

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Azay-le-Rideau



Réunion publique

Présentée par Vincent MAHEUT

15 septembre 2020

Plan de la réunion

- 1. Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?**
 - 2. La présentation de la démarche**
 - 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
 - 4. La structuration du règlement du PLU**
 - 5. La suite de la procédure**
 - 6. Temps d'échange**
-

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

- **Qu'est-ce que le PLU ?**

Pourquoi réviser le PLU ?

Qu'est-ce que le PLU ?

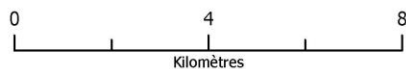
PLU

- C'est un document de **planification évolutif**, sans durée de vie réglementée. Toutefois, le PLU en cours d'élaboration se projette à horizon **2030** ;
- Il traduit un **projet politique d'aménagement** à l'échelle du territoire communal ;
- Il projette la planification des constructions à vocation d'habitat, d'économie, d'équipements, ... en fixant le droit des sols à parcelle.
→ **Un droit à construire n'est pas acquis définitivement.**
- Il **protège** les milieux agricoles, naturels et forestiers ;
- Il prend en compte **les risques** (naturels ou technologiques) et les **nuisances**.

Localisation



- Commune d'Azay-le-Rideau
- Limites communales
- Tours Métropole Val de Loire
- CC Chinon, Vienne et Loire
- CC Touraine Ouest Val de Loire
- CC Touraine Vallée de l'Indre
- CC Touraine Val de Vienne

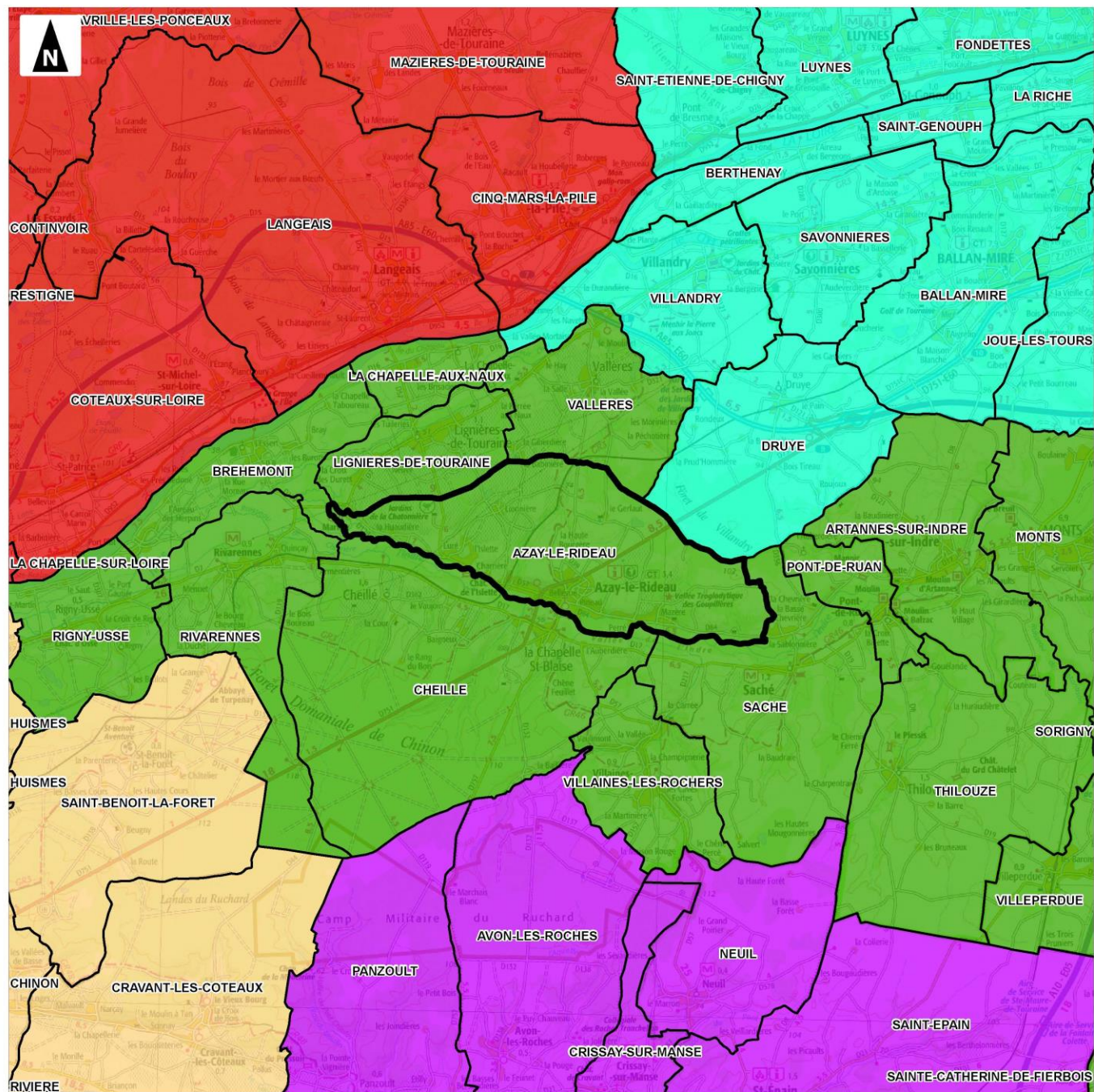


1:100 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : IGN, SCAN100
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017



Pourquoi réviser le PLU ?

Qu'est-ce que le PLU ?

PLU

- Le PLU doit **être compatible avec les documents** de planification supérieure (exemple : le SDAGE Loire-Bretagne, charte du PNR, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
 - **Le plus important est le SCoT intégrateur**. Toutefois le SCoT de l'agglomération tourangelle est en cours de révision, il ne s'applique pas pour le moment sur la commune)

- Le PLU doit aussi répondre à certains **objectifs et orientations fixés par des instances supérieures**, ou inscrits dans les lois.

Avoir un
développement
cohérent du
territoire

Limiter la
consommation
foncière

Limiter la
consommation
d'énergie

Optimiser les
réseaux

Préserver les
espaces
agricoles et
naturels

- **Trois grands objectifs : Planifier Encadrer Protéger**

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

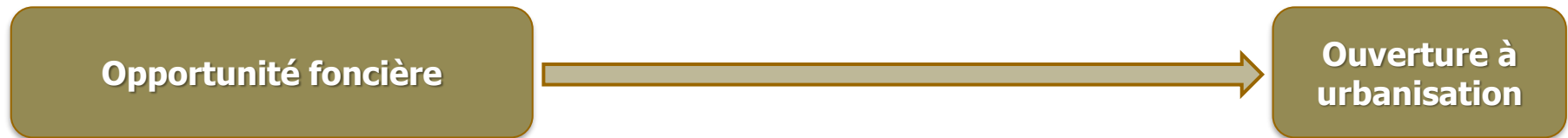
- **L'évolution législative**

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

L'évolution législative

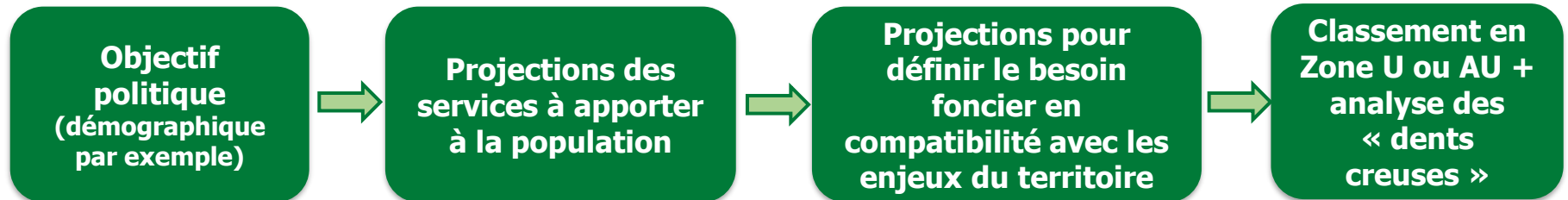
Le PLU d'Azay-le-Rideau approuvé en 2005 (2 modifications en 2009 et 2016)

✓ **PLU ancienne génération : « loi SRU (2000) »**



→ *Pas de prospective.*

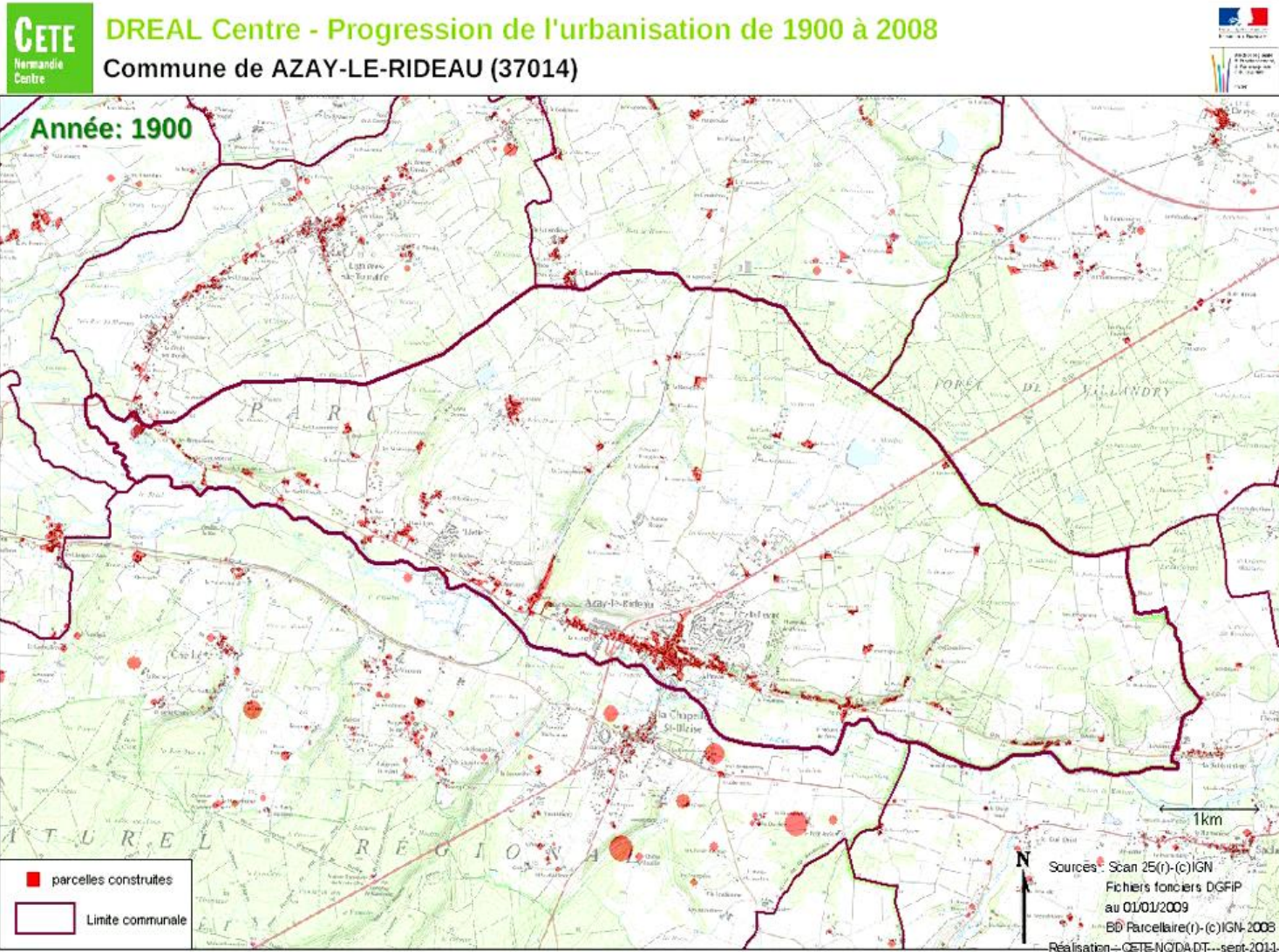
✓ **PLU nouvelle génération : « Grenelle 2 (2011), loi ALUR (2014) »**



→ **Prospective raisonnée** sur les projections démographiques et la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants (évolution du nombre d'habitants et des équipements liés (écoles, commerces, services, accessibilité))

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

L'évolution législative



Présentation de la démarche

- Le calendrier d'élaboration

Présentation de la démarche

Le calendrier d'élaboration

Phase technique

Novembre 2020



- Etat des lieux du territoire

- Définition d'un projet de territoire à un horizon de 10 ans

- Traduction réglementaire du PADD

- Délibération du Conseil Municipal sur le projet de PLU

2017 - 2020

Une association constante des services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées

- DDT, Chambre d'Agriculture, communes voisines, Communauté de Communes voisines, etc

Une concertation de la population

- Recueillir l'avis des habitants sur le PLU : réunions publiques, registre en mairie, site internet...

Présentation de la démarche

Le calendrier d'élaboration

Phase administrative



- Analyse du PLU au regard des lois nationales et autres documents supracommunaux.

- Recueil des observations des habitants sur le projet de PLU.

- Analyse des remarques issues des PPA et de l'enquête publique
- Délibération du Conseil municipal

- Prise en compte du nouveau document pour toutes les demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...)



3. Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire,
reconnu par
l'UNESCO**

Orientation 3

**Conforter le
dynamisme
économique**

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

- 1.1. Atteindre les 4100 habitants en 2030**
- 1.2. Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés**
- 1.3. Soutenir la reconversion de la friche économique de l'ancienne scierie : « quartier des ateliers »**
- 1.4. Structurer le secteur du Haut-Luré**
- 1.5. Développer et valoriser le secteur de la gare**
- 1.6. Promouvoir une diversification de l'habitat**
- 1.7. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination.**

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.1. Atteindre les 4100 habitants en 2030

Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à accroître la population de **1,15 %** par an à l'horizon 2030 et atteindre environ 4 100 habitants.

Ce choix de scénario d'une croissance démographique de l'ordre de **20% entre 2014 et 2030** se justifie au regard de la croissance annuelle de population de 0,98% enregistrée sur la période 1999-2009, malgré une ouverture à l'urbanisation limitée, et le rôle de polarité de la commune.

Malgré une croissance démographique annuelle plus faible observée entre 2009 et 2014 (de l'ordre de 0,10%), les élus font le choix d'aspirer à un développement démographique dynamique pour la commune. Ils aspirent à un taux de croissance annuel de 1,15%, légèrement supérieur à celui observé lors du début du millénaire mais **s'appuyant sur le développement de la zone d'activités de la Loge.**

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.2. Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés

Afin de tenir compte des recommandations du plan de gestion du patrimoine mondial de l'UNESCO et de diminuer les dépenses publiques, plus de **73% de la production en logements neufs** est envisagée par la densification raisonnée du tissu urbain.

La densification du bourg représente près de 72% du renforcement du tissu urbain existant. Le potentiel restant est situé sur Charrière et par le changement de destination en milieu naturel ou agricole.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.3. Soutenir la reconversion de la friche industrielle de l'ancienne scierie : « quartier des ateliers »

Ce site fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain essentiellement **à vocation d'habitat**. Le potentiel du site ainsi que son emplacement, entre le centre-bourg et la gare, permettent d'envisager **une densité brute d'environ 25 logements à l'hectare** soit l'accueil d'une centaine de nouveaux logements.

Le projet comprend également la création de 10 logements de la gendarmerie.



Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.4. Structurer le secteur du Haut-Luré

Le hameau du Haut-Luré se caractérise par une **urbanisation relativement récente** engagée le long de la route de Langeais. L'enveloppe urbanisée actuelle du hameau comporte une **multitude de dents creuses** sans vocation agricole (en raison de la pression urbaine) qui offrent le portrait d'une urbanisation éparse. Afin de structurer l'enveloppe urbaine du hameau du Haut-Luré et **d'optimiser les réseaux de la commune**, la constructibilité de ce secteur est envisagée, sans remettre en cause l'équilibre des polarités du territoire communal.

L'estimation du potentiel foncier du Haut-Luré est de 16 logements (avec application d'un taux de rétention foncière de 25% sur les terrains densifiables et de 10% sur les terrains mobilisables hors OAP).

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.5. Développer et valoriser le secteur de la gare

Permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du **secteur de Charrière** pour répondre aux besoins d'une population spécifique en recherche d'un cadre de vie rural mais à **proximité de la gare**.

Le secteur de la gare se présente comme un site stratégique pour répondre aux besoins justifiés d'extension urbaine. L'extension urbaine, pour une centaine de logements, sera donc privilégiée à proximité de la gare entre l'impasse du Haut Feuillet et l'allée des Rogareaux.

Le développement du secteur de la gare s'accompagnera d'un renforcement des **connexions avec le centre-bourg**.

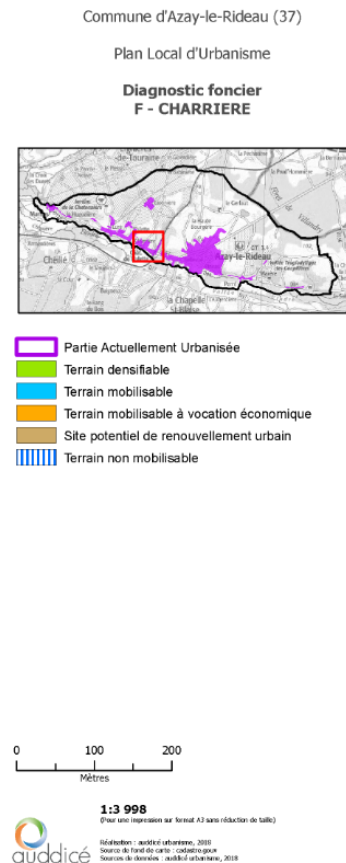
Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.5. Développer et valoriser le secteur de la gare



Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.6. Promouvoir une diversification de l'habitat

Afin de répondre au besoins des **différents ménages** (jeunes couples, personnes âgées, ...), de favoriser le **parcours résidentiel** ainsi que le **maintien des équipements**, les élus du territoire souhaite diversifier l'offre de logement.

Pour assurer cet objectif, il est souhaité :

- La création de **logements adaptés**¹ aux personnes âgées ou à mobilité réduite notamment sur les opération d'ensembles les plus proche du centre bourg ;
- La création de **logements locatifs ou en accession sociale** notamment avec une part définie dans les opérations d'ensembles ;
- De privilégier la création de **petits logements** (T1 à T2) sur les opérations d'ensembles.

Les orientations et objectifs

Orientation 1

**Assurer une
croissance
démographique
continue**

1.7. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination.

Créer une offre de logements **caractéristiques des territoires ruraux**.

Permettre les changements de destination en prenant en compte **l'activité agricole** mais également le **caractère patrimonial** et les **conditions de desserte** (voirie et réseaux).

Encourager la revitalisation de **Lionnière** par le changement de destination.

46 logements ont été estimés en changement de destination mais pour prendre en compte la rétention possible sur les bâtiments, 15 logements ont été retenus dans le projet de territoire (application d'une rétention de 66%).

Plus d'un quart des changements de destination ciblés sont situés dans le secteur de Lionnières. Le changement de destination y représente un véritable outil de revitalisation du hameau par la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

- 2.1. Préserver et valoriser la trame verte et bleue**
- 2.2. Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux**
- 2.3. Conforter les équipements à vocation touristiques et de loisirs**
- 2.4. Valoriser les entrées de bourg**
- 2.5. Préserver les perspectives et les points de vue remarquables**
- 2.6. Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage**

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

2.1. Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire

Les élus souhaitent inscrire le développement de la commune en concert avec les recommandations de l'UNESCO. Le souhait de conserver les éléments paysagers et naturel est majeur. De ce fait, les élus désirent :

- Éviter les extensions urbaines diffuses ;
- Éviter l'urbanisation des flancs et des hauts de coteaux ;
- Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines ;
- Préserver les abords de l'Indre, espace d'intérêt écologique majeur ;
- Préserver les massifs boisés et les landes (les Touchereaux, la Lande au Chat, la Gautraye, les Grands Champs, la vallée Girard ou encore la vallée Bureau) ;

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

2.2. Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux

La commune d'Azay-le-Rideau concentre **un patrimoine ancien de qualité** (châteaux, bâti rural, ...) qui témoigne de l'histoire de la commune et contribue à la qualité de ces paysages.

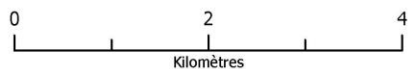
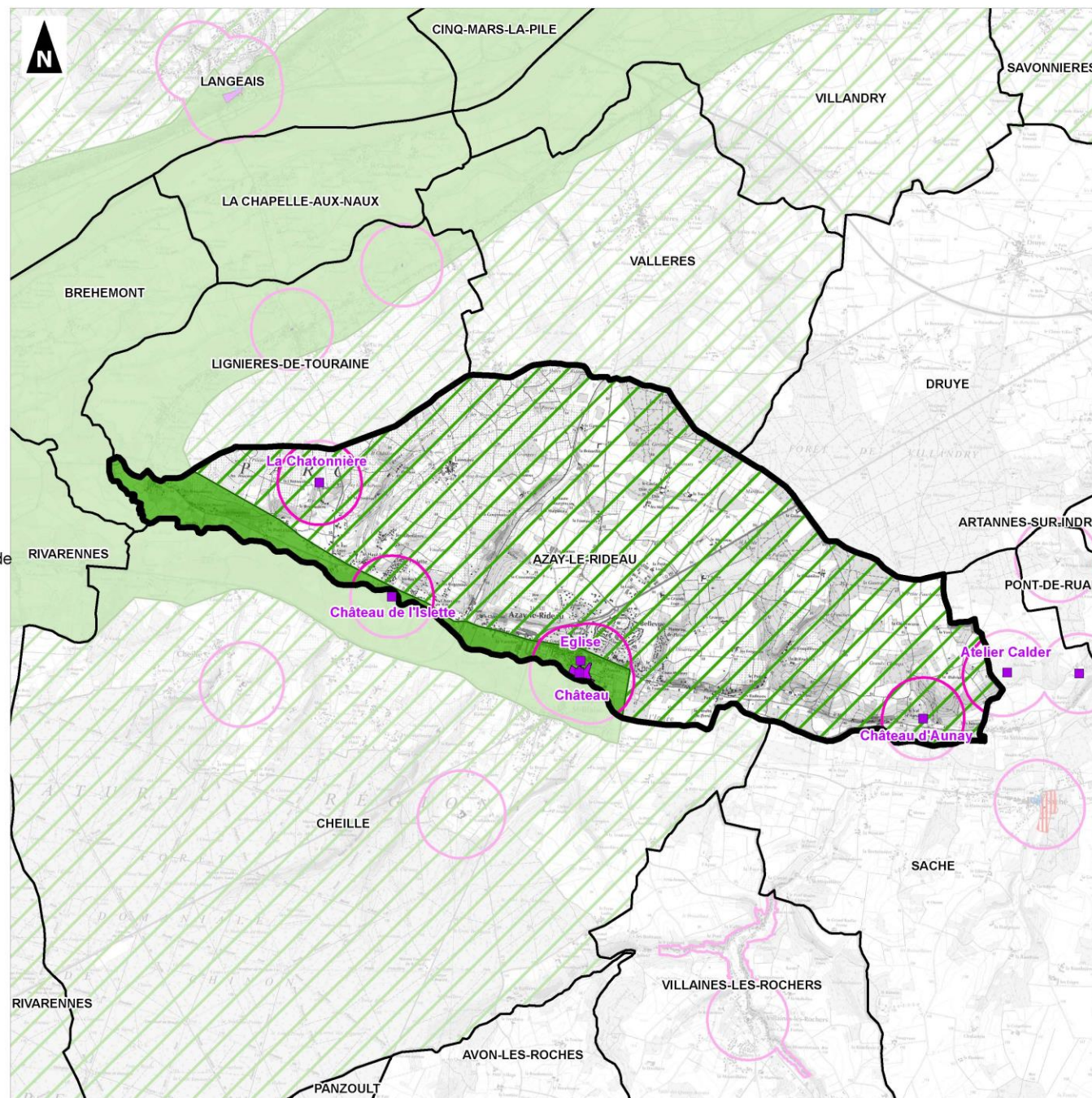
Afin de rendre cohérent la valorisation de ces éléments avec le développement de la commune, une adaptation des périmètres de protection des Monuments Historiques situés dans le bourg est souhaité en groupant le périmètre de l'église avec celui du Château d'Azay-le-Rideau. L'insertion des nouvelles constructions se fera dans l'ambition de ne pas porter atteinte à la mise en valeur du patrimoine bâti.

La préservation du patrimoine bâti du centre-bourg et de ses évolutions devront être maitrisées par des recommandation sur les volumes, les matériaux, ...

L'insertion des nouvelles constructions se feront dans l'ambition de ne pas porter atteinte à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Patrimoine

-  Commune d'Azay-le-Rideau
-  Limites communales
-  Monument historique
-  Périètre de protection aux abords des monuments historiques
-  Site classé
-  Site inscrit
-  Biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO (Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes)
-  Zones tampons des biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO



1:50 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

2.3. Conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs

La municipalité d'Azay-le-Rideau souhaite développer et diversifier l'offre d'activités de loisirs sur son territoire avec l'ambition de profiter de la masse touristique que génère le Château pour faire découvrir les autres richesses du territoire.

Pour cela, la commune envisage de renforcer les circuits de randonnées par :

- la création d'un parcours sportif à proximité du camping ;
- le soutien au développement d'un projet similaire à « La Loire à vélo » sur les bords de l'Indre, portée par la Communauté de Communes.
- le soutien à l'aménagement d'une piste cyclable le long de la RD 57 (portée par le département) ;
- la consolidation des circuits touristiques du centre-ville et les parcours patrimoniaux ;
- le renforcement de la signalétique des boucles pédestres et équestres existantes.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

2.3. Conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs

De plus, afin de garantir l'accueil de visiteurs, la commune a entrepris la réalisation d'un stationnement près du Château. Enfin, pour permettre aux visiteurs de loger sur la commune, les élus souhaitent le développement de l'offre d'hébergement en soutenant :

- la diversification de l'offre du camping ;
- le pérennisation des hébergements insolites (troglodytes, ...) ;
- la réhabilitation de bâtisses patrimoniales en gîte via le changement de destination.

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

2.4. Valoriser les entrées de bourg

La commune d'Azay le Rideau est traversée par la **RD 751** qui relie Tours à Chinon. C'est le long de cet axe routier que s'est développée la zone d'activités de la Loge. La municipalité a souhaité s'assurer de la qualité et de la cohérence de cette entrée de ville en encadrant les constructions.

De plus, la **friche économique** située le long de cet axe est en cours de renouvellement et le site remis en état afin de valoriser l'entrée de ville au nord.

Pour maintenir des **entrées de ville de qualité** à l'Ouest et à l'Est du bourg, la municipalité souhaite la préservation des espaces bâtis et parc de caractères (le parc et domaine du Plessis à l'Est) et le parc et domaine la Clousière à l'Ouest).

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

2.5. Préserver les perspectives et les points de vue remarquables

Afin de conserver l'attrait paysager de la commune, il est nécessaire de garder des panoramas remarquables sur les différents sites et éléments patrimoniaux, en profitant notamment des belvédères et des coteaux offrant une vue lointaine sur la vallée de l'Indre.

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire dans l'ambition de ne pas porter impacter les points de vue sur les éléments patrimoniaux (naturels ou bâtis).

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 2

**Appuyer le
potentiel
touristique du
territoire
reconnu par
l'UNESCO**

2.6. Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage

Afin d'accompagner le territoire communal vers une utilisation raisonnée des énergies, les élus souhaitent permettre l'installation de système de production d'énergies renouvelables sur les habitations existantes, les équipements publics et sur les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage Ridellois.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 3

Conforter le dynamisme économique

3.1. Pérenniser l'activité agricole et forestière

3.2. Soutenir la poursuite du développement de la ZAC de la Loge

3.3. Maintenir les synergies entre les commerces et services de la zone d'activités de la Loge et ceux du centre-bourg

3.4. Créer une aire de covoiturage

3.5. Permettre l'installation d'entreprises en dehors du bourg via le changement de destination

Les orientations et objectifs

Orientation 3

Conforter le dynamisme économique

3.1. Pérenniser l'activité agricole et forestière

L'agriculture est une activité économique qui caractérise le monde rural et qui permet l'entretien de ses paysages. La commune souhaite assurer la **pérennité** de cette activité, mais également sa **diversification**.

Pour cela il est souhaité de :

- préserver les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution;
- d'assurer les **périmètres de réciprocité** ;
- préserver les sites dont la richesse et la qualité agricole est reconnue(**périmètre AOC**).

Les orientations et objectifs

Orientation 3

Conforter le dynamisme économique

3.2. Soutenir la poursuite du développement de la ZAC de la Loge

La commune d'Azay-le-Rideau offrait environ 1 300 emplois en 2014 et apparaît comme un pôle local d'emplois que les élus souhaitent conforter. Pour cela, le PLU met à disposition des entreprises du foncier à vocation économique répondant à leurs besoins. Ainsi, le choix d'une extension de la zone d'activités existante au nord de la **RD 751 permet d'offrir aux entreprises :**

- une **visibilité**, atout recherché pour l'implantation de commerces ;
- une **proximité avec le bourg** d'Azay-le-Rideau où se situent de nombreux services (banque, commerces...) ;
- une **proximité avec la métropole tourangelle** (à 25 minutes du centre de Tours) ;
- une séparation avec les secteurs d'habitat afin de préserver la tranquillité de chacun.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 3

Conforter le dynamisme économique

3.3. Maintenir les synergies entre les commerces et services de la zone d'activités de la Loge et ceux du centre-bourg

Afin de faciliter les reports de clientèles et favoriser les **synergies entre les commerces**, l'implantation des activités économiques est à favoriser dans le bourg (commerces de détails ou artisanat) ou dans la zone d'activités de la Loge pour les activités de plus grande taille. L'existence de ces deux pôles commerciaux assure une diversité de l'offre commerciale sur la commune.

Une mise en concurrence des commerces de ces deux secteurs **serait préjudiciable aux commerces de qualité du centre-bourg** qui offrent un service différent de ceux de la zone d'activités. En effet, l'offre des commerces du centre-bourg s'appuie notamment sur l'activité touristique et un savoir-faire de qualité. Les commerces de la zone d'activités de la Loge répondent à des pratiques de consommation quotidiennes.

Les orientations et objectifs

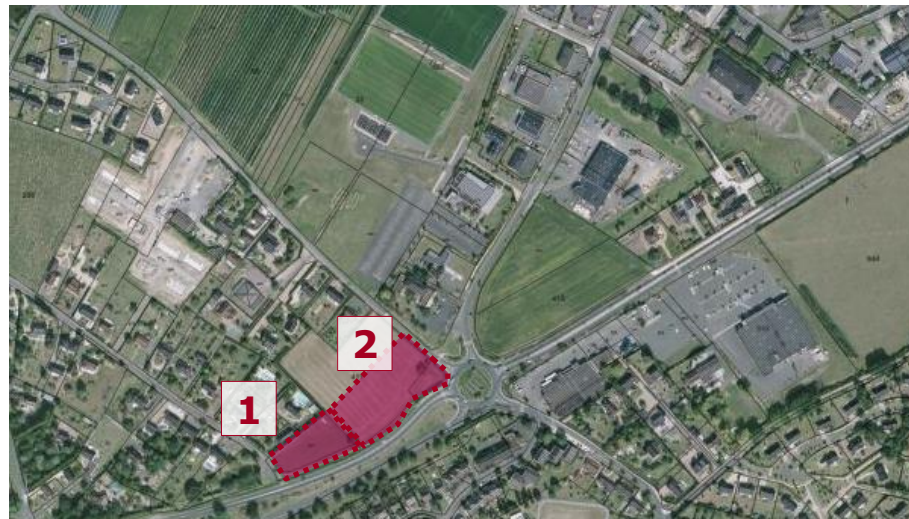
Orientation 3

**Conforter le
dynamisme
économique**

3.4. Créer une aire de covoiturage

La création d'une aire de covoiturage est une réponse au développement de cette pratique sur la commune.

La localisation de cet équipement est envisagée sur la route de Tours, à proximité des commerces afin d'y apporter de potentiels clients.



Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 3

**Conforter le
dynamisme
économique**

3.5. Permettre l'installation d'entreprises en dehors du bourg via le changement de destination

L'offre en foncier disponible au sein des zones d'activités ne correspond pas toujours aux attentes des entreprises: certaines sont à la recherche d'un cadre rural, en discontinuité avec les bourgs.

Le territoire d'Azay-le-Rideau comporte plusieurs écarts. Pour valoriser le bâti existant au sein de ces écarts et répondre aux besoins de certains acteurs économiques, le PLU y permet l'installation de nouvelles entreprises dans du bâti existant via le changement de destination.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

- 4.1. Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents**
- 4.2. Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière à proximité du bourg.**
- 4.3. Envisager la création d'un stationnement rue Tournois**
- 4.4. Prévoir des liaisons inter-quartier**
- 4.5. Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation**
- 4.6. Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune**

Les orientations et objectifs

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

4.1. Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents

Le territoire de la commune d'Azay-le-Rideau est situé dans la vallée de l'Indre. La présence de cette rivière qui a taillé la structure du territoire et les activités humaines qui s'y sont développées **sont facteurs de contraintes pour le développement sécurisé de la commune.** Ainsi, les élus envisagent un développement qui préserve de toute construction les secteurs à risques et de nuisances.

Les secteurs sont :

- Le long de la RD 751 (classée à grande circulation) ;
- Les abords de l'Indre comprenant un risque d'inondation fort ;
- Les secteurs de cavités et les flancs de coteaux au risque d'effondrement non négligeable ;
- L'habitat troglodyte dont le développement devra être mesuré selon les risques présents.

Les orientations et objectifs

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

4.2. Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière a proximité du bourg.

La capacité du cimetière existant arrivera à saturation à horizon 2030. La localisation de ce dernier, ceinturé par le développement urbain, ne permet pas d'y envisager une extension.

Ainsi, afin d'anticiper le besoin d'un tel équipement, la réalisation d'un nouveau cimetière est envisagée en prolongement de la zone urbaine, rue des Fontaine, au Nord du village vacance. Cet emplacement, bien que sur du foncier communal, reste une possibilité alternative en cas de saturation avérée du cimetière actuel après relevage des tombes.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

4.3. Envisager la création d'un stationnement rue Tournois

La réoccupation des habitations rue Tournois nécessite des possibilités de stationnement pour les habitants. Pour répondre à ce besoin et éviter le stationnement sur rue, la création d'un parking rue Tournois est envisagée.

Les orientations et objectifs

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

4.4. Prévoir des liaisons inter-quartier

Pour garantir les possibilités mobilités piétonnes et cycliste dans le bourg de la commune, les élus aspirent au renforcement des liaisons entre les quartiers existants. Ces liaisons se feront par l'intermédiaire des OAP ou d'emplacements réservés. Les liaisons envisagées visent à connecter les quartiers suivants entre eux :

- Le quartier Pineau et le quartier Bellevue par une percée de la rue Georges Jehan en continuité de l'allée de Ridel Vue ;
- Le quartier La Couture avec le centre bourg ;
- Le secteur de la gare avec le quartier des Rogareaux ;
- L'opération d'habitat sur l'ancienne friche industrielle, « quartier des atelier », avec son environnement.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

4.5. Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

Afin de tenir compte des recommandations du plan de gestion du patrimoine mondial de l'UNESCO et de diminuer les dépenses publiques, le déploiement des réseaux techniques tel que l'électricité, l'eau et l'assainissement ne viseront pas un développement de l'habitat diffus.

Le PADD

Les orientations et objectifs

Orientation 4

**Adapter
l'organisation
urbaine du
centre bourg**

4.6. Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune

Les élus **soutiennent l'amélioration des communications numériques**, thématique de compétence départementale. C'est un outil important pour les entreprises et les ménages, qui permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION N°1 : Assurer une croissance démographique continue

-  Renforcer le bourg
-  Développer et valoriser le secteur de la gare
-  Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination.
-  Structurer le secteur du Haut-Luré

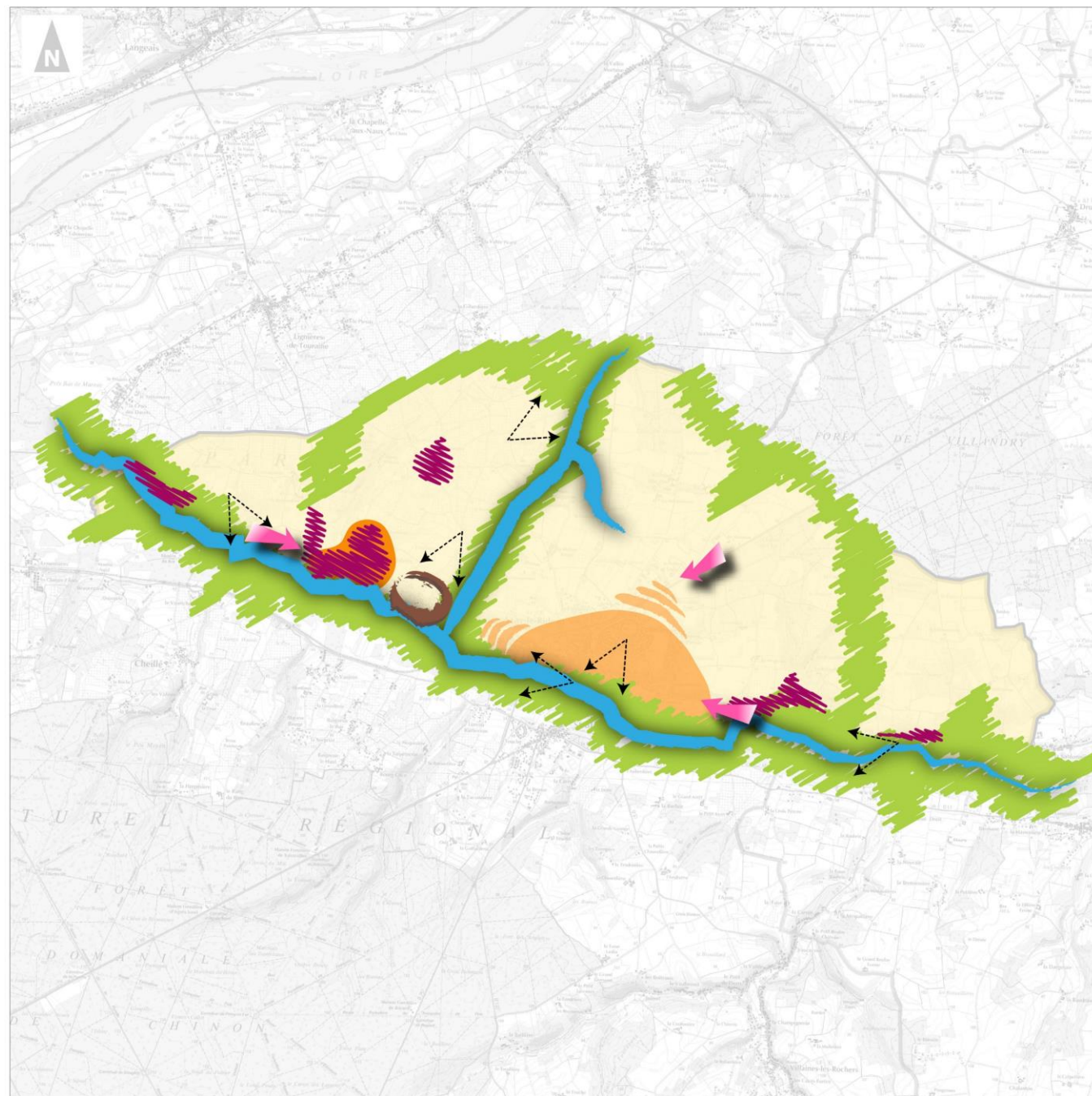
ORIENTATION N°2 : Appuyer le potentiel touristique du territoire reconnu par l'UNESCO

-  Préserver et valoriser la trame verte du territoire
-  Préserver et valoriser la trame bleue du territoire
-  Conforter les entrées de bourg
-  Préserver les perspectives et les points de vue remarquables

ORIENTATION N°3 : Conforter le dynamisme économique

-  Pérenniser l'activité agricole

ORIENTATION N°4 : Adapter l'organisation urbaine du centre bourg



1:45 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION N°1 : Assurer une croissance démographique continue

-  Renforcer le bourg
-  Soutenir la reconversion de la friche économique de l'ancienne scierie
-  Développer et valoriser le secteur de la gare
-  Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination.

ORIENTATION N°2 : Appuyer le potentiel touristique du territoire reconnu par l'UNESCO

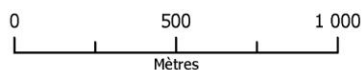
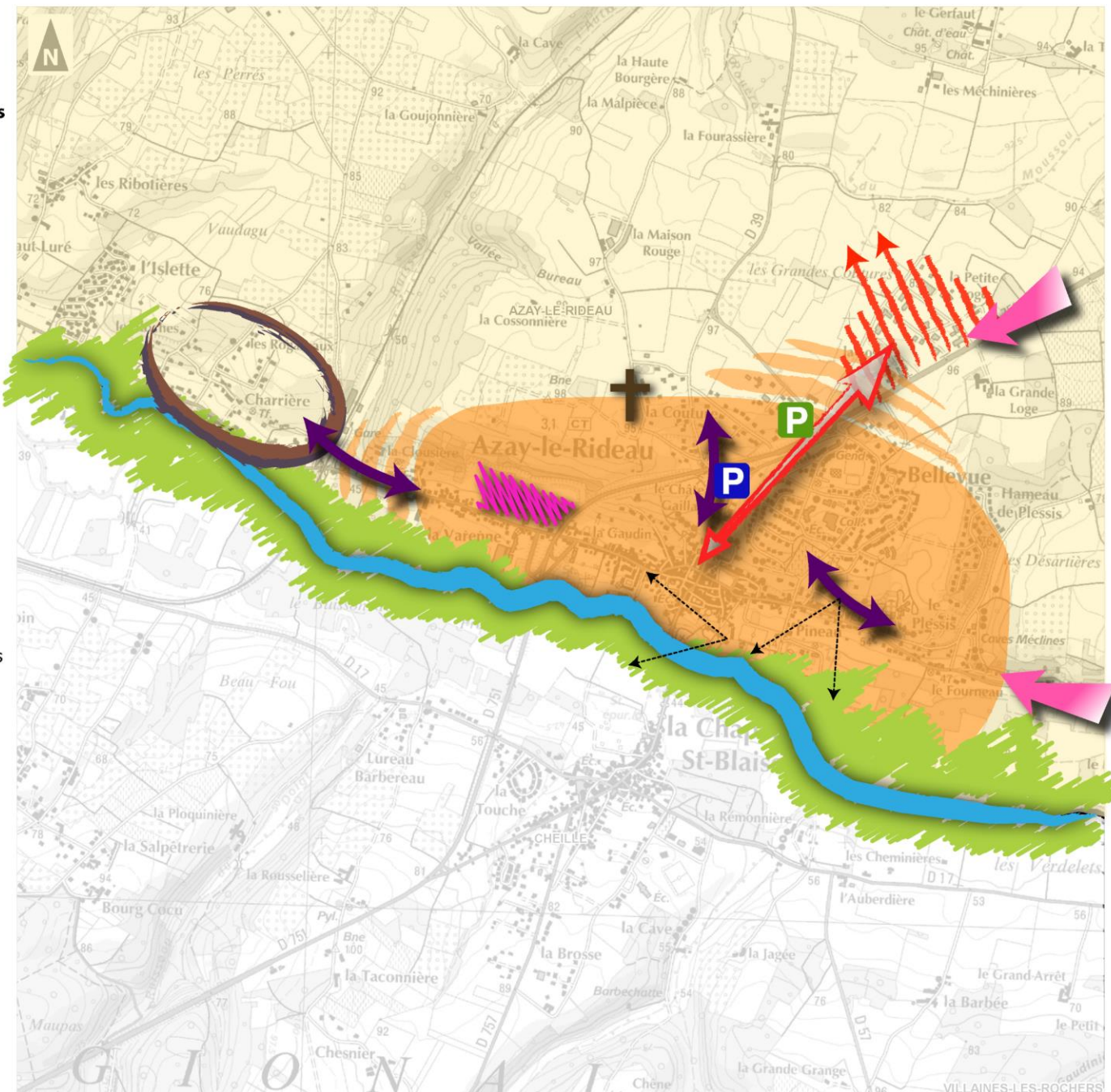
-  Préserver et valoriser la trame verte du territoire
-  Préserver et valoriser la trame bleue du territoire
-  Conforter les entrées de bourg
-  Préserver les perspectives et les points de vue remarquables

ORIENTATION N°3 : Conforter le dynamisme économique

-  Soutenir l'extension de la zone d'activités de la Loge
-  Maintenir les synergies entre les commerces et services de la ZA de la loge et ceux du centre-bourg
-  Créer une aire de covoiturage
-  Pérenniser l'activité agricole

ORIENTATION N°4 : Adapter l'organisation urbaine du centre bourg

-  Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière à proximité du bourg.
-  Envisager la création d'un stationnement rue tournois
-  Prévoir des liaisons inter-quartier



1:15 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017

4. La structuration du règlement du PLU

La structuration du règlement du PLU

Les 3 pièces réglementaires

Le règlement graphique (le zonage)



- UA : Zone urbaine - tissu urbain ancien
- UAa : Zone urbaine en renouvellement urbain
- UAC : Zone urbaine soumise à un risque de cavités
- UB : Zone urbaine - tissu urbain récent
- UC : Zone urbaine à vocation économique
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipement
- UL : Zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme
- UEC : Zone urbaine à vocation d'équipement et de commerces
- 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUC : Zone à urbaniser à vocation économique
- 2AU : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation principale d'habitat
- 2AUC : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation économique
- A : Zone agricole
- Aep : Secteur agricole accueillant un équipement public
- At : Secteur agricole composé d'un village rural à consolider
- AL : Secteur agricole permettant le développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole
- At : Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique
- Ap : Secteur agricole inconstructible
- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel comprenant une ancienne décharge
- N3 : Zone naturelle disposant de domaines à préserver et valoriser
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme
- N10 : Zone naturelle composée d'une aire d'accueil des gens du voyage

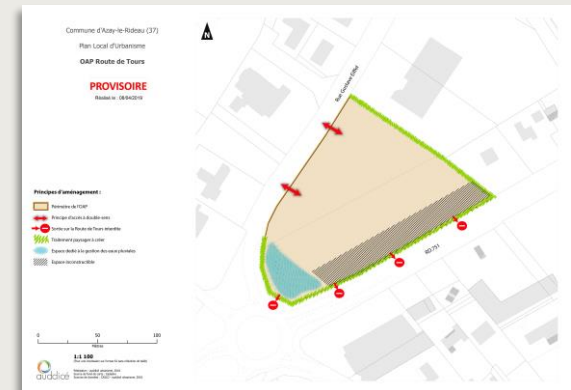
Le règlement écrit



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

=

Document qui définit les principes d'aménagement à respecter sur les zones de projets à enjeux



La structuration du règlement du PLU

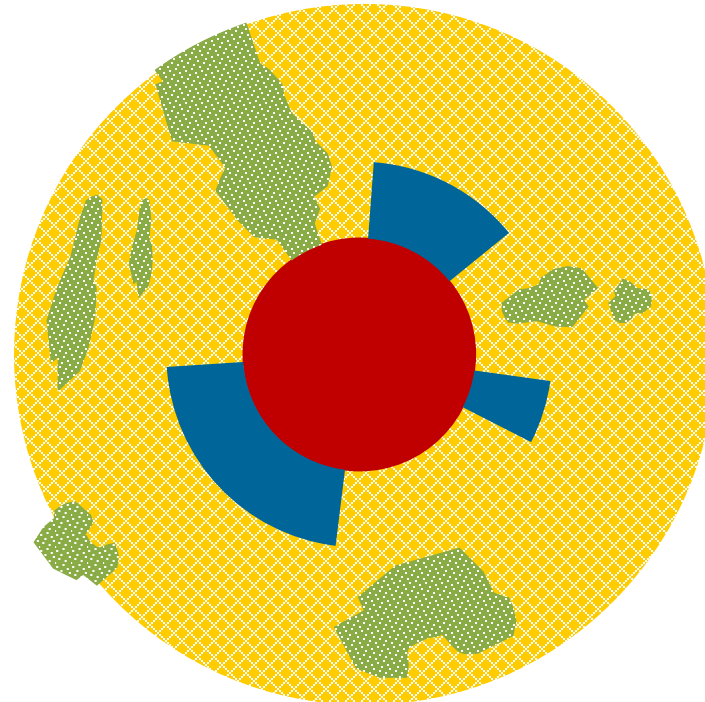
Les 4 grandes zones d'un PLU

Le règlement graphique (le zonage)



- UA : Zone urbaine - tissu urbain ancien
- UAa : Zone urbaine en renouvellement urbain
- UAc : Zone urbaine soumise à un risque de cavités
- UB : Zone urbaine - tissu urbain récent
- UC : Zone urbaine à vocation économique
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipement
- UL : Zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme
- UEC : Zone urbaine à vocation d'équipement et de commerces
- 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUC : Zone à urbaniser à vocation économique
- 2AU : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation principale d'habitat
- 2AUC : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation économique
- A : Zone agricole
- Aep : Secteur agricole accueillant un équipement public
- At : Secteur agricole composé d'un village rural à consolider
- AL : Secteur agricole permettant le développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole
- At : Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique
- Ap : Secteur agricole inconstructible
- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel comprenant une ancienne décharge
- N3 : Zone naturelle disposant de domaines à préserver et valoriser
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme
- N10 : Zone naturelle composée d'une aire d'accueil des gens du voyage

- Zone U** : enveloppes de bourgs et d'ensembles bâtis équivalant sur lesquels la création de nouveaux logements est autorisée;
- Zone AU** : zones destinées à une urbanisation future ;
- Zone A** : terres dont la valeur agronomique est reconnue - la construction de bâtiments agricoles est autorisée dans cette zone ;
- Zone N** : espaces naturels et forestiers (forêts, étangs, marais, etc.).



La structuration du règlement du PLU

Les 4 grandes zones d'un PLU

Le règlement graphique (le zonage)



- UA : Zone urbaine - tissu urbain ancien
- UAa : Zone urbaine en renouvellement urbain
- UAc : Zone urbaine soumise à un risque de cavités
- UB : Zone urbaine - tissu urbain récent
- UC : Zone urbaine à vocation économique
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipement
- UL : Zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme
- UEc : Zone urbaine à vocation d'équipement et de commerces

- 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUc : Zone à urbaniser à vocation économique
- 2AU : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation principale d'habitat
- 2AUc : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation

- A : Zone agricole
- Aep : Secteur agricole accueillant un équipement public
- Ah : Secteur agricole composé d'un village rural à consolider
- AL : Secteur agricole permettant le développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole
- At : Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique
- Ap : Secteur agricole inconstructible

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel comprenant une ancienne décharge
- Nd : Zone naturelle disposant de domaines à préserver et valoriser
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme
- NG : Zone naturelle composée d'une aire d'accueil des gens du voyage

- UA : Zone urbaine - tissu urbain ancien
- UAa : Zone urbaine en renouvellement urbain
- UAc : Zone urbaine soumise à un risque de cavités
- UB : Zone urbaine - tissu urbain récent
- UC : Zone urbaine à vocation économique
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipement
- UL : Zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme
- UEc : Zone urbaine à vocation d'équipement et de commerces

- 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUc : Zone à urbaniser à vocation économique
- 2AU : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation principale d'habitat
- 2AUc : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation

- A : Zone agricole
- Aep : Secteur agricole accueillant un équipement public
- Ah : Secteur agricole composé d'un village rural à consolider
- AL : Secteur agricole permettant le développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole
- At : Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique
- Ap : Secteur agricole inconstructible

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel comprenant une ancienne décharge
- Nd : Zone naturelle disposant de domaines à préserver et valoriser
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme
- NG : Zone naturelle composée d'une aire d'accueil des gens du voyage

La structuration du règlement du PLU

Les « outils » du PLU

Le règlement graphique (le zonage)



- UA : Zone urbaine - tissu urbain ancien
- UAa : Zone urbaine en renouvellement urbain
- UAc : Zone urbaine soumise à un risque de cavités
- UB : Zone urbaine - tissu urbain récent
- UC : Zone urbaine à vocation économique
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipement
- UL : Zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme
- UEC : Zone urbaine à vocation d'équipement et de commerces

- 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUC : Zone à urbaniser à vocation économique
- 2AU : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation principale d'habitat
- 2AUC : Zone à urbaniser (à long terme) à vocation économique

- A : Zone agricole
- Aep : Secteur agricole accueillant un équipement public
- At : Secteur agricole composé d'un village rural à consolider
- AL : Secteur agricole permettant le développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole
- At : Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique
- Ap : Secteur agricole inconstructible

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel comprenant une ancienne décharge
- N3 : Zone naturelle disposant de domaines à préserver et valoriser
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme
- N3 : Zone naturelle composée d'une aire d'accueil des gens du voyage

Patrimoine bâti :



Bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Patrimoine naturel :



Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Alignement végétal protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Boisement ou massif boisé à créer ou à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Changements de destination :



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Emplacements réservés :



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Servitudes d'Utilité Publique :



Voie bruyante de catégorie 3



Périmètre de protection de 500m autour des Monuments Historiques

La structuration du règlement du PLU

Les parties du règlement écrit

Le règlement écrit



Chapitre 1

**Les dispositions
générales
s'appliquant à toutes
les zones**

=

« le tronc commun »

Chapitre 2

**Les dispositions
spécifiques à
chacune des zones**

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipements et réseaux

Les annexes

**Les éléments
complémentaires
permettant de
préciser le règlement**

- Liste des espèces invasives
- Les principes de placettes de retournement

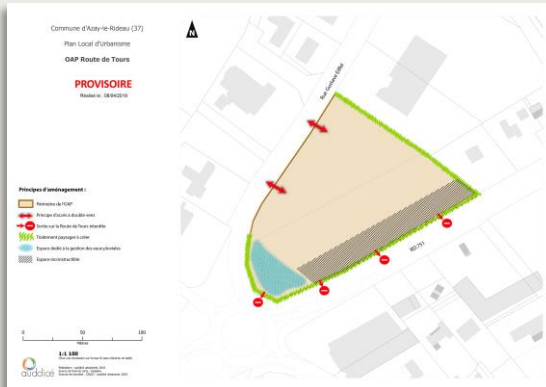
La structuration du règlement du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

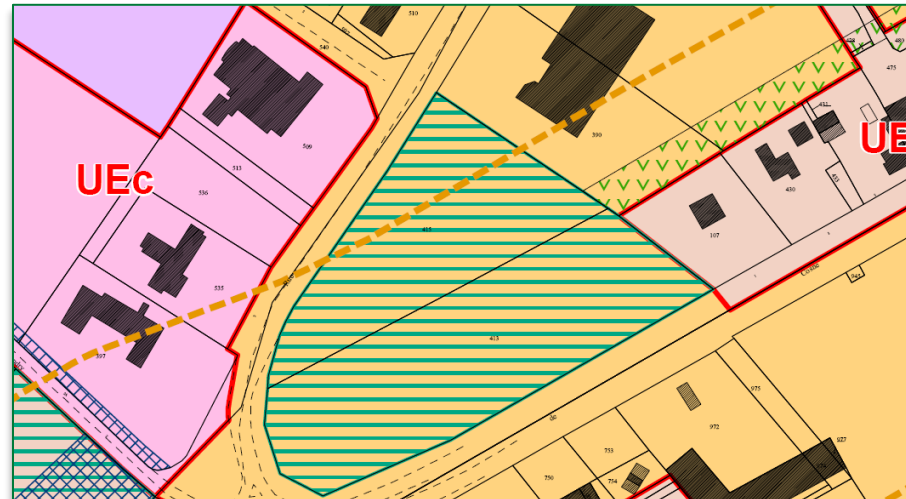
=

**Document qui défini les
principes d'aménagement à
respecter sur les zones de
projets à enjeux**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des **pièces opposables aux autorisations d'urbanisme** qui :

- Précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- S'imposent aux demandes d'autorisations d'urbanisme et modes d'occupation projetés sur ces secteurs.



Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme



Extrait du zonage

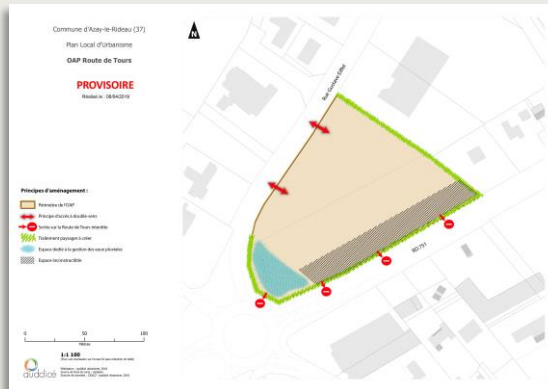
La structuration du règlement du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

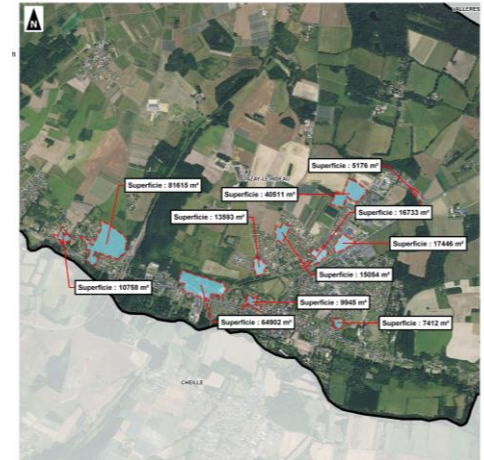
=

**Document qui définit les
principes d'aménagement à
respecter sur les zones de
projets à enjeux**



**Chaque secteurs soumis à une OAP est
analysé en 4 temps :**

1. Localisation et reportage photographique du site
2. Contexte et enjeux urbains
3. Objectifs d'aménagement
4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)

Plan Local d'Urbanisme

OAP de la Gare

PROVISoire

Rédigé le : 08/04/2019

Element existant :

Haie à conserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double-sens

Principe de voirie en bouclage

Principe de cheminement piéton

Traitement paysager à créer

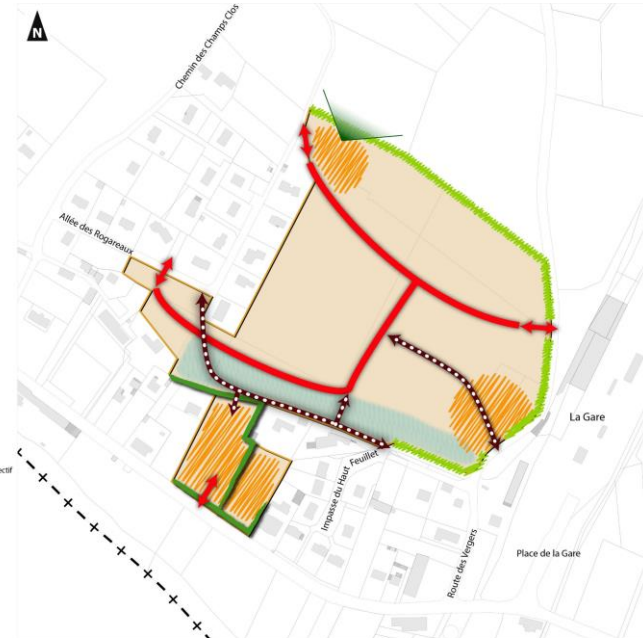
Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

Belvédères à conserver (traitement paysager)

Secteur à privilégier pour l'implantation de logement LLS ou petit collectif

0 100 200
MÈTRES

1:2 200
Plan au format A3 sans réduction de taille
Mise à jour : 08/04/2019
Source de l'air : Azay-le-Rideau
Source de l'eau : Azay-le-Rideau
Source de l'énergie : Azay-le-Rideau

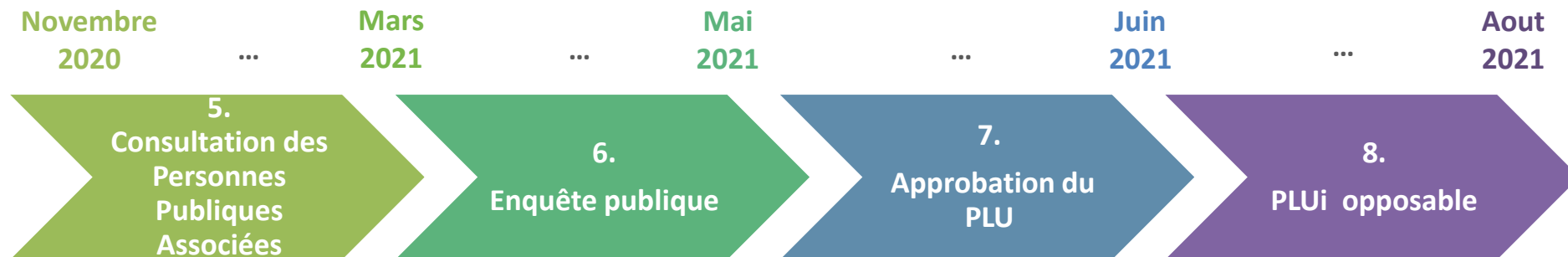


5. Suite de la procédure

La suite de la procédure

La consultation des documents lors de l'enquête publique

Phase administrative



- Analyse du PLU au regard des lois nationales et autres documents supracommunaux.

- Recueil des observations des habitants sur le projet de PLU.



Lors de l'enquête publique l'ensemble des pièces du PLU est mis à disposition afin que chacun puisse en prendre connaissance et émettre ses remarques / requêtes au commissaire enquêteur.

- Analyse des remarques issues des PPA et de l'enquête publique
- Délibération du Conseil Municipal

- Prise en compte du nouveau document pour toutes les demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...)

La suite de la procédure

Géoportail de l'Urbanisme : consulté le document approuvé en ligne

geoportail

DE L'URBANISME

A propos ▾ Cartographie Recherche avancée Services Aide ▾

Connexion / Inscription

i

+

-

+

-

+

-

AZAY-LE-RIDEAU (37014)

Parcelle BC 0086

Fiche détaillée à la parcelle

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de AZAY-LE-RIDEAU, dont la dernière procédure a été approuvée le 04/06/2018.

- Zone classée UA, Zone urbaine - secteur de centre ville ancien, en application du règlement.
- Ensemble des pièces écrites
- Téléchargez l'archive complète
- Documents antérieurs

lon : 3.455741
lat : 47.291170

PLAN DU SITE

Accueil

Informations générales

Cartographie

Recherche avancée

Connexion / Inscription

Liens

AIDE

FAQ

Manuels et Consignes

Glossaire

Assistance

LÉGAL

Mentions Légales

Conditions Générales d'Utilisation

Cookies et statistiques

Crédits

PARTENAIRES

geoportail.gouv.fr

data.gouv.fr

gouvernement.fr

legifrance.gouv.fr

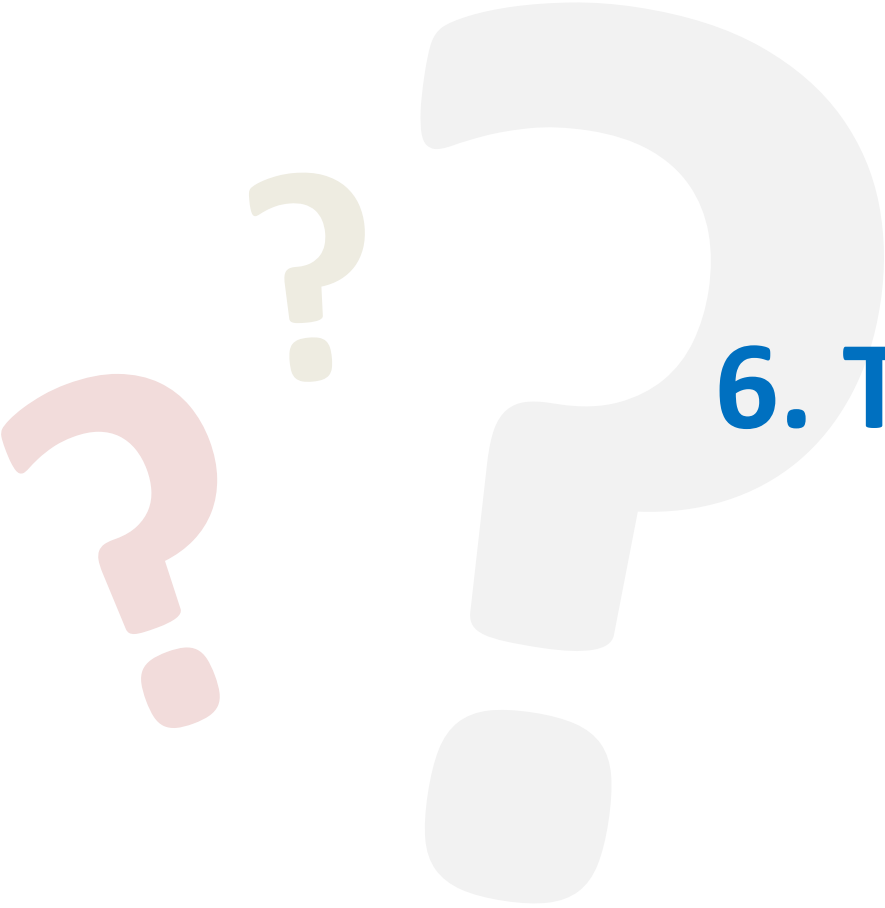
france.fr

service-public.fr

© IGN

© IGN – 2019 – copie et reproduction interdite

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>



6. Temps d'échanges

Plan Local d'Urbanisme Commune d'Azay-le-Rideau



Réunion publique

Présentée par Vincent MAHEUT

15 septembre 2020