



Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
**Commune de Mazières de Touraine**

**2**

**Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables**

**Arrêt de projet**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 16 février 2024

Le Maire

**Février 2024**

# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Le cœur du PLU</b>	<b>4</b>
<b>Contenu du PADD</b>	<b>5</b>
<b>Portée du PADD</b>	<b>6</b>
<b>Axe 1 – Un projet affirmant et confortant l’attractivité du territoire</b>	<b>7</b>
Orientation n°1 - <b>Définir un projet de développement de l’habitat cohérent avec les capacités et l’attractivité du territoire</b>	<b>7</b>
Orientation n°2 - <b>Organiser le développement de l’habitat pour modérer les impacts potentiels sur l’environnement</b>	<b>7</b>
Orientation n°3 - <b>Mettre en œuvre un projet d’habitat favorisant la mixité et la qualité urbaine</b>	<b>8</b>
Orientation n°4 - <b>Apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises locales</b>	<b>9</b>
Orientation n°5 - <b>S’appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l’économie agricole, forestière et touristique</b>	<b>10</b>
<b>Axe 2 – Un projet respectant et valorisant les richesses et l’identité du territoire</b>	<b>11</b>
Orientation n°6 - <b>Protéger les sols par l’expression d’objectifs en termes de modération de la consommation d’espaces agricoles et naturels</b>	<b>11</b>
Orientation n°7 - <b>Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue</b>	<b>12</b>
Orientation n°8 - <b>Intégrer la nature dans la ville</b>	<b>13</b>
Orientation n°9 - <b>Valoriser l’identité paysagère de la commune</b>	<b>13</b>
Orientation n°10 - <b>Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire</b>	<b>14</b>
Orientation n°11 - <b>Prévenir les risques et nuisances</b>	<b>14</b>

Orientation n°12 - <b>Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique</b>	15
<b>Axe 3 – Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie</b>	<b>16</b>
Orientation n°13 - <b>Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité</b>	16
Orientation n°14 - <b>Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable</b>	16
Orientation n°15 - <b>Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs du bourg</b>	17
Orientation n°16 - <b>Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement</b>	17

# Préambule

## Le cœur du PLU

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

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

Ainsi, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune de Mazières de Touraine en articulant et en assurant un arbitrage entre différentes politiques sectorielles : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement, le patrimoine, l'agriculture, etc.

## Un projet élaboré dans le respect des principes du développement durable

Le code de l'urbanisme prévoit explicitement dans son article L.101-2 que le plan local d'urbanisme et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise, dans le respect des objectifs du développement durable, à atteindre les objectifs suivants :

« 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 maîtrisé, 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 maîtrise 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. »

## Contenu du PADD

Le contenu du P.A.D.D. est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui précise :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la

capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

(...) »

## Portée du PADD

Sans être directement opposable aux tiers, le PADD constitue un cadre de cohérence interne pour le PLU et plus largement pour la planification urbaine sur le territoire de Mazières de Touraine.

Il fixe, pour toute la durée de vie du PLU (10 ans), les orientations et objectifs auxquels sont soumis les autres pièces constitutives du PLU : Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a également vocation à intégrer les grandes orientations et les objectifs fixés dans des documents élaborés à une échelle supérieure et notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Nord-Ouest de la Touraine avec lequel le PLU doit être compatible<sup>1</sup>
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire avec lequel le PLU doit être compatible<sup>1</sup>
- Le Plan climat-énergie territorial (PCAET) du Pays Loire Nature avec lequel le PLU doit être compatible<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

Ainsi un PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations des documents de portée supérieure.

## Axe 1 – Un projet affirmant et confortant l'attractivité du territoire

### Orientation n°1

#### Définir un projet de développement de l'habitat cohérent avec les capacités et l'attractivité du territoire

Bénéficiant d'une situation géographique favorable à proximité de l'agglomération tourangelle et des pôles majeurs que constituent Langeais et Cinq-Mars-la-Pile (desservis par les réseaux de transports collectifs ferroviaires), la commune de Mazières de Touraine a vu son attractivité se renforcer depuis les années 2000.

Cette attractivité se traduit par des installations toujours importantes de population sur le territoire comme en témoigne la rapidité de commercialisation du lotissement des Jardins de la Tremblaie et plus largement l'importance de la demande en logements sur le territoire.

**Pour les 10 années à venir, la commune se fixe un objectif de production d'environ 100 logements soit 10 logements par an en moyenne** dont environ 3 logements « non démographiques » annuels, qui auront pour seul objectif de permettre la stabilisation de la population communale à son niveau actuel.

Cet objectif tendanciel est cohérent avec :

- l'objectif défini par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire,
- le rythme de construction observé sur la commune durant les 10 dernières années (10 logements par an entre 2011 et 2021).

Il conduit la commune à envisager **une projection de développement de la population communale de l'ordre de 1% par an**, permettant à la commune d'atteindre 1600 à 1620 habitants à l'échéance du PLU et :

- d'assurer le renouvellement régulier de sa 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).

### Orientation n°2

#### Organiser le développement de l'habitat pour modérer les impacts potentiels sur l'environnement

Dans le cadre du projet, **le développement de l'habitat s'organisera exclusivement au niveau du bourg de Mazières de Touraine, au plus près du pôle de vie du territoire.**

La modération de l'impact du projet d'habitat sur l'environnement et notamment sur l'artificialisation des sols nécessitera :

- de **mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg** (reprise de logements vacants, portion du parc de bâtiments pouvant changer de destination, dents creuses, mutation des espaces urbanisés, etc.)

- de n'envisager **un développement en extension que lorsqu'il aura été établi que les capacités de développement à l'intérieur des espaces urbanisés auront déjà été mobilisées** et :
  - en assurant un développement à l'est de la RD34, au plus près des équipements et services,
  - en excluant une poursuite du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation,
  - en favorisant les opérations groupées favorables à l'optimisation de l'espace,
  - en respectant des zones-tampons par rapport aux lisières forestières permettant de prendre en compte le risque de feux de forêt et de préserver les réservoirs de biodiversité forestiers.
- **d'assurer la densification des nouvelles opérations d'ensemble** en respectant une densité minimale de 15 logements/ha et en renforçant cette densité à chaque fois que la localisation et les caractéristiques des secteurs concernés le permettront,
- **de maîtriser la densification des espaces urbanisés périphériques du bourg s'étirant le long des axes de circulation** et notamment ceux qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Hors du bourg, les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent de maîtriser toute forme de développement et d'**exclure le confortement des villages et hameaux par un habitat neuf non agricole y compris dans le village de la Brosserie** où une densification plus importante se révèle incompatible avec les capacités des réseaux, la sécurité des accès automobiles et les objectifs de modération des besoins de déplacements automobiles.

Pour autant, l'habitat non agricole encore très présent dans la zone rurale peut nécessiter certaines adaptations destinées à prendre en compte l'évolution de la vie de leurs habitants.

Pour cela et en conformité avec les possibilités offertes par la loi, le P.L.U. autorise :

- l'évolution de l'habitat existant (aménagement, réfection, extension, annexes, etc.),
- sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole.

### Orientation n°3

#### Mettre en œuvre un projet d'habitat favorisant la mixité et la qualité urbaine

La production programmée de logements durant les 10 prochaines années doit s'accompagner d'objectifs qualitatifs permettant :

##### a) d'assurer une mixité sociale et générationnelle

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

La mixité générationnelle sera assurée par la création d'un habitat adapté au plus près du cœur de bourg, de ses commerces et services.

##### b) de placer la qualité urbaine et la durabilité dans le processus d'aménagement des secteurs d'habitat

L'objectif est de permettre l'intégration de nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, naturel et paysager :

- en favorisant la continuité 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 équipements, commerces et services,

- en préservant et valorisant les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, qui participent à son identité et à son appropriation,
- en travaillant particulièrement sur les lisières urbaines pour les nouveaux quartiers situés à l'interface entre ville, espace agricole et forêt,
- en réfléchissant aux éléments mutualisables (stationnement, etc.) qui permettent d'économiser l'espace au profit de lieux de rencontre et de convivialité,
- en maîtrisant autant que possible l'imperméabilisation des sols dans le souci d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

#### Orientation n°4

### Apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises locales

L'offre économique sur le territoire doit rester cohérente avec la situation et les caractéristiques géographiques du territoire communal.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme prévoit :

**a) Une prise en compte de l'offre économique existante sur les polarités principales proches**

La commune de Mazières est située à quelques kilomètres de la zone Actiloire située sur la commune de Cinq Mars la Pile et qui offre un foncier à vocation économique adapté aux besoins des entreprises. Ceci conduit à exclure la création d'une offre foncière dédiée à la création d'une zone artisanale de proximité sur le territoire

communal.

**b) L'accompagnement sous conditions du développement de l'entreprise Weser en entrée nord du bourg**

L'entreprise Weser est le 1<sup>er</sup> employeur de la commune.

Le PLU doit rester en capacité de répondre dans un délai raisonnable aux besoins de développement de l'entreprise tout en veillant à maîtriser les impacts de ce développement sur :

- les paysages en entrée de ville nord du bourg en imposant l'intégration paysagère des abords de l'entreprise,
- la consommation d'espaces en limitant le développement sur une surface d'environ 1 ha,
- la maîtrise et la qualité des eaux pluviales rejetées par l'entreprise dans le milieu récepteur et notamment dans l'étang de loisirs proche.

**c) Le maintien des possibilités d'implantation des activités dans le bourg**

L'activité économique du bourg contribue à l'animation de la centralité et de la vie locale.

Le PLU affirme la **possibilité d'implantation de nouvelles activités économiques dans le bourg** à la condition toutefois que ces activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de zones habitées.

**d) L'accompagnement des activités existantes en campagne**

Le territoire communal recense quelques entreprises localisées hors du bourg.

Le PLU doit pouvoir **apporter des solutions adaptées au développement des entreprises légalement implantées sur le territoire** afin de ne pas remettre en cause leur pérennité. Toutefois, les conditions de ce développement devront être encadrées eu

égard au cadre agricole, naturel et forestier dans lequel elles s'insèrent.

Le PLU exclut en revanche la construction de bâtiments susceptibles de conduire à l'implantation de nouvelles activités artisanales dans la zone rurale.

## Orientation n°5

### S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique

Une large partie du territoire communal est occupée par des espaces à vocation agricole, naturelle ou forestière.

Ces espaces servent de support à des activités économiques qu'il convient de pérenniser et conforter dans le cadre du PLU.

#### a) Les activités agricoles

Le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles doit être pérennisé pour assurer le développement des structures agricoles.

Pour cela, il convient de :

- offrir les garanties réglementaires d'un développement des exploitations agricoles,
- encourager l'emploi et la diversification de l'économie agricole (tourisme, commercialisation des produits agricoles...),
- maîtriser l'implantation de nouveaux tiers à l'activité agricole en campagne,
- exclure les formes d'urbanisation susceptibles de conduire à un morcellement du parcellaire agricole et notamment le développement de l'urbanisation linéaire qui tend à limiter

l'accessibilité aux parcelles agricoles et à étendre l'interface entre espaces urbains et espaces agricoles,

- appliquer la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » aux espaces agricoles dans le cadre des choix de développement. Cette doctrine conduit notamment la commune à rechercher prioritairement des potentialités de développement dans des espaces sans ou à faible enjeu agricole (dents creuses, etc.).

#### b) L'activité forestière

Une large partie du territoire communal est couverte par des espaces forestiers dont l'intérêt environnemental a été démontré mais qui possèdent également un potentiel économique non négligeable dans le cadre de leur exploitation.

Dans un souci d'équilibre, le P.L.U. doit donc assurer la protection de ces ensembles naturels et paysagers majeurs tout en ne faisant pas obstacle à une valorisation économique du bois.

#### c) L'activité touristique

Le développement de l'économie touristique nécessite que la commune reste proactive et doit faire l'objet d'une approche globale mettant en relation :

- le renforcement et la diversification de l'offre en hébergement touristiques notamment lorsqu'il contribue une valorisation du bâti existant,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire,
- la préservation et le confortement des itinéraires de promenade et de randonnées en les inscrivant dans la dynamique départementale et régionale,

Les projets de valorisation touristique du territoire pourront être pris en compte dans le PLU dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts.

## Axe 2 – Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire

### Orientation n°6

#### Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le code de l'urbanisme prévoit que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « (...) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les objectifs définis dans le cadre du PLU sont les suivants :

##### a) Concernant l'habitat

- **Un développement prioritaire du bourg par la mutation et la densification des espaces urbanisés**

Le bourg constitue le cœur de la vie communale puisqu'il accueille l'essentiel des équipements, services et commerces du territoire.

Le confortement de l'habitat dans le bourg permet d'implanter la nouvelle population au plus près de ces pôles d'attractivité, de préserver leur dynamique et de faciliter le recours aux déplacements doux pour y accéder.

Dans ce cadre, la mutation et la densification doit permettre la **création d'au moins 50% des futurs logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.**

- **La maîtrise de l'artificialisation des sols et du développement en extension**

S'il ne peut l'exclure, le PLU encadre le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine pour l'habitat :

- le développement en extension ne sera possible que si la mutation et la densification des espaces urbanisés ne permet plus de répondre raisonnablement aux besoins en logements de la commune,
- il devra s'envisager en priorité dans des secteurs où l'impact sur le fonctionnement des activités agricoles, le paysage, les espaces naturels et forestiers est moindre,
- il devra être défini autant que possible dans une logique de proximité avec le cœur de bourg et/ou faciliter les liaisons douces vers ce cœur de bourg,
- il ne pourra excéder 3 à 3,5 ha à l'échelle du PLU, pour la période 2023-2033

##### b) Concernant l'activité

Le développement en extension à vocation économique sera limité à la seule extension potentielle réservée pour l'entreprise Weser, sur une surface limitée à environ 1 ha.

Pour les autres entreprises, le potentiel de développement offert par le PLU devra être encadré pour modérer au maximum l'artificialisation de nouvelles surfaces.

##### c) Concernant les autres projets (équipements, services, tourisme etc.)

Sans qu'il soit possible de définir d'objectifs chiffrés de modération à ce stade, la création d'équipements, de services ou d'activités touristiques devra être mise en œuvre en respectant une approche d'économie du

foncier soit par la réhabilitation du bâti existant, soit par la création de bâtiments compacts en termes de volume, soit par une mutualisation des usages (stationnements, modularité des équipements, etc.).

**Au global, l'ensemble du projet de développement devra permettre d'inscrire le Plan Local d'Urbanisme dans une trajectoire de réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers comparativement à celle observée durant les 10 dernières années.**

### Orientation n°7

## Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue

Le Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine doit **assurer la préservation des espaces naturels et forestiers et plus largement la protection de la Trame Verte et Bleue.**

La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'identifier les espaces de vie de la faune (réservoir de biodiversité) ainsi que les espaces d'échanges (continuités écologiques) entre ces réservoirs de biodiversité. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme permet de réduire les risques de fragmentation des habitats et la perte de biodiversité inhérente.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre – Val de Loire et le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine identifient, sur le territoire de Mazières de Touraine, d'importants ensembles et éléments naturels, déterminants pour assurer la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue à l'ouest du département d'Indre et Loire.

Ils intègrent :

- **des réservoirs de biodiversité** constitués :

- des principaux massifs forestiers,
  - des habitats naturels de grande qualité rattachés au réseau Natura 2000 autour des principaux étangs du territoire,
  - des secteurs prairiaux occupant une large partie des clairières,
  - de la vallée du Breuil.
- **des espaces et éléments permettant d'assurer la préservation des continuités écologiques :**
    - l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire de la commune,
    - les zones humides fonctionnelles identifiées sur la commune et notamment celles qui accompagnent les cours d'eau. Ces zones humides jouent un rôle essentiel sur le territoire (refuge pour la faune, pouvoir épuratoire de l'eau, régulation des crues).
  - les autres boisements ou bosquets d'intérêt écologique ou paysager du territoire,
  - le réseau de haies bocagères d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager, qui peuvent servir d'appui et faciliter les déplacements de la faune.

Au sein des espaces présentant des enjeux pour la Trame Verte et Bleue, l'inconstructibilité et la préservation prévaudra.

Le PLU définira les mesures permettant de respecter ce principe tout en prenant en compte les autres enjeux identifiables sur le territoire notamment pour répondre aux besoins des exploitations agricoles et forestières, des activités touristiques et de loisirs.

## Orientation n°8

### Intégrer la nature dans la ville

Dans le bourg, la préservation d'espaces de nature doit permettre :

- la modération de l'apparition d'îlots 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),
- la préservation d'une biodiversité dans les espaces urbanisés,
- une gestion plus naturelle des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre **d'assurer la préservation de la « nature en ville »** :

- en assurant une préservation de la coulée verte traversant le bourg et en étudiant les possibilités de renaturation même partielle des espaces artificialisés existants.
- en préservant et confortant les autres espaces naturels ou éléments végétaux en appui des espaces urbanisés,
- en préservant les environnements boisés périphériques du bourg et en aménageant les secteurs en interface entre urbanisation et forêt,
- en veillant à engager une densification des espaces urbanisés et à urbaniser, qui soit respectueuse du bien-être de la population, de la biodiversité et de l'eau.

## Orientation n°9

### Valoriser l'identité paysagère de la commune

La qualité et l'identité paysagère de la commune s'appuie sur une alternance entre paysages fermés et paysages ouverts liés à la présence des massifs forestiers et des clairières.

Cette qualité paysagère contribue à l'identité de la commune, à la qualité de son cadre de vie et participe à son attractivité touristique.

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

- protéger les éléments de paysage, qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage, accompagnent la découverte du territoire et garantissent l'intégration du bâti (bois et haies),
- 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.

## Orientation n°10

### Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire

L'inventaire communal fait état d'un patrimoine bâti remarquable avec notamment la présence de plusieurs châteaux mais également d'éléments bâtis et de petit patrimoine, témoins de l'histoire de la commune.

Afin de garantir la préservation de ce patrimoine bâti, le Plan Local d'Urbanisme :

- **préserver l'identité patrimoniale du cœur de bourg**  
Le cœur de bourg est un secteur clé de l'identité patrimoniale du territoire.  
Sur ce secteur, le PLU doit mettre en place des outils spécifiques :
  - pour préserver le bâti de qualité existant et s'assurer que les aménagements futurs, sans exclure une architecture nouvelle, s'insèrent harmonieusement dans la trame urbaine ancienne,
  - pour maintenir et conforter la qualité des espaces publics,
  - pour protéger les autres éléments patrimoniaux et paysagers d'intérêt (murs maçonnés, jardins, parcs, etc.)
- définit des **mesures de protection devant permettre d'encadrer l'évolution des éléments bâtis et paysagers les plus remarquables** du territoire (châteaux et manoirs, bâti rural, etc.) et l'évolution du petit patrimoine communal,
- encourage la **valorisation** du bâti rural (changement de destination), et par là-même sa préservation, dans un cadre agricole ou extra-agricole, dès lors que, dans ce dernier cas, cette valorisation n'est notamment pas susceptible de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles.

- rappelle les **règles applicables sur les secteurs identifiés comme pouvant présenter un intérêt archéologique.**

## Orientation n°11

### Prévenir les risques et nuisances

Le P.L.U. affirme la **prise en compte des risques et nuisances identifiés sur le territoire de la commune** :

- le risque de feux de forêts par le maintien de zones-tampons avec les lisières forestières et par le maintien de bonnes conditions d'accès aux étangs utilisables pour la lutte contre l'incendie,
- Le risque « retrait-gonflement des argiles » en rappelant les normes de constructions,
- Le risque sismique en garantissant l'information sur les normes parasismiques,
- Le risque de mouvements de terrain liés à l'existence de cavités dans la vallée du Breuil en recommandant la réalisation d'études de stabilité du sol préalablement à tout travaux ou aménagement,
- le risque d'inondation et de ruissellement des eaux de pluie en maintenant le caractère boisé des secteurs les plus pentus où ce phénomène est le plus important,
- les nuisances liées au bruit en veillant au maintien de zones tampons autour des secteurs susceptibles de générer des nuisances (activités, équipements...) et en intégrant la problématique « bruit » dans le cadre du développement des secteurs habités situés à proximité immédiate des axes automobiles générant le plus de nuisances (RD 34).
- la maîtrise du phénomène de pollution de sols sur le secteur du Vivier des Landes en poursuivant les actions en faveur d'une dépollution, en interdisant la création d'activités susceptibles d'aggraver le

phénomène et en étudiant les possibilités de mutation de ce secteur vers un projet de production d'énergies renouvelables.

En outre, le P.L.U. tend à limiter la proximité de zones habitées avec des activités ou constructions susceptibles de générer des nuisances (exploitations agricoles, station d'épuration, équipements, etc.) et à préserver ainsi la population communale actuelle et future.

## Orientation n° 12

### **Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique**

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans la politique de sobriété énergétique, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation au réchauffement climatique engagée par le Plan Climat-Air-Energie Territorial du Pays Loire Nature.

A ce titre, il insère au cœur de son projet :

- la **sobriété énergétique** dans les choix d'aménagement et dans les constructions (ouverture du règlement pour la création d'un habitat performant, optimisation des apports passifs par l'orientation du bâti, densité, etc.),
- la **lutte contre la précarité énergétique** en excluant toute disposition réglementaire susceptible d'entraver l'amélioration énergétique du bâti,
- la **possibilité d'un développement des énergies à partir des ressources renouvelables** en autorisant les installations individuelles mais également des projets collectifs dans la mesure où ils

s'établissent hors de tout secteur à enjeu notamment agricoles, paysagers ou environnementaux,

- la **compatibilité du projet de développement avec les capacités actuelles et futures** des réseaux d'énergie mais également aux capacités d'assainissement « eaux usées » desservant les bourgs et de la ressource en eau,
- la **maîtrise et la gestion des eaux pluviales** en modérant l'imperméabilisation des sols,
- la **réduction des émissions de gaz à effets de serre** en poursuivant les actions en faveur du développement des modes actifs de déplacements et en favorisant la mixité urbaine.

## Axe 3 – Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie

### Orientation n°13

#### Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité

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

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme **affirme le bourg comme support de l'offre commerciale et de services de proximité** et :

- limite la dispersion de l'activité commerciale sur le territoire communal en identifiant le cœur de bourg comme secteur privilégié d'implantation du commerce de proximité,
- maintient et renforce, lorsque cela est possible, les itinéraires doux vers les commerces et services et l'offre mutualisée de stationnement.

### Orientation n°14

#### Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable

Le PLU doit porter les ambitions nationales en matière de limitation des émissions de gaz à effets de serres et de préservation de la qualité de l'air.

A cet effet, il doit mettre en place une politique de gestion des déplacements mettant en avant :

#### a) La traversée d'agglomération par la RD34

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de poursuivre l'intégration de cet axe de circulation dans le fonctionnement du bourg tout en reconnaissant son rôle d'axe économique (axe de liaison entre vallée et plateau boisé). La sécurisation de cet axe dans sa traversée du bourg devra notamment être confortée.

#### b) La limitation des besoins de déplacements automobiles de la population

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

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

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

#### c) La poursuite du développement des modes actifs de déplacements (piéton/vélos)

Les nouveaux aménagements doivent permettre de conforter le maillage de liaisons douces existants sur le territoire et d'assurer leur connexion avec les pôles d'équipements et services.

La commune se prononce notamment en faveur de la création d'une

liaison cyclable sécurisée en bordure de la RD34 pour rejoindre le pôle de Cinq-Mars-la-Pile et favoriser notamment le rabattement vers sa halte ferroviaire.

Par ailleurs, afin de préserver la qualité urbaine et de favoriser les perméabilités, le PLU pose le principe d'une systématisation de la création des liaisons douces (piéton et/ou vélo) dans les futures opérations urbaines. Leur localisation et leur aménagement devront être pensés de manière à garantir la sécurité des usagers, à modérer les temps de parcours et ainsi à inciter à leur usage dans les déplacements de proximité en lieu et place de la voiture.

#### d) L'intermodalité et la diversité des modes de transports

La commune souhaite que le territoire puisse continuer à bénéficier d'une desserte par les transports collectifs voire que ces modes de transports soient renforcés dans les années à venir notamment dans une perspective de rabattement vers les réseaux de transports collectifs de Langeais et Cinq-Mars la Pile et vers l'agglomération tourangelle, en cohérence avec les besoins de la population et en favorisant l'intermodalité.

Concernant l'intermodalité, il convient d'identifier le parking de la salle de boule de forts comme pôle intermodal (covoiturage, modes actifs, recharges voitures).

### Orientation n° 15

#### Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs du bourg

La qualité urbaine du bourg s'appuie sur l'existence d'espaces de loisirs et de détente de qualité contribuant à **favoriser la convivialité et les interactions sociales.**

Ces espaces, qu'il s'agisse d'espaces de rayonnement à l'échelle du bourg ou à l'échelle de quartiers, ont vocation à être préservés dans les années à venir et pourront bénéficier d'aménagements complémentaires destinés à en renforcer l'attractivité pour la population.

A l'échelle du bourg, il s'agit particulièrement :

- de la zone de l'étang dont le caractère naturel sera conforté et les possibilités de construction seront limitées aux besoins d'équipements générés par la fréquentation du site par le public,
- des espaces sportifs à l'ouest de la RD34.

Ils pourront être **confortés par la création de nouveaux espaces aménagés pour les usages récréatifs** dans les années à venir dans les futures opérations urbaines avec l'aménagement d'espaces de quartier qualitatifs (places, espaces verts, aire de jeux, etc.) en prenant en compte leur accessibilité pour les déplacements doux.

### Orientation n° 16

#### Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement

Durant les dernières années, la commune a progressivement renforcé son niveau d'équipement pour maintenir son attractivité et la qualité de vie de sa population.

**L'évolution démographique programmée dans le PLU devra s'accompagner d'une adaptation de l'offre en équipements et services publics sur le territoire, pour maintenir un niveau d'équipements optimal.**

Les équipements et services publics sont majoritairement concentrés dans le bourg. Le renforcement des équipements du quotidien **sera prioritairement**

**envisagé dans le bourg** afin de favoriser la lisibilité urbaine, la fonctionnalité des pôles d'équipements et la mutualisation des stationnements. Au final, le maintien et le développement du maillage d'équipements doivent garantir à chaque habitant un niveau de proximité cohérent avec ses besoins.

La politique d'équipements doit également prendre en considération la capacité des réseaux et ressources au regard de la croissance démographique envisagée :

- la compatibilité du projet avec la ressource en eau potable, dont la sécurisation est en cours par la Communauté de communes.  
Pour limiter la pression sur la ressource en eau, le PLU favorisera la mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population.
- en matière d'assainissement collectif, les projets de développement devront être échelonnés et menés en cohérence avec les capacités résiduelles de la station d'épuration desservant le bourg, qui devra rester performantes et adaptée aux besoins de développement de la commune dans le temps.

Enfin, les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pour accompagner les territoires dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux. L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les habitants.

D'une manière globale, le Plan Local d'Urbanisme devra contribuer à **créer un contexte favorable au déploiement du numérique sur le territoire** tant par les réseaux de communications terrestres (fibre optique) que par les réseaux mobiles.