

Commune de

PONT-DE-RUAN

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 05/05/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pont-de-Ruan,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 23/05/2025

APPROUVÉ LE : 05/05/2025

Dossier 21043717
28/04/2025

réalisé par



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

Commune de

Pont-de-Ruan

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	28/04/2025	Révision du Plan Local d'Urbanisme

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PRAIRIES AGRICOLE ET VALLEE DE L'INDRE	5
1.1 La vallée de l'Indre, un espace au patrimoine naturel remarquable.....	6
1.2 Le bourg, pivot entre la vallée et les plateaux.....	7
1.3 Les plateaux agricoles mixtes, sources de paysages et d'activité agricole	8
ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE PONT DE RUAN.....	9
2.1 Conforter le centre bourg	10
2.2 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant.....	10
2.3 Pacifier la circulation routière dans le bourg.....	11
ORIENTATION 3. PONT-DE-RUAN, UN CADRE DE VIE DE QUALITE A PROXIMITE DE POLE URBAIN	13
3.1 Mettre en valeur le cadre de vie	14
3.2 Viser une population d'environ 1 500 habitants	14
3.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages	14
ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	15
4.1 Renforcer la trame verte et bleue	16
4.2 Développer la nature en ville	16
4.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient	16
4.4 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue	17
4.5 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie.....	17
ORIENTATION 5. FAVORISER LE DEVELOPPER ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL.....	19
5.1 Consolider les sites d'activités existants	20
5.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole.....	20
5.3 Favoriser le développement du tourisme vert	20
CARTOGRAPHIE	21
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	23
5.4 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 18 logements par hectare sur la commune	24
5.5 Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 4 ha.....	24

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 28-03-2023. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est **articulé autour de 6 orientations**

Ces 6 orientations sont déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Pont-de-Ruan.

Ce projet d'aménagement intègre la réflexion du développement de la commune à différentes échelles : du bourg, échelle locale de proximité, à celle de la Vallée de l'Indre en passant par une réflexion sur les connexions avec polarités voisines.

Le territoire communal se trouve ainsi à la croisée de plusieurs dynamiques dont il se doit de répondre tout en assurant la résilience des fonctionnalités face au risque d'inondation.

Orientation 1. UN TERRITOIRE ENTRE PRAIRIES AGRICOLLES ET VALLEE DE L'INDRE

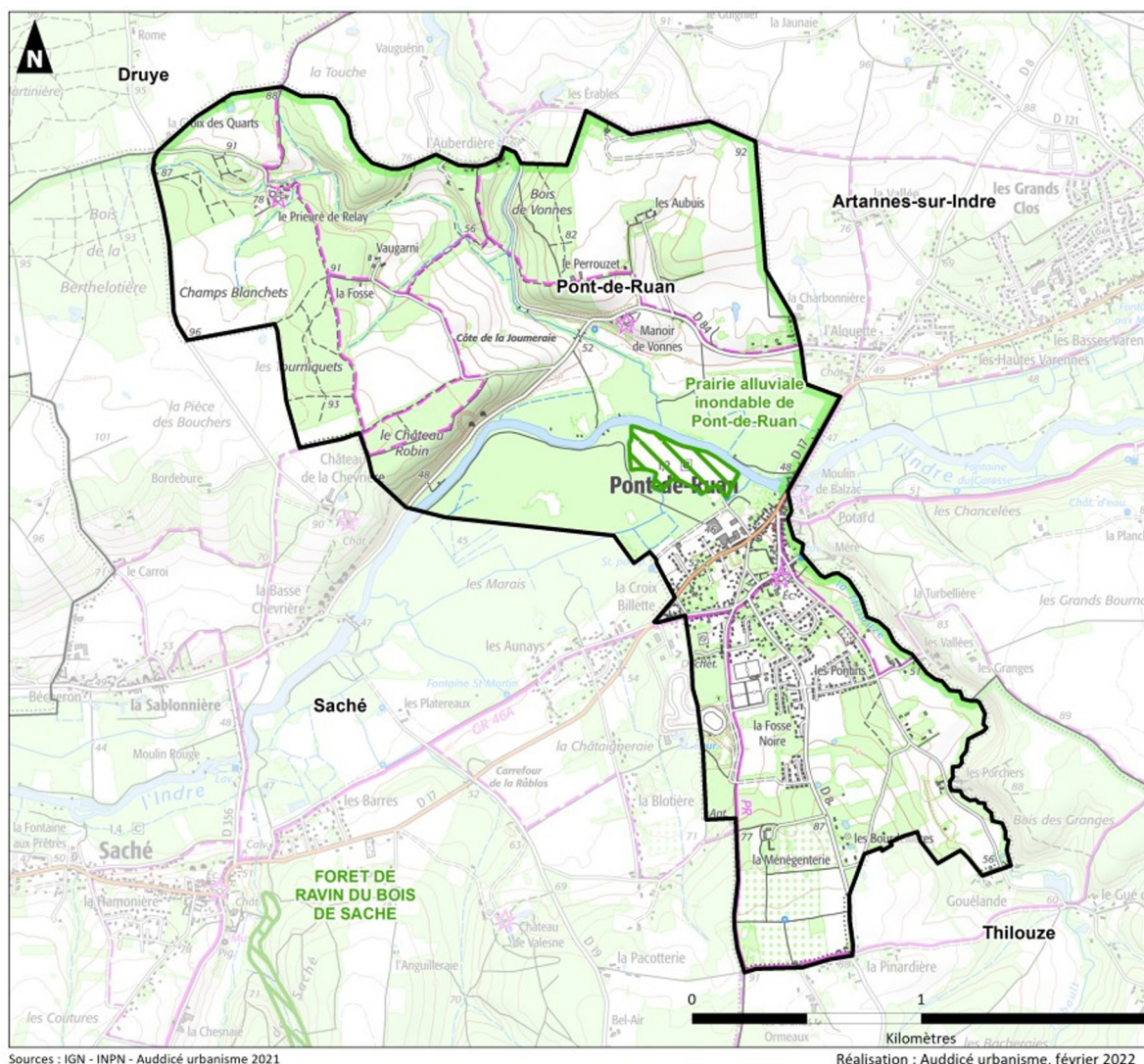
Le territoire de Pont-de-Ruan est couvert par 3 entités paysagères : la vallée de la Loire, l'espace urbanisée du bourg et les plateaux ouverts/mixtes. Ces entités paysagères présentent des caractéristiques et des enjeux propres. La première orientation du PADD s'attache donc à prendre en compte ces spécificités afin de les préserver.

1.1 La vallée de l'Indre, un espace au patrimoine naturel remarquable

■ Texte du PADD

- Préserver les zones humides identifiées à travers l'inventaire en cours de réalisation ;
- Préserver la Zone d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques « Prairie alluviale inondable de Pont de Ruan »
- Permettre le développement des exploitations agricoles, en particulier l'élevage qui permet le maintien des prairies humides caractéristiques de la vallée de l'Indre ;
- Prendre en compte le risque d'inondation, encadré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).





1.2 Le bourg, pivot entre la vallée et les plateaux

■ Texte du PADD

- 🌿 Conserver la position du bourg au centre de la commune, au bord du lit majeur de l'Indre ;
- 🌿 Améliorer les entrées de ville et notamment l'entrée de ville depuis Artannes-sur-Indre avec le réaménagement du carrefour et du moulin ;
- 🌿 Limiter les extensions urbaines ;
- 🌿 Préserver les éléments végétaux d'intérêt, participant à la qualité du centre bourg ;
- 🌿 Créer et préserver des espaces publics de qualité dans le cœur du centre bourg en réponse aux questions de résilience

1.3 Les plateaux agricoles mixtes, sources de paysages et d'activité agricole

■ Texte du PADD

-  Préserver les surfaces de prairies au sein de ces plateaux afin de maintenir l'élevage
-  Permettre d'habiter en milieu rural grâce au changement de destination.

Orientation 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE PONT DE RUAN

Pont-de-Ruan se caractérise par un bourg plus bien défini et encadré, notamment par les contraintes géographiques qui l'entourent. Le projet de territoire vise à conforter le bourg de Pont-de-Ruan pour assurer la pérennité des commerces, services et équipements.

2.1 Conforter le centre bourg

■ Texte du PADD

- Cibler la production de logements neufs dans le bourg et stopper le développement de l'habitat dans les hameaux ;
- Optimiser et pérenniser la zone d'activité économique ;
- Renforcer les commerces et services du centre-bourg en améliorant leur accessibilité et en prévoyant la construction de nouveaux logements à proximité ;
- Permettre le développement d'un pôle santé ;
- Pérenniser et développer les équipements publics de la commune ;
- Permettre l'évolution du site accueillant le circuit automobile ;

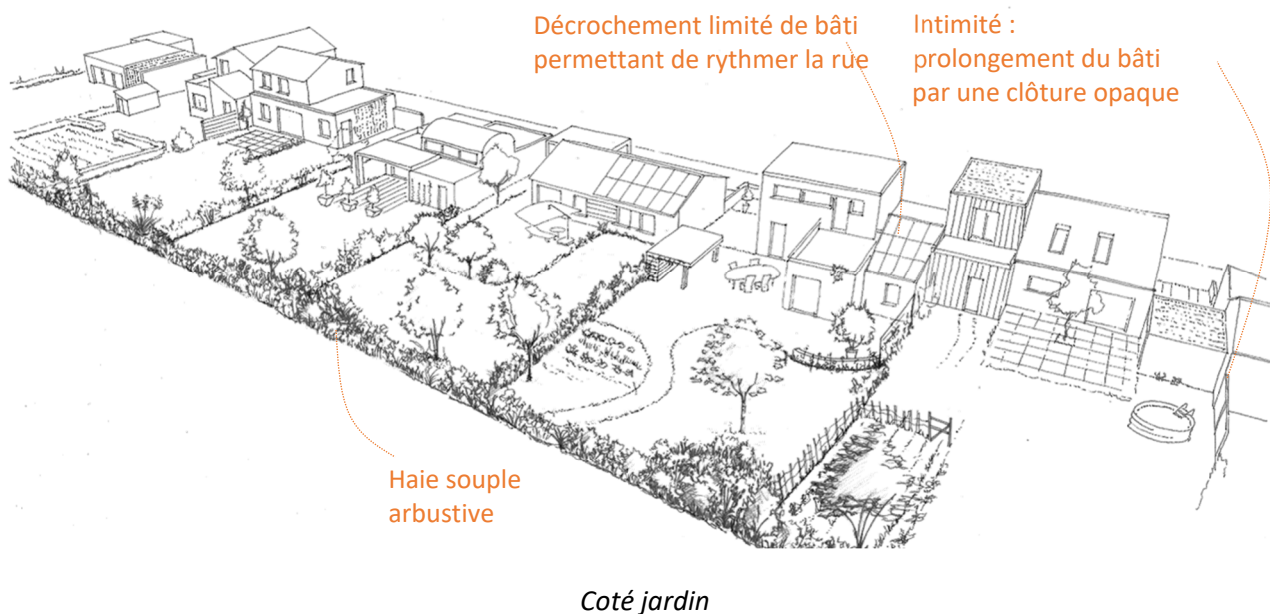
2.2 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

■ Texte du PADD

- Conserver un poumon vert au cœur du bourg ;
- Favoriser la nature en ville : permettre une densification de l'existant tout en tenant compte des questions de résilience urbaine (préservation d'espaces de pleine terres, préservation et plantation d'arbres de haut jet, préservation de la nature ordinaire...) ;
- Encadrer la densification pour favoriser une gestion économe du foncier et un paysage urbain qualitatif ;
- Créer des formes urbaines denses et qualitatives, préservant l'intimité de chacun, et répondant aux objectifs bioclimatiques.

Illustrations de formes urbaines denses, préservant l'intimité de chacun (réalisation : Auddicé)

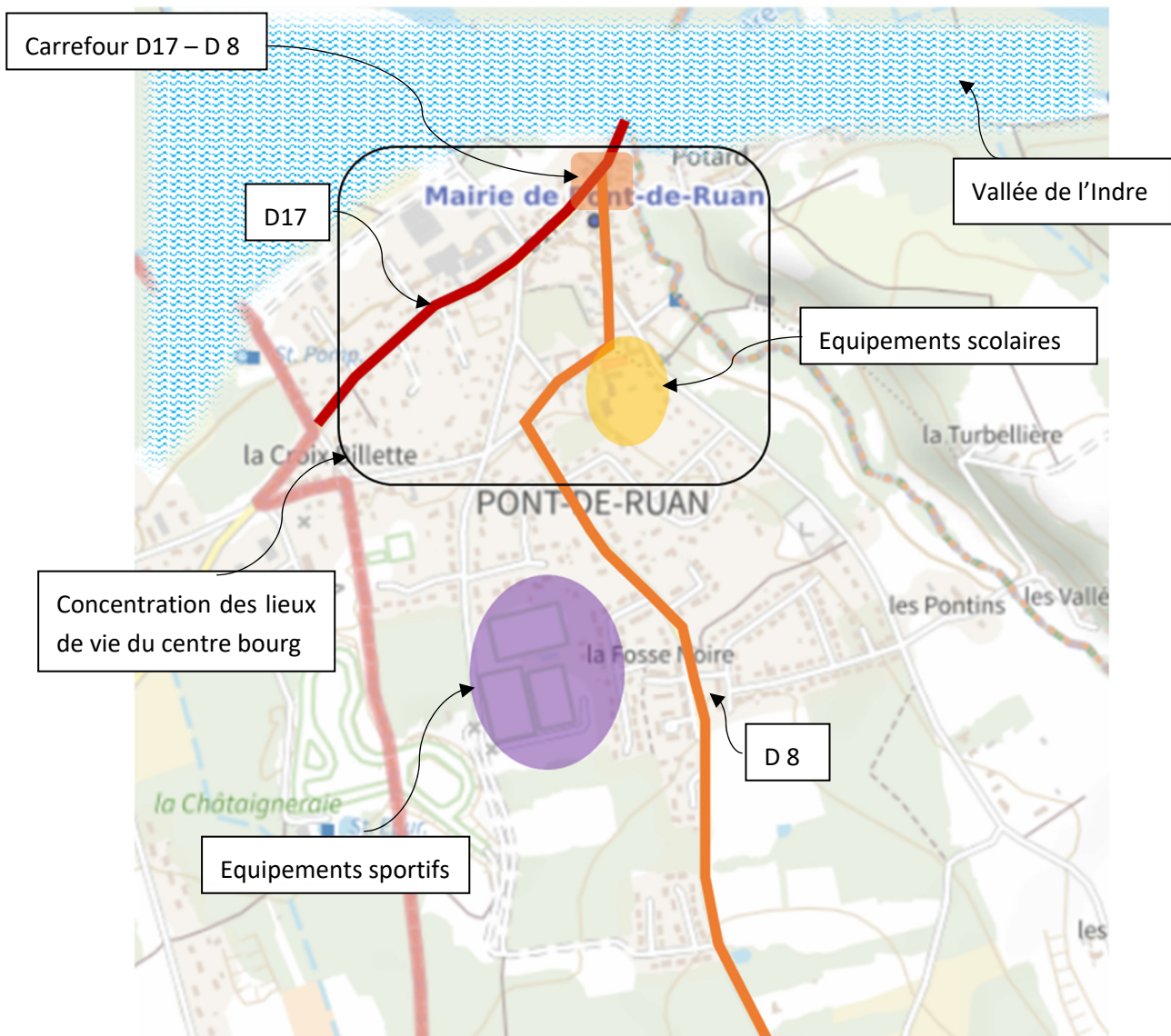




2.3 Pacifier la circulation routière dans le bourg

■ Texte du PADD

- Désengorger la D8 en réfléchissant à des propositions de voies alternatives dans le cadre des futurs aménagements de la commune ;
- Réaménager le carrefour de la D8 et de la D17 afin de fluidifier les flux en amont du pont ;
- Permettre et renforcer le développement des mobilités dites « douces » notamment en direction des points « clés » de la commune c'est-à-dire les équipements scolaires, les équipements sportifs et la Vallée de l'Indre ;
- Développer les logements et les commerces et services au plus proche de la zone de vie du centre bourg afin de favoriser les alternatives à la voiture pour les déplacements ;
- Répondre au besoin de stationnement et permettre la mutualisation notamment des stationnements publics aux abords des équipements publics et espaces de loisirs.



Orientation 3. PONT-DE-RUAN, UN CADRE DE VIE DE QUALITE A PROXIMITE D'UN POLE URBAIN

La commune de Pont-de-Ruan est un territoire rural présentant un cadre de vie de qualité de grâce à son patrimoine naturel, ses paysages (vallée de l'Indre) et son patrimoine bâti. Elle est située à proximité de plusieurs pôles-relais et, surtout à proximité de Tours, métropole départementale.



3.1 Mettre en valeur le cadre de vie

■ Texte du PADD

-  Préserver les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine ;
-  Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable notamment via la possibilité de changer leur destination ;
-  Préserver des espaces de nature dans le centre bourg ;
-  Préserver la qualité architecturale et patrimoniale des hameaux ;
-  Dans le quartier futur de la Chataigneraie, assurer une cohérence architecturale permettant la densification, tout en évitant une rupture avec le patrimoine existant.

3.2 Viser une population d'environ 1 500 habitants

■ Texte du PADD

-  Renforcer l'offre en logements pour répondre à la demande et atteindre environ 1500 habitants ;
-  S'appuyer sur un cadre de vie attractif et la proximité avec la métropole Tourangelle

3.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages

■ Texte du PADD

-  Offrir des typologies de logements adaptées aux jeunes ménages et aux personnes vieillissantes pour mieux répondre aux parcours résidentiels et ré-équilibrer l'offre ;
-  Permettre le développement de logements sociaux.

Orientation 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Cette orientation vise à assurer un développement durable du territoire en limitant sa vulnérabilité, en préservant le patrimoine naturel et en recherchant une gestion raisonnée des ressources.

4.1 Renforcer la trame verte et bleue

■ Texte du PADD

-  Préserver la vallée de l'Indre, mais aussi la Vallée de Thilouze réservoir de biodiversité ;
-  Maintenir l'élevage sur le territoire afin de permettre la pérennité des prairies présentes dans la vallée de l'Indre ;
-  Protéger les cours d'eau majeurs ;
-  Définir les secteurs de projet en dehors des zones humides ;
-  Préserver les haies bocagères à enjeux ;
-  Préserver les boisements d'intérêt ;
-  Limiter le développement des éléments fragmentant.

4.2 Développer la nature en ville

■ Texte du PADD

-  Limiter l'imperméabilisation des espaces dans le bourg ;
-  Imposer la plantation de végétaux (haies, arbres de haute tige...) dans le bourg pour favoriser la biodiversité et limiter les îlots de chaleur ;
-  Préserver un poumon vert au cœur du bourg.

4.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient

■ Texte du PADD

-  Prendre en compte le risque d'inondation dans le choix des zones à urbaniser ;
-  Préserver les champs d'extension des crues des nouvelles constructions ;
-  Informer les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles ;
-  Prendre en compte le risque feux de forêt dans les projets de développement ;
-  Assurer une destination adaptée au risque de pollution des sols



Inondation à Pont de Ruan en 1982 (source : www.savi37.fr)

4.4 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

■ Texte du PADD

- 🌿 Permettre le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables tout en préservant le patrimoine et les paysages urbains ;
- 🌿 Limiter les installations sur les sites à forte sensibilité écologique et paysagère ;
- 🌿 Encourager la mise en place de dispositifs renouvelables sur les sites d'exploitations agricoles.

4.5 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie

■ Texte du PADD

- 🌿 Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement/communication numérique) pour le choix des sites à urbaniser : freiner l'étalement pour limiter les extensions des réseaux ;
- 🌿 Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement / activité...).

Orientation 5. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

La commune de Pont-de-Ruan est une commune rurale polarisée par la Métropole Tourangelle, offrant environ 37 emplois pour 100 actifs résidents sur le territoire. Les activités économiques existantes sont essentielles pour le maintien de la vitalité de la commune.

5.1 Consolider les sites d'activités existants

■ Texte du PADD

- Conforter la zone d'activités du Chemin de la Prée ;

5.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

■ Texte du PADD

- Préserver les terres agricoles ;
- Permettre le développement et l'installation des exploitations agricoles sur les plateaux agricoles ;
- Permettre la diversification de l'activité agricole notamment pour favoriser le tourisme vert.



Verger au sud de la commune, en bordure de la D8

5.3 Favoriser le développement du tourisme vert

■ Texte du PADD

- S'appuyer sur la préservation du patrimoine naturel de la Vallée de l'Indre, tout en permettant le développement de voies touristiques ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti en permettant son changement de destination, notamment vers des hébergements touristiques.

CARTOGRAPHIE



LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

5.4 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 18 logements par hectare sur la commune

■ Texte du PADD

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2031. Pour cela il est recherché une densité minimum de 18 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension de l'urbanisation.

5.5 Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 4 ha

■ Texte du PADD

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2031, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est d'environ **4 ha pour le volet résidentiel**.

Sur le **volet équipement**, la consommation foncière est d'environ **0 ha**, tout comme sur le **volet économique**.