



**COMMUNE DE MONTS**

**DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ARRET DU PROJET ET D'ENQUETE PUBLIQUE

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**

Pièce 2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 21/05/2019	
Enquête publique du                    au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du	

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables Révision du PLU de Monts
Nom du fichier	MONTS_PADD
Version	04/2019
Rédacteur	AFAL - LLE
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	SEC

# PRÉAMBULE

---

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DANS SON CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme édicte que : « *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques* ».

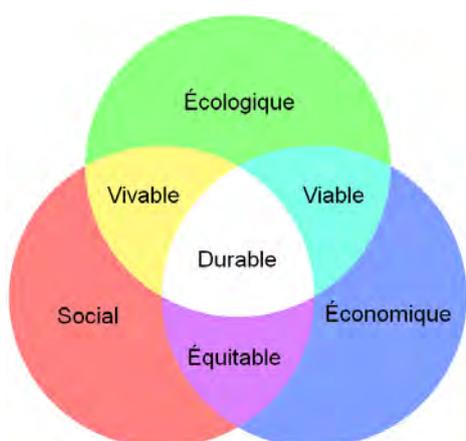
Issu de la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, visant notamment à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes ci-après (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme) :

- « *L'équilibre entre :*
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Ainsi, en application de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose également sur un concept fédérateur : **le développement durable**, qui a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Ce concept introduit un enjeu temporel et spatial, et repose sur un développement équilibré et harmonieux tant d'un point de vue environnemental, économique que social.

Dans cette perspective, les objectifs de développement poursuivis par la commune de Monts sont de permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, garantissant à la fois et à long terme :

- **La protection de l'environnement ;**
- **Le progrès social ;**
- **L'efficacité économique.**

# INTRODUCTION

---

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL DE MONTS

Par délibération en date du 26 janvier 2012, le Conseil Municipal de Monts a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 15 novembre 2007.

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'adéquation entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs démographiques et économiques de la commune. Il s'agit d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures et de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts répond à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables participe à travers 5 axes stratégiques :

**AXE 1 : AFFIRMER LE RÔLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU CENTRE-VILLE**

**AXE 2 : CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE**

**AXE 3 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE**

**AXE 4 : RESTAURER ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES**

**AXE 5 : METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**

*Complémentaires et indissociables, les orientations déclinées ci-après ont pour objectif de favoriser le développement communal dans le respect de la mixité et de la diversité sociale, de la qualité environnementale et urbaine, et ont été élaborées à partir du diagnostic prospectif, des enjeux et des besoins identifiés par la commune.*

## AXE 1

# AFFIRMER LE RÔLE DE PÔLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU CENTRE VILLE

---

# HABITAT ET ÉQUILIBRE SOCIAL

## FAVORISER LA DIVERSITÉ ET LA MIXITÉ DE L'HABITAT

---

L'ensemble des orientations suivantes poursuivent un objectif commun de conforter le dynamisme démographique et de renforcer le rythme de constructions neuves sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements. Il s'agit en particulier :

- de renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ;
- de tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc ancien souvent constitué de grands logements ;
- de favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;
- de permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie.

### **1/ Prévoir une offre de logements adaptée favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles**

Avec un taux de variation annuel d'environ 1%, la commune se fixe un objectif de 8 900 habitants à l'horizon 2030 (soit une croissance d'environ 1 200 habitants par rapport à l'année 2015).

Le maintien de la population actuelle ainsi que l'accueil de cette population nouvelle nécessite la production d'environ 730 logements à l'horizon 2030, soit environ 60 logements par an. Cet objectif permet à la commune de poursuivre le rythme de construction neuve en place durant les années passées.

### **2/ Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale**

La commune se fixe comme objectif de favoriser la diversification des formes bâties, notamment à travers de l'habitat collectif et intermédiaire, de l'habitat groupé, des maisons de villes, des lots libres de petite taille, etc.

De plus, le renforcement de la mixité sociale représente un enjeu actuel important. Ainsi, la commune de Monts se fixe un objectif minimum de 21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement.

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

## PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

---

Au cours des années précédentes, la consommation d'espace a représenté une quarantaine d'hectares (2006 – 2015). Les enjeux actuels sont notamment :

- favoriser la densification des programmes et favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain, notamment dans les zones urbaines centrales ;
- favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, etc. ;
- permettre le confortement des zones urbaines non centrales (Malicorne, la Boulaine, Vontes, Les Girardières), afin de diversifier l'offre en habitat et de combler les dents creuses.

### 1/ Privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant

Afin de répondre à l'objectif démographique fixé, la commune de Monts doit prévoir la réalisation d'environ 730 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit environ 60 logements par an.

La commune entend conforter prioritairement le tissu urbain des centralités. Ainsi, les logements prévus pourront être répartis de la manière suivante :

- Dans le tissu urbain des centralités : entre 40 et 50% de la production de nouveaux logements ;
- Dans le tissu urbain des zones non centrales : environ 10% de la production de nouveaux logements ;
- Dans les zones d'extension en continuité des centralités : entre 40 et 50% de la production de nouveaux logements.

### 2/ Fixer un objectif de réduction de la consommation d'espaces pour la prochaine décennie

Selon les projets, la commune se fixe comme objectif de retenir, pour toute nouvelle opération d'aménagement, une densité minimale de 17 logements à l'hectare en moyenne, dans les dents creuses en centralités, et de 15 logements à l'hectare en moyenne dans les zones d'extension et dans les zones non centrales.

La commune entend modérer sa consommation d'espaces, au travers de secteurs d'urbanisation adaptés aux besoins. Ainsi, elle limite ses extensions urbaines à 21 hectares maximum, soit une réduction de près de 50% de la consommation d'espace par rapport à la période précédente.

### 3/ Favoriser un aménagement durable des quartiers

Il s'agit particulièrement d'encourager l'innovation architecturale et environnementale, de respecter les objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement.

# ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

## SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

---

Les orientations suivantes, relatives aux équipements et services du territoire, poursuivent les mêmes objectifs :

- renforcer la centralité du cœur de ville dans son ensemble : adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre communal mais aussi intercommunal ;
- améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les trois centralités afin de mieux répondre aux besoins de proximité.

### **1/ Développer des zones mixtes compatibles avec l'habitat**

Ces zones mixtes pourront rassembler plusieurs fonctions : résidentielles, commerciales, équipements, espaces publics, etc.

### **2/ Maintenir les équipements et services de proximité existants**

La commune de Monts souhaite maintenir les équipements et services de proximité existants, en permettant notamment leur extension ou leur adaptation.

### **3/ Favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de ville**

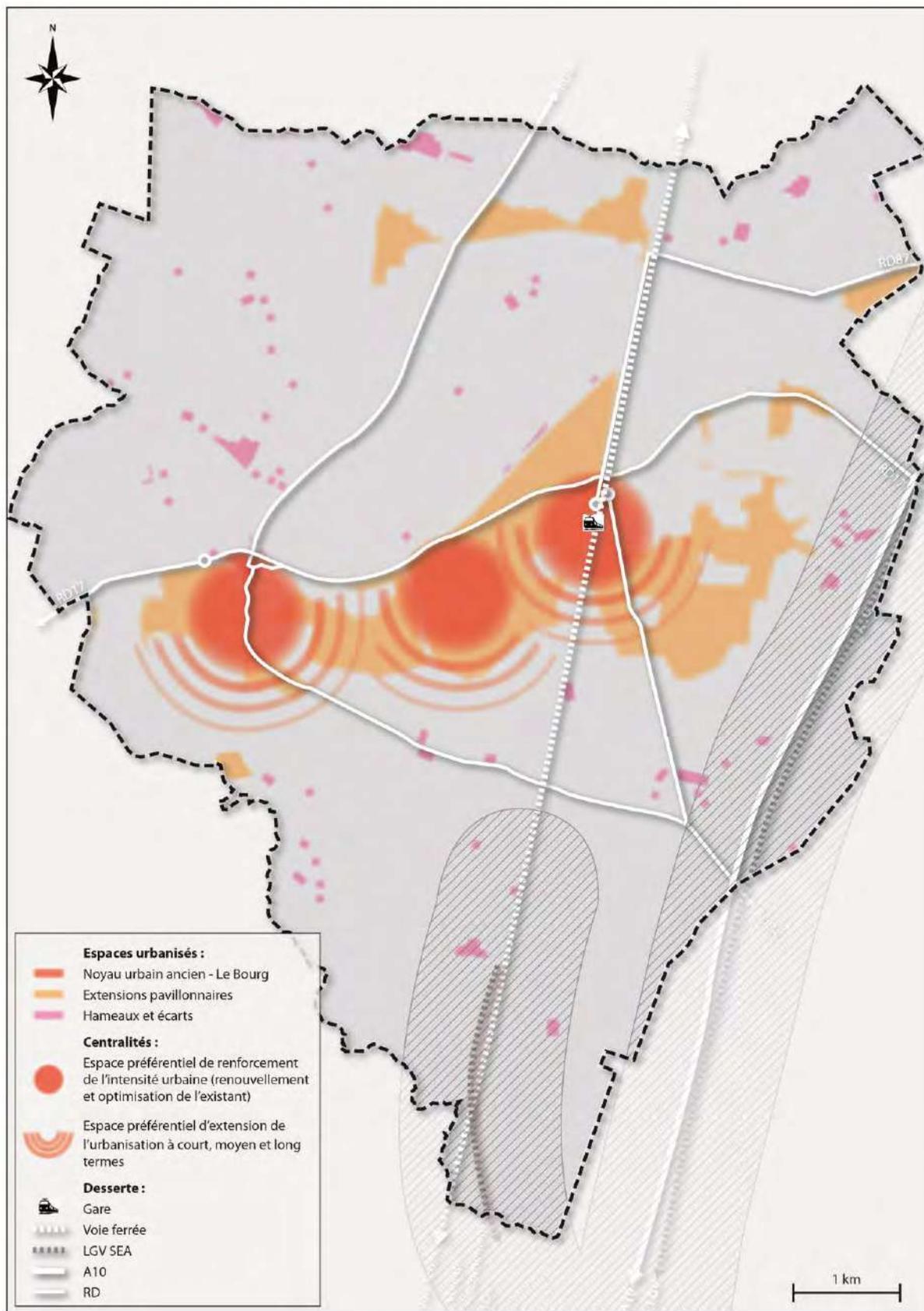
Il s'agit ici pour la commune de permettre la réalisation de nouveaux équipements et services au sein des centralités.

Ces projets pourraient concerner par exemple :

- l'extension et le renforcement des capacités du parking de la gare ;
- l'extension et le renforcement des capacités des restaurants scolaires ;
- la création d'une nouvelle médiathèque et la réhabilitation du bâtiment existant pour un nouvel usage.

### **4/ Prendre en compte les orientations de la CCTVI en matière d'assainissement**

La commune veillera à définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées et pluviales, et à réserver le cas échéant les sites nécessaires aux aménagements hydrauliques.



## AXE 2

# CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE

---

# ACTIVITÉ COMMERCIALE

## CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE

---

*Le centre-ville de la commune de Monts est composé de trois centralités : le Bourg, la Vasselière et la Rauderie. Les commerces de la communes sont attractifs, tant pour les Montois que pour les personnes en transit ou les habitants des communes environnantes. Ainsi, les orientations suivantes poursuivent un objectif commune de conforter les commerces existants et de permettre l'accueil de nouveaux commerces en centre-ville afin de renforcer son attractivité tant au niveau communal qu'intercommunal.*

### **1/ Conforter la vocation commerciale des trois centralités**

La commune peut utiliser plusieurs leviers pour conforter cette vocation commerciale dans les centralités, notamment :

- en tirant parti de l'aménagement des espaces publics et de la ZAC des Hautes Varennes pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité du Bourg ;
- en étudiant les conditions de la requalification du centre commerçant de la Rauderie en lien avec le renforcement du pôle Gare.

### **2/ Renforcer l'accessibilité aux centralités à vocation commerciale**

Il s'agit notamment de la mise en œuvre d'un plan de circulation, de l'amélioration du stationnement et des continuités douces en lien avec les transports en commun, notamment avec la gare.

# ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

## DÉVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES ET EN PROJET

---

Monts représente un pôle économique local important à l'échelle du Pays Indre et Cher, et bénéficie également de l'attractivité des pôles d'emplois de l'agglomération Tourangelle. Le tissu économique y est dynamique, avec de nombreuses entreprises, dont le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), principal employeur de la commune.

Les enjeux pour la commune de Monts sont de :

- contribuer à l'articulation et à la complémentarité entre les zones d'emploi communales et intercommunales pour maintenir le dynamisme économique de Monts sur le territoire du Pays Indre et Cher ;
- Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal en renforçant les capacités d'accueil notamment pour les PME / PMI dans l'artisanat ou le tertiaire.

### 1/ Prendre en compte la présence du CEA

Il s'agit ici pour la commune de Monts d'accompagner les projets de développement de cette entreprise, qui constitue une filière territorialement ancrée et le principal employeur de la commune.

### 2/ Conforter les zones d'activités existantes et en projet

La commune de Monts dispose de trois zones d'activités existantes et en projet : la zone d'activités de la Bouchardière (identifiée comme zone d'intérêt majeur), la zone d'activités de la Pinsonnière (identifiée comme zone de proximité à vocation artisanale et commerciale) et Isoparc (identifiée comme zone d'intérêt départemental).

Il s'agira également d'engager la diversification des sites existants, notamment en faveur des PME / PMI dans les secteurs de l'artisanat ou du tertiaire, professions indépendantes, etc.

### 3/ Offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat

En complément des zones d'activités présentes sur le territoire, la commune souhaite offrir des possibilités d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat et de développement des activités existantes, dans un objectif de mixité des fonctions urbaines.

### 3/ Développer les communications électroniques

La commune prévoit notamment de privilégier l'urbanisation des secteurs couverts par le haut débit et de compléter la couverture numérique prioritairement dans les espaces préférentiels de développement.

# ACTIVITÉ AGRICOLE

## PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

---

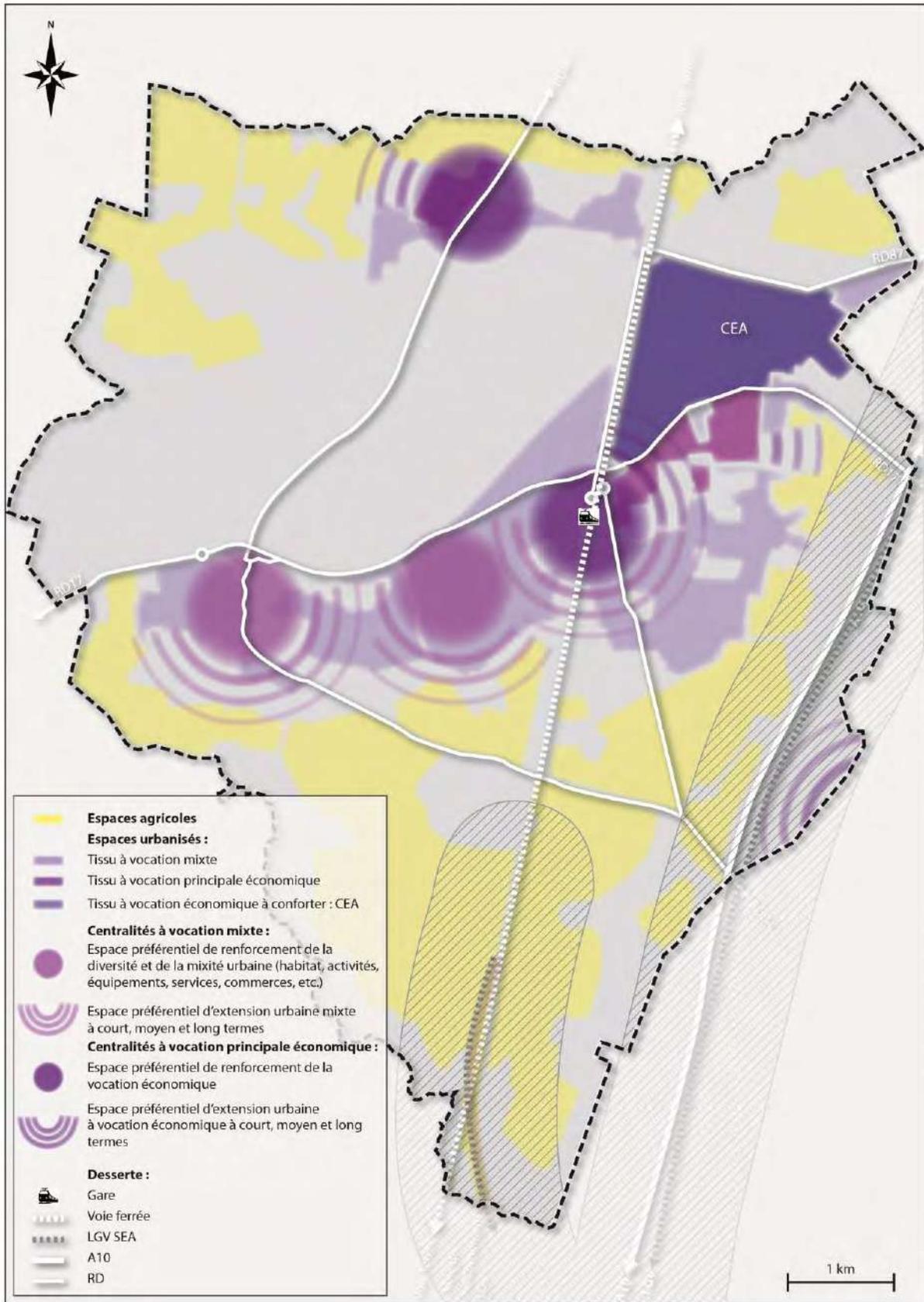
*Les orientations suivantes poursuivent un objectif commun d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.*

### **1/ Assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité et encourager les nouveaux projets agricoles en adéquation avec l'Agenda 21**

La commune de Monts s'est fixé comme objectif d'étudier les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité des sites d'exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances. Elle compte également favoriser l'installation de nouveaux sites d'exploitation sur des secteurs non contraints.

### **2/ Favoriser la réalisation de projets de diversification de l'activité agricole**

Afin de maintenir une activité agricole dynamique sur le territoire, il s'agit ici de permettre la diversification de l'activité agricole, notamment vers l'agrotourisme, et de rendre possible la pratique d'une pluriactivité.



## AXE 3

# AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE

---

# DÉPLACEMENTS

## AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE

Monts, située à moins de 10 km de Tours, dispose d'une position et d'une accessibilité stratégiques. Cependant, le fonctionnement urbain est marqué par trois « coupures » que sont la vallée de l'Indre, la voie ferrée et l'autoroute A10. Ces dernières, bien que représentant des axes de communication majeurs pour la commune, constituent également les principales césures territoriales.

Ainsi, les orientations suivantes poursuivent plusieurs objectifs :

- participer au sein de la CCTVI à la volonté de réaliser un pôle-relais structuré et capable de valoriser ses atouts et développer ses opportunités d'espace sud-agglomération ;
- renforcer l'offre de déplacements qui anticipe les besoins des habitants (actuels et futurs) tant à l'échelle communale qu'intercommunale, par l'intermédiaire d'un plan de circulation ;
- renforcer l'intermodalité entre transports individuels et transports en commun dans une logique d'intercommunalité et organiser leur rabattement vers les grands réseaux de l'agglomération et de Tours ;
- réduire les points noirs routiers, les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (cohabitation de différents usagers, nuisances sonores, pollutions, etc.) ;
- renforcer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune, notamment en développant les itinéraires de promenades et de randonnées.

### 1/ Rééquilibrer les flux de circulation sur la commune

Par le biais d'un plan de circulation, la commune prévoit de rééquilibrer les flux de circulation sur le territoire et de limiter les dysfonctionnements liés notamment à l'augmentation du trafic, dans un objectif final d'optimiser les temps de déplacements. Ce plan de circulation permettra de définir une hiérarchisation du réseau viaire, en fonction des différents usages et modes de déplacements.

Dans ce cadre, la commune se fixe également comme objectif de réfléchir à l'opportunité de créer un nouvel itinéraire alternatif à la jonction entre la RD17 et la RD84, constituant un « contournement » du bourg, afin de palier notamment au problème de congestion locale.

Il s'agit également pour la commune de prévoir des emplacements réservés pour la réalisation des travaux d'aménagement potentiels liés à la résolution des conflits d'usage, au stationnement ou à la sécurisation de la voirie pour une circulation apaisée, mais aussi de favoriser un meilleur partage de l'espace public, support de mobilités, entre les différents modes de déplacement. Enfin, d'autres actions pourront être mises en œuvre par la commune comme éviter les voies en impasse dans les zones d'urbanisation à venir, ou encore favoriser les liaisons entre centralités et entre quartiers afin de renforcer le fonctionnement urbain.

### 2/ Traiter les entrées de bourg et les axes pénétrants par des aménagements adaptés

Le traitement des entrées de bourg et des axes pénétrants par des aménagements adaptés contribuera à la réduction de la vitesse automobile, à la sécurisation des déplacements doux et à l'amélioration de la lisibilité des centralités.

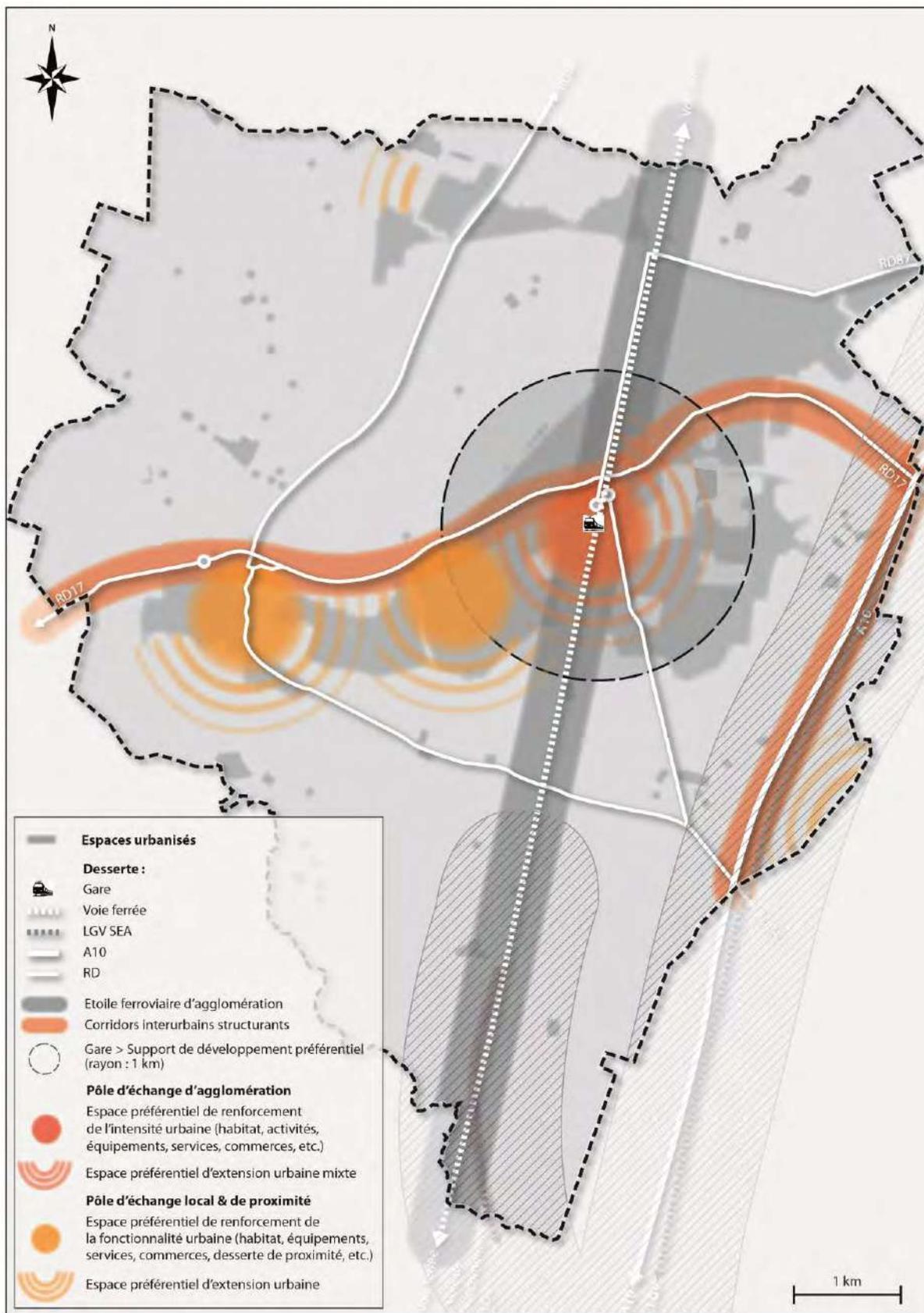
### **3/ Poursuivre la création de liaisons douces et renforcer l'accessibilité aux transports en commun**

La commune se fixe pour ambition de poursuivre l'aménagement de cheminements doux, notamment dans les centralités, en lien avec les principaux équipements et services ainsi qu'avec la gare et les différents quartiers d'habitations.

Dans un objectif de développement des alternatives à la voiture particulière, la commune souhaite également développer l'accessibilité aux transports en commun, notamment par la mise en œuvre de plateformes intermodales (aires de covoiturage, de stationnement, notamment à proximité de la gare).

### **4/ Valoriser les rives de l'Indre**

En lien avec l'Agenda 21, la commune de Monts vise la valorisation des rives de l'Indre, afin de permettre aux habitants de se réapproprier ces espaces mais également d'encourager une pratique touristique et de loisirs.



## AXE 4

# PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

---

# TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

## PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

---

*Le territoire communal est marqué par la présence de la vallée de l'Indre, caractérisée par un relief accidenté, qui a influencé l'implantation de la ville et son développement. De plus, il se situe à l'interface de deux unités paysagères : les plateaux agricoles du centre Touraine et la vallée de l'Indre, introduisant des paysages contrastés.*

*Les enjeux de la commune en matière de continuités écologique et de paysages sont :*

- *de préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune afin de renforcer son identité Indraise ;*
- *de protéger les espaces naturels et les ressources en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique ;*
- *de mettre en cohérence les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue ;*
- *d'intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans une composition paysagère cohérente ;*
- *de pérenniser l'espace agricole et forestier tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux.*

### **1/ Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable**

Éléments identitaires du territoire communal, les espaces paysagers tels que la vallée de l'Indre et ses affluents, les boisements, haies bocagères, arbres isolés remarquables, zones humides, etc. doivent être préservés et mis en valeur.

Dans ce cadre, la commune peut tirer parti des prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturels pour les mettre en valeur (exemple : sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles, zones humides).

Il s'agit également d'intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant, en évitant l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels ou agricoles.

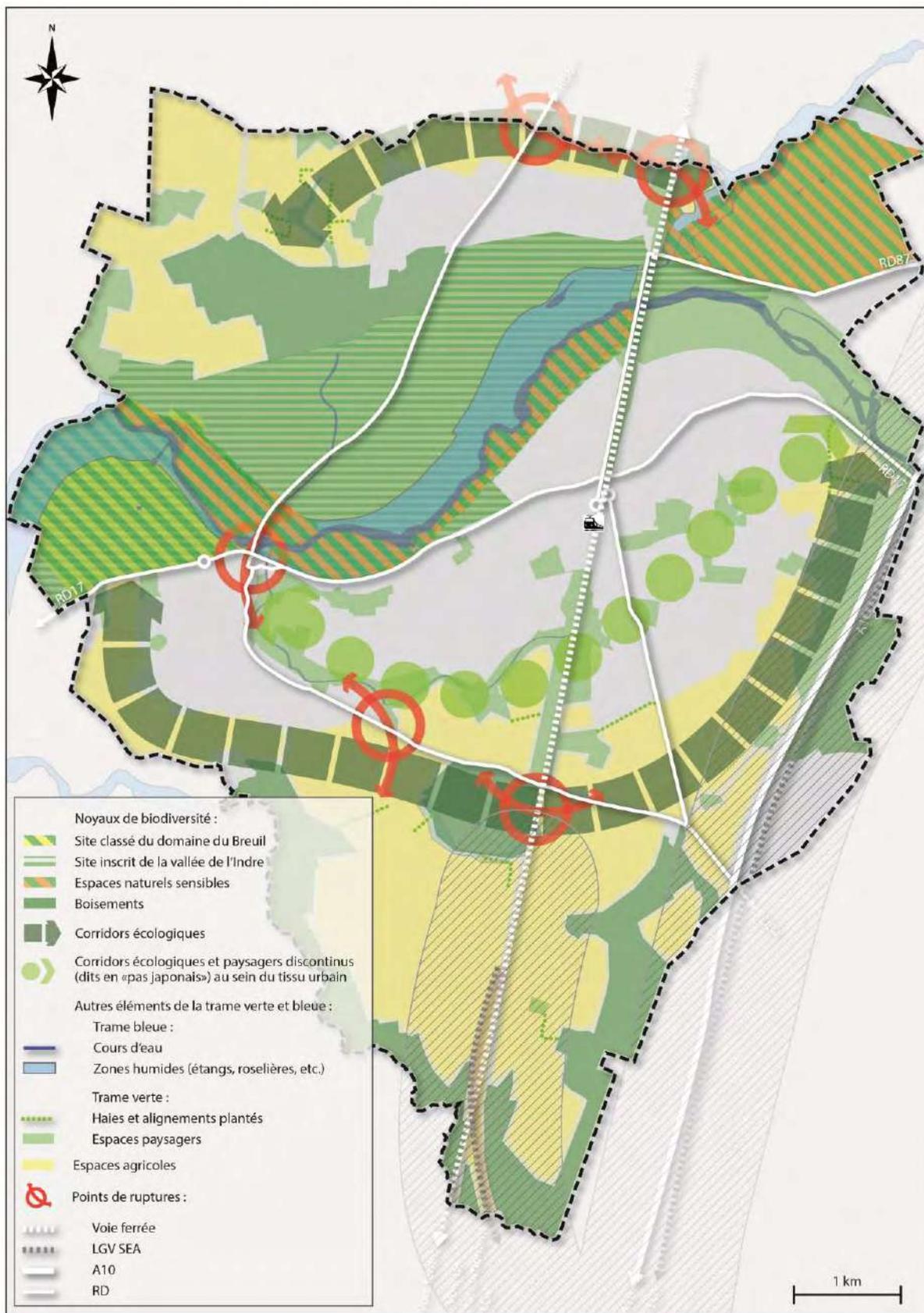
### **2/ Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères**

La commune se fixe pour ambition de préserver et mettre en valeur les cônes de vue et perspectives paysagères sur différents sites d'exception du territoire, permettant d'appréhender l'identité Indraise de la commune.

### **3/ Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue**

La commune doit préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.

Il s'agit dans ce cadre de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'Indre et de ses affluents, en préservant leurs enjeux hydrauliques et écologiques. Plusieurs leviers peuvent être mis en œuvre comme la protection des secteurs à forte valeur environnementale, l'ouverture au public des secteurs d'intérêt touristique, de loisirs, ou de connaissance de la rivière, etc.



## AXE 5

# METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

---

# ACTIVITÉ TOURISTIQUE ET CADRE DE VIE

## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE AUTOUR DE L'ÉLÉMENT IDENTITAIRE DE L'INDRE

---

*Le territoire communal est marqué par une identité liée à la vallée de l'Indre : un secteur au potentiel attractif pour le tourisme et les activités de loisirs de proximité. Mais la commune dispose également d'un important patrimoine architectural, naturel, et historique, contribuant au cadre de vie du territoire.*

*Les orientations suivantes poursuivent plusieurs objectifs :*

- améliorer l'attractivité et la lisibilité du territoire tant pour les acteurs locaux que ceux extérieurs au territoire communal ou communautaire ;
- reconnaître les spécificités, caractéristiques et enjeux du Val de l'Indre: milieux naturels, paysages, histoire, culture et patrimoine ;
- assurer la pérennité et la continuité de la trame paysagère, bocagère et forestière, qui encadre le bâti ;
- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune, témoin de son passé ;
- développer une activité touristique et un accueil pérenne en cohérence avec le milieu naturel.

### **1/ Développer la connaissance de la vallée de l'Indre en faveur de la découverte**

Afin de permettre aux habitants de se réapproprier les rives de l'Indre, mais également de découvrir le patrimoine local, la commune souhaite poursuivre le développement d'un maillage continu et cohérent de liaisons douces, appuyé sur le réseau « l'Indre à vélo ».

Il s'agit donc de pérenniser et de renforcer la carte « nature » aux portes l'agglomération tourangelle grâce à la présence de la vallée de l'Indre dont l'attractivité peut servir d'appui au développement d'une économie locale de proximité par la création d'activités de restauration ou d'hébergement touristique notamment, en cohérence avec la préservation des milieux naturels et paysagers.

Dans ce cadre, la commune se fixe également pour objectif d'encourager le développement des capacités d'accueil et de restauration pour conforter l'activité touristique.

### **2/ Contribuer à la préservation et la mise en valeur touristique du patrimoine local**

La commune se fixe pour ambition de préserver et mettre en valeur le bâti remarquable, en étudiant les conditions de sa restauration, réhabilitation ou requalification, tant dans les zones agglomérées que dans les écarts. Il s'agit également de respecter les prescriptions en matière de protection des monuments historiques.

### **3/ Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser**

Il s'agit notamment de mettre en place des transitions végétales ou des aménagements paysagers appropriés dans le but de minimiser l'impact visuel des secteurs bâtis.

La commune peut également encourager la diversification des formes bâties, tout en tenant compte de l'existant (composition urbaine, volumes, implantation, matériaux, etc.) et en soutenant l'innovation architecturale et énergétique.

Enfin, la commune entend favoriser la création d'espaces publics de proximité et de les relier entre eux au moyen de cheminements doux, afin de maintenir un cadre de vie agréable.

# RISQUES ET ENVIRONNEMENT

## ATTÉNUER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

---

Les orientations suivantes, relatives aux risques et à l'environnement, poursuivent des objectifs communs :

- ne pas aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas inondation et retrait-gonflement des argiles ;
- garantir une gestion durable de toutes les ressources.

### **1/ Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement**

Le développement de la commune doit prendre en compte les risques naturels et technologiques. Ainsi, dans les cas qui le nécessitent, il s'agit de veiller à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine, et de prévoir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces impacts.

La commune s'engage également à être conforme au Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre et d'appliquer ses dispositions dans les secteurs naturels et agricoles et les espaces urbanisés, afin de limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes.

Il s'agit également pour la commune d'avoir une vigilance accrue sur la prise en compte des aléas de retrait-gonflement des argiles et d'informer au maximum la population et les pétitionnaires.

### **2/ Promouvoir les mesures en faveur du développement durable**

Les mesures en faveur du développement durable consistent notamment en :

- une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible et l'optimisation du foncier (renouvellement urbain, urbanisation des espaces interstitiels) ;
- la compacité des formes urbaines en faveur de la performance énergétique et une orientation du bâti en faveur des apports solaires passifs ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces publics, stationnements, etc.) et une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, noues) ;
- la création d'espaces verts communs et le renforcement du maillage de liaisons douces.

