

Commune de

# CHAMBOURG- SUR-INDRE

Plan Local d'Urbanisme



Projet  
d'aménagement et  
de développement  
durables (PADD)

Dossier 23083711

21/03/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

**AXE 1 : CHAMBOURG-SUR-INDRE, VILLAGE CONNECTE DU SUD-TOURAIN : UNE ATTRACTIVITE A PERENNISER.....4**

- 1.1 Prévoir un objectif démographique raisonné prenant en compte les réalités démographiques locales..... 5
- 1.2 Tenir compte des évolutions socio-démographiques pour aiguiller la production de logements . 5
- 1.3 Prioriser des modes d'urbanisation moins consommateurs d'espaces naturels et agricoles ..... 5
- 1.4 S'appuyer sur les solutions de mobilité dans les choix d'urbanisation future ..... 5
- 1.5 Soutenir le développement économique local, afin de limiter l'effet village dortoir ..... 6
- 1.6 Conforter les équipements et services publics existants ..... 7

**AXE 2 : CHAMBOURG-SUR-INDRE, TERRITOIRE DE CONTRAINTES ET DE RICHESSES : VERS UN TERRITOIRE RESILIENT.....9**

- 2.1 Tenir compte des risques dans le choix des sites d'urbanisation afin de limiter la vulnérabilité de la population..... 10
- 2.2 Repérer, protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue du territoire, à toutes ses échelles ..... 11
- 2.3 Concilier développement durable et maintien d'un cadre de vie patrimonial ..... 12
- 2.4 Développer les mobilités alternatives en s'appuyant sur les axes de transports existants ..... 13
- 2.5 S'assurer de la compatibilité du projet territorial avec la capacité des réseaux et promouvoir une gestion raisonnée de la ressource en eau ..... 13

**LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES..... 14**

- Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant..... 15
- Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement..... 17
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 5 ha d'ici 2037 ..... 18

## ■ Contexte territorial

Chambourg-sur-Indre est une commune rurale située au Sud de la Touraine, au sein de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine. Elle recense en 2021 environ 1236 habitants. La commune est frontalière de la principale polarité du Sud Touraine, à savoir la commune de Loches. Tours est distante d'environ 35 km.

Chambourg-sur-Indre bénéficie de sa position sur l'axe Tours-Châteauroux, matérialisé par deux infrastructures de transport majeures : la RD943 (ex-RN143), classée à grande circulation et la ligne ferroviaire entre Loches et Tours. La commune possède ainsi un niveau de desserte important en transport en commun (bus et train) pour une commune rurale de seulement 1236 habitants. Chambourg-sur-Indre bénéficie en outre de la proximité des services, équipements, commerces et emplois de Loches et ses communes voisines.

Chambourg-sur-Indre se présente comme un plateau calcaire entaillé par l'Indre et ses affluents, mais également comme un territoire à la biodiversité riche et reconnue.

Les zones urbanisées de la commune sont partagées entre le bourg, qui a connu une dynamique d'urbanisation relativement concentrique, et plusieurs hameaux. Les écarts sont relativement rares.

Par délibération en date du 09/06/2023, la commune de Chambourg-sur-Indre a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 1er décembre 2003, et modifié en octobre 2007 et janvier 2023.

## ■ Le contenu du PADD

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L.101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal et dont la traduction spatiale et réglementaire trouve sa concrétisation dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

## ■ Structuration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'urbanisme de Chambourg-sur-Indre se structure en 2 axes déclinés à travers 11 objectifs, eux-mêmes déclinés en sous-objectifs. L'ensemble de ces axes et objectifs forme le PADD. Enfin, un 3<sup>ème</sup> axe a été défini et présente spécifiquement les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.



## **AXE 1 : CHAMBOURG-SUR-INDRE, VILLAGE CONNECTE DU SUD-TOURAIN : UNE ATTRACTIVITE A PERENNISER**

---

## 1.1 Prévoir un objectif démographique raisonné prenant en compte les réalités démographiques locales

---

- Anticiper la création d'environ 6 logements par an sur la durée d'application du PLU (2025-2037) sur la base d'un objectif de croissance démographique raisonné de 0,2% par an, conforme aux objectifs du SCoT et prenant en compte le desserrement des ménages.

---

## 1.2 Tenir compte des évolutions socio-démographiques pour aiguiller la production de logements

---

- Diversifier l'offre en logements afin de répondre au mieux à la diversité des parcours et modes de vie
- Prendre en compte les besoins et ressources des ménages constatés sur le territoire dans la typologie des futurs logements
- Favoriser l'accueil de nouveaux ménages et de nouvelles familles sur le territoire, composantes clés du dynamisme local et du maintien des commerces, services et équipements

---

## 1.3 Prioriser des modes d'urbanisation moins consommateurs d'espaces naturels et agricoles

---

- Prioriser l'urbanisation du bourg dans la production de logements
- Permettre le comblement des principaux hameaux, dans une logique de réduction des extensions urbaines
- Favoriser des formes urbaines plus denses, afin de mobiliser moins de foncier

---

## 1.4 S'appuyer sur les solutions de mobilité dans les choix d'urbanisation future

---

- Prévoir des objectifs de densité plus importants sur les principales zones d'urbanisation futures du bourg situées à proximité de la gare et des arrêts de bus, afin de favoriser les reports modaux

- Prévoir des objectifs de maillage doux dans l'ensemble des futurs secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation pour de l'habitat
- Anticiper le réaménagement de la D943, conformément au projet départemental de sécurisation de l'axe entre Loches et Cormery



**Figure 1.** A gauche : la gare de Chambourg-sur-Indre, rue Jacques-Marie Rouge ; à droite : aire de covoiturage et arrêt de bus situés rue Chopin

## 1.5 Soutenir le développement économique local, afin de limiter l'effet village dortoir

- Permettre la reconversion économique de l'ancienne station service du lieu-dit « Les Justices »
- Permettre une extension modérée de la zone d'activité de Fosse Noue, en lien avec son positionnement le long d'un axe stratégique afin de permettre l'extension des activités existantes et l'accueil d'activités industrielles et artisanales de portée locale
- Tenir compte des besoins de développement des entreprises isolées dans le tissu urbain, en permettant un développement in situ compatible avec la proximité d'habitations
- Favoriser le développement économique local endogène
- Pérenniser les commerces et services du centre bourg
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles et permettre leur diversification



**Figure 2.** Ancienne station-service Esso située au lieu-dit Les Justices, D943

## 1.6 Conforter les équipements et services publics existants

- Pérenniser les équipements présents, dont les équipements scolaires, périscolaires et sportifs
- Compléter l'offre d'équipements existants par la création d'une salle polyvalente au niveau du chemin des Lambons
- Accompagner le déploiement du réseau numérique sur l'ensemble de la commune, en prévoyant la mise en place du réseau de fibre optique dans les futurs projets
- Sanctuariser l'implantation des citoyens français itinérants au lieu-dit Le Puits et l'aire de petit passage du Carroir Robin
- Permettre la création d'une chaufferie collective bois pour les bâtiments publics du bourg



**Figure 3.** Localisation des équipements publics du bourg de Chambourg-sur-Indre



## **Axe 2 : Chambourg-sur-Indre, territoire de contraintes et de richesses : vers un territoire résilient**

## 2.1 Tenir compte des risques dans le choix des sites d'urbanisation afin de limiter la vulnérabilité de la population

- Limiter strictement les possibilités de construction en zone inondable suivant les dispositions du PPRI
- Partager auprès de la population les secteurs soumis à l'aléa retrait/gonflement des argiles
- Prendre en compte les contraintes d'urbanisation et les nuisances sonores liées à la RD943 et à la voie ferrée dans l'étude des capacités de densification



**Figure 4.** Les contraintes naturelles et humaines affectant le développement du bourg de Chambourg-sur-Indre

## 2.2 Repérer, protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue du territoire, à toutes ses échelles

- Préserver les continuités écologiques au sein des espaces bâtis et en dehors : réseaux de haies, alignements d'arbres, arbres isolés...
- Protéger les réservoirs de biodiversité reconnus : la zone Natura 2000 et la ZNIEFF par une réglementation adaptée
- Identifier et protéger réglementairement les principaux boisements tout en conciliant cette protection avec une exploitation sylvicole raisonnée
- Protéger les abords de l'Indre et ses principaux affluents, afin de protéger la trame bleue et les formations végétales associées



**Figure 5.** Localisation des zones naturelles d'intérêt reconnu concernant Chambourg-sur-Indre

## 2.3 Concilier développement durable et maintien d'un cadre de vie patrimonial

- Permettre le développement des énergies renouvelables tout en limitant les installations sur les sites à forte sensibilité écologique et paysagère
- Encadrer l'insertion paysagère des dispositifs liés aux énergies renouvelables
- Permettre le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables tout en préservant le patrimoine et les paysages urbains
- Encourager les modes de construction permettant la performance énergétique et environnementale des nouveaux bâtiments
- Programmer la végétalisation de la cour d'école
- Protéger et encadrer l'évolution du bâti ancien, dans le centre-bourg comme dans le diffus
- Prendre en compte la préservation des courées et les secteurs paysagés dans les objectifs de densification du tissu urbain
- Identifier et préserver les éléments de patrimoine bâti locaux



**Figure 6.** Esquisse d'une courée avec vue sur l'église – Source : ADAC/CAUE

---

## 2.4 Développer les mobilités alternatives en s'appuyant sur les axes de transports existants

---

- S'appuyer sur les grands nœuds modaux que sont la gare et le parking de covoiturage de la rue Chopin pour soutenir le développement des mobilités douces, notamment dans une perspective de connections entre zones résidentielles, centre-bourg et équipements sportifs
- Renforcer l'offre en covoiturage via la création d'un parking relais au niveau du rond-point de la RD943, permettant de capter les flux sur cet axe à grande circulation tout en limitant le trafic de transit dans le bourg
- S'appuyer sur l'Indre à vélo pour développer un réseau de voies cyclables vers le bourg
- Etudier la possibilité de développer une liaison douce entre Chambourg-sur-Indre et Loches
- Identifier et protéger les chemins ruraux, notamment ceux liés aux circuits pédestres

---

## 2.5 S'assurer de la compatibilité du projet territorial avec la capacité des réseaux et promouvoir une gestion raisonnée de la ressource en eau

---

- Assurer la compatibilité entre les besoins en eau potable et assainissement liés au développement démographique projeté et la capacité des réseaux et installations existants
- Localiser les principaux secteurs de développement à proximité du réseau d'assainissement collectif, notamment par une urbanisation limitée dans les hameaux
- Anticiper la question du ramassage des déchets dans les futurs quartiers
- Privilégier les modes de gestion alternatifs des eaux pluviales dans les futures opérations, en fonction des contraintes techniques observées



## **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces**

## Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant

Le PLU cherche à **optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans le bourg et les hameaux**. Ainsi, le diagnostic foncier du PLU identifie 47 logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine après application de la rétention foncière, dont 29 dans le bourg et 18 dans les hameaux. Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis du cœur du bourg, des transports en commun, de leur superficie, notamment :

- **Le secteur de la rue du Val de l'Indre** situé à l'Ouest du bourg. Cette poche non bâtie de plus de 6000 m<sup>2</sup> de foncier enclavé dans le tissu urbain sans fonction agricole représente un potentiel d'accueil important en nombre de logements qu'il conviendra d'encadrer par une orientation d'aménagement et de programmation.



- **Le secteur de la rue Ronsard**, est situé au Sud-Est du centre-bourg. Ce site est composé d'une série de fonds de jardins/prairies coincés entre le lotissement de la rue Léonard de Vinci et la rue Ronsard. Une orientation d'aménagement et de programmation veillera à la cohérence de l'urbanisation sur ce secteur morcelé mais stratégiquement placé dans le bourg.



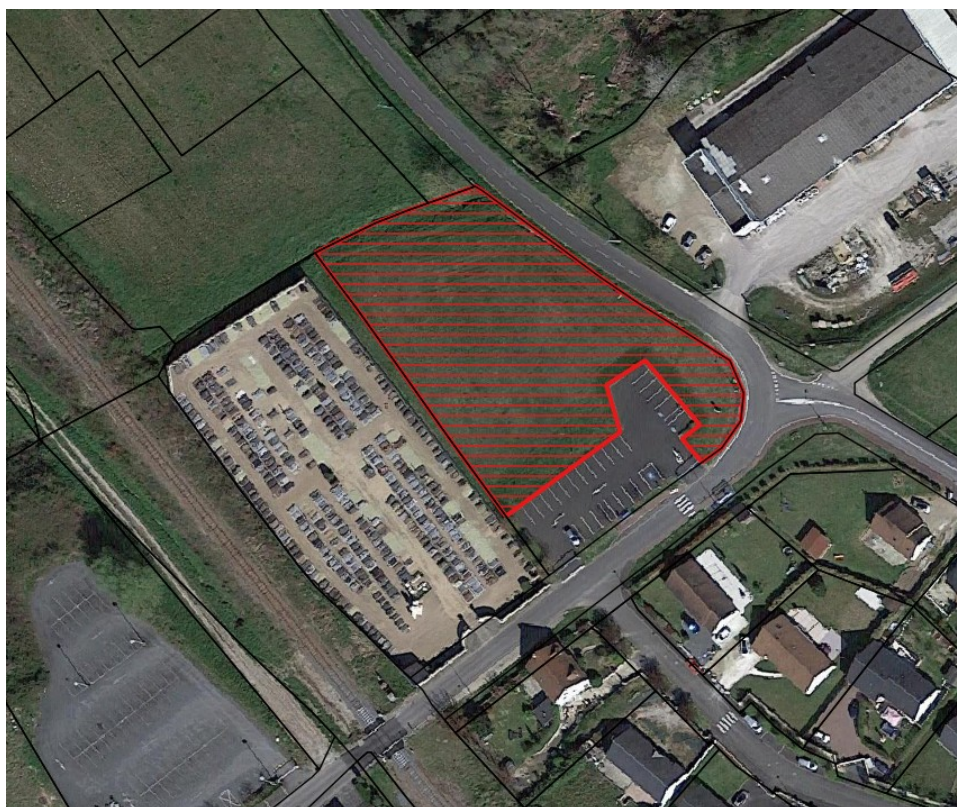
Le **secteur de la rue Jean Moulin**, est un secteur contigu au centre-bourg. Ce site est composé de fonds de jardins. Bien que d'une emprise limitée, ce secteur est idéalement placé avec un accès très rapide à la gare et aux services et commerces du centre-bourg. Une orientation d'aménagement et de programmation permettra d'imposer davantage d'exigences en matière de densité pour tirer avantage de son positionnement.



Le **secteur du cimetière/les Hélas** représente un secteur non bâti situé à l'interface entre le bourg et la dernière phase d'extension urbaine du territoire avec le lotissement des Hélas. Bien qu'un peu plus éloigné du bourg que les deux secteurs cités précédemment, le positionnement de ce site dans l'enveloppe urbaine présente un certain nombre d'avantages :

- Proximité directe avec l'arrêt de bus de la rue Chopin
- Accès rapide à la gare via la rue Jean Moulin et le passage aménagé vers la gare
- Présence contigue d'un parking faisant office d'aire de covoiturage avec bornes de recharge électrique, permettant d'envisager des actions de mutualisation des stationnements publics/privés
- Accès rapide à la D943 via la rue Chopin et le carrefour aménagé au croisement avec la D94

Une orientation d'aménagement et de programmation permettra d'imposer davantage d'exigences en matière de densité pour tirer avantage de son positionnement.



## Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2037. Pour cela, il est recherché une densité moyenne **de 15 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation**, supérieure à la densité minimale imposée par le SCoT (12 log/ha). Cette densité est une densité moyenne appréhendée à l'échelle de l'ensemble des OAP (principaux secteurs de densification et l'extension urbaine des Hélas). Une densité supérieure à ces 15 logements par hectare sera recherchée sur les secteurs situés à proximité de la gare et de l'arrêt de bus de la rue Chopin.

---

## Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 5 ha d'ici 2037

---

- **Sur le volet résidentiel :**

**La consommation foncière maximale projetée est d'environ 2,4 ha pour le volet résidentiel**, se répartissant entre 1,2 ha de consommation foncière en extension urbaine et 1,2 ha de consommation d'espaces au sein des dents creuses.

- **Sur le volet équipement :**

**La consommation foncière maximale projetée est d'environ 0,8 ha pour le volet équipement**, intégralement en extension urbaine. Cette consommation d'espaces correspond à l'urbanisation de la partie basse du secteur chemin des Lambons. La création d'une salle omnisport est prévue et viendra compléter la large gamme d'équipements sportifs de la commune, consacrant cette dernière comme un pôle d'équipement local du Loches Sud Touraine.

- **Sur le volet économique :**

**La consommation foncière maximale projetée est d'environ 1,7 ha pour le volet économique**, intégralement en extension urbaine. Cette consommation d'espaces correspond à l'urbanisation de la partie haute du secteur chemin des Lambons et à l'extension de la zone d'activité de Fosse Noue.