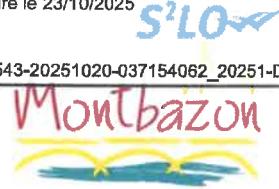


Commune de
MONTBAZON
Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE



Rapport de
présentation - Tome 4
Résumé non
technique

Vu pour être annexé à la délibération du 16 octobre 2025
Approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montbazon,

Le Maire,

Sylvie GINER



ARRÊTÉ LE : 06-02-2025

APPROUVÉ LE : 16-10-2025

Dossier 20043706
16/10/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites
Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE

SLOW



Table des matières

1.1 Les points clés du projet de PLU	6
1.1.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement	6
1.1.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	12
1.1.3 Les points clés des pièces réglementaires.....	14
1.2 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée	24
1.2.1 Principes de l'évaluation environnementale.....	24
1.3 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation.....	26
1.3.1 Les mesures d'évitement en amont	26
1.3.2 Analyse des secteurs retenus et étudiés	26

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE



RESUME NON TECHNIQUE

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est projetée à l'année 2035.

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

Pour la commune de Montbazon, ce sont notamment :

- Le SRADDET Centre Val de Loire ;
- Le SDAGE Loire Bretagne ;
- Le SCoT de l'agglomération tourangelle
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial Touraine Vallée de l'Indre

Afin de construire leur projet de PLU, les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.

Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un diagnostic et d'un **État Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

1.1 Les points clés du projet de PLU

1.1.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Dans un esprit de synthèse, ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant, pour chaque grande thématique de cette première étape les **atouts, faiblesses, opportunités et menaces du territoire communal**.

1.1.1.1 Enjeux sociaux-démographiques

Montbazon est un territoire très attractif. Depuis 1968, la population de la commune a été multipliée par plus du double, passant de 1903 habitants en 1968 à 4 717 en 2021. L'évolution démographique est plutôt constante depuis 1968, pour autant elle connaît une hausse plus importante depuis les années 2000.

La commune de Montbazon possède un profil plutôt jeune, avec 24% de seniors de 60 ans et plus, 41% d'adultes entre 30 et 59 ans, et 35% de jeunes (enfants à jeunes adultes). La part des jeunes est néanmoins amenée à se stabiliser voire à diminuer si le rythme d'accueil de nouvelles familles diminue.

La hausse du nombre de ménages a été corrélée avec la hausse de la population. La taille moyenne des ménages diminue, avec en moyenne 2,35 personnes par ménage en 2021 contre 2,51 en 2010. L'accueil de nombreuses familles masque ainsi le phénomène de « desserrement des ménages » qui est observé à l'échelle nationale.

D'un point de vue qualitatif, à moyen et long terme, le profil des logements qui sont aujourd'hui composés d'une très grande majorité de grands logements risque de devenir inadapté aux besoins de ménages dont la taille diminuera. Il est important d'avoir conscience de ces évolutions futures pour construire le projet du futur PLU.

La commune a connu un rythme de construction important depuis 1991. L'analyse du parc de logements montre que 37% des logements ont été réalisés depuis 1991 (logements construits avant 2019). La dynamique d'accueil est portée par la livraison de lotissements.

L'offre en logements de Montbazon est marquée par une part faible de logements vacants (7%).

Parmi les résidences principales, les propriétaires occupants sont majoritaires (72%), et l'offre de logement locatif privé et social représente 1/4 du parc communal. Un développement plus accru de ce type de logement permettrait d'accompagner le parcours résidentiel des ménages, et assurer un renouvellement générationnel.

Le parc de résidences principales est dominé par les grands logements. De ce point de vue une diversification serait peut-être souhaitable avec l'évolution de la population projetée à moyen et long terme (vieillissement, diminution de la taille moyenne des ménages).

Enjeux identifiés pour la démographie et le parc de logement :

- La prise en compte de la dynamique démographique des 10 dernières années dans les choix d'urbanisation futurs, notamment en termes de création et de rénovation de logements ;
- La prise en compte des évolutions démographiques à moyen et long terme notamment dans l'offre en logements. Une diversification de cette dernière serait peut-être souhaitable.
- Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier dans l'agglomération tourangelle, offrir de la continuité au développement de l'offre locative sociale et privée pour permettre de faciliter l'accès au logement d'un plus grand nombre de personnes.

1.1.1.2 Synthèse des enjeux économiques et agricoles

Montbazon apparaît comme une commune résidentielle. Sa concentration d'emplois est inférieure aux territoires de comparaison.

La commune compte une zone d'activités « Le parc d'activités de La Grange Barbier », d'une taille conséquente (35 ha) accueillant 54 entreprises, représentant environ 1 000 emplois. Néanmoins, tous les lots de cette zone d'activités sont aujourd'hui occupés.

Montbazon, certes avec une moindre activité agricole sur son territoire que les entités de comparaison, connaît un déclin de l'agriculture avec une baisse de la surface agricole utile et du nombre d'UGB entre 1988 et 2010. L'activité agricole ne représente pas un poids très important dans l'économie communale (7 emplois en 2021). Cependant, elle participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et des eaux pluviales, et constitue une composante identitaire du territoire.

Le tourisme est fortement développé sur la commune, avec la présence de la vallée de l'Indre s'accompagnant de son patrimoine naturel et bâti. De plus, plusieurs types d'hébergements touristiques sont présents à Montbazon. Il convient d'être attentif aux besoins d'installation sur le territoire et du potentiel de certains hameaux (gîte rural, chambre d'hôtes) pour permettre la reconversion de certaines constructions.

Enjeux liés à l'activité économique

- La pérennité des commerces et services présents dans le bourg et dans la zone d'activités de la Grange Barbier ;
- La préservation des terres agricoles constituant l'outil productif des exploitations agricoles ;
- La préservation des espaces boisés, en périphérie et au sein des zones urbanisées ;
- Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le cadre naturel et patrimonial.

1.1.1.3 Synthèse des enjeux des équipements publics, commerces et services

Montbazon est une commune périurbaine avec une offre locale : les équipements et services présents répondent aux besoins de proximité des habitants montbazonnais et ont également une influence sur les communes voisines. La commune accueille une offre de commerces et services diversifiés avec environ 40 commerces et une trentaine d'artisans.

De plus, le territoire accueille 2 écoles, 2 collèges, des équipements sportifs et plusieurs professionnels de santé.

Enjeux liés aux équipements, commerces et services

- Le maintien et le développement des activités et services de proximité du centre-bourg ;
- Le maintien des équipements présents sur la commune (et notamment les écoles) ;
- Le maintien de l'offre de santé par la présence de nombreux spécialistes.

1.1.1.4 Synthèse des enjeux sur les mobilités, les transports et la communication numérique

La commune est traversée par 2 voies de circulation (la nationale 910 et la départementale 17) qui convergent vers le centre-ville, assurant ainsi une parfaite desserte de ce dernier. En contrepartie, ces axes entraînent aussi des enjeux de coupures urbaines, de nuisances, de saturation des voies, de pollution et de sécurité.

La commune de Montbazon est dotée de 3 lignes de bus régulières du réseau Rémi qui dessert 1 à 5 points de la commune selon les lignes. Elles relient toutes Montbazon à Tours. La commune dispose également d'une gare ferroviaire sur la ligne Joué-lès-Tours / Loches.

Ces lignes présentent des fréquences de services plutôt moyennes en particulier celle du réseau de bus. Elles ne permettent donc pas d'être une réelle alternative à la voiture individuelle dans la vie quotidienne. Néanmoins, ils sont essentiels pour les résidents de la commune ne bénéficiant pas d'une voiture.

La commune présente donc une forte dépendance à la voiture, et les voies douces sont avant tout destinés à la pratique touristique (L'Indre à vélo).

Enjeux liés à la mobilité et à la communication numérique

- La pacification de la circulation routière dans le bourg ;
- Le développement d'itinéraires cyclables ;
- Maintenir les poches de stationnement pour répondre aux besoins des habitants ;
- Le développement du covoiturage et de la recharge électrique.

1.1.1.5 Synthèse des enjeux de consommation foncière

L'analyse de l'artificialisation des sols entre 2011 et 2021 s'est basée sur l'étude de la photographie aérienne et du cadastre de 2011 et leur comparaison à ceux de 2021 (cadastre de février 2021). Une visite de terrain a ensuite permis de compléter cette analyse.

Près de 25,6 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021. La répartition de la consommation foncière de la commune s'est effectuée de la manière suivante :

- 3,1 hectares ont été consommés dans le but d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'activités économiques dans la zone d'activités ;
- 1,1 hectare a été consommé au niveau de la base de loisirs pour des aménagements sportifs ;
- 21,5 hectares ont été consommés afin d'accueillir 265 nouvelles habitations sur l'ensemble de la commune (densité moyenne de 12 log/ha).

Enjeux liés à l'analyse de la capacité du tissu urbain et des dynamiques foncières

- L'estimation des besoins pour les 10 prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement prévisible sur la commune.
- La densification du bourg.
- La rénovation du bâti.
- La maîtrise de l'étalement urbain.

1.1.1.6 Synthèse des enjeux du milieu physique et naturel

La commune de Montbazon dispose d'un patrimoine naturel important. Cette richesse écologique est notamment due à la présence de la vallée de l'Indre, qui constitue un **réservoir de biodiversité majeur et un corridor écologique (trame bleue)**. Les prairies situées dans la vallée couvrent une partie importante de la commune et constituent un réseau essentiel pour le déplacement et l'accueil des espèces mais aussi un habitat pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques.

L'élément majeur qui participe à la fragmentation du territoire est le **bourg de Montbazon** qui freine le déplacement des espèces et engendre de la pollution lumineuse, mais aussi la nationale 910 qui constitue une barrière Nord-Ouest/Sud-Est.

Enjeux sur le milieu physique et le patrimoine naturel

- La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel ;
- La préservation des prairies ;
- Les continuités écologiques dans et hors du bourg ;
- La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement ;
- L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire ;
- La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement

1.1.1.7 Synthèse des enjeux du paysage et du patrimoine

ETAT INITIAL	
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">• Un territoire riche de 3 ambiances paysagères permettant de valoriser le cadre de vie• Un patrimoine bâti lié à l'histoire et un patrimoine naturel à valoriser• Un territoire attractif en termes de tourisme• Des formes urbaines qui ont su rester assez compactes et denses	<ul style="list-style-type: none">• Une richesse paysagère à intégrer dans les projets de densification et de développement afin de ne pas impacter le patrimoine existant et la silhouette du bourg• Des plantations monospécifiques se développant sur la vallée de l'Indre donnant lieu à une certaine banalisation du paysage

- La reconnaissance et la maîtrise du patrimoine via des périmètres de monuments historiques

PERSPECTIVES D'EVOLUTION AU FIL DE L'EAU

OPPORTUNITES

- Un bourg très compact limitant les projets de densification
- Renforcer le traitement des entrées de ville
- Valoriser le cadre de vie et l'écrin de nature dans lequel le développement de la commune est programmé
- Préserver le patrimoine communal, qu'il soit naturel ou bâti
- La reconnaissance et la maîtrise du patrimoine via la mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

MENACES

- La nécessité de recourir au renouvellement urbain à terme pouvant ainsi impacter la silhouette et l'aspect du bourg
- La fermeture des milieux ouverts et notamment des prairies

1.1.1.8 Synthèse des enjeux en matière de risques, pollutions et nuisances

Les risques majeurs sur la commune sont : **le risque d'inondation et le risque de retrait et gonflement des argiles**. La commune est particulièrement impactée par l'aléa inondation, notamment par le débordement de l'Indre. A ce titre, la commune est couverte par le PPRI de la Vallée de l'Indre.

Concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, il peut être qualifié de moyen sur une grande partie de la commune. De plus la commune est concerné par un risque d'éboulements rocheux dans le centre bourg.

La commune est concernée par **14 sites potentiellement pollués**. Montbazon compte également **3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** sur son territoire.

La commune est concernée par **des nuisances sonores liées à la présence de la route départementale 50, la route nationale 910, de la ligne LGV Sud-Europe-Atlantique et de l'autoroute A10**.

Enjeux liés aux risques, pollutions et nuisances

- La réduction du risque d'inondation par une réglementation adaptée.
- La prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'urbanisation.
- La prise en compte des différents risques dans les choix d'urbanisation.

1.1.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.1.2.1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD du PLU de Montbazon se compose de 5 axes déclinés en 16 orientations, puis elles-mêmes déclinées en sous-orientations :

Axe 1 : LA MOBILITÉ DURABLE, CLÉ DU DÉVELOPPEMENT MONTBAZONNAIS

- ORIENTATION 1. Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération
 - Objectif 1.1 – Soutenir le développement des mobilités douces, notamment l'offre de transport en commun
 - Objectif 1.2 - Anticiper les mobilités dans le développement communal

Axe 2 : AFFIRMER, VALORISER ET PROTÉGER LE CADRE DE VIE MONTBAZONNAIS

- ORIENTATION 2. Affirmer le paysage, clé d'entrée du cadre de vie communal
 - Objectif 2.1 – Préserver les composantes principales communales
 - Objectif 2.2 – Qualifier le centre, ses entrées et la traversée d'agglomération
- ORIENTATION 3. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti
 - Objectif 3.1 – Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal
 - Objectif 3.2 – Protéger les espaces naturels sensibles
 - Objectif 3.3 – Protéger le patrimoine reconnu, vernaculaire et de Pays
 - Objectif 3.4 – Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités
- ORIENTATION 4. Renforcer la dynamique centrale du centre-ville
- ORIENTATION 5. Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses de l'environnement

Axe 3 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

- ORIENTATION 6. Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents
 - Objectif 6.1 – Prendre en compte les risques naturels pour les biens et les personnes
 - Objectif 6.2 – Prendre en compte les risques technologiques pour les biens et les personnes
 - Objectif 6.3 – Projeter des aménagements durables
- ORIENTATION 7. Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal
 - Objectif 7.1 – Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel de la population
 - Objectif 7.2 – Adapter la densification à chaque quartier
 - Objectif 7.3 - Aménager durablement les futures opérations de densification et d'extension sur le territoire communal
- ORIENTATION 8. Permettre d'habiter en milieu rural
- ORIENTATION 9. Limiter l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- ORIENTATION 10. Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitative des capacités d'accueil foncières
 - Objectif 10. 1 – Tendre vers une densification adaptée à la morphologie communale
 - Objectif 10.2 – Viser une consommation foncière en extension nulle d'ici 2036

Axe 4 : AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DU « CARREFOUR » MONTBAZONNAIS

- ORIENTATION 11. Affirmer le potentiel culturel et touristique montbazonnais
 - Objectif 11.1 – Permettre le développement d'activités en lien avec le paysage et le patrimoine, notamment les hébergements
 - Objectif 11.2 – Affirmer le potentiel du pôle d'hébergement et de loisirs de la Grange Rouge
 - Objectif 11.3 – Permettre le développement du tourisme vert
- ORIENTATION 12. Maintenir et développer le maillage artisanal et économique local
 - Objectif 12.1 – Soutenir le développement de la zone de la Grange Barbier
 - Objectif 12.2 – Soutenir les activités commerciales et artisanales
 - Objectif 12.3 – Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune
- ORIENTATION 13. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole
 - Objectif 13.1 - Préserver le foncier agricole et sylvicole
 - Objectif 13.2 - Permettre le maintien et le développement des activités
 - Objectif 13.3 - Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain

Axe 5 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- ORIENTATION 14. Définir ce qu'est la consommation d'espace du PLU de Montbazon
- ORIENTATION 15. Plafonner la consommation d'espace à 15 ha à l'horizon 2031
- ORIENTATION 16. Tendre vers le 0 artificialisation nette

1.1.2.2 La justification du projet de développement

La commune de Montbazon a connu un développement de sa population et de son tissu urbain très important avec des taux de croissance annuels moyens supérieurs à 1%. Ce développement a été peu maîtrisé et génère aujourd'hui des difficultés d'urbanisme et de mobilités. Ainsi les élus veulent aujourd'hui freiner fortement le développement de la commune. Le tissu urbain offre déjà des capacités de densification avec des secteurs à enjeux. Le territoire communal est petit et le tissu urbain déjà fortement étalé. Ainsi il est difficile de réduire les droits à construire dans un tissu urbain entièrement enclavé et desservi par les réseaux.

Le scénario de développement repose donc essentiellement sur la densification du réseau urbain et la maîtrise de secteurs à enjeux. Les élus souhaitent également contenir une population de 5000 habitants d'ici 2035.

Les élus ont désiré, à travers le PLU, mettre en place une réglementation permettant la mixité sociale et fonctionnelle pour dynamiser le centre-bourg notamment, mais aussi développer différentes offres en logements pour répondre au parcours résidentiel sur le territoire communal.

Aussi, conscients des enjeux de déplacement et de la nécessité de projeter des constructions à proximité des commerces, services et équipements, les constructions projetées pour répondre aux objectifs de développement de la commune, se situent en totalité dans l'enveloppe urbaine du centre-ville. Aucune extension urbaine n'est projetée dans ce PLU.

1.1.3 Les points clés des pièces réglementaires

Les pièces réglementaires du PLU sont celles sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites. Elles se composent des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement (graphique, autrement appelé zonage, et écrit).

1.1.3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de Montbazon comporte deux types d'OAP dont une OAP thématique et six OAP sectorielles :

- Une OAP thématique « Trame verte et bleue / mise en valeur des continuités écologiques » applicable sur l'ensemble de la commune et déclinée par type de projet.
- Six OAP sectorielles :
 - **OAP des Lacs d'Amour**, OAP de densification urbaine permettant d'encadrer l'évolution d'une partie du centre-bourg de la collectivité. Cette OAP a pour vocation principale de développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population. L'OAP contraint également tout projet d'aménagement sur ce site à une étude de pollution / dépollution des sols obligatoire.
 - **OAP de la Pommeraie**, OAP en densification urbaine. L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouvel ensemble d'habitations au tissu urbain existant pavillonnaire. De plus elle porte un intérêt particulier au maintien des espaces publics présents sur son secteur avec une bande paysagère arborée à conserver.
 - **OAP Le Clos de l'Image**, OAP de densification urbaine en 2 parties (secteur nord et sud) permettant d'encadrer l'évolution d'une partie de la collectivité. Cette OAP sur le secteur sud a pour vocation principale de développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population, tout en s'assurant de l'intégration du bâti au tissu urbain existant. Pour le secteur nord, l'OAP a été ainsi définie afin d'assurer un îlot vert, îlot de fraîcheur, au sein d'un tissu urbain dense et récent
 - **OAP de l'Hespéride**, OAP de densification urbaine permettant d'encadrer l'évolution d'une partie du centre-bourg de la collectivité. L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouvel ensemble d'habitations, composé de pavillons et des maisons de maître aux jardins paysagers longilignes. L'OAP prévoit la conservation de l'identité paysagère des lieux.
 - **OAP Le Lièvre d'Or**, OAP en densification urbaine représentée en 4 secteurs. Cette OAP a pour vocation principale de développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population, plus orientée vers la création de logements sociaux.
 - **OAP Beauregard**, OAP en densification urbaine. L'OAP a été ainsi définie afin d'assurer un aménagement qualitatif de ce secteur en raison du cadre dans lequel il s'insère : espace agricole au sein d'un milieu boisé, à proximité de la gare. De plus elle porte un intérêt particulier à la création d'une bande paysagère arborée à la lisière des boisements présents autour du site. Une surface est également allouée pour la création de logements sociaux.

Ces six OAP ont vocation à encadrer le développement urbain, mais aussi l'application de notion de densité urbaine.

De manière globale, les OAP sectorielles définissent :

- **Les densités attendues**, permettant d'atteindre la densité globale de 15 log/ha
- **La typologie du bâti**, sans imposer de mixité des formes au sein de l'OAP mais plutôt préciser quelles sont les typologies attendues ;
- **L'attention portée à l'architecture du bâti** en rapport avec les périmètres de protection des Monuments historiques et les vues depuis l'espace avoisinant, mais aussi la prise en compte de la proximité du circuit automobile.
- **Les mobilités et connexions urbaines** (accès, cheminements doux, connexions entre les quartiers).
- **L'intégration paysagère et environnementale** du projet (espaces tampons avec l'espace agricole et naturel, paysagagement des espaces publics, éléments végétalisés à créer ou à préserver, espaces verts, préservation de l'intimité).



Sources : cadastre gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, janvier 2023

Principes d'aménagement :

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|
| ■ | Périmètre de l'OAP | XXXXX | Accès directs interdits |
| ↔ | Voirie de desserte principale | WWWW | Haie arborée à créer, à préserver |
| ↔ | Voirie de desserte secondaire | ● | Arbre à planter ou à préserver |
| □ | Carrefour à aménager, à sécuriser | 7 | Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public |
| ↔○○ | Liaison douce à créer | | |

Figure 1. OAP des Lacs D'amour



Sources : cadastre.gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, janvier 2023

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

○○○○○ Accès directs autorisés

WWW Haie arborée à créer, à préserver

Figure 2. OAP de la Pomeraie

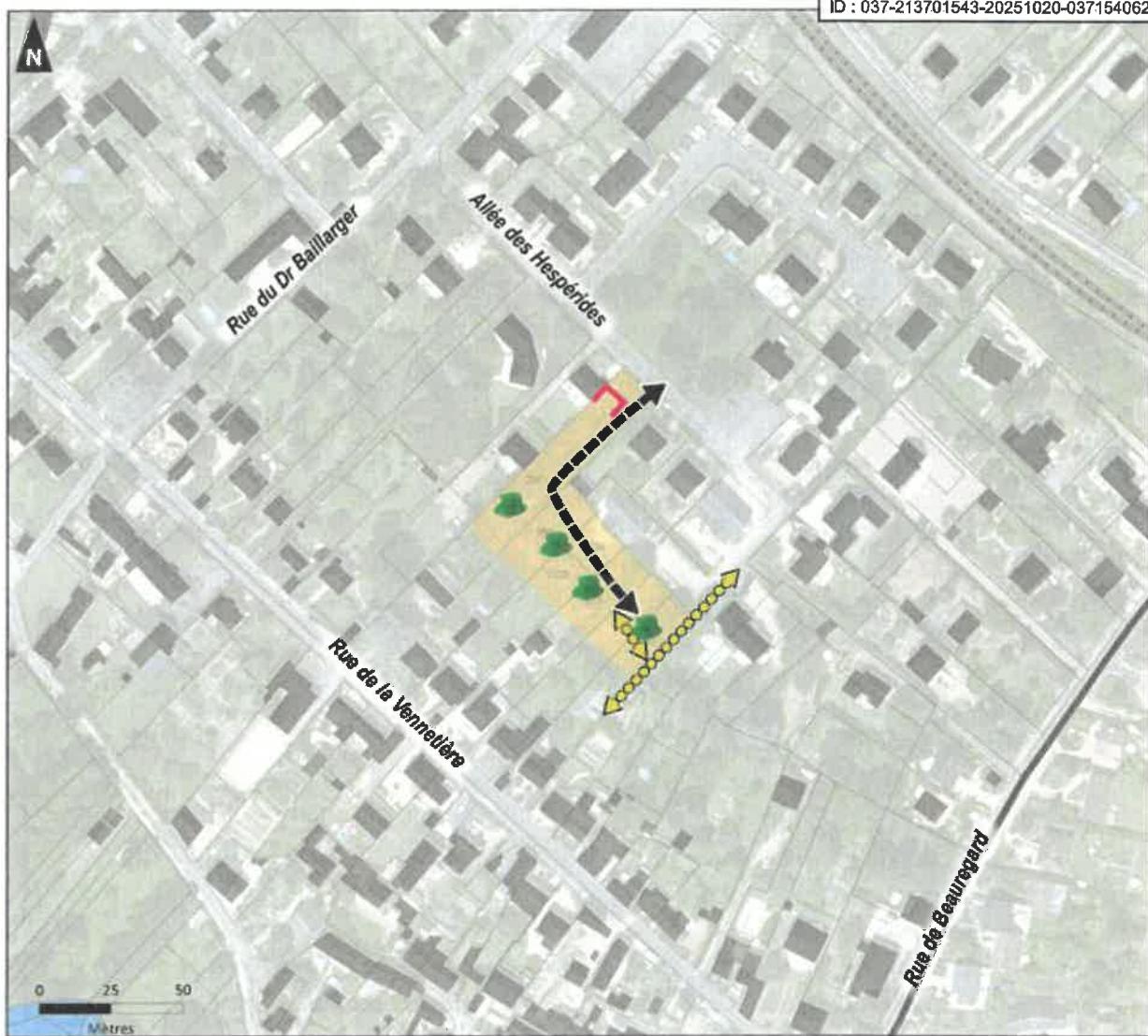
**Principes d'aménagement :**

- Périmètre de l'OAP
- Voirie de desserte principale
- Liaison douce à créer ou à préserver
- Place, placette à créer
- Accès direct interdit (pas de nouvel accès direct)
- Bâti identitaire de référence
- Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
- Arbre à planter ou à préserver
- Secteur arboré à préserver (préserver quelques sujets, selon l'état sanitaire des arbres)

Figure 3. OAP Le Clos de l'Image (Secteur Sud)**Principes d'aménagement :**

- Périmètre de l'OAP
- Liaisons douces à créer ou à préserver

Figure 4. OAP Le Clos de l'Image (Secteur Nord)



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Arbre à planter ou à préserver
- Voirie de desserte principale
- Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
- Liaison douce à créer

Figure 5. OAP Hespéride



Sources : cadastre.gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2025

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, octobre 2025

Principes d'aménagement :

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Périmètre de l'OAP | | Accès directs interdits |
| | Voirie de desserte principale | | Haie arborée à créer, à préserver |

Figure 6. OAP Le Lièvre d'Or



- Périmètre de l'OAP
- ↶ Permettre le retournement de voirie au sein de l'opération
- ↔ Créer un accès groupé depuis la Rue de Beauregard
- ⤒⤓ Traiter la frange est de l'opération le long de la rue de Beauregard afin d'assurer la continuité visuelle verte
- ⬧ Traiter les franges de l'opération en limite des boisements – tenir compte du risque feux de forêt et permettre l'ensoleillement du bâti
- ⬧ Secteur préférentiel pour l'implantation de logements sociaux et/ou de logements intermédiaires

Figure 7. OAP Beauregard

1.1.3.2 Le règlement

Par traduction du PADD, le règlement délimite différentes zones. Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

Les zones se divisent en trois groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain du centre-bourg.
- La zone A Urbaniser à long terme, 2AU, qui correspond au secteur de Beauregard ;

- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole. Cette dernière se compose notamment de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées) permettant si besoin le renforcement des activités touristiques et de loisirs ;
- La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels comme par exemple la vallée de la L'Indre et aux espaces boisés du territoire. La zone N se compose également de STECAL qui permettent le développement des activités à vocation de tourisme et/ou de loisirs, mais aussi des équipements.

Zones et secteurs du PLU

Zones urbaines :

UA : Zone urbane - secteur correspondant au noyau central ancien et dense

UAI : Zone urbaine - secteur correspondant au noyau central ancien et dense, soumis à un risque d'inondation

UB : Zone urbaine - zone d'extension récente mixte de l'urbanisation

UBI : Zone urbaine - zone d'extension récente mixte de l'urbanisation, soumise à un risque d'inondation

UC : Zone urbane - zone à destination des activités économiques

Zones à urbaniser :

2AU : Zone à urbaniser à long terme

Zones agricoles :

A : Zone naturelle destinée à l'exploitation agricole du sol

Zones naturelles :

N : Zone naturelle

Np : Zone naturelle protégée

Npl : Zone naturelle protégée soumise à un risque d'inondation

Nci : Zone naturelle accueillant des activités touristiques et de loisirs soumise au risque inondation

NI : Zone naturelle dans laquelle les installations légères de loisirs sont autorisées

Nt : Zone naturelle accueillant des activités touristiques

Nti : Zone naturelle accueillant des activités touristiques soumise au risque inondation

Ntc : Zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitée à destination des activités touristiques

Ne : Zone naturelle à vocation d'équipements

Nei : Zone naturelle à vocation d'équipements et soumise à un risque d'inondation

Figure 8. Détails des zones du PLU

Les surfaces du PLU évoluent de la manière suivante :

Zones	Superficie après la modification n°4 (ha)	% du territoire	Zones	superficie après révision générale	% du territoire
UA	6	2,19	UA	6,19	2,15
Uab	2,43		Uai	7,90	
Uai	1,39				
Uai3	4,47				
Total UA	14,29	2,19	Total UA	14,09	2,15
UB	155,13		UB	192,00	
Ubb	10,17		UBi	7,21	
Ubc	4,68				
UBi1	2,37				
Total UB	172,35	26,35	Total UB	201,48	30,81
UC	23,4		UC	27,98	
Total UC	23,4	119,39	Total UC	27,98	4,28
Total U	209,33	32,01	Total U	241,00	36,85
1AUa	0				
1AUb	12,63				
1AUb2	7,33				
1AUbb2	4,1				
1AUb3	4,75				
1AUc	6				
1AUi	3,76				
1AUi2	4,68				
Total 1AU	43,25	6,61			
2AU	6,57		2AU	1,30	0,20
Total 2AU	6,57	1,00	Total 2AU	1,30	0,20
Total AU	49,82	7,62	Total AU	0,00	
A	4,87		A	22,28	
Total A	4,87	0,74	Total A	22,28	3,41
N	19,6		N	12,94	
NL	24,11		Nci	5,69	
Nli	9,6		Ne	2,17	
NP	175,61		Nei	0,52	
Npi	156,35		Nl	2,38	
			Np	191,40	
			Npi	159,29	
			Nt	8,60	
			Nti	2,54	
			Ntc	2,80	
Total N	385,27	58,91	Total N	388,37	59,38
Total	654	100,00	Total	654,00	100,00

Figure 9. Tableau de répartition des surfaces avant et après la révision du PLU de Montbazon

Le règlement graphique identifie également les trames suivantes et répond aux objectifs suivants :

- Préservation du patrimoine bâti, paysager et environnemental ;

- Préservation des éléments écologiques et notamment ceux constituant les continuités écologiques ;
- Prévention contre les risques et nuisances ;
- Création de voiries, voies douces, équipements publics.

Prescriptions :



Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme



Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)



Emplacement réservé



Espace public à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Parc urbain à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Boisement à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Espace boisé classé à conserver



Secteur protégé au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme



Zone humide à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Trame linéaire verte à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Figure 10. Prescriptions du règlement graphique du PLU

1.2 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

La procédure de révision du PLU de Montbazon relève du I-2-b de l'article R104-11 du code de l'environnement : elle est soumise à évaluation environnementale.

1.2.1 Principes de l'évaluation environnementale

Les principales incidences du PLU résident dans la réalisation de nouvelles constructions sur les secteurs de densification de la collectivité. Ces opérations entraînent une consommation foncière, modifient le paysage, peuvent porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques...

Afin d'intégrer ces incidences au processus de décision, l'impact potentiel du projet a été évalué sur les thématiques suivantes :

- Réservoirs de biodiversité et continuités écologiques
- Consommation foncière
- Activités agricoles
- Paysages et patrimoine

- Risques naturels, technologiques et nuisances
- Réseaux
- Mobilité

Cette évaluation des incidences a permis à la commune de prendre des mesures d'évitement et de réduction pour rendre le projet le plus neutre possible vis-à-vis de l'environnement.

L'analyse des incidences est menée sur l'ensemble du territoire communal et sur les secteurs de développement. Une synthèse des enjeux relevés et des incidences après mesures ERC. Il est à noter que via la démarche éviter et réduire, **aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.**

1.3 Evaluation environnementale et d'urbanisation

Sur le territoire de Montbazon, le zonage du PPRI Vallée de l'Indre a été déterminant sur le choix du site d'urbanisation. En complément, d'autres critères d'évaluation ont été pris en compte.

1.3.1 Les mesures d'évitement en amont

Lors de la détermination des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, une première analyse a permis d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 5 critères :

- Incidence sur les risques d'inondations
- Incidence sur les réseaux : absence de l'assainissement collectif, éloignement du réseau d'eau potable et du réseau électrique.
- Incidence sur le paysage et les risques
- Incidence sur l'activité agricole : présence d'exploitations agricoles actives et préservation des terres agricoles sur un territoire riche en patrimoine naturel.
- Incidences sur le mitage des terres agricoles : densifier au plus proche du centre-bourg.

1.3.2 Analyse des secteurs retenus et étudiés

A l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2035, la municipalité a retenu plusieurs sites en densification urbaine faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ces secteurs de projets font l'objet d'une analyse fine afin de déterminer la nature des incidences induites par leur aménagement.

Les règles mises en place pour cette évaluation sont les suivantes :

- La consommation foncière
- L'activité agricole
- Le paysage
- La biodiversité et les continuités écologiques
- Les risques naturels et technologiques
- La mobilité
- Les réseaux

A l'issue de l'analyse des secteurs de projet, il est possible de déterminer l'impact du choix des secteurs de projets sur la thématique environnementale traitée.

- Incidence faible,
- Incidence modérée,

- **Incidence forte.**

Les secteurs d'OAP et le potentiel en densification urbaine (dents creuses) ne présentant pas déjà des constructions ont fait l'objet de cette évaluation.

Une analyse approfondie des impacts environnementaux du projet de développement urbain permis par le PLU a été menée. Le niveau d'impact pour chaque thématique a été noté sur une échelle de 4 valeurs : impact faible, modéré, fort, très fort.

- **Incidence faible,**
- **Incidence modérée,**
- **Incidence forte.**

○ Les incidences liées à la consommation foncière :

Au regard des éléments d'analyse précédents, la consommation d'espace de l'ensemble des projets sectoriels de densification s'élève à 3,5 ha et se concentre dans le tissu urbain existant. La consommation d'espace totale du projet, incluant la consommation depuis 2021, représente 5,5 ha. Cette incidence reste faible au regard des objectifs ZAN de la commune.

○ Les impacts liés à l'activité agricole :

Dans le cadre de la révision du PLU, l'incidence sur l'activité agricole peut être considérée comme faible pour 3 raisons :

- L'absence de secteur d'extension urbaine qui pourrait consommer des terres agricoles ;
- La préservation de la seule exploitation agricole existante, au sud-ouest du territoire, en zone agricole ;
- La reconnaissance et le classement de secteur ayant une vocation agricole en zone A. Ainsi la surface en zone A représente 3 ha de plus que l'ancien document d'urbanisme ce qui est représentatif pour la commune, où l'activité agricole a presque disparu. Cela laisse la possibilité d'implantation de nouvelles exploitations agricoles
- L'évolution conditionnée des habitations existantes en zone A et N permettant de limiter l'impact de ces évolutions sur les espaces agricoles.

○ Les incidences liées au paysage et au patrimoine :

Aucun secteur se situe en frange urbaine avec les zones agricoles ou naturelles, réduisant les enjeux en termes de transition paysagère et d'inscription du développement dans le grand paysage. En revanche les secteurs de densification se font au sein du tissu urbain existant, abritant plusieurs monuments historiques, dont la Forteresse, qui en raison de sa hauteur offre une vue panoramique sur le centre-bourg. Un Plan délimité des Abords est réalisé en parallèle de la présente révision du PLU.

A l'échelle communale, les incidences du projet de développement sur le paysage résident dans la création des STECAL à destination touristique, à savoir :

- Le STECAL du Château d'Artigny ;
- Le STECAL de la Forteresse – village médiéval ;

Les STECAL vont permettre de nouvelles constructions qui vont s'inscrire soit dans un secteur patrimonial fort, tel est le cas du Château d'Artigny ou de la Forteresse. Sur ce point, les STECAL présentent une incidence **modérée** sur le paysage, notamment en raison de la qualité patrimonial et paysagère des projets.

De façon plus générale, le projet a une incidence faible à modérée sur la préservation du paysage, puisque la vallée de l'Indre est préservée, ainsi que les principaux boisements communaux.

○ Les impacts liés à la biodiversité et aux continuités écologiques :

Les prospections de terrain ont été menées dans ce sens et ont permis d'étudier : les habitats naturels ; la faune vertébrée et la faune invertébrée dans les habitats de prédilection de ces espèces. Les sites ont été prospectés le 17 avril 2023. Cependant entre ces prospections et la date d'arrêt du PLU, le projet a continué d'évoluer, c'est pourquoi certains sites n'ont pas fait l'objet de prospections. De plus, certains terrains n'étaient pas accessibles en l'absence des propriétaires ou de leur consentement. Ainsi les secteurs Hespéride, Le Lièvre d'Or et la Pommeraie n'ont pas pu être prospectés.

Les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont par conséquent considérés comme modérés sur ces secteurs.

- Le secteur du Clos de l'Image : Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur. Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent globalement **faibles à potentiellement modérés**.

- Le secteur de Beauregard : Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur « rue du Beauregard ». Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent globalement **faibles à potentiellement modérés**.

- Le secteur des Lacs d'Amour : Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur. Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent globalement **faibles à modérés**. Sur ce même secteur, un enjeu de conservation concernant les continuités écologiques de niveau **modéré** a été identifié, en raison de la présence d'éléments structurants de la trame verte communale et notamment aux échanges des populations du secteur avec celles de la vallée de l'Indre.

○ Les incidences liées aux risques :

Ce projet de PLU n'est pas en mesure d'augmenter l'exposition au risque de la population. En effet, au regard des enjeux identifiés (retrait et gonflement des sols argileux, inondations, feux de forêts et pollution des sols essentiellement), il n'y a pas d'impact du projet de PLU. Le secteur de développement se localise en dehors du risque principal, qui est celui de l'inondation. En revanche, le STECAL du village médiéval, accompagnant la Forteresse, est projeté dans un secteur sensible en termes de risque lié aux éboulement rocheux. Un secteur inconstructible est traduit en conséquence dans le PLU, et une étude visant à mieux connaître le risque et l'intégrer dans le projet est en cours.

Ce projet de PLU a donc une incidence modérée concernant les risques.

○ Les incidences liées aux mobilités :

La situation géographique des secteurs sélectionnés pour le développement de la commune présente un avantage de proximité au centre-bourg, aux commerces services et équipements, mais aussi à la gare. Cela permet d'encourager les déplacements en transport en commun.

Pour autant, à l'échelle communale, le projet de développement porté dans le PLU est jugé d'incidence forte, puisqu'il prévoit tout de même l'accueil d'une nouvelle population et la densification de certains terrains. Cette densification s'accompagnera de nouveaux véhicules qui viendront accentuer la saturation des axes routiers de Montbazon.

L'absence de secteur d'extension ne laisse pas de possibilité de désengorger le centre bourg et créant un nouveau quartier avec des réseaux routiers externes au centre bourg. La configuration du territoire communal et les projets de densification obligent à fréquenter des axes déjà saturés.

Le projet de PLU présente une incidence forte concernant la thématique des mobilités.

○ Les incidences liées aux réseaux :

Les impacts du PLU sont différents selon les types de réseaux :

- **Concernant l'eau potable** : l'incidence est faible. Le réseau est en capacité de desservir les nouveaux logements et les secteurs de développement ;
- **Concernant le réseau routier** : l'incidence est forte car des nouveaux flux de véhicules seront forcément générés par ce développement ;
- **L'assainissement collectif** : Le projet de développement via les secteurs de densification représente une population supplémentaire de l'ordre de 142 habitants, que la station d'épuration est donc en capacité de prendre en charge. L'incidence est donc jugée faible.
- **Réseau électrique** : Tous les secteurs de projets de densification sont desservis par le réseau électrique, l'incidence sur le réseau électrique est donc jugée faible.

Echelle : secteurs ou communale	Biodiversité et continuité écologiques	Mobilité	Paysage et patrimoine	Réseaux et équipements	Risques naturels et technologiques	Activité agricole	Consommation foncière	Air et énergie
Beauregard								
Lièvre d'Or								
Hespéride								
Pommeraie								
Clos de l'Image								
Lacs d'Amour								
Commune								

Grille de lecture :



Figure 11. Tableau de synthèse des incidences du projet de PLU

1.3.2.1 Les mesures d'évitement

Consommation foncière : Les élus ont choisi la densification urbaine pour le projet de développement de la collectivité. La commune n'aura pas d'extension urbaine ce qui contribue à réduire la consommation d'espace. Suites aux avis des Personnes Publiques, mais aussi de la population, la commune a choisi de reporter le projet de développement du site de Beauregard et a donc reclasser ce secteur dans une urbanisation à long terme (2AU).

Activité agricole : le choix du secteur de développement a intégré la préservation des espaces agricoles. Les critères de définition des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination en zones A et N précisent que les bâtiments doivent se situer à plus de 100 m des exploitations agricoles et ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Biodiversité et continuités écologiques : une seule mesure d'évitement est préconisée. Il s'agit de préserver les emprises à enjeux écologiques via la conservation d'une protection de ces emprises. L'évitement a consisté à protéger et à renforcer les secteurs participant aux continuités écologiques.

Patrimoine et Paysages : Des dispositions ont été prévues au règlement graphique et écrit afin de préserver certains éléments ponctuels : haies, arbres, boisements. Concernant les entrées de villes, aucune extension urbaine (du bourg, des hameaux) n'est autorisée dans le PLU. Le PLU s'attache à préserver dans son règlement les principaux éléments patrimoniaux de la commune. Les OAP proposent des mesures d'intégration paysagères et architecturales.

Risques naturels : Le principal risque sur la commune de Montbazon est le risque d'inondation qui a fortement contraint le développement urbain. Les secteurs de développement ont défini en dehors des zones inondables. Des renvois aux prescriptions règlementaires du PPRi sont inscrits au règlement du PLU.

Risques technologiques et les nuisances : Aucune mesure particulière n'a été nécessaire.

Réseaux : Aucune mesure particulière définie. La mise en œuvre d'une défense incendie est un préalable à tout projet.

Mobilité : Les secteurs de projets ont intégré des principes de mobilité douce.

1.3.2.2 Mesures de réduction

Consommation foncière : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire

Activité agricole : Sur cette thématique, les mesures d'évitement ont été suffisantes.

Paysages : Les mesures d'intégration paysagère proposées dans les OAP sectorielles permettent de proposer des projets de développement de qualité.

Risques naturels : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Risques technologiques et les nuisances : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Réseaux : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Mobilité : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Biodiversité et continuités écologiques : Les études écologiques prévoient deux mesures de réduction :

- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces locales et une gestion extensive.

Ces deux mesures sont traduites dans les OAP sectorielles. Dans un contexte plus général, afin de réduire, voire d'éviter les impacts sur les continuités écologiques, une OAP continuités écologiques est mise en place.

1.3.2.3 Mesures de compensation

Compte tenu du niveau d'impact résiduel atteint, aucune mesure compensatoire n'est nécessaire dans le cadre de la révision du PLU de MONTBAZON.

1.3.2.4 Mesures d'accompagnement

Au total 3 mesures d'accompagnement ont été proposées pour l'ensemble des OAP sectorielles de la commune. Ces mesures constituent une plus-value pour le projet. Elles sont données à titre indicatif

- Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement
- Promouvoir la sensibilisation à l'écologie

- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes

La consommation foncière		
	Réduction de la consommation foncière	Densification du tissu urbain existant
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible

L'activité agricole			
	Réduction de la consommation des terres agricoles	Préservation des sites d'exploitation agricole	Amélioration de la mobilité agricole
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Modéré	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible	Faible

Biodiversité et continuités écologiques			
	Principaux réservoirs de biodiversité	Corridors écologiques	Habitats naturels
AVANT les mesures d'accompagnement	Modéré à faible	Modéré à faible	Modéré à faible
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible

Les paysages		
	Préservation du patrimoine bâti et naturel	Qualité des entrées de villes
AVANT les mesures d'accompagnement	Faible	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible

Les risques naturels		
	Le risque de mouvement de terrain	Le risque d'inondation

AVANT les mesures d'accompagnement	Modéré	Fort
APRES les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible

Le risque lié à la pollution des sols	
AVANT les mesures d'accompagnement	Modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible

	Les réseaux	
	Assainissement	Eau potable
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible

	La mobilité		
	Réduction des trajets quotidiens	Utilisation des transports en communs	Mobilité cycle et piétonne
AVANT les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible	Modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible

Figure 12. Tableau de synthèses des enjeux du PLU avant/après les mesures d'accompagnement