

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNE DE MAZIERES DE TOURAIN

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Décembre 2021

Diagnostic et état initial de l'environnement
Premiers enjeux pour le territoire

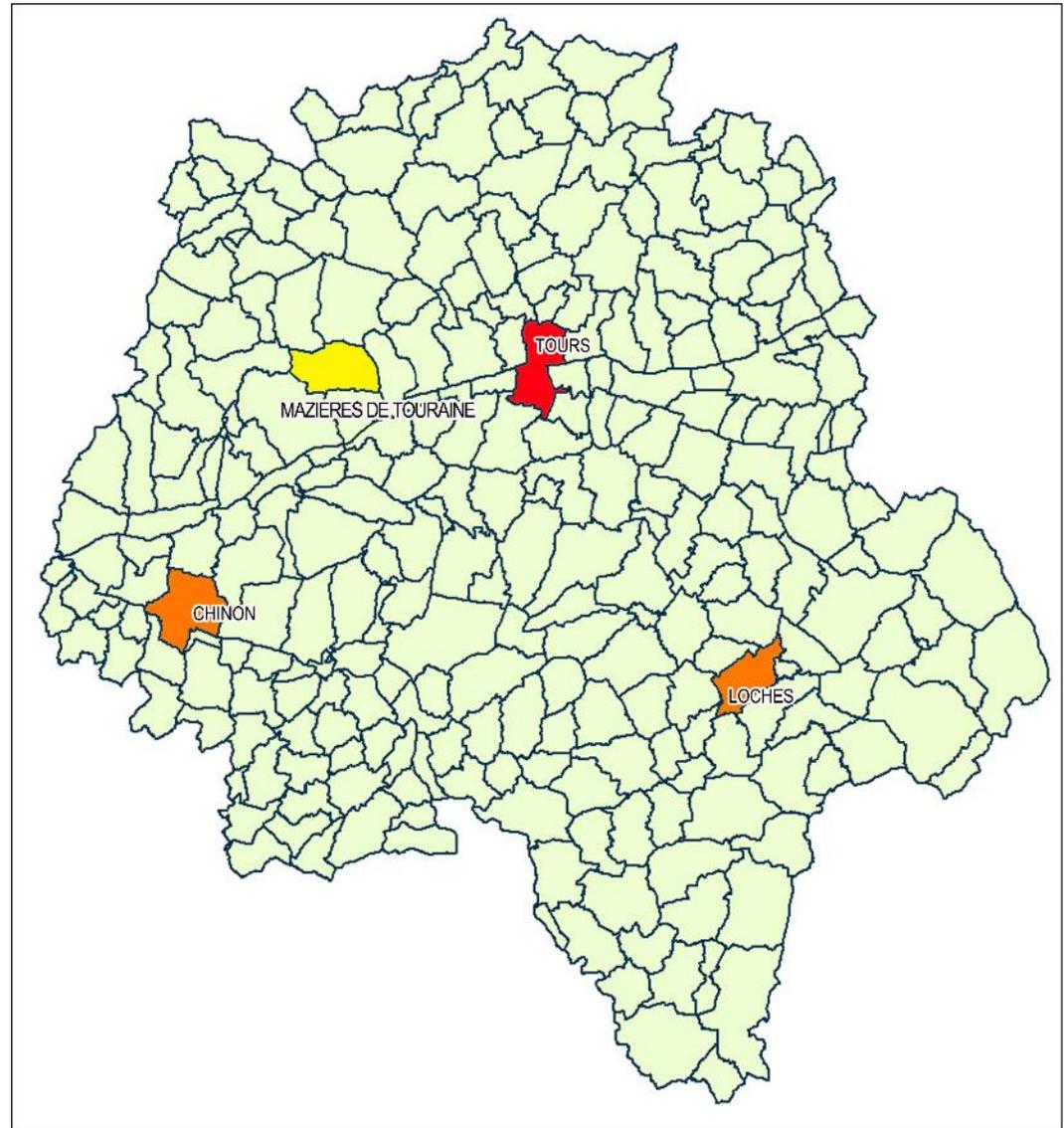
SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune de Mazières de Touraine est située à l'ouest du département d'Indre-et-Loire, à environ 25 km de Tours. Elle est membre de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

Le territoire est par ailleurs traversé par la RD34 (axe Cinq Mars la Pile – Château la Vallière) et est caractérisé par un fort taux de boisements.

Superficie du territoire communal : 3418 ha

Localisation de la commune dans le département

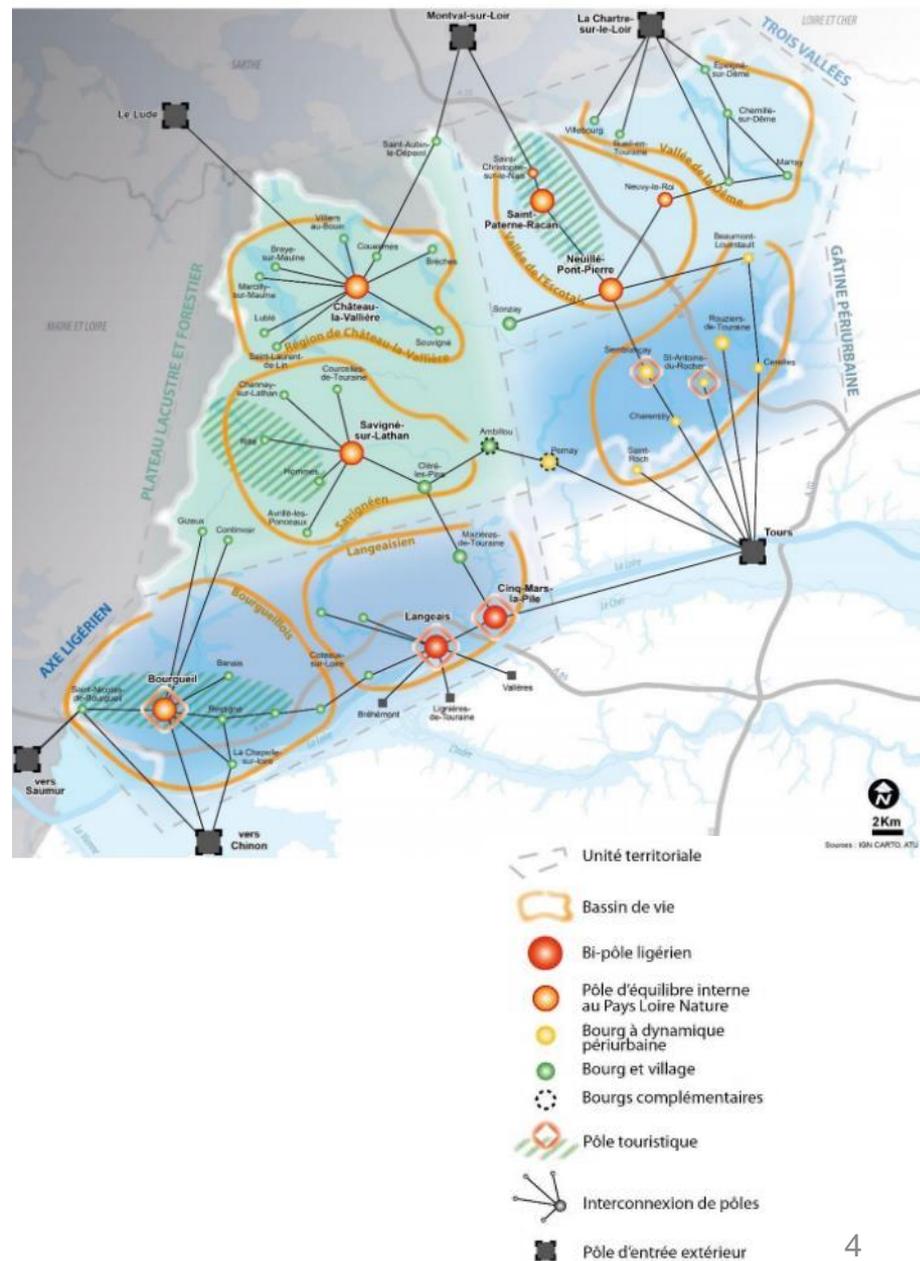


Les orientations du PLU devront être compatibles avec celles du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Nord-Ouest de la Touraine** (projet arrêté le 29 mars 2021) – SCOT intégrateur et avec le PLH CCTNO (2016-2021) puis le futur PLH CCTOVAL

NB : le PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations du SCOT.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature** adopté en mars 2015 (révision en cours).

NB : prise en compte = obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.

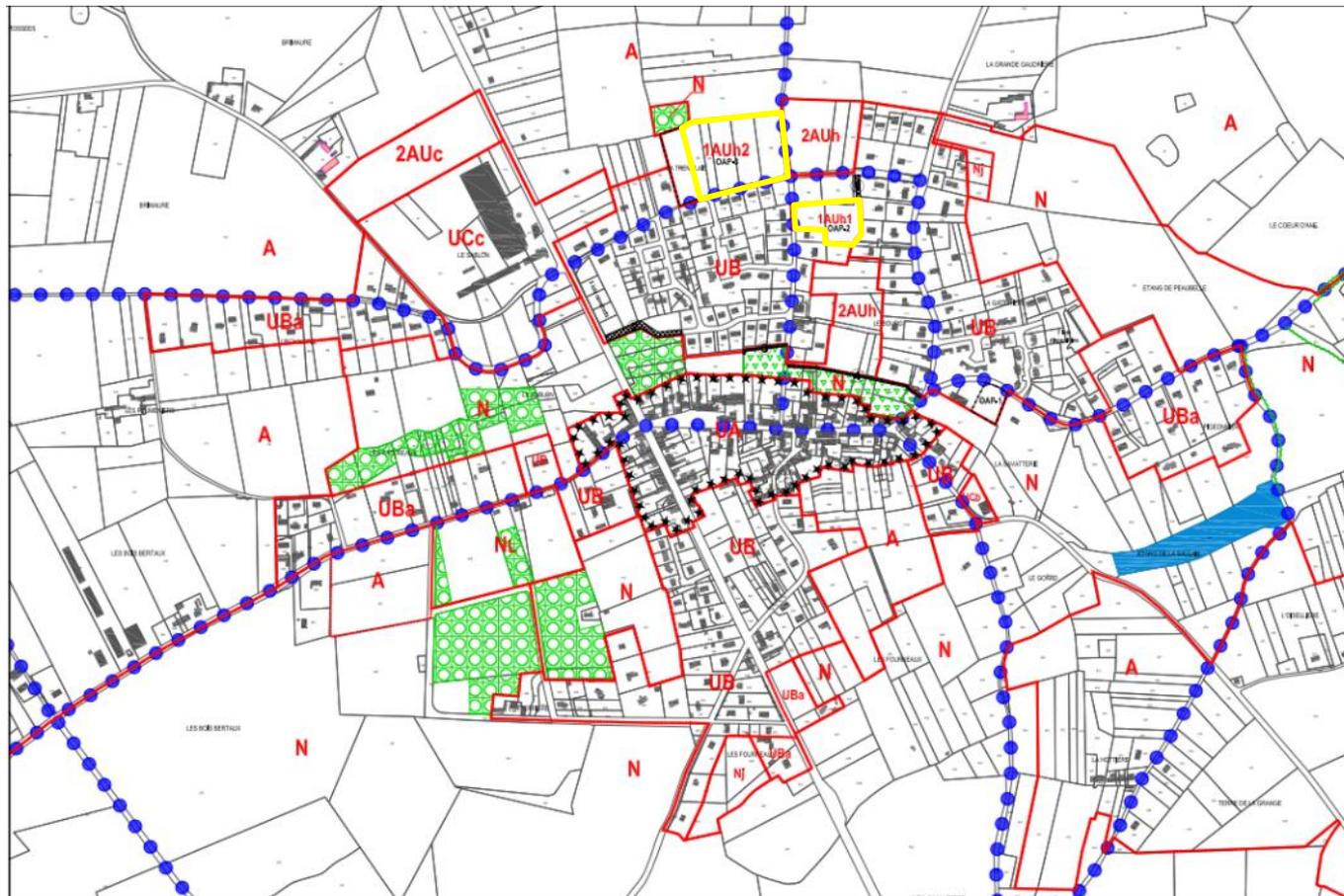


BILAN DE L'APPLICATION DU DOCUMENT D'URBANISME EN COURS

Bilan de l'application des documents d'urbanisme

- Le territoire de la commune est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 mars 2018

Zones AU habitat	Surface de la zone	Avancement
1AUh2 Tremblaie	1,96 ha	Urbanisée pour partie (1,55 ha – 22 lots) – 0,41 ha disponible
1AUh1 Cimetière	0,53 ha	En cours
2AUh Cœur de bourg	1,55 ha	Non urbanisée
2AUh Tremblaie	1,23 ha	Non urbanisée
Zones AU activités	Surface	Avancement
2AUc Weser	2,21 ha	Non urbanisée

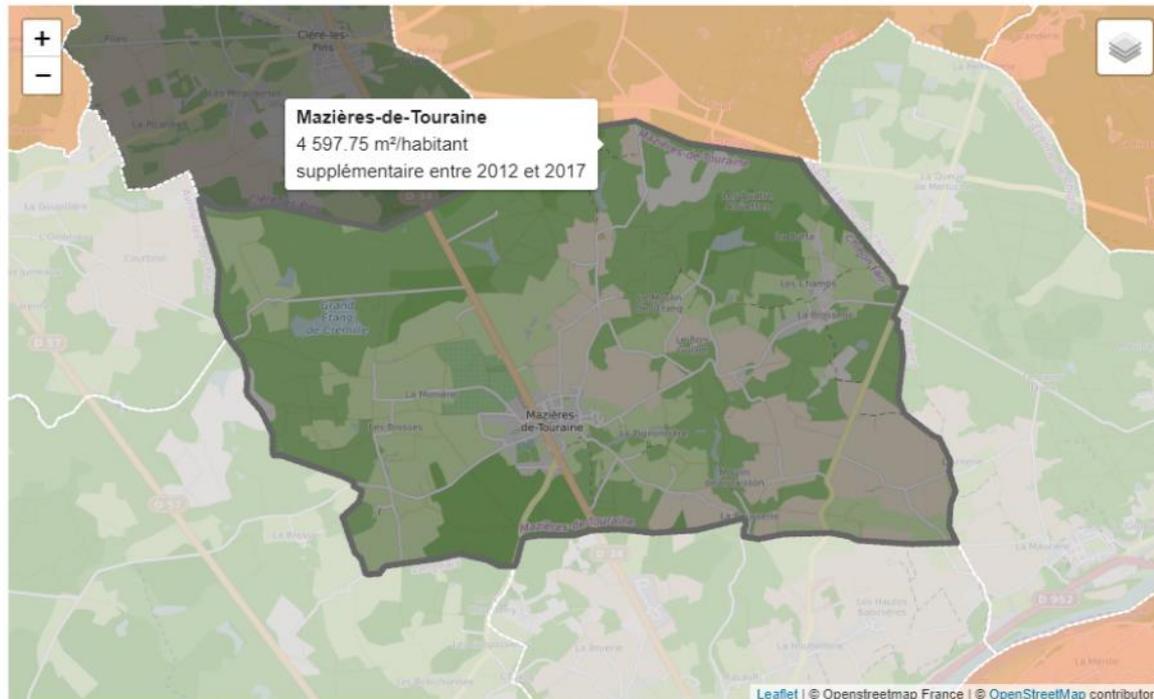


Analyse de la consommation foncière

1- Les données 2009 -2019 de l'observatoire de l'artificialisation

(<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

Visualisation des flux d'artificialisation pour la période de 2009 à 2019



37 - Indre-et-Loire

37150 - Mazières-de-Touraine

Mazières-de-Touraine

(EPCI CC Touraine Ouest Val de Loire)
données pour la période 2009-2019

75 404 m²

de nouvelles surfaces artificialisées

soit **0.22 %**

de la surface communale nouvellement artificialisée

dont **69 525 m²**

de surface artificialisée de type **habitat**

dont **5 879 m²**

de surface artificialisée de type **activité**

dont **0 m²**

de surface artificialisée **mixte**

Un outil intéressant pour établir des comparaisons entre territoires mais :

- une méthode sur la base des fichiers fonciers qui ne présente pas toujours finement la consommation effective,
- une période de référence en décalage avec les attentes du code de l'urbanisme (10 ans avant l'arrêt du projet de PLU)

Analyse de la consommation foncière

2- Analyse de la consommation foncière 2011-2021 (analyse basée sur la comparaison entre la photo aérienne d'août 2011 et le cadastre 2021)

Sur Mazières, la consommation d'espaces a représenté 6,8 ha entre 2011 et 2021 :

- **6,6 ha** pour l'habitat,
- **1200 m²** pour la voirie.



Les orientations du SCoT NOT en termes de limitation de la consommation d'espaces

Pour l'habitat

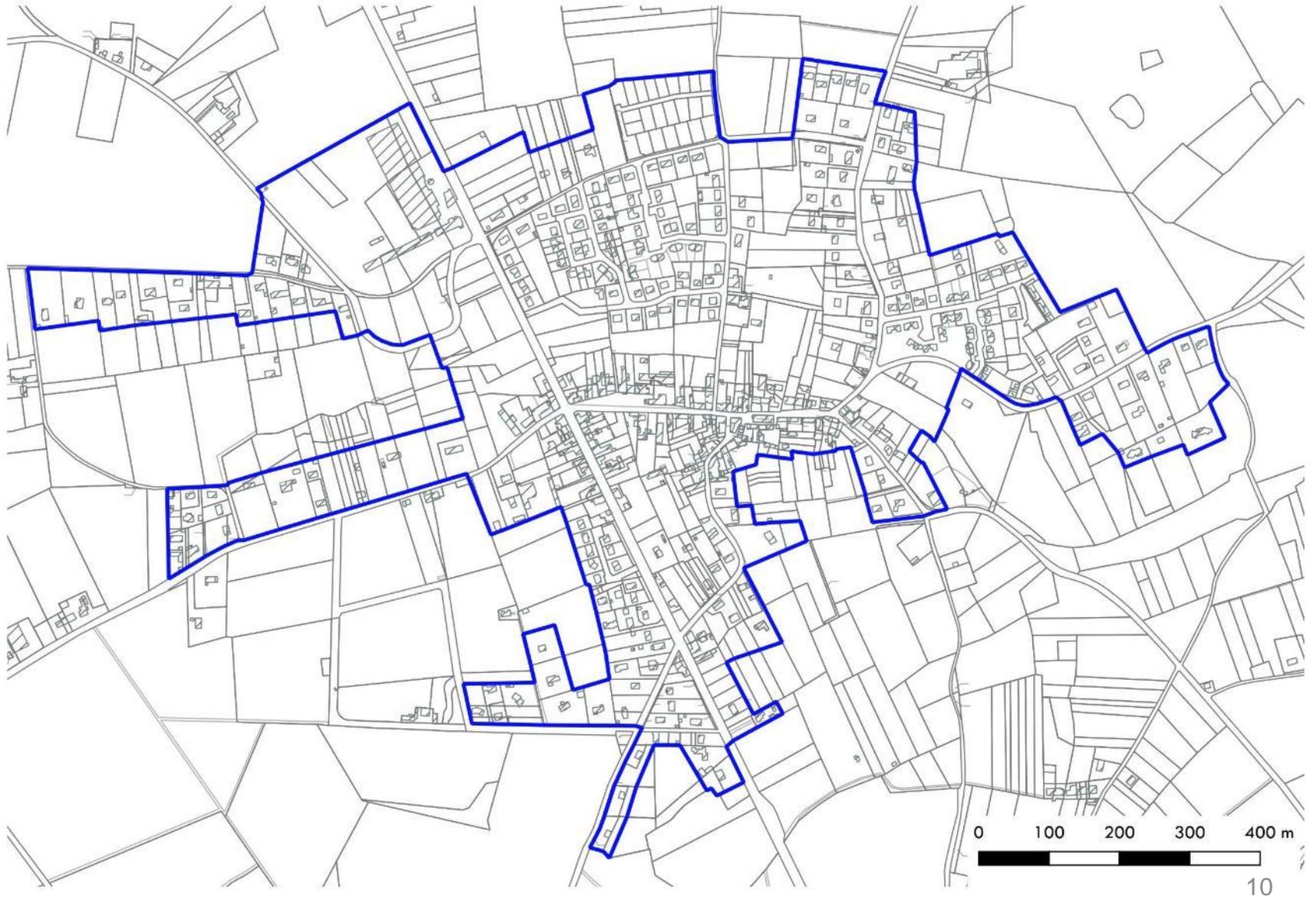
1- Exploiter le potentiel de renouvellement urbain pour conforter les centres bourgs

- Examiner les possibilités d'urbanisation dans les « dents creuses » et délaissés/friches
- Optimiser en priorité le potentiel foncier en centre-bourg, dans les pôles d'échanges multimodaux et à proximité des infrastructures de transports en commun
- Produire de l'ordre de 25% de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Etudier les possibilités de réinvestissement du logement vacant dans les PLU
- Faire baisser le taux de vacance du parc de logement (tendre vers 7% minimum)

2- Favoriser une production de logements plus économe en foncier

- Tendre vers une densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle du SCOT (norme plancher à adapter)
- Délimiter et caractériser l'enveloppe urbaine à l'échelle des communes
- Adapter l'enveloppe urbaine à la dynamique du bassin de vie
- Justifier le maintien ou le recours à des zones en extension urbaine dans les PLU
- Poursuivre/stabiliser la trajectoire visant à abaisser la taille moyenne des parcelles
- Rechercher des formes urbaines innovantes dans la perspective d'une moindre consommation d'espace.

L' enveloppe urbaine du bourg



Les orientations du SCoT NOT en termes de limitation de la consommation d'espaces

3- Adapter la gestion des hameaux et villages en fonction de leurs caractéristiques et des spécificités locales

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.

Au global, la consommation foncière pour l'habitat est limitée à 253 ha à l'échelle du SCOT entre 2020 et 2040 dont 95/96 ha pour l'axe ligérien (Bourgueil – Langeais/Cinq-Mars)

Pour l'activité

Le SCOT ne fixe pas d'objectifs individualisés en matière de consommation foncière pour les zones d'activités.

Pour l'ensemble des communes, le potentiel d'extension est limité à 200 ha entre 2020 et 2040 dont 58 ha pour l'axe ligérien (136 ha à rendre au socle agronaturel par rapport au foncier économique actuellement inscrit dans les documents d'urbanisme).

Le SCOT prévoit également :

- La prise en compte des besoins des entreprises existantes (périmètre à adapter aux besoins avérés)
- L'installation est possible hors zones urbaines s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de réinvestir une friche (STECAL à mettre en place).

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

- **Une évaluation des besoins du territoire (habitat, activités, équipements) pour les 10 années à venir (horizon 2033)**
- **Une adaptation du potentiel constructible au plus près des besoins réels de la collectivité en intégrant les orientations et objectifs du SCOT NOT en matière de réduction de la consommation d'espaces**

CONTEXTE PHYSIQUE

Contexte physique

Un climat océanique sous influence continentale

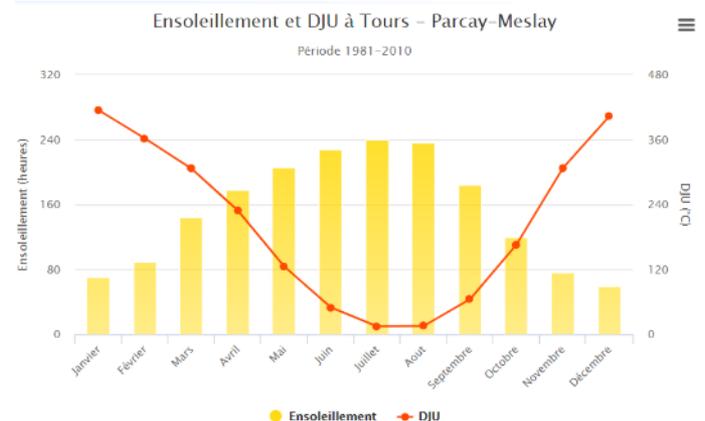
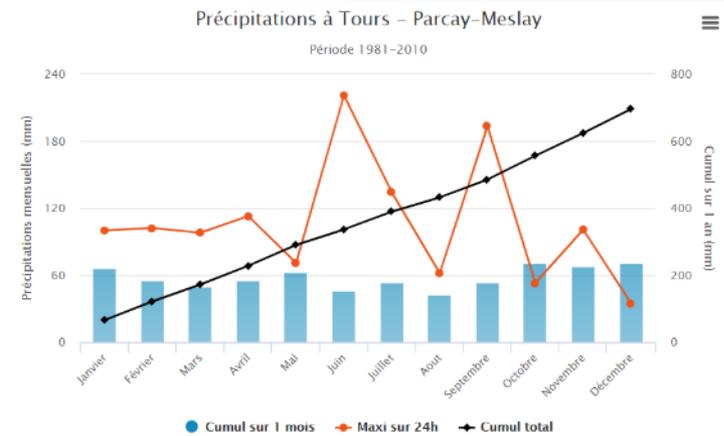
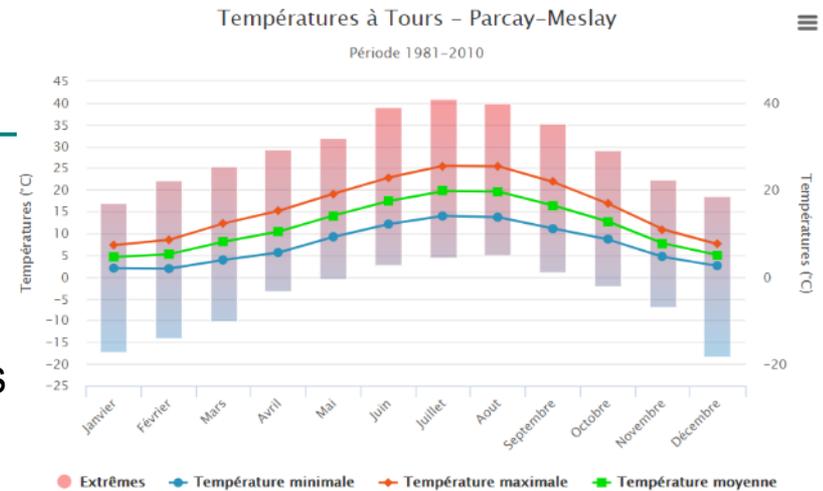
Climat océanique dégradé : climat océanique à traits continentaux

Données Météo France à Tours Parcay-Meslay sur la période 1981-2010 :

- **Précipitations** : hauteur des précipitations annuelles
La moyenne est de 695 mm par an.

- **Températures** : moyenne annuelle entre 4,6° C et 19,7° C
(min : -18,5° en décembre 64; max : 40,8° C en juillet 2019)

- **Ensoleillement** : moyenne annuelle de 1833 h

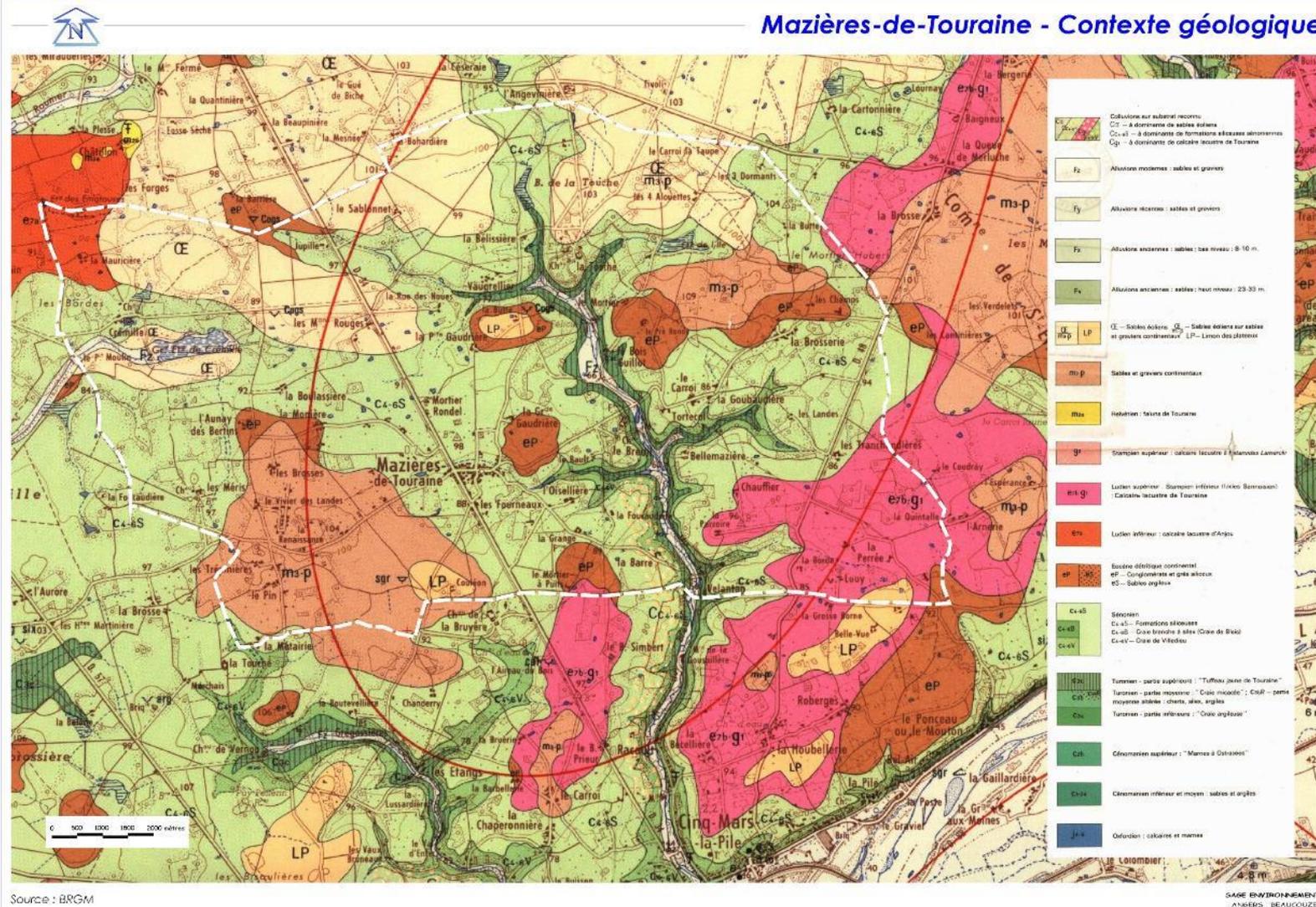


Contexte physique

Géologie

Les points hauts sont concernés par des sables et graviers; les points bas par des alluvions liés au réseau hydrographique.

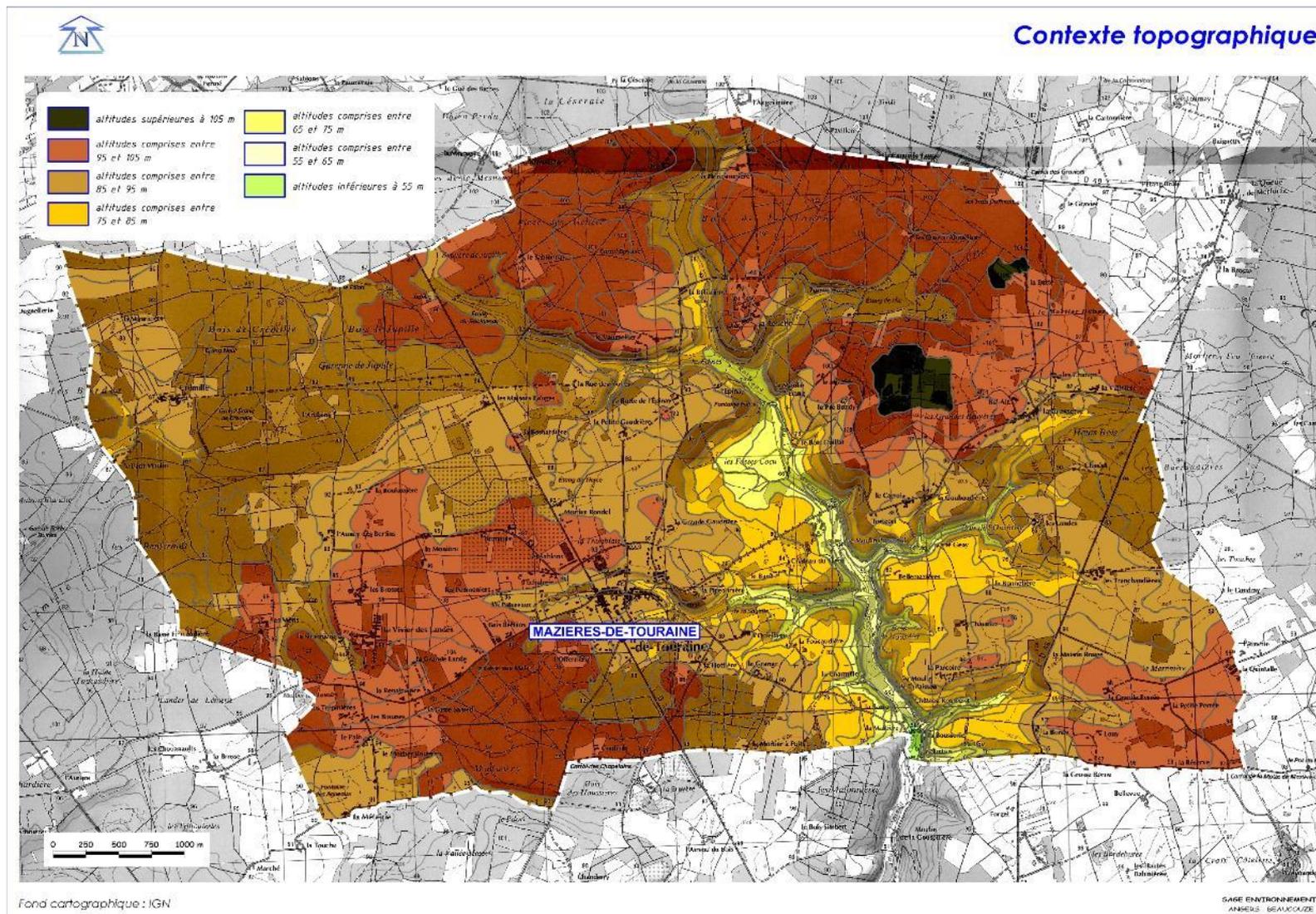
Mazières-de-Touraine - Contexte géologique



Contexte physique

Topographie

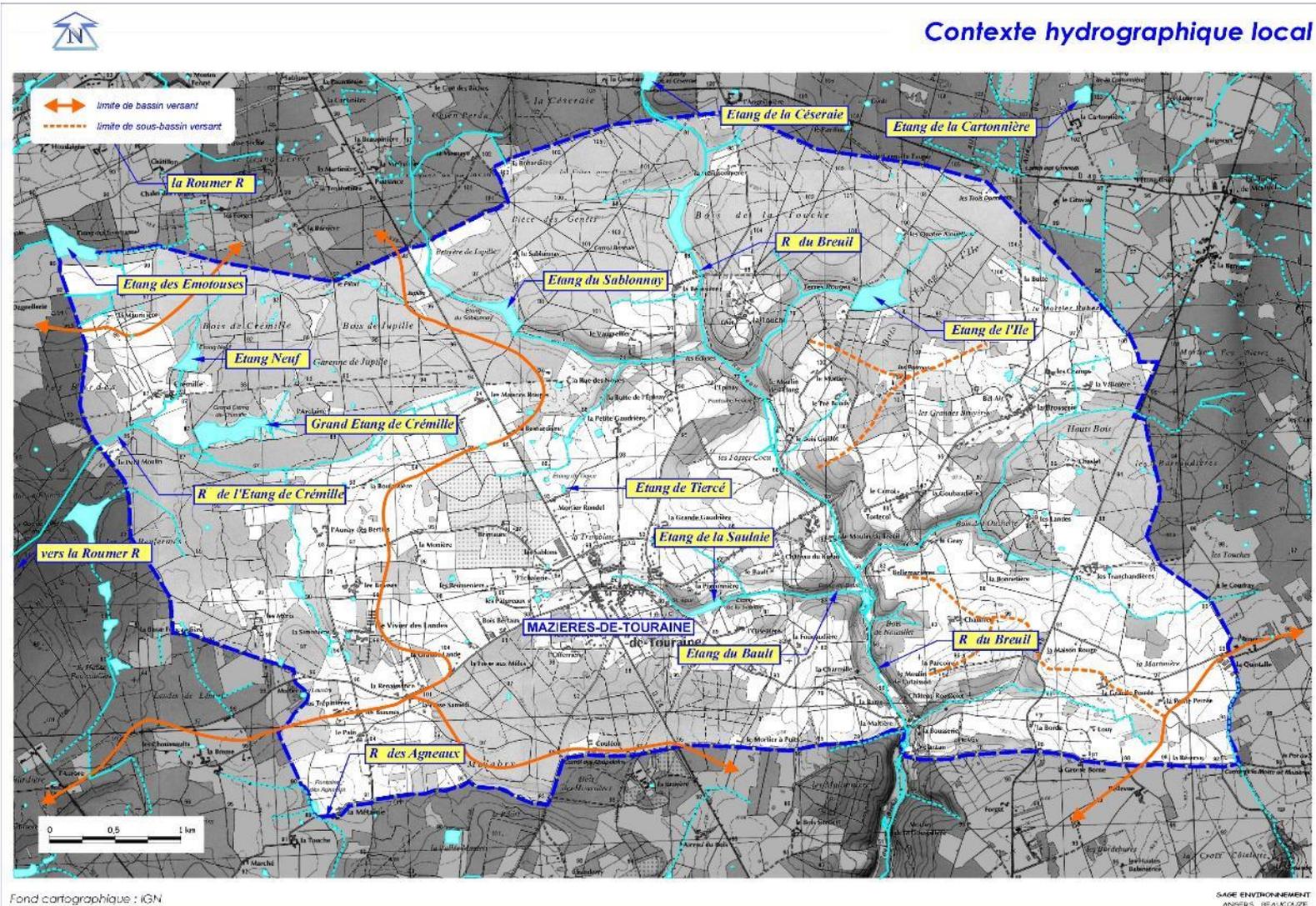
Un lien direct avec la géologie communale



Contexte physique

Hydrographie communale

Appartenance au bassin versant de la Loire (sous-bassins du ruisseau du Breuil, du ruisseau des Agneaux, du ruisseau de l'étang de Crémille et de la Roumer).



Contexte physique

Ce qu'il faut retenir

- Un climat doux et tempéré océanique influencé par les facteurs continentaux
- Un relief de plateau largement entaillé par le vallon du ruisseau du Breuil
- Un réseau hydrographique assez dense, sources de diversité des milieux naturels

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

- Assurer la protection et la mise en valeur du réseau hydrographique
- Anticiper les évolutions climatiques à venir

MILIEUX NATURELS ET TRAME VERTE ET BLEUE

Milieux naturels et biodiversité

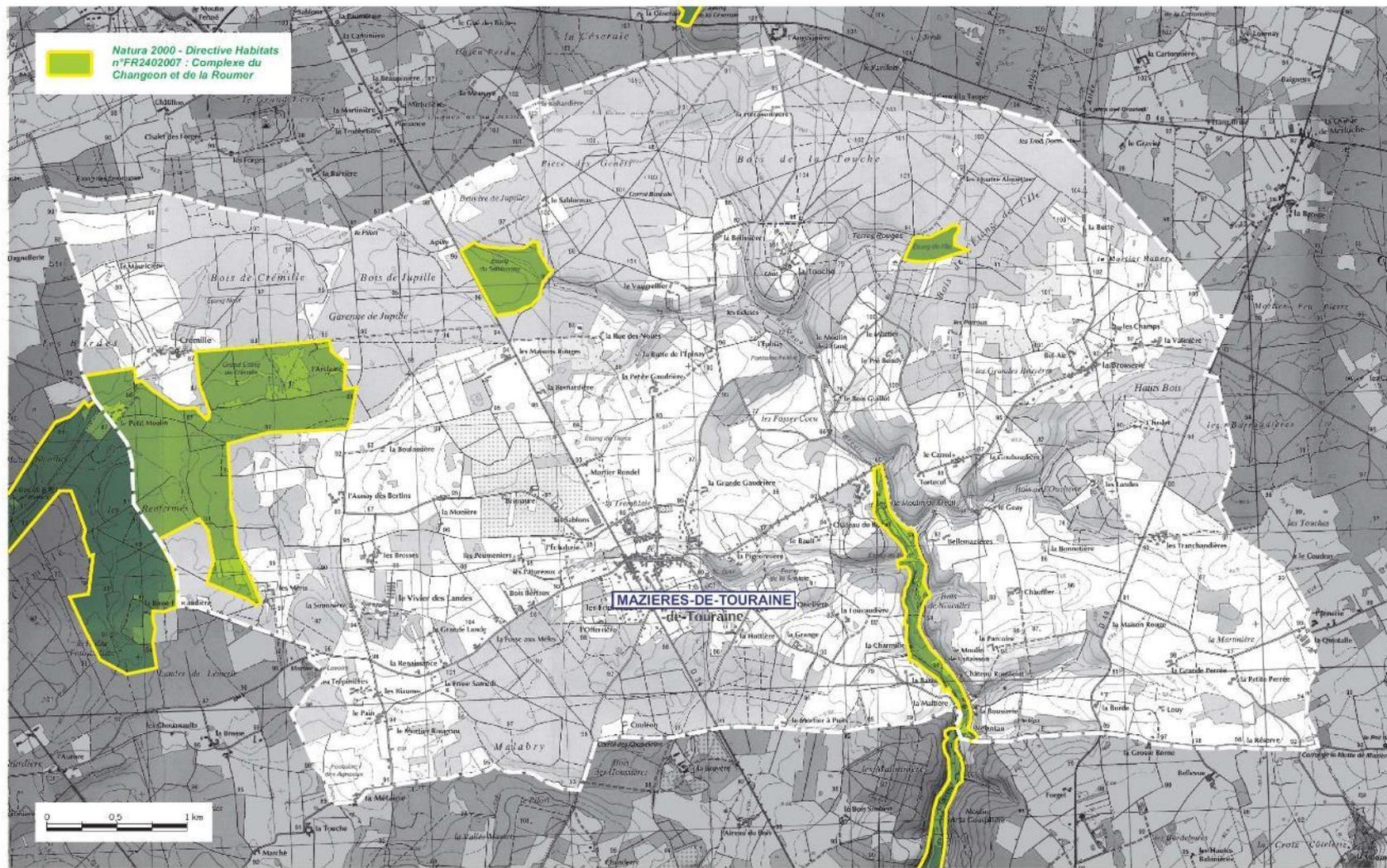
Des ensembles naturels remarquables couvrant des portions importantes du territoire communal (*cf. cartes en pages suivantes*)

- **4 ZNIEFF de type 1 :**
 - Landes de l'étang du Sablonnet (22,8 ha)
 - Landes du bois de la Bouschère et étang de Crémille (112,3 ha)
 - Etang de l'Île (7,5 ha)
 - Vallée du Breuil (17,6 ha)
- **1 Zone Spécial de Conservation (Natura 2000 habitats) :**
 - Complexe du Changeon et de la Roumer (202,5 ha sur la commune)
- **1 Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 oiseaux) :**
 - Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine (1344,7 ha sur la commune)

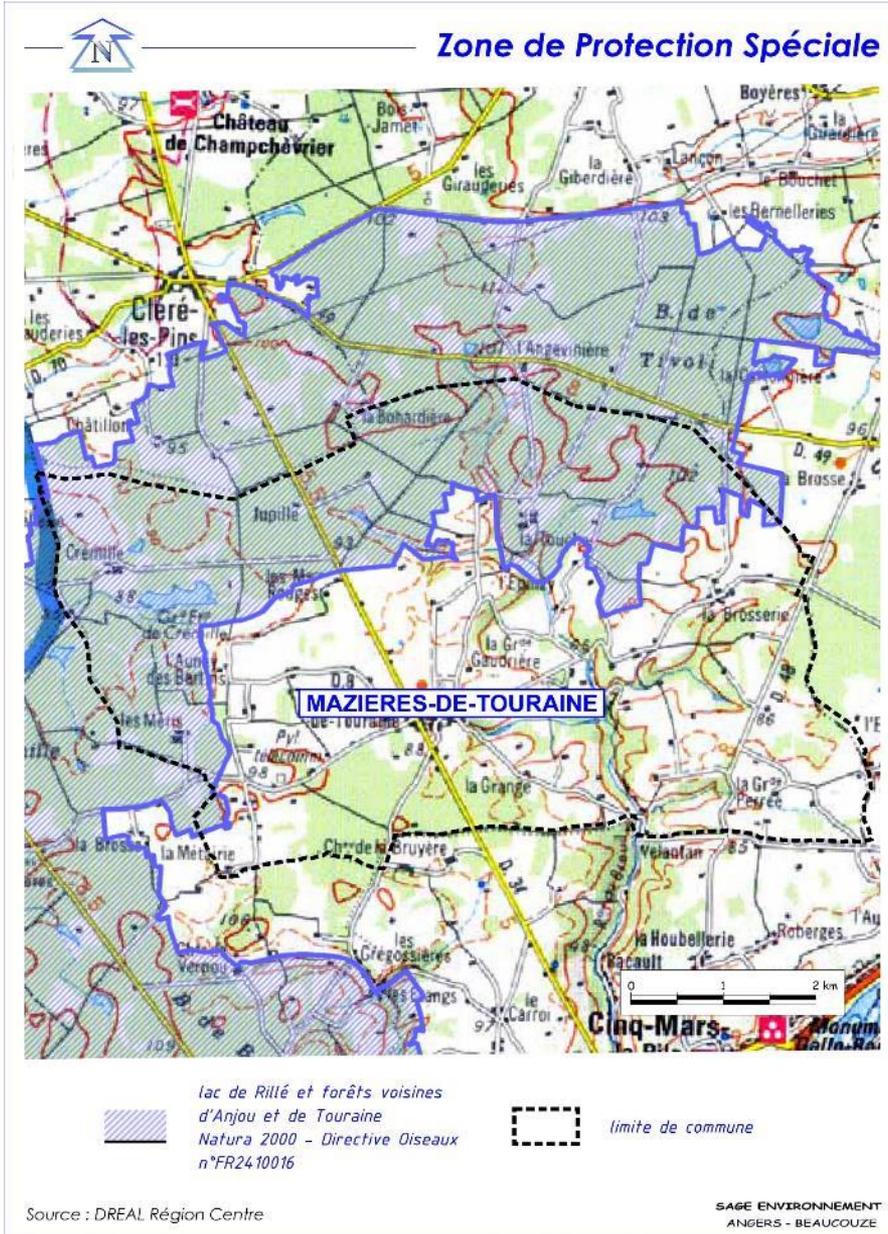
Milieux naturels et biodiversité



Mazières-de-Touraine - Directive Habitats Natura 2000 - Z.S.C.



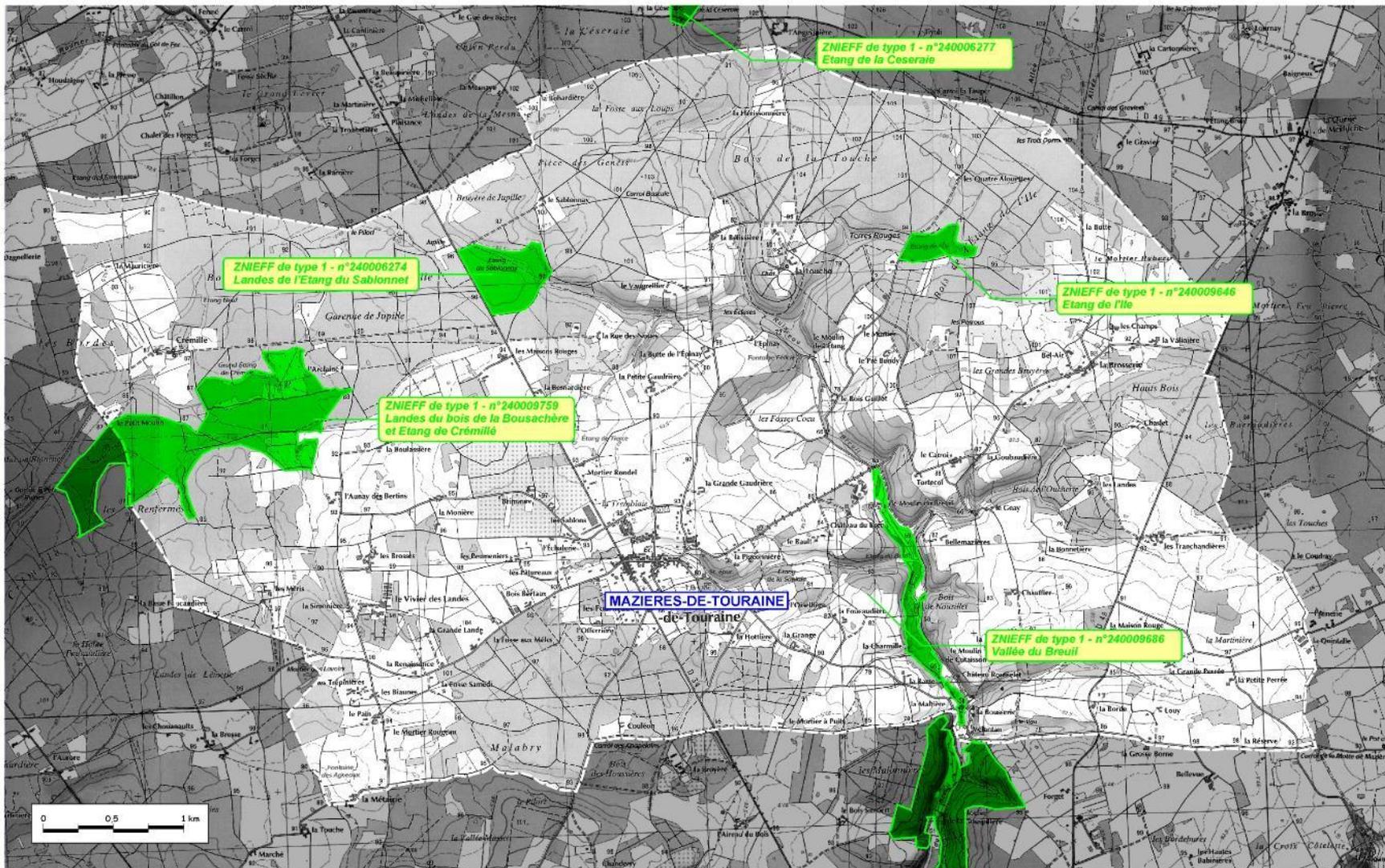
Milieux naturels et biodiversité



Milieux naturels et biodiversité



Mazières-de-Touraine - ZNIEFF de type 1 - 2^{ème} génération



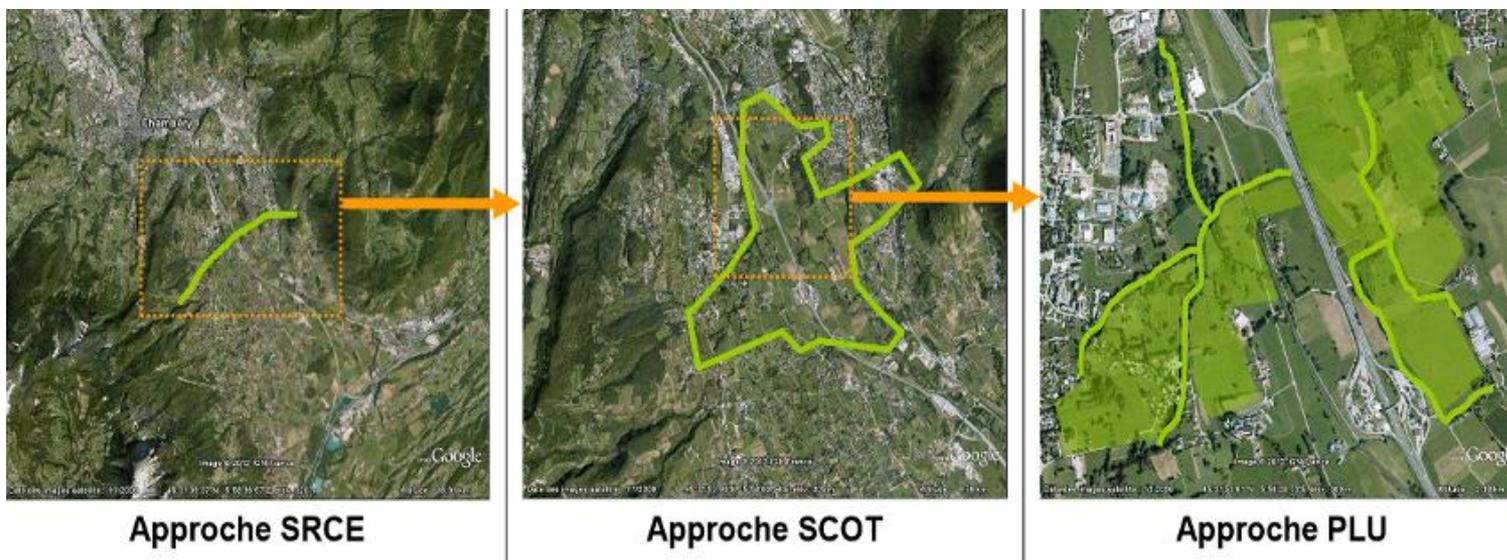
Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

Le Plan Local d'Urbanisme doit porter les ambitions nationales en matière de protection des milieux naturels majeurs et/ou plus ordinaires.

A ce titre, la **préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)** doit être assurée dans le document d'urbanisme
=> **maintien des continuités écologiques = corridors + réservoir de biodiversité**

L'élaboration de la TVB communal s'appuie sur les documents supérieurs : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et SCoT.

Schéma du niveau de traduction de la Trame Verte et Bleue dans le SRCE, le SCOT et le PLU

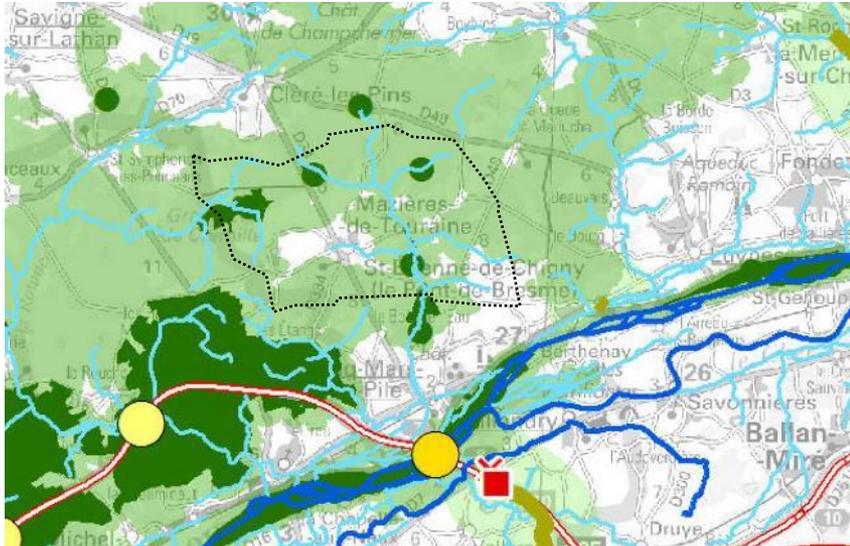


Milieux naturels et biodiversité

La Trame Verte et Bleue

A l'échelle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre Val de Loire :

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

Éléments reconnectants

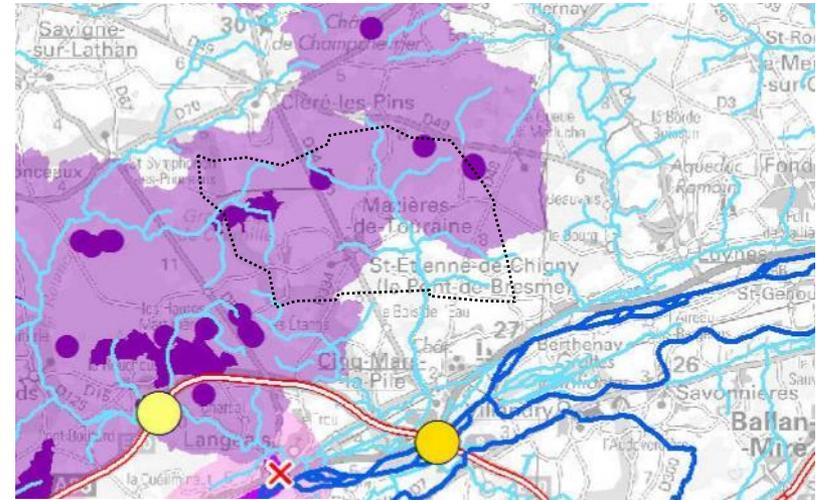
- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

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

Source: Projet de SRCE Centre

Sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à



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

Source: Projet de SRCE Centre

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

Éléments reconnectants

- Niveau 1
- Niveau 2

Intersections avec les infrastructures terrestres

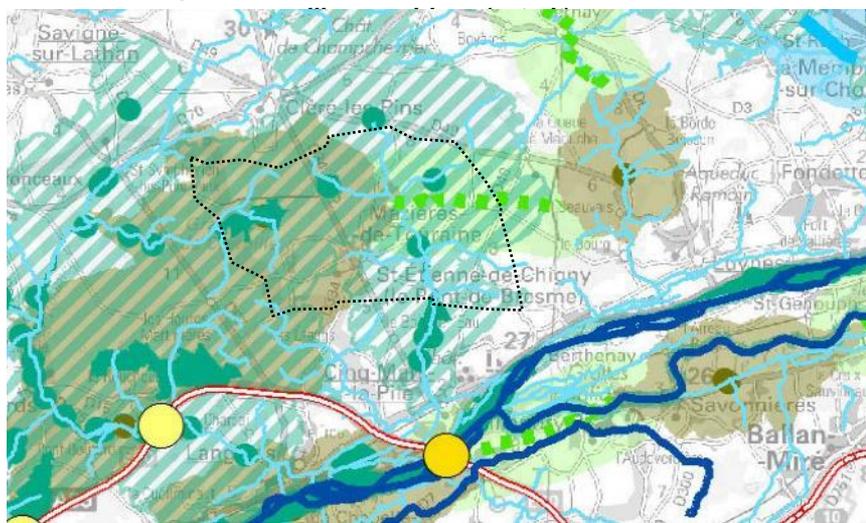
- Moyennement franchissables
- Éléments fragmentants majeurs

Milieux naturels et biodiversité

La Trame Verte et Bleue

A l'échelle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre Val de Loire :

Sous-trame prioritaire des milieux humides, des cours d'eau et des



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 humides Source: Projet de SRCE Centre

- 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

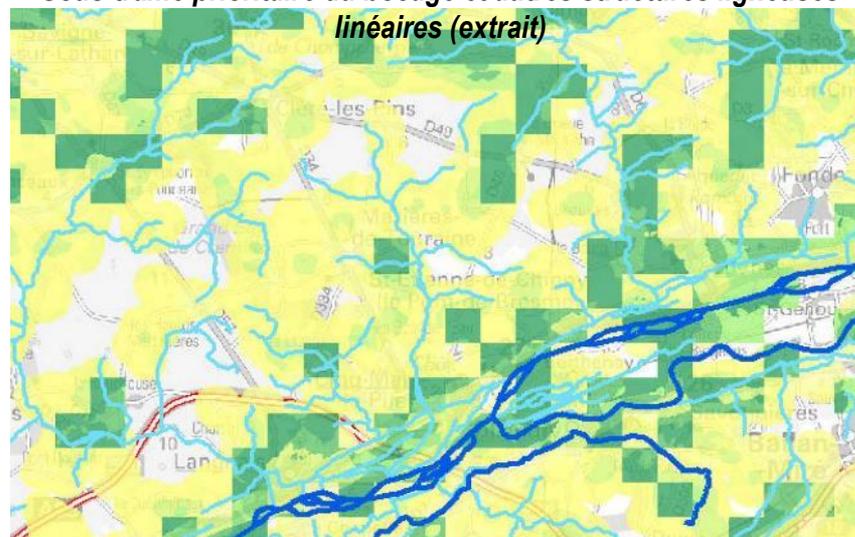
Eléments reconnectants

- 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

Source: Projet de SRCE Centre

Sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires

- Réservoirs de biodiversité

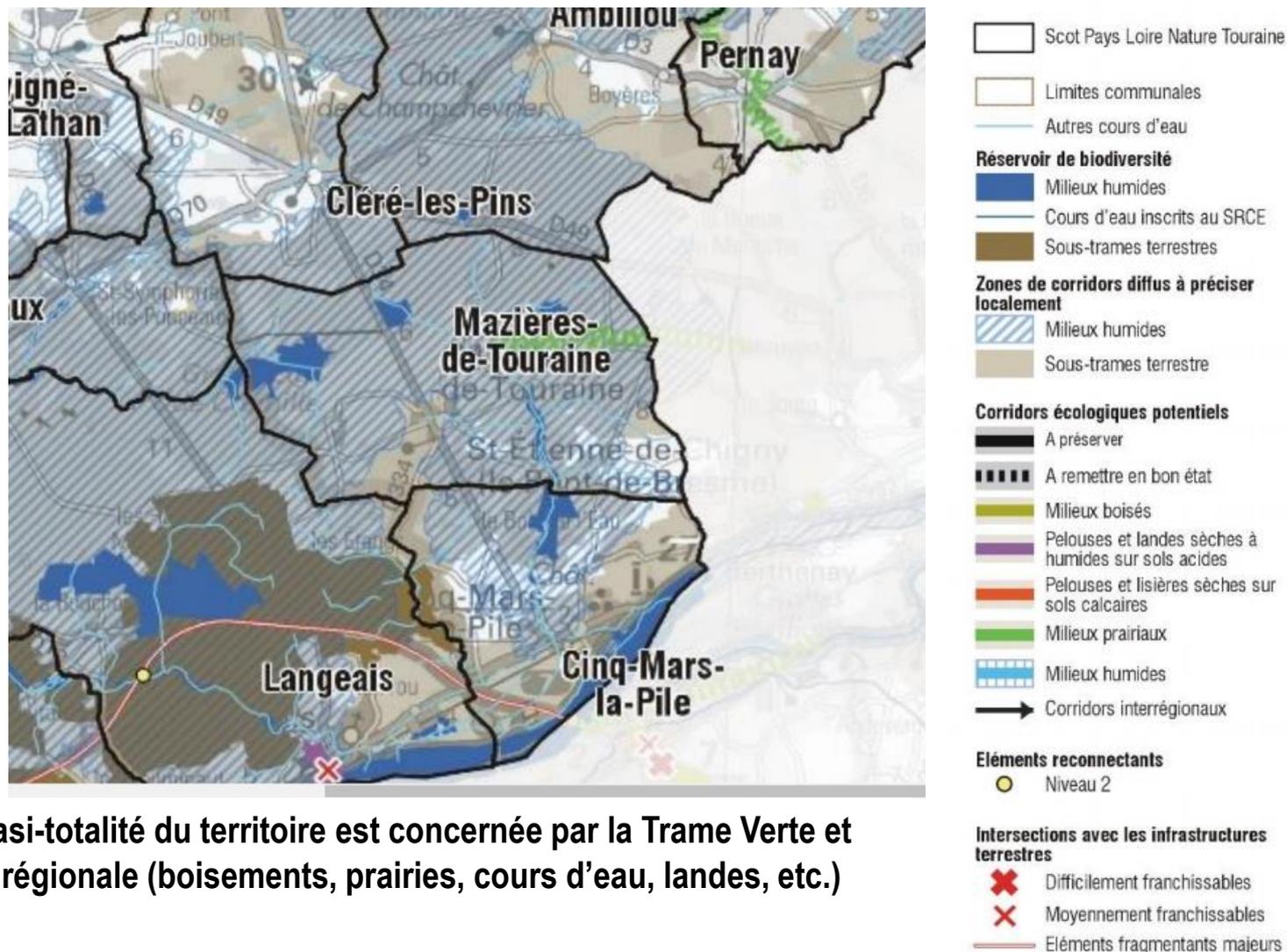
Fonctionnalité

- Elevée
- Moyenne
- Faible

Milieux naturels et biodiversité

La Trame Verte et Bleue

A l'échelle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre Val de Loire :



La quasi-totalité du territoire est concernée par la Trame Verte et Bleue régionale (boisements, prairies, cours d'eau, landes, etc.)

Milieux naturels et biodiversité

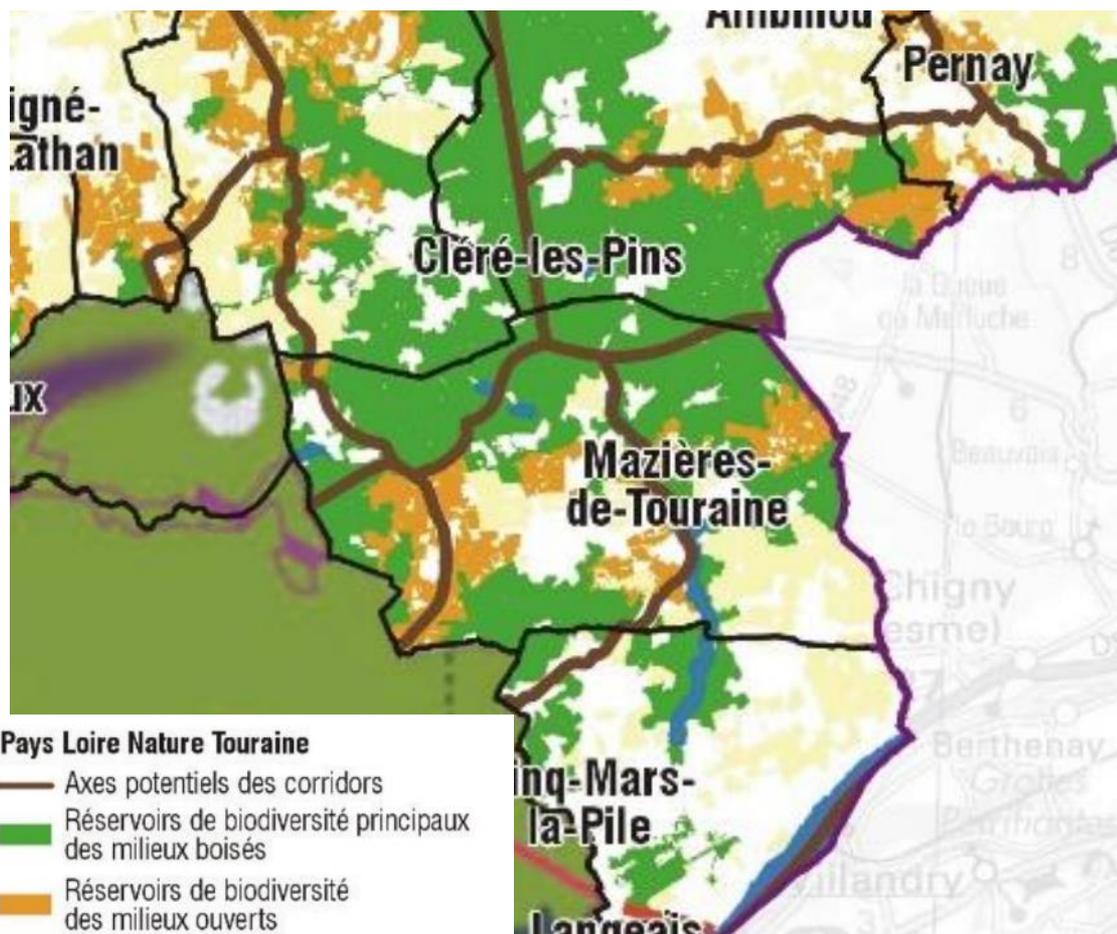
La Trame Verte et Bleue

A l'échelle du SCOT

NOT :

Le SCOT confirme la très forte sensibilité écologique du territoire communal en identifiant aussi bien les milieux boisés que les milieux ouverts (prairies et cultures) avec les problématiques liées :

- Aux infrastructures routières,
- À l'urbanisation et son développement
- Aux modifications des pratiques agricoles
- À l'engrillagement
- Aux espèces envahissantes.



Milieux naturels et biodiversité

La Trame Verte et Bleue

A l'échelle du Plan local d'urbanisme :

La TVB locale prend en compte les éléments du SRCE Centre Val de Loire et du SCOT NOT :

- **Réservoirs de biodiversité** : boisements, secteurs de landes et prairies, cours d'eau
- **Continuités écologiques locales** : maillage bocager reliant les réservoirs de biodiversité

Les orientations du SCoT NOT en termes de TVB et milieux naturels sensibles

Orientations et objectifs du DOO

- Mettre en place une protection forte des noyaux de biodiversité en interdisant tout projet d'urbanisation sauf :
 - S'il s'agit d'une parcelle agricole ou forestière avec nécessité pour l'activité économique
 - Si le projet répond à une ambition touristique
 - Si le développement communal est fortement contraint par son environnement
 - Si extension mesurée de l'habitat

En cas d'impact négatif, des mesures compensatoires devront être mises en place.

- Maintenir le fonctionnement des corridors écologiques :
 - En déclinant à l'échelle locale les corridors écologiques
 - En évitant leur fragmentation
 - En mettant en place des mesures compensatoires en cas d'altération d'un corridor

Les orientations du SCoT NOT en termes de TVB et milieux naturels sensibles

Orientations et objectifs du DOO

- Préserver les cours d'eau et leurs abords (ripisylve notamment)
- Prendre en compte les zones humides (définition des contours à l'échelle locale)
- Protéger les vallées inondables
- Recenser et hiérarchiser les composantes de la trame bleue et ne pas les remettre en cause dans le cadre des projets d'aménagement
- Utiliser le PLU pour règlementer la plantation en bordure de cours d'eau
- Avoir une vigilance concernant la dimension écologique des ouvrages techniques de gestion de l'eau.

- Compléter la cartographie des continuités écologiques par l'identification des espaces de nature ordinaire et des sites ayant valeur d'usage ou paysagère et proposer des actions de protection ou valorisation
- En milieu forestier, préserver les massifs en permettant une gestion adaptée (instauration de zones-tampons non urbanisables, limitation du développement des clôtures)
- En milieu urbain, possibilité d'urbanisation des espaces de nature ordinaire uniquement sous conditions

- Protéger la trame verte urbaine (arbres, bosquets, cours d'eau)
- Mettre en place une politique de végétalisation au sein des espaces habités
- Favoriser le développement des continuités écologiques entre espaces urbains et ruraux

- Développer la trame verte dans le cadre des projets d'aménagements

Milieus naturels et biodiversité

Ce qu'il faut retenir

- Des milieux diversifiés et bien représentés sur le territoire : milieux boisés, milieux ouverts de landes et prairies, milieux humides et aquatiques
- Plusieurs sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique (ZNIEFF, zone Natura 2000)
- Un SRCE Centre Val de Loire et une TVB à l'échelle du SCOT à décliner à l'échelle locale mais qui couvre une très large partie du territoire de la commune
- Une très forte sensibilité environnementale puisqu'une large partie du territoire communal est concernée ou potentiellement concernée par des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques.

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

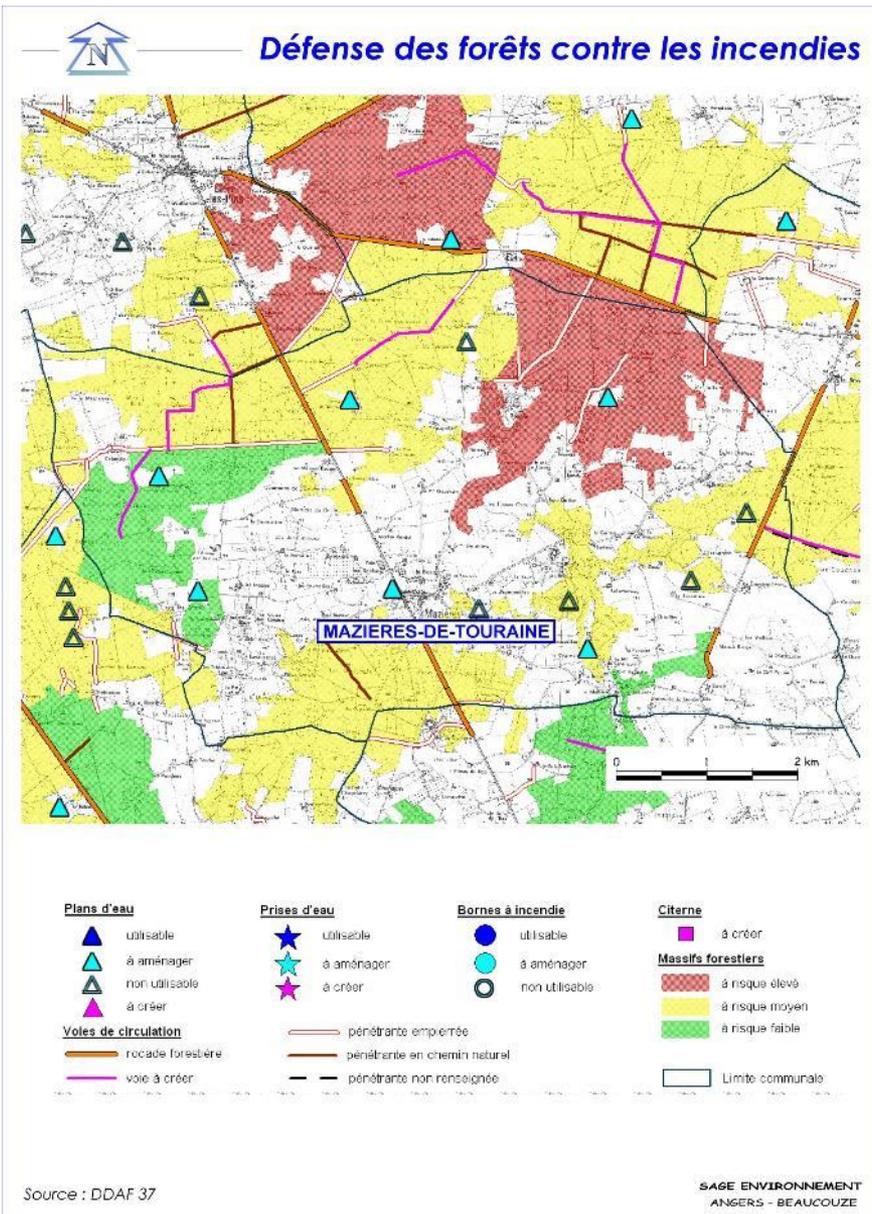
- La protection stricte des réservoirs de biodiversité en identifiant les autres enjeux présents dans ces espaces (agriculture, exploitation forestière)
- L'identification des corridors écologiques à l'échelle de la commune et la préservation des éléments qui les composent (boisements, cours d'eau et zones humides associées)
- La lutte contre l'engrillagement des passifs 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

RISQUES ET NUISANCES

Risques et nuisances

Les risques naturels

- *Risque de feux de forêts* : le risque est particulièrement fort sur le massif de Bourgueil – Château-la-Vallière => Mise en place d'actions par l'Etat (mesures de prévention et de défense)
- *Risque de remontée de nappes* sur la vallée du Breuil
- *Risque de cavités souterraines* : elles sont concentrées sur la vallée du Breuil
- *Risque de retrait-gonflement des argiles* (aléa fort sur certaines portions du territoire; moyen sur le bourg) => sans influence sur la constructibilité (mise en place de mesures constructives spécifiques)
- *Risque sismique* : aléa faible (mesures parasismiques pour certaines constructions)
- *Risque radon* : potentiel faible



Risques et nuisances

Les risques technologiques

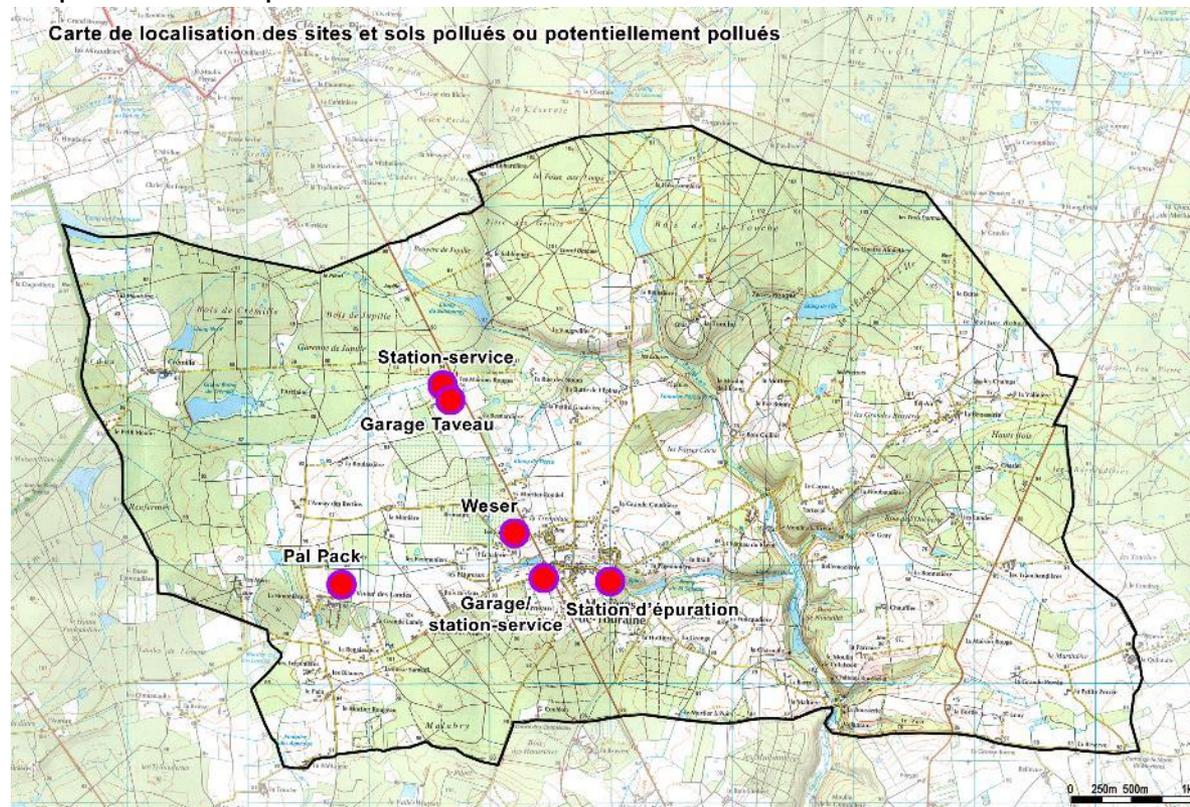
Pas de risque technologique spécifique identifié sur le territoire communal

Les installations classées pour la protection de l'environnement

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement identifiée sur le territoire.

Les sites pollués ou potentiellement pollués

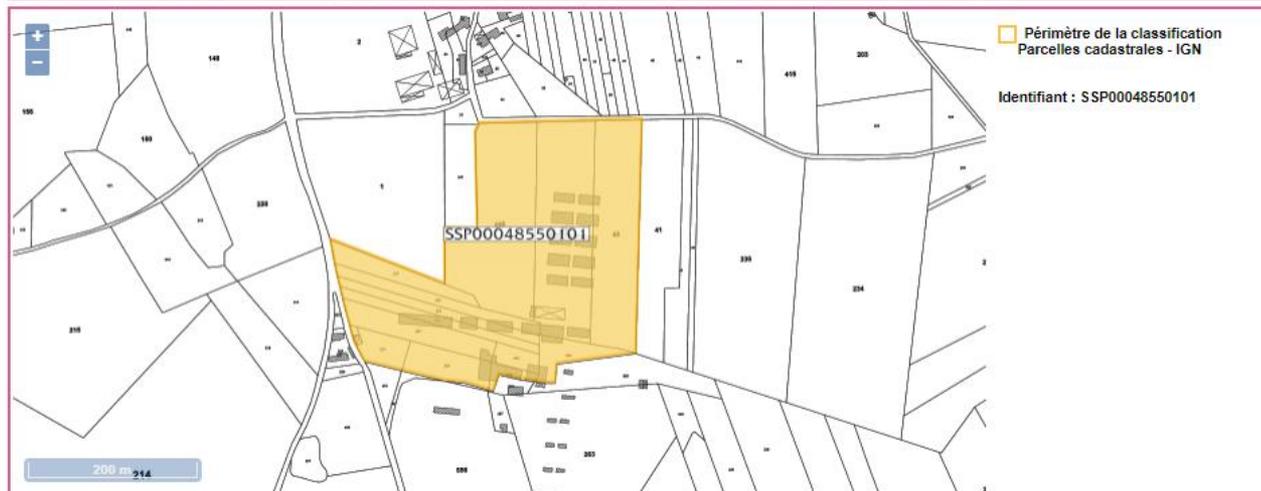
Les bases BASOL et BASIAS identifient les sites en activité ou à l'arrêt sur lesquels peuvent exister des risques de pollution compte tenu de la nature de l'activité.



Risques et nuisances

Secteur d'information sur les sols : l'ancien site Pal Pack au Vivier des Landes

Plans cartographiques :



Les orientations du SCoT NOT en termes de risques et nuisances

Orientations et objectifs du DOO

- Hors PPRI, adapter les mesures d'interdiction de construire aux connaissances et information sur le risque d'inondation
- Pour les mouvements de terrain, limiter l'urbanisation dans les zones sous-cavées et mener une réflexion sur l'identification des cavités existantes et l'utilisation d'un zonage particulier adapté.
- Pour le risque de feux de forêt, entretenir les chemins forestiers et limiter la plantation d'espèces forestières sensibles au feu (résineux notamment).
- Prendre en compte les sites pollués
- Prévenir les risques technologiques

Risques et nuisances

Ce qu'il faut retenir

- Un territoire principalement affecté par le risque de feux de forêt qui concerne une large partie du territoire communal
- Des risques naturels (sismique, radon, gonflement des argiles), qui peuvent être pris en compte par le biais de mesures constructives spécifiques.
- L'existence de sites pollués ou potentiellement pollués au premier rang desquels un secteur d'information sur les sols au niveau de l'ancien site de l'entreprise Pal Pack.

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 (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

RESSOURCES NATURELLES

Ressources naturelles

1- La ressource en eau

Documents cadres :

La compatibilité avec le SCOT NOT permettra d'assurer la compatibilité du PLU avec le **Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire Bretagne**. La commune n'est pas dans le périmètre d'un SAGE)

Périmètres de protection des captages d'eau

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation en eau potable.

Forages

La commune est caractérisée par un nombre important de forages et puits destinés à une utilisation individuelle (19 recensés sur la commune).

Ressources naturelles

Concernant la ressource en eau

Alimentation en eau potable

Le schéma départemental d'alimentation en eau potable a été mis à jour en 2010.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la CCTOVAL a étendu sa compétence « Eau et Assainissement ». Pour l'eau potable et l'assainissement, la CCTOVAL assure la gestion en régie.

Sur la commune, l'alimentation est assurée notamment depuis le forage des Bonnelières (nappe du Turonien supérieur) d'une capacité de 960m³/j avec une **problématique spécifique sur la suffisance de la ressource en période de sécheresse pour alimenter les projets de développement urbain.**

La prise de compétence par la CCTOVAL pourrait permettre de sécuriser l'alimentation en multipliant les ressources et les interconnexions.

Assainissement :

L'assainissement collectif est de compétence communautaire (régie de la CCTOVAL).

Mise en service	Capacité nominale	Charge 2019	Milieu récepteur
01/10/2007	750 EH	698 EH	Ruisseau affluent du Breuil

Les derniers chiffres montrent une charge proche de la capacité nominale de la station d'épuration.

La mise à jour des zones d'assainissement pourrait être réalisée parallèlement à l'élaboration du PLU (à discuter avec la CCTOVAL).

Ressources naturelles

2- La qualité de l'air

Source : Lig'Air

Les modélisations montrent que la qualité de l'air est globalement bonne sur la commune avec, pour 2018 :

- Oxydes d'azote (NOx) : 10 tonnes d'émissions par an
- Ammoniac (NH3) : 19 tonnes d'émissions par an
- Particules en suspension (PM10) : 8 tonnes d'émissions par an
- Dioxyde de soufre (SO2) : 1 tonne par an d'émissions par an
- Monoxyde de carbone (CO) : 71 tonnes d'émissions par an

Pour rappel, le PLU doit prendre en compte le PCAET du Pays Loire Nature adopté en 2015 et en cours de révision. Le PCAET approuvé définit 19 actions dont certaines permettront d'agir directement sur la qualité de l'air :

Action 3 – Aide à la réhabilitation énergétique

Action 4 – Lutte contre la précarité énergétique dans les logements

Action 11 – Réduire les distances

Action 12 – Promouvoir et développer les déplacements alternatifs à la voiture

Action 19 – Soutenir et développer des pratiques agricoles durables

Ressources naturelles

3- L'exploitation du sous-sol

Aucune activité de carrière actuellement sur le territoire

Le schéma départemental des carrières d'Indre et Loire date d'avril 2002.

4- Les sources d'énergies renouvelables

Le PLU doit prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature.

Les potentiels de productions reposent sur l'éolien (limité à la portion ouest du territoire de le schéma régional éolien), le solaire et la biomasse.

Le PCAET du Pays Loire Nature en cours de révision fixe un objectif de réduction de la consommation d'énergie de 52% à l'horizon 2050 et de parvenir à 100% de consommation d'énergie couverte par des énergies renouvelables (contre 9% en 2016).

Le potentiel de production d'énergie renouvelable à horizon 2050



49% issu du bois énergie



28% issu du photovoltaïque
5% issu du solaire thermique



13% issu de la géothermie

La facture énergétique

142 millions €

de facture énergétique par an pour le territoire



soit **2227 €** par habitant par an (résidentiel et routier)

Les orientations du SCoT NOT en termes de transition écologique

Orientations et objectifs du DOO pour l'adaptation au changement climatique

- 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 maîtrise 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

Orientations et objectifs du DOO pour la qualité de l'air

- Préciser les actions permettant d'améliorer la qualité de l'air
- Ménager des zones-tampons entre terres agricoles et espaces bâtis
- Eviter l'implantation des établissements recevant du public près des axes à fort trafic routier
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
- Favoriser les essences végétales à faible émission de pollens

Ressources naturelles

Ce qu'il faut retenir

- Une bonne qualité de l'air
- Des potentialités en matière d'énergie renouvelables dont l'exploitation pourrait être confortée pour permettre d'atteindre les objectifs du futur PCAET du Pays Loire Nature

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

- La compatibilité essentielle du projet de développement avec la capacité de la ressource en eau potable et la capacité de la station d'épuration
- 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
- L'identification de secteurs à urbaniser dans lesquels un renforcement des performances énergétiques serait imposé

PATRIMOINE

Inventaires patrimoniaux

Aucun monument historique ou entité archéologique n'est identifié sur le territoire de la commune.

Pour autant le territoire recense de nombreux éléments architecturaux ou de petit patrimoine de grande qualité.



Château du Breuil



Château de Crémille



Eglise St-Pierre



Château des Méris



Château de la Touche

Les orientations du SCoT NOT en termes de patrimoine

Orientations et objectifs du DOO

- 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

Patrimoine

Ce qu'il faut retenir

- **Aucun monument historique sur le territoire**
- **Aucune zone de présomption de prescription archéologique**
- **Des éléments de patrimoine non protégés remarquables avec un nombre important de châteaux au cœur des espaces boisés**

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 en complément éventuel de ceux déjà protégés**
- **La définition des mesures de protection et de valorisation du patrimoine architectural et des petits éléments de patrimoine**

CONTEXTE PAYSAGER

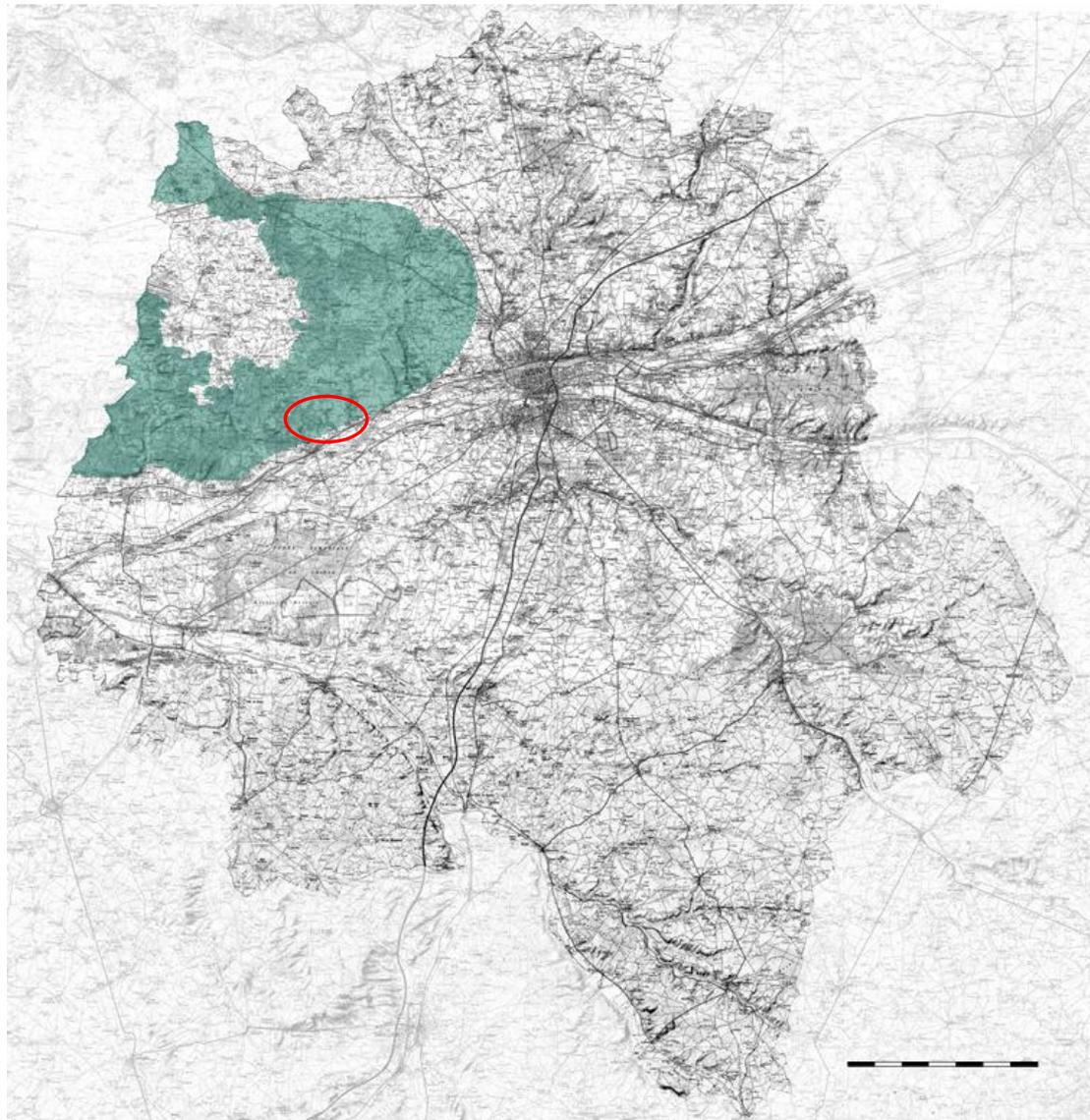
Le paysage à l'échelle du département

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.

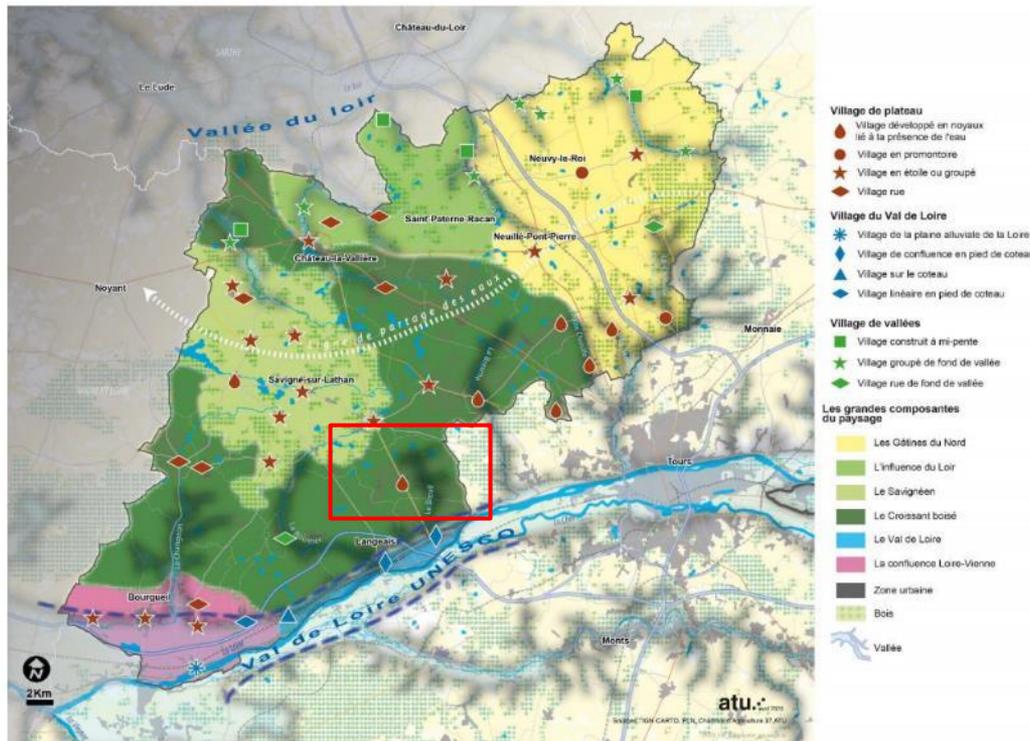
Cette unité est caractérisée par un paysage d'alternance et de contraste :

- Une dominance forestière et boisée
- Des clairières cultivées et habitées

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



Le paysage à l'échelle du Pays Loire Nature:

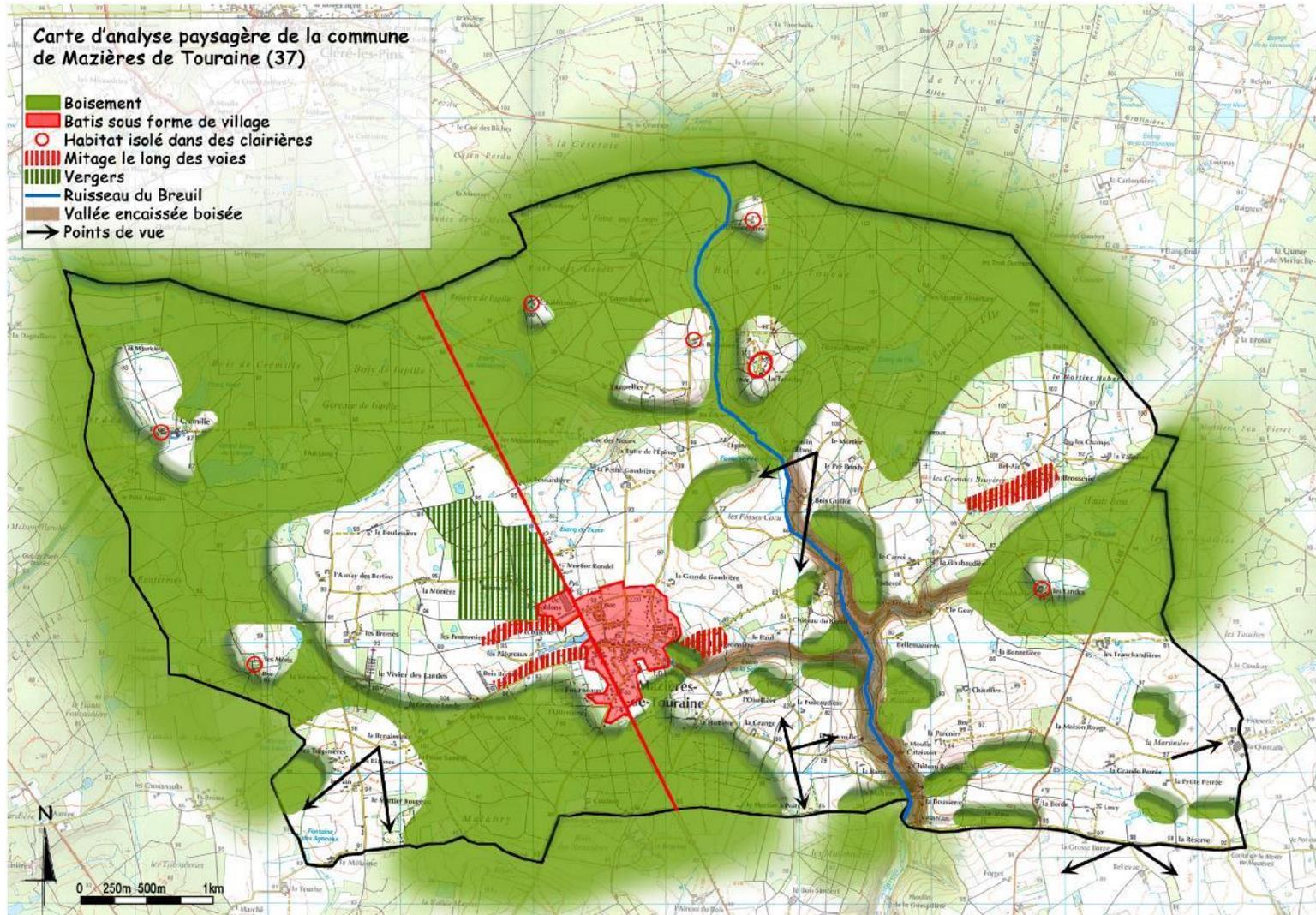


Les caractéristiques identifiées dans le cadre du SCOT sont :

- Dominance forestière, alternance de bois denses et de vastes clairières cultivées et habitées
- Clairières plus rares au sud
- Densité importante de chemins forestiers
- Réseau routier offrant une alternance de paysages très fermés et d'ouvertures aux horizons courts révélant un patrimoine discret
- Au nord-ouest, la vallée de la Maulne présente un paysage riche aux coteaux marqués et fortement boisés
- Des bourgs qui connaissent des extensions nombreuses souvent détachées du centre (perte du caractère architectural et de l'organisation urbaine identitaire)

L'analyse paysagère à l'échelle de la commune

Le paysage de la commune traduit parfaitement les caractéristiques de l'unité paysagère du Croissant boisé : alternance de bois et clairières.



L'analyse paysagère à l'échelle de la commune

Les secteurs boisés

L'entité couvre les deux tiers du territoire communal.

Les principales caractéristiques sont :

- **Des paysages changeant au gré des saisons** (modifications des couleurs, transparence en hiver et printemps; ambiance fermée et couleurs profondes en été, couleurs chaudes en automne)
- **Des pertes de variété paysagère dans les secteurs avec conifères**
- **Des effets de relief gommés par les boisements**
- **Des vues fermées dans les secteurs boisés, orientées dans l'axe des voies et chemins**



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

Les clairières

Les principales caractéristiques sont :

- **Des ouvertures brutales dans le paysage en sortant des secteurs boisés avec des vues parfois lointaines**



Clairière agricole de Mazières
Fond boisé.

- **La présence de hameaux anciens discrets et de secteurs d'urbanisation plus récente (bourg et hameaux) avec des lisières marquées dans le paysage (confrontation bâti/non bâti)**
- **Des pratiques agricoles variées générant des paysages diversifiés (culture, élevage, vergers)**

Les orientations du SCoT NOT en termes de paysage

Orientations et objectifs du DOO

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

Pour le paysage du Croissant boisé :

Prendre en compte :

- Le maintien des ouvertures visuelles vers les clairières
- Le maintien des contrastes entre les séquences dégagées des clairières et les ambiances fermées de la forêt
- La valorisation des points de vue vers les nombreux éléments du patrimoine existant
- La maîtrise de la silhouette des bourgs au cœur des clairières

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.**

STRUCTURE TERRITORIALE ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le développement urbain et les morphologies urbaines

➤ *le développement urbain ancien*

Le noyau historique du centre-bourg

Le cœur de bourg ancien constitue un lieu de rencontre central, porteur de l'identité locale à laquelle s'identifient les habitants.

Ce tissu urbain ancien se caractérise par une **densité « perçue » du bâti liées à l'implantation des bâtiments en continuité et à l'alignement ou en faible recul par rapport à la voie**. Les fronts bâtis ainsi constitués délimitent nettement l'espace public des espaces privés. Ainsi, **la rue constitue un élément central** dans la morphologie urbaine de ce secteur ancien. L'ambiance globale est dominée par le minéral.

Les jardins sont souvent localisés sur les arrières des parcelles bâties, restant invisibles de l'espace public.

Les façades présentent une grande homogénéité avec 3 principales typologies architecturales



Maison bourgeoise (XIX^e siècle)

Volumes plus importants, toiture à 4 pans en ardoise, éléments de modénature de qualité



Maison « basse » de bourg

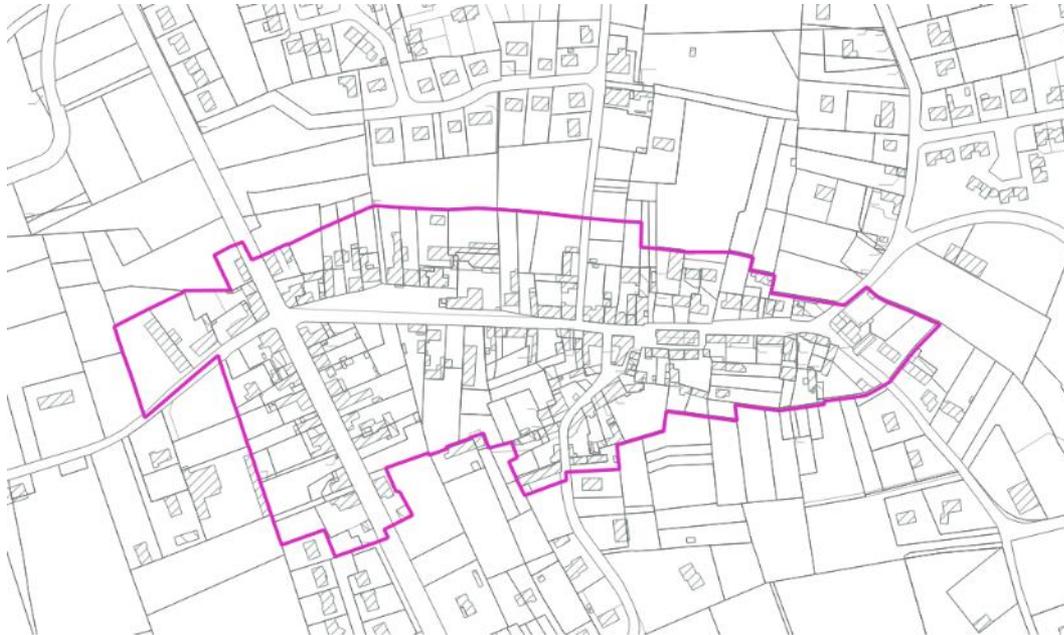
Volumes bas, alignement de la voie et mitoyenneté, toiture à 2 pans en ardoise, quelques toitures en tuile plate



Maison rurale

Maison perpendiculaire à la voie formant des cours

Le noyau historique de Mazières



Une implantation quasi-systématique des constructions à l'alignement des voies et en mitoyenneté avec des jardins sur les arrières des constructions.

Le réaménagement de la place Gambetta a permis de valoriser le cœur de bourg autour de son commerce et ses équipements.



Le développement urbain et les morphologies urbaines

➤ *Les extensions contemporaines*

Le phénomène d'étalement urbain

Dans la seconde moitié du XXème siècle, le territoire assiste à une croissance démographique (et économique). Cette croissance démographique va entraîner un développement résidentiel du bourg, marqué par **l'extension de la tache urbaine**. Le phénomène a été important dans le bourg de Mazières de Touraine.

L'essor de l'utilisation de la voiture couplé au développement des infrastructures routières, un prix du foncier attractif en périphérie des principales agglomérations, et une volonté de retour à un cadre de vie « à la campagne » sont autant d'éléments qui ont conduit à l'ampleur du phénomène de périurbanisation.

En conséquence, la périurbanisation a entraîné une dépendance de plus en plus prégnante des communes vis-à-vis de l'emploi (dissociation croissante entre zones d'emplois et habitats), des formes d'habitat (développement induit de zones pavillonnaires à l'extérieur des centres anciens denses) et des conditions de mobilités (utilisation quasi exclusive de la voiture individuelle).

Le phénomène d'étalement urbain: extension du centre ancien à partir des années 70-80

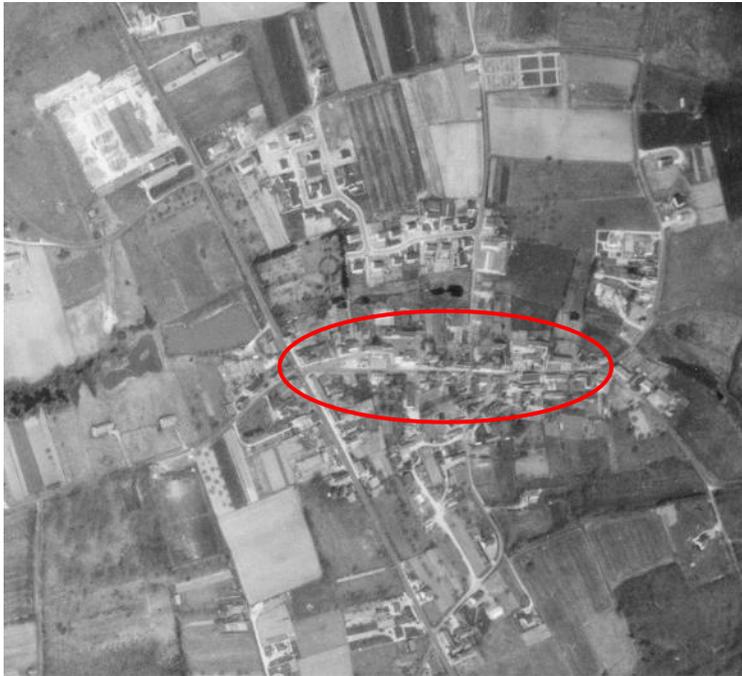


Photo aérienne – 1984

Les premières extensions urbaines sont créées :

- Lotissement rue du 8 Mai/ rue de la Folie
- Amorce d'une urbanisation linéaire route de la Touche et rue du 11 Novembre

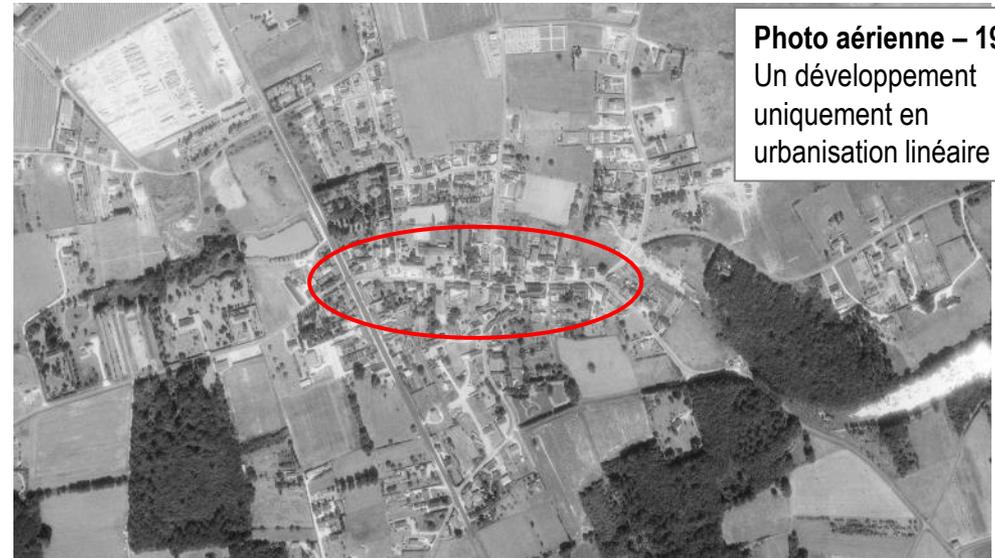


Photo aérienne – 1997

Un développement uniquement en urbanisation linéaire

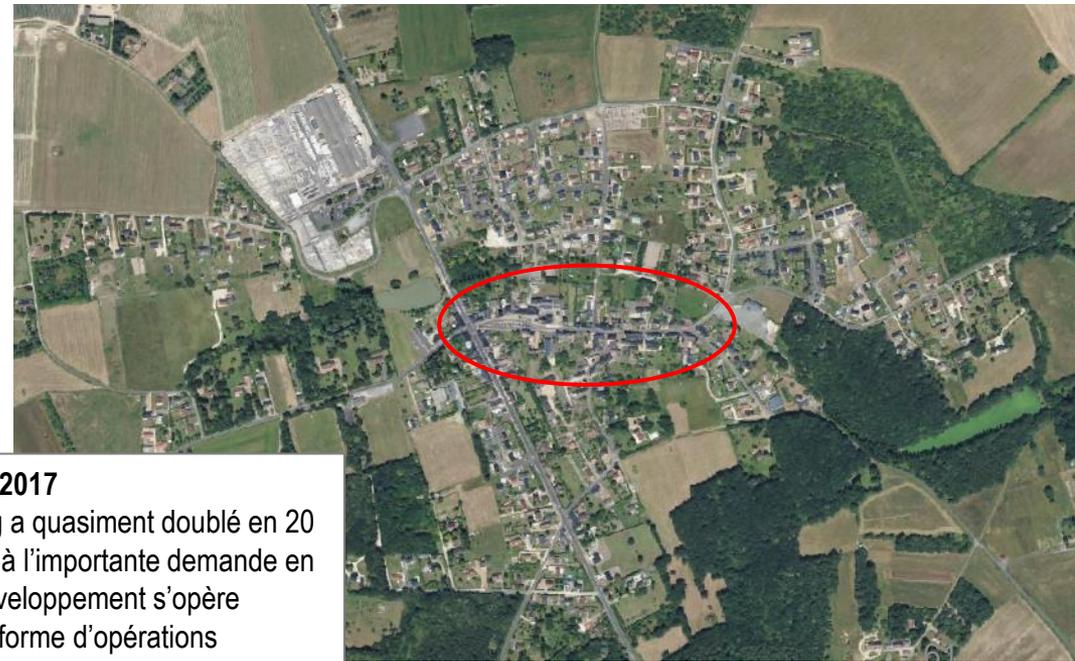


Photo aérienne – 2017

L'emprise du bourg a quasiment doublé en 20 ans pour répondre à l'importante demande en logements et le développement s'opère désormais sous la forme d'opérations groupées

Le développement urbain et les morphologies urbaines

➤ Les extensions contemporaines

Des extensions urbaines à dominante pavillonnaire

L'étalement urbain constaté sur les dernières décennies s'est traduit à travers plusieurs types d'extensions (concentriques, linéaires), avec en point commun un modèle pavillonnaire dominant.

Les extensions concentriques:

Urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble (type lotissements)

Ce type de développement apparaît comme le plus favorable en terme de maîtrise de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espaces.

Les opérations urbaines récentes effectuent des corrections pour prendre en compte les enjeux en matière de limitation de la consommation d'espaces : réduction et diversification de la taille des parcelles, réduction des emprises des voiries, création d'espaces publics plus qualitatifs et structurants.

La conception urbaine reste cependant assez standardisée et peu novatrice.

L'architecture se diversifie quelque peu mais l'implantation des constructions s'effectue systématiquement en retrait des voies et le plus souvent en retrait des limites séparatives.

Jardins de la Tremblaie : 14,7 logts/ha



Le développement urbain et les morphologies urbaines

➤ *Les extensions contemporaines*

Des extensions urbaines à dominante pavillonnaire

L'étalement urbain constaté sur les dernières décennies s'est traduit à travers plusieurs types d'extensions (concentriques, linéaires), avec en point commun un modèle pavillonnaire dominant.

Les extensions linéaires:

Elles ont constitué une large partie du développement dans le bourg de Mazières.

Ce type de développement se caractérise par un étirement des constructions le long des voies existantes, multipliant les accès directs des lots, sans organisation préalable, au gré du temps et des opportunités foncières.

La densité y est très faible. Ce modèle d'urbanisation est donc fortement consommateur d'espaces agricoles et naturels et générateur de déplacements, en augmentant les distances entre l'habitat et les équipements, commerces et services des bourgs.

En outre, ces secteurs ne sont pas aménagés: absence de trottoirs, d'éclairage public, ...

Ils sont générateurs de coûts importants pour la collectivité: extension des réseaux, distances allongées pour les transports scolaires et le ramassage des ordures ménagères, etc.



Route de la Touche



Allée de l'Echalerie

Le développement urbain et les morphologies urbaines

➤ *Les extensions contemporaines*

Les extensions linéaires : une urbanisation propice à la création d'enclaves urbaines

L'exemple de l'enclave sur les arrières de la rue du 11 Novembre



- Portion en cours d'aménagement
- Enclave non bâtie

L'urbanisation qui s'est développée en bordure des rues du 11 Novembre et de la route de la Touche ont contribué à fermer les possibilités d'accès vers le cœur d'ilot et à remettre en cause les possibilités d'aménagement de cet espace constitué de larges parcelles privatives (environ 1,2 ha). Cet espace représente pourtant un potentiel non négligeable de densification du bourg alors que la majorité des autres potentialités du bourg ont fait l'objet d'une urbanisation ces dernières années.

Le développement urbain et les morphologies urbaines

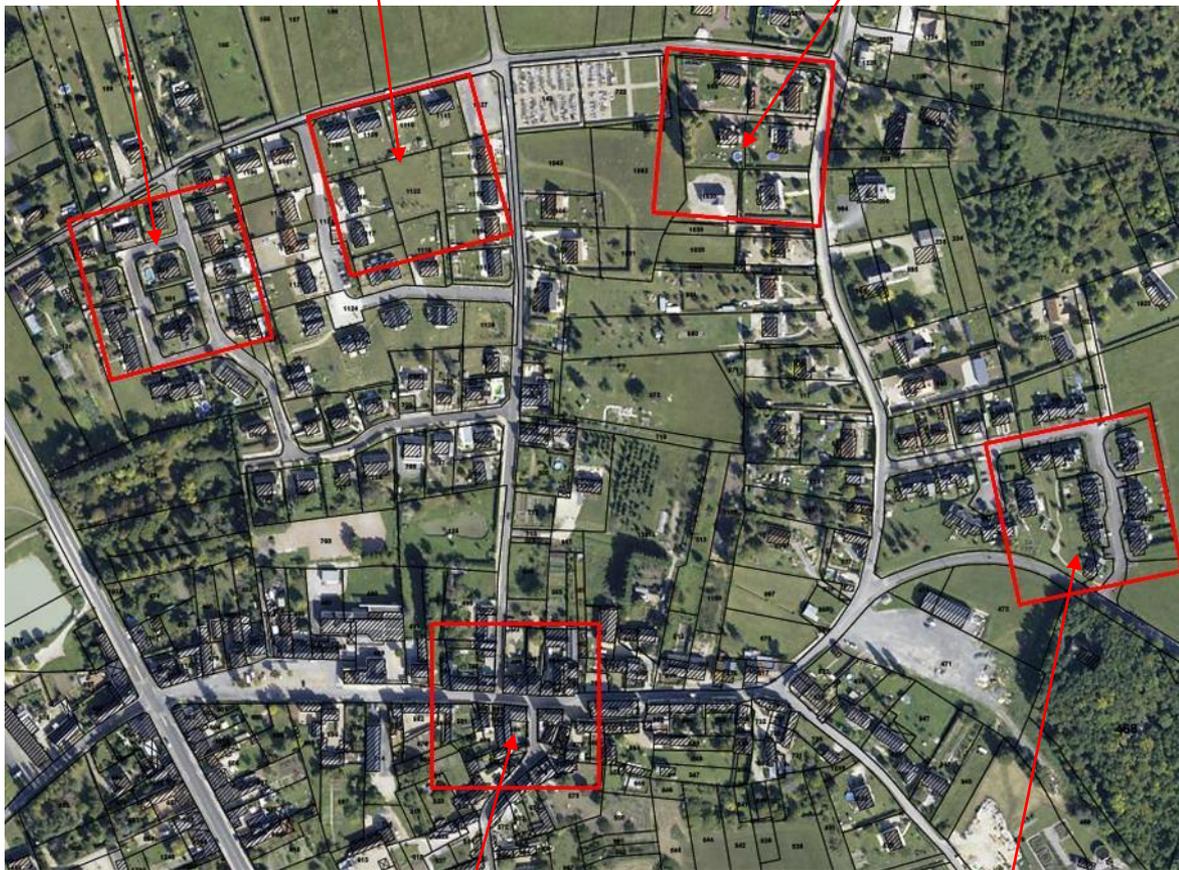
➤ Les densités

La Grande Tremblaie - 1ère tranche
16 logts/ha

La Grande Tremblaie - 2ème tranche
10 logts/ha

Urbanisation linéaire de la route de la Touche
6 logts/ha

Chaque carré représente 1 ha
(100x100m)

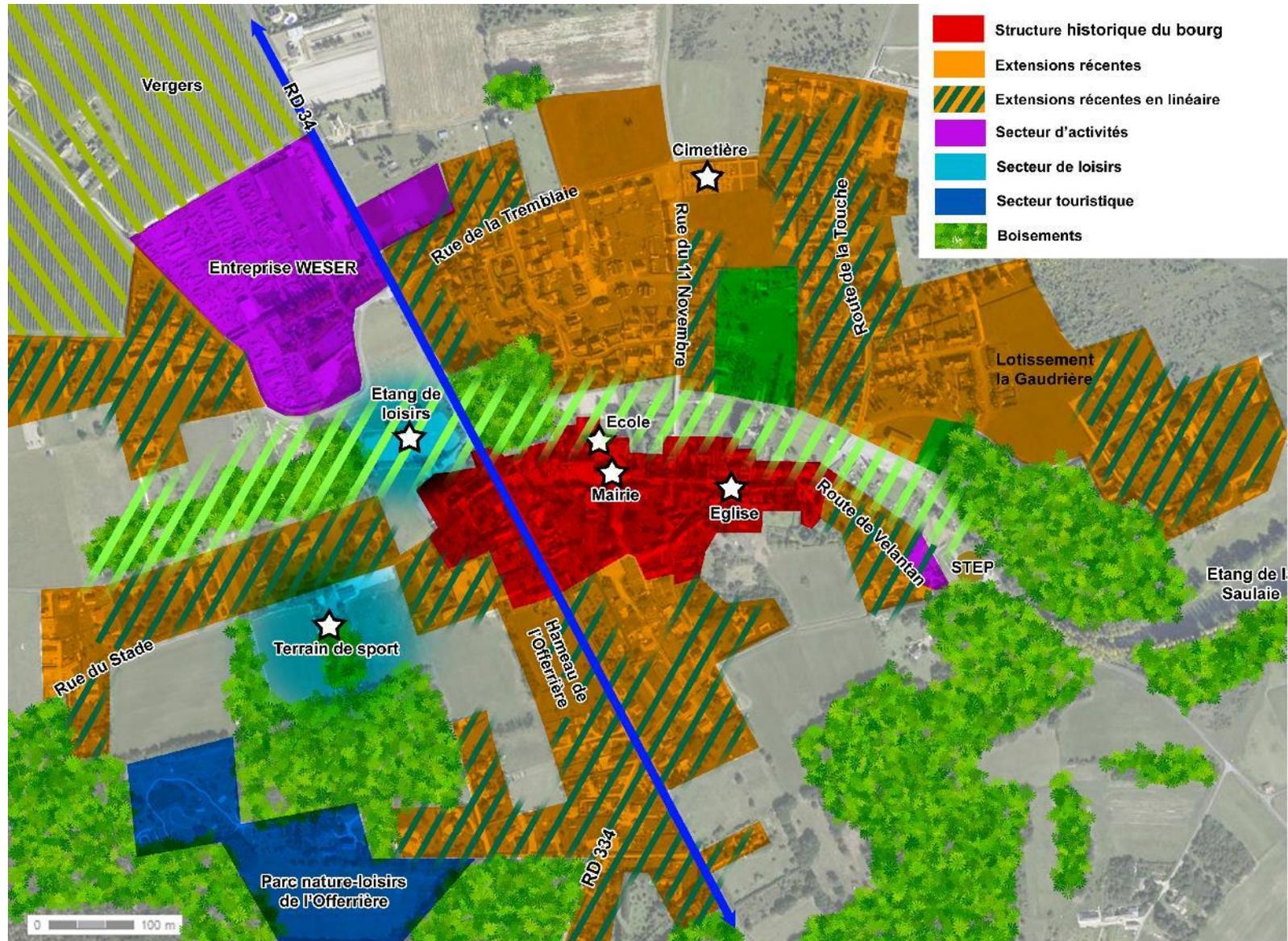


Cœur historique
12 à 15 logts/ha

Opération social de la Gaudrière
18 logts/ha

Le développement urbain et les morphologies urbaines

➤ Conclusion



Le développement urbain et les morphologies urbaines

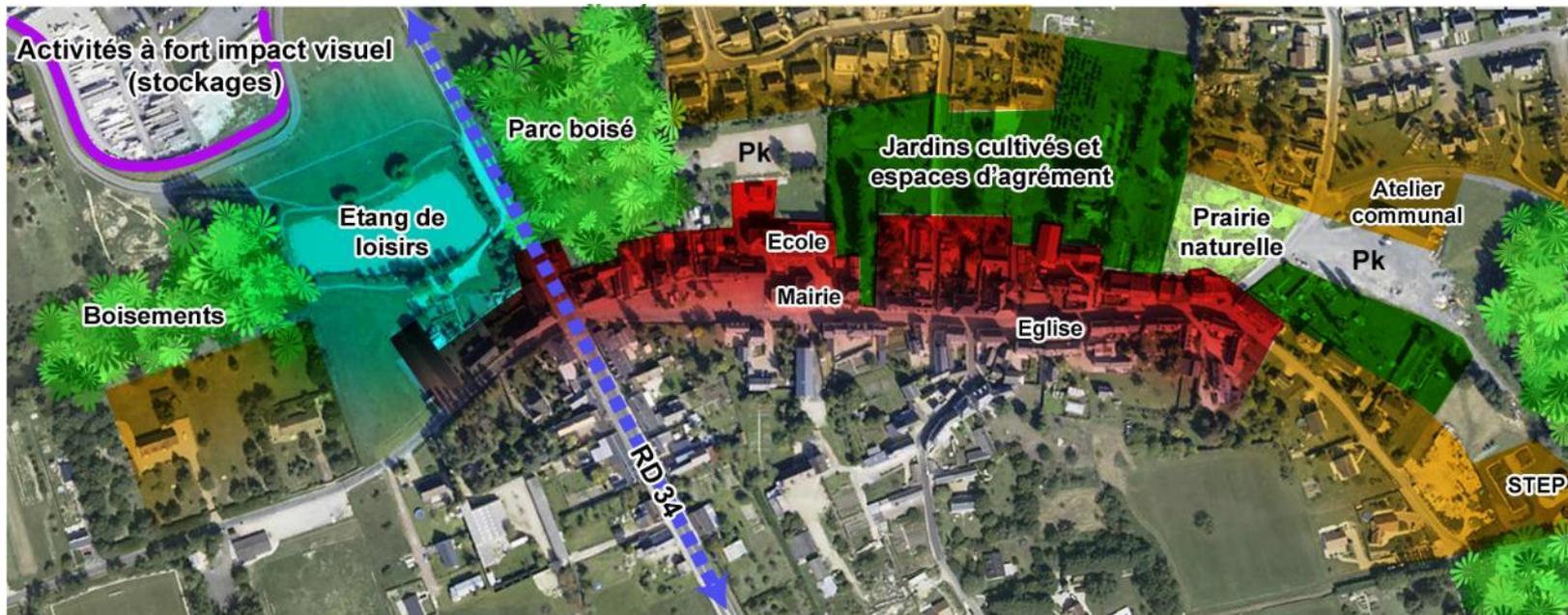
➤ Conclusion

Type de tissu urbain	Caractéristiques générales
Centre historique ancien	<ul style="list-style-type: none">• Densités fortes• Front urbain bâti / ambiance minérale dominante• Lieux identitaires
Extensions pavillonnaires concentriques (sous forme d'opérations d'ensemble)	<ul style="list-style-type: none">• Densités moyennes• Formes globalement standardisées et stéréotypées• Appauvrissement identitaire des lieux
Extensions pavillonnaires diffuses (en linéaire le long des voies)	<ul style="list-style-type: none">• Densités très faibles• Absence d'organisation et de maîtrise urbaine• Forte consommation d'espaces• Augmentation des distances de déplacements vers les pôles des cœurs de bourg• Création d'enclaves urbaines non bâties

La coulée verte du bourg

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 » intéressant pour la trame verte du territoire et l'intégration de la nature dans la ville et propice aux déplacements doux à condition de préserver/créer des accès.

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



Le village de la Brosserie

Le noyau ancien de taille réduite du village a récemment servi d'appui à une urbanisation linéaire reprenant dans son ensemble les caractéristiques de l'urbanisation linéaire présente dans le bourg.

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).

Vue aérienne de la Brosserie



Les orientations du SCoT NOT en termes de développement urbain

Orientations et objectifs du DOO en matière de conception 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

Orientations et objectifs du DOO 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.

Structure territoriale et développement urbain: les enjeux

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

- Endiguer le phénomène d'étalement urbain par la recherche de formes urbaines moins consommatrices d'espace et mieux intégrées au tissu existant.
- Valoriser et conforter le 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.
- Permettre l'évolution du tissu ancien du bourg en favorisant un renouvellement et une densification intégrée.
- Proscrire le mitage et limiter la constructibilité en dehors des zones agglomérées. Encourager les réhabilitations et la valorisation du bâti existant.
- Préserver ou renforcer 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. Veiller à l'insertion urbaine et paysagère de ces formes urbaines et veiller à préserver l'intimité.

MOBILITÉ

Analyse de la demande en mobilité

L'analyse du contexte territorial permet de mettre en lumière les grands traits de l'organisation du territoire d'un point de vue naturel et urbain, en lien avec les déplacements, et de faire émerger ses singularités.

Un impact du relief

Le territoire est marqué par le relief qui peut constituer une contrainte à certains déplacements (vélos notamment) notamment dans une perspective de rabattement vers Cinq-Mars la Pile (halte ferroviaire).

Un territoire sous influence de multiples polarités : une dépendance vis-à-vis de l'extérieur en matière d'emploi

Le territoire est localisé :

- 5 km de Cinq-Mars/Langeais (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 (+30% de population en plus depuis 1999), le territoire présente une dépendance vis-à-vis de l'extérieur.

Le croisement entre un ratio emplois / actifs moyen (0,47), un taux d'habitants travaillant dans leur commune de résidence faible (16,1%) 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 (2017)	Actifs (2017)	Ratio emplois/actif (2017)
308	650	0,47

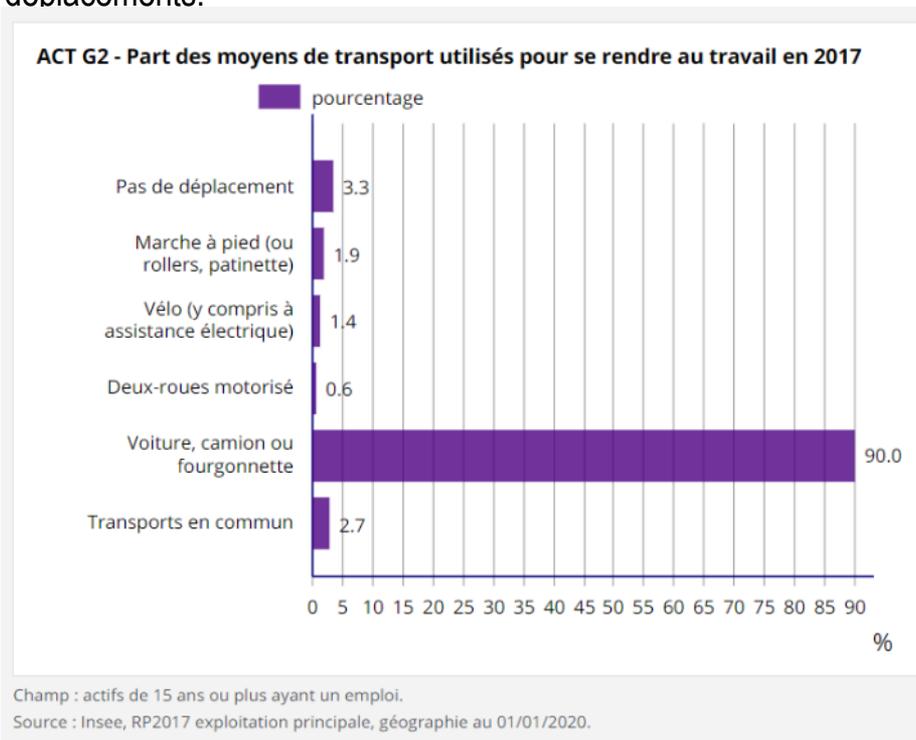
% travaillant dans la commune (2017)
16,1%

% ménages sans voiture (2017)	% ménages ayant au moins 1 voiture (2017)	% ménages ayant au moins 2 voitures (2017)
3,7%	96,3%	60,7%

Analyse de la demande en mobilité

84,9% des actifs travaillent à l'extérieur du territoire, ce qui représente plus de 1000 navettes quotidiennes, avec une forte dispersion des flux entre les zones d'emploi proches (agglomération tourangelle, Chinonais, Langeais/Cinq-Mars, Château la Vallière).

La voiture reste le mode privilégié de déplacements (90%) avec des proportions très marginales pour les autres modes de déplacements.



Pour les études, hors école maternelle et primaire, 55% de la population scolarisée de la commune l'est hors du territoire avec également une forte dispersion entre les lieux d'étude (Langeais, Chinon, Tours, etc.)

Analyse de la demande en mobilité

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.

Des niveaux de flux confirmant les connexions à Cinq-Mars la Pile et Savigné du Lathan

L'analyse des niveaux des flux confirme une orientation des flux vers Cinq-Mars la Pile (puis Tours) et Savigné du Lathan.

La RD 34 supporte plus de 3500 véhicules par jour en traversant le bourg de Mazières.

Trafic routier 2019 (CD37)



Comptages temporaires

(Moyenne journalière de 4 x 1 semaine)

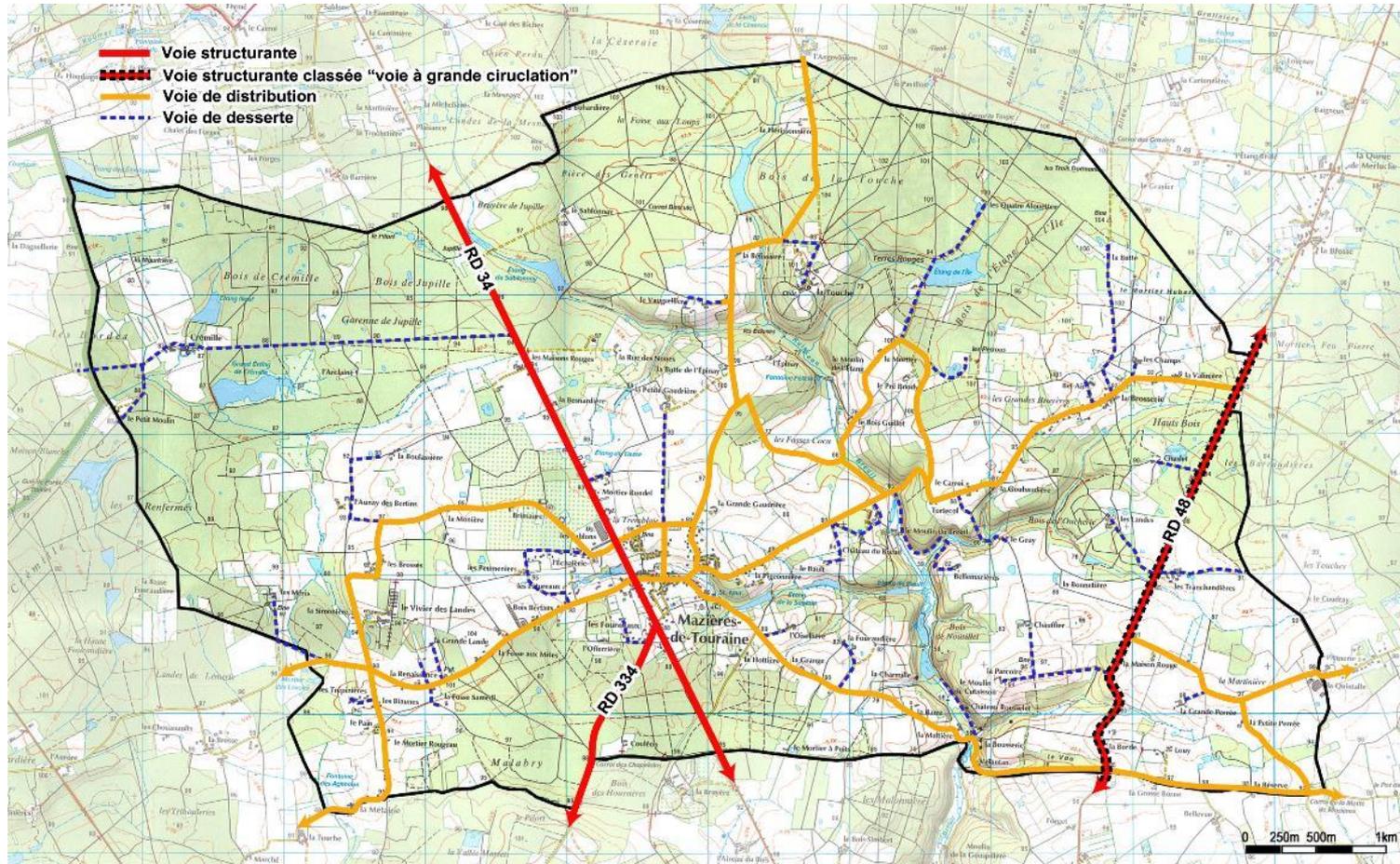
Routes Départementales	4 699	Compté en 2019
Information Non Connue (NC)	6 007	Compté en 2018
< 2 000 véh/j	5 442	Compté en 2017
2 000 - 5 000		Route Nationale
5 001 - 10 000		Autoroutes
10 001 - 20 000		
> 20 000		

Analyse de l'offre de déplacements

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.

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.



Analyse de l'offre de déplacements

Les transports en commun : 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. Une fréquence trop réduite depuis le bourg de Mazières pour pouvoir être concurrentielle à 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)

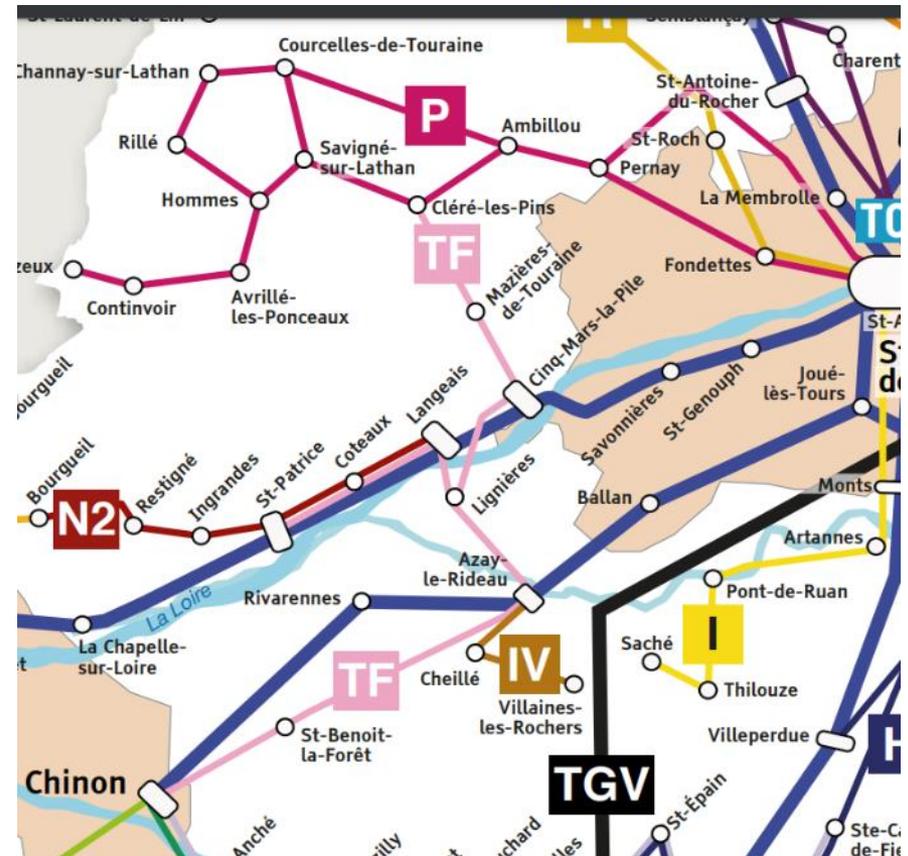
⇒ **Une offre de transports adaptée pour une commune rurale et notamment pour les personnes âgées.**

Une offre à développer vers St-Etienne pour permettre la connexion au réseau de transports de l'agglomération?

Le covoiturage, une offre à identifier

Le covoiturage s'organise de manière spontanée depuis le bourg de Mazières sans aire spécifiquement identifiée (borne recharge en place près de la salle de la Mazérienne)

⇒ **une aire à identifier dans le bourg?**



Analyse de l'offre

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. Le réseau de liaisons doux peu développé initialement (urbanisation linéaire) est conforté au fur et à mesure des opérations urbaines.

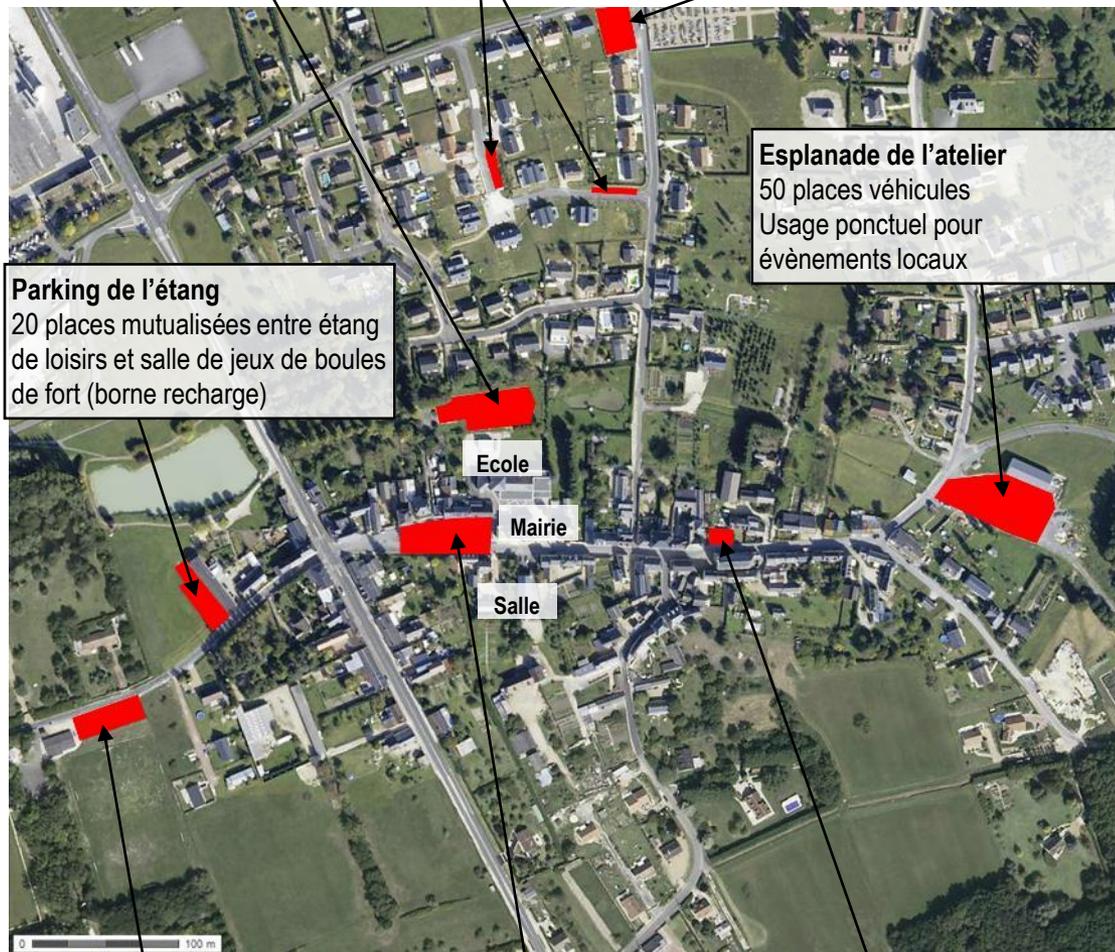
Le stationnement mutualisé dans le bourg

Une offre suffisante?

Parking « »
30 places mutualisées pour école, mairie et salle communale

Stationnements rue des Anciens Combattants
15 places mutualisées du quartier

Parking du cimetière
25 places
Possibilité de mutualisation réduite



Parking de l'étang
20 places mutualisées entre étang de loisirs et salle de jeux de boules de fort (borne recharge)

Esplanade de l'atelier
50 places véhicules
Usage ponctuel pour événements locaux

Parking du Stade
20 places véhicules mutualisées avec celles de l'étang de loisirs

Place de la mairie
20 places véhicules mutualisées pour école, mairie et salle communale
15 places vélos

Place de l'église
5 places véhicules mutualisées pour école, église, mairie et salle communale

Les orientations du SCoT NOT en termes de mobilités

Orientations et objectifs du DOO

- Répondre aux enjeux de déplacements internes au Pays pour les plus vulnérables
- Favoriser l'utilisation collaborative de la voiture particulière (auto-stop partagé, aire de covoiturage)
- Développer les bornes de recharges électriques
- Participer à l'organisation de pôles de mobilités
- Participer à la performance des transports collectifs (rabattement multimodal sur les gares et points d'arrêt du réseau routier)
- Développer un mode d'urbanisation favorable aux mobilités actives (aménagement systématique de liaisons douces pour relier les centres et équipements, améliorer la qualité des espaces publics par des aménagements permettant de rééquilibrer les usages)
- 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

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**
- **Une bonne offre pour les déplacements doux dans les bourgs**

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

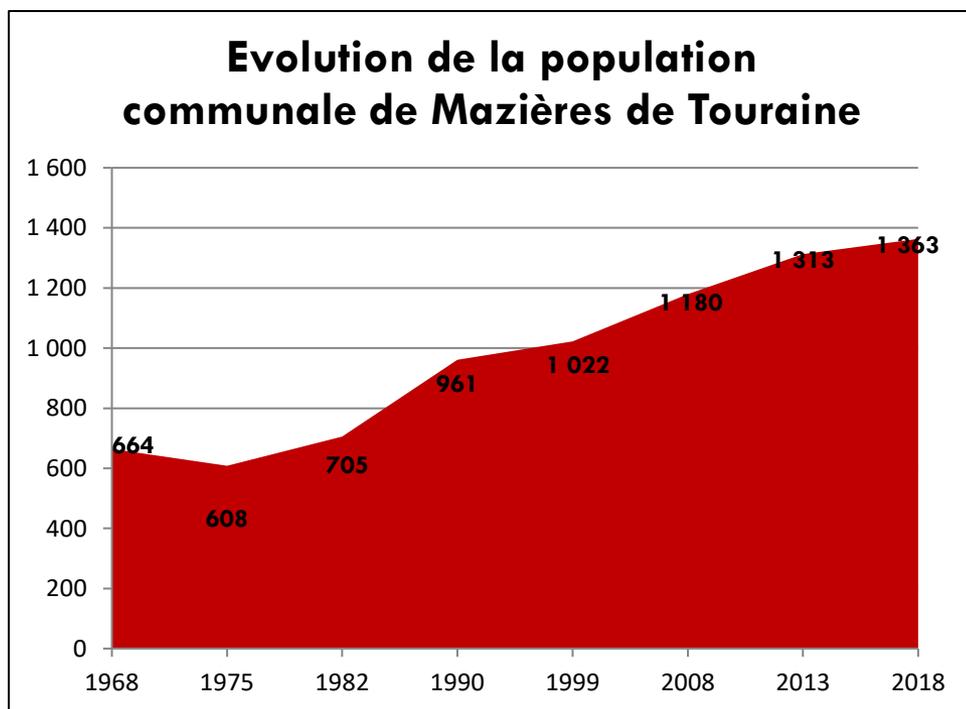
- **Le confortement et la diversification de l'offre de mobilité vers l'extérieur et notamment pour le rabattement vers la halte de Cinq-Mars (covoiturage organisé ou spontané, transports collectifs, etc.)**
- **L'intégration de la mobilité durable au cœur des projets urbains, dans leur conception (sentes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

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Evolutions démographiques

Entre 2008 et 2018, le département d'Indre et Loire a gagné plus de 22000 nouveaux habitants (+3,8%) et la CCTOVAL 1315 habitants (+4,1%).

Dans le même temps, la commune a accueilli 183 résidents supplémentaires soit une **croissance de 15,5% en 10 ans**.

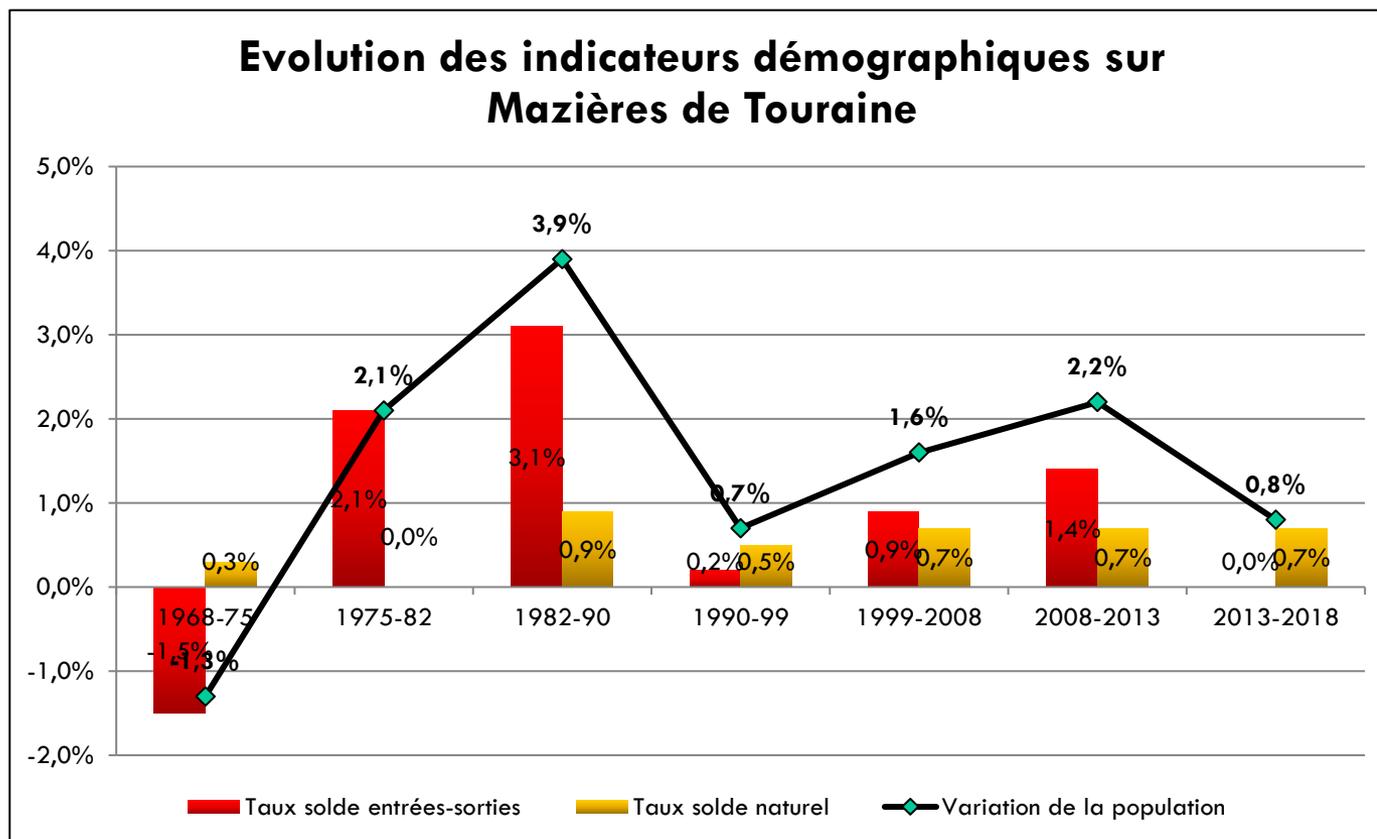


Depuis les années 80, la commune connaît une **croissance constante** de sa population. Le graphique ci-contre montre que **la croissance se poursuit durant les 5 dernières** mais a eu tendance à ralentir comparativement à la période 1999-2013.

Evolutions démographiques

Un ralentissement de la croissance démographique entre 2013 et 2018 du fait d'un solde migratoire nul (0% par an entre 2013 et 2018). Le solde migratoire établit la différence entre les installations sur le territoire intercommunal et les départs.

Le solde naturel (différence entre naissances et décès) est désormais le **seul support de la croissance démographique** du territoire communal et reste stable (+0,7% par an entre 2013 et 2018).



Caractéristiques démographiques

Un solde naturel positif traduisant une population jeune...

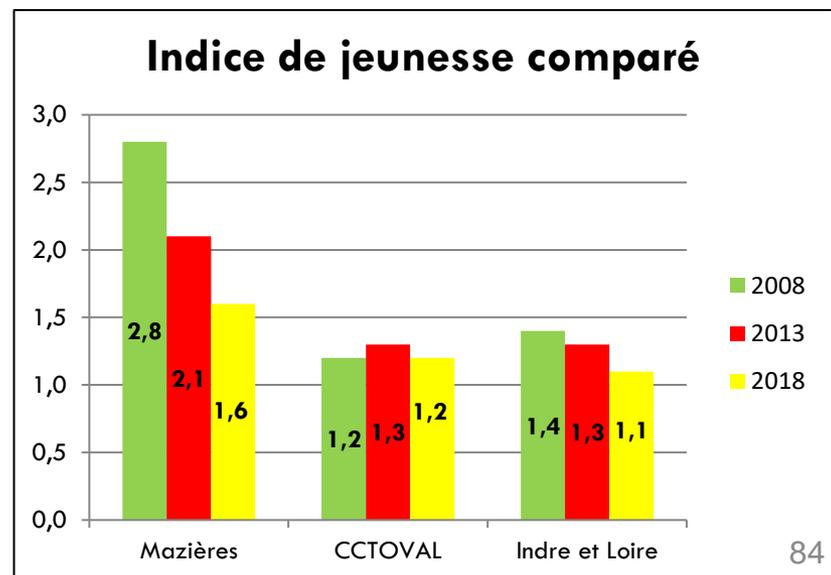
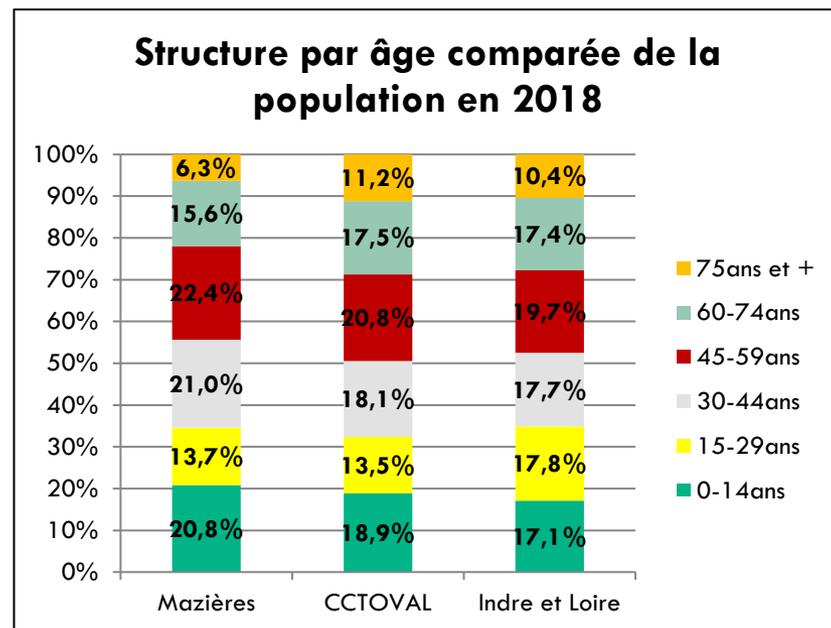
Sur la commune, la population de moins de 30 ans représente un tiers de la population communale (34,5%), comparable à la proportion départementale. Cette population connaît cependant un recul important depuis 10 ans (36,8% en 2008; -2 points).

...mais en phase de vieillissement

Cette jeunesse se traduit également dans l'indice de jeunesse* communal, qui est largement supérieur à ceux de la CCTOVAL et du département mais qui connaît une diminution significative et rapide par rapport à 2008.

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 90 et 2000 (21,9% en 2018 contre 15% en 2008).

*Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 65 ans



Caractéristiques démographiques

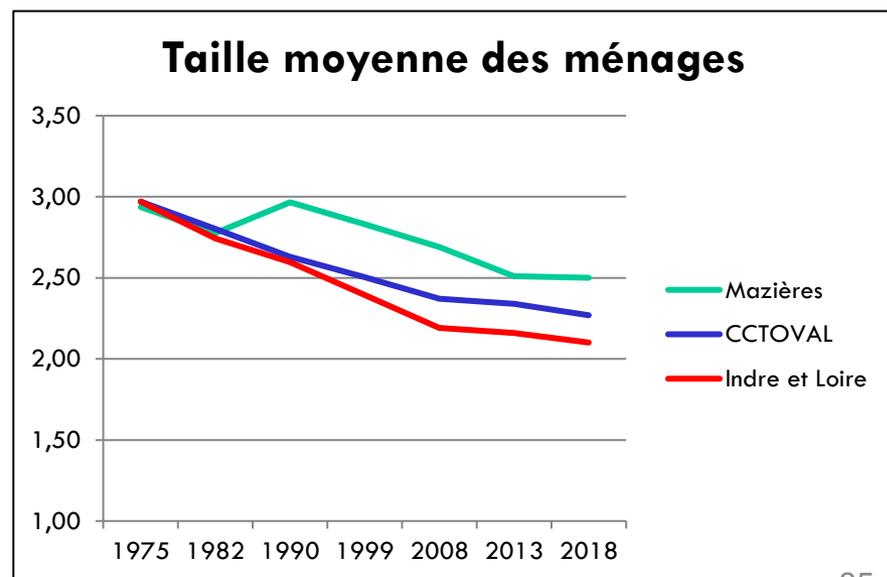
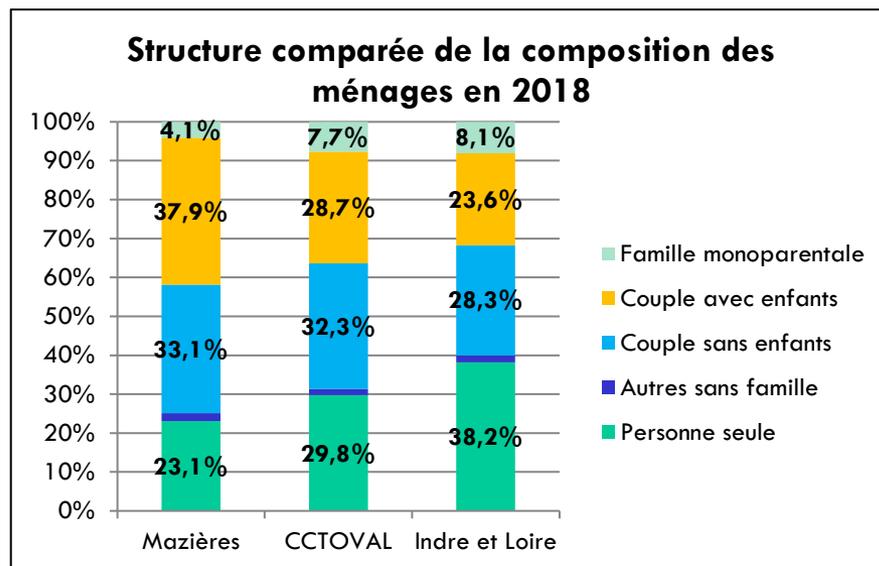
Une attractivité forte du territoire communal auprès des ménages avec enfants

Près de 38% des ménages sont formés de couples avec enfants (14 points de plus que dans le département) mais en recul au profit des ménages sans enfant.

Ceci explique la taille légèrement plus importante des ménages sur la commune que sur la CCTOVAL et le département.

Suivant la tendance nationale, la taille des ménages diminue progressivement sur le territoire communal en lien avec :

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



Evolution et caractéristiques démographiques

Ce qu'il faut retenir

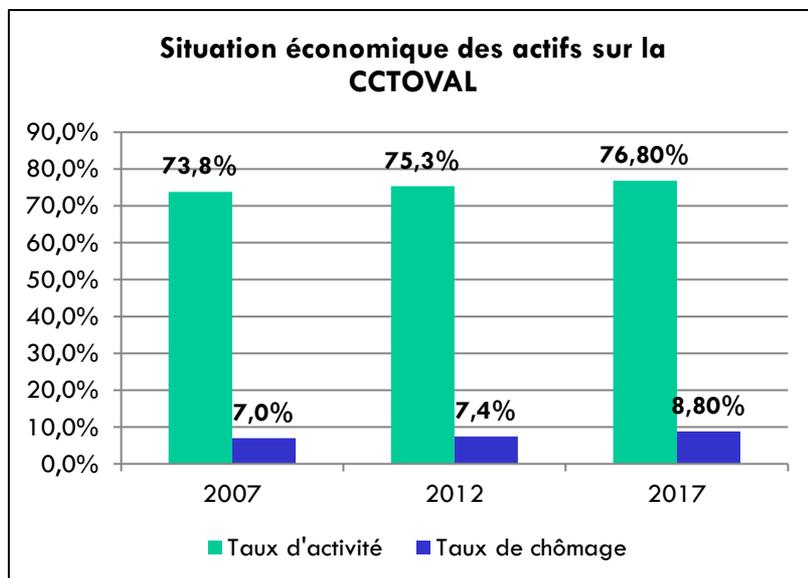
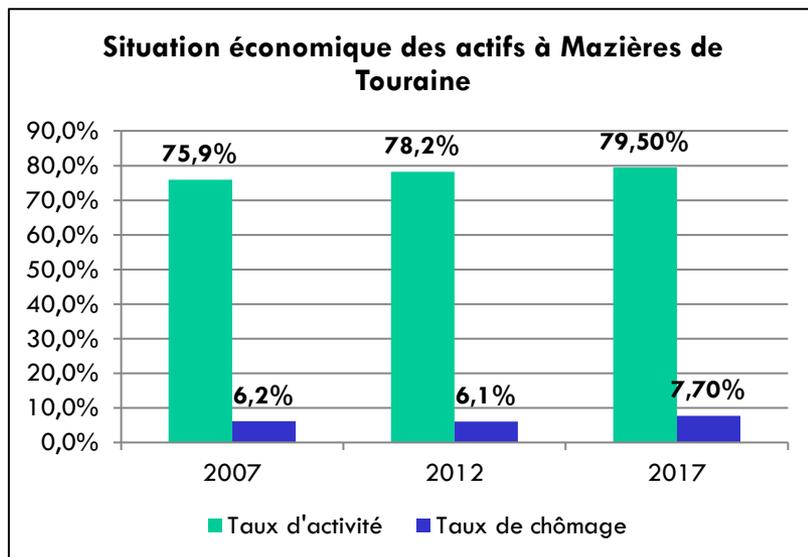
- **1363 habitants en 2018, une population en croissance constante depuis les années 1980**
- **Un territoire communal qui connaît un ralentissement de sa croissance démographique du fait d'une contraction du solde migratoire**, en lien notamment avec les départs des enfants des ménages installés sur la commune durant les années 90 et 2000.
- **Un solde naturel, principal moteur de la croissance démographique et stable**
- **Une population jeune** (un tiers de la population à moins de 30 ans) **mais qui subit un vieillissement plus rapide et brutal que sur la CCTOVAL et le département**
- **Un territoire qui conserve une attractivité pour les familles**
- **Une taille des ménages qui diminue suivant la tendance nationale**

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

- **L'impact du ralentissement de la croissance démographique et de la mutation du profil de la population (vieillesse de la population) sur les équipements communaux et l'offre en logements**
- **Une 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**

Caractéristiques socio-démographiques

Un taux d'activité* en progression et un chômage faible et stable



En 2017, la commune recense 715 actifs dont 645 ayant un emploi.

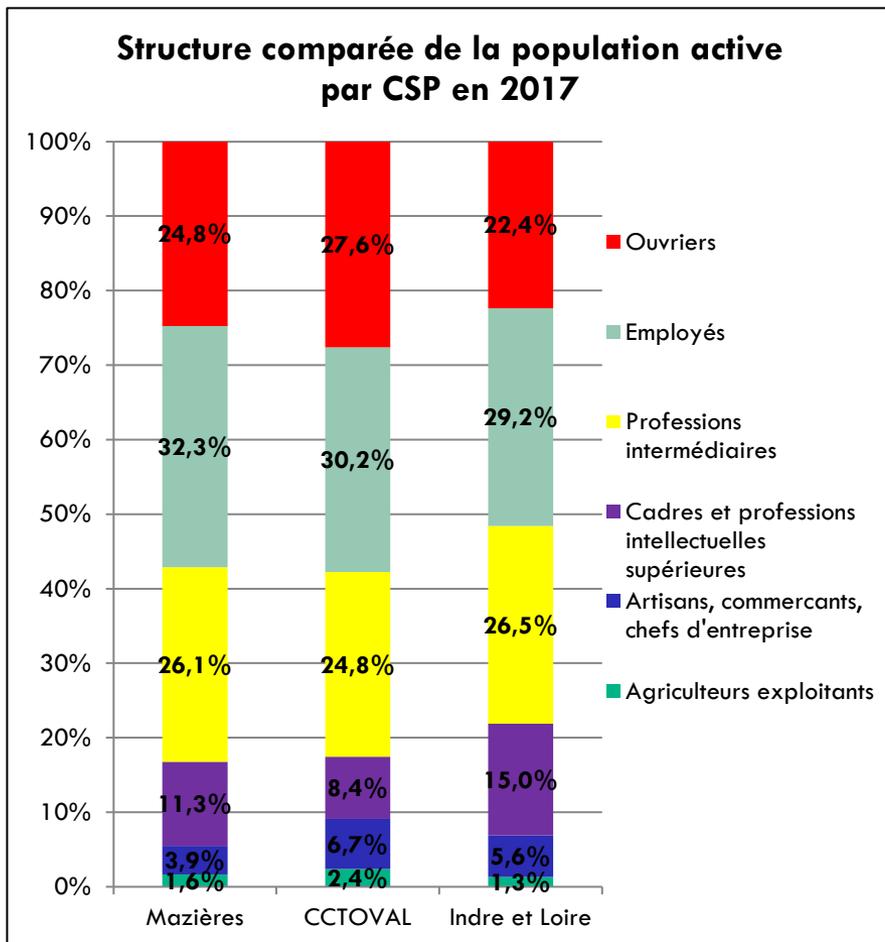
Le taux d'activité communal est en hausse par rapport à 2007 notamment en lien avec l'augmentation du taux d'activité des femmes et de celui des seniors «55-64ans », correspondant à la génération du baby-boom, qui s'est largement installé sur le territoire durant les années 80 et 90.

Parallèlement, les effets de la crise économique se font ressentir assez fortement sur l'ensemble des territoires notamment avec un croissance du taux de chômage.

*Taux d'activité : rapport entre la population active et la population en âge de travailler (15-64ans)

Caractéristiques socio-démographiques

Structure de la population active



La population active communale présente un profil différent de ceux de la CCTOVAL avec une plus forte proportion de professions intermédiaires (institutrice, infirmière, assistante sociale, etc.) et de cadres. Les ouvriers et les cadres représentent une proportion importante également de la population active.

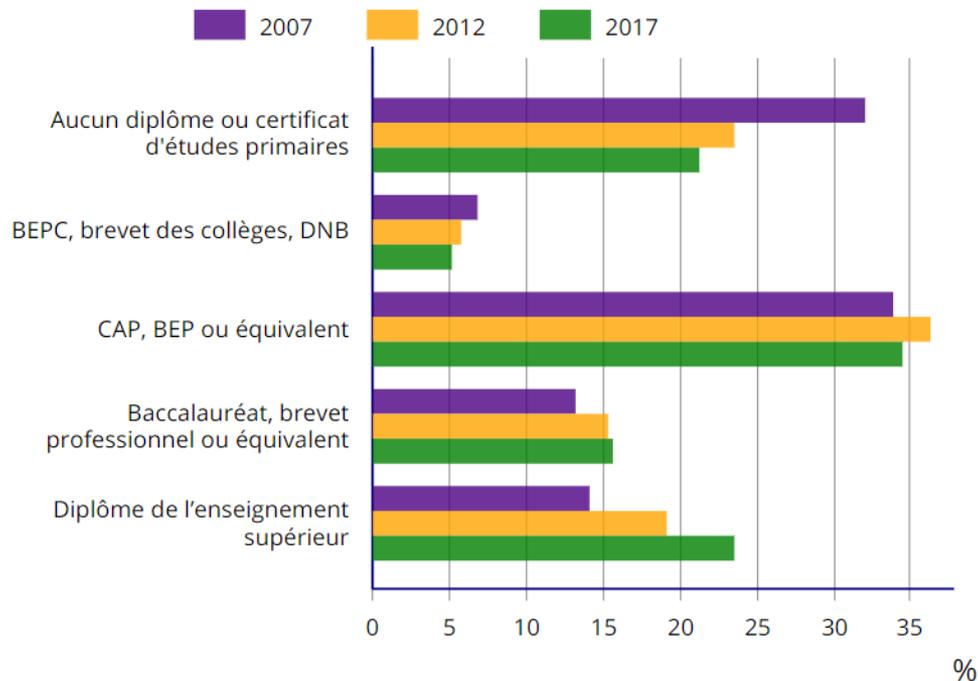
Le profil socio-économique de la population, associé à l'évolution du taux de chômage a un impact direct sur le niveau des revenus.

Sur le territoire communal, du fait d'une proportion plus importante des professions intermédiaires et cadres, le revenu médian disponible en 2018 est de 22160€ par ménage (1847€/mois), supérieur à celui de la CCTOVAL (21010€).

Caractéristiques socio-démographiques

Une population communale de plus en plus qualifiée

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



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Caractéristiques socio-démographiques

Ce qu'il faut retenir

- **Un nombre d'actifs en progression (715 en 2017 dont 645 ont un emploi)**
- **Un taux de chômage en hausse**
- **Un territoire communal qui accueille une proportion importante de professions intermédiaires et de cadres expliquant un revenu médian disponible plus important que sur les autres territoires de référence.**
- **Une population active de plus en plus qualifiée**

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

- **Le rapprochement entre lieu de résidence et lieu d'emploi pour limiter le cout des déplacements dans les charges des foyers (notamment en développant l'économie locale)**
- **L'intégration des disparités de revenus dans les politiques transversales concernant l'habitat et l'offre en déplacements alternatifs à l'automobile (covoiturage, transports collectifs, etc.)**

DYNAMIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Corrélation logements/population

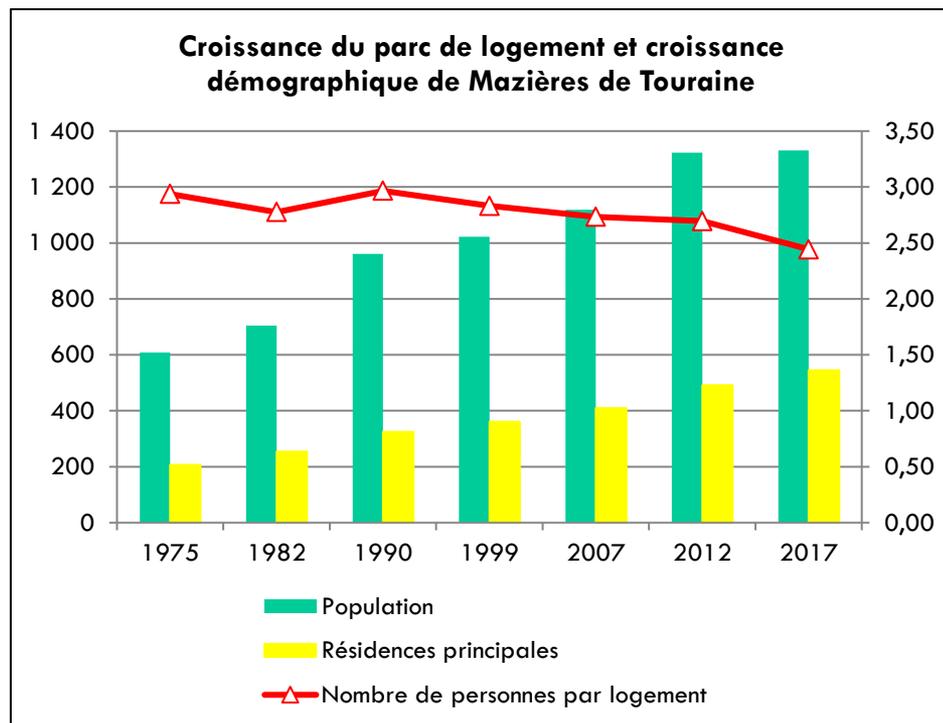
Des besoins en nouveaux logements constants

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

Exemples :

82 logements supplémentaires entre 2007 et 2012 permettront l'accueil de 205 nouveaux habitants ; entre 2012 et 2017, pour 8 habitants gagnés, il aura fallu réaliser 54 logements.

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



Corrélation logements/population de logements

Le point d'équilibre pour la période 2013-2018 est évalué à **14 logements soit environ 3 logements par an.**

	Total 2013-2018	Par an
Variation RS et LV	+6	1,2
Renouvellement	+6	1,2
Desserrement	+2	0,4
Point d'équilibre	14	2,8
Logements « construits »	32	7,8
Logements à « effet démographique »	18	0,6

	2013	2018
Ensemble des logements	585	611
Résidences principales	523	542

Ces 14 logements ont uniquement servi à maintenir la population communale à son niveau de 2013.

Du fait de la stabilité de la taille moyenne des ménages, la compensation du desserrement est faible.

Cette compensation a plutôt visé l'augmentation du parc de résidences secondaires et le renouvellement (destruction ou transformation de logements).

32 logements ont été construits sur le territoire entre 2013 et 2018 :

- 14 dit « logements non démographiques » ont permis de maintenir la population à son niveau de 2013,

- 18 dits « logements démographiques » ont permis d'accueillir les 50 habitants supplémentaires.

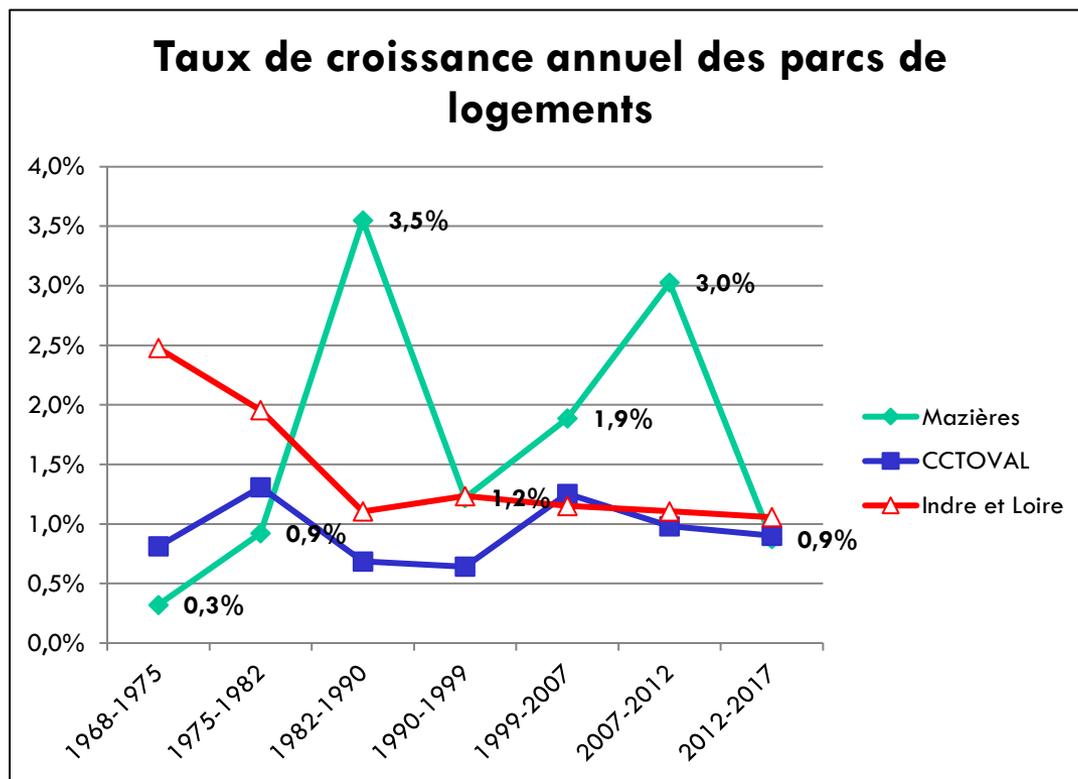
Evolution du parc de logements

La commune recense 611 logements en 2018 parmi lesquels 542 résidences principales (88,7%).

Ce parc croit de manière constante depuis les années 60 et globalement de manière plus rapide que sur la CCTOVAL et l'Indre et Loire même si le taux de croissance communal est comparable à ceux des 2 autres entités de référence sur la dernière période.

Il croit également suivant le même rythme que la population communale (+0,8% de croissance démographique).

Ceci confirme la stabilité de la taille moyenne des ménages et le point d'équilibre présenté ci-avant.



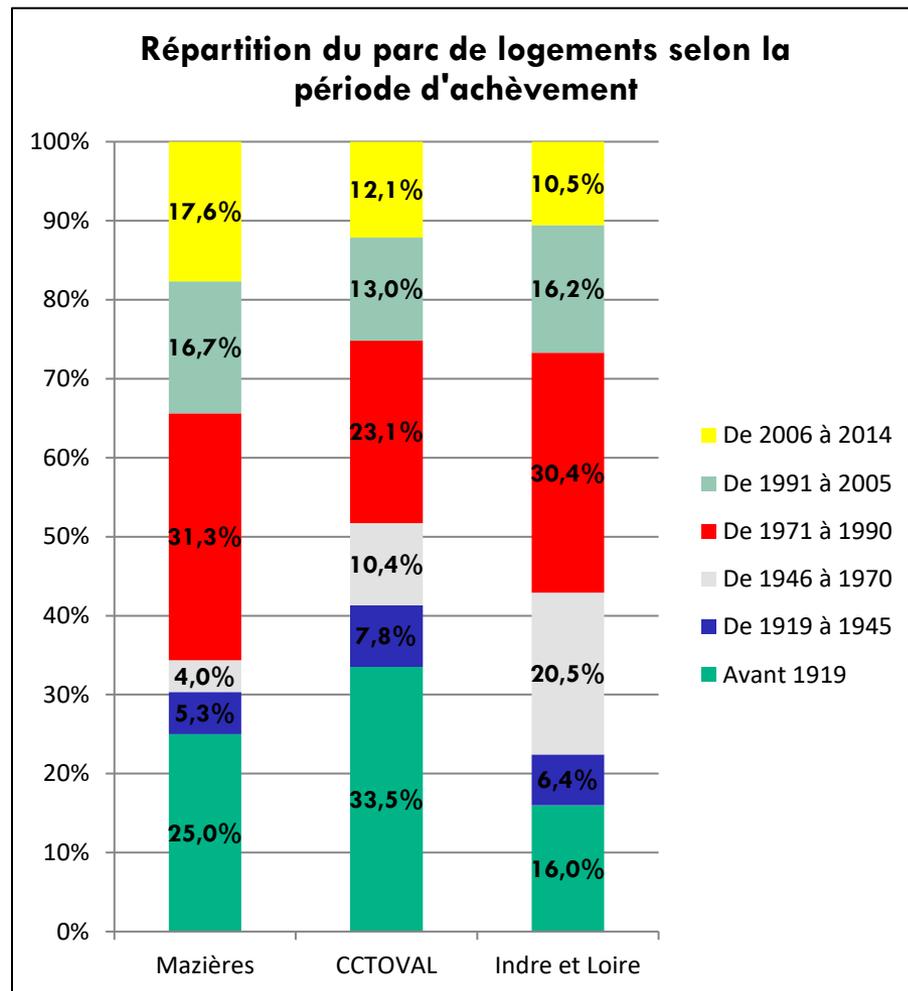
Caractéristiques du parc de logements

Un parc de logements qui a connu un fort renouvellement

Plus de 65% des logements existants en 2017 a été créé depuis les années 70.

Cela montre le caractère récent du développement communal, depuis une cinquantaine d'années, en lien avec la périurbanisation de Tours.

Environ 35% du parc a été réalisé avant les premières réglementations thermiques (1974). Ce parc peut en conséquence présenter un enjeu d'amélioration énergétique.



Caractéristiques du parc de logements

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 (82% des logements en 2018).

Pour autant, le parc locatif reste bien représenté (%) – il est stable en valeur absolue mais diminue en pourcentage.

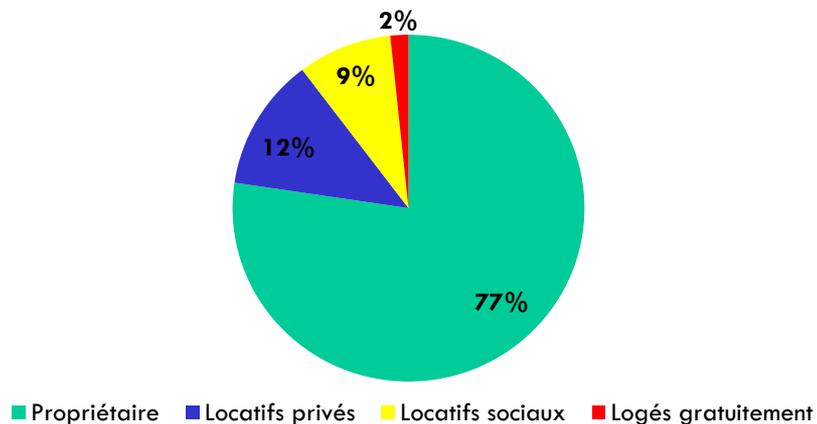
Le parc locatif social est lui-même bien représenté (47 en 2018; 54 en 2020) bien que sous la moyenne intercommunale (10,3%) et du département (16,4%).

La commune n'est actuellement pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Le SCOT ne définit pas d'objectif chiffré en matière de production de logements locatifs sociaux mais demande que l'habitat social soit implanté en fonction des équipements, services et desserte en transports en commun et en privilégiant les espaces à proximité des lieux de vie.

Le PLH définit un objectif de 15% de logements locatifs sociaux dans les futurs logements (sur la CCTNO).

Structure du parc par statut d'occupation en 2018



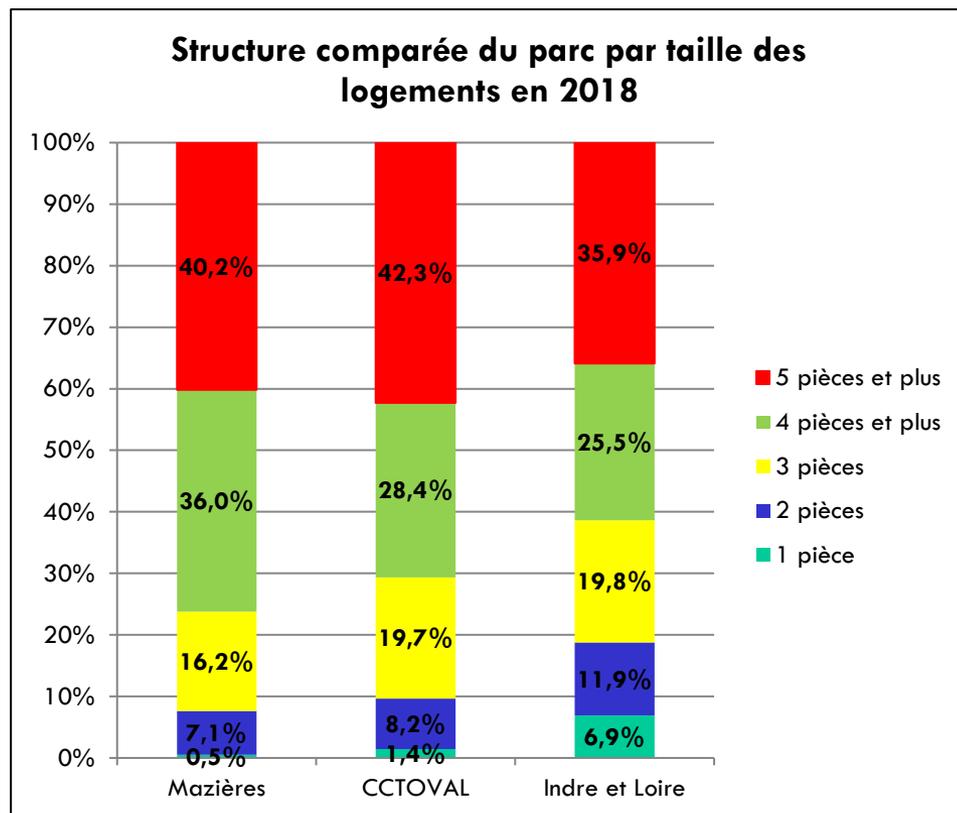
Caractéristiques du parc de logements

Des logements de grande taille

En 2018, plus des 3/4 des résidences principales comptent 4 pièces ou plus.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'établit à 4,1 et est stable depuis 2008.

La commune connaît un déficit en petits logements susceptibles de répondre aux besoins d'une population spécifique (jeunes notamment).



Logements des gens du voyage

Une aire d'accueil à Bourgueil (6 emplacements pour 12 caravanes) **et une aire d'accueil à Couesmes/Château la Vallière** (6 emplacements pour 12 caravanes).

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La révision de 2017 impose la réalisation d'une 3eme aire d'accueil sur le territoire de la CCTOVAL (sur le 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)

Une implantation de caravanes existe près de l'entreprise Weser. Sur ce terrain, il pourrait être envisagé de créer un point d'eau et une desserte électricité.

Les orientations du SCoT NOT en termes de diversité des logements

- 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).
- => pas d'objectif chiffré défini dans le SCOT mais le PLH fixe un objectif de création de 15% de logements locatifs sociaux dans la production de logements**

Dynamique de la construction

L'évolution des taux de vacance et de résidences secondaires constitue un bon indicateur de l'attractivité d'un territoire :

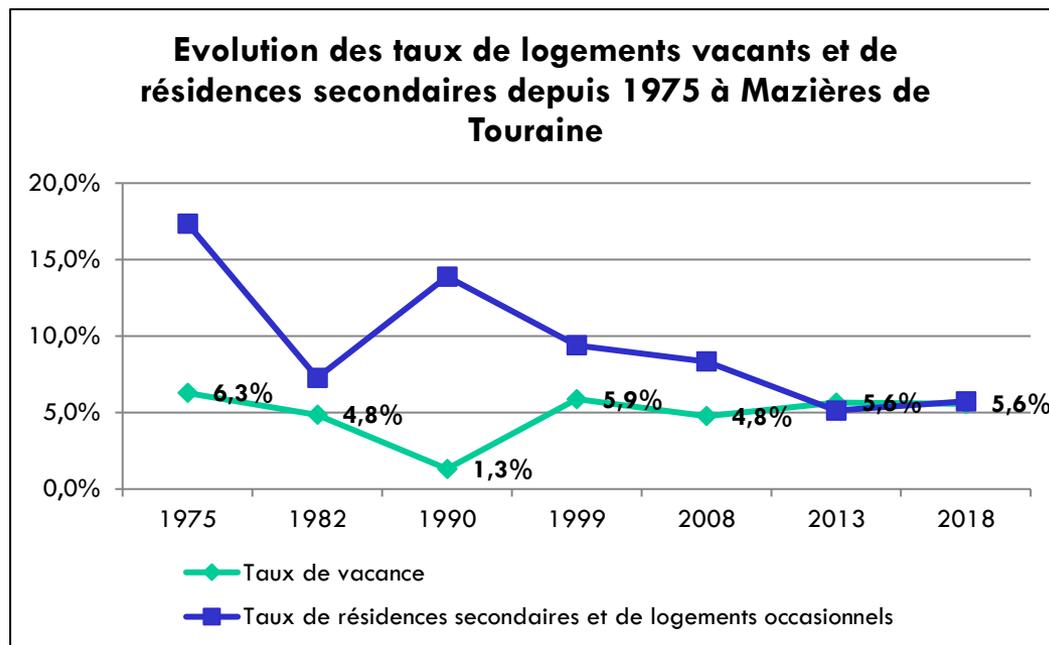
- **Une vacance stable et dans la « normale »**

Le taux « normal » de vacance est situé entre 6 et 7% et correspond à une rotation normale du parc de logements (achats/ventes).

Ce parc peut toutefois constituer un enjeu dans un contexte de création d'opérations d'habitat, qui, dans les communes soumises à une pression, conduisent la population à se détourner du parc ancien.

- **Le taux de résidences secondaires en recul**

Le taux est faible (faible attractivité du territoire contrairement aux communes de bords de Loire).



Source : INSEE, 2018

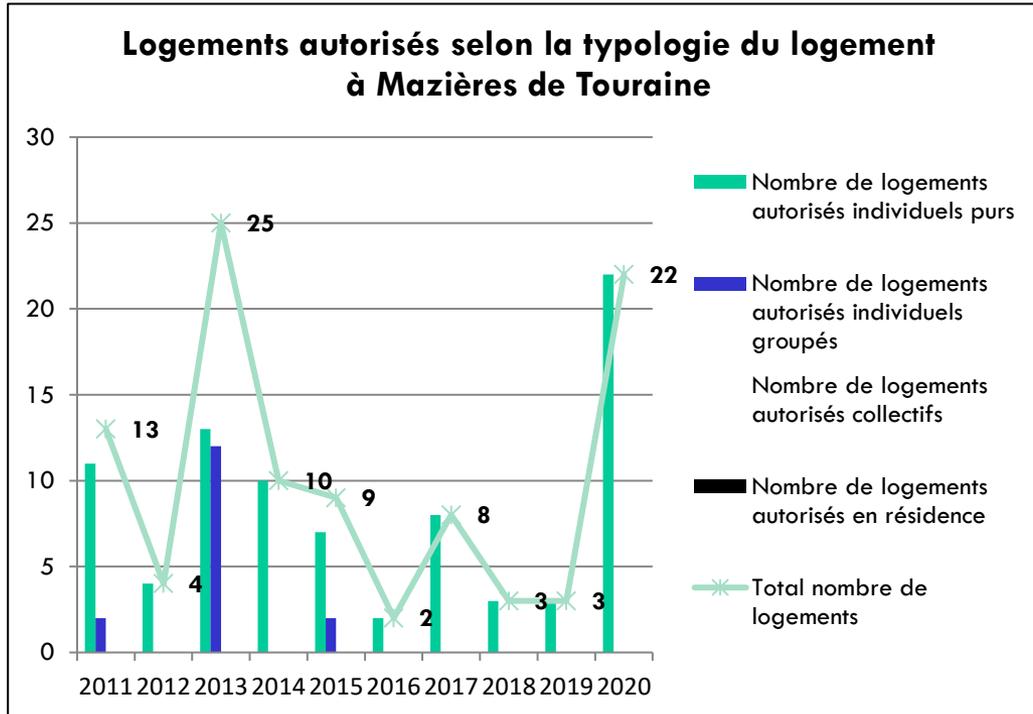
En valeur absolue :

- 34 logements vacants en 2018 (+1 par rapport à 2013)
- 35 résidences secondaires en 2018 (+5 par rapport à 2013).

Dynamique de la construction

Un marché de la construction dépendant des opérations d'urbanisme

Le rythme de construction connaît des évolutions sensibles d'une année sur l'autre.



Source : données sit@del

Entre 2011 et 2020, 99 permis de construire (tous logements confondus) ont été délivrés sur le territoire communal, soit 10 permis par an.

Le rythme de construction dépend étroitement du lancement de lotissements sur la commune :

- Lotissement de la Gaudrière: à partir de 2013
- Lotissement de la Tremblaie: à partir de 2020

Les orientations du SCoT NOT en termes de production de logements

88 à 100 logements à produire chaque année à l'horizon 2040 sur le secteur de l'axe ligérien (Bourgueil, Langeais/Cinq-Mars prioritairement)

UNITÉS TERRITORIALES	Poids du parc de logements 2015	Part de la production de logements des dix dernières années	Part de l'offre nouvelle à créer D'ici 2040	Production de logements 2020/2040	Moyenne Annuelle
AXE Ligérien	39%	35%	35 à 40 %	1765 à 2017	88 à 100
Plateau Lacustre et forestier	26%	25%	24%	1210	60
Gâtine périurbaine	18%	28%	25 à 30 %	1261 à 1513	63 à 75
Trois vallées	17%	12%	12%	605	30
<i>Pays Loire Nature</i>	100%	100%	100%	5044	250

Le SCOT ne prévoit pas de répartition précise à l'échelle de chaque commune => renvoi au PLH

Dynamique et caractéristiques des logements

Ce qu'il faut retenir

- **Un parc de 618 logements composé pour une très large majorité de résidences principales (76%)**
- **Des besoins en logements importants pour compenser les effets de la mutation du parc et dans une moindre mesure celle des ménages (7 logements par an entre 2012 et 2017)**
- **Un parc qui a connu un développement très important depuis les années 70 en lien avec la périurbanisation de l'agglomération de Tours**
- **Environ 35% de logements potentiellement « énergivores »**
- **Un parc de logements diversifié avec un parc locatif social bien représenté (10%) et cohérent avec les caractéristiques du territoire**
- **Un déficit en petits logements**
- **Un marché de la construction étroitement dépendant de la réalisation d'opérations urbaines sur le territoire et qui traduit l'attractivité du territoire**

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 favoriser l'accueil le plus large possible d'une population et maintenir les gains de population nécessaires à la pérennité des équipements publics sur le territoire.**
- **La modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

Contexte économique

Caractéristiques du bassin d'emploi

Nombre d'emplois sur la commune	303
Population active occupée communale	655
Taux de concentration d'emploi*	46,3%
Actifs travaillant et résidant	89
Actifs entrant	214
Actifs sortant	566
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	70,6%

Source : INSEE, 2017

Un double profil pour la commune :

Profil résidentiel

- parce qu'une large partie des actifs de la commune travaillent hors du territoire (Tours, Langeais, Cinq-Mars, Château-la-Vallière)
- le taux de concentration d'emploi est faible (moins de 50%), ce qui signifie que la commune est théoriquement susceptible de fournir moins d'1 emploi pour 2 actifs occupés résidant sur le territoire.

Profil de pôle d'emploi local

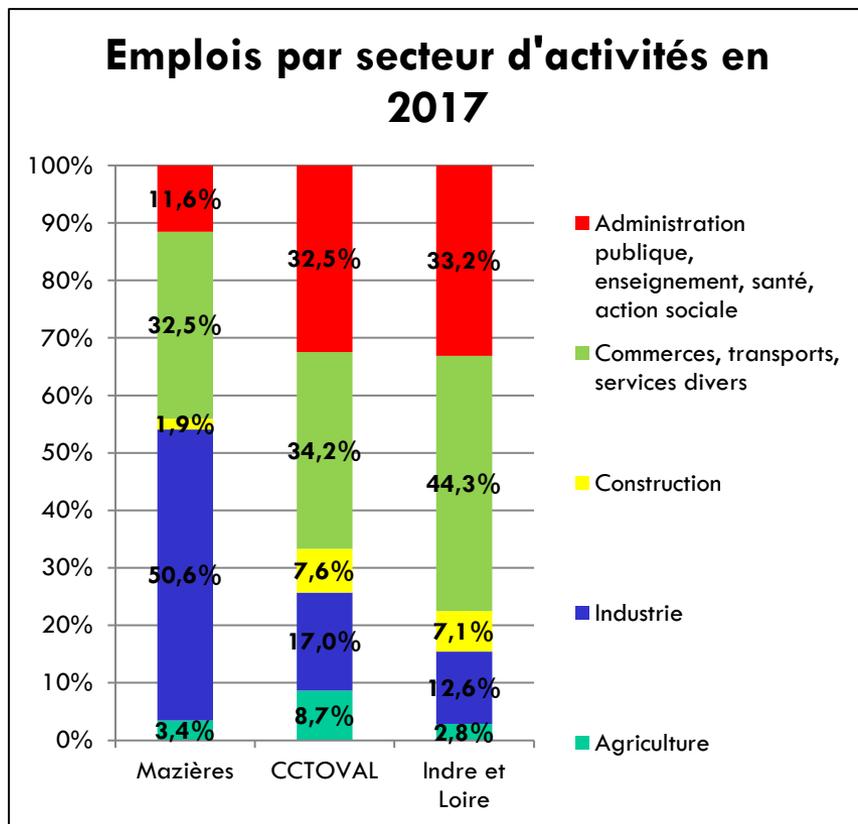
- Un bassin d'emploi important pour une commune rurale
- Car une large partie des emplois de la commune sont occupés par des personnes extérieures au territoire (entreprise Weser)

Cette double vocation génère des déplacements domicile-travail important au quotidien.

*Taux de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emploi sur la commune et le nombre d'actifs occupés

Contexte socio-économique

Caractéristiques du bassin d'emploi



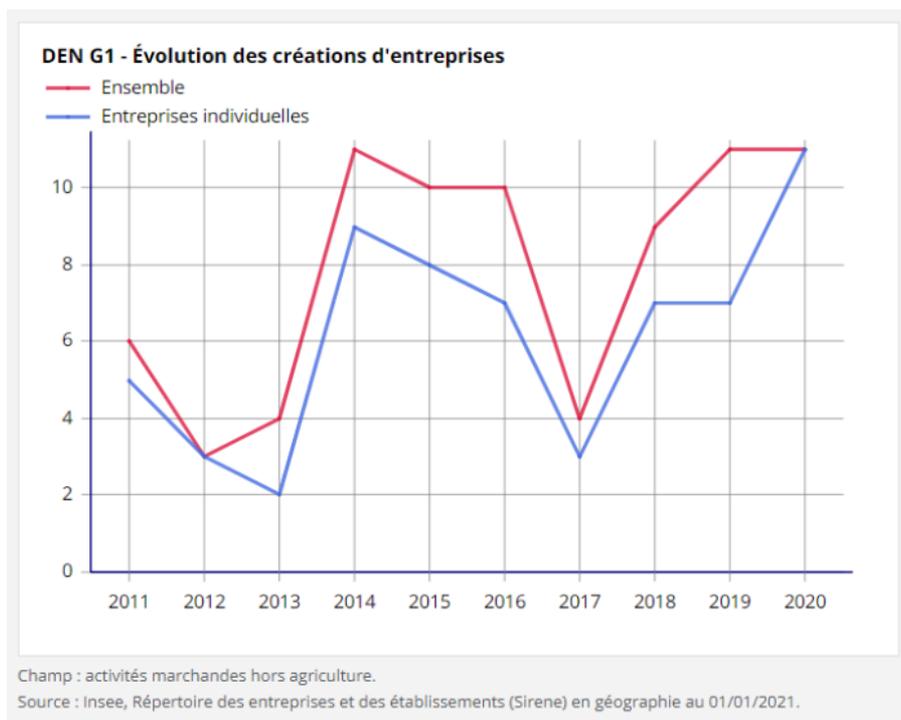
Source : INSEE, 2017

- **Une large prédominance des emplois industriels** en lien avec l'implantation de l'entreprise Weser sur le territoire (pierre reconstituée et béton décoratif)
- **Un secteur agricole ayant un poids faible dans l'économie** peu surprenant au regard de la l'importante couverture boisée du territoire
- **Une activité tertiaire faible** notamment en comparaison de la CCTOVAL et du département

Dynamiques de l'emploi

Une contraction de l'emploi mais un tissu économique qui résiste

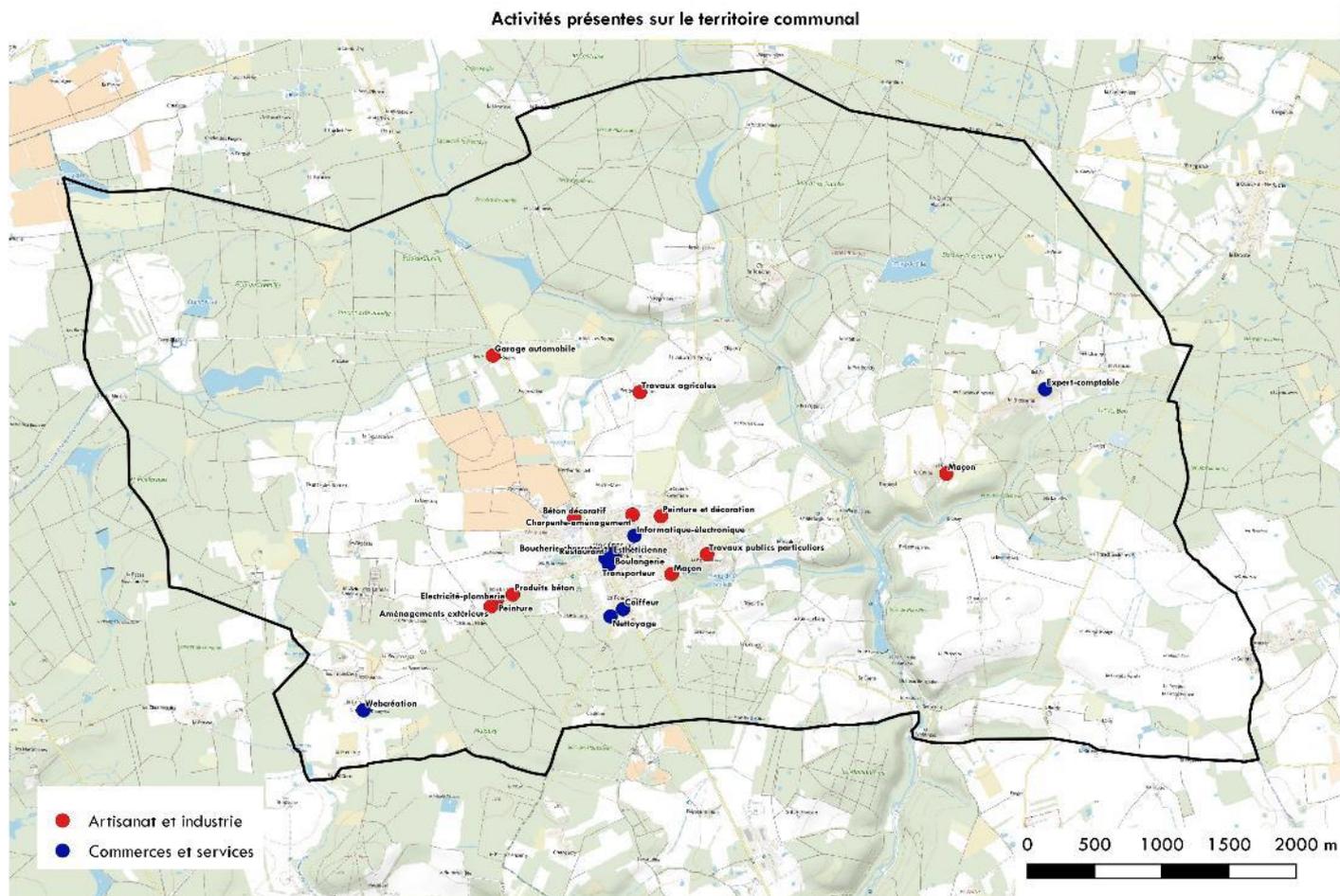
- un taux de chômage en hausse (7,7%) mais inférieur à ceux de la CCTOVAL (8,8%) et du département (9,5%)
- un nombre d'emplois en recul (-17% par rapport à 2007)
- un nombre de création d'entreprises qui évolue mais reste intéressant. Pour 2020, 11 créations d'entreprises (toutes sont des entreprises individuelles)



Activités économiques

Observations concernant l'activité économique :

- Une activité commerciale de proximité concentrée dans le bourg (boulangerie, restaurant, boucherie)
- Une activité industrielle limitée à la Weser
- Une activité artisanale répartie dans le bourg et sur la route de l'Aurore
- Une activité artisanale et commerciale relativement peu dispersée sur le territoire communal



Activités économiques

La Weser :

L'entreprise constitue le premier employeur de la commune et s'est développée vers le sud durant les années 2010 (avec un impact paysager sur la zone de l'étang).

Le PLU prévoit une possibilité d'extension d'environ 2 ha au nord du site existant. Dans une perspective de réduction des surfaces réservées à l'activité économique dans le SCOT, la question de la conservation de ces surfaces doit être posée.



Activités touristiques

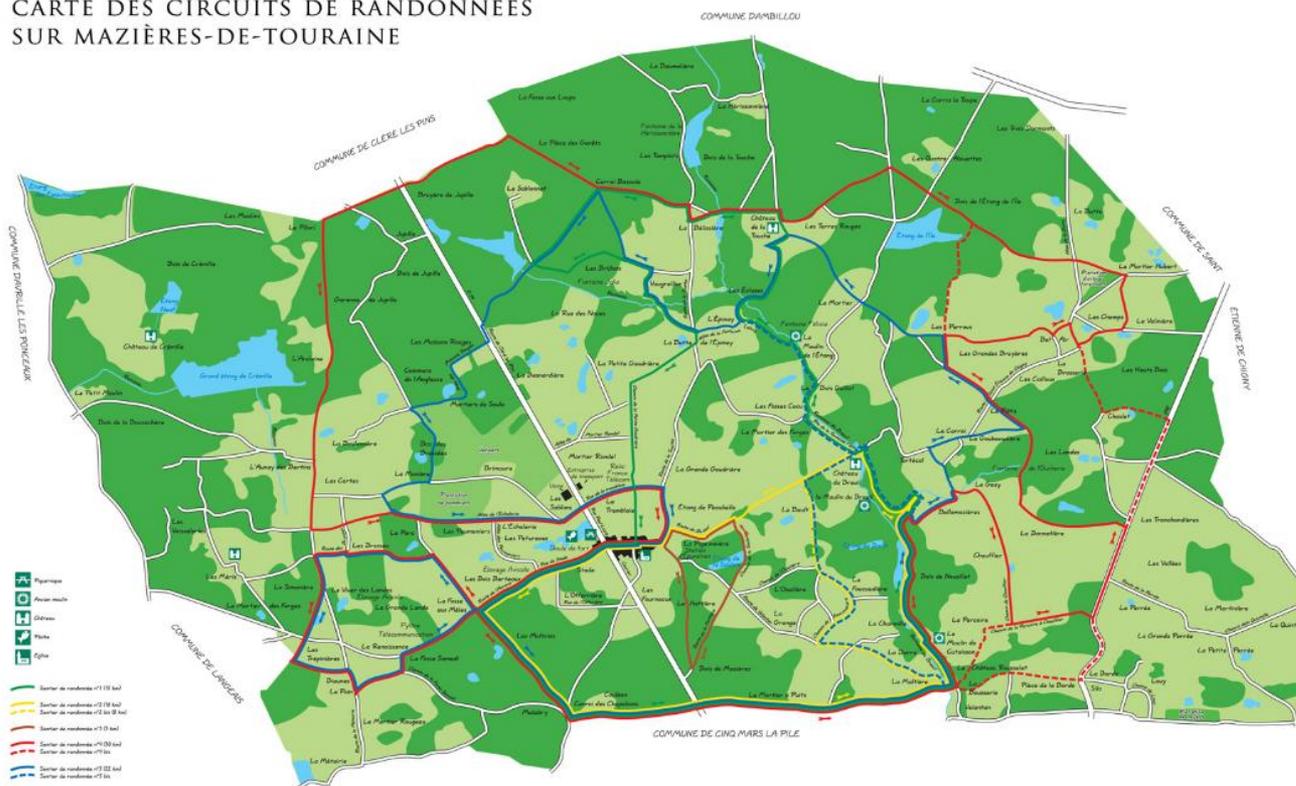
Hébergements touristiques

Un développement des hébergements touristiques sur la commune (Le Pain, l'Orée du Bois, la Fontaine Félicie, l'Offerrière).

Itinéraires touristiques

Un réseau dense sur le territoire et connecté aux réseaux voisins (réseau en cours de redéfinition)

CARTE DES CIRCUITS DE RANDONNÉES
SUR MAZIÈRES-DE-TOURAINES



Les orientations du SCoT NOT en termes d'activités et de tourisme

Orientations et objectifs du DOO en matières d'activités économiques

- Rendre 136 ha au socle agronaturel
- Privilégier le renouvellement urbain
- Soutenir la commercialisation du maillage hiérarchisé des parcs d'activités existants (aucune zone d'activité sur le territoire de Mazières de Touraine mais proximité de la zone structurante Actiloire à Cinq-Mars la Pile)
- Rehausser l'exigence de qualité dans la gestion des espaces à vocation économique
- Favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes (centre-bourg)

Orientations et objectifs du DOO en matière commerciale

- Conforter les pôles commerciaux existantes (localisation préférentielle des implantations commerciales inférieures à 300m² dans les centres-bourgs et les quartiers)
- Maintenir l'animation des centres par des actions et outils favorisant le maintien et la création du commerce de proximité (aménagement urbain, qualité de l'espace public, accessibilité)
- Adapter les règles aux besoins (périmètre de protection de la diversité commerciale, maîtriser les changements de destination, favoriser l'implantation de nouveaux commerces, DPU commercial)

Les orientations du SCoT NOT en termes d'activités et de tourisme

Orientations et objectifs du DOO en matière touristique

- Identifier et caractériser les points d'intérêts touristiques
- Préserver et valoriser les éléments supports de l'attractivité touristique
- Apporter une attention particulière aux itinéraires touristiques
- Développer la vocation d'accueil en villégiature et en itinérance (confortement de l'offre d'hébergements suivant la demande et les opportunités)
- Développer le maillage des circuits de promenade pour les modes doux (pédestres, cyclables, équestres, fluviaux)
- Penser la politique des activités culturelles et de loisirs en lien avec le développement touristique
- Développer le e-tourisme

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 réduites malgré un maillage d'itinéraires touristiques dense.**

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

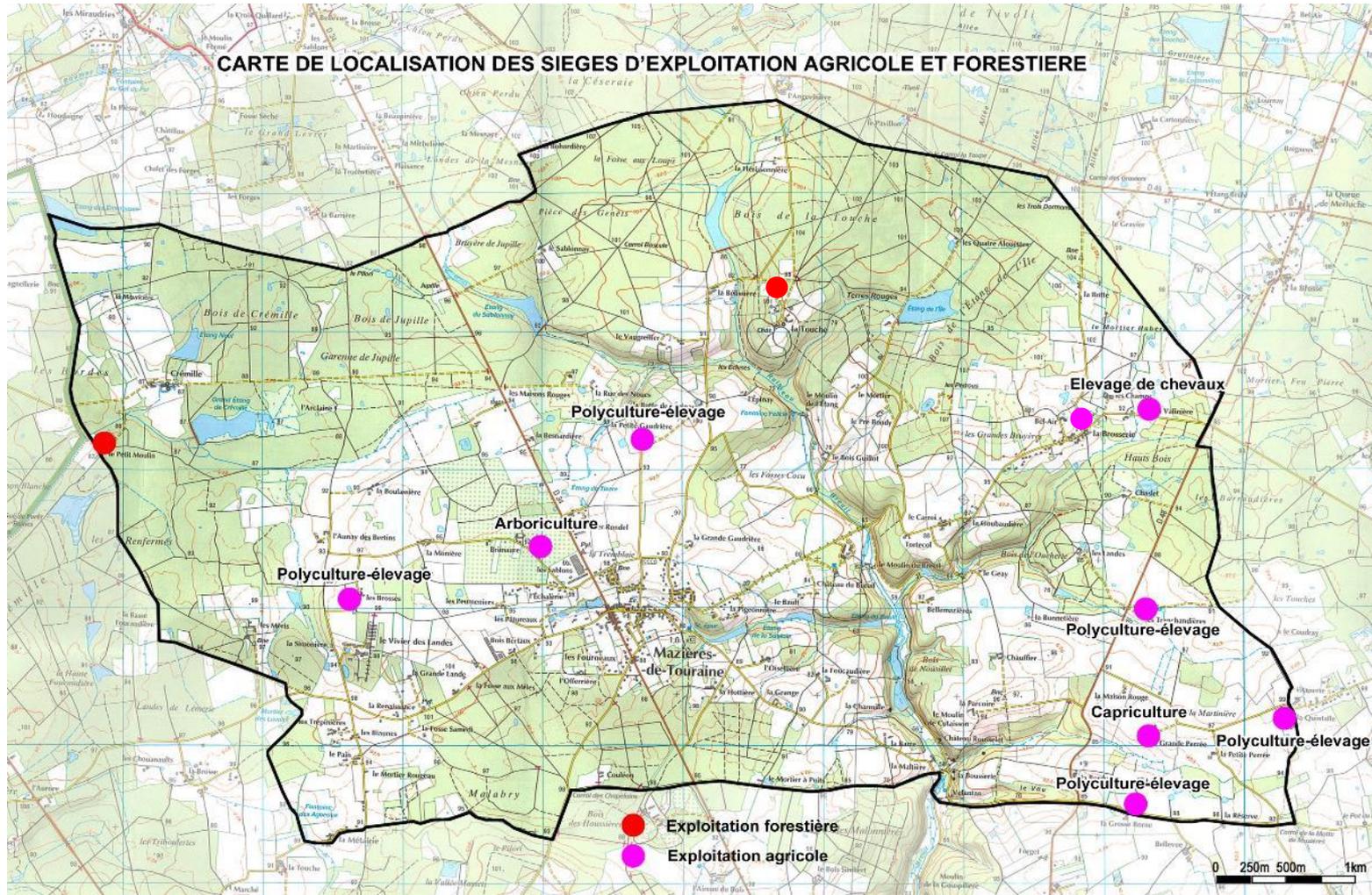
- **La poursuite du développement économique du territoire et le maintien de possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises en mettant en avant une implantation dans le tissu urbain mixte**
- **Les conditions de développement des entreprises en campagne**
- **L'identification des secteurs privilégiés 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**

ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIERES

Activités agricoles

Statistiques :

- 9 exploitations agricoles sur le territoire et 2 exploitations forestières

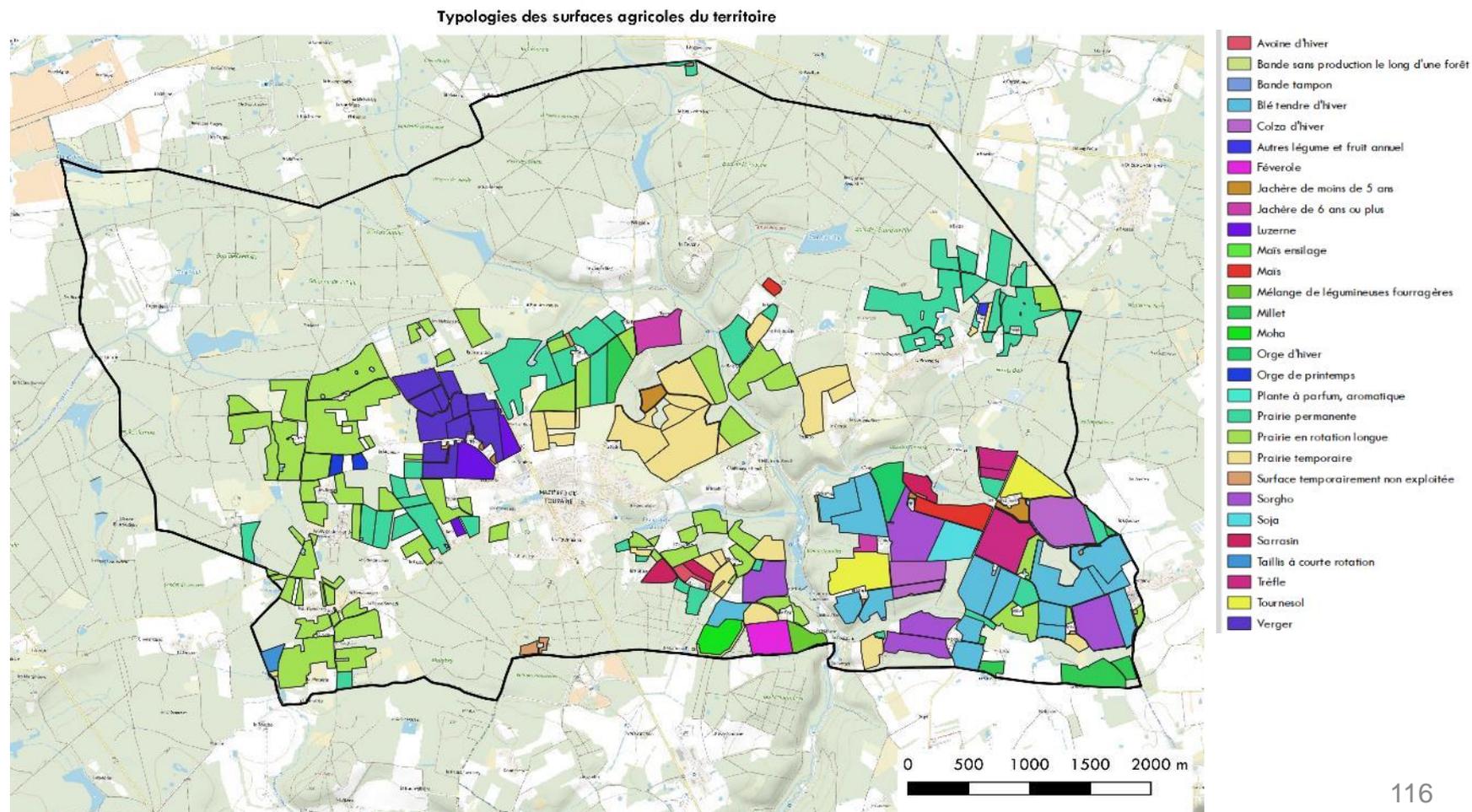


Activités agricoles

Statistiques :

Surfaces agricoles du territoire (RPG 2019) : 888,7 ha à vocation agricole sur le territoire communal.

La cartographie montre que les clairières accueillent des pratiques différentes (prairies et vergers pour les clairières au centre et au nord; cultures diverses pour la clairière au sud-est).

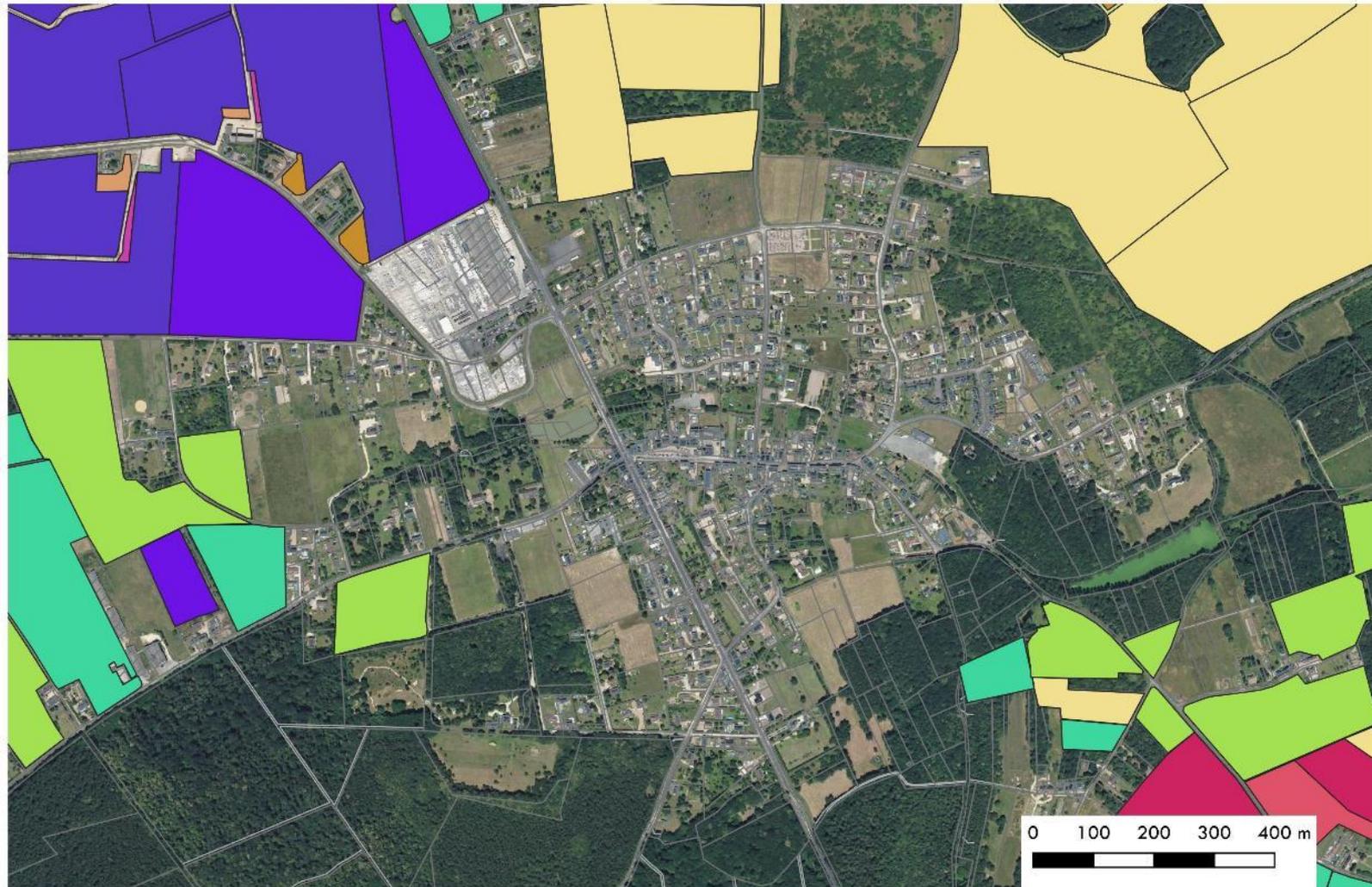


Activités agricoles

Statistiques :

Surfaces agricoles du territoire (RPG 2019) – zoom autour du bourg

Surfaces agricoles en périphérie du bourg



Activités agricoles

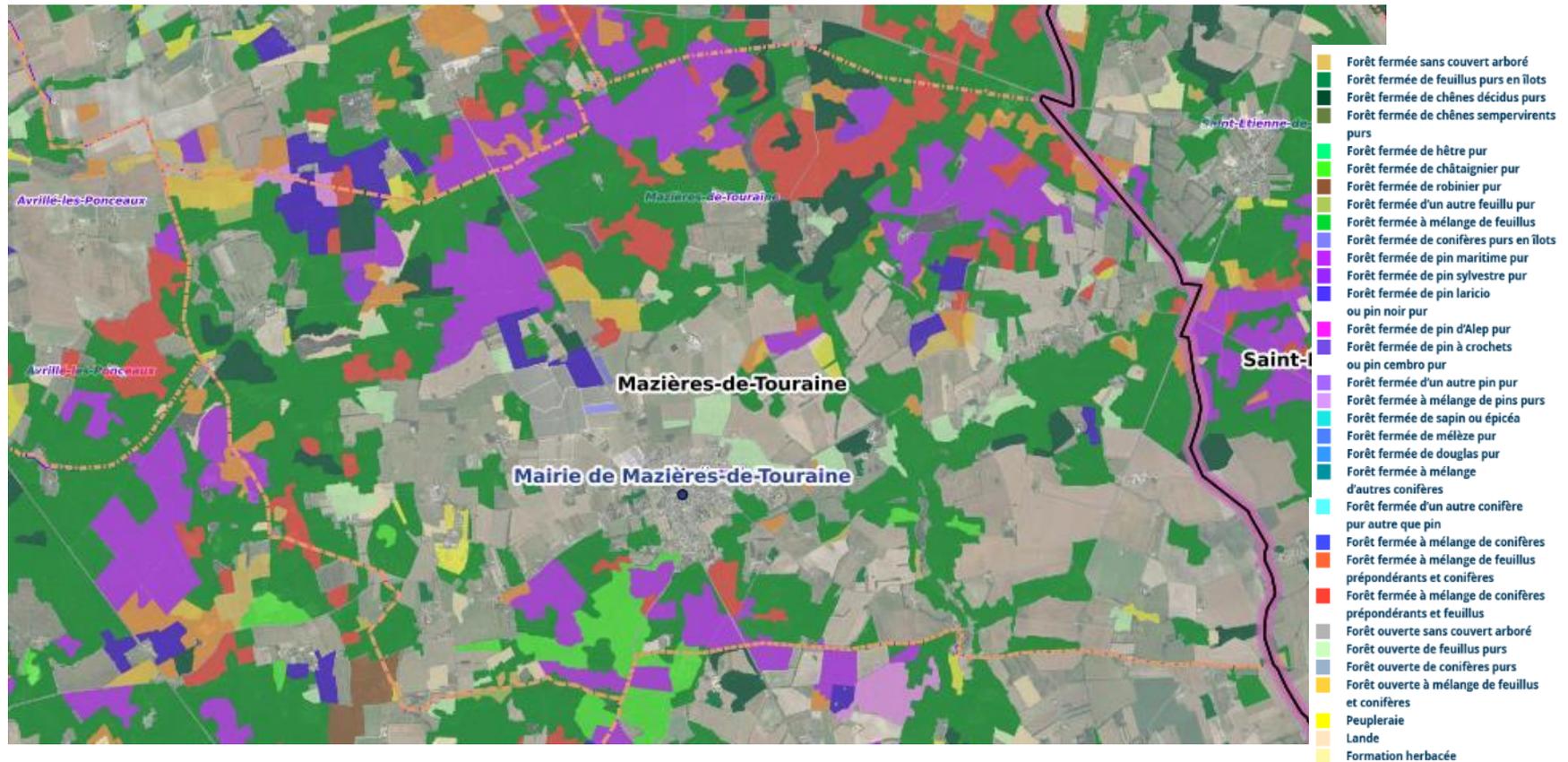
Statistiques :

- Des exploitations agricoles bien isolées => peu de mixité avec l'habitat
- Un poids désormais résiduel dans l'économie communale (14 exploitants agricoles/forestiers – 4% des emplois) mais un impact toujours majeur sur le territoire puisque l'activité agricole occupe toujours une large partie des clairières
- Une activité agricole principalement tournée vers la polyculture-élevage (bovin essentiellement) => l'évolution de l'activité peut avoir des incidences sur le paysage : un développement de la culture tendra à agrandir le parcellaire et à impacter le bocage
- le territoire communal est concerné par 1 AOC « Fromage Ste-Maure de Touraine » et 23 IGP => consultation INAO obligatoire

Activités forestières

Statistiques :

Surfaces forestières du territoire



Activités forestières

Statistiques :

Surfaces forestières du territoire – zoom autour du bourg



Les orientations du SCoT NOT en termes d'activités agricoles et forestières

Orientations et objectifs du DOO

- Développer les diagnostics agricoles locaux
- Protéger le terroir
- Assurer le fonctionnement adapté des exploitations et leur développement
- Éviter les conflits d'usage (cohérence de l'enveloppe et des limites urbaines)
- Inscrire les choix d'aménagement dans une logique de compatibilité et de préservation de l'activité agricole
- Assurer l'insertion du bâti agricole au sein de la trame paysagère rurale
- Participer à la valorisation des autres fonctions de production de l'espace rural : tourisme, énergie, vente, etc.
- Rester compatible avec la qualité et la fonction primaire du terroir
- Maintenir et développer un cadre propice à l'agriculture de proximité
- Participer à structurer les partenariats et mettre en œuvre le projet alimentaire territorial

Activités agricoles et forestières

Ce qu'il faut retenir

- Une activité agricole encore très présente sur le territoire en termes d'emprise dans les clairières mais résiduel dans l'économie communale (9 exploitations pour 14 chefs d'exploitation – 4% des emplois)
- Des unités agricoles homogènes pour des exploitations relativement isolées de l'habitat non agricole
- Un enjeu spécifique lié aux vergers à proximité du site de la Weser
- 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 modération de la consommation d'espaces agricoles en privilégiant le développement dans des secteurs sans enjeu agricole
- La réflexion sur la conservation du potentiel de développement de l'entreprise Weser sur des surfaces actuellement en verger
- 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

ÉQUIPEMENTS ET VIE QUOTIDIENNE

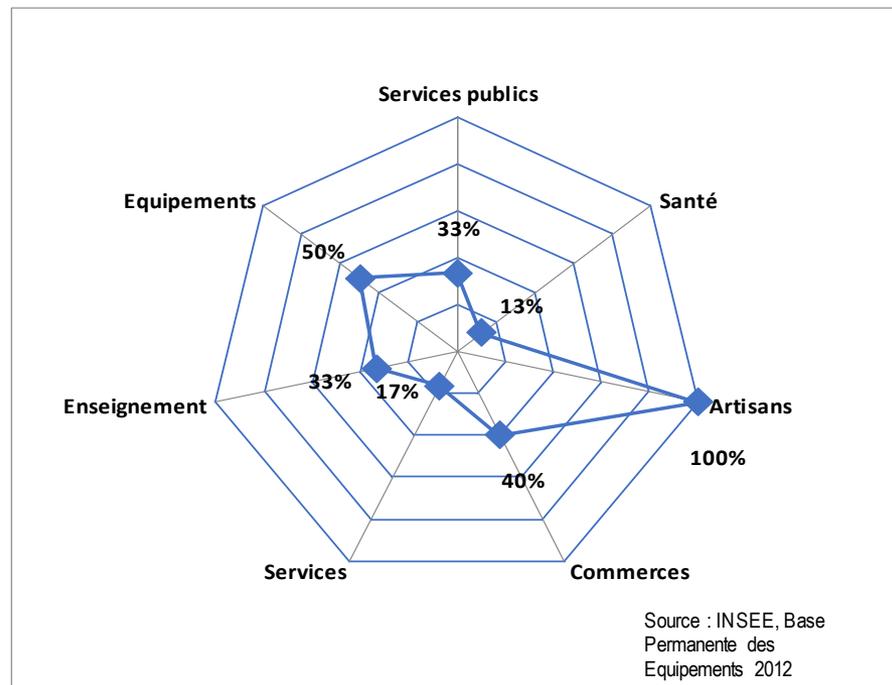
Niveau d'équipements

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.

Le taux d'équipement communal atteint 40% avec :

- une offre de santé faible (pouvant expliquer la faible proportion de plus de 75 ans)
- Une bonne représentation en matière d'artisanat et d'équipements
- Une faiblesse sur les services

Le taux reste cohérent au regard de la taille de la commune mais traduit également la dépendance de la population vis-à-vis des pôles extérieurs proches.

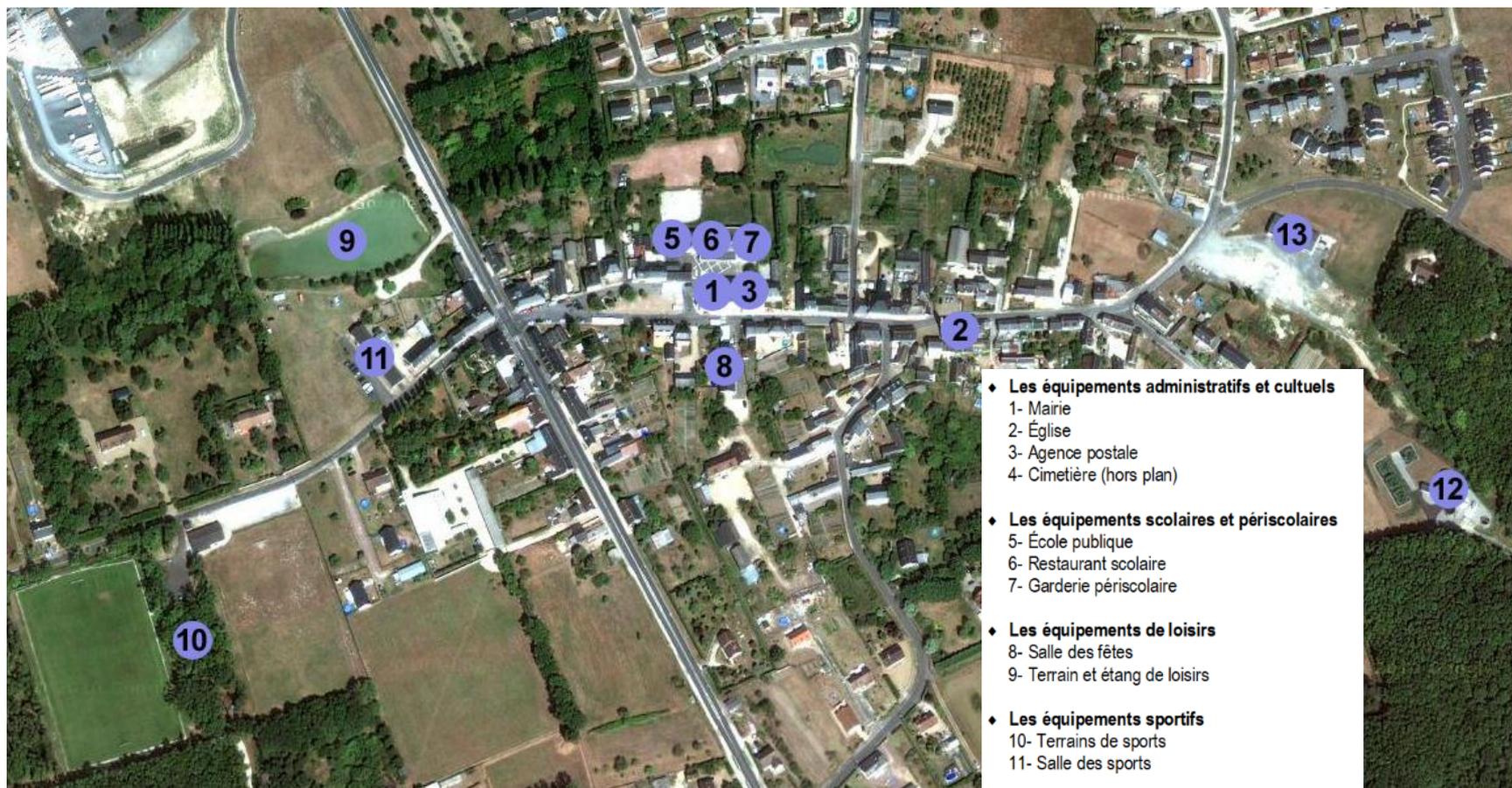


Équipements de vie quotidienne

Les équipements

Une concentration dans le bourg et notamment dans le cœur de bourg (en connexion avec l'offre commerciale de proximité)

CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE MAZIERES DE TOURAIN



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 (développement du télétravail).

D'après les données de l'Ariase, le territoire communal n'est toujours desservi par la fibre optique. Suivant le plan de déploiement de Val de Loire Numérique, le déploiement de la fibre sur la commune est programmé pour 2023.

Pour le moment, la desserte est assurée par ADSL (83% des bâtiments bénéficient d'un bon débit >8Mb/s). A noter que le village de la Brosserie ne bénéficie pas d'une desserte ADSL (forte demande).

La commune est couverte par le réseau 4G (4 opérateurs).

Les orientations du SCoT NOT en termes d'équipements

Orientations et objectifs du DOO

- L'implantation des équipements doit répondre aux objectifs du SCOT en matière d'organisation urbaine et de déplacements (implantation des équipements, services et commerces de proximité dans les centres-bourgs avec accessibilité pour les piétons et vélos)
- Préconisation d'une approche intercommunale des besoins et des projets en termes d'équipements
- L'implantation des équipements doit participer à la mixité des fonctions urbaines

Equipements de vie quotidienne

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 extérieurs pour les équipements structurants**
- **Des équipements publics récents et attractifs** notamment auprès d'une population jeune par la qualité et le nombre des équipements scolaires et périscolaires,
- **Un territoire desservi par la fibre optique à partir de 2023**

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

- **L'adaptation des équipements aux évolutions démographiques envisagées dans le cadre du projet dans un souci d'anticipation et d'une répartition équilibrée sur le territoire communal**
- **Le confortement de la population au plus près des pôles d'équipements et dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux de communications électroniques**
- **Le développement et la sécurisation des liaisons douces vers les pôles d'équipement pour en renforcer l'attractivité.**
- **L'amélioration de la desserte du territoire pour les communications numériques et l'anticipation dans les projets urbains pour faciliter ce déploiement**