potentialité de densification du bourg et non comme un secteur d'extension de la zone agglomérée.

Extrait de l'OCSGE 2021 sur l'enclave urbaine dans le bourg de Mazières de Touraine



- **Orientations relatives aux choix des secteurs en extension**

Le PADD fixe, en cohérence avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine, les principes devant guider le choix de la localisation des secteurs de développement :

- **L'arrêt de l'étirement de l'urbanisation le long des axes de circulation**

  Le rapport de présentation a présenté les nombreux inconvénients de cette forme d'urbanisation :

  - le bourg perd toute lisibilité et toute structure,
  - les temps de parcours et de liaison vers les équipements et commerces sont rallongés,
  - l'organisation des services publics se complique (ramassage des ordures ménagères)
  - la consommation d'espaces est considérable (3 à 4 logements par hectare) notamment en comparaison de celle du centre-bourg (cf. ci-après),
  - l'urbanisation le long des voies laisse apparaître des poches non construites en cœur d'ilot, difficilement accessibles depuis les voies.

- **le développement sur la portion est par rapport à la RD n°34**

  Le diagnostic a en effet montré que la RD 34 créait une véritable rupture physique et fonctionnelle dans le bourg, le scindant en deux parties distinctes. Le trafic important sur cette voie conduit les élus à limiter la nécessité de traverser la voie pour rejoindre les principaux équipements et commerces présents dans le cœur de bourg notamment les déplacements doux.

  Par ailleurs, la portion ouest du bourg reste aujourd'hui moins bien desservie par les réseaux notamment le réseau d'assainissement collectif. Avec la volonté de mieux optimiser l'usage de ces réseaux sans en créer de nouveaux, il apparaît donc indispensable de concentrer l'essentiel du développement de l'habitat à l'est de la RD n°34.

- **La limitation d'une urbanisation au coup par coup pour favoriser les aménagements sous forme d'opérations groupées.**

  Si une urbanisation ponctuelle peut permettre de combler les « dents creuses » existantes et de conforter la trame urbaine du bourg, il a été démontré qu'elle s'accompagnait souvent d'une plus grande consommation foncière.

  Pour modérer l'étalement urbain, il convient donc de ne pas généraliser ce modèle pour les nouveaux secteurs de développement de la commune mais de mettre l'accent sur des opérations urbaines d'ensemble permettant de mieux maîtriser l'application des objectifs de densité recherchés dans le cadre du projet urbain.

- **Le respect de zones-tampons par rapport aux lisières forestières**

  Le principal risque identifié sur la commune est le risque d'incendie lié à la forte couverture boisée du territoire. Cette orientation doit permettre de mieux prendre en compte ce risque et de veiller à la limitation du développement de l'habitat en bordure des bois.

- **La diversification du parc de logements**

La diversité de l'offre est une garantie pour la commune de répondre à une demande la plus large possible.

Plus spécifiquement le PADD met l'accent sur la nécessité d'une poursuite de la mixité sociale dans le parc de logements mais également d'une mixité générationnelle.

Ce dernier élément doit permettre de prendre en considération le vieillissement progressif mais rapide de la population communale, pour lequel un projet de création d'un habitat adapté est en cœur dans le cœur de bourg de Mazières de Touraine.

Cette offre nouvelle permettra :

- de répondre aux besoins d'une population souhaitant bénéficier

d'un logement adapté à ses besoins près des équipements et commerces du bourg,

- de renforcer l'offre en logements de taille réduite, aujourd'hui inexistante sur la commune,
- de libérer des logements, souvent de grande taille, pour des familles.

- **La qualité urbaine et la durabilité des opérations d'habitat**

Le PADD définit enfin les principes à prendre en compte dans les choix d'aménagement des futurs quartiers d'habitat :

- Continuité des espaces publics, de la trame viaire et des liaisons douces pour accroitre la perméabilité déjà importante du bourg et faciliter les déplacements inter-quartiers,
- Préservation et valorisation des éléments de paysage présents sur le site, qui participent à son identité et son appropriation,
- La gestion des lisières urbaines pour préserver les paysages communaux et faciliter l'intégration des nouveaux quartiers d'habitat,
- La mutualisation des espaces pour limiter leur impact sur la consommation d'espaces (stationnement, espaces verts, etc.)
- La maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour modérer l'incidence de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales et sur le risque d'inondation en aval.

☐ La réponse aux besoins en matière économique

- **Les activités commerciales et de services**

L'enjeu principal porte sur la pérennité de l'offre existante, limitée à quelques commerces et services dans le cœur de bourg. Ces commerces et services représentent un enjeu majeur pour la conservation d'une vie locale de proximité.

Pour assurer ce maintien, les élus misent :

- sur la mise en réseau des commerces en limitant leur dispersion et en concentrant leur localisation dans le périmètre restreint du cœur de bourg. La mise en réseau vise à favoriser la proximité entre les commerces de sorte que la fréquentation d'un commerce peut accroitre la fréquentation des commerces voisins,
- sur la facilité d'accès par les liaisons douces, qui renforcent l'attractivité commerciale.

- **La Weser**

Elle constitue le principal enjeu en matière économique sur le territoire de Mazières de Touraine au regard de son poids dans le bassin d'emploi communal.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme doit rester en capacité de répondre rapidement aux besoins de l'entreprise dans la perspective de son développement. Pour cette raison, le PADD permet l'extension sous conditions des surfaces occupées par l'entreprise :

- L'intégration paysagère des secteurs de développement au vu de la localisation de l'entreprise en bordure de l'une des principales entrées du bourg. Le diagnostic a montré l'impact majeur et négatif de l'entreprise sur l'image du bourg depuis le nord,
- La maîtrise et la qualité des eaux pluviales rejetées par l'entreprise, les extensions précédentes ayant eu des incidences négatives sur la qualité de l'eau de l'étang de loisirs situé en aval du site de l'entreprise,
- Conformément aux orientations du SCOT, la commune a réinterrogé le potentiel constructible à mettre en place dans le cadre du nouveau PLU. En concertation avec l'entreprise, il a été décidé de diviser ce potentiel par 2 comparativement à celui

inscrit dans le PLU en vigueur soit 1 ha. Ceci permettra de limiter les incidences sur le paysage mais également la consommation d'espaces agricoles et naturels.

- **Les activités artisanales et industrielles**

Outre les commerces et services, la dynamique de la vie du bourg repose sur un ensemble d'activités artisanales de proximité intégrées dans la trame urbaine du bourg et les secteurs à vocation principale d'habitat. Le bourg de Mazières de Touraine présente ainsi une mixité de fonctions, accueillant aussi bien de l'habitat que des commerces, des équipements ou des activités artisanales. Pour les élus, il est essentiel de maintenir cette diversité et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises artisanales dans le bourg, dès lors toutefois que celles-ci ne sont pas susceptibles de générer des conflits de voisinage avec les zones habitées du fait de leurs nuisances.

En revanche, dans les hameaux, où les conditions de desserte par les voies et réseaux ne sont pas satisfaisantes, les élus souhaitent exclure la création de bâtiments dédiés à une nouvelle activité tout en prenant en compte la situation des activités existantes actuellement afin de ne pas geler toute possibilité de développement. Cette possibilité de développement ne pourra toutefois être admise que pour des activités légalement implantée sur le territoire, ce principe ayant pour objectif d'exclure une régularisation pour les activités illégalement créées en bordure de la route de l'Aurore.

Dans son PADD, la commune exclut également la création d'une zone aménagée pour l'accueil d'activités artisanales :

- ⇨ afin de modérer l'artificialisation des sols agricoles ou naturels,
- ⇨ afin de tenir compte de la présence d'une zone d'activités présentant un potentiel d'accueil important (zone Actiloire) à quelques kilomètres de la commune. Les nouvelles activités dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec une implantation dans la trame urbaine du bourg seront donc invitées à s'installer sur cette zone intercommunale.

- **Les activités agricoles**

Concernant l'activité agricole, celle-ci doit être prise en considération et intégrée dans le PLU à deux titre :

- o <u>une activité économique à développer</u>

  Le PLU cherche à maintenir la possibilité pour chaque exploitation de poursuivre son développement voire la diversification de son activité. Ces éléments sont garants de la pérennité économique de l'activité agricole.

- <u>o une activité à protéger</u>

  La pression foncière exercée par le développement de la commune sur l'espace agricole peut tendre à nuire à la pérennité des entreprises agricoles et à raréfier progressivement le parcellaire agricole.

  Le PLU doit mettre en place les mesures permettant de limiter les incidences sur le parcellaire agricole (modération de la consommation d'espaces et compensation agricole) et son accessibilité (arrêt de l'urbanisation linéaire).

- **Les activités forestières**

La forêt représente un atout économique pour le territoire et le PLU doit permettre à cette activité de se développer et de se conforter dans les années à venir en évitant la mise en place d'outils de protection redondants aux mesures existantes (code forestier, documents de gestion durable, etc.)

- **Les activités touristiques**

L'activité touristique constitue un potentiel de développement économique non négligeable pour une commune possédant des atouts à faire valoir (randonnées, patrimoine, proximité du Val de Loire UNESCO), potentiel qu'il conviendra de favoriser dans le P.L.U. en renforçant l'offre d'hébergements touristiques, en préservant et valorisant le patrimoine et en favorisant sa découverte par le maintien et le confortement des itinéraires de randonnée.
Plus particulièrement, le PLU pourra prendre en compte les projets de valorisation touristique exprimés auprès de la commune.

☐ La réponse aux besoins en matière d'équipements

Les besoins en matière d'équipements ont été présentés précédemment.
Le PLU doit rester en capacité de répondre à ces besoins :

- notamment pour prendre en compte les besoins susceptibles d'apparaitre à moyen ou long terme pour tenir compte des évolutions du profil de la population,
- pour appréhender le niveau proche de la saturation de la station d'épuration,
- pour intégrer la sécurisation de la ressource en eau en cours au niveau intercommunal.

Par ailleurs, en lien avec la nécessité de limiter les besoins de déplacements automobiles, il apparaît indispensable de conforter les équipements et les secteurs de loisirs au plus près des zones d'habitat les plus denses et de ce fait de limiter la création de nouveaux équipements au seul bourg. Cette proximité permet d'induire des distances d'éloignement limitées et d'inciter davantage aux déplacements doux.

☐ La réponse aux impératifs de protection de certaines portions du territoire

Au-delà de la réponse aux besoins de développement de la commune, le Plan Local d'Urbanisme doit, suivant un principe d'équilibre, répondre aux impératifs de protection de certaines portions du territoire communal.
Ces impératifs de protection sont nombreux sur la commune :

- **La gestion des risques, pollutions et nuisances**

L'ensemble des risques naturels et technologiques, des potentiels de pollution et des nuisances existants sur le territoire sont pris en compte dans le P.A.D.D.
L'objectif principal doit être d'appréhender les différents risques présents, de définir les mesures de protection adéquates et de limiter l'impact des risques pour les personnes et les biens.
Les mesures sont adaptées en fonction de l'importance du risque et de la règlementation applicables.

- **Les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue**

Sur le territoire, le Trame Verte et Bleue a été définie en cohérence avec les orientations du SRADDET Centre Val de Loire (SRCE) et du SCOT Nord-Ouest de la Touraine.
Elle prend en compte la diversité des milieux et habitats naturels (boisements, bocage, zones humides, cours d'eau, etc.) présents sur le territoire et notamment ceux identifiés dans le cadre d'inventaires du patrimoine naturel (zones Natura 2000 et ZNIEFF). Elle identifie également les éléments contribuant à relier les réservoirs de biodiversité sur la commune et vers l'extérieur.
Le PADD rappelle la nécessité de préserver l'ensemble des éléments identifiés pour assurer la conservation de la biodiversité sur le territoire. Cette biodiversité peut également trouver place dans l'agglomération

au sein d'espaces de nature préservés, qui favoriseront par ailleurs le maintien d'ilots de fraicheur et contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols. Sur ce point, le PADD vise particulièrement la coulée verte du bourg, au sein de laquelle certains secteurs artificialisés pourraient bénéficier d'un réaménagement garantissant une meilleure cohérence avec le caractère naturel de ce secteur.

- **La qualité paysagère de la commune**

Le territoire communal possède des caractéristiques paysagères fortes que les élus souhaitent prendre en compte et préserver dans le cadre de leur PLU.
Les mesures définies prennent en compte les enjeux identifiés pour le maintien de l'animation du paysage (alternance paysages ouverts des clairières et paysages fermés des boisements avec un mitage limité), pour l'intégration des éléments bâtis notamment autour du bourg, pour la qualité de l'image de la commune (entrées de ville et traversée d'agglomération).

- **Le patrimoine bâti communal**

Le diagnostic patrimonial a mis en avant la présence d'éléments patrimoniaux remarquables et d'éléments identitaires du patrimoine rural.
Le P.L.U. peut offrir des solutions permettant de préserver et de valoriser la qualité et l'intégrité du patrimoine bâti remarquable et identitaire de la commune.

- **La limitation des besoins de déplacements automobiles**

La population de Mazières de Touraine reste fortement dépendante de l'offre d'équipements, d'emplois et de commerces des pôles extérieurs (Langeais/Cinq-Mars et agglomération tourangelle), induisant des déplacements automobiles importants en l'absence de solutions de transports collectifs véritablement alternatives à l'automobile individuelle.
Afin d'intégrer les mobilités dans le projet et en cohérence avec le caractère rural de la commune, le PADD développe un objectif de limitation des besoins de déplacements par le maintien d'une proximité entre habitations, équipements et commerce et le développement du maillage doux existant dans le bourg.
Il met également en place des solutions simples et adaptées aux caractéristiques de la commune :

- covoiturage facilité par l'identification d'une aire labellisée près de la salle de boule de forts,
- vers Cinq-Mars-la-Pile et sa halte ferroviaire, les déplacements à vélo pourraient être facilités par la création de la liaison cyclable sécurisée le long de la RD34
- systématisation des liaisons douces dans les nouveaux quartiers d'habitat.

L'ensemble de ces mesures permettra d'inciter les habitants à l'usage des modes actifs de déplacements, ce qui contribuera à la réduction des nuisances liées au bruit mais également à la diminution des gaz à effet de serre.

Le PADD prend également en compte la situation de la RD34 traversant le bourg de Mazières. Pour cet axe identifié comme axe structurant dans le cadre du SCOT, la commune a déjà engagé des aménagements destinés à sécuriser sa traversée et les accès à la voie. Ces aménagements devront se poursuivre dans les années à venir sans pour autant remettre en cause le rôle d'axe économique de la voie.

- **Le patrimoine agricole et forestier de la commune**

Les activités agricole et forestière possèdent une emprise très importante sur le territoire et participent grandement par leur action à la qualité des

paysages de la commune et à la fonctionnalité des continuités écologiques.
Pour que ces activités et leur dynamique puissent être maintenues et renforcées, le P.L.U. met en place différentes mesures :

- *une réglementation permettant l'exploitation des surfaces agricoles et forestières*
- *la lutte contre l'étalement urbain*
  Par la recherche des possibilités de densification dans les espaces urbanisés et par un renforcement de la densité sur les nouveaux secteurs à vocation d'habitat, le document d'urbanisme communal cherche à modérer l'emprise sur des surfaces valorisées ou valorisables par l'agriculture et la sylviculture,
- *l'interdiction de tout mitage du territoire*
  Le PLU exclut la création d'un habitat ou d'un bâti susceptible de miter le paysage communal mais également de générer des contraintes pour le fonctionnement de l'activité agricole ou de l'activité forestière.

Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents règlementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en exposant :

- la justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et de leur complémentarité avec les dispositions édictées dans le règlement,
- la justification de la délimitation des différentes zones mentionnées sur les plans de zonage et des règles,
- la justification de la nécessité des autres dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation et de leur complémentarité avec le règlement

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent :

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.

☐ Les OAP spatialisées

1- Les secteurs OAP à vocation d'habitat

Le Plan Local d'Urbanisme définit des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs ayant vocation à permettre le confortement de l'habitat à court terme.

Dans le cadre du PLU, des OAP de secteurs ont ainsi été mises en place :

- sur les sites identifiés comme présentant un potentiel de densification de l'habitat (voir analyse des capacités de densification), afin d'y organiser l'urbanisation pour ne pas gaspiller le foncier,
- sur les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation au moment de l'approbation du PLU, c'est-à-dire les zones 1AU.

Au sein de ces OAP spatialisées, on distingue :

- **des secteurs de densification numérotés D1 à D7**
  Pour ces secteurs intra-urbains de superficie réduite et/ou les possibilités d'urbanisation sont limitées, les OAP définissent uniquement des objectifs de programmation destinés à garantir l'optimisation du foncier disponible au sein des espaces urbanisés,
- **des secteurs d'aménagement numérotés A1 et A2**
  Pour ces secteurs, outre les objectifs en matière de programmation, les OAP définissent des principes d'aménagement. Ces principes d'aménagement sont explicités et justifiés ci-après.

Les zones 2AUh non encore ouvertes dans le cadre du PLU ne font pas l'objet d'OAP. Les principes de programmation et d'aménagement seront à définir pour ces zones au moment de leur ouverture à l'urbanisation.

Chaque OAP est délimitée sur les documents graphiques par un contour et une numérotation, qui renvoient à la pièce n°3 du PLU « Orientations d'aménagement et de programmation ».
Les OAP d'aménagement A1 et A2 se présentent sous la forme d'orientations écrites accompagnées d'un schéma d'aménagement définissant les principes de programmation et d'aménagement à respecter lors de l'urbanisation suivant un **principe de compatibilité**. Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit être à l'inverse être strictement respecté.
L'objectif de ces OAP spatialisées est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle et du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente. Le niveau de précision des orientations définies dans les OAP peut varier en fonction des enjeux identifiés pour chaque site. Néanmoins l'appréhension des caractéristiques du site (relief, végétation, etc.), les conditions d'accessibilité (tant d'un point de vue automobile que pour les piétons et vélos) et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

L'application des principes mentionnés dans les OAP se fait en complément des règles définies dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, qui est constitué de deux documents :

- le règlement « graphique » qui divise le territoire communal en 4 grandes catégories de zones (zones U, AU, A et N) et identifie les différentes mesures de protection ou de développement mises en place,
- le règlement « écrit » qui définit, pour chacune des zones définies sur le règlement graphique, les possibilités et les conditions de construction ainsi que les règles applicables aux mesures de protection.

Au sein du règlement écrit, la partie « Dispositions communes à l'ensemble des zones » précise que les constructions sont autorisées dans les secteurs OAP sous réserve :

- d'être pensées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent) éventuellement

réalisée dans le cadre de plusieurs tranches/opérations successives. Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des orientations d'Aménagement et de Programmation.

- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

A l'inverse des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du PLU s'applique suivant un **principe de conformité**. Ceci implique que les dispositions définies dans les documents ci-dessus doivent être respectées de manière stricte et ne peuvent faire l'objet de dérogations ou d'adaptations hors de celles admises par le code de l'urbanisme.

La coexistence de ces deux outils (OAP et règlement) dans le PLU doit permettre à la collectivité de bénéficier d'outils d'application plus ou moins stricts suivant les besoins, justifiés pour la mise en œuvre de son P.A.D.D.

La mise en place des différentes orientations d'aménagement et de programmation et du règlement au sein du Plan Local d'Urbanisme doit en effet s'insérer dans un processus de réponse globale aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le tableau suivant a pour objet de montrer la cohérence des principes définis dans les OAP par rapport aux orientations du PADD et leur complémentarité avec le règlement :

Tableau de justification de la cohérence PADD → OAP → règlement

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP	Complémentarité du règlement
POPULATION ET LOGEMENTS Le PADD exprime une projection de développement de la population de l'ordre de 1% par an sur la période (2023-2033). Cet objectif requiert la création de 100 logements durant la période soit 10 logements par an. Le PADD entend également assurer une mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Le PADD définit des objectifs chiffrés en matière de consommation d'espaces (densités).	Les OAP intègrent des principes de programmation pour chaque secteur à vocation d'habitat ouvert à l'urbanisation. Ces principes prennent en compte les densités minimales définies par le PADD mais les renforcent sur certains secteurs stratégiques : - 25 logements/ha sur le secteur A1, - 27 logements/ha pour le secteur D5, - 50 logements/ha pour le secteur D6. Les OAP mentionnées ci-dessus mettent également en avant des éléments de programme pour favoriser la mixité sociale. Au global, les OAP programme la création d'au moins 10 logements locatifs sociaux (soit 10% des besoins futurs en logements).	Le règlement écrit rappelle l'obligation de respecter les principes de programmation définis dans les OAP spatialisées.

	Au global, les OAP doivent permettre de répondre aux besoins en logements de la commune à court terme, dans le respect des objectifs de production définis par le PADD.	
DEPLACEMENTS Le PADD intègre la mobilité durable dans la conception des nouveaux projets urbains par la systématisation de la création de liaisons douces pour connecter les futurs quartiers avec le réseau de déplacements doux existants.	Les OAP d'aménagement impose la création de liaisons douces soit à l'intérieur du quartier soit vers l'extérieur en connexion avec les liaisons douces existantes (A1, A2). Les principes des OAP intègrent également des dispositions quant à l'accessibilité automobile aux quartiers ou l'interdiction d'accès directs sur les voies périphériques	
TRAME VERTE ET BLEUE Le PADD définit des orientations en termes de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Ceci peut également concerner « la nature en ville ».	Les secteurs d'aménagement A1 et A2 ne recensent aucun élément végétal susceptible d'appuyer les continuités écologiques du territoire.	Le règlement des zones concernées (UB et 1AUh) fixe une règle de plantations au sein des espaces libres de constructions et de maintien d'espaces de pleine terre (article 5).
PAYSAGE Le PADD rappelle la nécessité de travailler à la gestion des lisières urbaines des futurs quartiers.	La délimitation des OAP d'aménagement A1 et A2 s'appuie sur la trame boisée existante permettant de faciliter l'intégration des futures habitations. Ces OAP définissent également des principes d'orientations des faîtages des constructions en cohérence avec le relief mais également en cohérence avec l'orientation solaire.	Le règlement du PLU met en place des règles générales concernant l' « insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » et le « traitement environnementale et paysages des espaces non bâtis et des abords des constructions » (articles 4 et 5 des zones concernées).
QUALITE URBAINE ET DURABILITE DES AMENAGEMENTS FUTURS Cette orientation du PADD est générale et reprend globalement les principes déjà présentés ci-dessus. Elle induit la prise en compte, dès la phase de mise en place du PLU, de l'ensemble des principes de développement durable et de veiller à leur mise en œuvre dans les futures opérations d'aménagement menées sur le territoire	Le travail sur les principes d'aménagement des OAP spatialisées a pris en compte l'ensemble de ces composantes. Elles ont été traduites en fonction des enjeux identifiés.	En complément des principes OAP, le règlement du PLU met en place des règles générales concernant l' « insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » et le « traitement environnementale et paysages des espaces non bâtis et des abords des constructions » (articles 4 et 5 des zones concernées).

L'objectif est de permettre l'intégration de nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, naturel et paysager. - favoriser la continuité des espaces publics, de la trame viaire et des liaisons douces, - préserver et valoriser les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, qui participent à son identité et à son appropriation, - travailler particulièrement sur les lisières urbaines pour les nouveaux quartiers situés à l'interface entre ville et campagne. - Maîtriser l'imperméabilisation des sols	→ Mise en place de principes d'accès et de liaisons douces → Mise en place de principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle et au sein de l'opération notamment par le maintien de surfaces perméables	→ Dans les zones urbaines et à urbaniser, définition d'un coefficient de pleine terre visant à la préservation de surfaces minimales susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

2- Le secteur de la coulée verte

En cohérence avec les orientations du PADD, une orientation spatialisée est mise en place sur l'ensemble de la coulée verte traversant le bourg de Mazières de Touraine.

L'OAP définie poursuit plusieurs objectifs :

- renforcer le rôle de la coulée verte comme poumon vert (rôle écologique, et paysager) de l'agglomération de Mazières de Touraine,
- conforter sa position comme axe structurant des déplacements doux dans le bourg, permettant de connecter les différents quartiers du bourg entre eux.

L'OAP découpe la coulée verte en plusieurs séquences et définit, pour chacune d'entre elles, les principes à respecter dans le cadre des futurs aménagements menés sur ces secteurs :

⇨ Préservation du caractère naturel des espaces non altérés,

⇨ Maintien de la végétation existante,

⇨ Maintien des vues remarquables sur certains espaces depuis les voies de circulation,

⇨ Définition de principes de liaisons douces permettant, à terme, de traverser l'ensemble de la coulée verte et de relier les quartiers d'habitat situés en périphérie de la coulée verte. La création de ces liaisons douces est appuyée par la mise en place d'emplacements réservés (ER n°2 et n°3).

⇨ Désimperméabilisation des espaces artificialisés présents dans le coulée verte (parking « rose » derrière la mairie et parking de l'atelier communal).

☐ Les OAP thématiques

En complément des OAP spatialisées, le PLU met en place plusieurs OAP thématiques ayant vocation à concerner des secteurs plus larges du territoire communal.

- **OAP thématiques n°1 et n°2 : des OAP destinées à la valorisation du patrimoine**

Les OAP thématiques n°1 et n°2 portent spécifiquement sur la préservation et la valorisation du patrimoine bâti communal :

- L'OAP thématique n°1 porte spécifiquement sur la préservation et la valorisation de l'architecture traditionnelle du bourg. Elle a vocation à s'appliquer en complément des dispositions écrites de la zone UA, destinée à couvrir la structure historique du bourg de Mazières de Touraine.
  Elle doit, en ce sens, appuyer, l'orientation du PADD visant à « protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire » et plus spécifiquement le cœur de bourg que le PADD identifie comme un secteur clé de l'identité patrimoniale du territoire.
  L'OAP définit des principes simples visant à préserver et valoriser les éléments clés de l'architecture du bâti traditionnel. Il s'agit par ce biais d'assurer, en complément du règlement écrit, une prise en compte de ces éléments par les porteurs de projet et leur intégration dans la réflexion concernant l'implantation, la volumétrie, les façades, , etc.
- L'OAP thématique n°2 vise les mêmes objectifs que l'OAP thématique n°1 mais porte sur des éléments patrimoniaux isolés pour lesquels le PADD précise que le PLU « définit des mesures de protection devant permettre d'encadrer l'évolution des éléments bâtis et paysagers les plus remarquables du territoire ».
  L'OAP thématique a ainsi vocation à s'appliquer sur l'ensemble des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés à ce titre sur les documents graphiques (élément isolé ou zone Np à valeur patrimoniale).
  Les principes définis sont simples et prennent en compte la nature des éléments protégés et leurs caractéristiques.

- **OAP thématique n°3 : une OAP en faveur de la Trame Verte et Bleue**

Conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, cette OAP thématique définit *« en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques »*.
Le PADD rappelle la nécessité d'assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue.
L'OAP thématique définit ainsi, pour chaque sous-trame identifiée (milieux boisés, milieux prairiaux et ouverts, milieux aquatiques, milieux humides), les actions à mettre en place mais également un certain nombre de recommandations. Ces principes sont définis en cohérence avec la sensibilité et la fragilité des milieux concernés.

- **OAP thématique n°4 : une OAP en faveur d'une densification douce du bourg**

Le PADD met en place des orientations en faveur d'une recherche de densification mais aussi de qualité des futures opérations urbaines. Ainsi le PLU souhaite que la densification programmée des espaces urbanisés s'accompagne de mesures qui assurent le maintien voire le renforcement de la qualité paysagère et urbaine au sein du bourg

L'OAP « Densification douce » doit ainsi constituer un guide à usage des propriétaires privés et des élus pour assurer une densification harmonieuse des espaces urbanisés permettant de préserver l'intimité de chacun et la qualité urbaine.

☐ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation intègre un « *échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échant.* »
Au-delà des zones à urbaniser, cet échéancier prend en considération l'ensemble des secteurs soumis à une OAP spatialisée.
Les échéances sont définies par période (court terme, moyen terme et long terme) en prenant en compte :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, propriété foncière…),
- La localisation de chaque secteur et son caractère stratégique,
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Ainsi, sont définis :

- **A court terme** :
  L'urbanisation de ces secteurs est prioritaire et répondra à la demande immédiate en logements :
  - les secteurs intra-urbains pour mettre en avant la priorité à la densification des espaces urbanisés conformément aux orientations du PADD (D1 à D7 ainsi que le secteur A1),
  - le secteur A2 couvrant la zone 1AUh de la Tremblaie en bordure de laquelle les réseaux dans leur ensemble sont présents et suffisants pour répondre aux besoins d'aménagement de la zone.

- **A moyen terme** :
  Leur ouverture à l'urbanisation est moins prioritaire et est soumise à certaines conditions conformément aux éléments intégrés dans l'échéancier. Cette fermeture à l'urbanisation doit également tenir compte du niveau de saturation de la station d'épuration dont la capacité résiduelle ne permet pas d'envisager l'urbanisation de l'ensemble des secteurs inscrits comme constructibles au sein du PLU :

⇨ <u>La zone 2AUh de la route de Velantan</u> : il s'agit d'une zone à vocation d'habitat situé sur les arrières immédiats du cœur de bourg.
Son classement en zone d'urbanisation à moyen terme est lié à l'insuffisance des voies et réseaux la desservant. Afin de permettre la desserte automobile, un emplacement réservé n°5 est créé. Un emplacement réservé n°4 est créé pour raccorder directement, par une liaison douce, le quartier d'habitat avec le cœur de bourg.
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'adaptation/extension de la station d'épuration et des réseaux périphériques du secteur ainsi que par la finalisation de l'aménagement du secteur A2 de la Tremblaie.

- **A long terme :**
  Ces secteurs doivent répondre aux besoins potentiels de la commune sur le long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est également conditionnée :

⇨ La zone 2AUh de la rue du 11 Novembre : cette zone couvre l'enclave urbaine située sur les arrières des constructions de la rue du 11 Novembre. Son classement en zone d'urbanisation à long terme se justifie par :

- L'absence d'accès à la zone permettant la desserte de la zone. Un emplacement réservé n°1 est mis en place au niveau de la seule parcelle suffisamment large pour permettre la création d'un accès sécurisé sur la rue du 11 Novembre.
- La complexité du foncier en raison de l'occupation des parcelles concernées comme jardin ou espace d'agrément d'habitations existantes.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la finalisation de l'aménagement de la zone 2AUh de la route de Velantan ainsi qu'à l'adaptation de la capacité de station d'épuration.

Justifications de la délimitation des zones et des règles

☐ Les zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, *« les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Sur le territoire, la zone urbaine couvre donc l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés de la commune.
Les secteurs urbanisés sont toutefois répartis au sein de différentes zones de type U, cette distinction ayant pour objectif de prendre en compte :

- les caractéristiques de chaque secteur,
- les occupations du sol actuelles et celles souhaitées dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.

➢ La zone UA

La zone UA est une zone urbanisée couvrant la structure historique du bourg (cœur de bourg), caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.
Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.
Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone UA intègre le cœur historique du bourg de Mazières de Touraine.
La délimitation de la zone UA prend en compte les formes urbaines identitaires anciennes, liées notamment à la densité et à l'existence de fronts bâtis créés par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou à la présence de murs hauts.

- **Destination de la zone**

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer l'habitat avec les équipements, commerces et activités compatibles avec la présence d'habitat.

- **Objectifs de la zone et du règlement associé**

La délimitation de la zone UA doit permettre de prendre en compte la qualité urbaine du cœur de bourg en s'assurant notamment :

- du respect des éléments bâtis patrimoniaux,
- que les nouvelles constructions s'insèreront harmonieusement dans la trame urbaine existante sans pour autant faire obstacle à leur densification.

Pour cette raison, le règlement met en place les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations *(autres que celles spécifiques à la zone UA)* figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». Il rappelle notamment que l'ensemble du cœur de bourg est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2).
- il veille, par son article 3, à ce que les nouvelles constructions s'implantent de manière conforme aux implantations actuellement observées dans l'entité historique de la commune (alignement des voies) de manière à conserver l'homogénéité du front bâti.
- il définit des règles de hauteur (article 3) et d'aspect extérieur (article 4) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, le respect de l'architecture locale et de ses caractéristiques, et ainsi contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains identitaires. Il renvoie par ailleurs au respect des principes édictés dans l'OAP thématique n°1 « Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle du cœur de bourg ».
- il définit des obligations en matière de préservation d'espaces de pleine terre (article 5) un coefficient destiné à maîtriser l'imperméabilisation des sols dans un secteur relativement dense,
- il précise les règles qui s'appliquent en termes d'accès, voiries et desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité et desserte numérique), afin d'assurer le bon fonctionnement technique des futures constructions ou opérations.

➢ La zone UB

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente du bourg, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités).
Elle est partiellement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.
Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.
La zone UB comprend un sous-secteur *(cf. ci-après)*.

- **Justification de la délimitation de la zone**

La zone UB intègre l'ensemble des secteurs urbanisés récents à vocation principale d'habitat du bourg de Mazières de Touraine. Elle peut inclure des espaces non encore construits mais situés en bordure de voies et réseaux permettant leur urbanisation.

Pour le secteur UBa

Il couvre les secteurs de la zone UB non desservis par le réseau d'assainissement collectif et au sein desquels, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, une maîtrise de la densification est souhaitée. Des règles spécifiques sont définies à cet effet (implantation des constructions, coefficient de pleine terre).

Des règles particulières ont été également édictées au sein de l'article UB8 – *eaux usées* pour tenir compte des caractéristiques techniques particulières du secteur UBa.

- **Destination de la zone**

La zone UB est une zone à vocation multifonctionnelle (habitat, équipements, activités), même si la vocation habitat reste prédominante. C'est une zone destinée à être densifiée (de façon maîtrisée en zone UBa) dans le cadre du présent PLU à travers les périmètres d'OAP spatialisées identifiés sur les documents graphiques. Une OAP a été créée pour sensibiliser les porteurs de projet dans le cadre des opérations de densification douce.

- **Objectifs de la zone et du règlement associé**

La zone UB est une zone de moindre qualité paysagère ou urbaine à l'inverse de la zone UA.

Les règles définies doivent principalement permettre d'œuvrer en faveur d'une densification durable.

A cette fin, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations *(autres que celles spécifiques à la zone UB)* figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones », par exemple les périmètres d'OAP.
- il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2).

En matière commerciale et conformément aux orientations du PADD visant à limiter la dispersion de l'offre commerciale, le règlement exclut leur implantation dans la zone UB. Il permet toutefois une évolution des activités commerciales existantes afin de ne pas geler les possibilités de développement d'activités existantes.

- il définit des règles d'implantation souples destinées à favoriser la densification de la zone tout en garantissant la sécurité des habitants et usagers (article 4).
- il définit des règles de hauteur (article 3) et d'aspect extérieur (article 4) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures. Au sein de la zone UBa, la volonté de maîtrise de la densification implique des conditions d'implantation des constructions plus strictes.
- il définit des obligations en matière de préservation d'espaces de pleine terre (article 5) un coefficient destiné à maîtriser l'imperméabilisation des sols en établissant un coefficient différencié suivant la taille de la parcelle concernée. Au sein de la zone UBa, le coefficient de pleine terre est plus important pour limiter la densification de ces espaces urbanisés périphériques du bourg,
- il rappelle que, dans les secteurs soumis à un « périmètre d'OAP », les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés, suivant un principe de compatibilité.
- Il précise les règles qui s'appliquent en termes d'accès, voiries et desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité et desserte

numérique), afin d'assurer le bon fonctionnement technique des futures constructions ou opérations. Dans le secteur UBa, non desservi par le réseau d'assainissement collectif, des règles spécifiques s'appliquent.

➢ La zone UC

La zone UC est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques.
Elle comprend un sous-secteur destiné à couvrir un secteur spécifique d'activité artisanale en vue de permettre son développement.

▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone UC intègre les constructions, installations, espaces de stationnement et de stockage de la Weser au nord du bourg.
La zone UCb est délimitée autour d'une activité artisanale existante (maçonnerie et rénovation).

▪ Destination de la zone

La zone UC est une zone monofonctionnelle à vocation d'activités artisanales et industrielles. Elle a vocation à favoriser le développement économique du territoire communal pour répondre à la demande de développement d'entreprises locales. La zone UCb poursuit le même objectif mais limite les possibilités de développement à l'activité existante.

▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone UC visent à permettre l'accueil de nouvelles activités et leur développement dans des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet.
Le règlement de la zone UC prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations *(autres que celles spécifiques à la zone UE)* figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».
- il précise les constructions autorisées ou interdites (article 1) en tenant compte de la vocation industrielle/artisanale (zone UC) ou artisanale (zone UCb) de la zone et de la volonté de la commune,
- il fixe les règles d'implantation (article 3) permettant d'assurer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités. Il impose notamment le respect d'un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD34, voie structurante de la commune, cette zone-tampon devant permettre de faciliter l'intégration des bâtiments de la Weser en bordure de l'une des principales entrées du bourg. Pour les autres voies, un recul est également imposé, moindre toutefois au regard du trafic moins important sur ces voies.
- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage et de modérer ainsi leur impact (articles 3, 4 et 5). Il précise également les obligations en matière de coefficient de pleine terre pour maîtriser l'imperméabilisation des sols tout en tenant compte des impératifs liés aux activités économiques.
- il précise les règles de raccordement aux réseaux : accès, voiries, eaux, assainissement, électricité et communication numérique (articles 7 et 8).

☐ Les zones à urbaniser

En vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser AU correspond aux « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».
Le PLU distingue des zones **1AU** directement urbanisables à la suite de l'approbation du document d'urbanisme, et des zones **2AU** constituant des

réserves foncières et qui supposent, pour être ouvertes à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.
Sur le territoire, les zones à urbaniser couvrent donc les secteurs les plus vastes du territoire communal destinés au développement de l'habitat à court, moyen et long termes.
Cette distinction assure un **phasage dans le temps** de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones d'urbanisation future inscrites au PLU et ainsi une maîtrise plus forte par la collectivité de l'étalement urbain et de la consommation des terres agricoles et naturelles. Les échéances de chaque zone sont définies par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation intégré dans les OAP *(cf. ci-avant)*.

➢ La zone 1AUh

- **Justification de la délimitation de la zone**

La zone 1AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court terme, accompagnées de services et d'activités urbaines.
1 zone est ainsi délimitée : la zone 1AUh de la Tremblaie. La délimitation de cette zone s'appuie sur l'urbanisation existante à l'ouest, l'est et au sud. Au nord, la limite de la zone est marquée par un boisement en cours de constitution. Ce site est retenu comme potentiel d'urbanisation à court terme en raison de la présence de voies et réseaux aménagés sur sa périphérie et suffisants pour assurer la desserte de l'ensemble de la zone.

- **Destination et objectifs de la zone**

Dans un souci de rendre cette zone multifonctionnelle à l'image des zones urbaines, le règlement de cette zone y admet l'habitat mais également des constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat et de petits équipements de quartier permettant d'en assurer la convivialité.
Dans un souci d'assurer une homogénéité avec la trame urbaine existante en périphérie de la zone, le règlement de la zone 1AUh reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine UB.

La zone 1AUh est délimitée par un **périmètre d'OAP** indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des projets et leur durabilité.
L'objectif est de **permettre l'intégration du nouveau quartier dans son environnement urbain, naturel et paysager.** Ainsi les principes d'aménagement de l'OAP spatialisée couvrant ce secteur ont pris en compte les continuités des espaces publics, de la trame viaire et notamment des liaisons douces, de nature à créer des échanges entre les différents quartiers et à faciliter les connexions douces directes vers les pôles d'équipements, de commerces et des services. Ils prennent également en compte la gestion des eaux pluviales, la sobriété des usages et le renforcement des énergies renouvelables.
Dans le cadre d'un inventaire des zones humides mené sur ce secteur, une zone humide a été identifiée. L'OAP rappelle l'existence de cette zone humide ainsi que l'obligation de mise en œuvre de la démarche « éviter-réduire-compenser » dans le cadre de l'aménagement du secteur.

➢ La zone 2AUh

- **Justification de la délimitation de la zone**

La zone 2AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation prévues à moyen et long terme à vocation d'habitat. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU.
Elle s'applique sur les autres secteurs de projet à vocation d'habitat présentant une surface importante, justifiant d'y maîtriser l'urbanisation. Le choix de ce zonage se justifie en raison de l'absence de desserte

automobile et par des réseaux suffisants mais également pour tenir compte de la capacité résiduelle de la station d'épuration.

- **Destination et objectifs de la zone**

Elle doit permettre de répondre aux besoins de développement urbains de la commune à moyen et long terme.
Afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, la loi ALUR (du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a **renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU** en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, d'une procédure de modification avec délibération motivée (article L.153-38 du code de l'urbanisme), ou d'une révision générale, pour les zones 2AU de plus de six ans, sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

☐ La zone agricole

➢ La zone A

La zone agricole A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » selon l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.
Elle comprend un sous-secteur *(cf.ci-après)*.

- **Justification de la délimitation de la zone**

La zone A et son sous-secteur Aco sont destinés à couvrir l'ensemble des secteurs à vocation agricole du territoire au sein desquels la création et le développement des exploitations agricoles est souhaitable et envisageable.

Ils couvrent ainsi une très large partie des clairières agricoles du territoire communal. Cette délimitation s'appuie sur le diagnostic agricole et intègre ainsi tous les sites d'exploitation présents sur la commune et l'essentiel des surfaces valorisées par l'activité agricole.

Pour le secteur Aco

Ce sous-secteur de la zone A couvre les clairières agricoles au sein desquels, en complément des enjeux agricoles, des enjeux de continuités écologiques existent. Il s'agit notamment des clairières marquées par la présence de surfaces importantes de prairies. Le secteur Aco intègre ainsi un double enjeu agricole et environnemental.
Les possibilités de construire restent identiques à celles de la zone A. L'OAP « Continuités écologiques » définit toutefois des actions à mettre en place spécifiquement au sein de ces secteurs, concernés par la sous-trame des milieux prairiaux et ouverts.

- **Destination de la zone**

La zone agricole est spécifiquement destinée au développement des exploitations agricoles tel que celui-ci est souhaité dans le P.A.D.D.
Elle doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution du bâti existant pour lequel le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

- **Objectifs de la zone et du règlement associé**

Le règlement de la zone A répond aux objectifs suivants :
- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre le développement des exploitations agricoles et une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre l'évolution encadrée du bâti non agricole existant en s'assurant que celle-ci ne puisse pas générer de contraintes

supplémentaires dans le fonctionnement des exploitations. Les propositions d'extension et de création d'annexes admises en zone A conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

☐ La zone naturelle

➢ La zone N

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit la zone naturelle N comme couvrant les secteurs du territoire, « *équipés ou non, à protéger en raison :*

a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels,*

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N constitue l'outil règlementaire de protection des portions les plus sensibles du territoire.

Elle intègre un **sous-secteur Np** destiné à couvrir plus spécifiquement les ensembles patrimoniaux remarquables du territoire afin de prendre en compte les enjeux de préservation et de valorisation présents sur ces sites.

▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels les plus sensibles du territoire, rattachés à la Trame Verte et Bleue et identifiés dans le cadre du PADD. Plus particulièrement, ont été inscrits en zone N de protection :

- les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés identifiés sur la base du travail réalisé dans le cadre de la définition de la Trame verte. Au nord du territoire, ces boisements sont notamment intégrés dans la Zone de Protection Spéciale (directive « Oiseaux ») « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine »
- Les abords des cours d'eau permanentes et ainsi que leurs zones humides majeures, définis notamment dans le cadre du travail sur la Trame bleue,
- les sites rattachés à la Zone Spéciale de Conservation (zone Natura 2000 directive « Habitats ») « Complexe du Changeon et de la Roumer ».
- les secteurs du coteau de la vallée du Breuil concerné par un risque de cavités

▪ Destination de la zone

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement de la zone N doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution des habitations existantes pour lesquelles le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), présenté dans un paragraphe à suivre.

Pour le secteur Np

Ce secteur couvre les ensembles patrimoniaux remarquables du territoire :

- Le château de Crémille et ses dépendances,
- Le château des Méris et ses dépendances,
- Le château des Touches et ses dépendances

- Le château du Breuil, ses dépendances et son moulin sur les bords du Breuil.

Cette délimitation doit permettre :

⇨ d'assurer la protection des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,

⇨ de permettre leur conservation au travers d'une OAP thématique n°2 « Préservation du patrimoine protégé »

⇨ de permettre leur valorisation par le changement de destination des dépendances notamment dans un cadre touristique.

▪ **Objectifs de la zone et du règlement associé**

La protection souhaitée dans le P.A.D.D. est principalement garantie par une limitation stricte des possibilités de construire au sein de la zone N et du secteur Np en admettant toutefois :

- les constructions liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les évolutions encadrées des constructions existantes dans la zone conformément aux orientations du P.A.D.D.

Ainsi :

⇨ L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est également permise de manière très encadrée.

⇨ Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification sur les documents graphiques *(cf. ci-après)*.

☐ Les STECAL

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont définis par le code de l'urbanisme (article L.151-13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Pour ces secteurs, le code de l'urbanisme impose que :

- le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire,
- ces secteurs soient délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le PLU de Mazières de Touraine identifie une seule typologie de STECAL :

➢ Le STECAL NL

Il a pour objectif de permettre l'évolution des espaces à vocation sportive et de loisirs du pôle sportif de Mazières de Touraine.

Le STECAL NL intègre l'ensemble des parcelles communales rattachées au pôle sportif et intégrant deux terrains de football, le city-stade, les vestiaires et l'espace de stationnement existant. Le secteur conserve un caractère naturel marqué notamment en raison de la présence de deux boisements, protégés au titre de Espaces Boisés Classés.

Délimitation du STECAL NL



Objectifs du STECAL en référence au PADD	Préserver des possibilités d'aménagements complémentaires des espaces de rayonnement à l'échelle du bourg destinés à en renforcer l'attractivité pour la population
Surface du STECAL	2,88 ha
Usage actuel	Plateau sportif
Constructions autorisées par le règlement	• Affouillements et exhaussement du sol ayant un rapport direct avec la réalisation des installations autorisées dans la zone, • Aires de stationnement aménagées pour répondre aux besoins générés par la fréquentation de la zone par le public, • Constructions et installations liées ou nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de plein air.
Règles de hauteur	6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère maximum pour les nouvelles constructions
Règles d'implantation	5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation
Règles de densité	200m² d'emprise au sol globale pour les nouvelles constructions
Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire et au réseau public d'électricité Assainissement non collectif

Tableau de synthèse des surfaces des zones du PLU
Source : outil SIG (surface cartésienne)

Zones	Surface (en ha)	Pourcentage du territoire
UA	7,69	0,22%
UB/UBa	49,11	1,44%
UC/UCb	7,22	0,21%
1AUh	1,32	0,04%
2AUh	3,21	0,09%
A/Aco	1141,94	33,42%
N	2197,32	64,29%
Np	7,31	0,21%
NL	2,88	0,08%
TOTAL	**3418**	**100%**

Les zones agricoles A et naturelles N (hors STECAL) couvrent 97,92% du territoire communal.

Justifications des autres dispositions mises en place par le règlement

Outre le zonage, plusieurs outils règlementaires sont mis en place afin de répondre aux orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

☐ Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :**

Il s'agit de protéger les éléments du patrimoine bâti du territoire qui contribuent à l'identité communale, qu'ils s'agissent de grandes demeures ou d'éléments du petit patrimoine.

- **Localisation du dispositif :**

Outre le cœur de bourg dans son ensemble et les secteurs Np, il est mis en place sur des éléments de patrimoine bâtis du territoire identifiés par l'inventaire du patrimoine bâti réalisé dans le cadre du PLU.
2 éléments sont ainsi identifiés :

- logis de la Grande
- grange de la Barre.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

La protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme va permettre à la collectivité de suivre l'évolution de son patrimoine bâti et d'en assurer la sauvegarde.
Pour cela, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- le règlement rappelle que la suppression d'un élément protégé est soumis au dépôt d'un permis de démolir. Il encadre également

les cas dans lesquels une telle suppression pourra être admise par la collectivité,

- une OAP thématique n°2 « Préservation du patrimoine protégé » est mise en place et s'applique sur les éléments identifiés.

Finalement, l'ensemble de ces mesures permettra d'assurer la conservation des éléments identitaires patrimoniaux de la commune.

☐ Bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :**

L'objectif est de permettre une valorisation d'anciens bâtiments agricoles ayant aujourd'hui perdu leur usage d'origine (anciennes granges par exemple) vers une vocation d'habitation afin d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine rural identitaire.
Le territoire rural comprend en effet d'anciens bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante (gérée au sein du règlement de la zone A). Pour quelques bâtiments de qualité architecturale, dont la transformation en logement ou hébergement touristique ne crée pas de contrainte pour l'activité agricole, il est souhaitable de permettre leur changement de destination afin de faciliter leur conservation. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-11 du code de l'Urbanisme par le biais d'un figuré particulier.

En zone urbaine, les changements de destination ne sont pas soumis à ces règles, considérant le caractère construit et constructible des zones U.

- **Localisation du dispositif :**

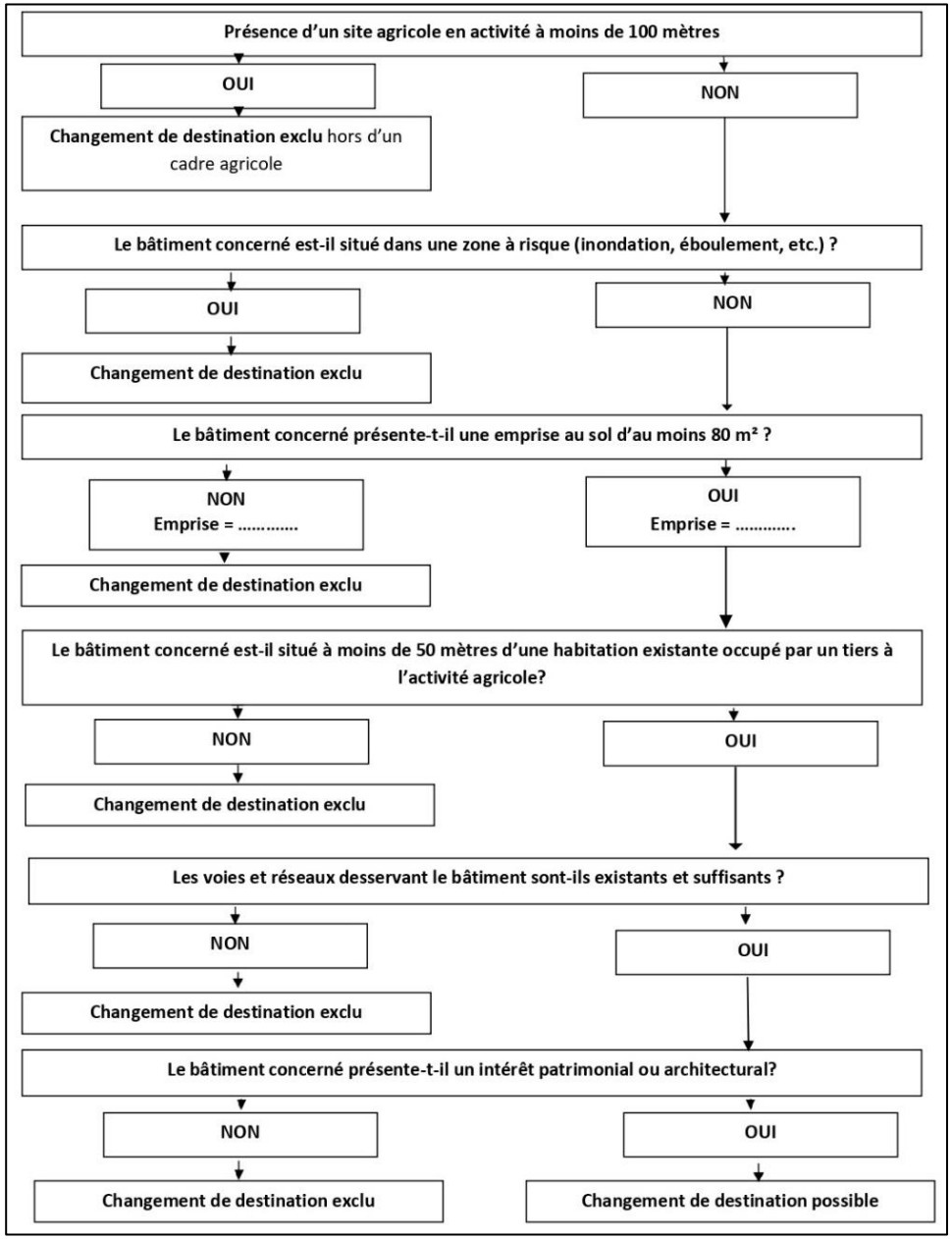
L'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination a été réalisée en s'appuyant sur une liste de critères objectifs permettant de ne pas générer de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
Dans tous les cas, au moment de l'autorisation du sol, un accord préalable de la CDPENAF[5] (zone A) ou de la CDNPS[6] (zone N) sera nécessaire.

La commission communale a procédé à un examen complet de l'ensemble du bâti existant en campagne (zones A et N) et à une analyse de chaque bâtiment en s'appuyant sur le synoptique présenté ci-après. Un déplacement sur le terrain a ensuite été organisé pour valider l'inventaire. Seuls les bâtiments répondant à l'ensemble des critères ont été identifiés et peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Au global, 41 bâtiments répondant aux critères ci-contre ont été identifiés sur les plans de zonage.

[5] CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

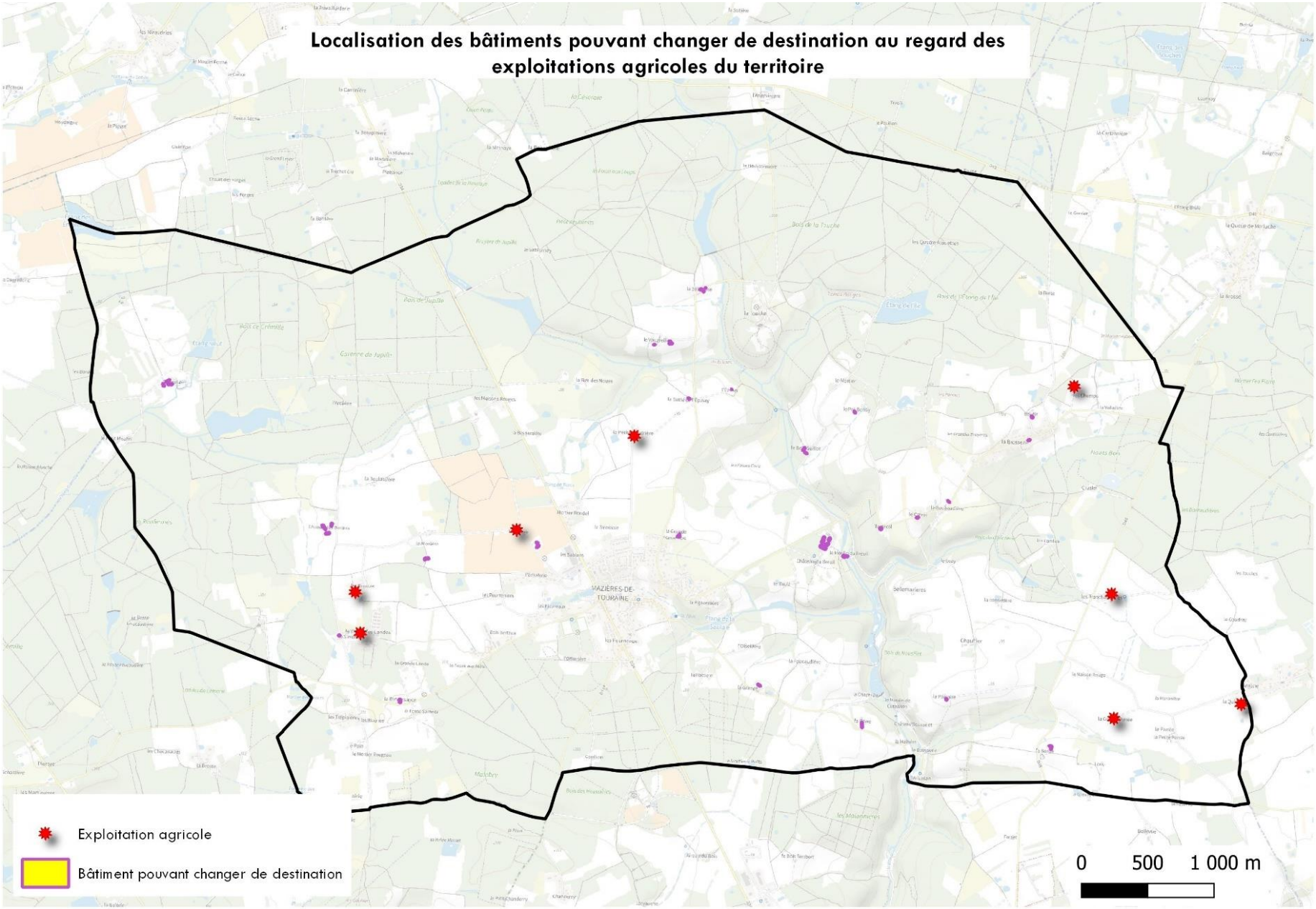
[6] CDNPS : commission départementale de la nature des sites et des paysages



Le règlement des zones A et N, au sein desquelles sont identifiés ces bâtiments, prévoit que le changement de destination à usage de logement (incluant la réalisation de gîtes ou chambres d'hôtes) des bâtiments identifiés sur les plans de zonage est autorisé sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que l'aménagement envisagé tende à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti.

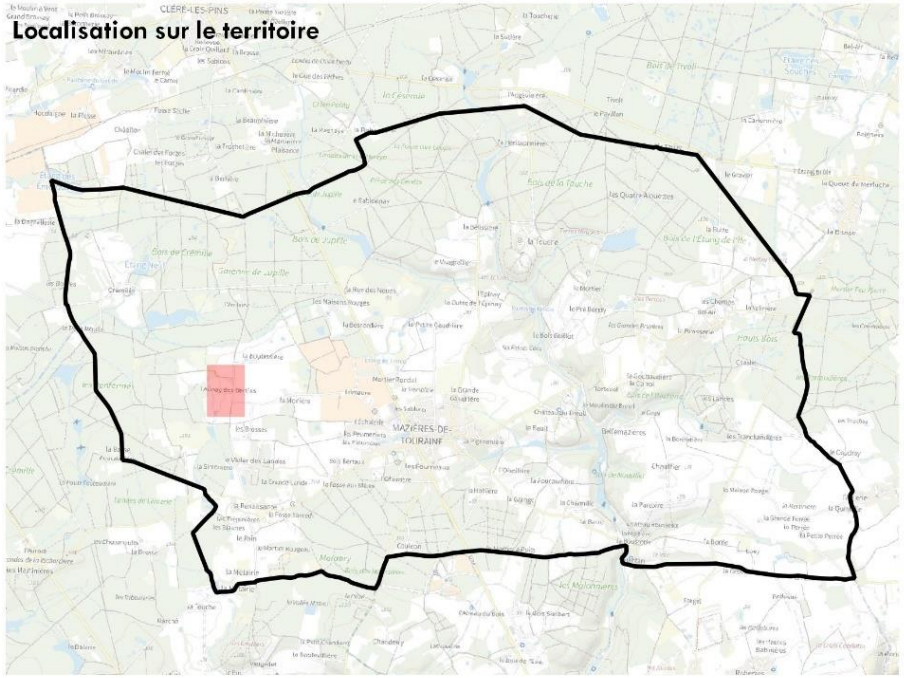
Le règlement s'inscrit donc clairement dans les objectifs poursuivis dans le P.A.D.D., de contribuer à la préservation du bâti rural d'intérêt, par le biais du changement de destination dès lors que celui-ci n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole.


Localisation des bâtiments pouvant changer de destination au regard des exploitations agricoles du territoire
Exploitation agricole
Bâtiment pouvant changer de destination
0
500
1 000 m

L'Aunay des Bertins

L'Aunay des Bertins intègre plusieurs granges et dépendances en plus ou moins bon état et rattachées à des habitations existantes.
Leur identification permettrait leur valorisation dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

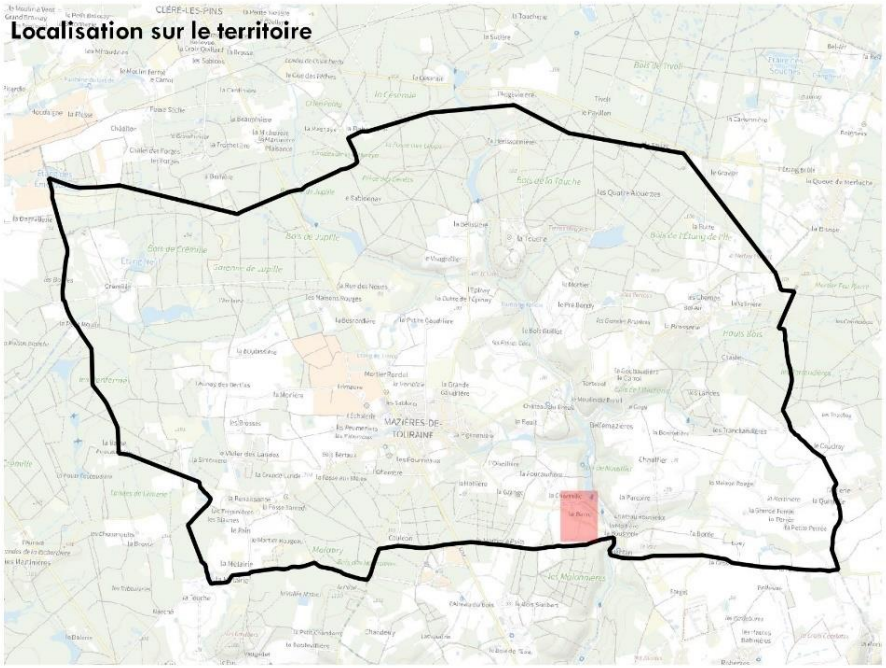


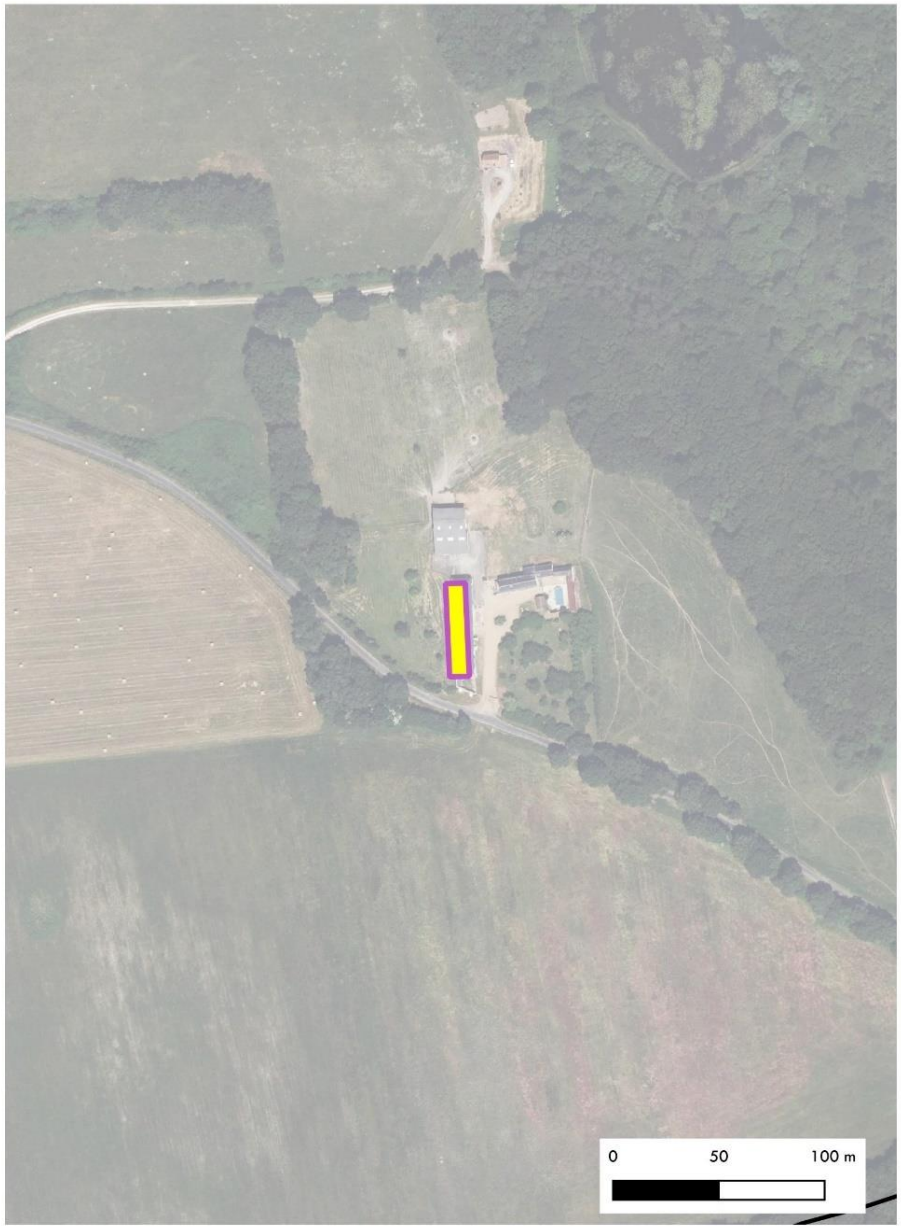


La Barre

Le bâtiment de la Barre correspond à un élément patrimonial remarquable de Mazières de Touraine, par ailleurs portégé dans le cadre du PLU (ancienne grange seigneuriale du 15ème siècle).
Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



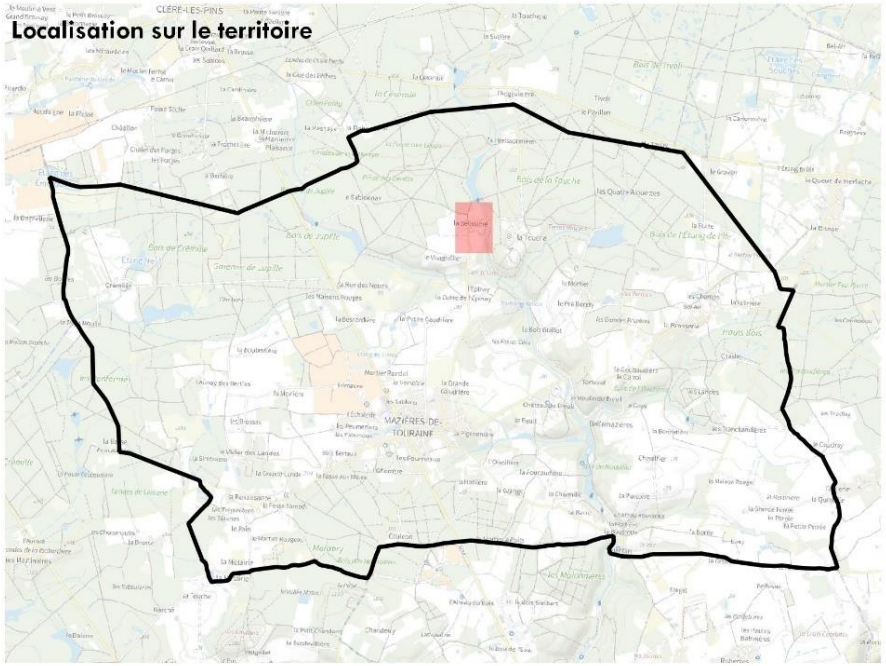


La Brosserie/Bel-Air

Les 3 bâtiments identifiés correspondent aux dépendances d'une habitation existante. 2 d'entre elles sont localisées de part et d'autre de l'habitation existante, la 3ème dans la cour face à l'habitation.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

Localisation sur le territoire



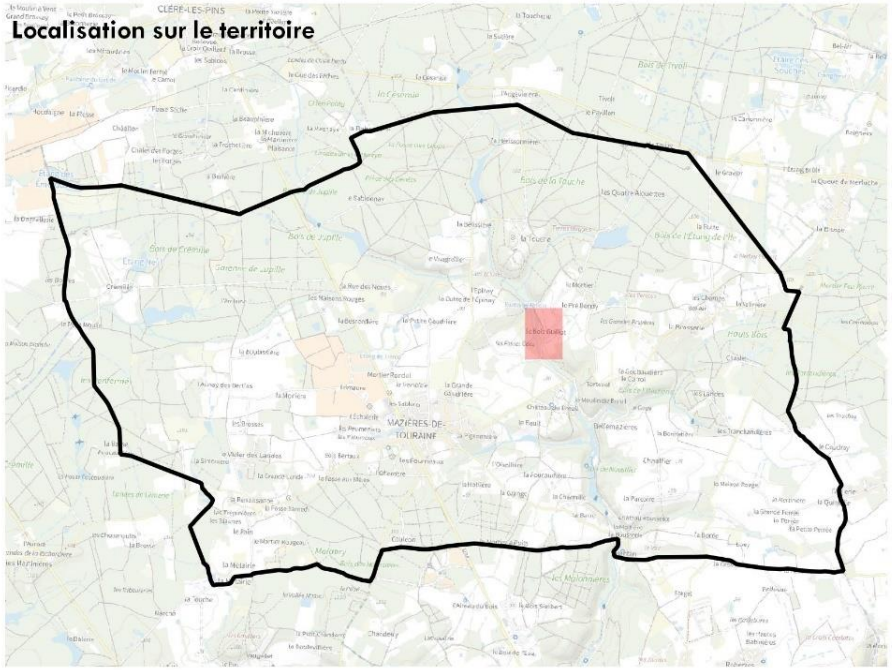


Le Bois Guillot

Les deux bâtiments correspondent à des granges rattachées à une habitation existante. Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



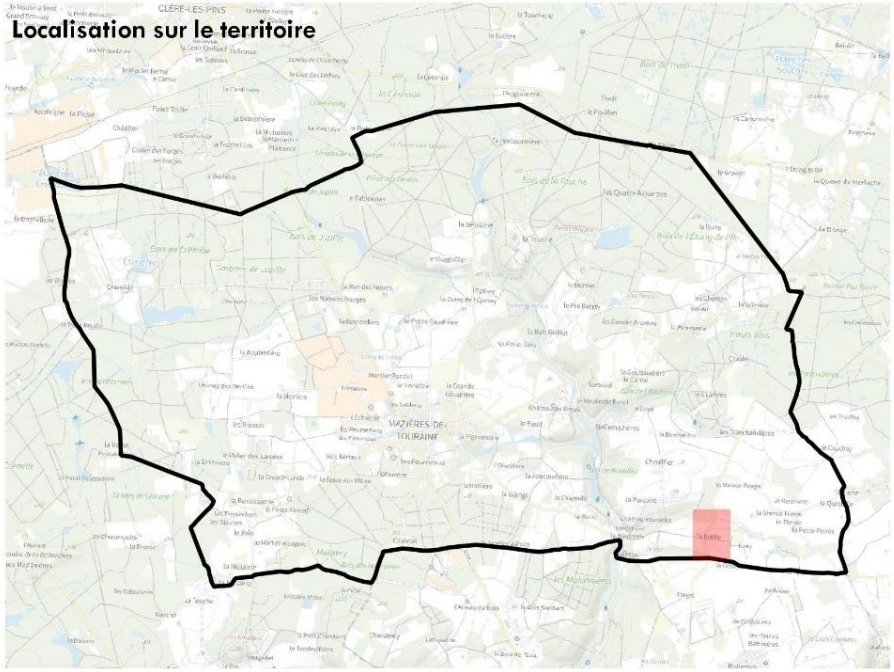


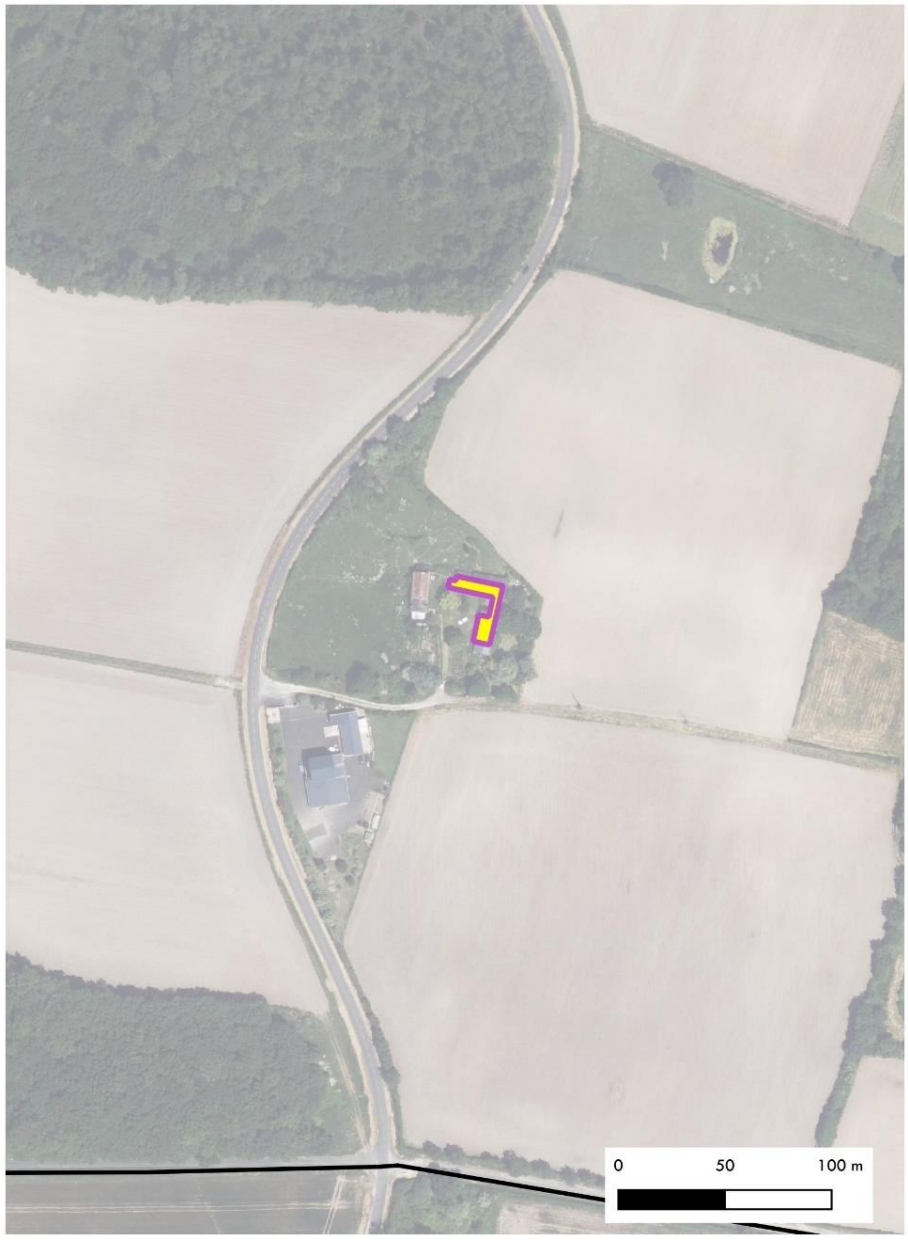


La Borde

Le bâtiment correspond à une grange en L rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

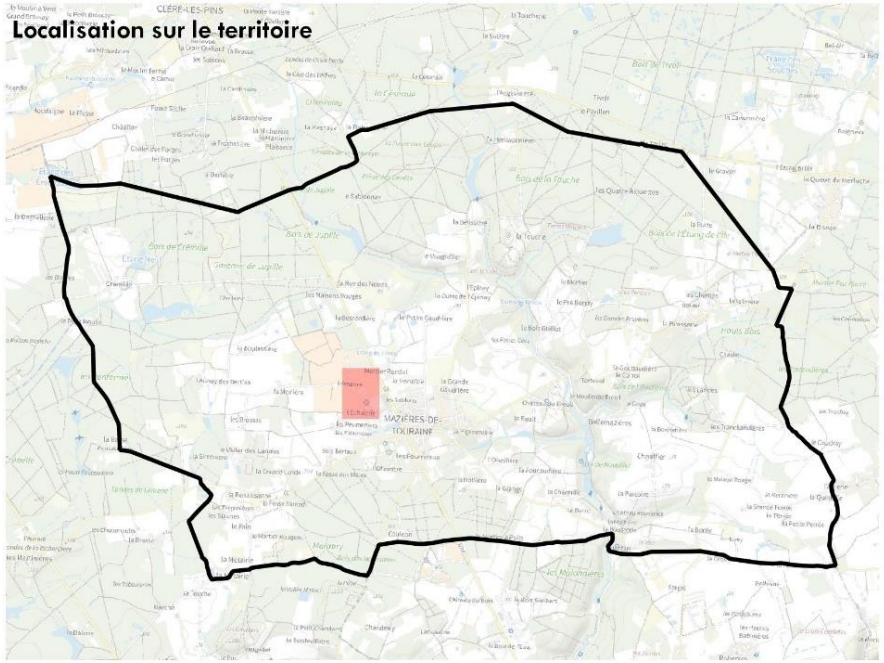




Brimaure

Les bâtiments correspondent à des granges rattachées à une habitation existante et utilisées comme dépendances.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Une exploitation agricole (arboriculteur) est présente à environ 150 mètres au nord-ouest de l'ensemble bâti. Des vergers sont présents sur les arrières de l'ensemble bâti (40 mètres environ).





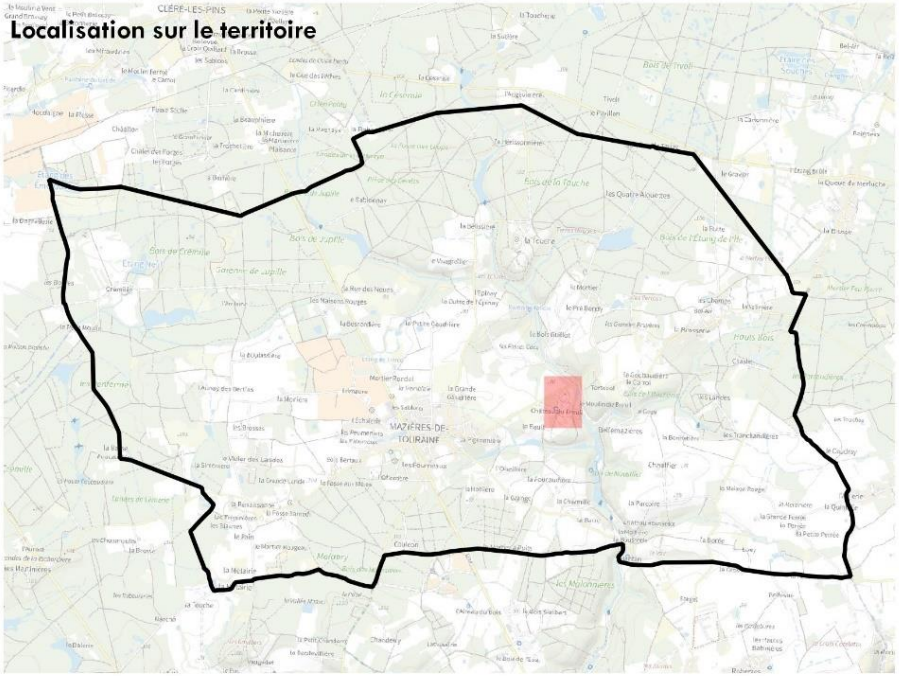
Le Breuil

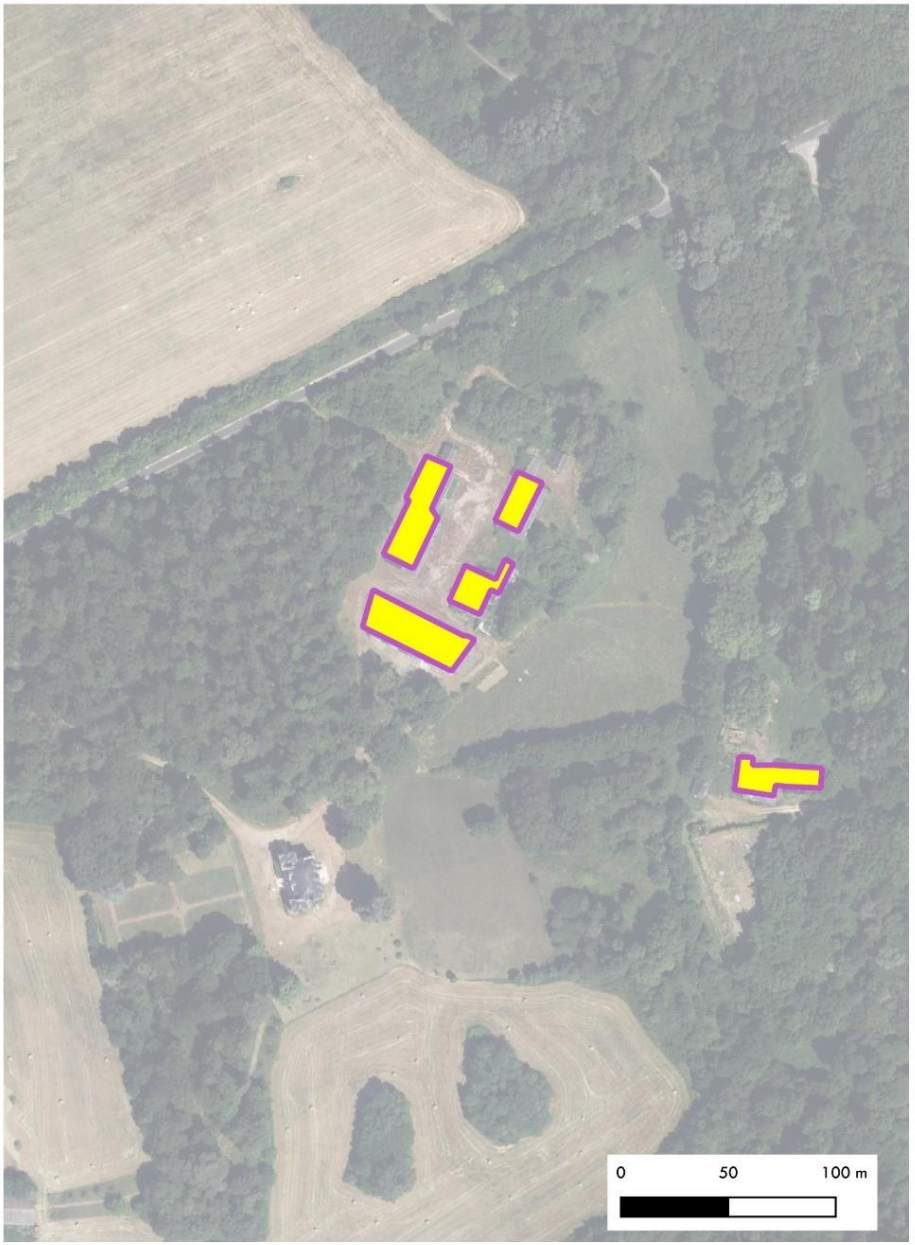
Les bâtiments identifiés correspondent à l'ensemble des bâtiments de l'ancienne ferme rattachée au château du Breuil. Au sud-est, le bâtiment identifié est le moulin sur les bords du Breuil.
Le château du Breuil a fait l'objet d'importants travaux de restauration en vue d'une valorisation touristique. Le changement de destination doit permettre une valroisation du bâti remarquable rattaché au château.



Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

Localisation sur le territoire





La Brosserie/Bel-Air

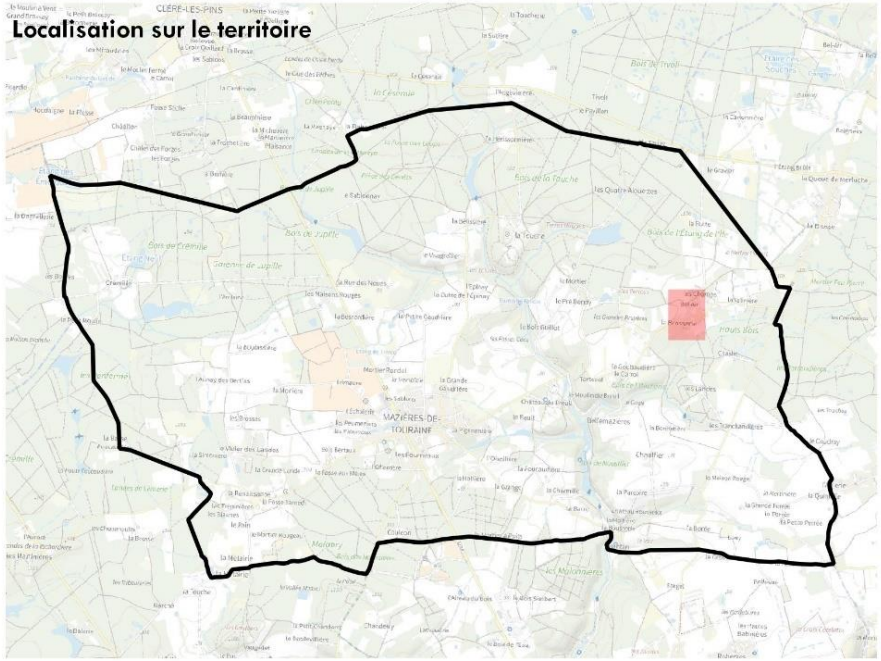
Les deux bâtiments s'insèrent dans et à proximité du village de la Brosserie, important village (désormais non constructible) de Mazières de Touraine.
Ils correspondent dans les deux cas à des dépendances d'habitations existantes pouvant être valorisées dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.





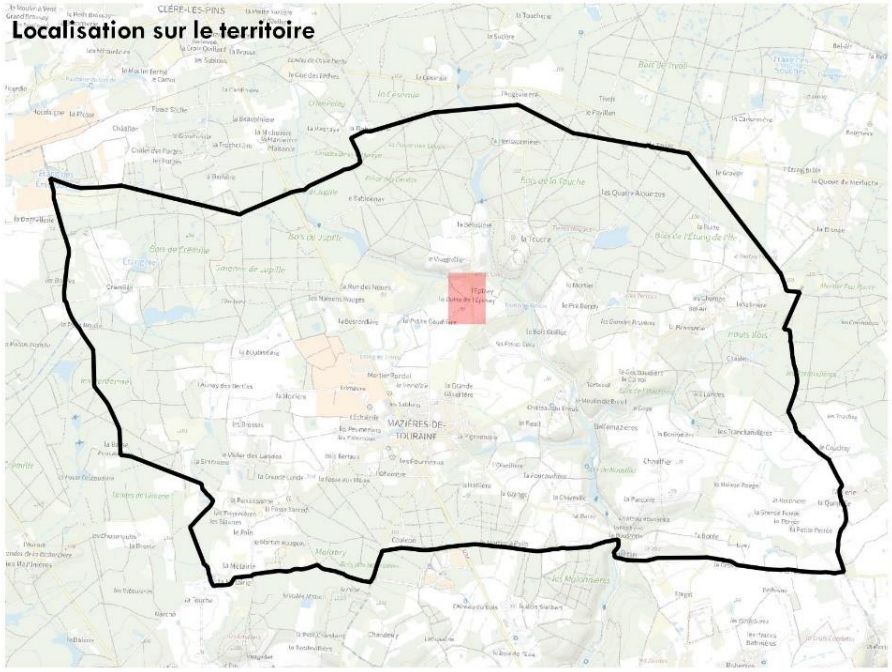
Localisation sur le territoire



La Butte de l'Epinay

Le bâtiment identifié correspond à une grange rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



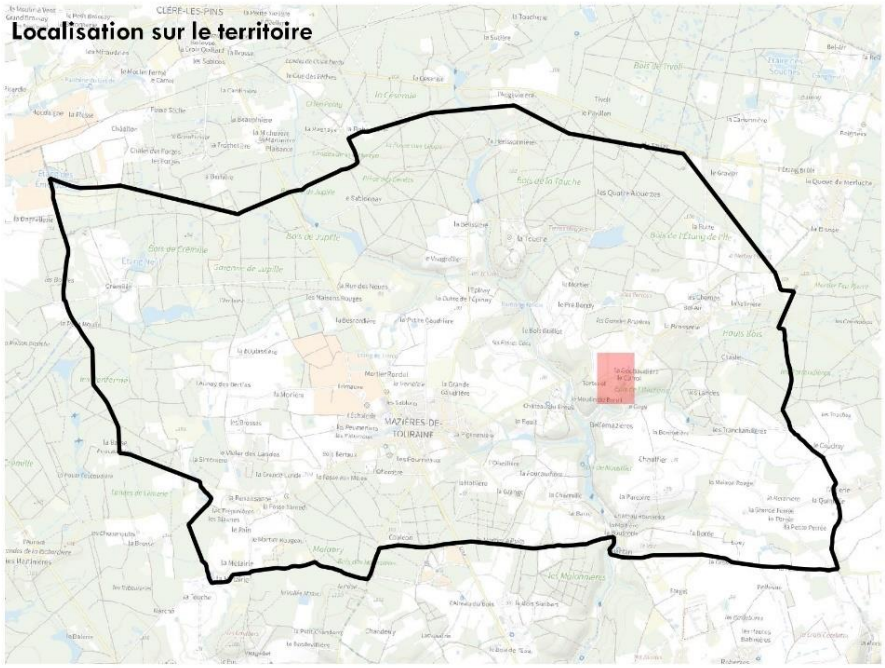


Le Carroi

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante utilisée comme dépendance et pouvant être valorisée dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



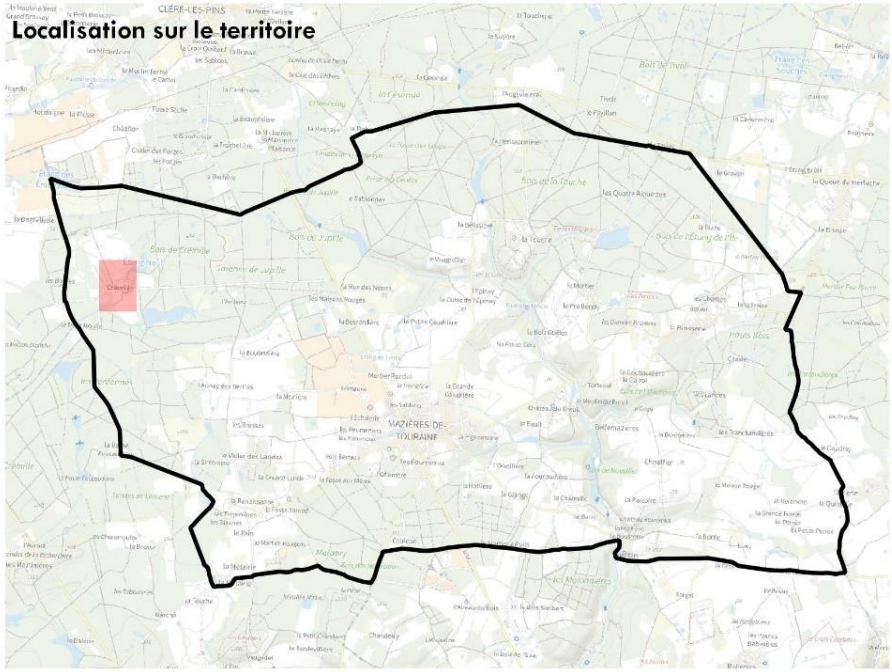




Crémille

Les 3 bâtiments identifiés correspondent à de grandes dépendances (plus de 200 m² d'emprise au sol) du château de Crémille, isolé au sein d'une clairière au coeur des massifs forestiers.
Le château de Crémille est valorisé dans le cadre d'une activité touristique (chambres d'hôtes). Le changement de destination permettrait une valorisation de ce bâti remarquable.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

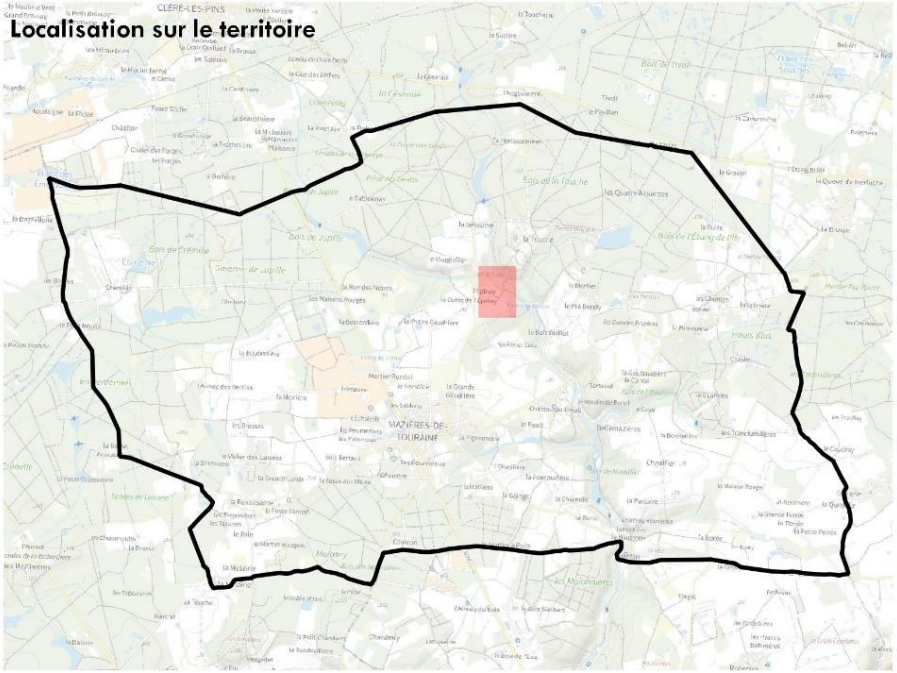




L'Epinay

Le bâtiment identifié correspond à une grange rattachée à une habitation existante au sein d'une cour.
Il peut être valorisé dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

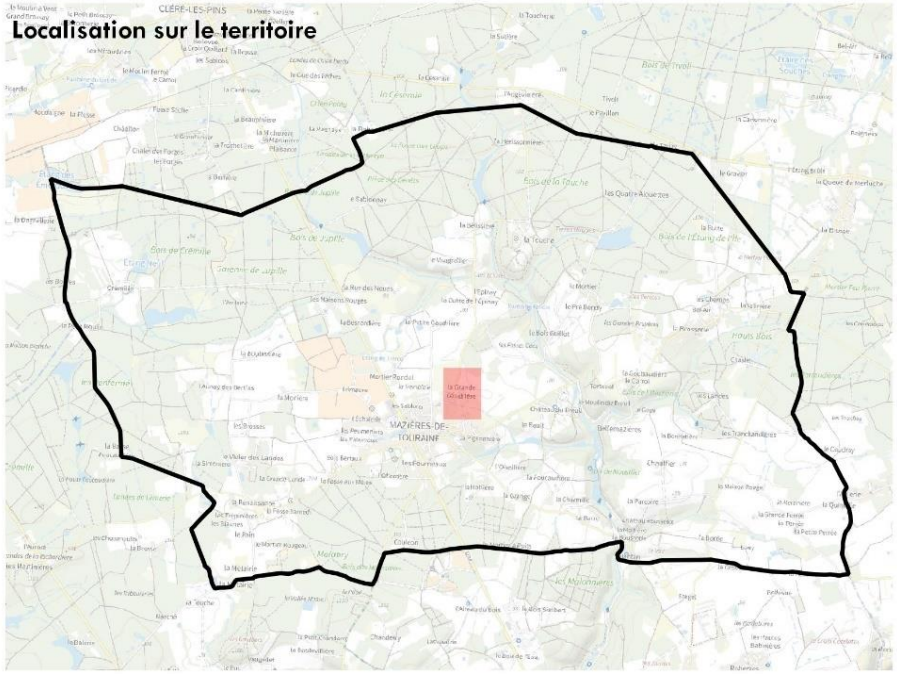


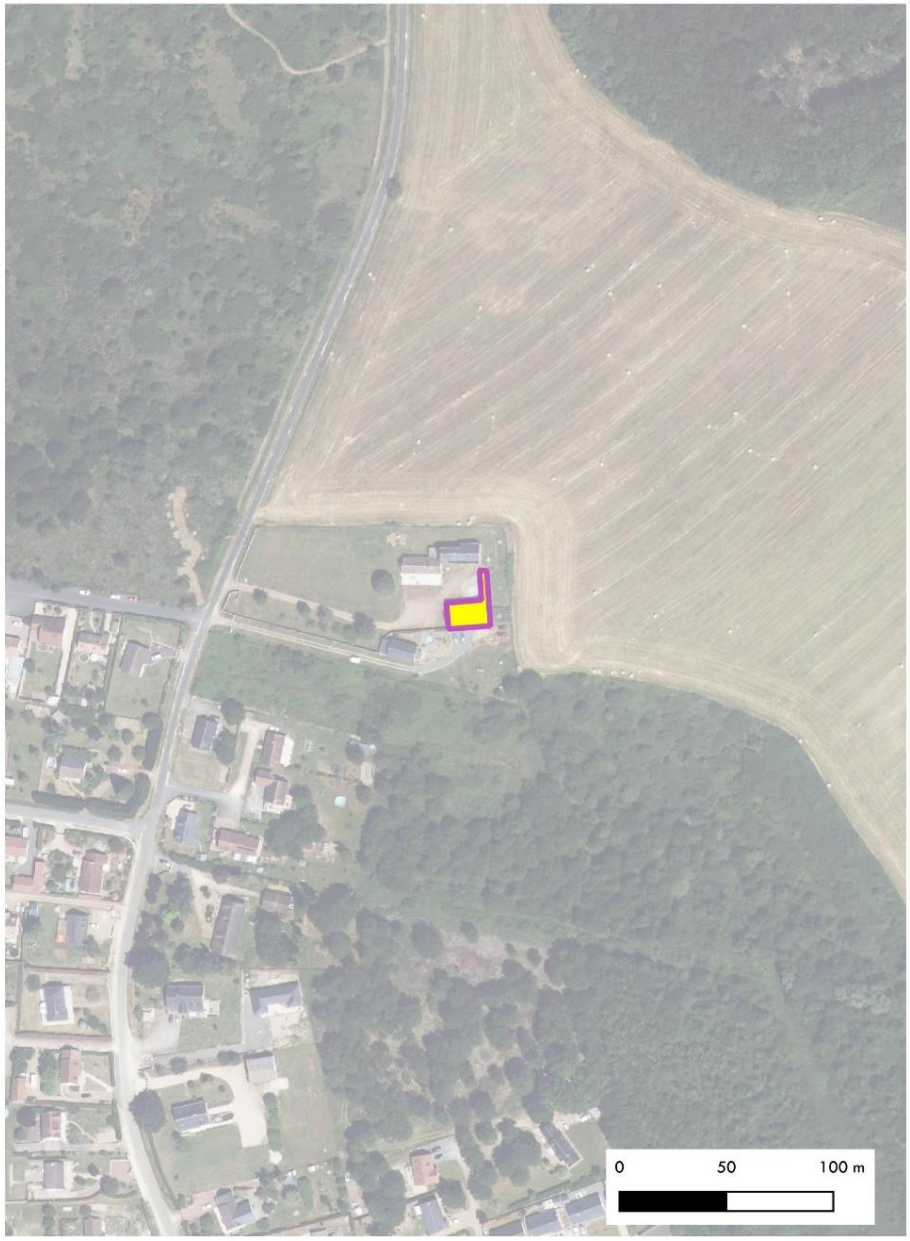


La Grande Gaudrière

Le site de la Grande Gaudrière est localisé au nord-est du bourg de Mazières de Touraine. La grange identifiée est rattachée à une habitation existante. Elle est prolongée par une ancienne soue à cochons.
Elle peut être valorisée dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



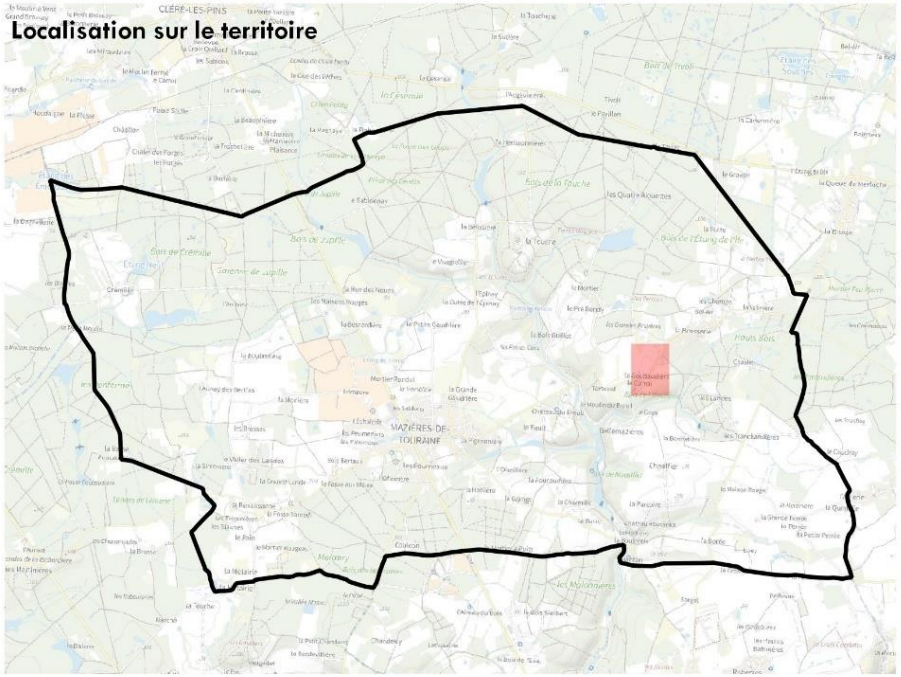


La Goubaudière

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante utilisée comme dépendance et pouvant être valorisée dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



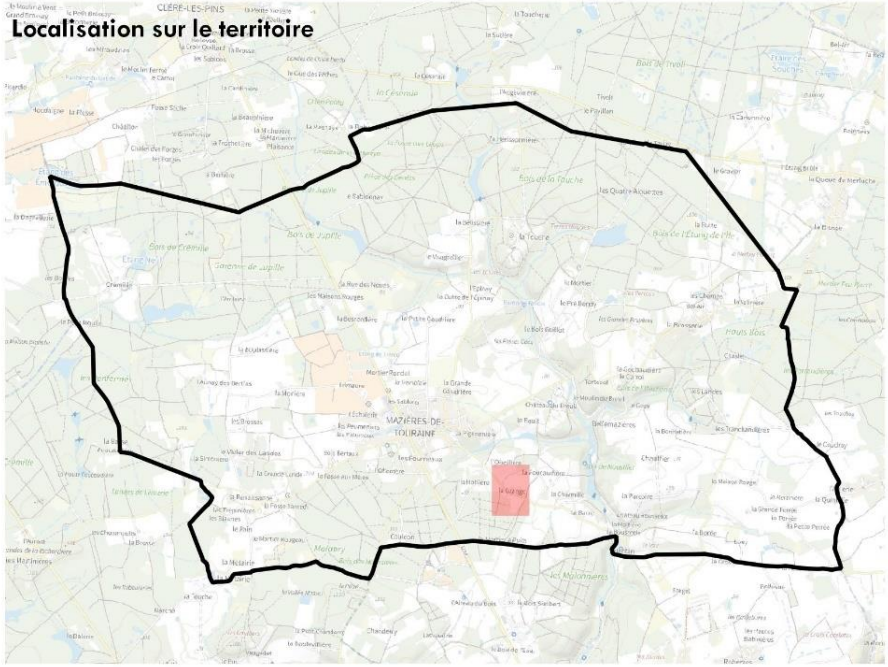




La Grange

Le bâtiment corresponde à une grange rattachée à une habitation existante. Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

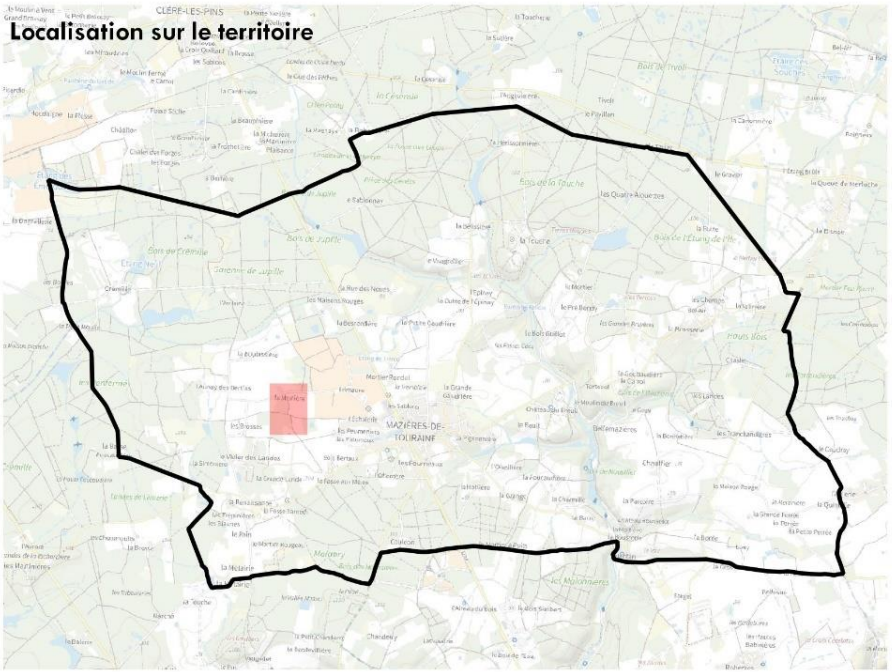




La Monière

Les bâtiments correspondent à des granges rattachées à une habitation existante et utilisées comme dépendances.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



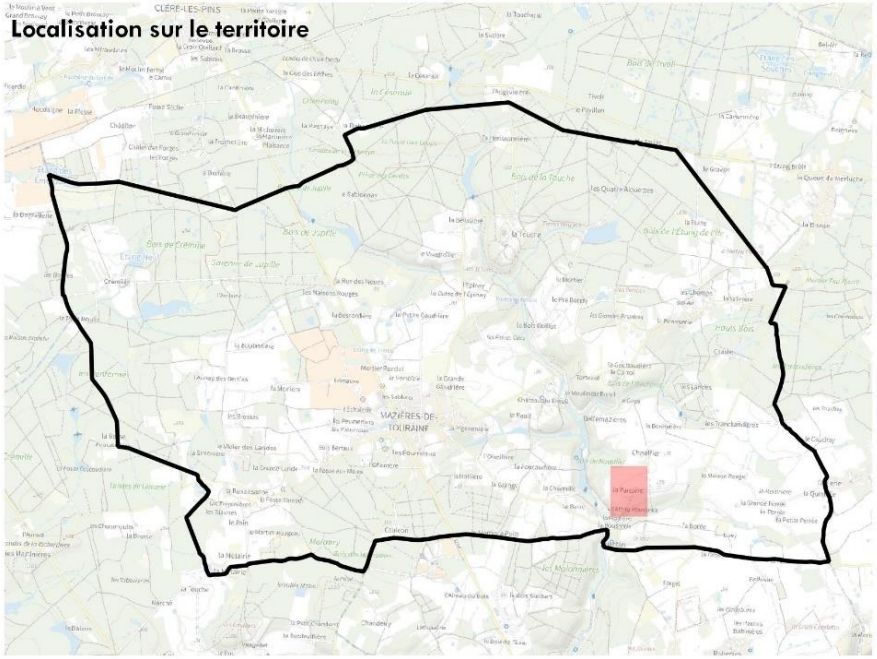


La Parcoire

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante. Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

Localisation sur le territoire

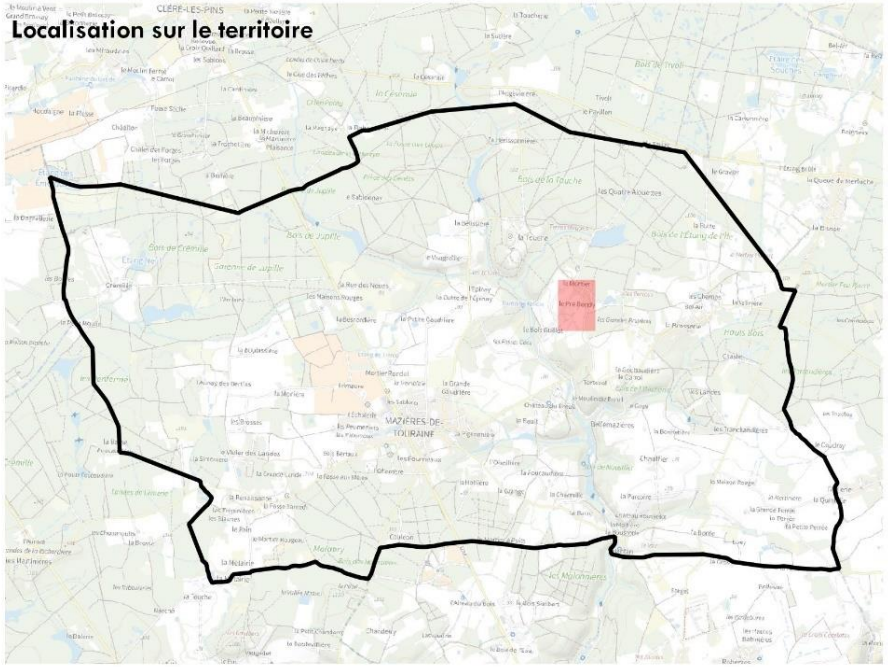




Le Pré Bondy

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

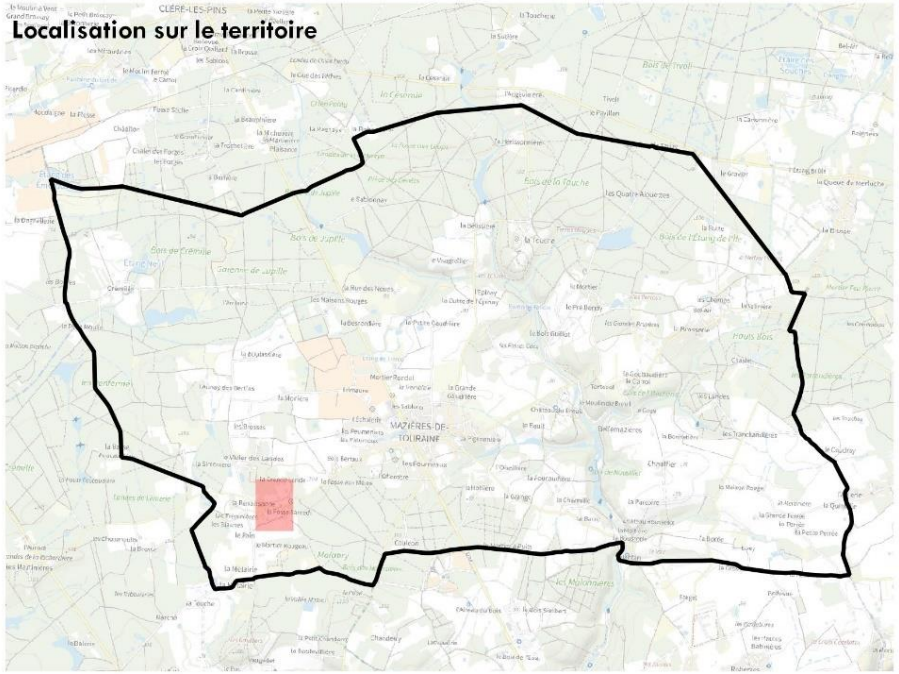




La Renaissance

Les bâtiments correspondent à une habitation ancienne et une grange qui lui est liée.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



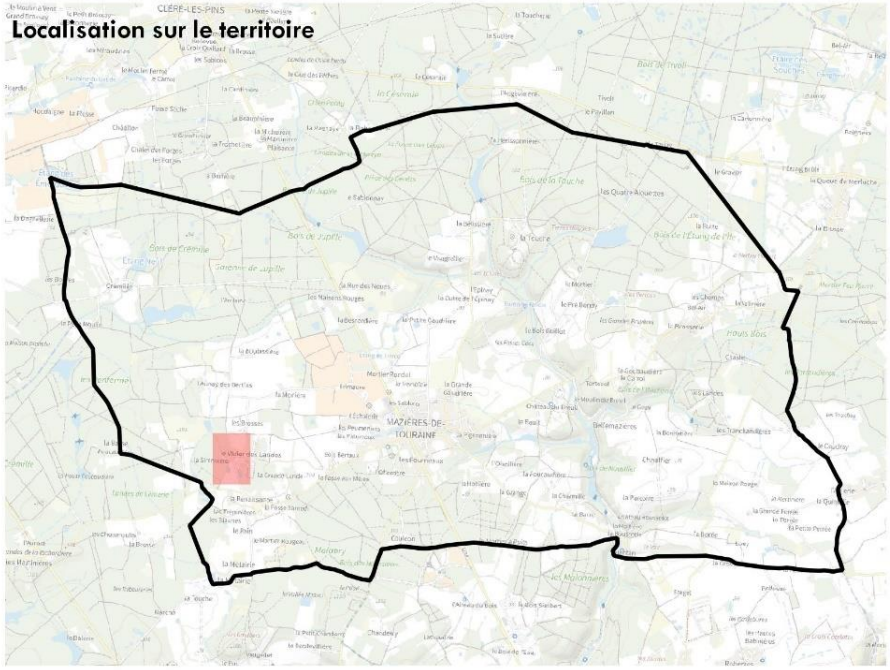


La Simonière

Le bâtiment correspond à une petite grange traditionnelle rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

De l'autre côté de la voie, le site du Vivier des Landes est un site complexe à vocation "agricole" mais correspondant à un secteur d'information sur les sols (site Palpack) en raison d'une importante problématique de pollution des sols. Les bâtiments visibles sur la photo aérienne n'ont aucun usage agricole à l'heure actuelle.

Localisation sur le territoire

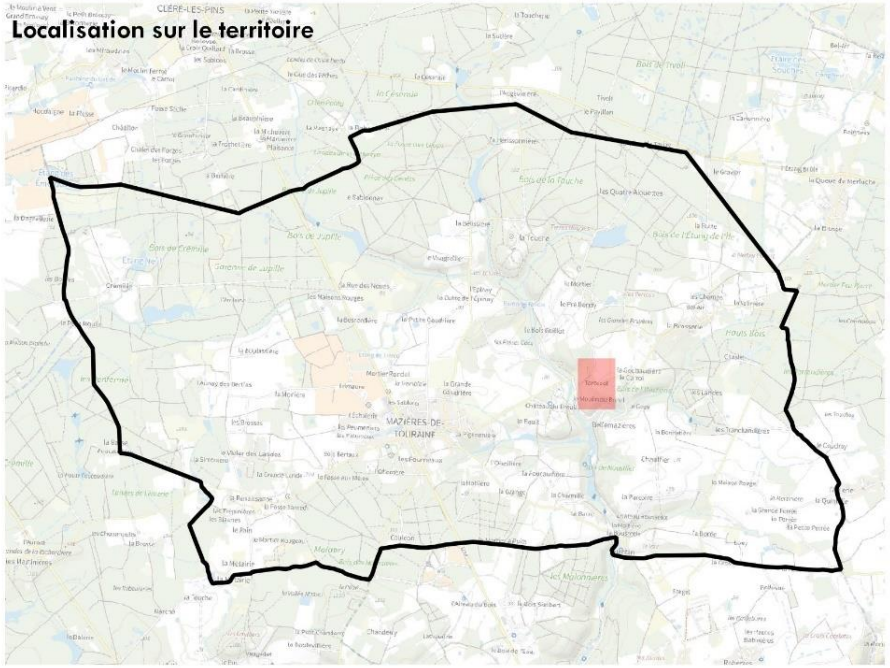


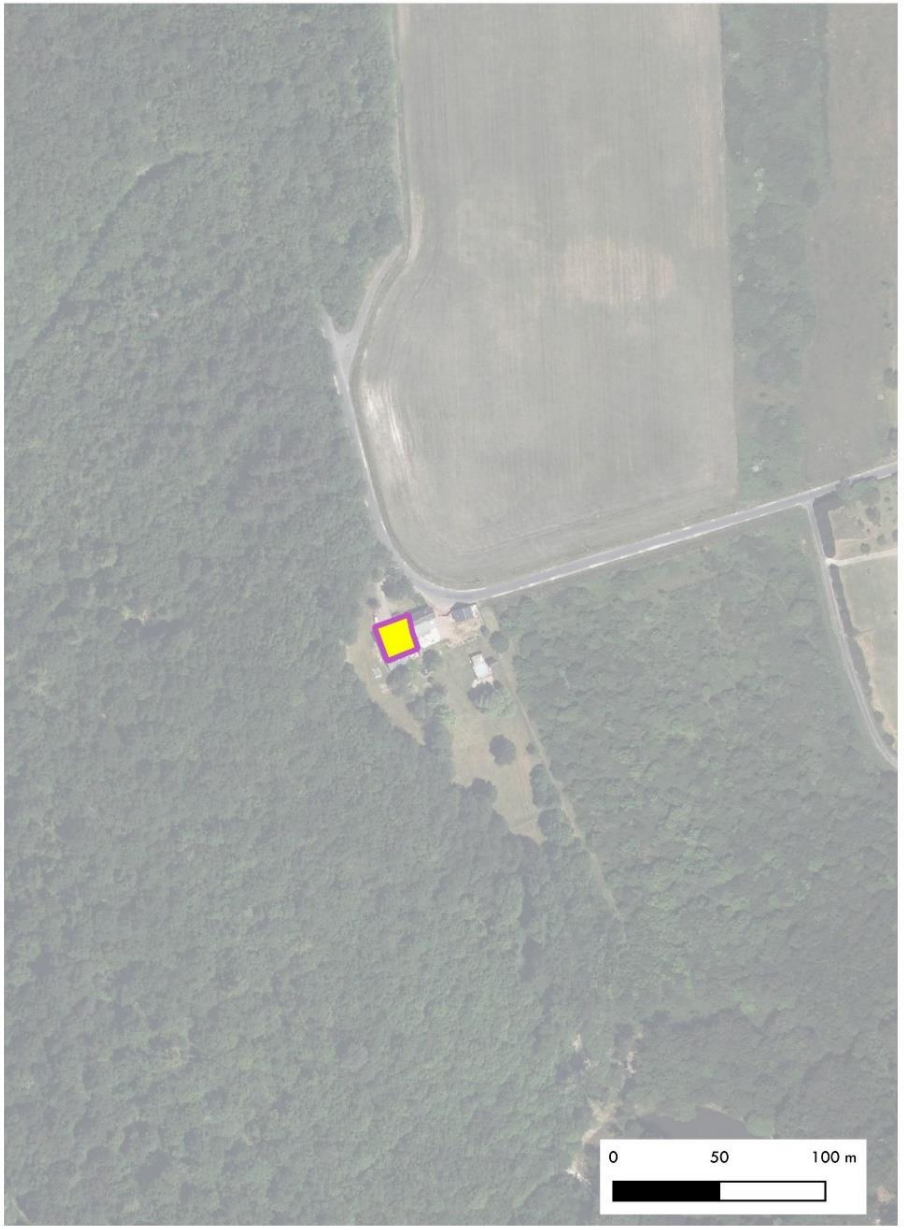


Tortecol

Le bâtiment correspond à une grange accolé à une habitation existanteutilisée comme dépendance et pouvant être valorisée dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

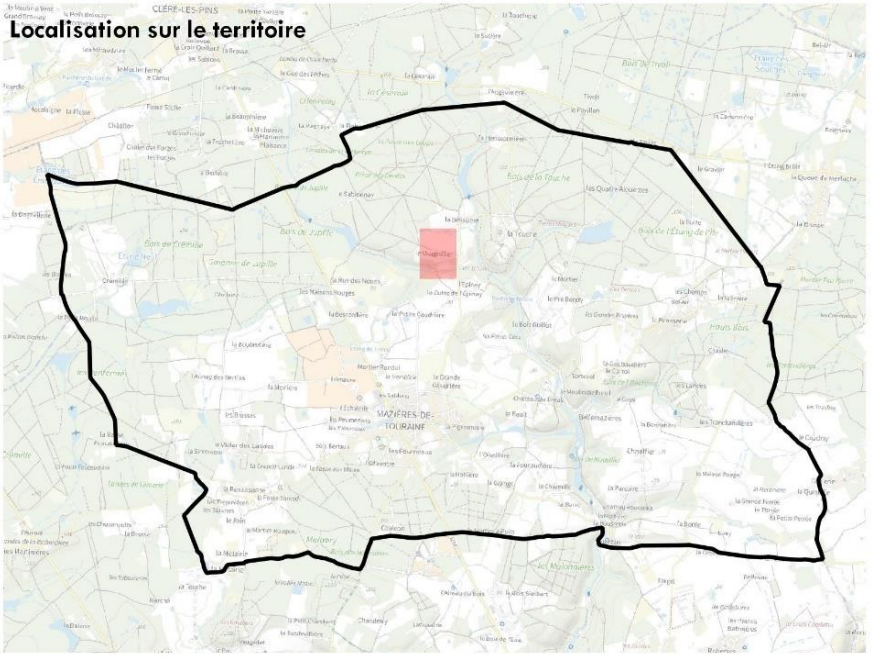




Le Vaugrelier

Les 3 bâtiments identifiés correspondent aux dépendances d'habitations existantes.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.





☐ Les Espaces Boisés Classés

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :**

Il s'agit de protéger les bois en tant qu'éléments de paysage, qui contribuent également à la dynamique de la trame verte sur le territoire communal.

- **Localisation du dispositif :**

Sur la commune, les boisements sont couverts pour l'essentiel de leur surface par des plans simples de gestion ou soumis au code de bonnes pratiques sylvicoles. Ces documents assurent une gestion équilibrée et durable des boisements, entre exploitation et protection. De ce fait, il n'apparait pas opportun de procéder à leur classement.
Par ailleurs, pour les massifs forestiers les plus importants, les dispositions du code forestier s'appliquent et fournissent déjà un cadre règlementaire de protection.
En conséquence, la protection « Espaces Boisés Classés » a été mise en place uniquement sur les boisements non concernés par un document de gestion durable et de superficie réduite (élément-relais de la sous-trame des milieux boisés), sur lesquels une menace plus importante pèse quant à leur préservation dans le temps. La protection concerne également des espaces boisés intra-urbains dont la conservation est souhaitée en cohérence avec l'orientation du PADD relative à « l'intégration de la nature dans le bourg.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

La protection soumet les boisements classés au respect des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
Le P.L.U. classe ainsi environ 65,1 ha en espaces boisés classés.

☐ Haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

La protection des haies est utile à différents titres : intérêt paysager, intérêt écologique et intérêt hydraulique.
Le réseau de haie, bien que faible sur la commune, contribue également à la dynamique de la trame verte sur le territoire communal.

- **Localisation du dispositif :**

Environ 16 km de haies sont protégés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme dans des cas dérogatoires listés au sein du règlement :

- ⇨ dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- ⇨ pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes…) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- ⇨ lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,

⇨ pour les besoins de l'activité agricole, dans le cas d'un regroupement de parcelles

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur.

Au global, le dispositif permettra par le jeu des protections/compensations de maintenir le linéaire de haies sur le territoire communal.

☐ Zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

Le dispositif de protection des zones humides doit permettre d'intégrer dans le PLU les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne. Au final, le dispositif permettra d'assurer la protection d'éléments essentiels à la dynamique de la trame bleue mais également à la protection de la ressource en eau.

- **Localisation du dispositif :**

Le dispositif de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est mise en place sur les zones humides fonctionnelles du territoire recensées dans le cadre d'un inventaire mené par l'Etat.

Au global, le PLU protège environ 90,5 ha de zones humides sur le territoire communal.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones humides protégées, les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

Une dérogation reste possible :

- pour des constructions ou installations autorisées dans la zone. Les zones humides protégées sont localisées en zone naturelle N au sein desquels les seules constructions autorisées sont celles liées à un service public ou un établissement d'intérêt collectif,
- en respectant la démarche « éviter, réduire, compenser ».

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides y compris dans le cadre des cas dérogatoires mentionnés ci-dessus, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne sont rappelées par le règlement et doivent alors être appliquées.

☐ Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

Le dispositif doit permettre de prendre en compte des habitats naturels sensibles de la sous-trame des milieux aquatiques disséminés sur l'ensemble du territoire communal et formant un réseau du fait de leur proximité.

- **Localisation du dispositif :**

Les mares identifiées et protégées sur les documents graphiques correspondent à celles localisées au sein d'un réseau de mares (distance de moins de 500 mètres entre deux éléments hydrographiques). 167 mares, étangs et plans d'eau, de taille plus ou moins importantes, sont

ainsi identifiés au sein de ce réseau.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

La protection mise en place doit permettre de préserver le point d'eau lui-même mais également, le cas échéant, la végétation qui lui est associée et qui participe à la qualité du milieu. Le règlement permet en cela de prendre en compte un élément majeur de la sous-trame aquatique.

☐ Itinéraire de randonnée protégé au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

Conformément aux orientations du PADD en matière de déplacements et de mobilité durables, il s'agit de protéger les itinéraires de promenade et de randonnées dans le cadre du maintien de l'attractivité touristique du territoire communal.

- **Localisation du dispositif :**

Le dispositif inclut l'ensemble des itinéraires de randonnée définis sur le territoire communal.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.
Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d(un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

☐ Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. En fonction de leur destination, ils peuvent être rattachés à plusieurs grands objectifs définis dans le P.A.D.D.

⇨ Poursuivre le développement des modes actifs de déplacements (piétons/vélos)

Certains emplacements réservés sont destinés à la création de liaisons douces dans le bourg (ER2 et 3).

⇨ Prévoir des conditions d'aménagement favorables au bon fonctionnement des zones urbaines et des futures zones à urbaniser

C'est le cas des emplacements réservés à destination de la création d'accès vers les zones 2AUh en vue de permettre leur desserte à moyen et long terme (ER 1 et 4).

☐ Autres informations figurant sur le règlement graphique

Les plans de zonage font apparaitre, à titre d'information :

- les cavités souterraines à proximité desquelles un risque d'éboulement existe. A ce titre, le règlement recommande la réalisation de sondages destinés à s'assurer de la stabilité du sol. Les secteurs concernés sont classés en zone naturelle N au sein de laquelle les possibilités de construire et d'aménager sont toutefois limitées.
- pour mémoire, le secteur d'information sur les sol du Vivier des Landes. Les éléments détaillés relatifs à ce secteur sont intégrés dans les annexes du PLU.

Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme *« expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».*

Exposé des dispositions en faveur de la densification des espaces et de la limitation de la consommation d'espaces

La maîtrise de l'étalement urbain est un objectif clairement exprimé par les élus au sein de leur P.A.D.D.
Cet objectif est traduit de différentes manières au sein du P.L.U. et notamment de ses documents règlementaires :

- **Les dispositions en faveur de la densification des espaces urbanisés**

  Il s'agit :

  - de la priorité donnée à la densification/mutation des espaces urbanisés en mettant l'accent sur un objectif de production d'au moins 50% des besoins en logements au sein des espaces urbanisés du bourg.
  - de l'obligation de respecter une densité minimale de 15 logements/ha dans les opérations d'habitat, reportée dans le PADD, traduite notamment dans les objectifs de programmation fixés dans les OAP applicables sur les secteurs urbanisables,
  - de la suppression de toute disposition règlementaire susceptible de nuire à la densification des parcelles (absence de règles relatives à l'emprise au sol, règles souples en matière d'implantation des constructions, possibilités de réalisation de constructions à étages).

- **Les dispositions en faveur de la limitation de la consommation d'espaces**

Le PADD acte tout d'abord l'inconstructibilité des hameaux dans la zone rurale par un habitat neuf. Seule l'évolution du bâti existant y est admise.
Il définit également une enveloppe maximale de développement pour les secteurs à vocation d'habitat ou d'activités économiques :

- ⇨ 3 à 3,5 ha maximum pour l'habitat
- ⇨ 1ha maximum pour l'activité économique

Pour les autres occupations du sol, sans définir d'enveloppe chiffrée, le PADD exprime le souhait des élus que ces projets puissent être guidés par une recherche de solutions visant à limiter la consommation d'espaces (mutualisation, réhabilitation du bâti, etc.)

- **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces**

Conformément aux attentes de la loi Climat et Résilience, le PADD exprime les objectifs chiffrés de modération de la consommation

d'espaces naturels, agricoles et forestiers comparativement à la période de référence 2011-2021. Entre 2023 et 2033, l'objectif fixé est de réduire de 50% la consommation d'espaces comparativement à la période de référence.
Il est rappelé que le SRADDET Centre Val de Loire puis le SCOT Nord-Ouest de la Touraine pourront définir des objectifs territorialisés avec lequel le PLU devra, au besoin, être mis en compatibilité.

Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces

- **Rappel concernant l'analyse de consommation d'espaces sur la période nationale de référence 2011-2021**

L'analyse présentée ci-avant a permis de mettre en avant que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a représenté 7,1 ha entre 2011 et 2021.
Il s'agit d'une consommation d'espaces importante notamment pour une commune rurale.
Pour cette raison, les élus ont souhaité intégrer dans leur PADD l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF défini à l'échelle nationale sans attendre la définition d'objectifs territorialisés par le SCOT Nord-Ouest de la Touraine soit 3,6 ha maximum de surfaces consommées sur la décennie à venir.
Cet objectif est respecté comme le montre le tableau exposé ci-après (« Consommation d'espaces programmée dans le cadre du PLU »).

Les autres objectifs définis au sein du PADD sont compatibles avec ceux du SCOT Nord-Ouest de la Touraine :

- principes de densité minimale de 15 logements/ha dans les futures opérations, conforme à celle envisagée par le SCOT,
- une réponse aux besoins en logements satisfaite à hauteur de 50% minimum par la densification des espaces urbanisés, supérieure aux objectifs définis par le SCOT (25 à 30% des besoins en logements)
- sur les plans de zonage, une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers programmée de :
  - **2,44 ha pour l'habitat** afin de répondre à la demande en logements (cf. tableau ci-après : *« Synthèse des potentialités à vocation d'habitat définies dans le PLU »),*
  - **aucune surface délimitée pour le développement des activités économiques ou des équipements.**
    NB : le PADD prévoit un potentiel de développement maximal d'1 ha pour l'entreprise Weser. Toutefois, à ce jour et en l'absence d'accord entre l'entreprise et les propriétaires riverains, la commune fait le choix de ne pas inscrire de potentiel de développement au sein des documents règlementaires du PLU.

Consommation d'espaces programmée dans le cadre du PLU

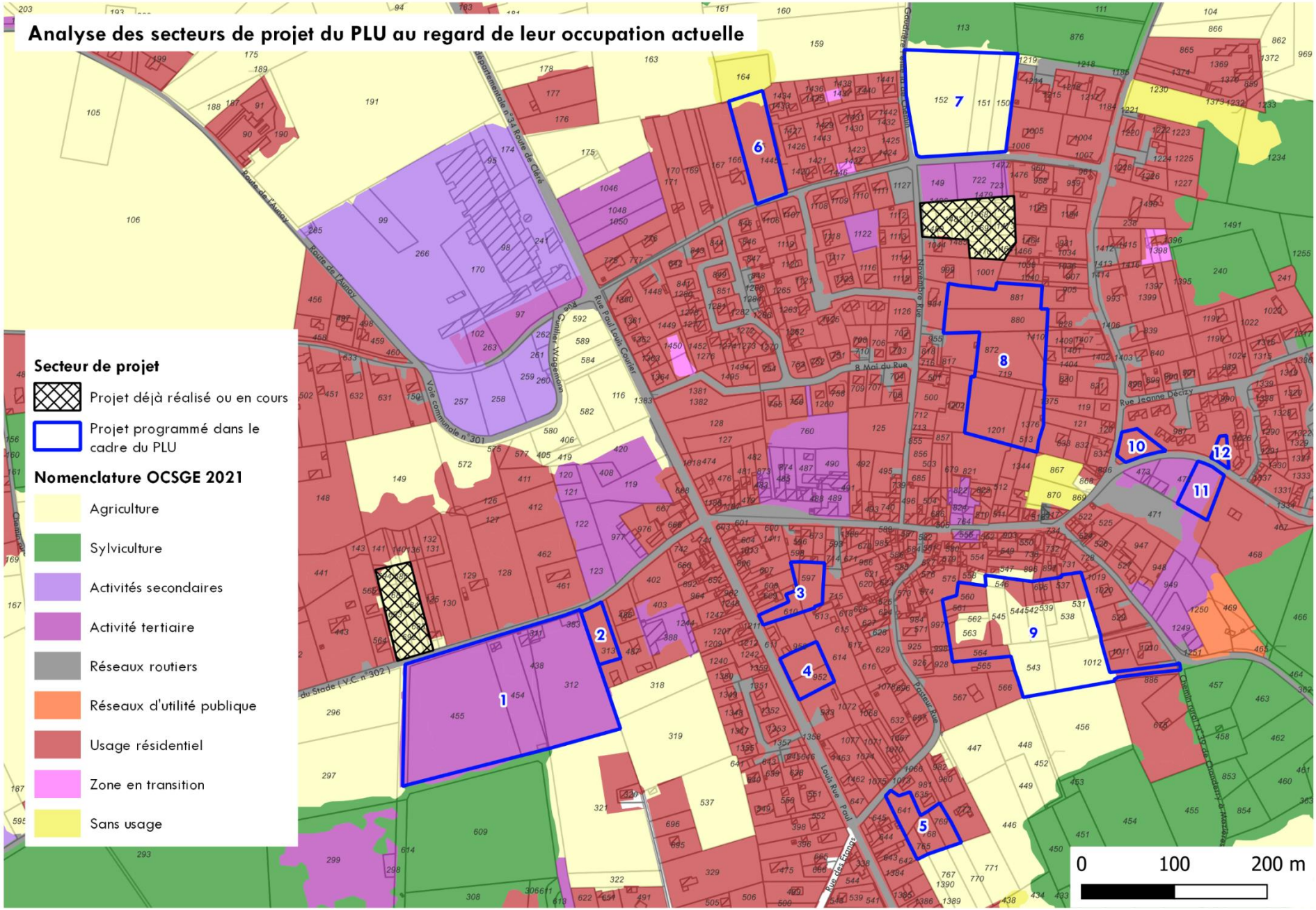
Le tableau ci-dessous prend en compte les secteurs de projets délimités dans le cadre du PLU pour le développement de l'habitat, des activités ou des équipements.

En s'appuyant notamment sur les données de l'OCSGE 2021, il apprécie, pour chacun d'entre eux, les surfaces d'espaces agricoles, naturels ou forestiers susceptibles d'être consommées dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. Les secteurs analysés sont reportés sur la cartographie en page suivante.

Numéro	Secteur ou zone correspondant	Surface globale (en ha)	Typologie OCSGE actuelle	Surface ENAF consommée (en ha)
1	STECAL NL	2,88	Activité tertiaire (100%)	0
2	OAP D1	0,15	Usage résidentiel (100%)	0
3	OAP D2	0,14	Usage résidentiel (100%)	0
4	OAP D3	0,21	Usage résidentiel (100%)	0
5	OAP D4	0,3	Usage résidentiel (100%)	0
6	OAP D7	0,42	Usage résidentiel (92%) Sans usage (8%)	0,04
7	OAP A2 – zone 1AUh Tremblaie	1,23	Agriculture (100%)	1,23
8	Zone 2AUh Rue du 11 novembre	1,44	Usage résidentiel (100%)	0
9	Zone 2AUh Route de Velantan	1,74	Usage résidentiel (33%) Agriculture (67%)	1,17
10	OAP D5	0,11	Usage résidentiel (100%)	0
11	OAP A1	0,2	Activité tertiaire (100%)	0
12	OAP D6	0,04	Usage résidentiel (100%)	0
	TOTAL	**8,9**		**2,44**

Pour rappel, sur la période 2021-2024, la consommation d'ENAF a représenté 1,55 ha.

Analyse des secteurs de projet du PLU au regard de leur occupation actuelle



Synthèse des potentialités à vocation d'habitat définies dans le PLU

Le tableau ci-dessous montre l'ensemble des potentialités d'accueil de logements identifiées dans le cadre du PLU (en bleu, les potentialités localisées à l'intérieur des espaces urbanisés). Le nombre de logements à réaliser dans les secteurs 2AU n'est pas encore défini à ce stade.

Secteur	Potentialités logements minimum	Surface	Densité
Potentialités urbanisables dès l'approbation du PLU			
OAP D1	2 à 3 logements	0,15 ha	13,5 à 20 logts/ha
OAP D2	2 à 3 logements	0,14 ha	14,5 à 21 logts/ha
OAP D3	3 à 4 logements	0,21 ha	14,5 à 19 logts/ha
OAP D4	4 à 5 logements	0,3 ha	13,5 à 16,5 logts/ha
OAP D5	3 logements	0,11 ha	27 logts/ha
OAP D6	2 logements	0,04 ha	50 logts/ha
OAP D7	6 à 7 logements	0,42 ha	14,5 à 16,5 logts/ha
OAP A1	5 logements	0,2 ha	25 logts/ha
OAP A2	19 logements	1,23 ha	15,5 logements/ha
TOTAL secteurs OAP	**46 à 51 logements**	**2,8 ha**	**16,4 à 18,2 logts/ha**
Potentialités urbanisables à moyen et long terme			
2AUh Route de Velantan	-	1,74 ha	-
2AUh Rue du 11 Novembre	-	1,47 ha	-
TOTAL 2AU	**-**	**3,21 ha**	**-**

Le PLU permet la création d'environ 45 à 50 logements dès l'approbation du PLU dont près de 25 à 30 à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg (soit 55% du potentiel à court terme).

VOLET 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Contexte règlementaire et contenu

Contexte règlementaire de l'évaluation environnementale

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.
La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.
Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une " évaluation environnementale " du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une " autorité environnementale ", d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadrage préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

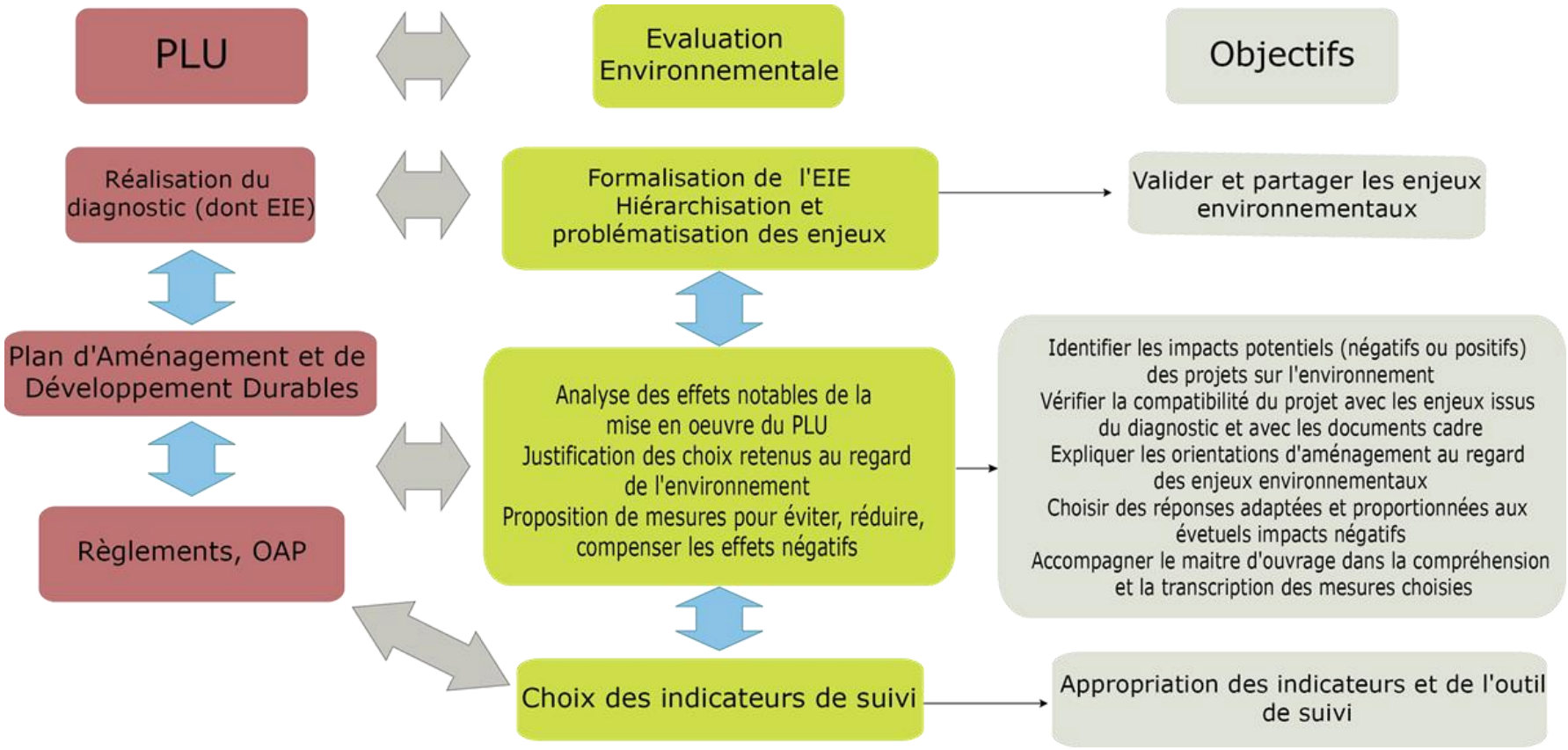
Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application du cadre de l'évaluation environnementale aux documents d'urbanisme locaux ont été modifiées par la loi « Accélération et Simplification de l'Action Publique » (ASAP) du 7 décembre 2020.
Il en résulte que, suivant les articles L.104-1 et R.104-11 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.
Les procédures de révision sont soumises aux mêmes dispositions que celles relatives à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme lorsqu'ils ont pour objet de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En conséquence, la révision du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine est soumise à la démarche d'évaluation environnementale.

Démarche de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme communal au regard des sensibilités du territoire de référence.
Elle consiste à interroger en permanence le projet durant son élaboration et à apporter les mesures correctives nécessaires pour garantir au mieux la préservation de l'environnement local.

La démarche conduite dans le cadre de l'élaboration du PLU de Mazières de Touraine peut être synthétisée par le schéma suivant.



Contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale impacte le contenu du Plan Local d'Urbanisme et notamment le contenu du rapport de présentation.
Ce contenu est détaillé à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :
1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

NB : afin de faciliter l'appropriation du résumé non technique par la population, celui-ci fait l'objet d'un document distinct joint au rapport de présentation.

Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Pour rappel et conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Mazières de Touraine :

- doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022,
- doit être compatible avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature adopté en 2022

Compatibilité du PLU avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine

La compatibilité du PLU avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine est établie sur la base de la grille présentée ci-après.

Pour la colonne intitulée compatibilité, le code utilisé en le suivant :

Compatibilité	Compatibilité partielle	Incompatibilité

Tableau d'analyse de la compatibilité de l'élaboration du PLU avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine

Axe et orientations	Compatibilité	Analyse et observations
Consolider l'armature territoriale pour dynamiser les bassins de vie		
Orientation n°1 : Des unités territoriales à conforter dans leurs spécificités		La commune s'inscrit au sein de l'axe ligérien et plus spécifiquement dans le secteur du Langeaisien articulé autour du pôle Langeais/Cinq-Mars. À l'échelle de la commune de Mazières de Touraine, l'orientation porte principalement sur le confortement du rôle structurant de la RD34, orientation avec laquelle le PLU est compatible en ne remettant pas en cause le rôle majeur joué par cet axe sur le territoire de la commune.
Orientation n°2 : Des unités territoriales socle de la répartition de la production de logement et des équipements		Cette orientation vise à répartir l'offre en logements et équipements entre les différentes unités territoriales en prenant en compte l'armature urbaine. Pour l'axe ligérien, le SCOT programme 35 à 40% de la nouvelle offre en logements à créer à l'horizon 2040. Il laisse aux PLH le soin d'organiser la répartition des logements entre les différentes communes en mettant toutefois l'accent sur le bipôle Langeais/Cinq-Mars. Pour les bourgs et villages hors pôle, l'objectif est d'adapter les documents d'urbanisme aux besoins évalués. En matière d'équipements, le SCOT met l'accent sur le confortement des équipements structurants dans les pôles dont ne fait pas partie Mazières de Touraine. Le PLU ne programme aucun équipement de rayonnement supracommunal.

Orientation n°3 : Des unités territoriales garantes des grands équilibres naturels et urbains et paysagers		Cette orientation synthétise les objectifs et trajectoires en matière de modération de la consommation d'espaces, de préservation de la biodiversité, de l'agriculture, des paysages et du patrimoine. Ces éléments sont plus spécifiquement détaillés ci-après.
Capitaliser sur les valeurs patrimoniales		
Orientation n°4 : Conforter la biodiversité à travers la trame verte et bleue		
Objectif 1 : Protéger les noyaux réservoirs de biodiversité		Au sein du Plan Local d'Urbanisme, les noyaux réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT (massifs forestiers, vallée du Breuil) sont protégés au travers d'une zone naturelle N limitant fortement les possibilités de construire hors équipements d'intérêt collectif et évolution du bâti existant. Il prend également en compte le potentiel de biodiversité des clairières agricoles en mettant en place un zonage spécifique Aco sur ces ensembles caractérisés par la présence de prairies et d'un maillage de haies résiduelles protégées. Aucun projet majeur n'est identifié au sein des noyaux de biodiversité.
Objectif 2 : Maintenir le fonctionnement des corridors écologiques		Conformément au SCOT, le PLU de Mazières de Touraine a décliné à l'échelle communale les continuités écologiques du territoire (réservoirs et corridors écologiques). Aucun projet ne s'inscrit au sein des continuités écologiques identifiées lesquelles s'appuient principalement sur les espaces boisés du territoire et les clairières de prairies agricoles. Le PLU maintient ainsi la cohérence des corridors écologiques sur la commune.
Objectif 3 : Prendre en compte la trame bleue		Le PLU prend en compte et protège les cours d'eau présents sur le territoire au travers du zonage naturel N. Cela inclut la prise en compte des éléments-relais de la sous-trame aquatique (cours d'eau temporaires) y compris au sein du bourg dont la coulée verte est protégée au travers du zonage et d'une OAP. Le PLU assure également la protection du réseau de mares jouant un rôle dans la biodiversité ainsi que les zones humides majeures principalement concentrées au niveau des abords du Breuil et des principaux étangs du territoire. La commune n'est pas concernée par un risque majeur d'inondation.
Objectif 4 : Prendre en compte la nature ordinaire au bénéfice des continuités écologiques		Le PLU prend en compte les espaces de biodiversité hors noyaux réservoirs de la biodiversité en assurant leur protection et en limitant le développement au sein de ces secteurs, qu'ils soient forestiers ou agricoles. Il permet la gestion des espaces forestiers les plus importants mais également des plus petits boisements disséminés au sein des clairières agricoles. Il protège également l'espace remarquable de la coulée verte au sein du bourg, qui constitue un élément-relais des continuités écologiques au regard de son caractère naturel encore fortement préservé.

Objectif 5 : Accroitre la biodiversité et la trame verte au sein des espaces habités		Il protège les espaces boisés présents en appui de la trame urbaine au titre des Espaces Boisés Classés et plus largement la coulée verte du bourg, aération naturelle du bourg de Mazières de Touraine. Il demande le renforcement des plantations dans les espaces urbanisés et construits ainsi que la préservation d'espaces de pleine terre susceptibles de constituer des éléments d'appui de la biodiversité urbaine.
Orientation n°5 : Faire de l'agriculture un milieu du développement local et de la cohérence territoriale		
Objectif 6 : Pérenniser le foncier agricole et sylvicole		Le rapport de présentation inclut un diagnostic agricole permettant d'identifier les grands enjeux des activités agricoles et forestières sur le territoire. Pour prendre en compte ces enjeux, le PLU classe près de 98% du territoire au sein de zones agricoles A ou naturelles N réservées pour le développement des activités agricoles et la préservation des espaces forestiers. La commune n'est pas concernée par des secteurs viticoles AOC.
Objectif 7 : Faciliter le développement des exploitations agricoles et forestières		Le règlement de la zone A est adapté pour permettre le développement des exploitations agricoles présentes sur la commune. En concentrant le développement de l'habitat au niveau du bourg, il réduit le risque de conflit d'usage entre l'habitat et les exploitations agricoles, en périphérie duquel aucune exploitation agricole n'est présente.
Objectif 8 : Limiter les impacts de l'urbanisation		Le projet de développement de la commune s'inscrit sur des espaces non valorisés par l'agriculture et limite ainsi son impact pour les exploitations agricoles du territoire.
Objectif 9 : Favoriser la diversification de l'activité agricole		Le règlement de la zone A permet la diversification de l'activité agricole notamment dans le cadre d'une transformation et d'une commercialisation des produits agricoles.
Objectif 10 : Œuvrer pour une agriculture durable et de proximité		Le PLU, au travers de sa zone A, prend en compte les besoins des différentes pratiques agricoles observées sur le territoire (polyculture-élevage, maraîchage, vergers) et permet leur développement et diversification.
Orientation n°6 : Faire du paysage un facteur d'attractivité du Pays Loire Nature		
Objectif 11 : Préserver les lignes forces du grand paysage		Le PLU prend en compte les lignes du paysage communal caractérisé par le jeu d'ouverture et de fermeture généré par les boisements et les clairières agricoles. Ces éléments sont pérennisés dans le cadre du PLU. En complément, le règlement et les OAP mettent en place des mesures destinés à assurer l'intégration des habitations mais également des volumes agricoles. Les vues sont limitées sur le territoire considérant l'importante proportion de boisements présente sur le territoire et qui a tendance à fermer le paysage. Les secteurs définis pour le développement urbain ont par ailleurs été positionnés pour limiter leur perception dans le grand paysage.

Objectif 12 : Composer avec la spécificité des six entités paysagères		Pour l'unité du Croissant Boisé à laquelle appartient Mazières de Touraine, le PLU assure : - le maintien des ouvertures visuelles sur les clairières agricoles classées en zone A, - le contraste des paysages fermés des massifs forestiers classés en zone N, - la maîtrise des vues sur la silhouette du bourg en délimitant des zones de développement ayant un impact limité sur le paysage notamment par le renforcement de l'urbanisation au sein des espaces urbanisés.
Objectif 13 : Valoriser la typologie des villages		Le PLU prend en compte le structure du bourg en organisant un développement concentriques autour des espaces urbanisés du bourg et en inscrivant l'arrêt de l'urbanisation linéaire au sein du projet communal. Les entrées de ville ne seront pas modifiées, en l'absence de développement en linéaire des axes de circulation. Il en va de même des lisières urbaines, qui s'appuient sur les secteurs boisés périphériques pour définir des secteurs de développement de l'habitat intégrés dans le paysage communal.
Objectif 14 : Promouvoir les paysages et les éléments patrimoniaux		Le PLU prend en compte les éléments remarquables du patrimoine communal en assurant leur protection mais également leur valorisation. Aucun monument historique ou élément de patrimoine archéologique n'est présent sur le territoire.
Cultiver le bien vivre dans la proximité		
Orientation n°7 : Promouvoir un habitat et des équipements en cohérence avec les bassins de vie		
Objectif 15 : Changer le mode de production de logements pour développer la sobriété foncière		Afin de limiter la consommation d'espaces, le PLU inscrit un principe de confortement de l'habitat dans les espaces urbanisés à hauteur de 50% des besoins en logements de la commune, allant au-delà de l'objectif de 25 à 30% inscrit dans le SCOT. Ces logements s'inscriront au sein des potentialités de densification et de mutation identifiées dans le cadre des travaux sur le PLU (cf. ci-avant). En matière de logements vacants, le taux de vacance communal est situé sous la « normale » (4,8%). Les logements vacants présentant donc un potentiel limité. Le PLU prend également en compte une densité de 15 logements/ha, en prévoyant son renforcement au sein des secteurs où cela est envisageable.
Objectif 16 : Diversifier le logement pour s'adapter à la diversité des besoins		Le PLU inscrit un principe de diversification du parc de logements au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce principe se traduit au sein des OAP de plusieurs secteurs de densification ou d'aménagement par l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux. Ces logements locatifs sociaux représenteraient près de 10% du potentiel de logements à réaliser sur la commune durant les 10 prochaines années. Concernant les logements adaptés aux personnes âgées, ce besoin est d'ores et déjà pris en compte par la réalisation de 2 logements sur la place Gambetta dans le cœur

		de bourg. Pour le principal secteur de développement de l'habitat de la commune (secteur de la Tremblaie), l'OAP définit un principe de diversité parcellaire pour répondre à une diversité de besoins en matière de logements.
Objectif 17 : Cibler les extensions urbaines et les intégrer à la trame bâtie existante		Les extensions urbaines sont définies en cohérence avec la trame urbaine du bourg dont elles constituent une continuité à l'est de la RD34 conformément aux orientations du PADD. Le choix des secteurs à urbaniser prend en compte les enjeux identifiés en périphérie du bourg. L'OAP définie sur la zone d'extension de la Tremblaie permet d'assurer la continuité des trames viaires et des liaisons douces notamment vers le cœur de bourg. Pour les secteurs fermés à l'urbanisation, les principes seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.
Objectif 18 : Adapter la gestion des hameaux et des villages en fonction de leurs caractéristiques et des spécificités locales		La commune fait le choix d'exclure le confortement d'un habitat neuf au sein des villages et hameaux du territoire. Cette exclusion concerne également le village de la Brosserie initialement classé en zone constructible au sein du PLU. Il s'agit par ce biais de prendre en compte les capacités des réseaux, la sécurité des accès automobiles et les objectifs de modération des besoins de déplacements automobiles.
Objectif 19 : Développer une armature d'équipements accessible, adaptée et proportionnée		Le PLU inscrit la possibilité de création ou de confortement des équipements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Les zonages mis en place sur le bourg sont adaptés pour permettre ces projets.
Orientation n°8 : Repenser le système des mobilités		
Objectif 20 : Adapter l'offre de mobilité aux enjeux du territoire		Les moyens de la commune sont limités en l'absence de compétence « mobilités ». Le PADD identifie toutefois le parking de la salle des fêtes comme aire de covoiturage au regard de sa proximité avec la RD 34 et de la présence de bornes recharges électriques.
Objectif 21 : Optimiser la desserte en transports en commun et organiser les pôles de mobilité		Le PADD confirme la volonté de la commune de continuer à bénéficier d'une desserte par les transports collectifs voire que ces modes de transports soient renforcés dans les années à venir.
Objectif 22 : Aménager le territoire pour encourager la mobilité active		Le PLU inscrit la volonté de la commune de développer l'habitat au sein du bourg de façon à limiter les besoins de déplacements automobiles de la population dans le cadre des déplacements courts. Les OAP et des emplacements réservés sont mis en place pour conforter le réseau de liaisons douces du territoire et inciter à un renforcement des modes actifs de déplacements au sein de l'entité urbaine du bourg. Par ailleurs, la commune confirme son souhait de création d'une liaison cyclable vers Cinq-Mars la Pile afin de favoriser les connexions avec ce pôle de proximité et avec la zone Actiloire ainsi que le rabattement vers la halte ferroviaire desservant la

		commune.
Objectif 23 : Intervenir ponctuellement pour sécuriser le réseau viaire et maîtriser la diffusion des trafics dans le territoire		Le PLU ne programme pas de projet particulier en matière d'aménagements routiers.
Orientation n°9 : Accompagner la transition écologique et réduire la vulnérabilité du territoire		
Objectif 24 : S'adapter aux changements climatiques		Le règlement du PLU définit des règles permettant aux construction de s'adapter au changement climatique : - possibilité de création de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables, - possibilité de réhabilitation du bâti existant pour améliorer ses performances énergétiques, - souplesse dans le règlement pour favoriser des implantations cohérentes avec la course du soleil, - maîtrise de l'imperméabilisation des sols par la définition d'un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines et à urbaniser permettant de maîtriser les eaux de ruissellement, - sécurisation de la ressource en eau sur le territoire au travers des travaux d'interconnexions des ressources réalisés à l'échelle intercommunale.
Objectif 25 : Préserver la santé des habitants		Le PLU définit des secteurs constructibles prenant en compte la santé des habitants au travers de leur localisation à l'écart des activités ou axes de circulation sources de bruit ainsi qu'à l'écart de toute zone soumise à un risque technologique ou à une pollution des sols.
Objectif 26 : Prévenir les risques naturels et limiter les nuisances		L'ensemble des risques existants est pris en compte dans le PADD Les dispositions du règlement écrit rappellent également les mesures à mettre en œuvre pour la prévention vis-à-vis de certains risques (risque sismique, risque de retrait-gonflement des argiles, risque lié à la présence de cavités, risque de feux de forêt).
Consolider l'attractivité économique et ancrer l'emploi sur le territoire		
Orientation n°10 : Gérer efficacement le foncier économique		
Objectif 27 : Réduire le foncier économique dédié		Le PADD inscrit un potentiel de développement à vocation économique d'1 ha maximum pour répondre aux besoins d'une entreprise existante (Weser). Le PLU réduit ainsi de moitié le potentiel de développement de l'entreprise comparativement au PLU approuvé en 2018. Toutefois, ce principe ne fait l'objet d'aucune traduction sur les documents règlementaires à ce stade. Ainsi, aucune surface d'extension économique n'est délimitée sur les documents graphiques du PLU au moment de son approbation.
Objectif 28 : Maintenir un maillage de qualité des sites d'activités		Conformément au SCOT, aucun secteur destiné à l'accueil de nouvelles activités économiques n'est délimité dans le cadre du PLU.

Objectif 29 : Favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes		Sur le bourg, le PLU définit des zonages prenant en compte la mixité fonctionnelle des espaces urbanisés (zones UA et UB). Ainsi, il permet tout en les encadrant l'implantation de nouvelles activités économiques compatibles avec la proximité d'habitations.
Orientation n°11 : Conserver une offre commerciale et de services de proximité		
Objectif 30 : Conforter les pôles commerciaux existants (localisations préférentielles)		Conformément au SCOT, aucune zone à vocation commerciale n'est définie sur le territoire communal.
Objectif 31 : Maintenir l'animation des centres par des actions et outils favorisant le maintien et la création du commerce de proximité		Le PLU conforte la vocation commerciale du cœur de bourg en permettant l'implantation des commerces de proximité dans la zone UA. Il permet ainsi de conforter la dynamique de réseau commercial, qui s'appuie sur la qualité des espaces publics (place Gambetta aménagée), les connexions douces à conforter pour faciliter les liens entre commerces et quartiers d'habitat et les potentialités existantes de stationnement dans le cœur de bourg. Dans les autres zones couvrant le bourg de Mazières de Touraine, le PLU permet seulement une évolution des activités existantes.
Orientation n°12 : Tirer parti du potentiel touristique et développer l'activité culturelle		
Objectif 32 : Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique		Le PLU identifie et prend en compte les éléments contribuant à l'attractivité touristique du territoire : - les itinéraires de randonnée protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme, - les paysages caractéristiques du Croissant boisé au travers de zonages naturels et agricoles permettant de conserver l'identité paysagère des massifs forestiers et des clairières agricoles, - la protection du patrimoine d'intérêt au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Objectif 33 : Participer à structurer l'offre		Le PLU permet le confortement des hébergements touristiques sur la commune, notamment au travers d'une valorisation du bâti d'intérêt du territoire (changement de destination). Aucun projet structurant à vocation touristique n'est aujourd'hui en projet sur le territoire de la commune.
Objectif 34 : S'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique		Les orientations du SCOT relatives à l'axe ligérien portent : - sur la valorisation des liens avec la Loire, - sur la valorisation de la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire UNESCO, - sur la mise en scène des paysages viticoles. Aucun de ces éléments ne concerne le territoire communal.

Compatibilité du PLU avec le PCAET du Pays Loire Nature

Pour la colonne intitulée compatibilité, le code utilisé en le suivant :

Compatibilité	Compatibilité partielle	Incompatibilité

La compatibilité du PLU avec les orientations du PCAET du Pays Loire Nature est établie sur la base de la grille présentée ci-après.

Tableau d'analyse de la compatibilité de l'élaboration du PLU avec le PCAET du Pays Loire Nature

Axe et orientations	Compatibilité	Analyse et observations
Axe 1 : La réduction des consommations énergétiques		
A1 : Mettre en œuvre une démarche d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat		Le PLU ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de techniques de construction destinées à améliorer la performance énergétique des constructions existantes ou à édifier dans le cadre de réhabilitations ou de constructions neuves.
A2 : Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements		Le PLU encourage le développement des modes actifs de déplacements et la limitation de l'usage de la voiture individuelle : - en maintenant une proximité géographique en zones d'habitat et pôles d'équipements et commerces, - en programmant le renforcement des liaisons douces dans le bourg, - en exprimant le souhait de la mairie de voir se créer une liaison cyclable entre le bourg et le pôle de Cinq-Mars la Pile, - en identifiant un pôle multimodal près de la salle de boules de fort.
Axe 2 : Production d'énergie renouvelable		
B1 : Développer la production d'énergie renouvelable		Le PLU ne fait pas obstacle à la création de dispositifs de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, bois) dans le cadre des activités économiques ou de l'habitat.
B2 : Développer l'initiative locale comme soutien de la production d'énergie renouvelable		
Axe 3 : Les émissions de GES		
C1 : Engager une réduction forte des émissions de gaz à effet de serre du secteur économique		Les orientations définies par le PCAET relèvent principalement d'actions menées par les entreprises en matière de maîtrise et de valorisation des déchets et de développement des filières courtes. Il est rappelé que le PLU ne prévoit aucun secteur d'extension pour le développement économique. Le règlement de la zone UC dédié aux activités économiques existantes permet la mise en œuvre des actions prescrites par le PCAET.
C2 : Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacement (idem axe 1)		Cf. ci-avant

C3 Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole		Le PLU prend en compte la profession agricole et les espaces qu'elle valorise au travers de la protection des clairières par un classement en zone agricole A. Cette zone permet d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et, par ce biais, des espaces à vocation agricole et notamment les secteurs de prairies qui jouent le rôle de puits de carbone.
Axe 4 : Adaptation au changement climatique		
D1 : Anticiper la gestion de la ressource en eau compte tenu des évolutions climatiques		Le PLU prévoit un développement cohérent avec l'attractivité du territoire. Ce développement va induire de nouveaux besoins en matière d'eau potable. La gestion de la ressource est assurée par la Communauté de communes, qui travaille à la sécurisation de la ressource.
D2 : Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole (idem axe 3)		Cf. ci-avant
D3 : Orienter la gestion forestière au regard des enjeux du changement climatique		A l'instar de la zone A couvrant les espaces agricoles, la zone naturelle N assure la protection des massifs forestiers et boisés couvrant plus de la moitié du territoire communal. Ce zonage, en limitant les possibilités de construire, tend à permettre la préservation de ces puits de carbone majeurs du territoire.
D4 : Préserver les populations		Le PLU prend en compte les risques, les pollutions et les nuisances dans les choix de développement de l'habitat. Il permet la rénovation de l'habitat existant en vue d'en améliorer les performances énergétiques ainsi que les nouvelles constructions prenant en compte les exigences règlementaires en matière de performances environnementales et énergétiques.

Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Rappel des éléments relatifs à l'état initial de l'environnement et enjeux environnementaux

Le tableau ci-dessous rappelle les grandes conclusions de l'état initial de l'environnement présenté ci-avant par thématique et définit l'importance de l'enjeu qui lui est attaché dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le niveau de l'enjeu est défini en tenant compte de la sensibilité du territoire pour chaque thématique concernée, de leur situation sur le territoire communal et des premières incidences potentielles susceptibles d'être induites par la mise en œuvre du plan.
Ces incidences sont plus spécifiquement détaillées ci-après.

Enjeu nul	Enjeu faible	Enjeu modéré	Enjeu fort

Tableau de synthèse de l'état initial de l'environnement et importance des enjeux

Thématique	Sous-thématique	Synthèse de l'état initial	Enjeux
Socle territorial	Climat	➢ Un climat doux et tempéré océanique influencé par les facteurs continentaux. ➢ Un territoire qui influe, à son échelle, sur les émissions de gaz à effet de serre et leurs effets sur le changement climatique.	L'anticipation des évolutions climatiques à venir
	Relief	➢ Un relief agité à l'est du territoire en lien avec la présence de la vallée encaissée du Breuil. À l'ouest, le plateau dans lequel s'insère le bourg présente un relief moins tourmenté. ➢ Un bourg implanté sur le plateau et marqué par un effet de vallonnement au niveau d'une coulée verte centrale	La prise en compte du relief dans les aménagements
	Réseau hydrographique	➢ Un réseau hydrographique assez dense, sources de diversité des milieux naturel et localisé dans le bassin versant de la Loire	La protection et la mise en valeur du réseau hydrographique.
	Occupation des sols	➢ Une occupation des sols qui témoigne de l'importance des espaces agricoles mais surtout forestiers sur le territoire communal. ➢ Une consommation d'espaces évaluée à 7,1 ha sur la période de référence 2011-2021	La définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Paysages et patrimoine	Paysages	➢ Un territoire communal scindé entre bois et clairières o Les boisements : des ensembles fermés aux paysages changeants o Les clairières : des paysages ouverts dominés par l'agriculture ➢ La perception du bâti est très variable suivant les secteurs concernés : o des hameaux anciens discrets et bien intégrés dans le paysage	• L'intégration de la dimension paysagère dans les choix des futurs secteurs de développement sur le territoire communal de manière à ne pas étendre l'enveloppe urbaine et donc à ne

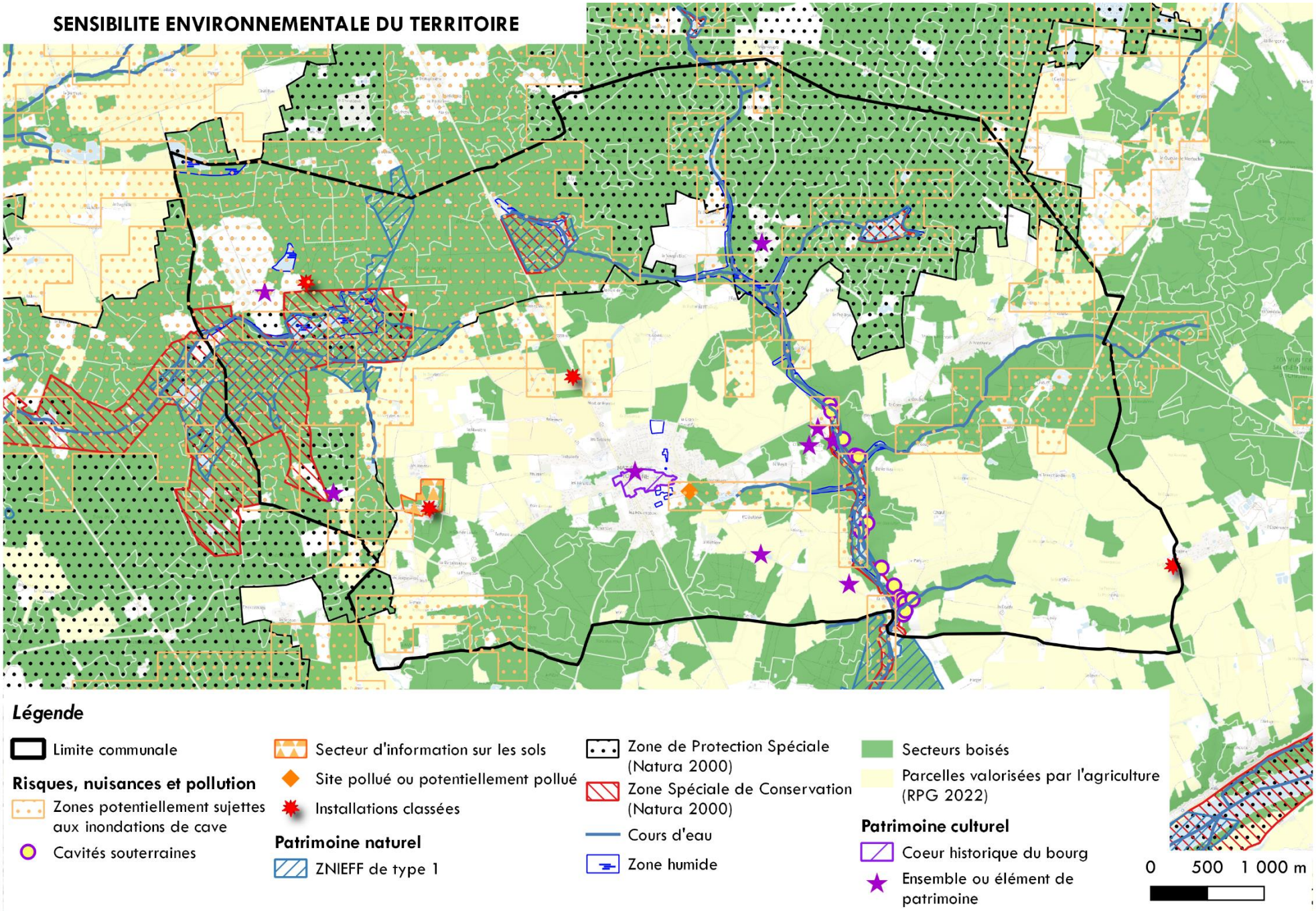
		○ des hameaux et des extensions du bourg récentes avec des lisières plus marquées dans le paysage (lisière nord du bourg notamment)	pas accroître leur impact dans le paysage • La protection des éléments caractéristiques identitaires de chaque unité paysagère • La préservation des éléments végétaux contribuant à l'intégration des éléments bâtis et des lisières urbaines ou le renforcement le cas échéant.
	Patrimoine	➢ Un cœur de bourg à l'identité patrimoniale forte ➢ Aucun monument historique ni aucune zone de présomption de prescription archéologique ou entité archéologique sur le territoire ➢ Des éléments de patrimoine non protégés remarquables	• L'inventaire des éléments patrimoniaux dont la protection est souhaitée dans le cadre du PLU • La définition des mesures de protection et de valorisation du patrimoine architectural et des petits éléments de patrimoine
Patrimoine naturel	Zonage du patrimoine naturel et milieux naturels	➢ Des milieux diversifiés et bien représentés sur le territoire notamment concernant les milieux boisés, les milieux ouverts de landes et prairies, les milieux humides et aquatiques. ➢ Un territoire abritant une biodiversité remarquable liée à la diversité des milieux notamment au sein des réservoirs de biodiversité majeurs identifiés : massifs forestiers, vallée du Breuil ➢ Plusieurs sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique (zones Natura 2000, ZNIEFF) au niveau des massifs forestiers, de la vallée du Breuil et des principaux étangs présents sur le territoire communal.	• La protection stricte des réservoirs de biodiversité en identifiant les autres enjeux présents dans ces espaces (agriculture, exploitation forestière)
	Trame Verte et Bleue	➢ Une Trame Verte et Bleue locale s'appuyant sur le SRCE et la TVB du Pays Loire Nature et montrant la forte sensibilité du territoire communal en matière de biodiversité	• La préservation des continuités écologiques à l'échelle de la commune et des éléments qui les composent (réseau de haies, boisements, cours d'eau et zones humides associées). • La lutte contre l'étalement urbain susceptible de rompre les continuités écologiques et d'altérer les milieux

Ressources	Ressource en eau	➢ Un territoire concerné par les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ➢ Une absence de captages destinés à l'alimentation en eau potable sur le territoire mais des captages présents sur les communes limitrophes ➢ Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif) ➢ Une station d'épuration présentant une charge d'environ 80% mais montrant des problèmes de performance ponctuels, pour lesquels des travaux vont être engagés à court terme. ➢ Des zones humides fonctionnelles identifiées dans le cadre d'un inventaire de l'État et un inventaire en cours à l'échelle intercommunale	La préservation de la ressource en eau : maîtrise des prélèvements, des consommations, des rejets dans le milieu naturel (prise en compte de la capacité d'épuration en fonction de l'évolution de la population).
	Énergies	➢ D'importantes ressources potentielles pour la production d'énergies renouvelables notamment pour le bois-énergie en lien avec les vastes massifs forestiers présents sur le territoire ➢ Des objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables définis par la PCAET du Pays Loire Nature.	• Le maintien du potentiel d'exploitation des boisements • Le développement des énergies renouvelables • La modération de la consommation d'énergie notamment au niveau de l'habitat et du transport
Risques	Risques naturels	➢ Un territoire principalement concerné par le risque de feux de forêt au regard de la couverture boisée du territoire et de la sensibilité des massifs au risque d'incendie ➢ D'autres risques naturels présents sur le territoire (retrait-gonflement des argiles, sismique, cavités souterraines, radon)	La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs soumis à un risque
	Risques technologiques	➢ La présence de 4 installations classées pour la protection de l'environnement de nature industriel ou agricole sur le territoire	
Santé publique	Qualité de l'air	➢ Une qualité de l'air globalement moyenne ces dernières années.	La mise en œuvre des mesures permettant de limiter les polluants affectant la qualité de l'air communal.
	Assainissement	➢ Une station d'épuration présentant une charge d'environ 80% mais montrant des problèmes de performance ponctuels, pour lesquels des travaux vont être engagés à court terme.	La compatibilité du projet de développement avec la capacité de la station d'épuration

	Nuisances sonores	➢ Un territoire peu affecté par les nuisances sonores notamment celles liées au réseau routier	• La modération de l'usage de l'automobile individuelle, source de bruit • Une vigilance concernant la proximité entre sites d'activité et secteurs d'habitat
	Gestion des déchets	➢ Une gestion des déchets assurée par la Communauté de Communes. ➢ Tri et collecte sélective mis en place permettant d'assurer le recyclage et la diminution des déchets. ➢ Des encouragements à la réduction et au recyclage (composteurs individuels)	• La poursuite de la diminution des tonnages d'ordures ménagères. • La promotion du tri sélectif.
	Sites pollués	➢ Deux sites présentant des risques de pollution des sols dont un secteur d'information sur les sols spécifiquement identifié sur le secteur du Vivier des Landes (ancienne entreprise Pal Pack)	La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs situés à proximité de sites présentant un risque de pollution

Les éléments témoignant de la sensibilité environnementale du territoire sont synthétisés sur la cartographie présentée en page suivante.

SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE



Perspectives d'évolution probables

Les perspectives d'évolution du site sont appréciées au regard des adaptations apportées par le Plan Local d'Urbanisme à l'état initial de l'environnement.

- **En l'absence de révision et de mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme**

En l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, la gestion de l'aménagement du territoire de la commune reste soumise à l'application du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2018.
Ce Plan Local d'Urbanisme ne prend pas en compte certaines évolutions législatives en faveur d'une meilleure prise en compte des objectifs de modération de la consommation et de préservation de la biodiversité.
Il n'est par ailleurs pas pleinement compatible avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 et celles du PCAET du Pays Loire Nature.

Le tableau ci-dessous expose les incidences positives et négatives du maintien du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2018.

Incidences positives	Incidences négatives
• Non-inscription de nouvelles surfaces à urbaniser permettant : ⇨ Limitation de la consommation d'espaces ⇨ Limitation des incidences sur les paysages et la biodiversité	• Incompatibilité avec le SCOT et le PCAET • Impossibilité de prise en compte des besoins en logements de la commune • Absence de prise en compte de la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces
	• Maintien de surfaces à urbaniser à vocation économique (zone 2AUc sur 2 ha)

- **Avec une mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme**

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme permettra de mettre en place une règlementation actualisée sur le territoire communal et d'assurer la pleine compatibilité du document d'urbanisme communal avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine et le PCAET du Pays Loire Nature.
Sur cette base, la révision du PLU va permettre de redéfinir un équilibre juste et adapté entre impératifs de protection et besoins de développement en prenant en considération la sensibilité environnementale du territoire et les dynamiques démographiques et économiques en présence.
Cette mise en œuvre aura toutefois nécessairement des incidences sur l'environnement comparativement à la situation initiale actuelle :

- Augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Impact sur les paysages ruraux et urbains,
- Incidences potentielles sur les milieux naturels et la biodiversité, etc.

Ces incidences sont évaluées ci-après en précisant l'importance de l'impact, la justification du choix retenu et les mesures compensatoires mises en place le cas échéant pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.
Les incidences potentielles sont particulièrement présentes dans les secteurs de projet définis par le plan local d'urbanisme, essentiellement à vocation d'habitat. Ces zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan font l'objet d'une analyse détaillée ci-après.

Impacts notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et explications des choix retenus

L'analyse est établie au regard de l'état initial de l'environnement présenté ci-avant et permet d'établir une appréciation quantitative et qualitative des effets en prenant en considération la superficie, la localisation et la sensibilité des secteurs environnementaux concernés et de proposer, le cas échéant, les mesures les mieux adaptées pour supprimer, réduire ou compenser les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

☐ Le climat et le changement climatique

Incidences du PLU

Les projets d'évolution urbaine liés aux orientations en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ne sont pas d'ampleur à compromettre notablement le climat local.

Seules des augmentations infimes des gaz à effets de serre seront imputables à l'accroissement des rejets dus au secteur résidentiel et à l'augmentation du trafic automobile (projet d'accueil de 100 logements supplémentaires).

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les incidences sur le climat étant infimes, il n'est pas prévu de mesures compensatoires spécifiques au sein du P.L.U.

Toutefois, il est à noter que plusieurs actions peuvent permettre de réduire les incidences, même à une échelle marginale des émissions de gaz à effet de serre :

- la proximité entre zones d'habitat et pôles d'équipements et de services ainsi que le développement des liaisons douces peuvent permettre d'inciter à l'usage des modes actifs de déplacements plutôt qu'à la voiture individuelle,
- le règlement permet la mise à œuvre de dispositifs permettant l'amélioration des performances énergétiques des constructions ainsi que la production d'énergies renouvelables permettant de modérer l'impact de l'usage des énergies fossiles sur le changement climatique.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ La géologie

Incidences du PLU

Les orientations du P.L.U. ne sont pas susceptibles de modifier la géologie locale.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Compte tenu de l'absence totale d'impact sur la géologie, le P.L.U. ne met pas en place de mesures compensatoires spécifiques.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Nul	Nul

☐ Le relief

Incidences du PLU

Les incidences potentielles sont liées à une modification sensible de l'altimétrie de certains secteurs dans le cadre de leur aménagement.

Toutefois, les secteurs envisagés pour le développement de la commune (habitat) sont principalement situés dans des secteurs présentant un relief peu marqué (pentes inférieures à 5%). Les secteurs localisés en bordure

de la coulée verte présentent des pentes plus importantes (supérieures à 5%).
Leur aménagement n'est toutefois pas susceptible de remettre en cause ou de modifier notablement la topographie ou l'altimétrie du territoire communal.

Les secteurs présentant les reliefs les plus marqués sont localisés dans la vallée du Breuil et les vallons de ces affluents, secteurs inconstructibles du fait de la mise en place d'un zonage naturel N de protection stricte. Aucun projet n'est donc susceptible de générer des mouvements de terrains majeurs dans ces secteurs.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
Sur l'ensemble du territoire communal, certains projets pourront justifier la création d'affouillements ou exhaussements (création d'une piscine pour un particulier, création d'un bassin de régulation des eaux pluviales, activité agricole, etc.). Le règlement les autorise donc mais uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ Le réseau hydrographique

Incidences du PLU
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit explicitement une orientation visant à la préservation et la mise en valeur des cours d'eau du territoire en tant qu'élément contribuant aux continuités écologiques du territoire (réservoir de biodiversité et/ou corridors écologiques).

Cette orientation a été traduite par la création d'une vaste zone naturelle en bordure de l'ensemble des cours d'eau, permanents ou secondaires, traversant le territoire. Au sein de cette zone naturelle, les possibilités de construire ou d'aménager sont strictement limitées à des constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Aucune projet relevant de cette typologie n'est connu à la date de révision du Plan Local d'Urbanisme.
La révision du Plan Local d'Urbanisme permet également une meilleure prise en compte des milieux aquatiques au travers d'une protection des mares, étangs et plans d'eau présents sur le territoire assurant leur conservation et celle de la végétation associée.
Par ailleurs, ni les secteurs de projet ni les autres orientations du PLU ni les dispositions règlementaires ne contribuent à remettre en cause le tracé du réseau hydrographique communal ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
Les effets du plan étant limités, il n'est pas prévu de mesures compensatoires au sein du P.L.U.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ L'occupation des sols

Incidences du PLU
Le projet programme la création de secteurs de projets susceptibles de modifier l'occupation actuelle des sols notamment en contribuant à une augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Le PLU prévoit ainsi :
- un potentiel d'extension maximale de 3 à 3,5 ha pour l'habitat

- un potentiel d'extension maximale de 1 ha pour l'activité.

La modification de l'occupation actuelle des sols sur les secteurs concernés peut notamment (mais pas exclusivement) avoir un impact sur la disparition de surfaces valorisées ou valorisables par l'activité agricole et remettre en cause le fonctionnement des exploitations concernées.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Au stade de l'élaboration du PADD, les réflexions conduites ont permis de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers notamment au regard des évolutions passées (7,1 ha consommés entre 2011 et 2021).

Elles ont permis :

- d'identifier les potentialités de densification/mutation des espaces urbanisés, qui permettront de satisfaire a minima 50% des besoins en logements futurs de la commune et ont permis de réduire les besoins en surfaces constructibles en extension du bourg,
- d'exclure un développement en linéaire des voies, mode d'urbanisation qui tend à morceler l'espace agricole et à restreindre les possibilités d'accès au parcellaire agricole,
- d'intégrer des principes de densité permettant d'optimiser le foncier disponible,
- de rechercher des secteurs de développement impactant le moins possible l'espace agricole,
- d'inscrire un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces comparativement à la période de référence 2011-2021. Le PLU s'inscrit ainsi dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers défini par la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021.

Les orientations du PADD sont appuyées par des mesures mises en œuvre dans le cadre du règlement :

- Les zones agricole A et naturelle N couvrent près de 98% du territoire communal. Dans ces zones, un principe d'inconstructibilité prévaut et les possibilités de construire sont strictement limitées et encadrées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, sur 98% du territoire, les occupations actuelles du sol ne devraient pas sensiblement évoluer.
- Une règlementation favorable à la préservation des continuités écologiques en zone N mais également à la pérennité des exploitations agricoles en zone A.
- Une consommation réelle pour l'habitat de 2,44 ha au regard de l'occupation actuelle des sols (contre 3 à 3,5 ha maximum exprimé dans le PADD)
- Aucune consommation pour les activités économiques au regard de l'occupation actuelle des sols (contre 1 ha dans le PADD)
- Aucune consommation pour les équipements au regard de l'occupation actuelle des sols,
- Une consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2,44 ha soit une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces observée sur la période 2011-2021.
- Des zones de développement localisées en-dehors des parcelles valorisées par l'activité agricole (au regard du registre parcellaire graphique 2022).

Le travail sur le zonage a donc conduit à étudier les moyens d'éviter puis de réduire l'impact sur les surfaces agricoles, naturelles et forestières.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Modérée	Faible

☐ Les paysages

Incidences du PLU

Les incidences potentielles du Plan Local d'Urbanisme sont liées à l'aménagement des secteurs de projets, aménagement qui aura nécessairement des incidences sur la modification des paysages perçus. Ces répercussions seront d'importance variable selon le type de projet, selon le caractère des terrains concernés et leur emplacement.

Le PLU pourrait ainsi, en l'absence de toute mesure, générer une dégradation des paysages au niveau notamment des nouvelles lisières urbaines dessinées par le projet d'habitat et d'activités économiques.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Au regard des enjeux paysagers identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement, le PADD définit des mesures en matière de préservation des paysages :

- 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),
- permettre le confortement maîtrisé de la trame bocagère pour maintenir les paysages ouverts des clairières,
- engager une réflexion et mettre en œuvre des actions et mesures permettant, dans un souci d'intégration, de dessiner ou redessiner les lisières urbaines,
- veiller à la préservation de la qualité des entrées de ville et de la traversée d'agglomération.

Ces orientations permettent pour une très large partie de modérer les impacts des projets de développement sur le paysage. Elles permettent également d'envisager la conservation des paysages ruraux et de leurs caractéristiques particulières.

Les orientations du PADD sont confortés par les choix établis dans le cadre des documents règlementaires :

- une localisation des zones de développement prenant en considération le paysage :
  - par le choix d'un développement à hauteur de 50% des besoins en logements dans des secteurs intra-urbains où la sensibilité paysagère est nulle à faible,
  - par la localisation des zones en extension (zone 1AUh de la Tremblaie et zone 2AUh de la route de Velantan), qui s'appuie sur des espaces boisés permettant de parfaitement intégrer les futurs quartiers dans le paysage communal.
- Une absence d'inscription d'une zone de développement pour l'activité économique en continuité de l'entreprise Weser et en entrée de bourg,
- une protection de 16km des haies bocagères du territoire,
- une intégration des massifs forestiers et de la vallée du Breuil en zone naturelle N dont l'inconstructibilité permettra de préserver les paysages intimistes,
- une intégration des clairières agricoles dans un zonage agricole A permettant le développement et la pérennité des exploitations agricoles et, par ce biais, de préserver les caractéristiques paysagères ouvertes des clairières,
- la protection au titre des Espaces Boisés Classés des boisements et bosquets ponctuant les clairières agricoles ainsi que la trame urbaine et qui animent le paysage,

Au global, le PLU garantit une préservation maximale des paysages communaux.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Modérée	Faible

☐ Le patrimoine

Incidences du PLU

Les incidences potentielles du Plan Local d'Urbanisme seraient liées, en l'absence de toute mesure, à une disparition d'éléments patrimoniaux remarquables ou à leur altération par des constructions nouvelles ou des rénovations peu valorisantes.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PADD affirme la volonté de la commune de protéger son patrimoine culturel qu'il s'agisse d'ensembles ou d'éléments plus ponctuels.

Cette orientation est confortée par plusieurs mesures mises en place dans le cadre des documents règlementaires :

- intégration du cœur de bourg patrimonial de Mazières de Touraine dans une zone UA définissant des règles cohérentes avec l'organisation urbaine et architecturale de ces ensembles. Le règlement est conforté par la mise en place d'une OAP thématique « Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle du cœur de bourg » qui définit des principes visant concourir à la conservation et au confortement de la qualité urbaine des cœurs de bourg,
- protection des éléments patrimoniaux remarquables du territoire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme avec application d'un règlement visant à limiter les risques d'atteinte à ce patrimoine et mise en œuvre d'une OAP thématique permettant de prendre en compte leurs caractéristiques architecturales et paysagères.
- mise en place d'une règlementation relative à l'insertion architecturale et paysagère des constructions neuves permettant de respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale et d'assurer leur insertion dans l'environnement urbain.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ Le patrimoine naturel

Incidences du PLU

Le patrimoine naturel est constitué des grands espaces naturels reconnus pour leur richesse biologique et écologique que sont les ZNIEFF et les Zones Natura 2000. 3 ZNIEFF et 2 zones Natura 2000 sont ainsi identifiées sur le territoire communal.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, en l'absence de toute mesures, pourrait conduire à une remise en cause des habitats naturels, de la faune et de la flore associés à ces espaces, générant des incidences sur la biodiversité communale.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les ZNIEFF et zones Natura 2000 du territoire communal constituent des réservoirs de biodiversité majeurs.

Le PADD souhaite en conséquence leur préservation.

Cette orientation est confortée par la mise en place d'un zonage naturel N couvrant l'ensemble des surfaces des ZNIEFF et de la Zone Spéciale de Conservation « Complexe du Changeon et de la Roumer ». La Zone de Protection Spéciale « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » fait également l'objet d'un classement en zone naturelle sur la plus large partie de sa surface.

Au global, le PLU assure ainsi une protection par la zone naturelle N :

- à hauteur de 100% de la surface de la ZNIEFF de type 1 « Vallée du Breuil » située sur le territoire communal,
- à hauteur de 100% de la surface de la ZNIEFF de type 1 « Landes de l'étang du Sablonnet » située sur le territoire communal,
- à hauteur de 100% de la surface de la ZNIEFF de type 1 « Landes du bois de la Bousachère et étang de Crémille » située sur le territoire communal,
- à hauteur de 100% de la surface de la ZNIEFF de type 1 « Etang de l'Ile » située sur le territoire communal,
- à hauteur de 99,8% de la surface de la Zone Spéciale de Conservation « Complexe du Changeon et de la Roumer » située sur le territoire communal. 0,2% de la ZSC est classé en zone Np (secteur naturel à vocation patrimoniale identifié autour du moulin du Breuil).
- à hauteur de 92,3% de la surface de la Zone de Protection Spéciale « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » située sur le territoire communal. Le reste de la ZPS est classé pour 7,3% en zone Aco (secteur à vocation agricole jouant un rôle dans les continuités écologiques) et pour 0,4% en zone Np (secteur naturel à vocation patrimoniale identifié autour des châteaux de Crémille, des Méris et de la Touche).

Par ailleurs, aucun secteur majeur de développement n'est implanté à l'intérieur des secteurs précités. Seules des opération de réhabilitation et de valorisation du bâti existant sont envisagées dans ces secteurs. L'incidence potentielle de ces opérations sur les sites naturels remarquables est évaluée ci-après *(cf. partie « Evaluation des incidences sur les zones Natura 2000)*.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Forte	Faible

☐ Les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

Incidences du PLU

Au-delà des ensembles du patrimoine naturel que constituent les ZNIEFF et les zones Natura 2000, la mise en œuvre du PLU pourraient avoir des incidences potentielles sur des milieux naturels plus ordinaires du territoire, qui contribuent pourtant à la préservation de la biodiversité.
Cette dégradation de la biodiversité pourrait intervenir du fait de l'implantation de secteurs de projets sur des réservoirs de biodiversité mais également en raison des ruptures qu'ils pourraient générer dans les continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité entre eux.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PADD prévoit une protection de l'ensemble des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue du territoire telle qu'identifiée dans le cadre de l'état initial de l'environnement.
Cette volonté contribue à modérer les risques d'atteinte à la biodiversité communale, risques d'autant plus limités que les documents règlementaires définissent des mesures adaptées à la préservation de chaque élément :

- pour les principaux massifs forestiers, intégration au sein de la zone naturelle N dont la constructibilité limitée garantit la préservation en complément des protections et mesures de gestion assurées par les documents de gestion de ces boisements,
- pour les autres boisements de taille réduite ou ne bénéficiant pas des mesures de protection liées à l'existence de documents de gestion durable de la forêt ou à l'application du code

forestier, protection au titre des espaces Boisés Classés,
- pour les milieux bocagers, protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme des haies permettant d'assurer les déplacements de la faune,
- mise en place d'une obligation de compensation dans le cadre de la suppression d'un linéaire de haies protégées avec définition de corridors écologiques à conforter sur les documents graphiques à titre de recommandation pour les replantations,
- protection des zones humides fonctionnelles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme avec mise en œuvre d'un règlement adapté pour prendre en compte ces milieux et leur valorisation,
- intégration de la vallée du Breuil et des vallons des cours d'eau secondaires dans une zone naturelle N de protection,
- localisation des secteurs principaux de développement en-dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques majeures du territoire communal.
- mise en place d'une OAP thématique relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et définissant les actions et recommandations à mettre en place pour assurer la préservation de la biodiversité,
- mise en place d'une OAP spatialisée sur le secteur de la coulée verte dans le bourg de Mazières de Touraine, définissant les principes et mesures destinés à assurer la préservation et le confortement du caractère naturel de cette aération dans la trame urbaine du bourg.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Forte	Faible

☐ Les zones humides

Incidences du PLU

Les zones humides sont des milieux contribuant à la préservation de la qualité de la ressource en eau, à la régulation des crues et à la qualité écologique du territoire.
En l'absence de prise en compte de ces milieux sensibles, le PLU est susceptible, dans le cadre de la mise en œuvre des projets qu'il autorise, de conduire à la suppression ou à la dégradation d'une zone humide.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

La protection des zones humides passe tout d'abord par une connaissance de ces milieux sur le territoire. A cet effet, un inventaire a été réalisé par l'Etat. Les zones humides identifiées font ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les règles applicables définissent un principe de protection pouvant toutefois faire l'objet de dérogations dans le cadre de projets dès lors que la démarche « éviter, réduire, compenser » est mise en œuvre.
Cet inventaire est amené à être complété dans le cadre de travaux menés par la Communauté de communes mais non finalisés à ce jour.

Concernant les principaux sites à aménager (zones 1AUh et 2AUh), un inventaire des zones humides a été spécifiquement mené dans le cadre des travaux relatifs au PLU. Cet inventaire a conclu à la présence de zones humides sur les 3 principaux secteurs identifiés pour le développement de l'habitat dans le cadre du PLU :

- ⇨ sur la zone 1AUh de la Tremblaie, 100% de la zone est concernée par une zone humide.
  Sur ce site, l'inventaire identifie des fonctionnalités hydrauliques et épuratrices et, dans une moindre mesure, de biodiversité.
- ⇨ sur la zone 2AUh de la route de Velantan, 57% de la zone est

concernée par une zone humide.
Sur ce site, l'inventaire identifie des fonctionnalités hydrauliques et épuratrices et, dans une moindre mesure, de biodiversité.

⇨ sur la zone 2AUh de la rue du 11 Novembre, 19% de la zone est concernée par une zone humide.
Sur ce site, l'inventaire identifie des fonctionnalités hydrauliques et épuratrices et, dans une moindre mesure, de biodiversité.

L'identification de ces zones humides impose de mettre en œuvre la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC).
Pour rappel, la démarche « éviter, réduire, compenser » est une démarche à la fois d'action préventive et de correction des risques d'atteintes à l'environnement.
Il s'agit ainsi :

- prioritairement, d'éviter les atteintes prévisibles à la zone humide ;
- à défaut de pouvoir éviter certaines de ces atteintes, d'en réduire la portée ;
- et en dernier recours, de compenser les atteintes qui n'ont pu être ni évitées ni réduites.

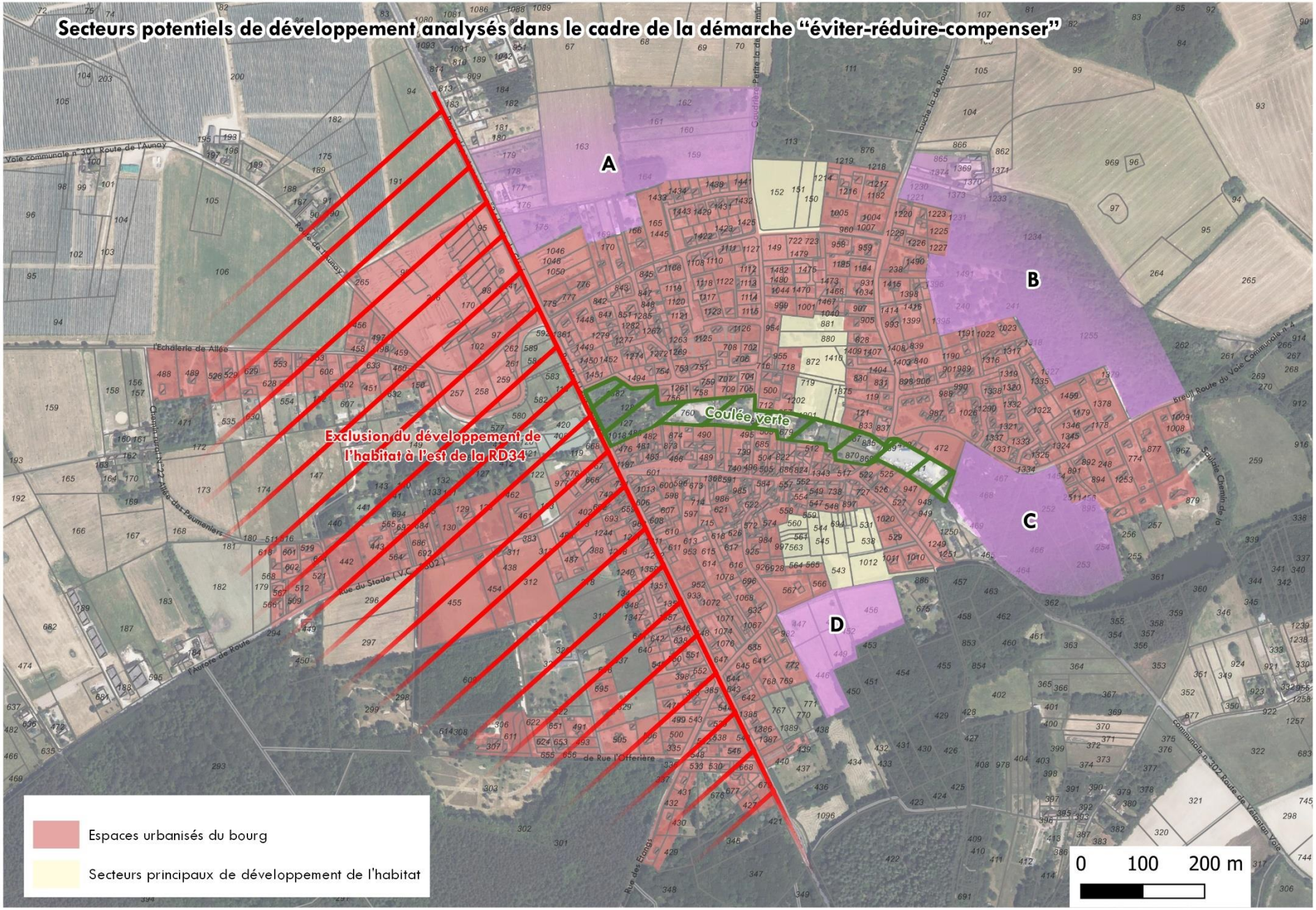
1- Evitement des zones humides

⇨ <u>Pour la zone 2AUh de la rue du 11 Novembre</u>
Cette zone constitue un secteur de développement intra-urbain sous la forme d'une enclave urbaine occupée par des fonds de jardins et des espaces d'agrément liés à des habitations existantes.
Sur ce secteur, une zone humide d'environ 2800m² (soit 19% de la surface de la zone) a été identifiée en bordure est du secteur.
L'évitement consiste à éviter l'aménagement de la portion concernée par la zone humide par son classement au sein d'une zone inconstructible ou par sa prise en compte dans le cadre de l'aménagement.

Considérant la localisation intra-urbaine du secteur, la 2ème solution a été retenue. La zone à urbaniser étant fermée à l'urbanisation, l'évitement sera à prendre en compte et à intégrer au PLU lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

⇨ <u>Pour les zones 1AUh de la Tremblaie et la zone 2AUh de la route de Velantan</u>
Ces secteurs sont situés en extension des espaces urbanisés du bourg.
Ils sont particulièrement concernés par des zones humides puisque le secteur de la Tremblaie est entièrement concerné par une zone humide et le secteur de la route de Velantan par une zone humide à hauteur de 57% de sa superficie.
Au regard des surfaces, l'évitement implique une relocalisation géographique des surfaces d'aménagement sur d'autres secteurs en extension du bourg.
La cartographie présentée en page suivante montre les autres secteurs géographiques susceptibles de présenter un potentiel pour le développement de l'habitat en extension du bourg en prenant en compte les orientations du PADD en matière de choix des secteurs de développement pour l'habitat :

- implantation à l'est de la RD34,
- exclusion de l'urbanisation linéaire,
- vigilance concernant la dégradation des entrées de ville,
- proximité avec le cœur de bourg et possibilité de liaisons douces,
- préservation et renforcement du caractère naturel de la coulée verte.


Secteurs potentiels de développement analysés dans le cadre de la démarche "éviter-réduire-compenser"
A
B
C
D
Coulée verte
Exclusion du développement de l'habitat à l'est de la RD34
Espaces urbanisés du bourg
Secteurs principaux de développement de l'habitat
0
100
200 m

- Le secteur A a été exclu pour le développement de l'habitat. Son urbanisation :
    - impacte des parcelles valorisées par une exploitation agricole ainsi que des surfaces boisées participant à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité,
    - marque l'entrée de ville en bordure de la RD34
    - est située près de l'entreprise Weser, activité industrielle générant des nuisances notamment sonores.
- Le secteur B est exclu pour le développement de l'habitat. Il est entièrement occupé par un jeune boisement contribuant aux continuités écologiques des espaces boisés à l'est du bourg et permettant de relier les massifs boisés du sud vers le nord du territoire communal.
- Le secteur C est exclu pour le développement de l'habitat en raison :
    - de son caractère boisé qui participe à la préservation de la biodiversité et contribue à la qualité de l'entrée dans le cœur de bourg de Mazières de Touraine
    - de sa proximité immédiate de la station d'épuration, source potentielle de nuisances et de pollution,
    - de la suspicion de présences de zones humides au regard de la proximité avec le vallon de la coulée verte
- Le secteur D est exclu pour le développement de l'habitat en raison :
    - de la présence de zones humides confirmées et potentielles,
    - de la proximité de la lisière boisée (risque de feux de forêt)

Au final, les zones 1AUh de la Tremblaie et de la route de Velantan paraissent moins impactantes pour l'environnement au sens large :

- elles sont enclavées par l'urbanisation réduisant ainsi leur impact sur le paysage et facilitant leur intégration dans le paysage communal,
- le secteur de la route de Velantan est localisé à proximité immédiate du cœur de bourg, le secteur de la Tremblaie et localisée en continuité d'une liaison douce structurante derrière le cimetière et permettant de relier le cœur de bourg.

En conclusion :

- la zone humide identifiée dans la zone 2AUh de la rue du 11 Novembre pourra être prise en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et évitée dans le cadre de l'aménagement de la zone,
- l'impact sur les zones humides identifiées dans les zones 1AUh de la Tremblaie et 2AUh de la route de Velantan n'a pu être évité.

2- Réduction de l'impact sur des zones humides

Au niveau de la réflexion générale, le choix d'un développement de l'habitat dans les espaces urbanisés à hauteur de 50% des besoins en logements de la commune permet de limiter les besoins de surfaces de développement en extension du bourg et de réduire les risques d'impact sur des secteurs concernés par des zones humides.

A l'échelle des secteurs où l'évitement n'est pas possible (zone 1AUh de la Tremblaie et 2AUh de la route de Velantan), la réduction pourrait consister à réduire l'emprise de ces zones et, par ce biais, réduire

l'impact sur les zones humides :

- Sur la zone 1AUh de la Tremblaie, les limites s'appuient sur des éléments naturels (boisements en cours de constitution au nord) et urbains (urbanisation à l'est, ouest et au sud). Aucune mesure de réduction n'a pu être envisagée à l'étape du PLU. L'OAP mise en place sur le secteur rappelle toutefois l'obligation de respecter la démarche ERC dans le cadre de l'aménagement. Des mesures de réduction pourront ainsi être mises en œuvre pour préserver certaines portions de la zone humide dans le cadre de l'aménagement d'espaces verts par exemple.
- La zone 2AUh présentait des surfaces plus importantes dans le projet initial. Le projet a été revu pour réduire la surface de la zone et réduire ainsi l'impact sur une zone humide. Ceci a contribué à réduire la consommation d'espaces d'environ de 3700m² et réduire l'impact sur une zone humide à hauteur d'environ 1900m².

3- Compensation de l'impact sur des zones humides

Les mesures de compensation éventuelles devront être envisagées dans le cadre des procédures d'aménagement des différents secteurs en prenant en compte les surfaces de zones humides concernées mais également leur intérêt (hydraulique, épuration, biodiversité).

Au global et au regard de l'absence de secteurs de densification suffisants dans l'enveloppe urbaine du bourg pour répondre aux besoins en logements de la commune et ainsi, de la nécessité de maintenir des surfaces en extension en périphérie du bourg et malgré la démarche « éviter, réduire compenser, un évitement total des zones humides n'est pas possible et l'impact sur les zones humides reste fort. Des mesures complémentaires seront à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement de ces zones pour renforcer la prise en compte et l'intégration de ces espaces.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Forte	Forte

Evolution du zonage de la zone 2AUh de la route de Velantan



☐ La ressource en eau

Incidences du PLU

Les incidences du PLU sur la ressource en eau potable peuvent être de différentes natures :

- *de nature quantitative :* l'accroissement de la population programmée dans le cadre du PLU (+196 habitants) va engendrer une pression accrue sur la ressource en eau dans un contexte de fragilisation des ressources disponibles. Il est rappelé que la compétence « Eau potable » appartient à la Communauté de communes.
- *de nature quantitative :* la préservation de la qualité de la ressource en eau passe par une prise en considération des espaces contribuant à la préservation de la ressource en eau (zones humides notamment) en l'absence de périmètres de protection d'un captage destiné à l'alimentation humaine en eau potable sur le territoire.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

La commune doit rester en capacité de répondre à la forte demande en logements, ce qui va induire une augmentation des besoins en eau potable.

L'augmentation des besoins nécessitera une gestion en concertation avec la Communauté de communes. L'alimentation en eau potable de la commune est assurée depuis les forages de la Chaussée sur la commune de Cléré-les-Pins, effectués dans la nappe du Turonien. Cette ressource reste particulièrement vulnérable en termes quantitatif. Afin de sécuriser la ressource, la Communauté de communes met en place des processus d'interconnexion de son réseau avec ceux des collectivités voisines. L'accroissement de la population envisagée dans le cadre du PLU reste relativement marginal à l'échelle de la ressource en eau et ne remettra pas en cause sensiblement la capacité de cette ressource.

Pour autant, le PLU identifie des mesures destinées à favoriser la modération de la consommation d'eau sur le territoire notamment au travers de la récupération et de l'usage des eaux de pluie.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ Les énergies renouvelables

Incidences du PLU

Les incidences du PLU sur les énergies renouvelables sont positives en ce que le document d'urbanisme communal peut permettre le développement de ces énergies alternatives à l'usage des énergies fossiles mais négatives lorsqu'elles se développent sur des secteurs présentant des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PLU se positionne, au travers de son PADD et de ses documents règlementaires, en faveur d'un développement des énergies renouvelables sur son territoire :

- dans le cadre d'installations individuelles telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture par exemple, que le règlement autorise dès lors que ceux-ci s'intègrent dans la toiture et ne font pas saillie. Cette dernière mesure doit permettre de mieux assurer l'intégration des installations dans les paysages urbains et ruraux,
- dans le cadre de projets collectifs de production d'électricité destinée à être reversée dans le réseau public. La commune s'est ainsi engagée dans un projet de remplacement de la chaufferie fuel de l'école par une chaufferie bois.

Hors de ce projet, aucun projet collectif de production d'énergie renouvelable n'est connu sur le territoire communal. De ce fait, aucun zonage spécifique n'a été mis en place au sein des documents règlementaires.

Le PLU s'inscrit par ailleurs dans le cadre des actions du PCAET du Pays Loire Nature.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ Les risques

Incidences du PLU

Le positionnement de projets dans des zones soumises à un risque naturel ou technologique est susceptible d'avoir des incidences négatives sur la protection des biens et des personnes.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PADD appuyé par les documents règlementaires du PLU affirme la prise en compte de l'ensemble des risques naturels et technologiques présents sur le territoire communal.

Le PLU met ainsi en place des mesures adaptées à la prise en compte de chaque risque identifié :

- *pour le risque de feux de forêt,* la protection est assurée par l'exclusion de tout projet majeur au sein des espaces boisés de la commune.

  Certains secteurs à aménager sont toutefois localisés à proximité immédiate de lisières boisées faisant peser un risque potentiel plus important. Afin de prendre en compte ce risque, les dispositions du règlement écrit rappelle que des mesures réglementaires s'appliquent aux constructions proches de massifs forestiers (obligations légales de débroussaillement).

- *pour le risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à fort),* l'existence de ce risque est sans influence sur la constructibilité des terrains mais nécessite la mise en place de mesures constructives particulières destinées à assurer la stabilité de la construction. Le règlement rappelle la nécessité de mise en œuvre de ces mesures.

  Il est précisé que l'ensemble des secteurs de développement programmés dans et en périphérie du bourg est situé en zone d'aléa moyen.

- *pour le risque de d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines*, les cavités sont dentifiées sur les documents graphiques du PLU et le règlement écrit recommande que, pour tout projet d'aménagement ou construction à proximité des cavités, de réaliser des sondages destinés à s'assurer de la stabilité du sol. Ces cavités étant toutefois situées dans la zone naturelle N du PLU, l'incidence du risque est limitée.

- pour le risque d'inondation et de ruissellement des eaux de pluie, notamment dans les secteurs les plus pentus, le PLU préserve le caractère boisé des coteaux en classant ces secteurs au sein de la zone naturelle N et en limitant, de ce fait, les possibilités de mutation de ces espaces.

Au global, le PLU assure une prise en compte de l'ensemble des risques naturels présents sur le territoire et contribue à modérer l'impact de ces risques sur les biens et les personnes.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ La qualité de l'air

Incidences du PLU

Les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU pourraient naître de l'autorisation de projets contribuant à accroître sensiblement les rejets de polluants dans l'atmosphère et à altérer ainsi la qualité de l'air.

Sur le territoire communal, le niveau de la qualité de l'air dépend cependant pour beaucoup de facteurs météorologiques mais également des niveaux de pollutions dans les plus grandes agglomérations régionales. Les incidences, même en l'absence de toute mesure particulière dans le cadre du PLU, restent donc faibles.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PLU ne tend pas à autoriser l'implantation d'activités de nature à générer un risque de pollution importante de la qualité de l'air.

Quelques orientations et mesures mises en place dans le cadre du PLU peuvent toutefois contribuer à diminuer les incidences du projet sur la qualité de l'air :

- le développement des modes actifs de déplacements permettra de réduire les rejets de polluants générés par l'automobile individuelle dans le cadre des déplacements,
- le PLU exclut l'accueil sur le territoire communal d'activités industrielles plus fortement susceptibles de générer des pollutions dans l'air,
- le développement autorisé des énergies renouvelables permet de limiter le recours aux énergies fossiles, plus impactantes sur le niveau général de la qualité de l'air.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ L'assainissement

Incidences du PLU

La mise en œuvre des projets autorisés par le PLU, qu'ils soient de nature résidentielle, économique ou touristique, aura nécessairement des incidences sur les besoins du territoire en matière d'assainissement.

Les projets de développement de l'habitat neuf sont tous localisés dans le bourg où ils ont vocation à terme à être raccordés à la station d'épuration. En l'absence de maîtrise du développement dans le cadre du PLU, les projets pourraient être réalisés alors même que la station de Mazières n'est pas en mesure de gérer l'ensemble des effluents qu'ils génèreraient. Il en résulterait un risque accru de pollution des eaux du milieu récepteur et une dégradation de la qualité de l'eau en aval. Le risque reste modéré toutefois puisque la règlementation limite les possibilités de délivrance d'autorisation d'urbanisme lorsque les outils épuratoires ne sont pas suffisants.

Par ailleurs, des projets en campagne pourront nécessiter la création ou le confortement des dispositifs d'assainissement non collectif pour prendre en compte les besoins liés à l'accueil d'une population touristique notamment.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

- **Concernant l'assainissement collectif**

Sur le bourg, compte tenu du niveau de saturation actuelle (80% de la charge organique et hydraulique avec des surcharges hydrauliques ponctuelles), des travaux sont envisagés à court et moyen terme par la Communauté de communes pour limiter les apports d'eaux parasites dans le réseau. La Communauté de communes engage également courant 2024 une étude relative aux travaux d'amélioration à mener sur la station d'épuration.

Dans cette attente et afin de ne pas accroitre de façon trop importante les effluents sur la station, le PLU met place un échelonnement de l'urbanisation dans le temps :

- à court terme, environ 45 logements sont susceptibles d'être créés dans le bourg (densification des espaces urbanisés et zones 1AUh de la Tremblaie). Ces logements pourraient représenter environ 120 EH supplémentaires (2,7 EH par logement), un chiffre a priori compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration évaluée à environ 150 EH pour la charge organique. Les problématiques en matière de charges hydrauliques devront être gérées à court terme par la collectivité.
- à moyen et long terme, environ 55 logements dans les zones 2AUh de la route de Velantan et de la rue du 11 Novembre. Ces zones sont fermées à l'urbanisation et l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation inséré dans les orientations d'aménagement et de programmation précise que leur ouverture à l'urbanisation est, entre autres, conditionnée à l'adaptation/extension de la station d'épuration.

- **Concernant l'assainissement non collectif**

Le PLU tend à limiter les nécessités de recours à la mise en place d'un assainissement collectif :

- en supprimant la constructibilité de la village de la Brosserie inscrite dans le PLU approuvé en 2018 et dont la forte densification tendait à multiplier la création d'assainissements non collectifs et les rejets dans le milieu récepteur.
- en maîtrisant la densification des secteurs du bourg non desservis par le réseau d'assainissement collectif. Des règles d'implantation des constructions et de préservation d'espaces de pleine terre contribuent à cet objectif.
- Pour les projets en campagne, ils sont limités au changement de destination de constructions existantes. Le règlement des zones concernées (zones A et N) rappelle l'obligation de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et règlementaires. La conformité de ces installations est contrôlée dans le cadre du SPANC, compétence de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Modérée	Faible

☐ Les nuisances sonores

Incidences du PLU

Le territoire s'inscrit dans un contexte sonore calme en l'absence notamment de voies faisant l'objet d'un classement sonore.

Pour autant, la proximité de zones habitées avec des activités ou équipements susceptibles de générer du bruit constitue une incidence potentielle de la mise en œuvre du PLU.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

D'une manière générale, le PLU veille à la préservation d'un environnement calme et ne tend pas à permettre la création d'activités de nature à générer a priori d'importantes nuisances sonores.

Par ailleurs, le PLU exclut l'implantation des principaux secteurs d'habitat :

- à proximité de l'entreprise Weser dont l'activité industrielle peut être source de bruit,

- à proximité de la RD34 dont l'intensité du trafic (3600 véhicules/jour) est source de nuisances pour les habitants. Deux secteurs de densification sont toutefois présents en bordure de la RD34 (secteurs OAP D2 et D3) et peuvent concerner 6 à 8 logements.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ La gestion des déchets

Incidences du PLU

L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal va générer une augmentation de la production de déchets de toute nature sans que cette augmentation ne puisse être exactement quantifiée, celle-ci dépendant pour beaucoup des pratiques individuelles. Cette augmentation restera toutefois faible au regard des tonnages actuellement traités par le SMICTOM du Chinonais.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les projets d'habitat s'inscriront dans le contexte de gestion des déchets mise en place par le SMICTOM.

Ceux-ci devront respecter les consignes de tri et de recyclage mises en place à l'échelle communautaire et qui permettent de limiter la production de déchets ultimes.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

☐ Les sites pollués

Incidences du PLU

En l'absence de toute mesure et de toute vigilance, la création de projets sur des sites pollués est susceptible d'avoir des incidences sur la santé publique.

Toutefois, les sites pollués ou potentiellement pollués identifiés sur le territoire communal (secteur Pal Pack du Vivier des Landes et station d'épuration) ne sont pas concernés par des secteurs de projet. Ceux-ci font l'objet d'une intégration dans des zones agricoles ou naturelles dont la constructibilité est limitée.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'incidence notables, le PLU ne met pas en place de mesures particulières d'évitement, de réduction ou de compensation.

Il identifie toutefois sur le règlement graphique le secteur d'information sur les sols du Vivier des Landes à titre d'information et de mémoire.

Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures	Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures
Faible	Faible

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences

À l'échelle du territoire du PLU, les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les secteurs actuellement vierges de construction, pouvant de ce fait recouvrir un intérêt écologique, agricole, paysager ou patrimonial et ceux susceptibles d'être construits ou aménagés dans le cadre de la mise en œuvre du plan.
Pour chacune de ces zones, une analyse des modifications potentielles de l'état actuel des sites a été menée en établissant :

- l'état actuel des caractéristiques et sensibilités environnementales du site en s'appuyant sur les données récoltées dans le cadre de l'analyse de l'état initial ou lors de visite sur site (sondages pédologiques zones humides et caractérisation de l'occupation du sol) ;
- les incidences potentielles susceptibles de résulter de la mise en œuvre du projet ;
- les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives modérées à fortes de la mise en œuvre du PLU (PADD, règlement, OAP).

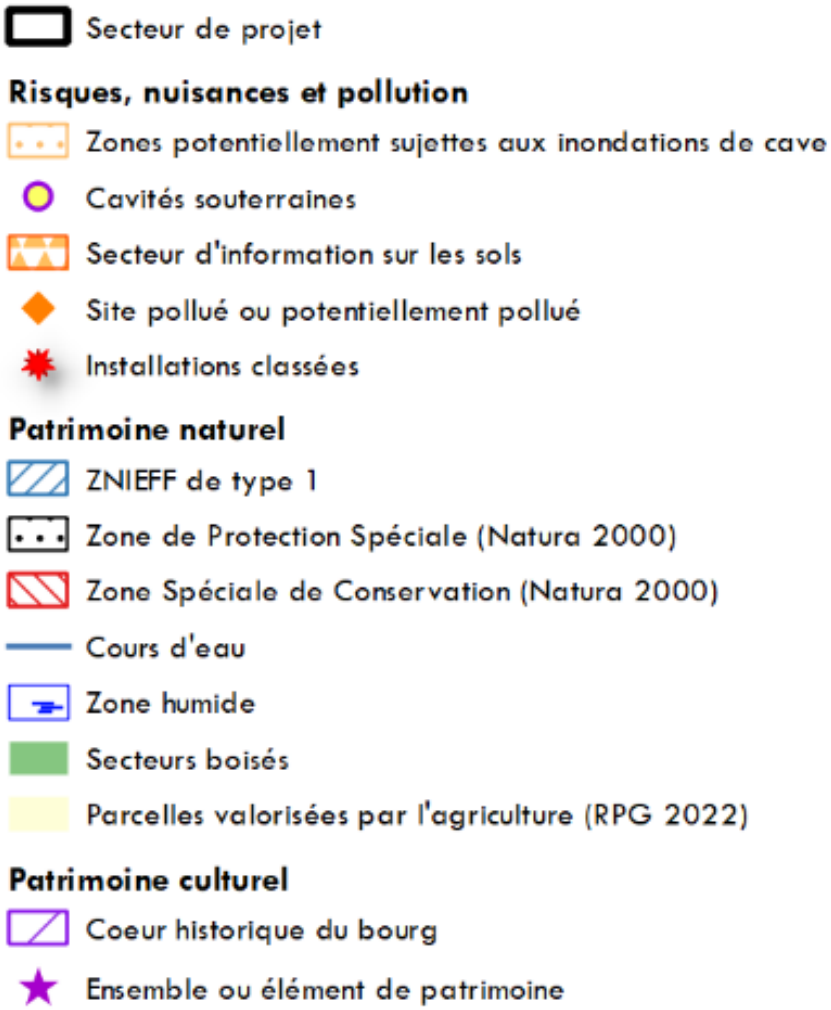
Les zones retenues correspondent aux zones à urbaniser (1AU et 2AU), aux zones de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (1AU et U), aux emplacements réservés et aux changements de destination de constructions existantes en campagne.

1- Les zones à urbaniser et les zones de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement

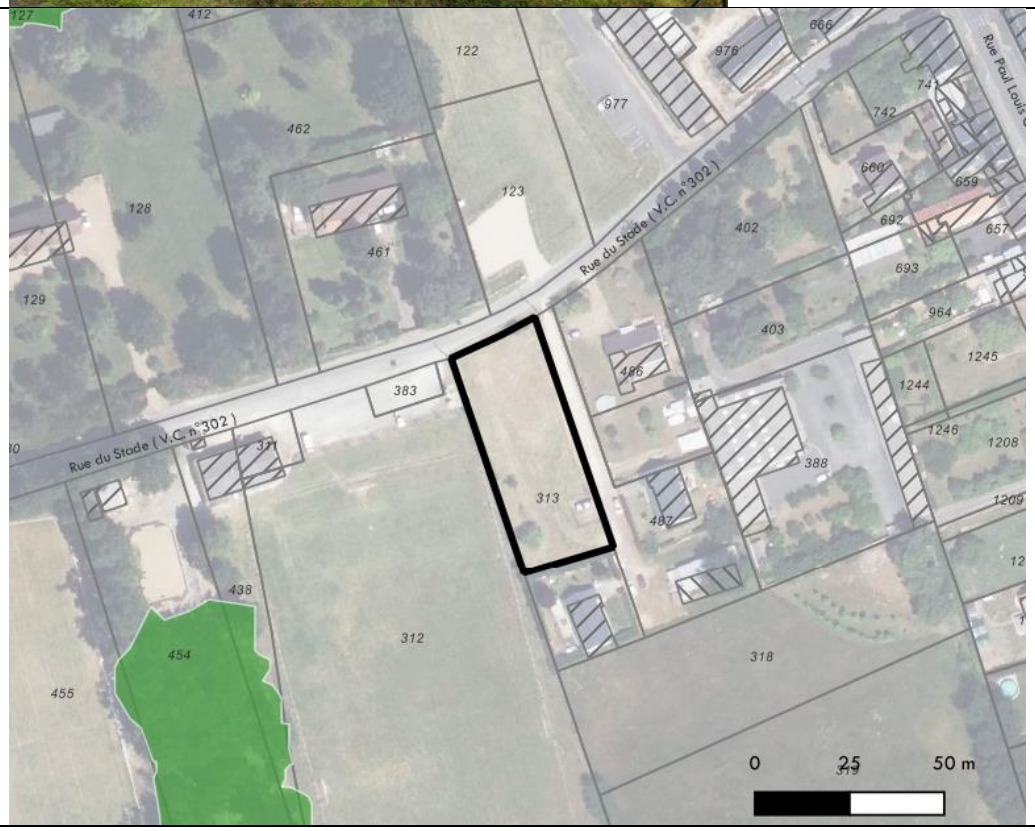
L'analyse est détaillée ci-après et comprend :

- une fiche descriptive par zone des caractéristiques et sensibilités environnementales, des incidences potentielles et des mesures du PLU,
- une carte de localisation de chaque zone vis-à-vis des principales sensibilités environnementales existantes à l'échelle de la commune.

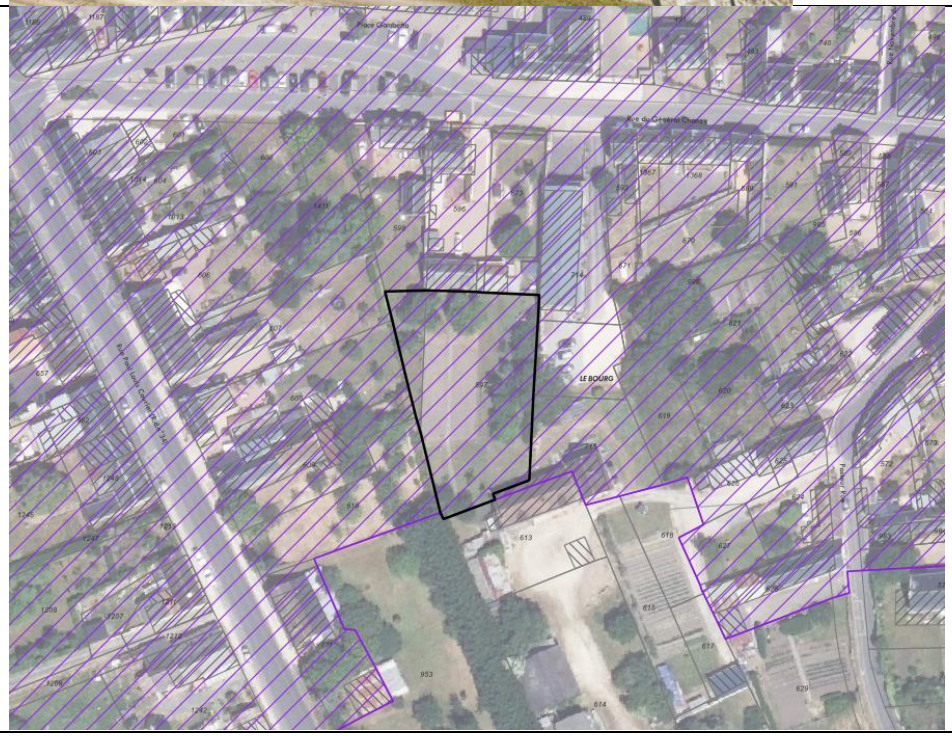
Légende des cartographies



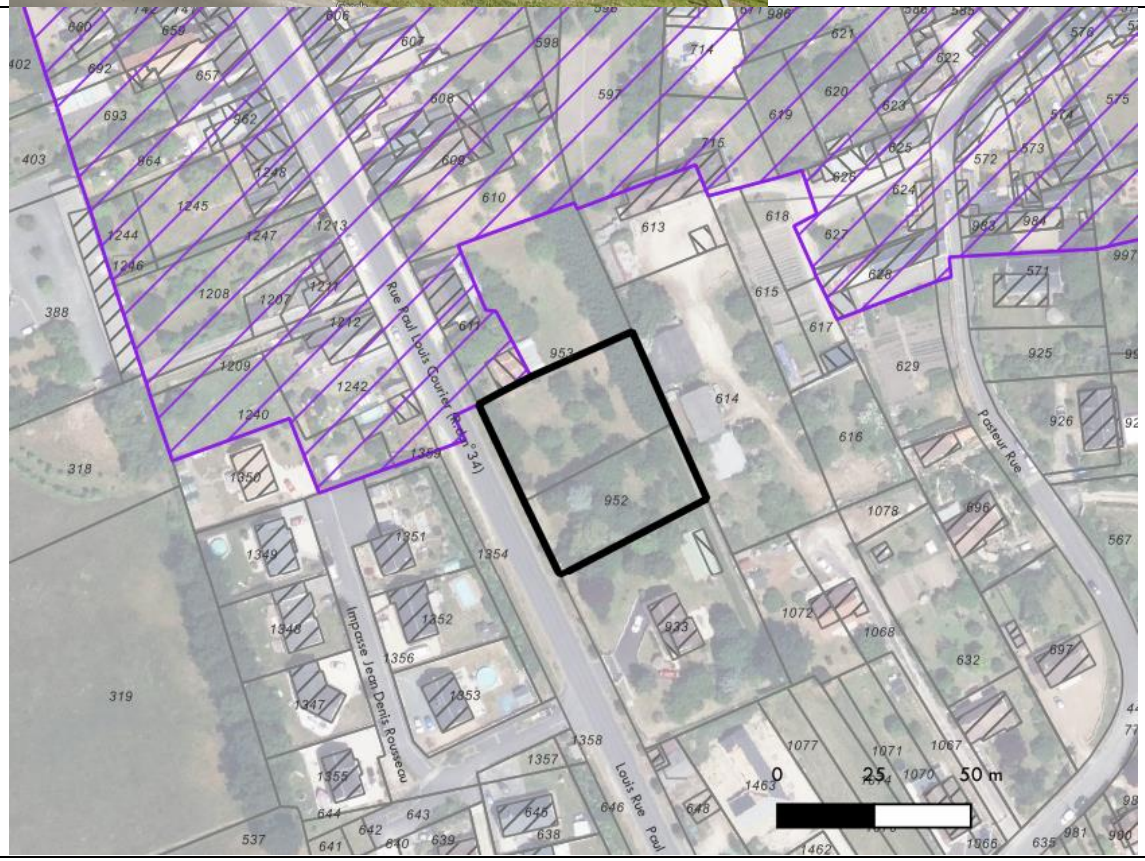
Secteur OAP D1 – route de l'Aurore			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP D1		
Surface	1500 m²		
Vocation	Habitat – 2 à 3 logements		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ À l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (jardin privatif constitué d'une prairie avec quelques arbustes)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Secteur inséré dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense à proximité des terrains de sport ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Parcelle de jardin hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'arbustes ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ À l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU ➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

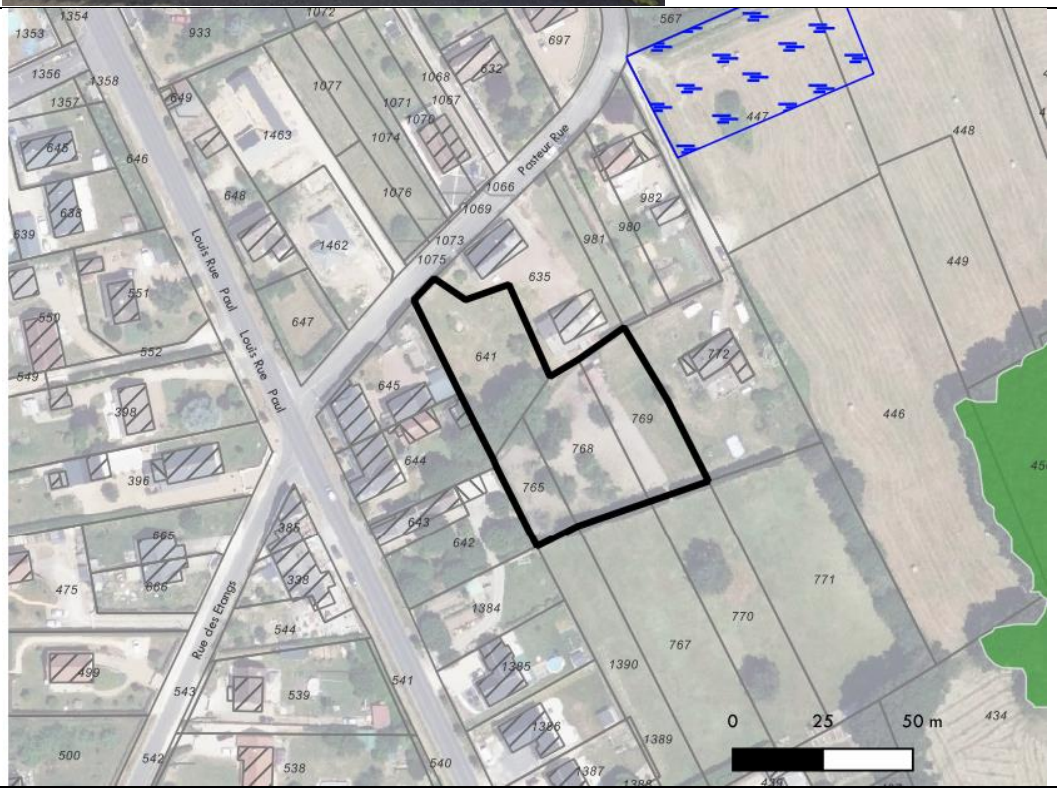
Secteur OAP D2 – RD34 sur les arrières du cœur de bourg			
Zonage PLU/OAP	Zone UA – secteur OAP D2		
Surface	1450 m²		
Vocation	Habitat – 2 à 3 logements		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ À l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (jardin privatif sous forme d'un jardin cultivé avec la présence de quelques arbres)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Secteur situé à l'interface entre le tissu urbain du cœur de bourg et un tissu plus pavillonnaire ➢ Visibilité limitée sur le secteur depuis l'espace public du fait de la présence des constructions le long des voies ➢ Secteur localisé dans le secteur protégé du cœur de bourg ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Parcelle de jardin hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'arbres ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ➢ Proximité de la salle des fêtes (bruit ponctuel) et de la RD34 (bruit récurrent)
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ À l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU ➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Intégration du secteur dans la zone UA permettant de respecter la trame urbaine et l'architecture caractéristiques du cœur historique ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

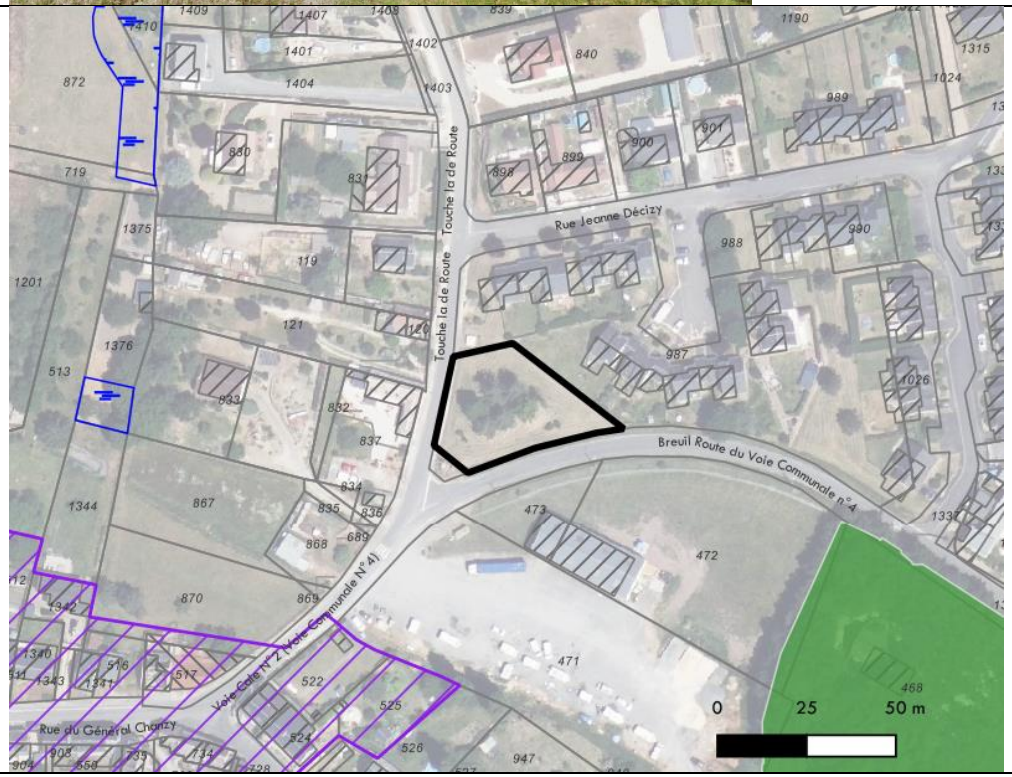
Secteur OAP D3 – RD34			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP D3		
Surface	2100 m²		
Vocation	Habitat – 3 à 4 logements		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ À l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (jardins privatifs sous forme d'un parc planté d'arbres de bonne constitution)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Secteur de jardins s'insérant dans le tissu urbain à l'interface entre le cœur de bourg et le tissu pavillonnaire ➢ Secteur avec visibilité depuis la RD 34 ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Parcelle de jardin hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'arbres de bonne constitution (essences diverses) ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ➢ Proximité de la RD34 (bruit récurrent)
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ À l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer ➢ Soumission des habitants aux nuisances sonores récurrentes du trafic sur la RD34 ➢ Suppression des arbres présents sur la parcelle		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU ➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre pouvant permettre de préserver une partie des arbres présents sur la parcelle		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

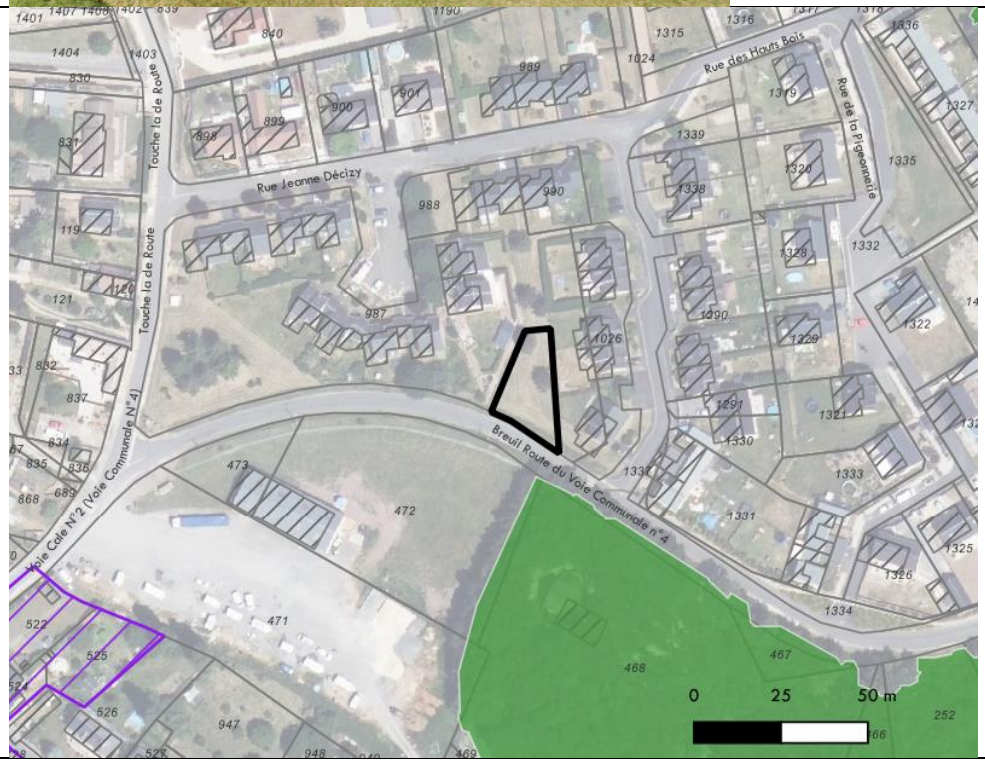
Secteur OAP D4 – rue Pasteur			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP D4		
Surface	2200 m²		
Vocation	Habitat – 3 à 4 logements		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ À l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (jardin privatif sous forme d'un jardin cultivé avec la présence de quelques arbres)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Visibilité sur le secteur depuis l'espace public du fait de la présence d'une haie de conifères ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Parcelle de jardin hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'arbres ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ À l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer ➢ Suppression des arbres présents sur la parcelle		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU ➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre pouvant permettre de préserver une partie des arbres présents sur la parcelle		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

Secteur OAP D5 – Route du Breuil			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP D5		
Surface	1100 m²		
Vocation	Habitat – 3 logements locatifs sociaux		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pente (9%) orientée vers le sud ➢ À l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (espace vert public avec quelques arbres (conifères)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Visibilité sur le secteur depuis les voies périphériques ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Espace public vert hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'arbres (conifères) ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ À l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer ➢ Réalisation de terrassements pour prendre en compte le relief		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU et de conforter le parc de logements locatifs sociaux de la commune ➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

Secteur OAP D6 – Route du Breuil			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP D6		
Surface	450 m²		
Vocation	Habitat – 2 logements locatifs sociaux		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ À l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (espace vert public avec quelques arbres (conifères)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Visibilité sur le secteur depuis la route du Breuil ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Espace public vert hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'arbres (conifères) ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances ➢ Présence d'un espace boisé au sud du secteur, de l'autre côté de la route du Breuil (risque de feux de forêt)
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ À l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU et de conforter le parc de logements locatifs sociaux de la commune ➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

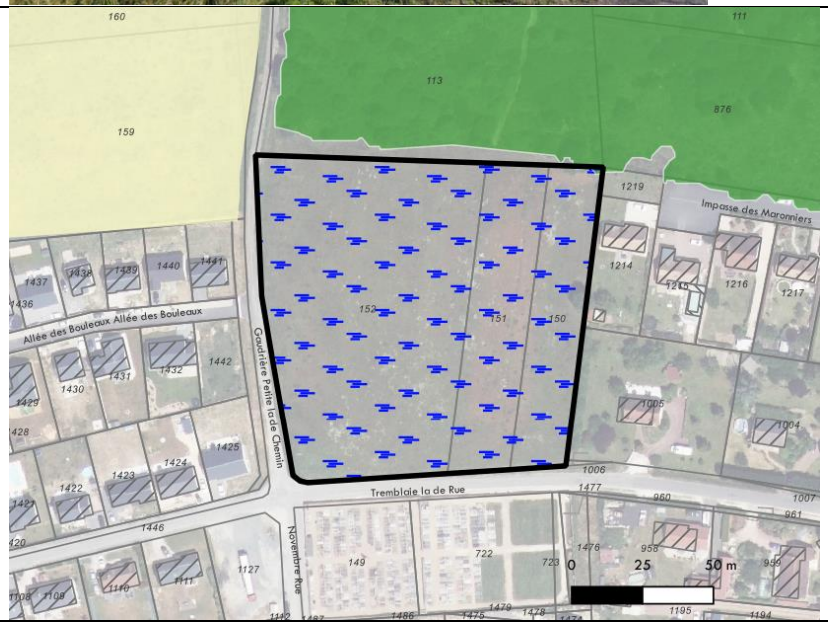
Secteur OAP D7 – Rue de la Tremblaie			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP D7		
Surface	4150 m²		
Vocation	Habitat – 6 à 7 logements		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ À l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (jardin privatif sous la forme d'une prairie occupée par des chevaux de loisirs)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Aucune visibilité sur la parcelle du fait d'une haie de conifères en pourtour de la parcelle ➢ Au nord, présence d'un petit boisement protégé (EBC) ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Jardin privatif hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence de quelques arbres ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg grâce à une desserte directe de la parcelle depuis la voie créée dans le cadre du lotissement en limite est de la parcelle ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU ➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

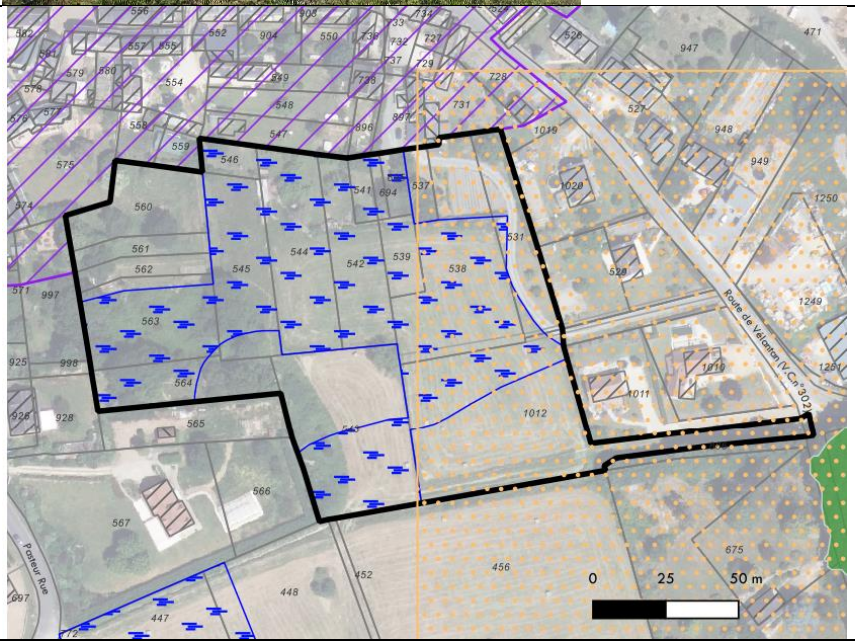
Secteur OAP A1 – Route du Breuil			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP A1		
Surface	2000 m²		
Vocation	Habitat – 5 logements locatifs sociaux		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pente (9%) orientée vers le sud-ouest ➢ A l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage tertiaire (espace public sous forme d'une prairie accompagnant l'atelier communal)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Visibilité de la parcelle en entrée du bourg ➢ Insertion dans un secteur ayant une image peu valorisant du fait de la présence de l'atelier communal, d'une vaste plateforme compacté et de stockage de matériaux ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Espace public hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'un boisement inséré dans la sous-trame boisée du territoire à l'est ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances ➢ Présence d'un espace boisé à l'est du secteur (risque de feux de forêt)
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer ➢ Réalisation de terrassements pour prendre en compte le relief ➢ Risque d'incendie du fait de la présence d'un espace boisé à l'est de la zone ➢ Problème de sécurité lié au positionnement du secteur dans un virage de la route de Breuil ➢ Déplacements automobiles du fait de l'éloignement vis-à-vis du cœur de bourg		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Secteur contribuant à une densification des espaces urbanisés du bourg ➢ Création d'un nombre de logements permettant d'optimiser le potentiel constructible du PLU et de conforter le parc de logements locatifs sociaux de la commune		

	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ➢ Application d'un coefficient d'espaces de pleine terre ➢ Définition d'une orientation des faitages sur le schéma de l'OAP afin de modérer les terrassements dans le cadre des constructions à édifier ➢ Obligation de création d'un accès unique pour desservir les constructions et interdiction de sorties directes des parcelles sur la route du Breuil ➢ Principe de création d'une liaison douce vers le cœur de bourg depuis le quartier ➢ Principe d'espace non bâti vis-à-vis de la lisière forestière
Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

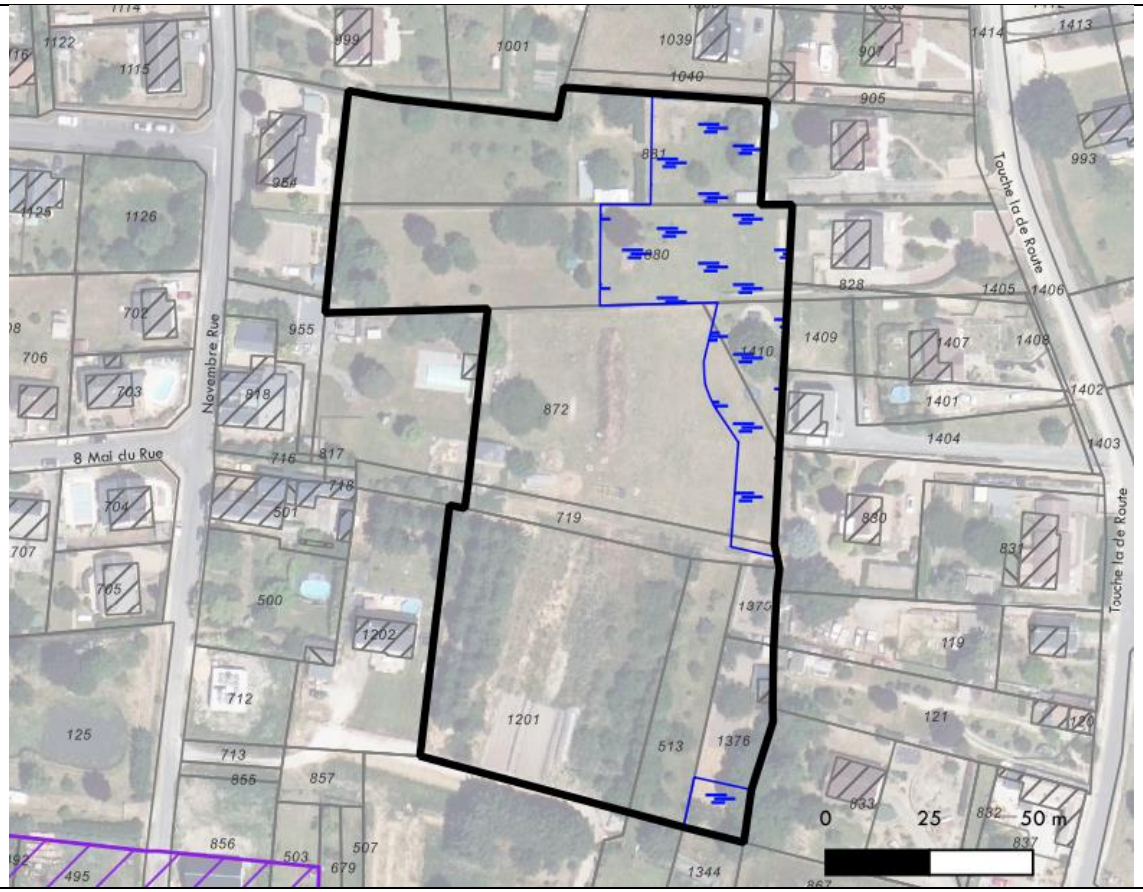
Secteur OAP A2 – Rue de la Tremblaie			
Zonage PLU/OAP	Zone UB – secteur OAP A2		
Surface	1,23 ha		
Vocation	Habitat – 19 logements		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ A l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage agricole (pas de valorisation par une exploitation agricole selon le RPG 2022)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Implantation de la parcelle en extension nord de la zone urbanisée ➢ Impact paysager limité du fait : o d'une urbanisation pavillonnaire présente sur les limites ouest, sud et est du secteur o d'un jeune boisement en limite nord du secteur ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité forte	➢ Prairie hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'un boisement inséré dans la sous-trame boisée du territoire au nord ➢ Présence d'une zone humide couvrant l'ensemble de la zone (fonctionnalités hydraulique et épuratrice ; biodiversité)
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances ➢ Présence d'un espace boisé au nord du secteur (risque de feux de forêt)
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Destruction d'1,23 ha de zones humides ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer ➢ Risque d'incendie du fait de la présence d'un espace boisé au nord de la zone ➢ Déplacements automobiles du fait de l'éloignement vis-à-vis du cœur de bourg		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Obligation de respecter une densité minimale de 15 logements/ha pour optimiser le potentiel constructible de la zone		

	➢ Création d'une liaison douce connectée à celle existante à l'est du cimetière au sud de la zone ➢ Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle accompagnée d'un coefficient d'espaces de pleine terre permettant de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ➢ Principe d'accès à la zone sur les voies périphériques avec interdiction de sorties directes de parcelles sur le chemin de la Petite Gaudrière (axe pour déplacements d'engins agricoles) ➢ Obligation de respect de la démarche « éviter-réduire-compenser » dans le cadre de l'atteinte portée à la zone humide (cf. ci-avant concernant la démarche ERC dans le cadre du PLU)
Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

Zone 2AUh Route de Velantan			
Zonage PLU/OAP	Zone 2AUh		
Surface	1,74 ha		
Vocation	Habitat (objectif de logements à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone)		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pente (4%) orientée vers le sud ➢ A l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : o usage agricole pour 69% de la surface de la zone (pas de valorisation par une exploitation agricole selon le RPG 2022) o usage résidentiel pour 21% de la surface de la zone (jardins, prairies, petit boisement)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Secteur situé à l'interface entre le tissu urbain du cœur de bourg et un tissu plus pavillonnaire ➢ Absence de visibilité sur le secteur depuis l'espace public du fait de la présence des constructions le long des voies et dans le grand paysage du fait d'une lisière boisée au sud ➢ Secteur localisé à proximité du cœur historique de Mazières ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité forte	➢ Secteur situé hors des espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'une zone humide couvrant 57% de la surface de la zone (fonctionnalités hydraulique et épuratrice ; biodiversité)
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Absence de desserte par des voies et réseaux suffisants
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Destruction d'0,99 ha de zones humides ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Classement en zone 2AUh pour échelonner l'urbanisation dans le temps et prendre en compte la capacité résiduelle limitée de la station d'épuration		

	➢ Mise en place d'un emplacement réservé pour création d'une voie de desserte automobile (rue Pasteur à la route de Velantan) et d'une liaison douce au nord permettant de favoriser les déplacements actifs vers le cœur de bourg via la coulée verte ➢ Obligation de respect de la démarche « éviter-réduire-compenser » dans le cadre de l'atteinte portée à la zone humide (cf. ci-avant concernant la démarche ERC dans le cadre du PLU)
Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

Zone 2AUh Rue de la 11 Novembre			
Zonage PLU/OAP	Zone 2AUh		
Surface	1,47 ha		
Vocation	Habitat (objectif de logements à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone)		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pente (5%) orientée vers le sud ➢ Secteur dominant la coulée verte du cœur de bourg (avec fossé en fond de vallon) ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage résidentiel (jardins privatifs sous forme de jardins cultivés, de prairies, de parcs plantés)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Secteur constitué par une enclave urbaine au cœur d'une urbanisation pavillonnaire ➢ Absence de visibilité sur le secteur depuis l'espace public du fait de la présence des constructions le long des voies ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité modérée	➢ Secteur intra-urbain hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Présence d'une zone humide couvrant 19% de la surface de la zone (fonctionnalités hydraulique et épuratrice ; biodiversité)
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Absence de desserte par des voies et réseaux suffisants
Incidences potentielles	➢ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➢ Destruction d'0,28 ha de zones humides ➢ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➢ Augmentation de la production de déchets à gérer		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Mise en place d'un emplacement réservé pour création d'une voie de desserte automobile connectée à la rue du 11 Novembre et d'une liaison douce au sud permettant de favoriser les déplacements actifs vers le cœur de bourg via la coulée verte ➢ Obligation de respect de la démarche « éviter-réduire-compenser » dans le cadre de l'atteinte portée à la zone humide (cf. ci-avant concernant la démarche ERC dans le cadre du PLU)		
Vue sur le secteur	Pas de vue disponible sur le secteur		

Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

STECAL NL – route de l'Aurore			
Zonage PLU/OAP	STECAL NL		
Surface	2,88 ha		
Vocation	Sport et loisirs		
Caractéristiques et sensibilités environnementales	**Socle territorial**	Sensibilité faible	➢ Pas de relief ➢ A l'écart du réseau hydrographique ➢ Usage actuel OCSGE 2021 : usage tertiaire (terrains de sport, espaces de stationnement, city-stade, vestiaires, petits boisements)
	Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	➢ Secteur occupé par des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs ➢ Présence de petits espaces boisés permettant d'intégrer les constructions et installations existantes et connectés aux massifs forestiers au sud du territoire communal ➢ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique
	Patrimoine naturel	Sensibilité faible	➢ Secteur anthropisé hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➢ Pas d'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur
	Ressources	Sensibilité faible	➢ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
	Risques et nuisances	Sensibilité faible	➢ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
	Santé publique	Sensibilité faible	➢ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➢ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
Incidences potentielles	➢ Destruction des boisements présents dans la zone		
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP	➢ Classement en STECAL NL au sein duquel les possibilités de construction sont limitées (emprise au sol maximale de 200m², hauteur maximale de 6mètres) ➢ Protection des boisements au titre de Espaces Boisés Classés pour assurer leur pérennité dans le temps		

Vue sur le secteur	
Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales	

2- Les emplacements réservés

La cartographie ci-après localise les 5 emplacements réservés créés dans le cadre du PLU au regard des sensibilités environnementales présentes sur le territoire.
Les emplacements réservés ont été mis en place en vue de la desserte automobile des futurs quartiers d'habitat (zones 2AUh) ou du confortement des liaisons douces connectées vers le cœur de bourg.
Cette cartographie montre que ces 5 emplacements réservés sont tous localisés dans le bourg où les enjeux en matière de biodiversité sont notamment moins importants.

⇨ Emplacement réservé n°1

Il est créé en vue de la création d'un accès automobile vers la zone 2AUh de la rue du 11 Novembre.
Son positionnement sur une parcelle construite limite fortement les incidences potentielles de cet emplacement réservé sur l'environnement (paysage, biodiversité, etc.), lesquelles ne seront pas significatives dans l'hypothèse d'une mise en œuvre du projet.

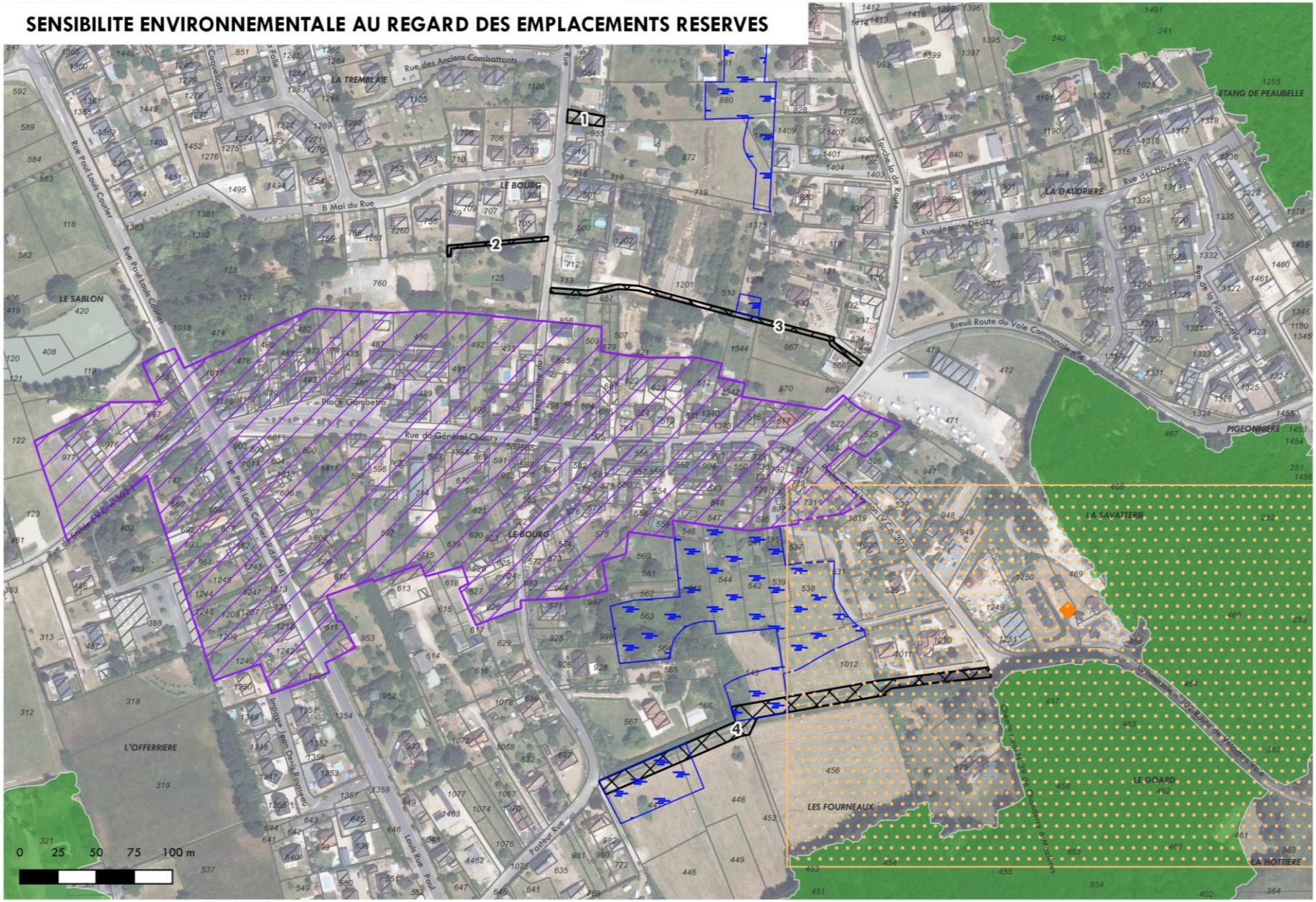
⇨ Emplacements réservés n°2 et n°3

Ils sont mis en place en vue de la création d'une liaison douce structurante dans la coulée verte du bourg, de part et d'autre de la rue du 11 Novembre.
Ils prennent appui sur des parcelles anthropisées où le potentiel environnemental est faible. Par ailleurs, l'emprise des emplacements réservés et le projet dont ils ont vocation à permettre la réalisation ne sont pas susceptibles de générer des incidences significatives sur l'environnement.

⇨ Emplacement réservé n°4

Il est créé en vue de la création d'un accès automobile vers la zone 2AUh de la route de Velantan.
Il se positionne sur une parcelle occupée par une prairie partiellement humide. La création de la voie projetée pourrait ainsi impactée environ 980m² de zones humides et aura ainsi un impact sur l'environnement.
En l'absence d'alternative envisageable concernant le positionnement de la voie de desserte de la zone 2AUh, la réalisation du projet devra respecter la démarche « éviter-réduire-compenser ».

SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE AU REGARD DES EMPLACEMENTS RESERVES



3- Les bâtiments pouvant changer de destination

Les plans de zonage identifient 41 bâtiments anciennement à vocation agricole comme pouvant changer de destination.
Les incidences potentielles liées au changement de destination de ces bâtiments pourraient être liées :

- <u>à la création de contraintes au développement des exploitations agricoles</u>
  Pour limiter ce risque, le choix des bâtiments identifiés a notamment pris en compte un éloignement de tout siège d'exploitation en activité.

- <u>à l'exposition de ces habitations aux risques présents sur le territoire</u>
  Les risques sismique et de retrait-gonflement des argiles sont sans incidence s'agissant de constructions existantes.
  Aucun bâtiment n'est localisé à proximité d'une cavité souterraine susceptible de le soumettre à un risque de mouvements de terrain.
  Si l'essentiel des bâtiments est éloigné des espaces forestiers, implantés au cœur des clairières agricoles, plusieurs bâtiments sont implantés à moins de 50 mètres d'une lisière forestière. Concernant le risque d'incendie, il est rappelé que la règlementation impose une obligation légale de débroussaillement (OLD) dans un périmètre de 200 mètres autour des espaces boisés. Le respect de cette OLD permettra de limiter l'aggravation du risque.

- <u>à l'altération du paysage et du patrimoine</u>
  L'identification pour changement de destination porte exclusivement sur des constructions existantes dont l'intérêt patrimonial a été reconnu dans le cadre des travaux sur le PLU.
  Leur identification et leur valorisation au travers du changement de destination aura donc des incidences positives sur le patrimoine communal et le paysage.

- <u>à l'impact de la création de dispositifs d'assainissement non collectifs sur le milieu récepteur</u>
  Le règlement des zones A/Aco et N/Np au sein desquelles sont identifiés des bâtiments pouvant changer de destination impose que « toute construction ou installation qui le nécessite doive être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et règlementaires. »
  Le respect de cette disposition permet de limiter le risque d'incidence significative.

- <u>à des incidences sur la faune et la flore liées au dérangement des espèces ou à la dénaturation d'habitats naturels</u>
  Aucun bâtiment pouvant changer de destination ne se positionne au sein de zones humides fonctionnelles de la vallée du Breuil.
  Quelques bâtiments sont localisés au sein des zones Natura 2000. L'analyse des incidences sur ces zones Natura 2000 est exposé ci-après *(cf. « Evaluation des incidences sur les zones Natura 2000 »)*.
  Pour limiter le risque de dérangement des espèces, l'un des critères retenus repose sur l'existence d'une ou plusieurs habitations à proximité du bâtiment pouvant changer de destination. La transformation du bâtiment s'inscrit ainsi dans des secteurs marqués par la préexistence d'activités humaines, limitant ainsi le risque de création d'une nouvelle source de dérangement pour la faune.

Au global, il apparait ainsi que l'identification des bâtiments pouvant changer de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement.

Évaluation des incidences sur les zones Natura 2000

☐ Localisation des sites Natura 2000 du territoire

La cartographie présentée en page suivante localise le territoire communal par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches.
Il s'agit notamment :

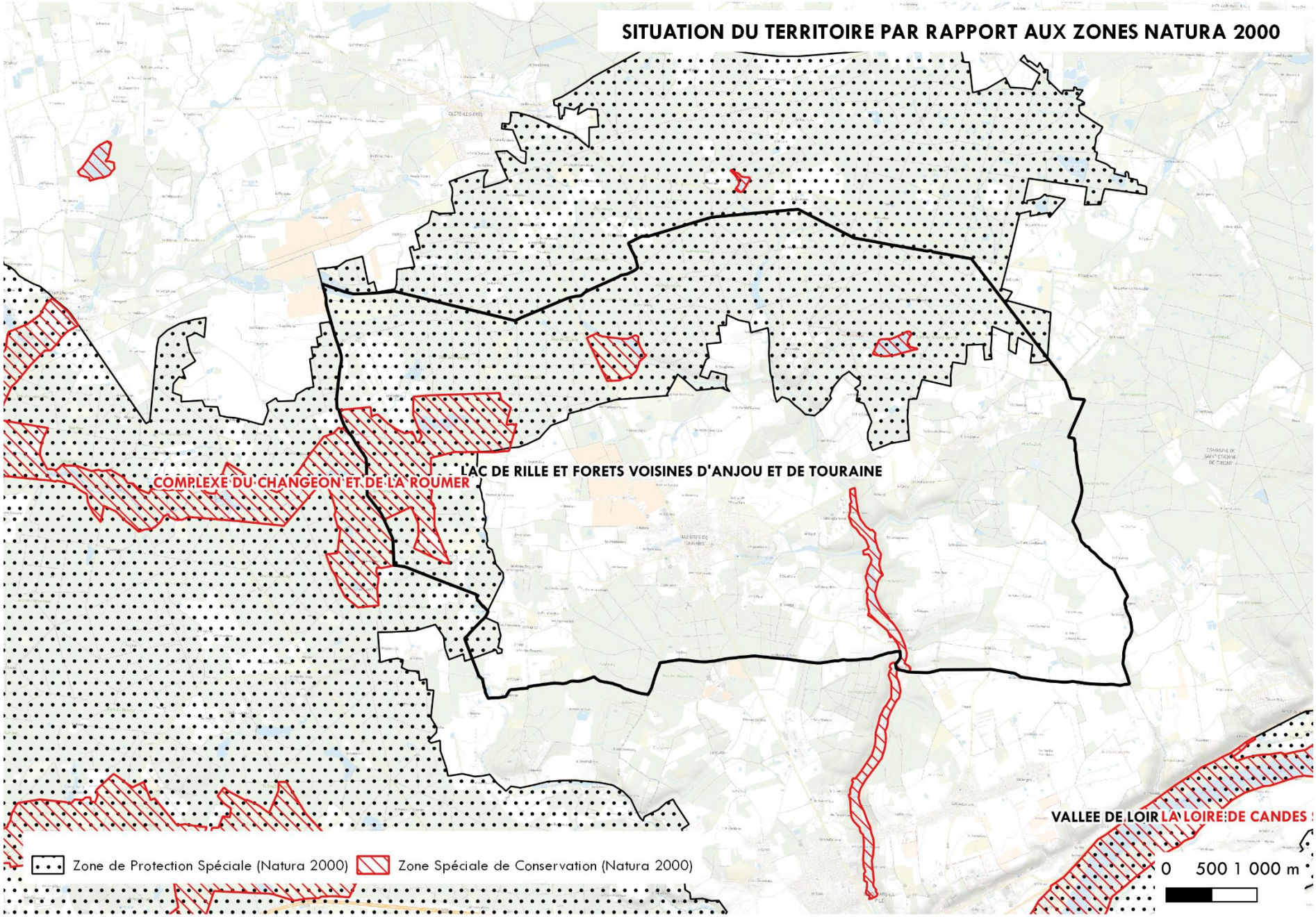
- de la Zone Spéciale de Conservation FR2402007 « Complexe du Changeon et de la Roumer » couvrant environ 202,8 ha du territoire communal
- de la Zone Spéciale de Conservation FR2410016 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » couvrant environ 1347 ha du territoire communal

Il convient également de noter que la limite communale est localisée à environ 1,5 km au nord de la Zone de Protection Spéciale et de la Zone de Conservation Spéciale couvrant la vallée de la Loire sur les communes de St-Etienne de Chigny et de Cinq-Mars la Pile.

☐ Évaluation des incidences

Le présent chapitre constitue l'évaluation des incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLU sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des zones Natura 2000 interceptant le territoire communal.

Cette évaluation a été élaborée à partir des documents d'objectifs des sites, des formulaires standards de données (FSD) disponibles auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel et des documents constitutifs du PLU (PADD, zonage, règlement et OAP).
L'objectif poursuivi par le PLU est de ne retenir pour le développement que les zones n'ayant pas d'incidences significatives sur la préservation des sites Natura 2000 y compris lorsqu'ils sont localisés à l'extérieur du territoire. Il s'agit ainsi d'arriver à un bilan environnemental neutre, voire positif grâce, à la fois, à une anticipation dans le cadre du document de planification (mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives, valorisation des incidences positives) et à des mesures de gestion appropriées au moment des projets et dans le cadre des politiques portées par la collectivité.


SITUATION DU TERRITOIRE PAR RAPPORT AUX ZONES NATURA 2000
L'AC DE RILLE ET FORETS VOISINES D'ANJOU ET DE TOURAINE
COMPLEXE DU CHANGEON ET DE LA ROUMER
VALLEE DE LOIR
LA LOIRE DE CANDES
Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)
0 500 1 000 m

➢ Caractéristiques des sites et vulnérabilité

- **ZSC FR2402007 « Complexe du Changeon et de la Roumer »**

Le site initial couvre une surface de 3 782 hectares. Il se caractérise par des plateaux entaillés par les rivières du Changeon, de la Roumer et du Breuil, affluents de la Loire en rive droite. La superficie du site, après modification du périmètre, est de 4 644 hectares. 1 937 hectares sont proposés pour être ajoutés et 1075 hectares pour être supprimés.

Sur le site, les cours d'eau contribuent fortement à la diversité des milieux rencontrés sur le site. Les mégaphorbiaies et les prairies humides pâturées ou fauchées, bien représentées dans les vallées, se répartissent selon un parcellaire morcelé. Des papillons comme le Cuivré des marais, l'Azuré de la Sanguisorbe ou encore le Damier de la Succise y trouvent des habitats favorables.

Les plateaux sont le domaine des forêts (dont une part non négligeable a été enrésinée au cours du XXe siècle) et des landes.

La présence de sables plus ou moins argileux est à l'origine des nombreux suintements et zones humides ponctuelles (telles que les étangs) où se développent sur quelques stations des groupements végétaux de rives exondées. La végétation des eaux calmes oligotrophes y est également bien représentée ; on y trouve notamment, de manière très localisée, le Flûteau nageant (espèce de l'annexe II de la Directive Habitats).

Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer abritent, en têtes de bassins, des populations piscicoles et astacicoles indicatrices d'une bonne qualité d'eau : le Chabot, la Lamproie de Planer ou encore l'Écrevisse à pattes blanches. Ces trois espèces sont inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats.

La vulnérabilité du site repose sur le fait que l'ensemble des milieux ouverts (marais, prairies, pelouses, landes) est menacé par l'abandon et l'enfrichement. Il en est de même pour les petites mares forestières oligotrophes ou eutrophes. Même si certaines espèces se maintiennent en lisière des plantations de pins, les habitats de landes sèches ou humides ont considérablement régressé du fait de l'enrésinement. Enfin, dans les vallées et surtout celle du Changeon, la mégaphorbiaie a reculé notablement devant les plantations de peupliers.

- **ZPS FR2410016 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine »**

L'intérêt de la zone repose en premier lieu sur la présence en période de reproduction de la Cigogne noire, espèce rare en Europe et vulnérable au niveau français (liste rouge). Malgré la grande discrétion de l'espèce, les observations régulières en période de reproduction permettent d'estimer les effectifs entre 1 et 4 couples (2013). L'espèce occupe de grands territoires (50-150 km²) : elle établit son nid dans de vastes massifs forestiers et recherche son alimentation dans les cours d'eau et zones humides voisins.

Par ailleurs, les différents types de milieux présents au sein des massifs forestiers du site - qui se distinguent en termes de types et d'âges des peuplements, de degré d'ouverture, de proximité à des zones humides - accueillent régulièrement en période de reproduction une quinzaine d'autres espèces inscrites à l'annexe I de la directive " Oiseaux ", parmi lesquelles la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-Blanc, le Pic noir et depuis peu le Balbuzard pêcheur (pinèdes), l'Engoulevent, la Fauvette pitchou, l'Alouette lulu et le Busard Saint-Martin (landes, régénérations, jeunes plantations, pare-feux), la Pie-grièche écorcheur (prairies et bocages), le Héron pourpré, le Busard des roseaux (étangs) et le Martin-pêcheur (cours d'eau).

Au nord du site, le lac de Rillé, dont la vocation première est l'irrigation du bassin de l'Authion, présente une très grande diversité avifaunistique (240 espèces d'oiseaux au total y ont été notées). Il constitue notamment une halte migratoire importante en automne (notamment pour les limicoles, qui s'alimentent sur les vasières et pelouses) ainsi qu'un site d'hivernage intéressant (en particulier pour les grèbes, canards, oies, etc., avec des effectifs d'oiseaux d'eau hivernant pouvant atteindre les 6000 individus).
Les zones agricoles présentes dans le site accueillent quant à elle un cortège d'espèces supplémentaire, comme l'Oedicnème criard, le Busard cendré (en reproduction) et le Pluvier doré (en hivernage).
L'ensemble de la zone, qui associe milieux forestiers et milieux humides, ainsi que des zones agricoles, présente donc une diversité importante d'espèces inscrites à l'annexe I de la directive " Oiseaux ", qui justifie la désignation de ce complexe écologique en Zone de protection spéciale.

Plusieurs menaces pèsent sur la biodiversité des zones forestières, parmi lesquelles :

- l'inadéquation des périodes de certains types de travaux sylvicoles et de coupes avec les périodes de reproduction de certaines espèces (risques de dérangement des espèces ou de destruction de leur habitat de reproduction) ;
- la substitution d'écosystèmes diversifiés par des peuplements artificialisés ;
- le déficit en éléments annexes (mares, vieux arbres, milieux ouverts et semi-ouverts, etc.).

En ce qui concerne les zones humides, les principales menaces pour la conservation d'espèces telles que le Héron pourpré et le Busard des roseaux sont la régression des roselières et des ripisylves

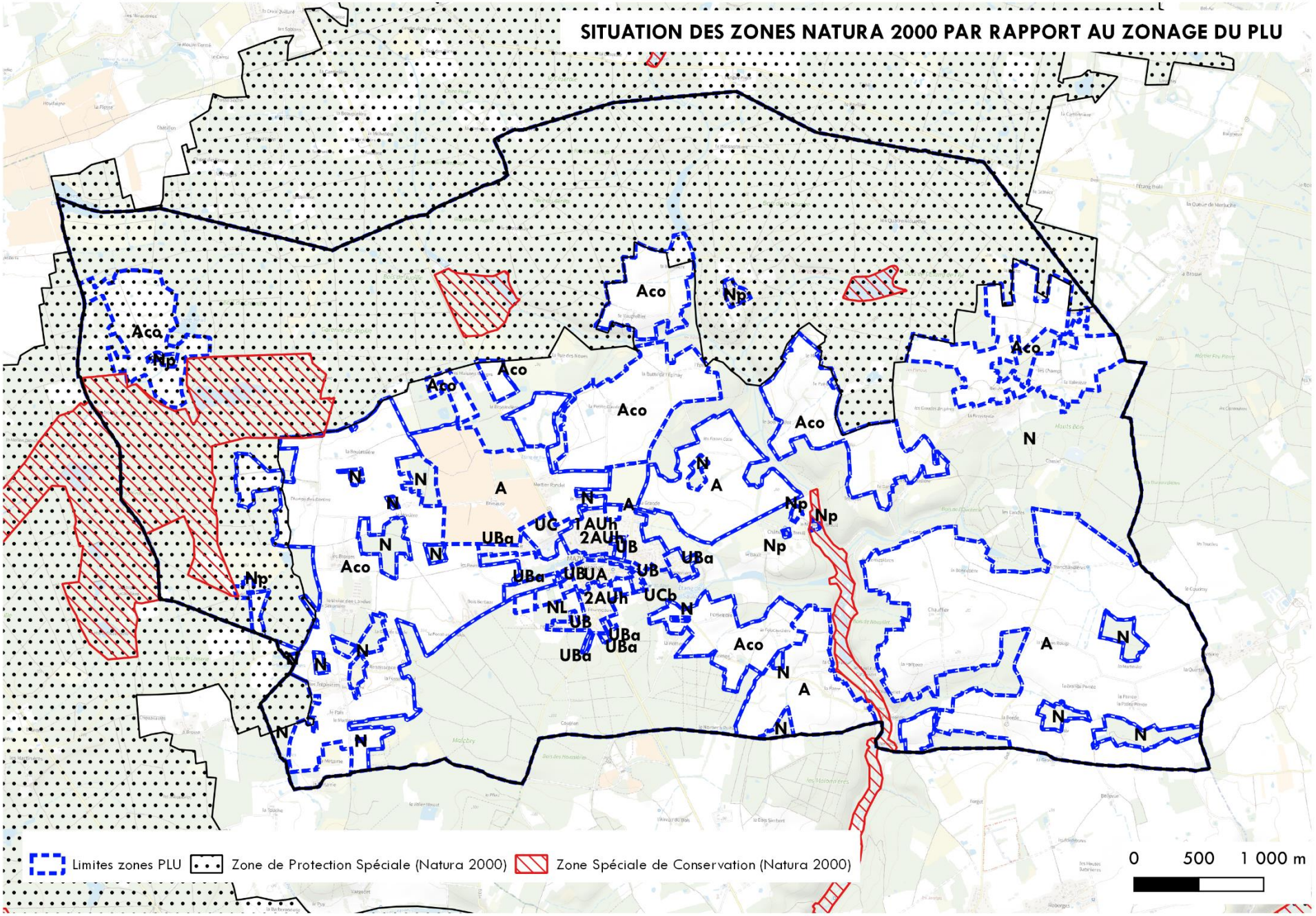
➢ Analyse des incidences

1- Incidences potentielles du règlement (graphique et écrit)

La cartographie de la page suivante permet de resituer les zones Natura 2000 par rapport au zonage mis en place dans le cadre du P.L.U.

Il permet de faire ressortir la répartition suivante :

Zonage	Répartition de la ZSC dans le PLU		Répartition de la ZPS dans le PLU	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%
UA	0	0	0	0
UB-UBa	0	0	0	0
UCb-UCc	0	0	0	0
1AUh-2AUh	0	0	0	0
NL	0	0	0	0
Zones constructibles	**0**	**0**	**0**	**0**
A	*0*	*0*	*0*	*0*
Aco	*0*	*0*	*97,38*	*7,3*
N	*202,4*	*99,8%*	*1243,8*	*92,3*
Np	*0,44*	*0,2%*	*5,82*	*0,4*
Zones inconstructibles	**202,84**	**99**	**1347**	**100**


SITUATION DES ZONES NATURA 2000 PAR RAPPORT AU ZONAGE DU PLU
Aco
Np
N
A
UC
UBa
1AUh
2AUh
UB
UBA
UCb
NL
Limites zones PLU
Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)
0
500
1 000 m

Les deux zones Natura 2000 sont donc concernées par 3 types de zones :

- la zone N, qui couvre 99,8% de la ZSC et 92,3% de la ZPS,
- la zone Aco, qui intègre la ZPS à hauteur de 97,38 ha. Ces surfaces représentent des clairières localisées au cœur des massifs forestiers protégés dans le cadre de la zone Natura 2000,
- la zone Np couvrant les secteurs patrimoniaux des châteaux à hauteur de 0,2 et 0,4% de la surface des deux zones Natura 2000.

Aucun projet majeur d'aménagement (dont les zones à urbaniser ou un emplacement réservé) n'est envisagé au sein de la ZSC et de la ZPS.
Le classement des sites Natura 2000 dans des zonages agricoles ou naturels au sein desquels les possibilités de construction sont encadrées par le règlement tend à garantir la préservation de ces milieux naturels remarquables au niveau européen.
L'intégration de la ZSC et de la ZPS au sein de ces zonages permettra de conserver l'intégrité écologique de ces deux ensembles.
Toutefois, le règlement des différentes zones admet quelques possibilités de constructions. Il convient d'examiner si celles-ci sont susceptibles d'avoir un effet notable sur les zones Natura 2000.

⇨ **Le règlement de la zone N**

La zone N se définit comme une zone destinée à couvrir les secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En ce sens, elle constitue la zone du P.L.U. la plus adaptée pour assurer la protection des zones Natura 2000.

Toutefois, l'existence de hameaux habités a nécessité d'adapter l'inconstructibilité de la zone N pour prendre en compte les besoins d'évolution de ce bâti.
Le règlement de la zone N autorise ainsi :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'adaptation et la réfection des habitations existantes,
- l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que :
  - o dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU dans une limite de 100 m² d'emprise au sol maximale de 100m²,
  - o elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
  - o elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité

paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².

- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation dans la mesure où :
    - o l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,
    - o il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - o il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone

Pour évaluer l'impact du règlement de la zone N sur les zones Natura 2000, il convient de distinguer :

- <u>Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif</u>

  Il peut s'agir notamment de constructions liées et nécessaires aux différents réseaux dont la réalisation pourrait être nécessaires en zone N.

  Aucun projet n'est connu à ce jour au sein des 2 zones Natura 2000. Par ailleurs, le règlement fixe comme condition que ces constructions ne portent pas atteinte aux espaces naturels. Compte tenu de la forte sensibilité des habitats et espèces identifiés au sein des zones Natura 2000, cette condition permet de garantir une préservation complète de ces espaces et aucune incidence significative n'est en conséquence attendue.

- <u>L'évolution du bâti existant</u>

Les règles ont été définies afin de ne pas geler toute possibilité d'évolution du bâti antérieurement implanté dans les zones Natura 2000.

Plus spécifiquement, au sein de la zone N interceptant les deux zones Natura 2000 :

- aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination
- 6 habitations sont présentes dans la ZPS « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » dispersées dans ou en bordure des espaces forestiers,
- 5 habitations sont présentes dans la ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer », toutes concentrées dans le secteur de Velantan à l'extrême sud de la commune.

Le règlement fixe des conditions strictes quant à l'évolution du bâti en matière d'emprise au sol, d'implantation mais également de hauteur.

Ces évolutions ne sont pas susceptibles d'affecter significativement la Zone de Protection Spéciale au regard de sa superficie et des objectifs poursuivis par la zone Natura 2000 relative à la protection des oiseaux. Elles ne contribuent en effet pas à accroitre le nombre de logements au sein de la zone et, de ce fait, à accroitre le dérangement pour les espèces d'intérêt communautaire.

Elles peuvent en revanche impacter la Zone Spéciale de Conservation si l'extension ou la création d'annexes à une habitation existante venait à s'implanter et à remettre en cause un habitat d'intérêt communautaire.

L'extrait cartographique ci-dessous identifie autour des 5 habitations de Velantan présentes dans la ZSC, les zones d'implantation potentielles des extensions et annexes à l'habitation (30 mètres maximum par rapport aux habitations) au regard des habitats d'intérêt communautaire recensés dans le cadre du document d'objectifs (DOCOB).



La cartographie montre que deux habitations voient leur périmètre maximal d'implantation d'annexes intercepter un habitat d'intérêt communautaire (lambeaux de forêt alluviale en mélange avec des plantations de peupliers cultivars). La surface concernée représente environ 850m². Outre la faible surface concernée, l'incidence est d'autant plus réduite que les habitations sont localisées sur des unités foncières différentes de celles concernées par l'habitat d'intérêt communautaire.

En conséquence, le règlement de la zone N n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les zones Natura 2000 et de remettre en cause les objectifs de leur protection.

⇨ **Le règlement de la zone Np**

La zone Np est un secteur de la zone N destiné à reconnaitre la valeur patrimoniale de certains ensembles bâtis remarquables du territoire et à permettre leur valorisation notamment à vocation touristique. Elle doit notamment permettre de garantir la protection de l'ensemble des éléments bâtis localisés dans la zone Np au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et de soumettre les évolutions du bâti mais également leurs abords au respect de principes édictés dans le cadre d'une OAP thématique spécifique.

Cette zone concerne :

- Dans la ZPS « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » :
  - Le château des Méris et ses dépendances (1,68 ha)
  - Le château de Crémille et ses dépendances (1,59 ha)
  - Le château de la Touche et ses dépendances (2,55 ha).
- Dans la ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer » :
  - Le moulin du Breuil (0,44 ha).

Le règlement de la zone Np permet les mêmes possibilités de constructions que celles autorisées en zone N et détaillées précédemment, à savoir la réalisation de constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et l'évolution du bâti existant.

Plus spécifiquement, au sein de la zone Np interceptant les deux zones Natura 2000 :

- 3 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination dans la ZPS (dépendances du château de Crémille) ; 1 bâtiment est identifié dans la ZSC (moulin du Breuil)
- 3 habitations existantes sont présentes dans la ZPS « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » correspondant aux 3 châteaux,
- aucune habitation existante n'est présente dans la ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer ».

Pour évaluer l'impact du règlement de la zone Np sur les zones Natura 2000, il convient de distinguer :

- <u>Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif</u>

  Aucun projet n'est connu à ce jour au sein des 2 zones Natura 2000. Par ailleurs, le règlement fixe comme condition que ces constructions ne portent pas atteinte aux espaces naturels. Compte tenu de la forte sensibilité des habitats et espèces identifiés au sein des zones Natura 2000, cette condition permet de garantir une préservation complète de ces espaces et aucune incidence significative n'est en conséquence attendue.

- <u>L'évolution du bâti existant</u>

  Il va tout d'abord concerner les bâtiments pouvant changer de destination. Les incidences peuvent être liées au dérangement généré pour les espèces d'intérêt communautaire par la

transformation en habitation ou hébergement touristique ainsi qu'aux incidences liées à l'installation d'un assainissement non collectif sur le milieu récepteur :

- Concernant le dérangement d'espèces, en l'absence de diagnostic naturaliste réalisé sur les bâtiments identifiés, il n'est pas possible de connaitre la présence potentielle d'espèces utilisant ces bâtiments comme refuge ni, en conséquence de connaître les incidences potentielles d'un changement de destination de ces bâtiments. Toutefois, il convient de rappeler que peu de bâtiments sont concernés par cette possibilité de changement de destination et que ceux-ci sont implantés à proximité d'habitations existantes impliquant d'ores et déjà une présence humaine.
  Lors du dépôt des autorisations du sol, il serait opportun de réaliser les études naturalistes requises pour valider ou non la présence d'espèces protégées (oiseaux, chiroptères).
- Concernant les incidences générées par la réalisation d'assainissement non collectif dans le cadre du changement de destination, il est rappelé que le règlement de la zone Np impose la mise en place d'un dispositif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et règlementaires. Cette conformité sera appréciée dans le cadre du SPANC dont la compétence relève de la Communauté de communes.

Les incidences pourraient ensuite être liées à la réalisation d'extension des habitations ou de la création d'annexes.
Les extensions seront par nature localisées en continuité de l'habitation et sont encadrées par le règlement en termes d'emprise au sol. Les incidences potentielles sont faibles et même nulles en ce qui concerne la ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer » en l'absence d'habitations existantes.
Pour les annexes, leur emprise est très limitée (30m² d'emprise au sol globale pour les annexes et 35m² de surface de bassin pour les piscines) et elles doivent s'implanter à moins de 20 mètres de l'habitation. De ce fait, elles ne contribueront pas à générer un dérangement majeur pour les espèces.

En conséquence, le règlement de la zone Np n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les zones Natura 2000 et de remettre en cause les objectifs de leur protection.

⇨ **Le règlement de la zone Aco**

La zone Aco concerne exclusivement la ZPS « Lac de Rillé et complexe du Changeon et de la Roumer ». Cette zone à vocation agricole principale est destinée à reconnaitre également la valeur environnementale de certaines clairières agricoles en raison de la présence de milieux ouverts constitués de prairies, au cœur des espaces boisés.
Ces milieux ouverts constituent des éléments importants des continuités écologiques du territoire communal et leur conservation constitue l'un des enjeux (faibles) concernant les habitats d'espèces de la ZPS.
Le règlement de la zone Aco permet la réalisation de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, en sus des possibilités d'évolution des habitations existantes (extension, annexes, changement de destination) et des possibilités de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour évaluer les incidences potentielles de cette règlementation, il convient de prendre en considération :

- qu'aucune exploitation agricole n'est actuellement implantée au sein des espaces agricoles Aco couverts par la ZPS. Ainsi, si l'implantation de nouvelles constructions dans ces secteurs n'est

pas exclue, elle reste toutefois peu probable. Par ailleurs, le maintien de possibilités de développement pour les exploitations agricoles du territoire est une condition majeure de leur pérennité et, par ce biais, de la pérennité des caractéristiques des parcelles agricoles qu'elles valorisent. L'activité agricole, par son action, contribue à la conservation des milieux ouverts prairiaux présents sur le territoire et joue donc un rôle positif pour la biodiversité.

- qu'aucune habitation n'est présente dans la zone Aco couverte par la ZPS. Les incidences potentielles liées à une évolution d'habitations existantes sont donc nulles.

2- Incidences potentielles des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent des principes et actions à respecter dans le cadre de la réalisation d'aménagements sur le territoire.

Elles sont de deux natures :

⇨ **Les OAP thématiques**

Elles portent sur :

- La préservation du bâti patrimonial et de ses caractéristiques (OAP thématiques n°1 et n°2)
- La préservation des continuités écologiques (OAP thématique n°3)
- La densification douce du bourg (OAP thématique n°4).

Parmi ces OAP thématiques, seule celle relative à la préservation des continuités écologiques est susceptible d'avoir des incidences sur les sites Natura 2000 du territoire. Ces incidences seront positives puisque l'OAP vise à définir les actions à mettre en œuvre pour participer à la préservation des différents milieux observés sur le territoire et notamment les sous-trames des milieux boisés, des milieux prairiaux et ouverts, des milieux aquatiques et des milieux humides.

⇨ **Les OAP spatialisées**

Elles portent sur des secteurs spécifiquement définis en vue d'un aménagement notamment pour le développement de l'habitat mais également pour l'aménagement de la coulée verte traversant le bourg afin de préserver et renforcer son caractère naturel.

L'ensemble des secteurs concernés par des OAP spatialisées :

- est localisé dans ou en périphérie du bourg de Mazières et à l'écart des zones Natura 2000 (distance supérieure à 1,2 km),
- n'abrite pas d'habitat d'intérêt communautaire.

Les OAP spatialisées ne sont pas susceptibles de porter atteinte de manière significative aux zones Natura 2000 présentes sur le territoire communal.

3- Incidences potentielles des autres prescriptions règlementaires

A l'échelle du PLU, aucune autre prescription règlementaire n'est de nature à générer des incidences négatives et significatives sur les sites Natura 2000.

Certaines mesures contribueront d'ailleurs à garantir, au travers de la vitalité des continuités écologiques, à préserver la fonctionnalité de ces espaces. Ainsi, outre la délimitation des zones, le PLU prévoit :

- une protection des zones humides présentes dans la vallée du Breuil au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Ces zones humides sont systématiquement associées aux habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le cadre de la ZSC,
- une protection du réseau de mares, étangs et plans d'eau au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces habitats d'espèces relevant des milieux aquatiques présentent des enjeux de conservation moyens au sein de la ZPS. Le PLU garantit ainsi la préservation de ces milieux et a une incidence positive sur les sites Natura 2000.

- Une protection de linéaires bocagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, même si ces milieux sont peu présents sur le territoire. Les milieux bocagers constituent également un habitat d'espèces à enjeu de conservation moyen de la ZPS « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ».

☐ Conclusion

Considérant :

- les zonages mis en place sur les deux zones Natura 2000 du territoire et notamment la zone N (pour 99,8% de la ZSC et 92,3% de la ZPS),
- les éléments présentés ci-avant concernant les incidences non significatives des dispositions du règlement écrit des zones concernées sur les sites Natura 2000,
- les autres mesures mises en place dans le cadre du PLU en faveur de la préservation des boisements, des clairières agricoles, des cours d'eau, des zones humides fonctionnelles, des mares, étangs et plans d'eau et des haies,
- la création d'une OAP thématique définissant les actions et recommandations à mettre en place dans le cadre de la préservation des continuités écologiques

il apparait que le projet défini dans le cadre du PLU Mazières de Touraine n'est pas susceptible de porter atteinte ou d'avoir des incidences, directes ou indirectes, significatives sur les zones Natura 2000 et les objectifs de leur conservation.

Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du plan sur l'environnement

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.
Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation.
Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).
En conséquence, dans le cadre du PLU, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de la commune de Mazières de Touraine au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.
Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire communal.
Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard de l'environnement, tel que celui-ci a été défini.

La mise en place par la collectivité d'un dispositif de pilotage et d'exploitation des résultats des indicateurs de suivis proposés ci-après par une commission spécifique permettrait de garantir l'effectivité et l'efficacité du suivi proposé.

Thématique	Indicateur	Objectifs PLU	Sources	Situation actuelle
Démographie	Evolution démographique	+1% par an => 1600 à 1620 habitants en 2033	INSEE recensement	1416 habitants en 2020
Economie/emploi	Population active	Développer l'emploi sur le territoire communal	INSEE recensement	732 actifs en 2020
	Population active au chômage		INSEE recensement	6,1% en 2020
	Nombre d'emplois au lieu de travail		INSEE recensement	306 emplois en 2020
Production de logements	Parc total de logements	Création de 100 logements d'ici 2033	INSEE recensement	624 logements en 2020
	Taux de vacance		INSEE recensement	4,8% en 2020
	Nombre de logements autorisés d'ici 2033	10 logements par an entre 2023 et 2033	Service ADS	-
	Nombre de logements autorisés dans l'enveloppe urbaine d'ici 2033	50% de logements réalisés dans les enveloppes urbaines	Service ADS	-
	Nombre de logements locatifs sociaux d'ici 2033	Diversifier l'offre de logement	Service ADS Bailleurs sociaux et collectivités	-
Consommation foncière	Densité des opérations	15 logements/ha dans les nouvelles opérations groupées	Service ADS	-
	Consommation du potentiel constructible maximal offert par le PLU (habitat)	3 à 3,5 ha (zone AU) maxi d'ici 2033	Service ADS - Commune	-
	Consommation du potentiel constructible maximal offert par le PLU (extension Weser)	1 ha maxi d'ici 2033	Service ADS – CCTOVAL	-
Agriculture	Part des terres agricoles sur le territoire en 2033	Pérennisation des activités agricoles	RPG – Chambre d'Agriculture	885 ha en 2022
	Nombre d'exploitations professionnelles		Chambre d'Agriculture	10 exploitation en 2020
Trame Verte et Bleue	Evolution des surfaces des zones humides	Préserver les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	Commune	Environ 164 ha en 2021
	Evolution de la densité de haies sur le territoire		Commune – Chambre d'Agriculture	1,1km/km² en 2021
	Evolution des surfaces boisées		Commune - CRPF	2013,4 ha en 2021
Ressources naturelles	Qualité de l'eau potable	Préserver les ressources naturelles	ARS	Conforme
	STEP et capacité		CCTOVAL	Capacités de la STEP
	Suivi des SPANC		CCTOVAL	-
	Qualité des cours d'eau		Etat – Agence de l'eau -SDAGE Loire-Bretagne	Bon état écologique en 2017

Sobriété énergétique	Consommation d'énergie	Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la sobriété énergétique	CCTOVAL – Pays Loire Nature	25 à 30MWh par habitant en 2016
	Production d'énergies renouvelables		Oreges – CCTOVAL – Pays Loire Nature	6% de l'énergie consommée en 2015 (PLN)
Risques	Nombre des arrêtés de catastrophes naturelles	Prendre en compte les risques	Etat - commune	-
	Nombre de feux de forêts et constructions impactées		Etat - commune	-
Mobilités	Pourcentage de ménages avec 2 voitures ou plus	Développer les mobilités alternatives à l'automobile	INSEE recensement	61% en 2020
	Linéaire de liaisons douces (vélos/piétons) réalisés sur le territoire		Commune – CCTOVAL – CD37	-

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de Mazières de Touraine

1bis

Résumé non technique

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2025

Janvier 2025

Sommaire

SOMMAIRE **2**
PREAMBULE **3**
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **4**
PRESENTATION DU PROJET ET EXPLICATIONS **11**
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN PLACE POUR EN MODERER LES EFFETS **14**
INCIDENCES DES ZONES A URBANISER ET/OU CONCERNEES PAR DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT 14
INCIDENCES DU PLU SUR LES ZONES NATURA 2000 17
INCIDENCES GENERALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 18
ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES **20**
CRITERES ET INDICATEURS RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT **20**

Préambule

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le document de référence de la réglementation urbaine locale. C'est un instrument porteur du projet urbain de la collectivité, présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et générateur des conditions d'utilisation du sol et de l'espace et de l'aménagement (zonage et règlement associé).

De ce fait, il prévoit et autorise à plus ou moins long terme la réalisation de divers aménagements, en fixant les stratégies d'évolution d'un territoire. Ses interactions avec l'environnement sont multiples. L'élaboration du plan ne peut plus aujourd'hui ne pas intégrer cet aspect qui fait partie intégrante du territoire.

L'objet de l'évaluation environnementale est de prendre en considération, le plus en amont possible, les caractéristiques et sensibilités environnementales du territoire, dans le but de limiter l'impact du projet et même de contribuer à la préservation des ressources naturelles.

Cette évaluation environnementale se compose des parties suivantes :
1) l'analyse de l'état initial de l'environnement,
2) la présentation et la justification du projet retenu,
3) l'évaluation des incidences notables prévisibles du projet sur l'environnement et la présentation des mesures compensatoires proposées pour corriger les incidences négatives du projet
4) les indicateurs de suivi
5) le présent résumé non technique, dissocié du rapport de présentation afin d'en faciliter sa lecture par le plus grand nombre.

Analyse du diagnostic l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'établir un point zéro de la situation environnementale de la commune (état de référence) et la tendance d'évolution. L'état initial couvre l'ensemble des champs environnementaux sur lesquels le PLU peut avoir des interactions.

Ces champs et les principaux résultats de l'analyse de l'état initial de l'environnemental ainsi que la nature et l'importance des enjeux identifiés sont repris dans le tableau présenté ci-après.

Enjeu nul	Enjeu faible	Enjeu modéré	Enjeu fort

Tableau de synthèse de l'état initial de l'environnement et importance des enjeux

Thématique	Sous-thématique	Synthèse de l'état initial	Enjeux
Diagnostic socio-économique	*Population*	➢ Une population en croissance permanente depuis les années 70 pour atteindre 1416 habitants en 2020 ➢ Une croissance due à la fois au solde naturel et au solde migratoire durant les 5 dernières années grâce à un excédent de naissance mais également en raison d'une attractivité du territoire pour les familles ➢ Une population jeune mais en phase de vieillissement	• L'impact de la mutation du profil de la population (vieillissement de la population) sur les équipements communaux et l'offre en logements • La mutation des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages) qui va générer des besoins en logements pour compenser les pertes de population à nombre de logements constants
	Logements	➢ Un parc de logements qui croit parallèlement à la population communale ➢ Un parc de logements vacants faible (4,8% du parc) ➢ Une bonne diversité dans le parc de logements avec notamment un parc locatif social bien représenté ➢ Une dynamique forte du marché du logement	• L'évaluation des besoins en logements « non démographiques » sur la commune durant les années à venir • Le maintien de la diversité du parc de logements pour maintenir l'attractivité du territoire auprès d'un large public et maintenir les gains de population nécessaires à la pérennité des équipements publics sur le territoire • La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée à l'habitat, en cohérence avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine
	Economie	➢ Une population fortement dépendante des pôles d'emploi extérieurs du territoire ➢ Un bassin d'emploi communal principalement tourné vers l'industrie en raison de la présence de l'entreprise Weser ➢ Une activité agricole et forestière importante sur le territoire mais peu dans le bassin d'emploi	• La poursuite du développement économique du territoire et le maintien de possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises en mettant en avant une implantation dans le tissu urbain mixte

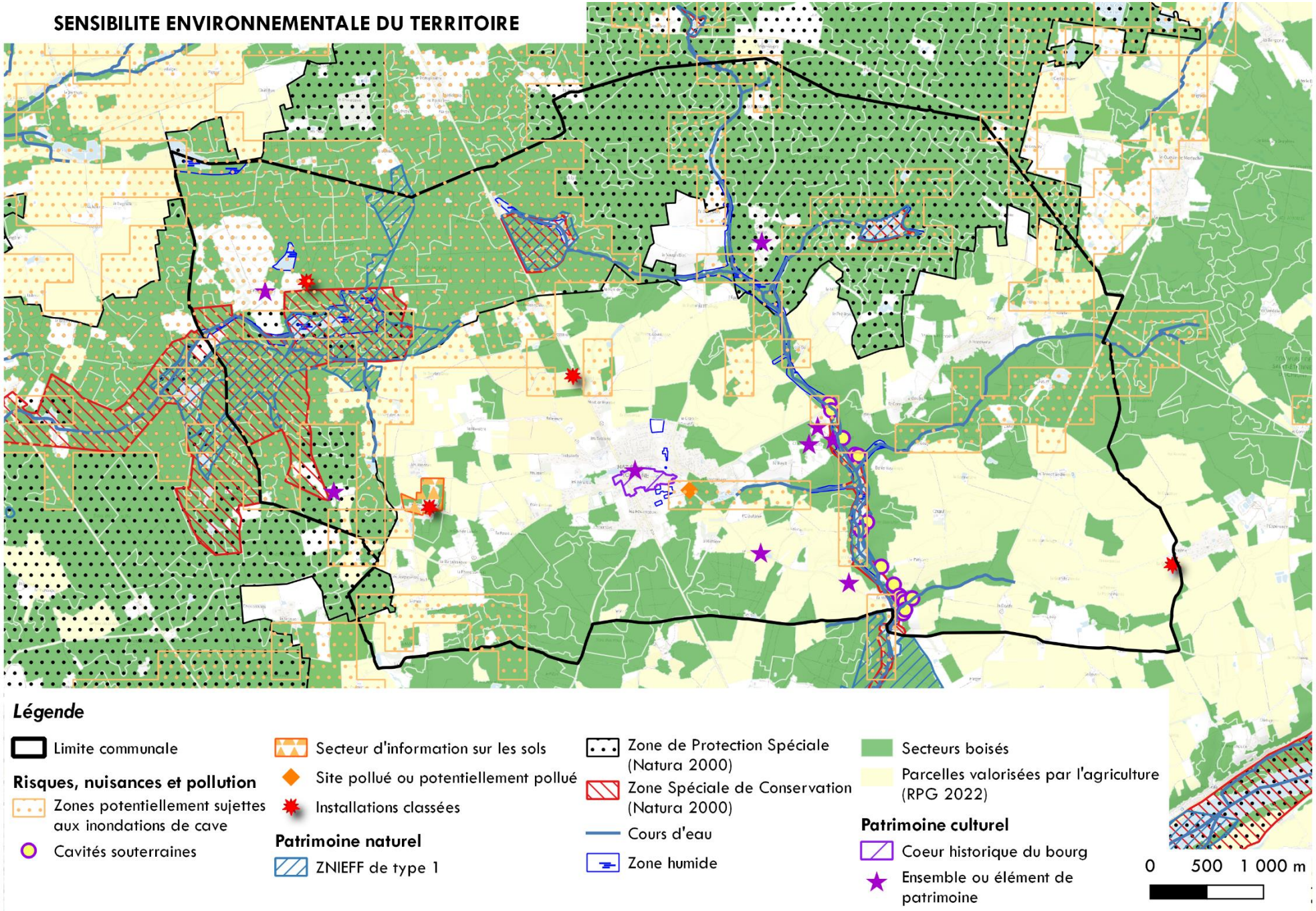
		➢ Des activités commerciales et artisanales principalement concentrées dans le bourg	• La modération de la consommation d'espaces agricoles en privilégiant le développement dans des secteurs sans enjeu agricole
	Equipements	➢ Un niveau d'équipement modéré mais cohérent avec la taille de la commune ➢ Des équipements publics récents et attractifs ➢ Des espaces de loisirs de proximité mais également de rayonnement à l'échelle du bourg principalement localisés à l'ouest du bourg et de la RD34 ➢ Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif) ➢ Une station d'épuration présentant une charge d'environ 80% mais montrant des problèmes de performance ponctuels, pour lesquels des travaux vont être engagés à court terme.	• La compatibilité du projet de développement avec les capacités de la ressource en eau potable et la capacité de la station d'épuration desservant le bourg • L'adaptation des équipements aux évolutions démographiques envisagées dans le cadre du projet dans un souci d'anticipation • Le développement et la sécurisation des liaisons douces vers les pôles d'équipements pour en renforcer l'attractivité
	Mobilités	➢ Un territoire fortement dépendant des pôles d'emploi, de commerces et des lieux d'étude extérieurs, dépendance induisant d'importants besoins de mobilités ➢ Une offre alternative à l'automobile très limitée pour les déplacements extérieurs au territoire induisant une dépendance importante de la population à l'automobile individuelle ➢ Une bonne offre pour les déplacements doux dans le bourg mais inexistante vers l'extérieur du territoire	• Le confortement et la diversification de l'offre de mobilité vers l'extérieur et notamment pour le rabattement vers la halte de Cinq-Mars (covoiturage organisé ou spontané, transports collectifs, etc.) • L'intégration de la mobilité durable au cœur des projets urbains, dans leur conception (sentes douces, stationnement vélo sécurisé, parkings mutualisés, etc.)
Socle territorial	*Climat*	➢ Un climat doux et tempéré océanique influencé par les facteurs continentaux. ➢ Un territoire qui influe, à son échelle, sur les émissions de gaz à effet de serre et leurs effets sur le changement climatique	L'anticipation des évolutions climatiques à venir
	Relief	➢ Un relief agité à l'est du territoire en lien avec la présence de la vallée encaissée du Breuil. A l'ouest, le plateau dans lequel s'insère le bourg présente un relief moins tourmenté.	La prise en compte du relief dans les aménagements

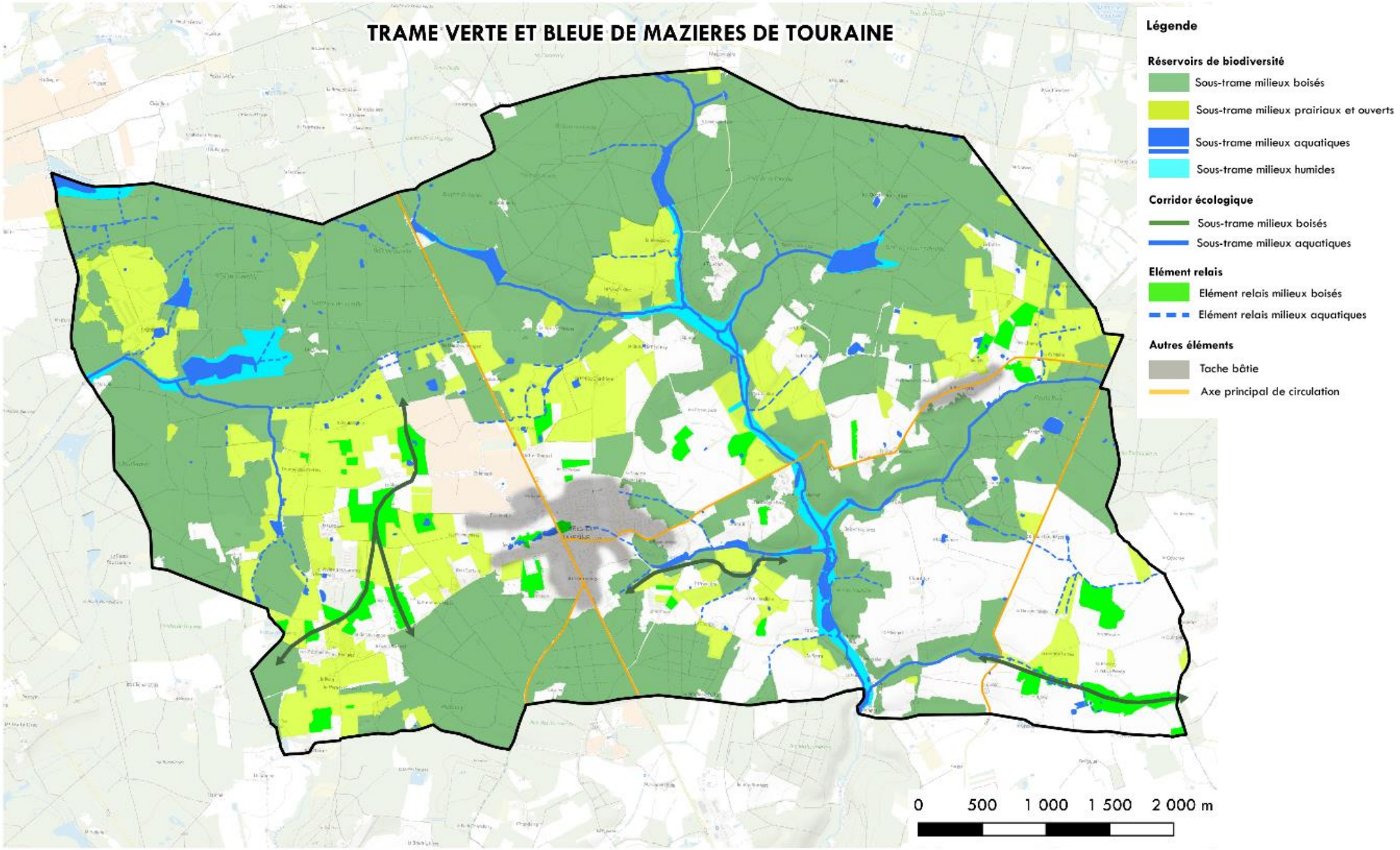
		➢ Un bourg implanté sur le plateau et marqué par un effet de vallonnement au niveau d'une coulée verte centrale	
	Réseau hydrographique	➢ Un réseau hydrographique assez dense, sources de diversité des milieux naturel et localisé dans le bassin versant de la Loire	La protection et la mise en valeur du réseau hydrographique.
	Occupation des sols	➢ Une occupation des sols qui témoigne de l'importance des espaces agricoles mais surtout forestiers sur le territoire communal. ➢ Une consommation d'espaces évaluée à 7,1 ha sur la période de référence 2011-2021	La définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Paysages et patrimoine	*Paysages*	➢ Un territoire communal scindé entre bois et clairières o Les boisements : des ensembles fermés aux paysages changeants o Les clairières : des paysages ouverts dominés par l'agriculture ➢ La perception du bâti est très variable suivant les secteurs concernés : o des hameaux anciens discrets et bien intégrés dans le paysage o des hameaux et des extensions du bourg récentes avec des lisières plus marquées dans le paysage (lisière nord du bourg notamment)	• L'intégration de la dimension paysagère dans les choix des futurs secteurs de développement sur le territoire communal de manière à ne pas étendre l'enveloppe urbaine et donc à ne pas accroître leur impact dans le paysage • La protection des éléments caractéristiques identitaires de chaque unité paysagère • La préservation des éléments végétaux contribuant à l'intégration des éléments bâtis et des lisières urbaines ou le renforcement le cas échéant.
	Patrimoine	➢ Un cœur de bourg à l'identité patrimoniale forte ➢ Aucun monument historique ni aucune zone de présomption de prescription archéologique ou entité archéologique sur le territoire ➢ Des éléments de patrimoine non protégés remarquables	• L'inventaire des éléments patrimoniaux dont la protection est souhaitée dans le cadre du PLU • La définition des mesures de protection et de valorisation du patrimoine architectural et des petits éléments de patrimoine
Patrimoine naturel	*Zonage du patrimoine naturel et milieux naturels*	➢ Des milieux diversifiés et bien représentés sur le territoire notamment concernant les milieux boisés, les milieux ouverts de landes et prairies, les milieux humides et aquatiques. ➢ Un territoire abritant une biodiversité remarquable liée à la diversité des milieux notamment au sein des réservoirs	• La protection stricte des réservoirs de biodiversité en identifiant les autres enjeux présents dans ces espaces (agriculture, exploitation forestière)

		de biodiversité majeurs identifiés : massifs forestiers, vallée du Breuil ➢ Plusieurs sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique (zones Natura 2000, ZNIEFF) au niveau des massifs forestiers, de la vallée du Breuil et des principaux étangs présents sur le territoire communal	
	Trame Verte et Bleue	➢ Une Trame Verte et Bleue locale s'appuyant sur le SRCE et la TVB du Pays Loire Nature et montrant la forte sensibilité du territoire communal en matière de biodiversité	• La préservation des continuités écologiques à l'échelle de la commune et des éléments qui les composent (réseau de haies, boisements, cours d'eau et zones humides associées) • La lutte contre l'étalement urbain susceptible de rompre les continuités écologiques et d'altérer les milieux
Ressources	*Ressource en eau*	➢ Un territoire concerné par les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ➢ Une absence de captages destinés à l'alimentation en eau potable sur le territoire mais des captages présents sur les communes limitrophes ➢ Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif) ➢ Une station d'épuration présentant une charge d'environ 80% mais montrant des problèmes de performance ponctuels, pour lesquels des travaux vont être engagés à court terme. ➢ Des zones humides fonctionnelles identifiées dans le cadre d'un inventaire de l'Etat et un inventaire en cours à l'échelle intercommunale	La préservation de la ressource en eau : maîtrise des prélèvements, des consommations, des rejets dans le milieu naturel (prise en compte de la capacité d'épuration en fonction de l'évolution de la population).
	Energies	➢ D'importantes ressources potentielles pour la production d'énergies renouvelables notamment pour le bois-énergie en lien avec les vastes massifs forestiers présents sur le territoire ➢ Des objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables définis par la PCAET du Pays Loire Nature	• Le maintien du potentiel d'exploitation des boisements • Le développement des énergies renouvelables • La modération de la consommation d'énergie notamment au niveau de l'habitat et du transport

Risques	*Risques naturels*	➢ Un territoire principalement concerné par le risque de feux de forêt au regard de la couverture boisée du territoire et de la sensibilité des massifs au risque d'incendie ➢ D'autres risques naturels présents sur le territoire (retrait-gonflement des argiles, sismique, cavités souterraines, radon)	La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs soumis à un risque
	Risques technologiques	➢ La présence de 4 installations classées pour la protection de l'environnement de nature industriel ou agricole sur le territoire	
Santé publique	*Qualité de l'air*	➢ Une qualité de l'air globalement moyenne ces dernières années.	La mise en œuvre des mesures permettant de limiter les polluants affectant la qualité de l'air communal.
	Assainissement	➢ Une station d'épuration présentant une charge d'environ 80% mais montrant des problèmes de performance ponctuels, pour lesquels des travaux vont être engagés à court terme.	La compatibilité du projet de développement avec la capacité de la station d'épuration
	Nuisances sonores	➢ Un territoire peu affecté par les nuisances sonores notamment celles liées au réseau routier	• La modération de l'usage de l'automobile individuelle, source de bruit • Une vigilance concernant la proximité entre sites d'activité et secteurs d'habitat
	Gestion des déchets	➢ Une gestion des déchets assurée par la Communauté de Communes. ➢ Tri et collecte sélective mis en place permettant d'assurer le recyclage et la diminution des déchets. ➢ Des encouragements à la réduction et au recyclage (composteurs individuels)	• La poursuite de la diminution des tonnages d'ordures ménagères. • La promotion du tri sélectif.
	Sites pollués	➢ Deux sites présentant des risques de pollution des sols dont un secteur d'information sur les sols spécifiquement identifié sur le secteur du Vivier des Landes (ancienne entreprise Pal Pack)	La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs situés à proximité de sites présentant un risque de pollution

SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE




TRAME VERTE ET BLEUE DE MAZIERES DE TOURAINE
Légende
Réservoirs de biodiversité
Sous-trame milieux boisés
Sous-trame milieux prairiaux et ouverts
Sous-trame milieux aquatiques
Sous-trame milieux humides
Corridor écologique
Sous-trame milieux boisés
Sous-trame milieux aquatiques
Elément relais
Elément relais milieux boisés
Elément relais milieux aquatiques
Autres éléments
Tache bâtie
Axe principal de circulation
0 500 1 000 1 500 2 000 m

Présentation et justifications du projet

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet la mise en œuvre d'un projet de développement pour les 10 années à venir, projet de développement qui est susceptible d'impacter l'environnement communal.
Ce projet de développement est exposé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du P.L.U.). Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est ensuite traduit dans des documents règlementaires, qui ont pour objectif d'apporter une réponse technique aux choix de la collectivité et qui permettront la délivrance des autorisations des sols à l'avenir.

Ces documents règlementaires sont :

- le règlement, composé d'un document graphique (plans de zonage) et d'un règlement écrit déclinant les règles applicables au sein de chaque zone,
- les orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent, pour certains secteurs spécifiques du territoire, les principes d'aménagement permettant d'assurer la prise en compte d'enjeux spécifiques d'urbanisation.

Le tableau ci-après présente les principales orientations du projet et les raisons des choix de la collectivité notamment au regard de l'environnement.

Orientations du projet	Justifications
Définir un projet de développement de l'habitat cohérent avec les capacités et l'attractivité du territoire	La commune souhaite favoriser une croissance annuelle de l'ordre de 1% par an nécessitant la réalisation de 100 logements entre 2023 et 2033 (soit 10 logements par an). Ceci permet à la commune de confirmer son attractivité et de maintenir ses capacités d'accueil d'une nouvelle population pour : ➢ assurer le renouvellement régulier de sa population et de pérenniser ses équipements notamment scolaires et périscolaires, ➢ retrouver un solde migratoire positif, ➢ modérer progressivement l'impact du vieillissement de la population observée depuis quelques années, ➢ prendre en compte la mutation des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages).
Organiser le développement de l'habitat pour modérer les impacts potentiels sur l'environnement	Le projet prévoit de concentrer le développement de l'habitat dans et en périphérie du bourg et notamment sur la portion située à l'est de la RD34, en excluant la poursuite d'une urbanisation linéaire. Cette orientation doit permettre de limiter les incidences potentielles sur le paysage, sur la biodiversité et la consommation d'espaces. Il prévoit en conséquence d'exclure la constructibilité dans les villages et hameaux mais de maintenir des possibilités d'évolution pour l'habitat en campagne, pour ne pas geler les possibilités d'évolution pour tenir compte des besoins de leurs habitants

Mettre en œuvre un projet d'habitat favorisant la mixité et la qualité urbaine	Le projet définit des orientations destinées : ➢ à créer une offre de logements diversifiée permettant de répondre à toutes les demandes en logements et notamment celle des personnes âgées du fait du vieillissement de la population ➢ à mettre en œuvre un urbanisme plus durable, respectueux de l'environnement et prenant en compte les besoins des futurs habitants du territoire.
Apporter une réponse adaptée aux besoins de entreprises locales	L'artisanat, le commerce et l'industrie participent à la vie locale et fournissent des emplois. La commune souhaite rester en capacité de répondre aux demandes d'installation d'artisans sur la commune par la possibilité pour les activités ne générant pas de nuisances de s'installer dans les bourgs. Elle exclut la création d'une zone dédiée aux activités afin de modérer sa consommation d'espaces. Toutefois, elle souhaite pouvoir répondre aux besoins de développement des entreprises existantes et notamment à ceux de la Weser, 1er employeur de la commune. Ce développement ne devra pas excéder 1 ha.
S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique	Le territoire rural présente une richesse économique liée à des activités tirant partie de ce socle agro-naturel, paysager et patrimonial. Le PLU entend pérenniser ces activités en mettant en place des mesures favorables à leur développement. Elles contribueront ainsi au développement de l'économie du territoire.
Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers présente des conséquences dommageables pour l'environnement : perte de surfaces agricoles, altération de la biodiversité, incidence sur les eaux pluviales et les inondations, etc. Le PLU définit des objectifs devant permettre de modérer ces incidences négatives et notamment un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces comparativement à celle observée entre 2011 et 2021 (7,1 ha). Il met en place des mesures permettant d'atteindre cet objectif.
Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue	La biodiversité est importante sur le territoire en lien avec des ensembles naturels remarquables (massifs forestiers, étangs, vallée du Breuil) mais également dans des secteurs et milieux moins reconnus (zone humide, mares, haies, etc.) Ces éléments contribuent à la qualité environnementale du territoire et le PLU souhaite les préserver.
Intégrer la nature dans la ville	La biodiversité peut également se développer dans le bourg à condition de maintenir des conditions favorables à cela et notamment la préservation d'espaces de nature. Ces espaces de nature ont d'autres bienfaits : - la modération de l'apparition d'ilots de chaleur urbain (adaptation au réchauffement climatique), - l'amélioration de la santé et du bien-être de la population (interactions sociales, modes actifs de déplacements, repos et détente), - une gestion plus naturelle des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.
Valoriser l'identité paysagère de la commune	Le paysage de la commune est caractéristique du Croissant boisé marqué par l'alternance entre paysages fermés (boisements) et de paysages ouverts (clairières agricoles). Cette diversité constitue l'un des éléments de l'attractivité de la commune notamment touristique. Le PLU souhaite en conséquence protéger les paysages de toute modification majeure.

Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire	Bien que ne comptant aucun monument historique sur son territoire, la commune recense un patrimoine riche avec la présence de plusieurs châteaux au cœur des espaces forestiers, témoins de l'histoire de la commune. Le PLU propose de mettre en place des outils permettant à la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de ces ensembles patrimoniaux remarquables.
Prévenir les risques et nuisances	Le territoire présente une sensibilité modérée concernant les risques et les nuisances. Pour autant, ces risques et nuisances peuvent avoir des incidences majeures pour la population et les biens. Le principal risque identifié sur la commune est le risque de feux de forêt. Le PLU doit établir des choix d'aménagement permettant d'éviter l'implantation de nouveaux habitants ou activités sensibles dans des secteurs soumis à un risque. Il convient également d'être vigilant concernant la proximité d'habitation avec des constructions ou activités générer des nuisances notamment sonores. Le bruit a un impact important sur la santé publique.
Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique	La France s'est fixée des objectifs ambitieux en matière de sobriété énergétique et de production d'énergies renouvelables pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et leur impact sur le changement climatique. Le PLU doit intégrer ces objectifs et œuvrer pour le développement des énergies renouvelables à une échelle individuel mais également collective.
Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité	Le commerce et les services de proximité sont des facteurs essentiels de la vie locale. Peu nombreux, ils sont d'autant plus menacés. Le PLU souhaite œuvrer, dans la limite des moyens qui sont les siens, pour la préservation des commerces et le maintien d'une dynamique dans le cœur de bourg.
Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable	La commune présente un profil résidentiel induisant que l'essentiel de sa population travaille ou fait ses études hors du territoire communal. Il en résulte des déplacements automobiles importants au quotidien principalement vers Langeais, Cinq-Mars-la-Pile et l'agglomération tourangelle du fait de l'absence de transports collectifs. Le PLU entend mettre en œuvre des solutions qui tendront à offrir des alternatives à la voiture individuelle en facilitant notamment le recours à la marche ou au vélo.
Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs des bourgs	Les espaces de rencontre facilite la sociabilisation des habitants et le vivre ensemble. Il s'agit d'espaces clés des bourgs que la commune souhaite pérenniser et développer.
Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement	Le niveau d'équipements actuel de la commune est satisfaisant au regard du poids de la population. Les années à venir pourraient cependant être marquées par une modification du profil de la population dans un contexte de vieillissement général. De nouveaux besoins pourraient donc émerger. Le PLU réfléchit aux équipements à créer ou à faire évoluer pour répondre aux attentes des habitants actuels et futurs.

Incidences sur l'environnement et mesures mises en place pour en modérer les effets

La mise en œuvre du P.L.U. est susceptible d'avoir des incidences positives ou négatives sur l'environnement communal.
Ces incidences sont présentées en synthèse ci-après. Elles portent :

- sur les secteurs à enjeux, qui sont les plus susceptibles d'être impactés par le plan. Il s'agit principalement des secteurs de développement pour l'habitat, les activités économiques et le tourisme.
- sur le territoire communal d'une manière générale en appréciant l'impact du plan sur les différentes thématiques environnementales développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial.

Incidences des zones à urbaniser et/ou concernées par des aménagements sur l'environnement

Des investigations spécifiques (inventaires floristiques et délimitation des zones humides) réalisées sur les espaces à urbaniser n'ont pas mises en évidence d'enjeux écologiques majeurs mais des sensibilités ponctuelles à prendre en considération.
Le tableau suivant indique pour chacun des secteurs énumérés précédemment les sensibilités et enjeux à considérer et les mesures d'évitement, réductrices ou compensatoires mises en œuvre.
Les sensibilités sont identifiées avec le code couleur suivant :

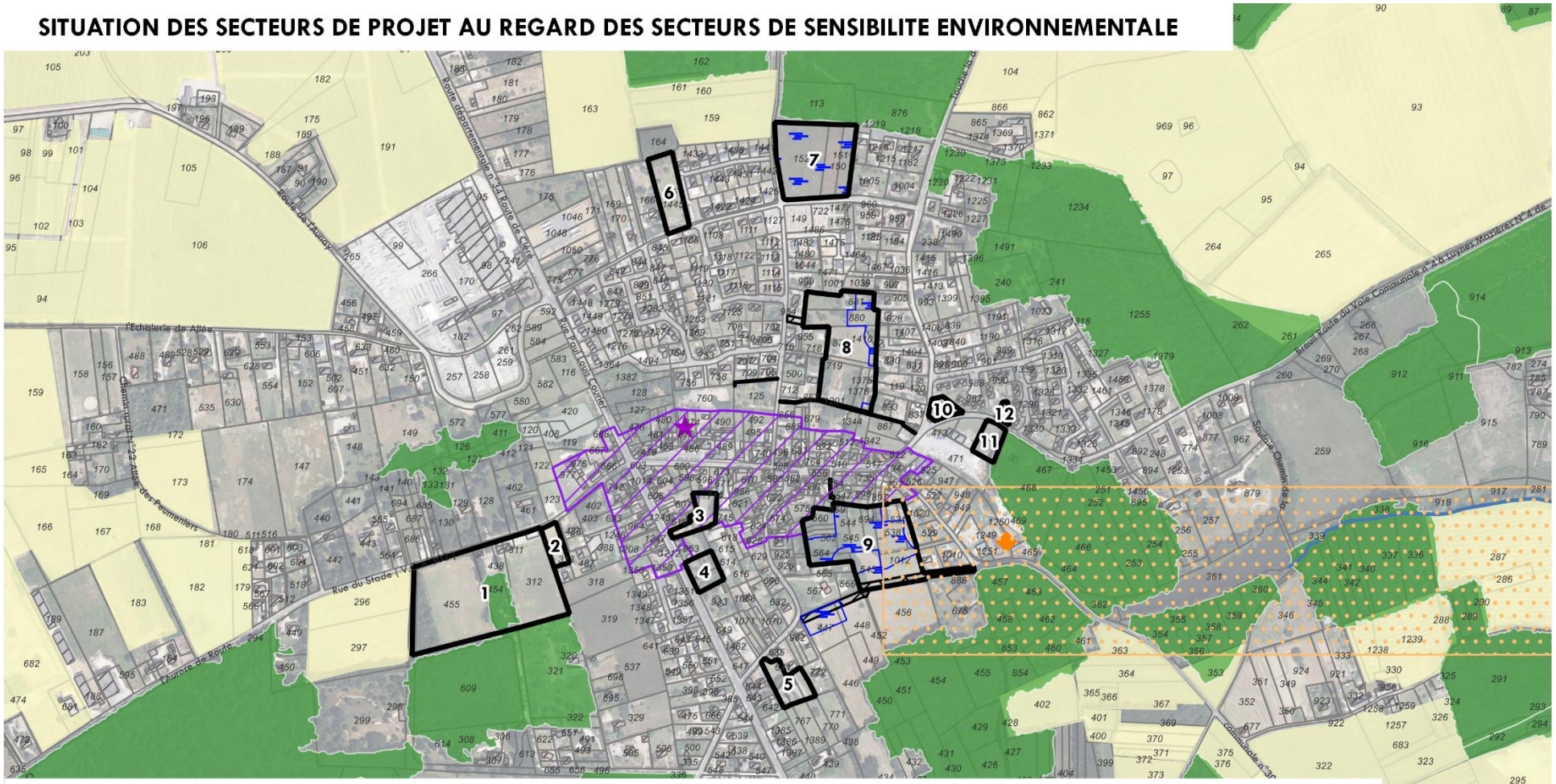
Faible	Modérée	Forte

Zone	Sensibilité environnementale						Incidences et mesures
	Socle territorial	*Paysages Patrimoine*	*Patrimoine naturel*	*Ressources*	*Risques et nuisances*	*Santé publique*	
1 – STECAL NL							Incidences faibles car le STECAL est déjà entièrement occupé par des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs. Les boisement existants sont protégés.
2 - Secteur OAP D1 – route de l'Aurore							Incidences faibles car secteur en densification des espaces urbanisés du bourg
3 - Secteur OAP D2 – RD34							Incidences faibles car secteur de densification proche du cœur de bourg mais nuisances sonores potentielles du fait de la proximité de la RD34 et de la salle des fêtes

Zone	Sensibilité environnementale						Incidences et mesures
	Socle territorial	*Paysages Patrimoine*	*Patrimoine naturel*	*Ressources*	*Risques et nuisances*	*Santé publique*	
4 - Secteur OAP D3 – RD34							Incidences faibles car secteur en densification des espaces urbanisés du bourg mais nuisances sonores potentielles du fait de la proximité de la RD34 et suppression d'arbres
5 - Secteur OAP D4 – route de l'Aurore							Incidences faibles car secteur en densification des espaces urbanisés du bourg mais suppression de quelques arbres
6 - Secteur OAP D7 – rue de la Tremblaie							Incidences faibles car secteur en densification des espaces urbanisés du bourg avec desserte directe depuis le lotissement de la Tremblaie à l'est
7 - Secteur OAP A2 – rue de la Tremblaie							Incidences fortes essentiellement en raison de la suppression potentielle d'une zone humide à hauteur d'1,23 ha (100% de la surface de la zone)
8 – Zone 2AUh de la rue du 11 Novembre							Incidences modérées essentiellement en raison de la suppression potentielle d'une zone humide à hauteur de 0,28ha (19% de la surface de la zone)
9 – Zone 2AUh de la route de Velantan							Incidences fortes essentiellement en raison de la suppression potentielle d'une zone humide à hauteur de 0,99 ha ha (57% de la surface de la zone)
10 - Secteur OAP D5 – route du Breuil							Incidences faibles car secteur en densification des espaces urbanisés du bourg (espace vert public)
11- Secteur OAP A1 – route du Breuil							Incidences faibles car secteur en densification des espaces urbanisés du bourg mais un relief pris en compte dans le cadre de l'OAP
12 - Secteur OAP D6 – route du Breuil							Incidences faibles car secteur en densification des espaces urbanisés du bourg (espace vert public)

Pour les emplacements réservés créés en vue de permettre la création d'accès aux zones 2AUh ou la création de liaisons douces, les incidences sont faibles au regard des surfaces concernées, de leur vocation mais également de leur localisation dans les espaces urbanisés du bourg de Mazières de Touraine.

SITUATION DES SECTEURS DE PROJET AU REGARD DES SECTEURS DE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



Légende

- Secteur de développement de l'habitat
- Emplacement réservé

Risques, nuisances et pollution

- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Cavités souterraines
- Secteur d'information sur les sols
- Site pollué ou potentiellement pollué
- Installations classées

Patrimoine naturel

- ZNIEFF de type 1
- Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)
- Cours d'eau
- Zone humide
- Secteurs boisés
- Parcelles valorisées par l'agriculture (RPG 2022)

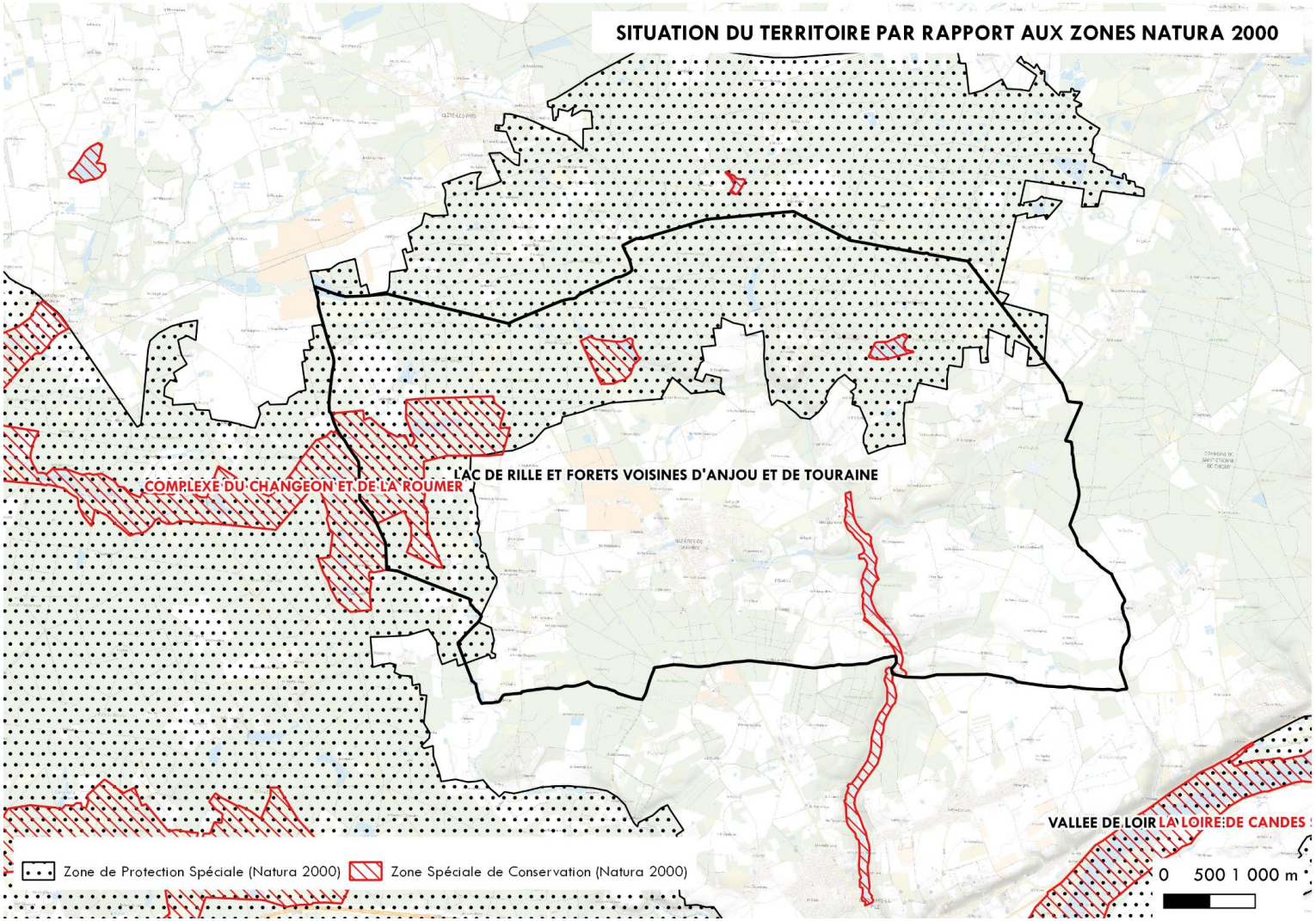
Patrimoine culturel

- Coeur historique du bourg
- Ensemble ou élément de patrimoine

Incidences du PLU sur les zones Natura 2000

L'analyse a permis de démontrer que le PLU n'est pas susceptibles d'avoir des impacts significatifs, directs ou indirects sur les zones Natura 2000 présentes sur le territoire communal.

Les zones Natura 2000 sont des secteurs protégés au niveau européen en raison de leur forte sensibilité environnementale et de leur richesse écologique.



Incidences générales du PLU sur l'environnement

Niveau faible | Niveau Modéré | Niveau fort

Les principaux effets, positifs ou négatifs liés à la mise en œuvre du plan ainsi que les mesures correctives proposées sont repris dans le tableau qui suit.

Thématiques	Incidences potentielles du PLU (en l'absence de mesures)	Mesures mises en place	Niveau d'incidences résiduelles avec PLU
Socle territorial	• Augmentation des effets de serre avec impact sur le changement climatique • Modification de l'altimétrie communale • Modification ou altération du réseau hydrographique • Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières • Réduction du potentiel d'exploitation agricole et forestière	➢ Mesures en faveur du développement de la marche et du vélo ➢ Développement possible des énergies renouvelables dans le cadre de projets individuels ou collectifs ➢ Positionnement des secteurs de projets dans des sites avec un relief peu marqué ➢ Localisation des secteurs de projet à l'écart du réseau hydrographique ➢ Définition d'objectifs de modération de la consommation d'espaces (réduction de 50% de la consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestiers comparativement à la consommation de 7,1 ha observée sur la période 2011-2021)) ➢ Mise en place d'une zone agricole A et d'une naturelle N à constructibilité limitée sur près de 98% de la superficie communale	
Paysages et patrimoine	• Dégradation des paysages ruraux et urbains notamment sur les lisières et en entrée des bourgs • Disparition d'éléments patrimoniaux remarquables	➢ Choix de la localisation des secteurs de développement de l'habitat : ○ au sein de la zone urbanisée où les enjeux sont faibles ○ en extension, dans des secteurs où la végétation périphérique (boisement) permet d'assurer l'intégration de l'urbanisation dans le grand paysage ➢ Exclusion du développement de l'urbanisation linéaire notamment le long de la RD34, en entrée de ville ➢ Mise en place de zonages A ou N permettant de prendre en compte les caractéristiques des entités paysagères des clairières ouvertes et des secteurs boisés fermés ➢ Préservation d'une coulée verte paysagère dans le bourg ➢ Protection des éléments patrimoniaux remarquables du territoire	

		➢ Actions et recommandations en faveur de la préservation de l'identité architecturale du cœur de bourg	
Patrimoine naturel	• Dégradation de la biodiversité communale • Disparition de zones humides et d'autres milieux importants pour la biodiversité	➢ Protection des secteurs contribuant aux continuités écologiques au travers de zones naturelles (N) et de zones agricoles à valeur environnementale (Aco) dont le règlement limite les possibilités de construire ➢ Protection de linéaires de haies, de zones humides et du réseau de mares présents sur le territoire communal ➢ Protection des petits boisements les plus vulnérables ➢ Définition d'actions et recommandations en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue ➢ Impact du développement de l'habitat dans les zones 1AUh et 2AUh sur des zones humides	Milieux naturels/ TVB Zone humide
Ressources	• Augmentation de la pression sur la ressource en eau • Accroissement de la consommation d'énergies	➢ Possibilité de récupération et usages des eaux de pluie pour limiter les besoins en eau potable ➢ Développement possible des énergies renouvelables dans le cadre de projets individuels ou collectifs ➢ Possibilité d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat	
Risques	• Accroissement de la population soumises aux risques	➢ Définition ou rappel de mesures adaptées à la nature de chaque risque identifié sur le territoire	
Santé publique	• Dégradation de la qualité de l'air • Augmentation des besoins en assainissement • Accroissement de la population soumises à des nuisances sonores • Augmentation des déchets à traiter • Impact de la pollution des sols sur la santé	➢ Mesures en faveur du développement de la marche et du vélo ➢ Exclusion de l'accueil d'activités industrielles source de pollution de l'air ou de nuisances sonores ➢ Limitation du développement de l'habitat en bordure de la RD34, source de bruit ➢ Développement possible des énergies renouvelables dans le cadre de projets individuels ou collectifs ➢ Limitation du développement à court terme sur le bourg compte tenu du niveau de charge pesant sur la station d'épuration ➢ Respect de la règlementation pour les installations d'assainissement non collectif ➢ Mise en œuvre des mesures visant à la réduction des déchets ➢ Identification et prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués sur le territoire communal	

Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le Plan Local d'Urbanisme est soumis à deux documents avec lesquels il doit être compatible c'est-à-dire qu'il ne doit pas présenter de contrariété majeure avec les orientations de ces documents définis à une échelle supérieure à la commune :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord-Ouest de la Touraine adopté le 22 mars 2022,
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature.

Le rapport de présentation démontre que le PLU est compatible avec ces deux documents.

Critères et indicateurs retenus pour suivre les effets du plan sur l'environnement

Les indicateurs de suivi proposés dans le rapport de présentation permettront d'évaluer à une échéance maximale de 6 ans si les objectifs fixés par le PADD sont tenus et l'importance de l'évolution de l'état initial de l'environnement.
Ils portent uniquement sur des thématiques et variables sur lesquelles le projet urbain est susceptible d'avoir une incidence.