

Commune de

MONTBAZON

Révision du 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

S'LO

Montbazon



02_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

MONTBAZON

Révision du 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

SLO

Montbazon

02_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| AXE 1. LA MOBILITE DURABLE, CLE DU DEVELOPPEMENT MONTBAZONNAIS | 9 |
| ORIENTATION 1. Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération..... | 10 |
| Objectif 1.1 – Soutenir le développement des mobilités douces, notamment l'offre de transport en commun | 10 |
| Objectif 1.2 - Anticiper les mobilités dans le développement communal | 10 |
| AXE 2. AFFIRMER, VALORISER ET PROTEGER LE CADRE DE VIE MONTBAZONNAIS | 11 |
| ORIENTATION 2. Affirmer le paysage, clé d'entrée du cadre de vie communal | 12 |
| Objectif 2.1 – Préserver les composantes principales communales..... | 12 |
| Objectif 2.2 – Qualifier le centre, ses entrées et la traversée d'agglomération | 12 |
| ORIENTATION 3. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti..... | 12 |
| Objectif 3.1 – Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal | 12 |
| Objectif 3.2 – Protéger les espaces naturels sensibles | 13 |
| Objectif 3.3 – Protéger le patrimoine reconnu, vernaculaire et de Pays..... | 13 |
| Objectif 3.4 – Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités | 13 |
| ORIENTATION 4. Renforcer la dynamique centrale du centre-ville | 13 |
| ORIENTATION 5. Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses de l'environnement | 14 |
| AXE 3. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DURABLE | 15 |
| ORIENTATION 6. Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents | 16 |
| Objectif 6.1 – Prendre en compte les risques naturels pour les biens et les personnes | 16 |
| Objectif 6.2 – Prendre en compte les risques technologiques pour les biens et les personnes | 16 |
| Objectif 6.3 – Projeter des aménagements durables..... | 16 |
| ORIENTATION 7 – Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal | 17 |
| Objectif 7.1 – Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel de la population | 17 |
| Objectif 7.2 – Adapter la densification à chaque quartier | 17 |
| Objectif 7.3 - Aménager durablement les futures opérations de densification et d'extension sur le territoire communal | 17 |
| ORIENTATION 8 – Permettre d'habiter en milieu rural..... | 18 |
| ORIENTATION 9 – Limiter l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers..... | 18 |
| ORIENTATION 10. Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitative des capacités d'accueil foncières..... | 18 |
| Objectif 10. 1 – Tendre vers une densification adaptée à la morphologie communale..... | 18 |
| Objectif 10.2 – Viser une consommation foncière en extension nulle d'ici 2036 | 18 |
| AXE 4. AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DU « CARREFOUR » MONTBAZONNAIS | 19 |
| ORIENTATION 11. Affirmer le potentiel culturel et touristique montbazonnais | 20 |
| Objectif 11.1 – Permettre le développement d'activités en lien avec le paysage et le patrimoine, notamment les hébergements | 20 |
| Objectif 11.2 – Affirmer le potentiel du pôle d'hébergement et de loisirs de la Grange Rouge | 20 |
| Objectif 11.3 – Permettre le développement du tourisme vert | 20 |
| ORIENTATION 12. Maintenir et développer le maillage artisanal et économique local..... | 20 |
| Objectif 12.1 – Soutenir le développement de la zone de la Grange Barbier..... | 20 |
| Objectif 12.2 – Soutenir les activités commerciales et artisanales..... | 21 |
| Objectif 12.3 – Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune | 21 |
| ORIENTATION 13. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole..... | 21 |
| Objectif 13.1 - Préserver le foncier agricole et sylvicole | 21 |
| Objectif 13.2 - Permettre le maintien et le développement des activités..... | 21 |

Objectif 13.3 - Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain 22

AXE 5. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 23

ORIENTATION 14. Définir ce qu'est la consommation d'espace du PLU de Montbazon 24

CARTOGRAPHIE DU PADD 25

PREAMBULE

Située dans le Département de l'Indre-et-Loire, Montbazon est une commune en **périphérie de l'agglomération tourangelle**. De par sa localisation, à une quinzaine de kilomètres du centre de Tours, la **dynamique métropolitaine** influe sur le territoire communal. Elle s'est historiquement développée au cœur de **vallée de l'Indre, un territoire bénéficiant d'un patrimoine naturel et historique exceptionnel**. Elle a connu depuis les années 1970 une croissance démographique notable qui a induit une évolution significative du tissu urbain et du paysage de la commune.

Par délibération du 02/12/2020, la commune a décidé de **prescrire la révision de son document d'urbanisme**.

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés :

- Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

- Article L101-2 du Code de l'Urbanisme – en lien avec le PADD

*« Dans le **respect des objectifs du développement durable**, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

- Article L151-4 du Code de l'Urbanisme – en lien avec le rapport de présentation

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 5 juin 2024. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, projet politique est articulé autour de 5 axes transversaux, qui sont les suivants :

- Axe 1 – La mobilité durable, clé centrale du développement montbazonnais,
- Axe 2 – Affirmer, valoriser et protéger le cadre de vie montbazonnais,
- Axe 3 – Promouvoir un développement équilibré et durable,
- Axe 4 – Affirmer l'attractivité du « carrefour » montbazonnais,
- Axe 5 – objectifs de modération de la consommation d'espace.

Ces 5 axes sont déclinés avec 14 orientations déclinées, elle-même avec des objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forment le PADD du PLU de Montbazon.

Le projet est présenté sur les pages ci-après.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

SLO

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

AXE 1. LA MOBILITE DURABLE, CLE DU DEVELOPPEMENT 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

- Améliorer les dessertes interquartiers ;
- Relier les axes de déplacement des quartiers vers le centre-ville et les équipements ;
- Permettre la densification des secteurs proches de la gare, au nord de l'Indre ;
- Soutenir le développement de l'offre en transports en commun sur la commune,
- Permettre un désengorgement du centre ville de Montbazon via :
 - une réorganisation de la desserte scolaire,
 - et aussi le renforcement de l'accès aux zones économiques et touristiques

Objectif 1.2 - Anticiper les mobilités dans le développement communal

- Projeter un contournement du centre-ville en passant par Sorigny pour atteindre le secteur de la Poitevineière ;
- Valoriser et accompagner les espaces de stationnement par des aménagements paysagers ;
- Sécuriser les voies piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'urbanisation et les relier au réseau déjà existant ;
- Anticiper la création d'accès aux énergies alternatives (électrique, stations GNV, ...) dans les nouvelles opérations ;
- Améliorer l'accessibilité vers le centre municipal et la Forteresse ;
- Maintenir les aires de co-voiturage existantes.

AXE 2. AFFIRMER, VALORISER ET PROTEGER 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

- Protéger les espaces boisés éparses ;
- Préserver les coteaux et les vallons adjacents de l'Indre ;
- Préserver et développer les espaces boisés/arborés dans le tissu urbain.

Objectif 2.2 – Qualifier le centre, ses entrées et la traversée d'agglomération

- Préserver les entrées de ville et les cônes de vue des paysages identitaires (exemples : patrimoine bâti, vallée de l'Indre) ;
- Définir des règles adaptées et qualitatives au développement raisonné du bourg ;
- Conserver les caractères urbains et architecturaux du centre et de ses faubourgs anciens (La Farté, la basse Vennetière) ;
- Qualifier les franges urbaines.

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

- Protéger les corridors écologiques, notamment les espaces reconnus au titre du patrimoine naturel (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), Natura 2000, ...) ;
- Restaurer les continuités écologiques lors de projet d'aménagement si nécessaire ;
- Favoriser les perméabilités en dehors des lisières des espaces urbanisés ;
- Protéger la ressource en eau sur le territoire communal ;
- Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques ;
- Préserver les linéaires verts déjà réalisés dans le centre bourg notamment.

Objectif 3.2 – Protéger les espaces naturels sensibles

- Mettre en valeur les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux (économique, touristique et écologique) ;
- Conserver et développer des espaces de respiration au sein de l'espace urbain, notamment pour répondre aux problématiques des îlots de chaleur.

Objectif 3.3 – Protéger le patrimoine reconnu, vernaculaire et de Pays

- Protéger les édifices singuliers et caractéristiques de la commune ;
- Encourager la valorisation des éléments du patrimoine ;
- Encadrer le développement des énergies renouvelables ;
- Identifier et préserver les arbres remarquables ;
- Identifier et préserver les haies ayant un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols (concernés par des zones humides, des zones inondables ou acteurs de la limitation d'une érosion) ou écologique ;
- Protéger et mettre en valeur le centre-ville et les parcs à préserver ;
- Retranscrire le Plan Délimité des Abords dans ce PLU.

Objectif 3.4 – Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités

- Informer de la présence de milieux humides ;
- Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain ;
- Sensibiliser les habitants à l'importance des zones humides.

ORIENTATION 4. Renforcer la dynamique centrale du centre-ville

- Valoriser les espaces publics ;
- Permettre les espaces multifonctionnels qualitatifs ;
- Anticiper les reconversions des bâtiments anciennement dédiés à des équipements ;

- Projeter les réserves foncières nécessaires à la création et / ou d'extension des équipements en lien avec les besoins (exemple : station d'épuration, défense incendie, etc)

ORIENTATION 5. Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses de l'environnement

- Encourager l'implantation de systèmes relatifs aux énergies renouvelables sur les bâtiments existants et les nouveaux ;
- Permettre l'installation d'infrastructures favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables.

AXE 3. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE 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

- Avertir de la présence des risques retrait-gonflement des argiles, liés aux sols hydromorphes, mouvements de terrain, mais aussi liés au coteau, notamment en matière d'éboulement et de chute de pierres en centre-ville ;
- Intégrer le risque de feu de forêt sur le territoire ;
- Intégrer et composer le développement du territoire en fonction du risque lié au Plan de Prévention des Risques inondation, en lien avec la traversée du territoire communal par l'Indre ;
- Encadrer les constructions soumises à ces risques.

Objectif 6.2 – Prendre en compte les risques technologiques pour les biens et les personnes

- Informer, encadrer et protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux risques liés à l'homme notamment sur les sites potentiellement pollués, sur lesquels des études sont obligatoires.
- Informer, encadrer et protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux risques liés à l'homme en déclinant des règles adaptées à proximité des axes les plus bruyants du département (autoroute A10, route départementale RD910 et ligne LGV Sud Europe-Atlantique) et de l'aérodrome de Sorigny.

Objectif 6.3 – Projeter des aménagements durables

- Mettre en place des mesures d'accompagnement paysager pour les projets réduisant les espaces tampons entre différents usages du sol ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

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

- Privilégier la densification du tissu bâti à proximité des équipements et du quartier de la gare ;
- Permettre la mixité sociale et fonctionnelle dans le tissu bâti existant du bourg ;
- Offrir une typologie de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes vieillissantes pour mieux répondre au parcours résidentiel ;
- Permettre le développement de solutions intermédiaires pour l'habitat des personnes vieillissantes (structure intermédiaire) ;
- Renforcer autant que peut l'offre de logements sociaux.

Objectif 7.2 – Adapter la densification à chaque quartier

- Encadrer la densification des quartiers pour protéger le cadre de vie montbazonnais par l'utilisation de coefficient de pleine terre ;
- Encourager la réhabilitation des logements.

Objectif 7.3 - Aménager durablement les futures opérations de densification et d'extension sur le territoire communal

- Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement/communication numérique) dans la stratégie de développement communal ;
- Soutenir le développement de la filière de l'écoconstruction en permettant l'utilisation de matériaux écologiques en respectant la qualité de l'environnement paysager et bâti ;
- Permettre des implantations bioclimatiques respectueuses du bâti historique de Touraine ;
- Encourager les bâtiments à énergie positive ;
- Privilégier une implantation d'essences végétales locales résistantes ;
- Encourager le couvert végétal afin de limiter les îlots de chaleur urbains.

ORIENTATION 8 – Permettre d’habiter en milieu rural

- Permettre les extensions et les annexes de l’existant en zone agricole et naturelle ;

ORIENTATION 9 – Limiter l’urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à accroître la population et ne pas dépasser 5000 habitants d’ici 2035.
- Ne permettre que la densification de l’enveloppe urbaine existante sans générer d’extension urbaine

ORIENTATION 10. Maitriser 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

- Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les opérations en densification du tissu urbain ;
- Adapter la densification urbaine aux différentes typologies de quartier présents sur le territoire ;
- Réfléchir à des espaces de verdure en réponse à la densité.

Objectif 10.2 – Viser une consommation foncière en extension nulle d’ici 2036

- La totalité du développement de la commune doit se faire en densification de l’existant
- Pas d’extension urbaine

AXE 4. AFFIRMER L'ATTRACTIVITE 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

- Permettre le maintien et le développement des activités existantes, comme le secteur de la Poitevine et le relais-château d'ARTIGNY ;
- Permettre le développement de ces activités existantes et la création de nouvelles activités en prenant en compte les enjeux de stationnement ;
- Intégrer durablement les nouvelles constructions dans ces espaces sensibles.

Objectif 11.2 – Affirmer le potentiel du pôle d'hébergement et de loisirs de la Grange Rouge

- Soutenir les activités en place, comme le camping ;
- Permettre le développement d'activités, sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

Objectif 11.3 – Permettre le développement du tourisme vert

- Préserver les cheminements piétons et vélos en lien avec le tourisme ;
- Pérenniser la qualité des sites reconnus, comme la forteresse.

ORIENTATION 12. Maintenir et développer le maillage artisanal et économique local

Objectif 12.1 – Soutenir le développement de la zone de la Grange Barbier

- Pérenniser les activités existantes dans la zone de la Grange Barbier ;
- Permettre la densification de la Grange Barbier et stopper son extension

Objectif 12.2 – Soutenir les activités commerciales et artisanales

- Pérenniser et permettre les activités commerciales et artisanales existantes
- Anticiper la reprise des friches en permettant le renouvellement urbain de ces dernières
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités artisanales et commerciales en assurant leur intégration dans l'existant.

Objectif 12.3 – Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune

- Soutenir le développement de la communication numérique vers la zone d'activités ;
- Accompagner la desserte de qualité en communication numérique sur tout secteur habité notamment afin d'envisager le télétravail dans le secteur les plus diffus.

ORIENTATION 13. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

Objectif 13.1 - Préserver le foncier agricole et sylvicole

- Protéger les terres agricoles et les espaces boisés ;
- Préserver les sièges d'exploitation et les bâtiments isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
- Anticiper une zone tampon entre une exploitation et un projet urbain.

Objectif 13.2 - Permettre le maintien et le développement des activités

- Assurer le maintien des activités existantes ;
- Permettre le développement et la diversification des sites d'exploitations en lien avec l'activité agricole ou sylvicole ;
- Permettre la valorisation des bois et des forêts de productions ;

Objectif 13.3 - Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain

- Assurer les périmètres de réciprocité permettant la réduction des nuisances d'une urbanisation pour les sites d'exploitations ;
- Anticiper dans les futures opérations, les différentes mobilités, y compris agricoles ou sylvicoles.

AXE 5. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ORIENTATION 14. Définir ce qu'est la consommation d'espace du PLU de Montbazon

Pour estimer la consommation d'espace de ce PLU il est d'abord essentiel de définir ce qui constitue la consommation d'espace. Ainsi pour estimer cette dernière plusieurs critères sont définis :

- L'état et l'usage de la parcelle : jardin ? potager ? friche ? surface agricole ? (prairie, zone cultivée...), zone imperméabilisée ? zone construite en partie ? ;
- La localisation de la surface : au sein de la tache urbaine ou en dehors de la tache urbaine

A partir de ces critères la méthode de calcul est la suivante :

- **Au sein de la tache urbaine :**
Pour être compatible en consommation d'espace la surface doit représenter une friche ou une surface agricole (prairie ou zone cultivée), dont l'urbanisation va changer l'usage de la parcelle.
Compte tenu de la dynamique foncière de la commune, aucune rétention n'est appliquée.
- **En dehors de la tache urbaine dans les STECAL : le STECAL génère une consommation foncière**

ORIENTATION 15. Plafonner la consommation d'espace à 15 ha à l'horizon 2031

En correspondance avec la Loi Climat et Résilience, la commune ayant consommé environ 30 ha entre 2011 et 2021, la consommation d'espace ne pourra être supérieure à 15 ha entre 2021 et 2031, toutes destinations confondues.

Aucune extension urbaine n'est projetée dans le cadre de ce PLU.

ORIENTATION 16. Tendre vers le 0 artificialisation nette

A compter de 2036, la commune souhaite s'orienter vers le 0 artificialisation nette. Ainsi les opérations de densification et de renouvellement ne pourront se réaliser qu'en contrepartie d'une renaturation d'espace.

Le projet du parc public du « Champs des Vaches » (partie nord) s'inscrit dans cette philosophie.

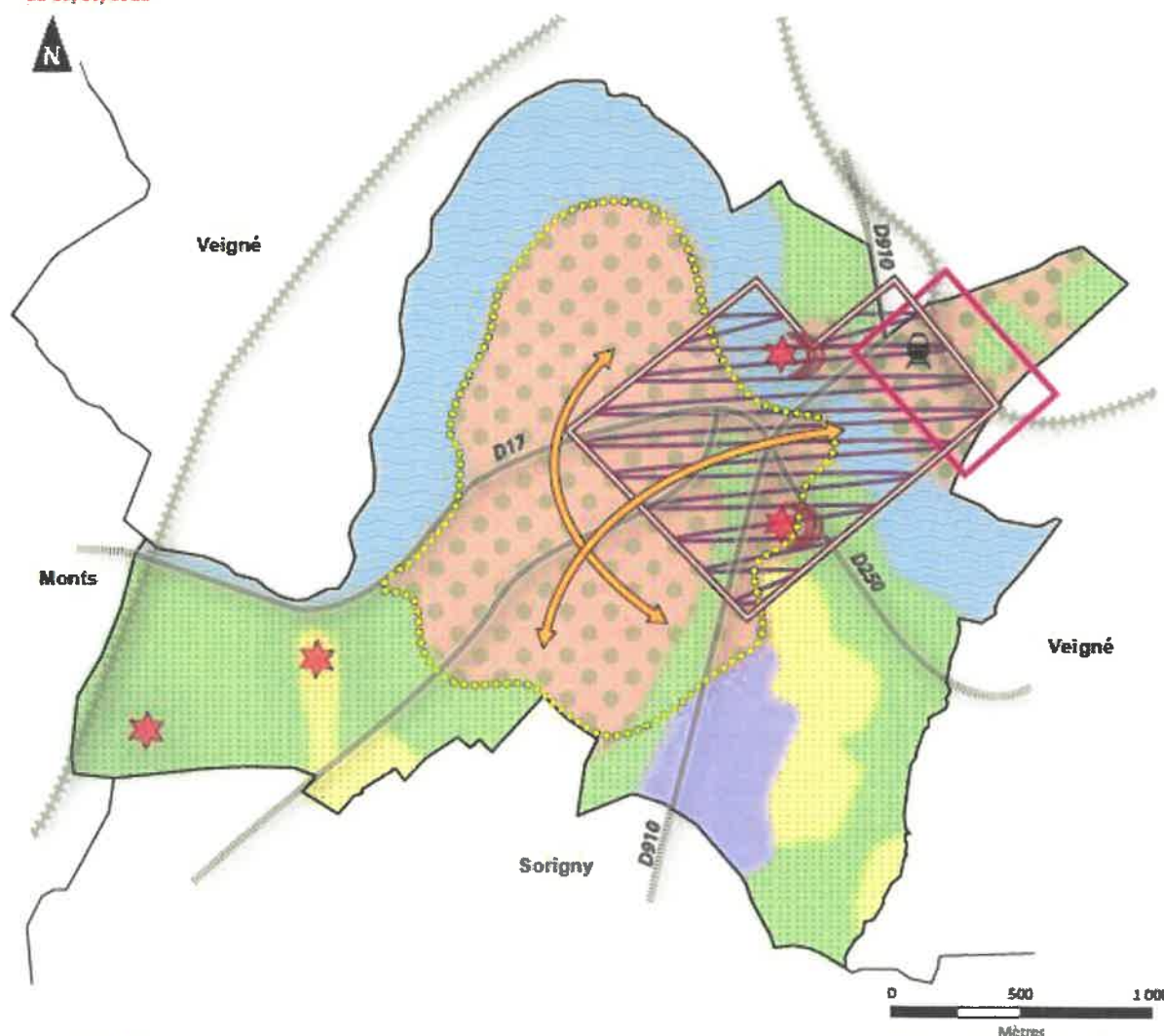


Version provisoire
du 20/10/2022

Commune de Montbazon (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Sources : IGN - AuditA urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2022

Axe 1 . La mobilité durable, clé centrale du développement Montbazonnais

- Réseaux vicinaux principaux
- Voie ferrée
- Gare
- Améliorer les dessertes interquartiers et organiser les flux automobiles
- Organiser les déplacements doux
- Permettre et favoriser la densification du secteur gare

Axe 2 . Affirmer, valoriser et protéger le cadre de vie Montbazonnais

- Préserver la Vallée de l'Indre et mettre en valeur son patrimoine
- Préserver le patrimoine du centre-bourg
- Secteurs touristiques majeurs à préserver
- Préserver les espaces naturels

Axe 3 . Promouvoir un développement équilibré et durable

- Prôner une urbanisation résiliente face au risque inondation
- Permettre l'évolution de l'habitat en zone A et H
- Optimiser le tissu urbain existant tout en tenant compte du patrimoine et des îlots de chaleur

Axe 4 . Affirmer l'attractivité du «carrefour» Montbazonnais

- Préserver les espaces agricoles et les activités agricoles
- Conforter et optimiser la zone économique de la Grange Barbier
- Soutenir les activités commerciales et artisanales
- Conforter les secteurs touristiques majeurs

Les objectifs et orientations du PADD non présents sur la cartographie ci-avant s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

CARTOGRAPHIE DU PADD