

Commune de
AZAY-LE-RIDEAU (37)
Modification de droit commun
n°1 du PLU



**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20/12/2023
approuvant la modification de droit commun n°1.

Fait à Azay-le-Rideau,

La Maire,

Sylvia GAURIER
Maire



APPROUVÉ LE : 20 décembre 2023

Dossier 22113746
23/11/2023

réalisé par

Commune de

Azay-le-Rideau (37)

Modification de droit commun
n°1 du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation	23/11/2023	Modification de droit commun n°1

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	3
1. GENERALITE SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
2. OAP THEMATIQUE RELATIVE A L'OCCUPATION DES COTEAUX	6
2.1. PRESENTATION DE L'OAP	6
2.2. LES PRESCRIPTIONS DE L'OAP	6
2.3. CONSEILS ET RECOMMANDATIONS	6
3. OAP D'AMENAGEMENT	10
3.1. SITE DU HAUT-CHARRIERE	10
3.2. SITE DE LA GARE	14
3.3. SITE DE LA ROUTE DE LANGEAIS	20
3.4. SITE DU QUARTIER DES ATELIERS.....	24
3.5. SITE RUE GREVY	28
3.6. SITE DES CHASSEURS	33
3.7. SITE DES FONTAINES	37
3.8. SITE DE COUTURE	41
3.9. SITE ZA ENTREE DE VILLE.....	45
3.10. SITE ZA DE LA LOGE.....	49
4. ANNEXES : LIMITER LA POLLUTION LUMINEUSE DE L'ECLAIRAGE PUBLIC	52

PREAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du Certu.developpement-durable.gouv.fr

■ RAPPEL DES TEXTES :

• Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

• Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

1. GENERALITE SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ SECTEURS CONCERNES PAR LES OAP D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de d'Azay-le-Rideau intéressent des secteurs de projets classés en zones « U » et « 1AU » à vocation dominante d'habitat ou d'activités économiques, en densification du tissu urbain existant ou en extension de ce dernier.

Les secteurs de projets correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones en extension urbaine, une OAP couvre chacun des sites classés en 1AU.

Une OAP est également définie sur les sites de plus de 5 000 m² afin de projeter une urbanisation cohérente et pensée à l'échelle de l'îlot urbain.






A noter : les réflexions sont menées sur des densités brutes se basant sur une part en surfaces non cessibles d'environ 30% (espaces communs, ce qui permet d'assurer des aménagements de qualité qui intègrent par exemple une gestion alternative des eaux pluviales...).

Les OAP sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :



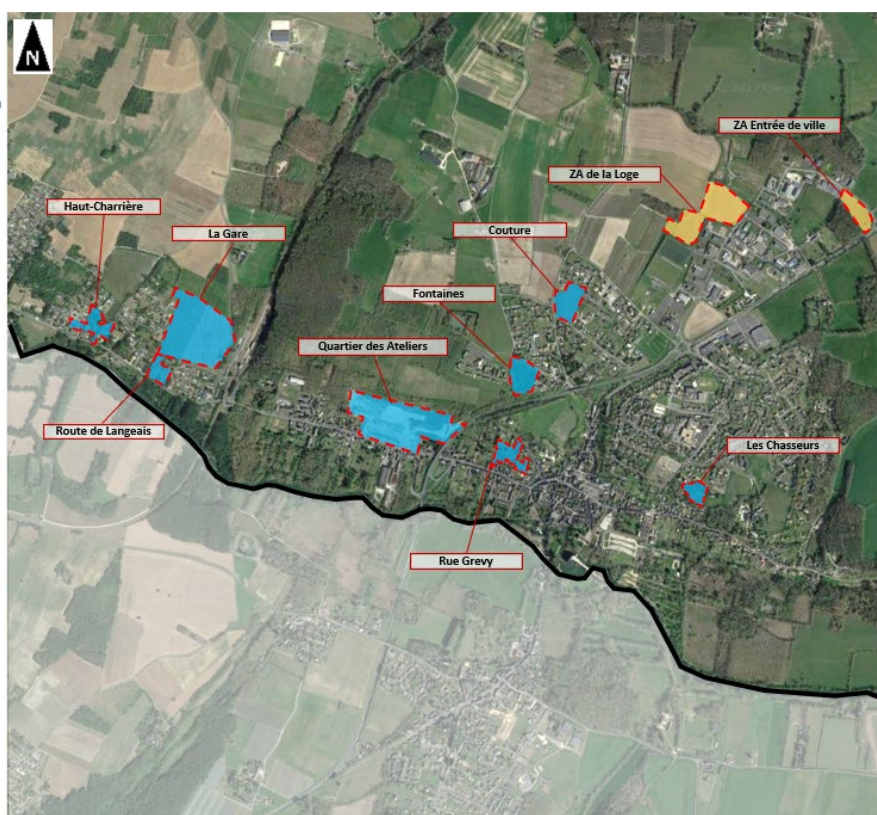
Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des secteurs soumis à une
Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Commune d'Azay-le-Rideau
-  Limites communales
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  A vocation principale d'habitat
-  A vocation principale d'économie

0 500 1 000
Mètres

1:15 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
aুদ্ধicé
Réalisation : aুদ্ধicé urbanisme, 2021
Sources de données : IGN, INSEE, 2019



Localisation des secteurs soumis à une OAP

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Nombre minimum de logements locatifs aidés
Haut-Charrière	Densification	Habitat	UB	1,05	10	Non défini
La Gare	Extension	Habitat	1AU/2AU	6,82	16	18
Route de Langeais	Densification	Habitat	UB	0,81	16	Non défini
Quartier des Ateliers	Densification	Habitat	UAa	6,66	17	22
Grevy	Densification	Habitat	UB	0,99	7	Non défini
Chasseurs	Densification	Habitat	UB	0,74	10	Non défini
Fontaines	Densification	Habitat	UB	1,36	15	Non défini
Couture	Densification	Habitat	UB	1,51	15	Non défini
ZA entrée de Ville	Densification	Economie	UC	0,52		
ZA de la Loge	Extension	Economie	1AUc	4,33		

Les schémas de principe sont à titre illustratif. Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

■ TRAITEMENT DES ZONES 2AU

La zone « 2AU » sur le secteur de la gare, non ouverte à l'urbanisation à l'approbation de ce PLU, fait l'objet d'une OAP en raison de la nécessité de porter une réflexion d'aménagement sur l'ensemble du site de la gare afin de garantir une cohérence. A l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, l'OAP permettra de projeter les principes d'aménagement retenus initialement ou pourra être modifiée en fonction de l'évolution des besoins.

La zone « 2AUc », non ouverte à l'urbanisation à l'approbation de ce PLU, ne fait pas l'objet d'une OAP. Celles-ci seront définies au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, en s'appuyant le plus souvent sur des études de faisabilité permettant de justifier les principes d'aménagement retenus.

■ OAP THEMATIQUE, VALABLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'OAP thématique est une orientation d'aménagement applicable à l'ensemble du territoire communal d'Azay-le-Rideau. Une OAP thématique relative à la prise en compte des troglodytes a été réalisée. Cette OAP fait l'objet du chapitre 2 du présent document.

2. OAP THEMATIQUE RELATIVE A L'OCCUPATION DES COTEAUX

2.1. PRESENTATION DE L'OAP

La commune d'Azay-le-Rideau se caractérise par la présence de coteaux, parfois creusés et occupés par des caves ou de l'habitat troglodytique situé parfois au sein même de la zone urbaine. L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique constitue un élément spécifique du patrimoine de pays. Par la présente OAP, le PLU souhaite permettre une valorisation et une protection de ces espaces atypiques.

En effet, ce type d'urbanisation offre la possibilité de développer de multiples vocations : habitation, caves viticoles, hébergement touristique, salle de réception, musée... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux Chiroptères (chauves-souris) et à l'essor d'une flore et d'une faune particulières composées notamment d'orchidées, de papillons et d'oiseaux, sur les pelouses calcaires, qui peuvent se développer sur les rebords du coteau. Les coteaux participent donc eux aussi à la Trame Verte et Bleue du territoire. Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts.

2.2. LES PRESCRIPTIONS DE L'OAP

La vallée de l'Indre abrite une urbanisation traditionnelle de coteau qui participe au charme et à la qualité urbaine et paysagère du territoire. L'implantation des constructions y est très spécifique, selon l'orientation géographique du coteau.

L'objectif recherché des anciens était ainsi dans tous les cas de préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de conserver des vues sur les vallées et de bénéficier d'un ensoleillement maximal.

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés anciens identitaires. Il suffit de regarder comment le bâti est organisé autour de sa parcelle et sur sa parcelle et de s'en inspirer le plus fidèlement possible, tout en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.

2.3. CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

2.3.1. Entretien et confortements des coteaux

Les conseils suivants sont issus du cumul des propositions de l'association Cavités 37 (<http://cavites37.com>) agissant sur le territoire de l'Indre-et-Loire en faveur des la valorisation des caves.

En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

- **Purger les petits éléments vulnérables au décrochement,**

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber. Mais attention, si la roche est en piteux état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile...), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faites appel à des professionnels.

- **Entretien la végétation afin de fixer les sols,**

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis...). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines. De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate. Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

- **Gérer les eaux,**

Près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempestives. Dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement. C'est pourquoi :

- les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire ;
- les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire ;
- les murs de soutènement doivent être drainés ;
- les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

- **Stabiliser les parois,**

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

- **La protection passive,**

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau. Recommandations aux propriétaires de caves :

- Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres de hautes tiges ;
- Entretien les fossés en crête de talus ;
- Drainer les eaux de ruissellement ;
- Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi ;
- Entretien les murs de soutènement.

2.3.2. Entretien et confortements des cavités

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

- **La construction d'ouvrages de soutènement**

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus-jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité. Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes ...

- **Le confortement du toit des cavités**

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

- **Le comblement**

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection :

- Remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).
- Recommandations aux propriétaires de caves :
- Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai...) ;
- Faciliter la ventilation de la cavité et laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité ;
- Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie ;
- Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche) ;
- Entretenir les murs de la façade.

2.3.3. Principes visant à favoriser l'accueil des chauves-souris

Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre :

- Ne pas obturer les puits d'aération ;
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...) ;
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille ;
- Éviter d'éclairer l'accès aux caves.

2.3.4. Principes pour l'entretien des pelouses calcaires

- Conseil de la Ligue de protection des oiseaux :

En dehors de quelques pelouses pionnières se développant sur des dalles calcaires ou de pelouses de haute altitude, les pelouses sèches calcicoles sont, pour la plupart, des milieux créés par l'homme. Elles sont issues du défrichement des terres pour des besoins divers dont le pâturage extensif. Sans pâturage, fauche ou écobuage, les buissons et arbustes apparaissent : le milieu se referme et évolue la plupart du temps vers un fourré puis un boisement. Le pâturage est donc une condition nécessaire à un entretien durable de ces milieux, mais évidemment, il n'est pas toujours possible.

Lorsque la pelouse est envahie par les buissons, il est nécessaire de pratiquer un débroussaillage. Il est très important de ne pas arracher les buissons mais de les couper à la base afin de ne pas déstructurer la faible épaisseur de sol. L'arrachage favoriserait pendant quelques années l'apparition de plantes communes au détriment des plantes typiques des pelouses, et rendrait le sol plus sensible à l'érosion. Dans la mesure du possible, on privilégiera un débroussaillage manuel avec des outils à mains ou des outils à moteur portés à dos d'homme. Le travail est alors sélectif, ce qui permet de conserver quelques arbustes qui fourniront de l'ombre au bétail, ou des fruitiers intéressants pour l'avifaune.

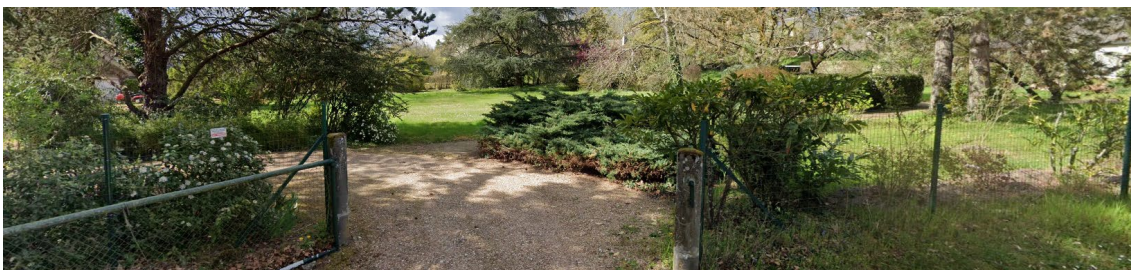
3. OAP D'AMENAGEMENT

3.1. SITE DU HAUT-CHARRIERE

3.1.1. Localisation et reportage photographique du site



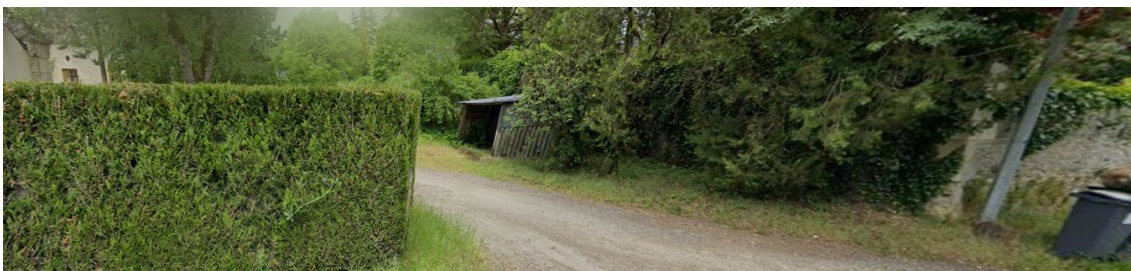
1<



2<



3<



3.1.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de jardins privés en cœur d'îlot sur le secteur du Haut-Charrière. Envisager une opération d'ensemble sur le site permet d'assurer la desserte des parcelles les plus enclavées mais également une densité minimale en lien avec les objectifs d'optimisation du foncier disponible.

■ STRUCTURATION URBAINE

Le site s'inscrit dans un secteur récemment urbanisé par des opportunités au coup par coup. Par conséquent, l'urbanisation du Haut-Charrière a été diffuse laissant de grands espaces, ceinturés par l'urbanisation, sous occupés.

■ TRANSITION PAYSAGERE

Le secteur comprend une pente du Nord au Sud d'environ 7%. Par conséquent, la partie Nord s'impose comme un potentiel belvédère avec des points de vue ponctuels sur la vallée de l'Indre.

En outre, le site comprend un maillage bocager interne intéressant. Le végétal est très présent sur le secteur du Haut-Charrière, il participe à la qualité du cadre de vie du quartier et facilite l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

■ ACCESSIBILITE

Le site est desservi par 3 voies dont un accès existant sur la route de Langeais (RD57), qui supporte un trafic relativement dense. Les deux autres voies sont des chemins étroits. L'urbanisation du site devra ainsi veiller à la sécurisation des flux qui vont croître dans le secteur par l'accueil de nouveaux habitants.



Route de Langeais



Chemin des Champs clos



Chemin du Haut-Charrière

En outre, la recherche de perméabilité sur le quartier du Haut-Charrière permettrait de faciliter les déplacements par modes actifs vers la gare notamment.

3.1.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Haut-Charrière	Densification	Habitat	UB	1,07	10	Non défini

■ PROGRAMMATION

- L'opération est réalisable au fur et à mesure.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 10 logements par hectare.
- Prendre en compte la présence de cavités via la réalisation d'études complémentaires visant à mesurer et limiter les risques d'effondrement et de mouvements de terrain.
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

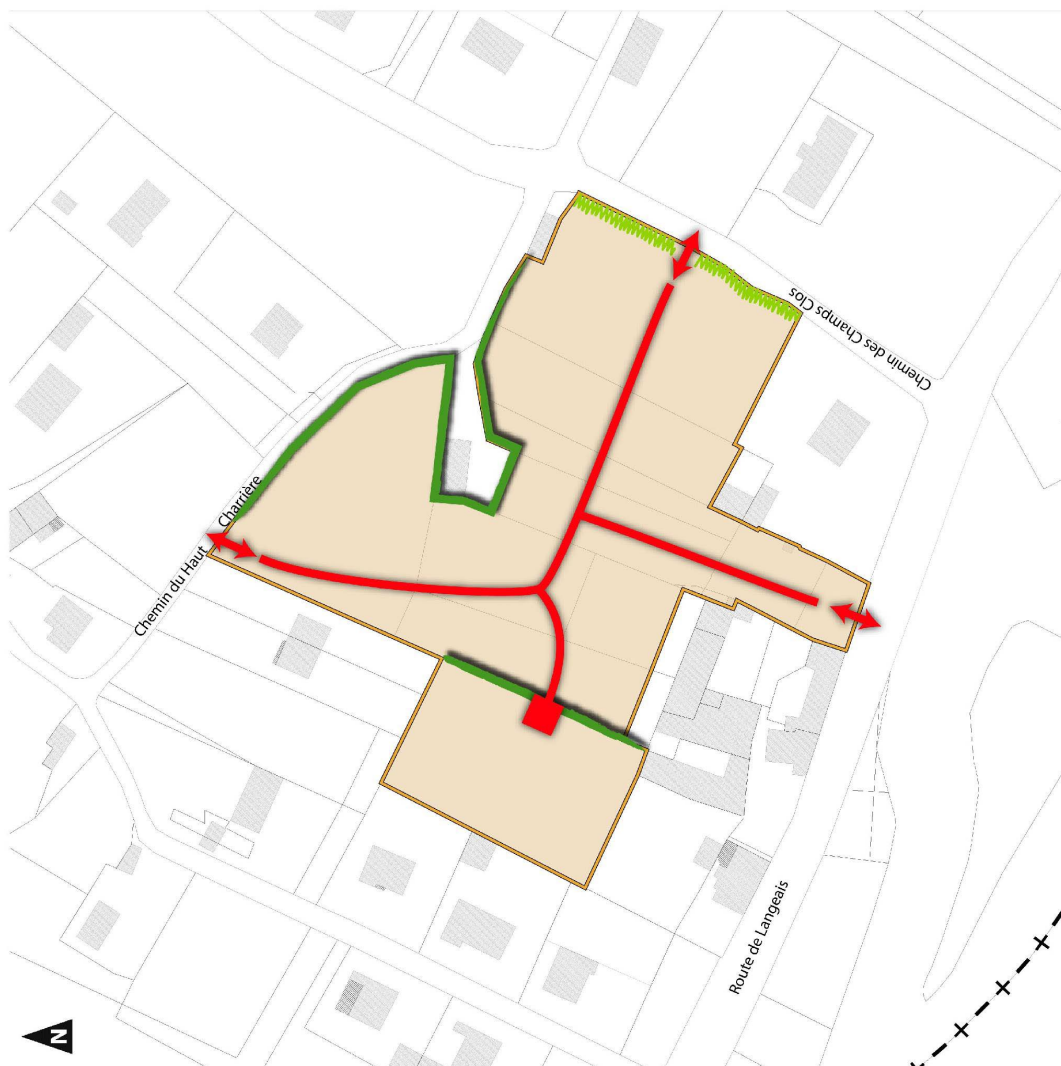
■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Desservir le cœur du site par une voie de desserte traversante entre la route de Langeais, le chemin du Haut-Charrière et le chemin des Champs Clos ;
- Limiter les sorties automobiles individuelles sur la route de Langeais ;
- Sécuriser la circulation des différents flux.
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire.
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Préservation du maillage bocager existant (des ouvertures ponctuelles dans la haie pourront être acceptées pour la création d'accès).
- Création d'un aménagement paysager le long du chemin des Champs Clos ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

3.1.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
ut Charrière

Elément existant :

Halle à conserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double-sens

Principe de voirie de circulation

Placette de retournement

Traitement paysager à créer



1:900
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



3.2. SITE DE LA GARE

3.2.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3.2.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un grand secteur faisant face à la gare ferroviaire. Ce secteur est le seul site envisagé en extension urbaine sur la commune afin d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre différent que celui du centre-bourg. Il est délimité de manière abrupte par des lotissements à l'Ouest et au Sud, la route des vergers à l'Est et l'espace cultivé au Nord.

■ TOPOGRAPHIE

Le site de la gare se compose d'une pente d'environ 8% (du nord au sud). Ce relief est visible notamment depuis la route des vergers, longé par un talus de plus en plus prononcé au fur et à mesure où l'on avance en direction du nord. Par conséquent la partie base du site réceptionne l'écoulement des eaux pluviales.

La partie haute du site se présente comme un belvédère offrant une vue sur la vallée de l'Indre. Cette partie est également la plus visible depuis la vallée de l'Indre et de la commune de Cheillé.



Vue sur le site de la Gare depuis la commune de Cheillé

■ TRANSITION PAYSAGERE

Le secteur étant en extension urbaine, il comprend un enjeu de transition paysagère. Il assure la transition entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Son aménagement devra prendre en considération cette notion essentielle à la qualification du cadre de vie.

En outre, le site comprend un maillage bocager interne intéressant. Le végétal est très présent sur le secteur du Haut-Charrière, il participe à la qualité du cadre de vie du quartier et facilite l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

■ CONNEXION URBAINE

Le site est longé par la route des Vergers. Afin de préserver le calme et la sécurité du lotissement des Rogareaux, il n'est pas prévu de connexion avec l'allée des Rogareaux. La desserte du site s'effectuera par un bouclage avec une entrée et une sortie sur la route des Vergers.

La localisation du site entre le quartier de Charrière et la gare ferroviaire permet d'envisager le renforcement du maillage viaire et piétons entre les divers secteurs. Le site est notamment déjà parcouru par les habitants en promenades.

3.2.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
La Gare	Extension	Habitat	1AU/2AU	6,82	16	17%

■ PROGRAMMATION

- L'opération sur les secteurs en zone UB est réalisable au fur et à mesure. La phase 1 devra faire l'objet d'une opération d'ensemble d'un seul tenant.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 16 logements par hectare.
- L'aménagement du site devra obtenir une labellisation ou certification s'inscrivant dans une démarche de développement durable (de type : Écoquartier®, Biodiversity®, HQE aménagement®, etc.)
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 17% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 17% de « petits » logements (T1 à T3).
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).
- Prendre en compte la présence de cavités via la réalisation d'études complémentaires visant à mesurer et limiter les risques d'effondrement et de mouvements de terrain.
- Interdire toute construction au-dessus des caves troglodytes.

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (Rez-de-chaussée + combles aménageables) sur la partie haute du site ;
- Privilégier l'installation d'habitats mitoyens ou de petit collectif sur les emplacements les plus proches des axes principaux.
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Créer un maillage de sentes piétonnes au sein du site permettant de faciliter la circulation vers la gare mais également de servir d'itinéraire de promenade dans le quartier. De part et d'autre de ces sentes piétonnes, un accompagnement végétal constitué de plantations d'essences locales devra être réalisé ;
- Desservir le cœur du site par une voirie en bouclage depuis la route des Vergers.
- Requalifier les abords de la rue des Vergers pour améliorer et sécuriser la circulation des différents flux.
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire.
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la

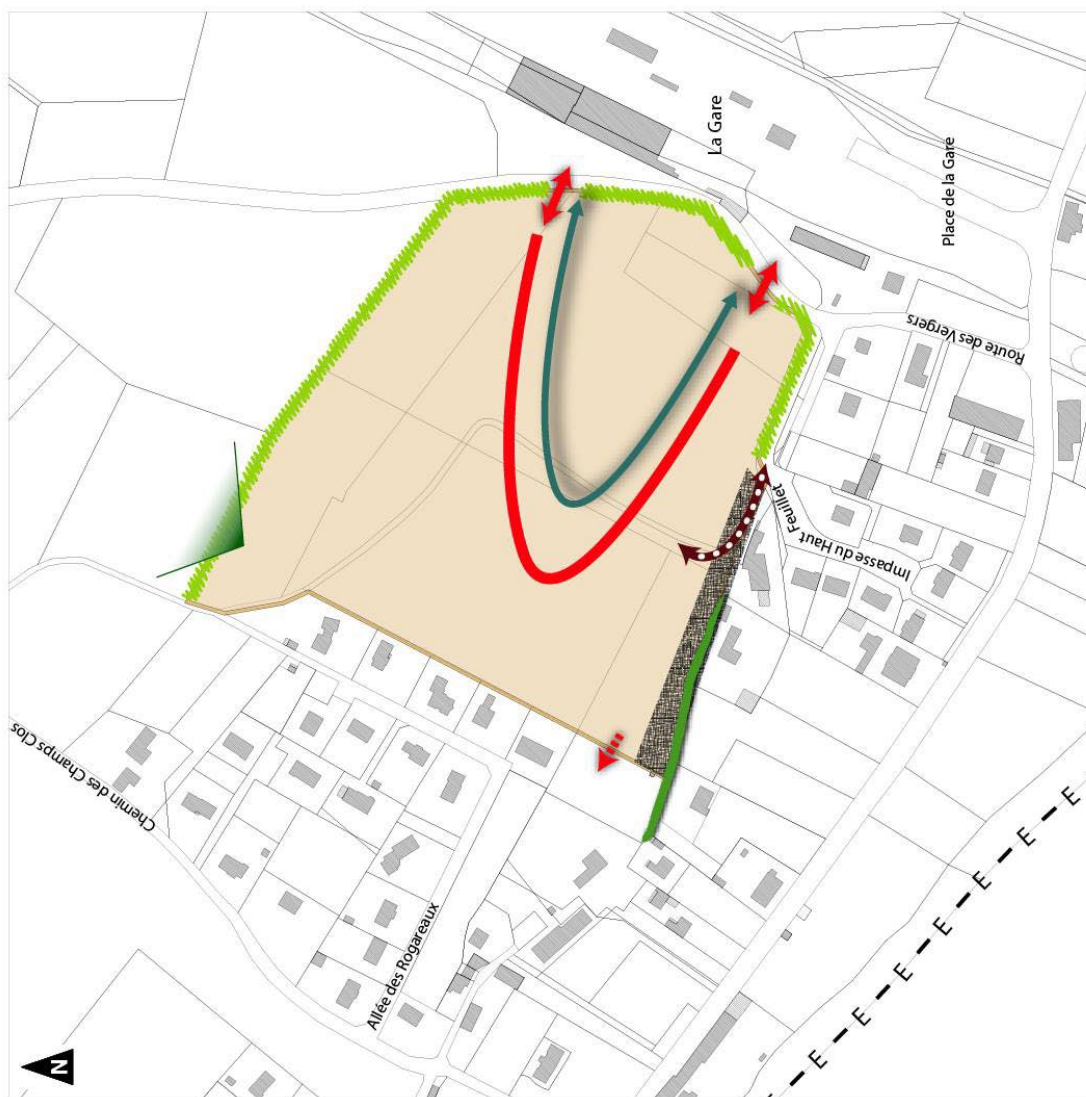
parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Envisager la création de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers à défaut d'un ramassage individuel.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Renforcer la fonction de belvédère sur le point haut du site ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Préserver les espaces naturels et la trame végétale existante ;
- Création d'une voie douce bordée d'une haie constituée d'arbres et d'arbustes d'essences locales ;
- Limiter les mouvements de terrain en intégrant à la réflexion les pentes du terrain naturel. Le projet doit essayer de s'adapter au terrain existant plutôt que l'inverse ;
- Créer un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur la partie basse du site accompagnant une coulée verte sur le site ;
- Définir un traitement paysager sur les abords du site notamment au nord du site pour assurer la fonction de zone tampon entre l'espace habité et l'espace naturel ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

3.2.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
OAP de la Gare

- Element existant :**
- Halle à conserver
- Principes d'aménagement :**
- Périmètre de l'OAP
 - Principe d'accès
 - Principe de voirie en bouclage
 - Maintien d'une connexion en fonction de l'opportunité foncière
 - Principe de cheminement piéton
 - Principe de voie douce bordée d'une halle
 - Traitement paysager à créer
 - Belvédère à conserver (traitement paysager)
 - Secteur à risque d'effondrement, à protéger de l'urbanisation



1:2 200
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

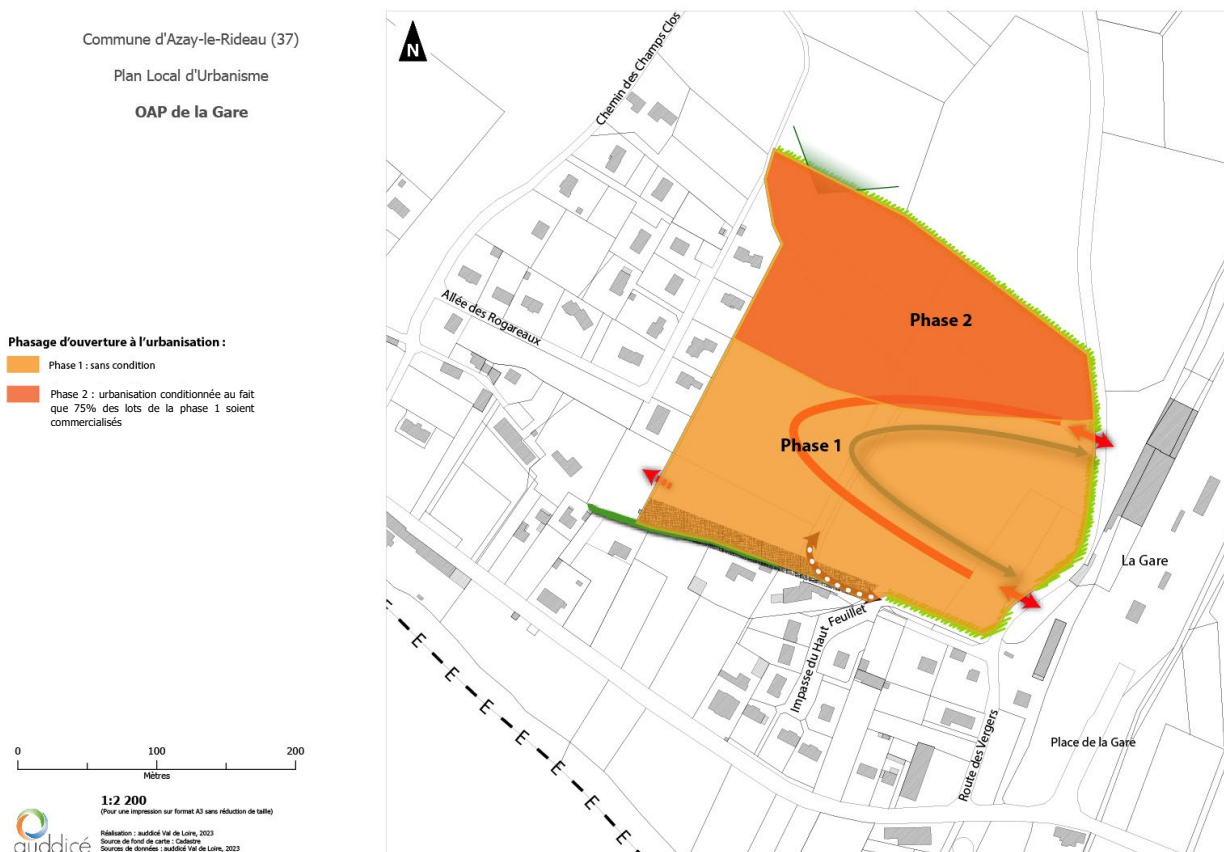
Réalisation : auddicé Val de Loire, 2023
Sources de données : auddicé Val de Loire, 2023



3.2.5. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

En raison de la grandeur du site, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est demandé sur le site de la gare

Le schéma illustratif ci-dessous définit le sens de l'urbanisation du sud vers le nord. Les limites de chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation devront être ajustées en fonction du projet présenté tout en conservant un phasage en 2 temps et un sens d'ouverture à l'urbanisation allant du sud vers le nord. La phase 1 de l'OAP correspond à la zone 1AU du zonage, la phase 2 correspond à la zone 2AU du zonage.



3.3. SITE DE LA ROUTE DE LANGEAIS

3.3.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



3.3.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un petit secteur enclavé pour partie au sein de la zone urbaine. Il est délimité à l'Ouest et à l'Est par des ensembles bâtis, au Sud par la route de Langeais et au Nord par un secteur non urbanisé couvert par l'OAP de La Gare. L'OAP de la route de Langeais est séparée de l'OAP de la Gare par un talus végétalisé qui constitue l'entrée de caves.

■ TOPOGRAPHIE

Le site de la route de Langeais se compose d'une pente d'environ 8% (du Nord au Sud). Un talus prononcé indiquant un secteur sous-cavé marque la limite Nord du site et marque un coup d'arrêt à l'écoulement des eaux pluviales engendré par la forte pente existante sur le site de l'OAP de la Gare. L'écoulement des eaux

pluviales sur le site s'effectue du Nord vers le Sud. L'extrémité Sud de l'OAP est concernée par un risque d'inondation faible selon le PPRi du Val de l'Indre.

■ TRANSITION PAYSAGERE

Le secteur est situé entre un ensemble bâti de type pavillonnaire sur son flanc Est et un ensemble bâti plus ancien sur son flanc Ouest. Son aménagement devra ainsi prendre en considération l'intégration à l'espace bâti environnant afin de qualifier le cadre de vie existant.

En outre, le site comprend un maillage bocager interne intéressant. Le végétal est très présent sur le secteur, avec un ceinturage du site par des haies arbustives/arborées et la présence d'une haie Nord/Sud à l'intérieur du site. Ces haies participent à la qualité du cadre de vie du quartier et facilitent l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

■ CONNEXION URBAINE

Le site est longé par la route de Langeais. Un accès au site depuis la route de Langeais est envisageable à condition d'assurer la sécurité des flux sur cet axe.

3.3.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Route de Langeais	Densification	Habitat	UB	0,81	16	Non défini

■ PROGRAMMATION

- L'opération sur ce secteur en zone UB est réalisable au fur et à mesure.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 16 logements par hectare.
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).
- Prendre en compte la présence de cavités via la réalisation d'études complémentaires visant à mesurer et limiter les risques d'effondrement et de mouvements de terrain.

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (Rez-de-chaussée + combles aménageables) sur le site ;
- Privilégier l'installation d'habitats mitoyens ou de petit collectif.
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

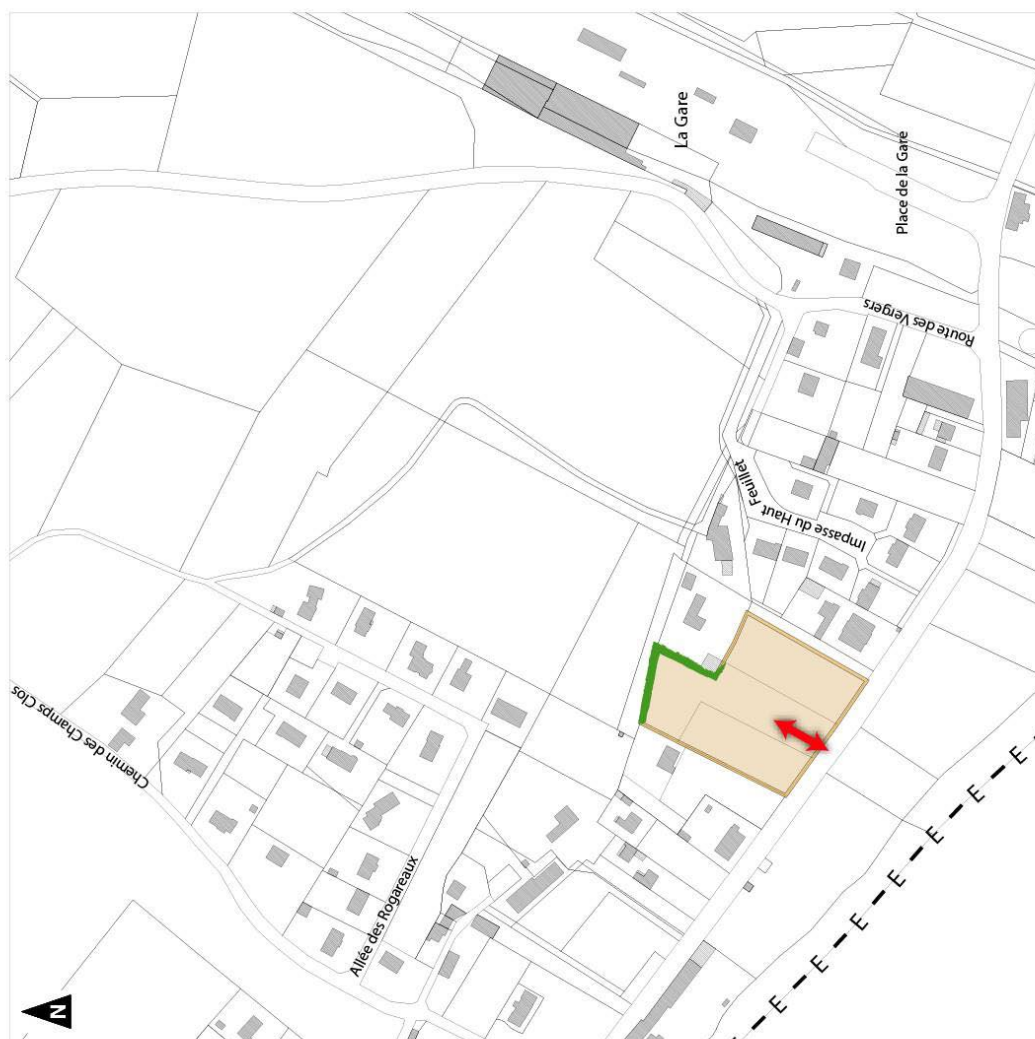
■ DESSERT, MOBILITE ET RESEAU

- Limiter les sorties automobiles individuelles sur la route de Langeais.
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire.
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Envisager la création de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers à défaut d'un ramassage individuel.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Préserver autant que possible les espaces naturels et la trame végétale existante ;
- Limiter les mouvements de terrain en intégrant à la réflexion les pentes du terrain naturel. Le projet doit essayer de s'adapter au terrain existant plutôt que l'inverse ;
- Préserver la haie au Nord du site afin d'assurer la fonction tampon avec le futur site de l'OAP Gare ;

3.3.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
OAP route de Langeais

Element existant :



Halle à conserver

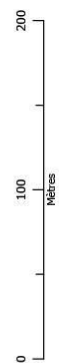
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès à double-sens



1:2 200

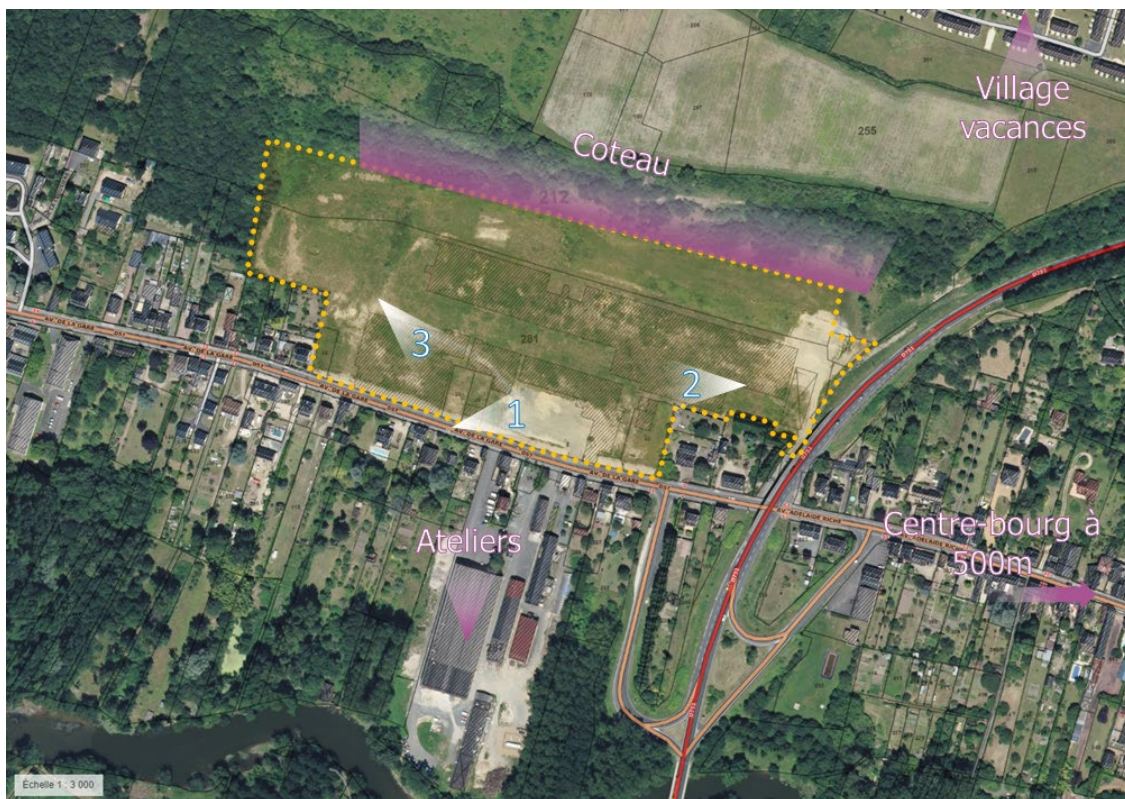
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé Val de Loire, 2023
Source de fond de carte : OpenStreetMap, IGN, 2023
Document de référence : Règlement PLU de la Loire, 2023



3.4. SITE DU QUARTIER DES ATELIERS

3.4.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.4.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une ancienne friche économique. Situé entre le centre-bourg et la gare, le site offre un potentiel de renouvellement urbain fortement intéressant pour l'aménagement du territoire. Le secteur fait déjà l'objet d'un projet de lotissement en cours de commercialisation sur une partie du site. L'OAP a pour objectif de conserver les orientations d'aménagement souhaitées jusqu'au renouvellement urbain complet du site.

■ STRUCTURATION URBAINE

Le site s'inscrit le long de l'avenue de la gare, face aux ateliers municipaux, caractérisé par une urbanisation de morphologie linéaire. En outre, il se situe à l'entrée/sortie de la RD721.

Le site pourrait potentiellement accueillir les logements de la gendarmerie et une mixité des fonctions au regard de sa surface.

■ VALORISATION DU COTEAUX

Un des réels enjeux du secteur est la préservation des paysages et l'instauration d'un cadre de vie agréable. Pour cela le projet doit veiller à garantir un confort de l'habitat situé en contre-bas de la RD 751 (aérienne à ce niveau).

En outre, le coteau qui assure la délimitation au nord du site, doit être préservé d'une urbanisation agressive. Sa présence assure notamment des perspectives lointaines intéressantes depuis le site.

■ MAILLAGE PIETONNIERS

Le site, au pied du coteaux, est parcouru par les habitants durant leurs promenades. Le renforcement du maillage piétonnier notamment par un lien entre le haut du coteau et le bas du coteau apporterait de l'intérêt au nouveau quartier et assurera une meilleure intégration de ce dernier dans son environnement.

3.4.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Quartier des Ateliers	Densification	Habitat	UB	6,66	17	10%

■ PROGRAMMATION

- L'opération doit être réalisée d'un seul tenant avec un possible phasage d'ouverture à l'urbanisation.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 17 logements par hectare.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de primo-accédants.
- Envisager l'installation des logements de la gendarmerie.
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Détruire les bâtiments sans intérêt architectural, présents sur le site.
- Qualifier le traitement paysager le long de l'avenue de la gare.
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

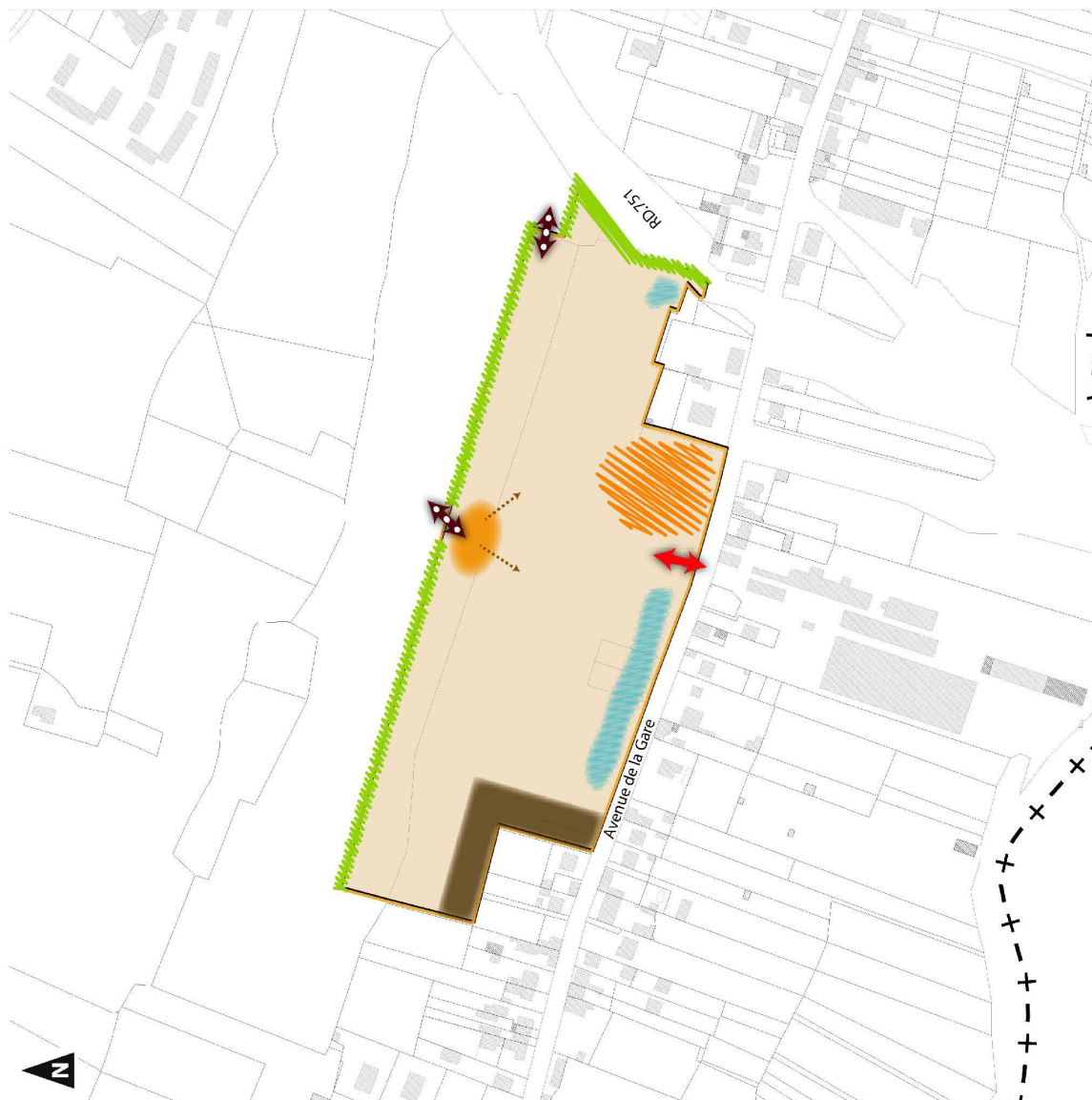
■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Prolonger les sentes piétonnes sur le site depuis le haut du coteau ;
- Desservir le cœur du site par une voie de desserte en boucle depuis l'avenue de la gare ;
- Limiter les sorties automobiles individuelles sur l'avenue de la gare ;
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire.
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Envisager la création de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers à défaut d'un ramassage individuel.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE









- Valoriser le belvédère sur le site ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur le coteau ;
- Créer un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur la partie basse du site accompagnant une coulée verte sur le site ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

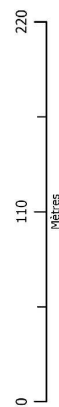
3.4.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
OAP Quartier des Ateliers

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à double-sens
-  Principe de cheminement piéton
-  Traitement paysager à créer
-  Belvédère à valoriser
-  Gestion des eaux pluviales
-  Espace dédié au logement de la gendarmerie
-  Espace à privilégier pour l'implantation de logements locatifs



1:2 400

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

Réalisation : auddicé, septembre 2018

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : CASD - auddicé urbanisme, 2018



3.5. SITE RUE GREVY

3.5.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.5.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de jardins privés en centre-bourg (entre la rue Grevy et l'avenue Adélaïde Riche). Envisager une opération d'ensemble sur le site permet d'assurer la desserte des parcelles les plus enclavées mais également une densité minimale en lien avec les objectifs d'optimisation du foncier disponible. Néanmoins, la rue Grevy et l'avenue Adélaïde Riche sont deux axes de circulation fortement étroites. L'aménagement du secteur devra veiller à sécuriser les flux de circulation.

Le site s'inscrit dans un secteur récemment urbanisé par des opportunités au coup par coup. Par conséquent, l'urbanisation du quartier a été diffuse laissant de grands espaces sous occupés, ceinturés par l'urbanisation.

■ TOPOGRAPHIE

Le site de projets comprend une pente avec un encaissement abrupte sur sa partie Nord. Ce belvédère offre une vue sur les arrières de jardins des maisons de l'avenue Adélaïde Riche.

En raison de la pente un écoulement naturel des eaux pluviales se fait du Nord au Sud du site.

■ DESENCLAVEMENT DU SECTEUR

Le site est desservi par 2 axes : la rue Grévy et l'avenue Adélaïde Riche. La rue Grevy étant en impasse, un bouclage avec l'avenue Adélaïde Riche via le site de projets permettrait de fluidifier la circulation et désenclaverait les habitations de la rue Grévy.

Depuis l'avenue Adélaïde Riche, le seul accès envisageable se fait depuis une sortie existante le long du cinéma (ancienne salle de style art moderne) dont la parcelle est occupée par des bâtiments annexes.

3.5.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Grévy	Densification	Habitat	UB	0,99	7	Non défini

■ PROGRAMMATION

- L'opération est réalisable au fur et à mesure.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 7 logements par hectare.
- Prévoir une aire de stationnement pour la salle de cinéma ;
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Conserver des perspectives intéressantes sur le centre bourg ancien, depuis la partie haute du site ;
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.
- S'inspirer des tissus anciens environnants et les réinterpréter pour définir :
 - le ou les types d'implantation par rapport à la voie (ou l'espace public) et ce en fonction de l'orientation solaire et de la pente,
 - les caractéristiques des voies et des espaces publics en fonction de leur hiérarchie (en termes de vues offertes, d'échelle, d'ambiance, d'usage et de matériaux),
 - les différents types d'aménagement paysager (des rues, des clôtures, des pieds de murs, des jardins, des transitions avec l'espace agricole, etc)
 - la forme, l'organisation et la diversité de taille des parcelles (parcellaires de formes et détails diverses à créer, en privilégiant le parcellaire lanieré qui est plus économe en voirie, facilite l'accolement et préserve l'intimité)
 - et éventuellement les masses bâties et les orientations privilégiées des façades par rapport aux voies et à la pente.

■ DESSERT, MOBILITE ET RESEAU

- Aménager une voirie partagée et traversante, entre la rue Grévy et l'avenue Adélaïde Riche ;
- Veiller à la sécurisation des entrées et sorties sur le site par rapport à l'étroitesse des rues existantes ;
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire ;
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la

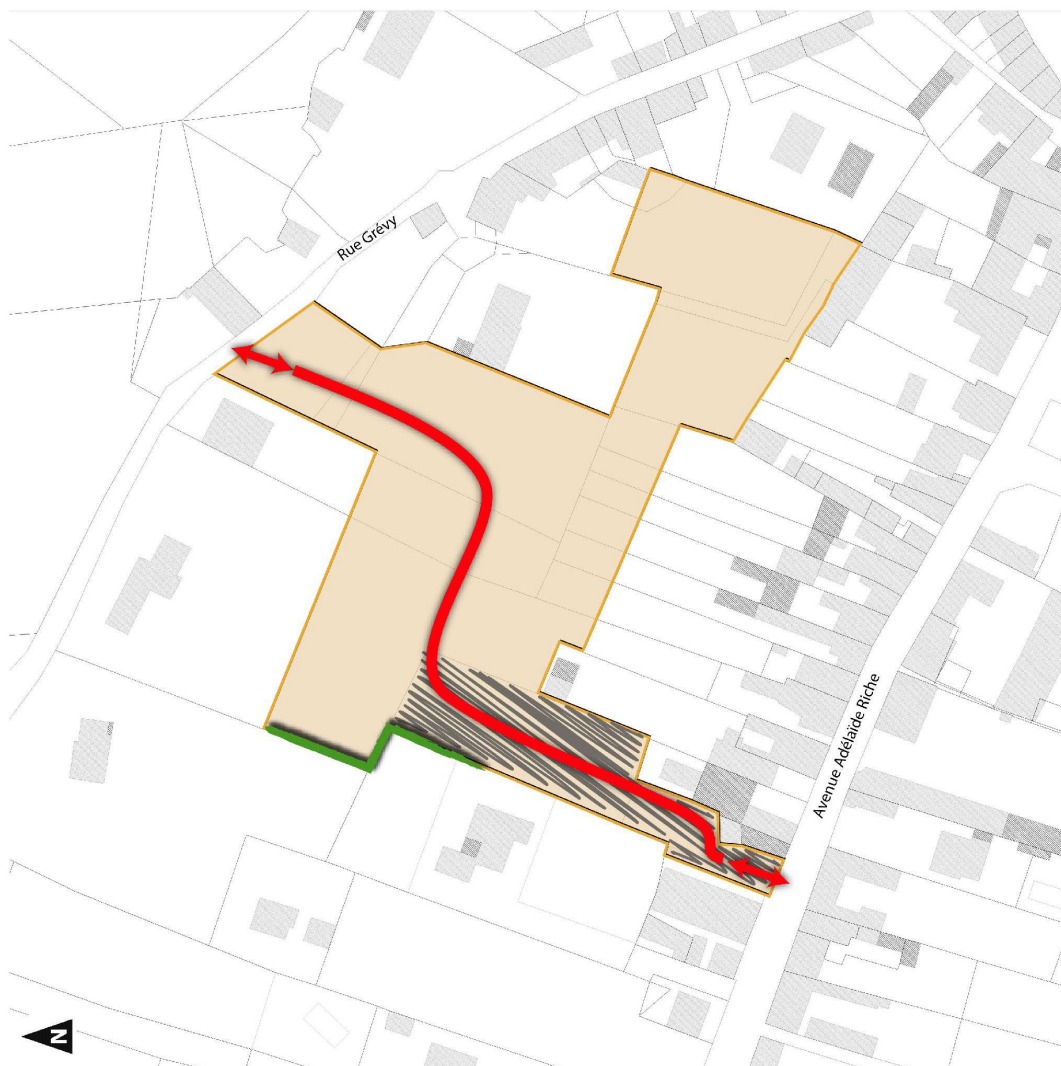
parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...);

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions ;
- Envisager la création de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers à défaut d'un ramassage individuel.






■ **INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- Conserver (dans la mesure du possible) les espaces naturels et la trame végétale existante ;
- Créer un traitement paysager sur le flanc Nord et Est du site (ce traitement peut s'accompagner d'un cheminement piéton) ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

3.5.1. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
----- grevy

- Elément existant :**
 Elément paysager à conserver
- Principes d'aménagement :**
 Périmètre de l'OAP
 Principe d'accès à double-sens
 Principe de voirie
 Espace dédié à du stationnement

0 40 80
Mètres

1:900
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
 Sources de données : auddicé urbanisme, 2021

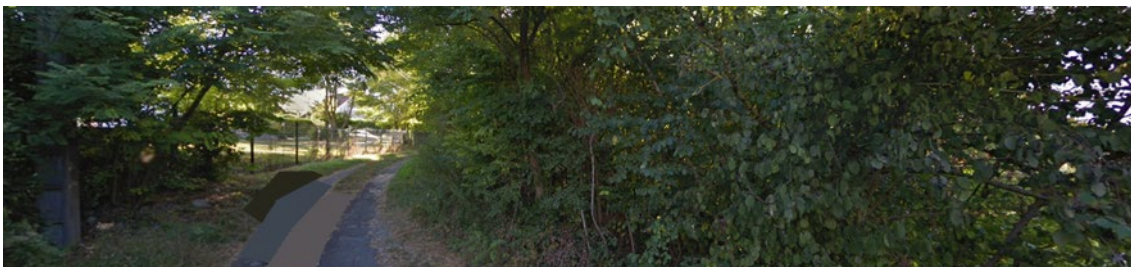


3.6. SITE DES CHASSEURS

3.6.1. Localisation et reportage photographique du site



1 <



2 <



3 <



3.6.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE ET CAVITES

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles continues et de propriété privée. Le site est délimité par le chemin des chasseurs sur le flanc Ouest et le coteau abrupte au Sud. Le coteau est occupé par des caves troglodytiques soulignant la possible présence de cavités sur le site de projets.

La définition d'une OAP sur le secteur permet de veiller à ce que les perspectives lointaines sur la vallée de l'Indre soient conservées et d'assurer une urbanisation adaptée au risque de cavités.

■ INSERTION PAYSAGERE

Situé en haut du coteau, le site offre des cônes de vues intéressants sur la vallée de l'Indre. Il se compose d'un petit bosquet à l'Ouest, le long du chemin des chasseurs qui accentue la fonction du végétal pour la transition paysagère entre l'urbanisation ancienne au pied du coteau et l'urbanisation plus récente en haut du coteau.

3.6.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Chasseurs	Densification	Habitat	UB	0,74	10	Non défini

■ PROGRAMMATION

- L'opération est réalisable au fur et à mesure ;
- Une analyse du sol est fortement recommandée avant toute construction sur le site ;
- Prendre en compte les prescriptions et recommandations de l'OAP thématique relative à l'occupation des coteaux ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 10 logements par hectare sur la surface déterminée comme constructible après l'étude du sol.

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Conserver des perspectives intéressantes sur le centre bourg ancien, depuis la partie haute du site ;
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

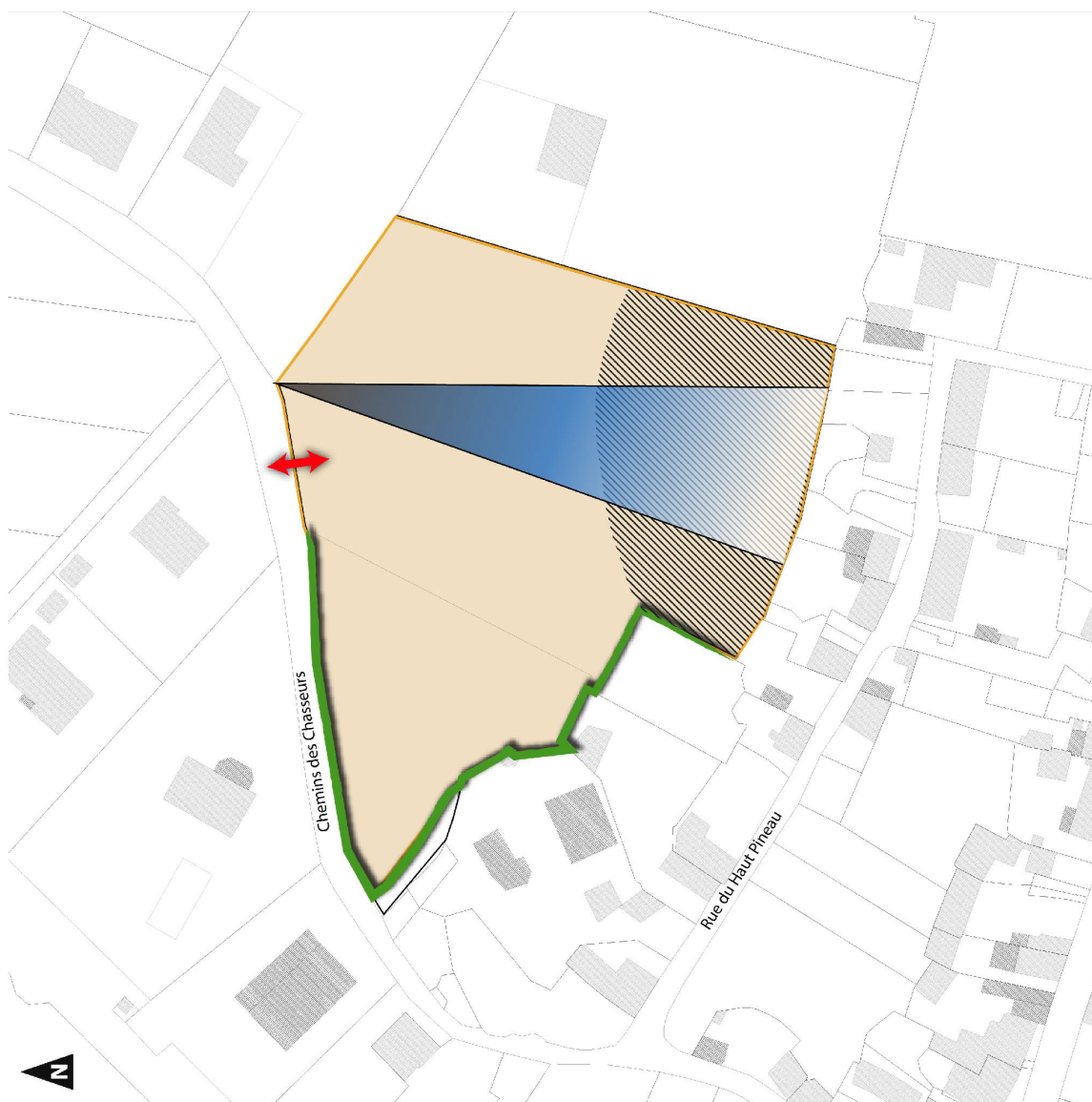
■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Restructurer l'accès depuis le chemin des chasseurs ;
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire ;
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...) ;
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Conserver (dans la mesure du possible) les espaces naturels et la trame végétale existante ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

3.6.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
OAP des Chasseurs

Élément existant :

Élément paysager à conserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double-sens

Zone inconstructible

Cône de vue à conserver

0 30 60
Mètres

1:700

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018

Source de l'ornement de carte : Cadastre

Source de données : CASUD - autorité urbanisme, 2016



3.7. SITE DES FONTAINES

3.7.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.7.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus est une unique parcelle de propriété privée, localisée entre la résidence de tourisme (en haut du coteau) et la zone urbaine. Cultivée à ce jour (RPG 2017), la parcelle reste, toutefois, enclavée entre deux secteurs à vocation urbaine.

■ STRUCTURATION URBAINE

Le site s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation de la rue des Fontaines. Cette urbanisation est caractérisée par de l'habitat individuel de type pavillonnaire. L'OAP permet de veiller à l'insertion de l'aménagement dans le tissu urbain existant et d'assurer une optimisation du foncier par la définition d'une densité minimale.

■ L'INSERTION PAYSAGERE

Bien que située sur la pente du coteau (plus précisément sur la partie haute), le site n'est pas visible depuis de lointaines perspectives et ceci pour deux raisons :

- Depuis le Sud, un épais bosquet borde le site au sud et fait office de zone tampon avec la RD 751 plus encaissée. En outre, une haie vive et diversifiée délimite la parcelle sur le flanc Ouest (espace de transition avec la résidence de tourisme) et Sud (photo ci-dessous) ;



Haie existante sur les abords du site de projet

- Depuis le Nord, le site est camouflé par les pavillons existants du secteur de Maison Rouge.

L'enjeu paysager est essentiellement technique puisqu'il consiste à adapter les constructions à la pente du terrain.

3.7.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Fontaines	Densification	Habitat	UB	1,36	15	Non défini

■ PROGRAMMATION

- L'opération doit être réalisée d'un seul tenant avec un possible phasage d'ouverture à l'urbanisation.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 15 logements par hectare.
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Qualifier le traitement paysager le long du site notamment avec entre la résidence de tourisme et le nouveau lotissement.
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

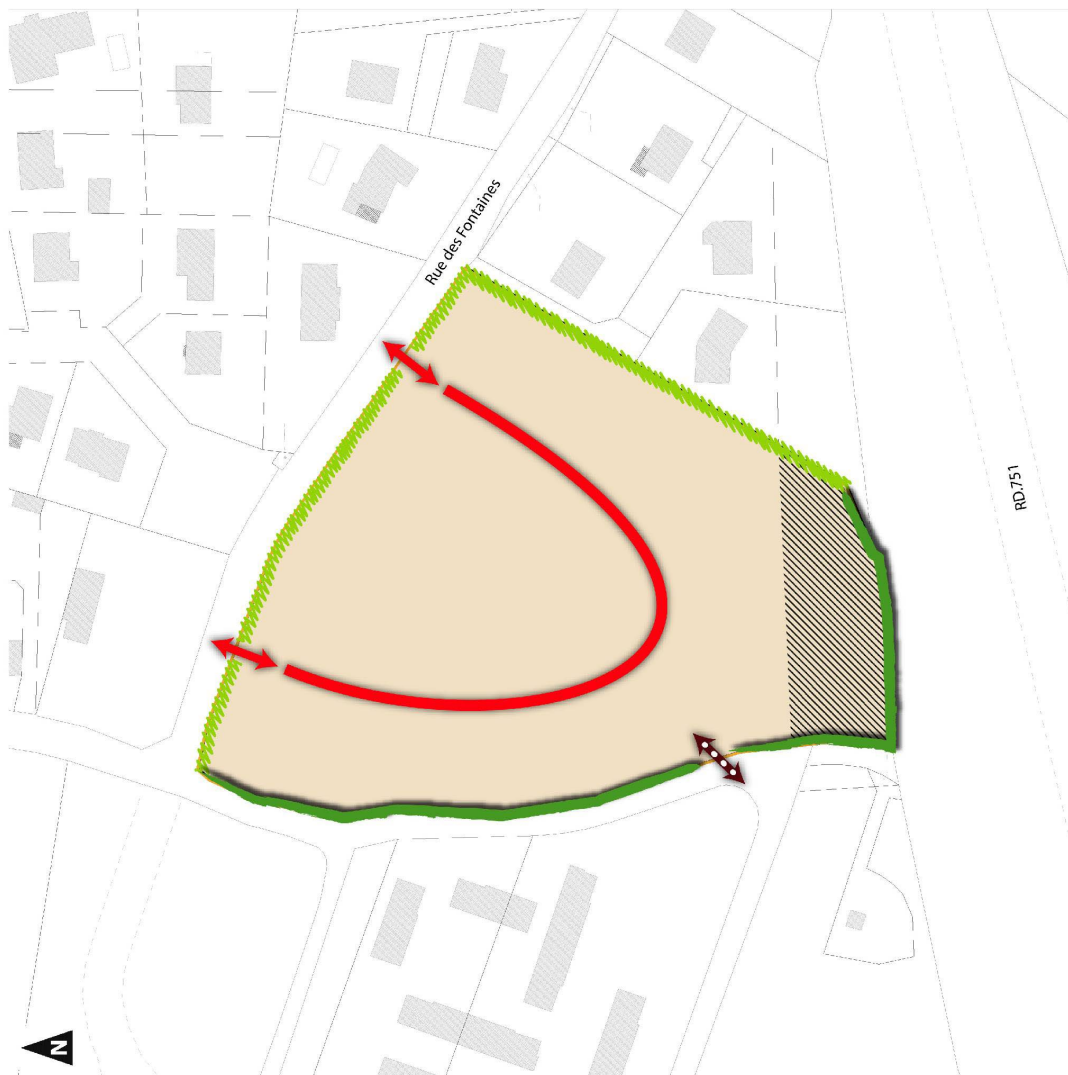
■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Créer une continuité du cheminement piéton au sud-ouest du site avec la création d'un accès direct sur le lotissement ;
- Desservir le cœur du site par une voie de desserte en boucle depuis la rue des Fontaines ;
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire.
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Envisager la création de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers à défaut d'un ramassage individuel.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Limiter les mouvements de terrain en intégrant à la réflexion les pentes du terrain naturel. Le projet doit essayer de s'adapter au terrain existant plutôt que l'inverse ;
- Limiter les possibilités de construction en fond de parcelle afin d'éviter un rapprochement de l'habitat avec la RD 751 ;
- Créer un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur la partie basse du site accompagnant une coulée verte sur le site ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

3.7.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
OAP des Fontaines

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
- ▨ Zone inconstructible

0 40 80
Mètres

1:900
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Évaluation : auddicé urbanisme, 2018
Source des fonds de carte : Copacoste
Sources des données : CADP - Institut National de l'Information Géographique et Forestière, 2018



3.8. SITE DE COUTURE

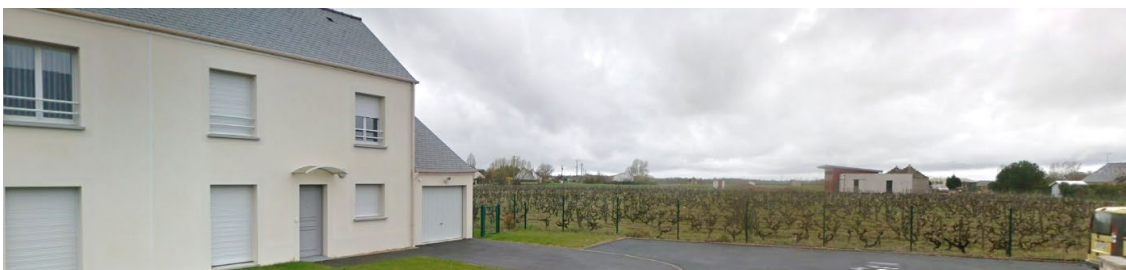
3.8.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.8.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus est une unique parcelle de propriété privée, localisée au carrefour de la rue Tournois avec l'allée de la Couture. Le site est cultivé en vigne (RPG 2017) mais il a connu une récente amputation par l'implantation d'une maison individuelle sur la pointe Nord-Ouest. Cette construction a accentué la pression urbaine sur le site, exercée par un développement récent mais significatif du secteur de Couture. Ce développement contraint fortement l'activité agricole en place.

■ STRUCTURATION URBAINE

Le site s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation de la rue de la Couture. Cette urbanisation est caractérisée par de l'habitat individuel de type pavillonnaire. Toutefois, de récentes opérations urbaines, allée du Grolleau Gris, ont diversifiées la typologie d'habitat par du logement mitoyen. Actuellement desservi par une impasse, une continuité viaire est envisageable entre le site de projets et l'allée du Grolleau Gris. L'OAP permet de veiller à l'insertion de l'aménagement dans le tissu urbain existant et d'assurer une optimisation du foncier par la définition d'une densité minimale.

Le site de projets a un terrain relativement plat et ne comprend pas d'enjeux de covisibilité aussi important que les sites en pente.

■ SECURISATION DES FLUX

Le site offre des possibilités d'améliorer le maillage viaire du quartier par la création de continuité de voies. Cependant, au regard d'une hausse de la circulation sur la rue Tournois et la rue de la Couture, conséquente de l'urbanisation du site de projets, le réaménagement du carrefour au croisement de ces deux axes sera nécessaire.

3.8.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Couture	Densification	Habitat	UB	1,51	15	Non défini

■ PROGRAMMATION

- L'opération doit être réalisée d'un seul tenant.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 15 logements par hectare.
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Qualifier le traitement paysager sur les abords du site.
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

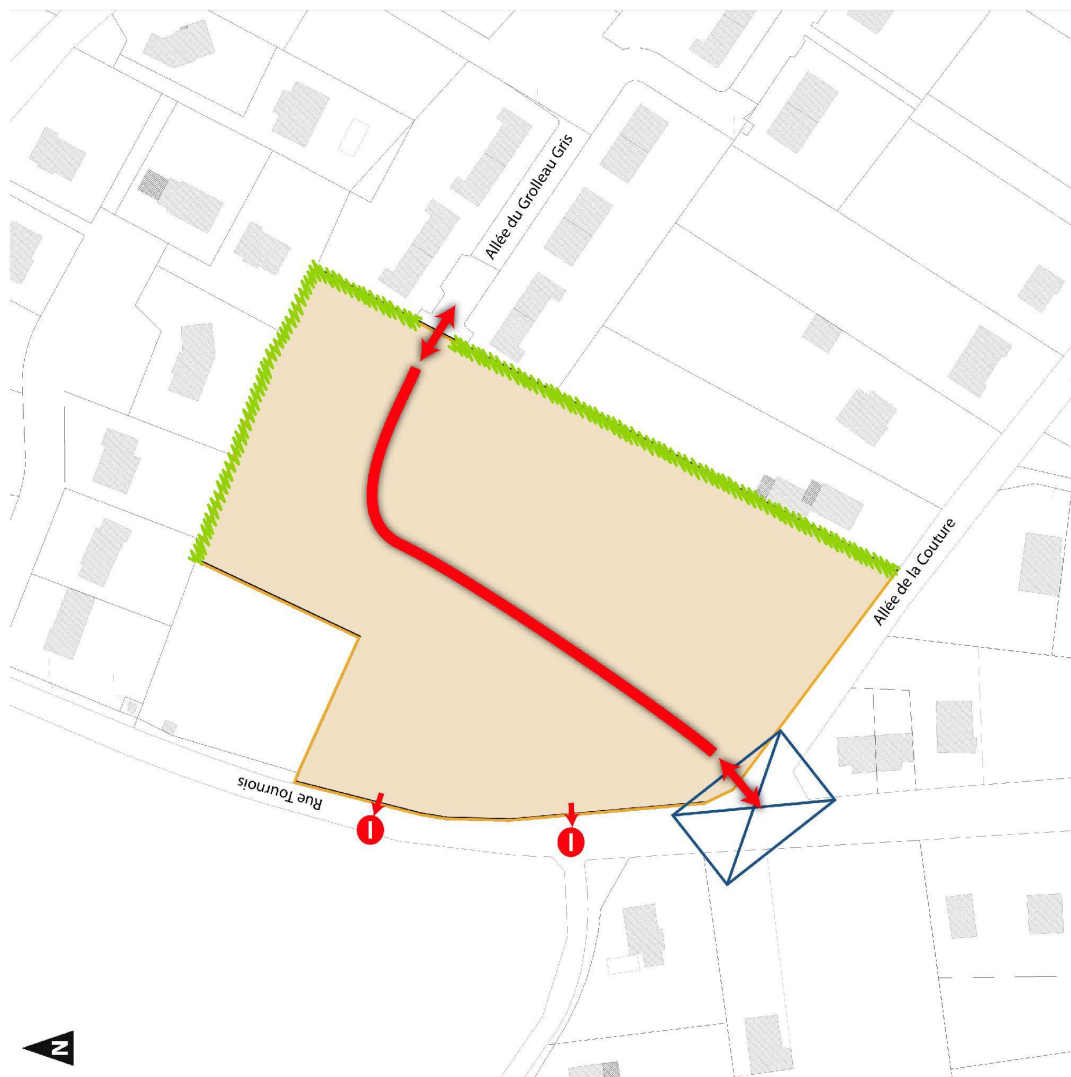
■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Desservir le cœur du site par une voie de desserte partagée et traversante, reliant le carrefour rue Tournois/ allée de la Couture et l'impasse de l'allée du Grolleau Gris ;
- Limiter les sorties automobiles individuelles sur la rue Tournois ;
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire.
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Envisager la création de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers à défaut d'un ramassage individuel.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Envisager la nécessité de création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur la partie basse du site (la gestion peut également se faire par la création de noues le long des voies ;
- Créer un traitement paysager sur le flanc Nord et Est du site (ce traitement peut s'accompagner d'un cheminement piéton) ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.







3.8.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
OAP Couture

**AZAY
le Rideau**
09/04/2019

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à double-sens
-  Principe de voirie de circulation
-  Réaménagement du carrefour
-  Sortie individuelle rue Tournois interdite
-  Traitement paysager à créer

0 40 80
Mètres

1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Planisphère - azayle Rideau (commune) 2018
Sources de fond de carte: Copacart
Sources de données: CASD - données urbanisme, 2018



3.9. SITE ZA ENTREE DE VILLE

3.9.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.9.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus est un site stratégique au regard de sa localisation. Sa situation en entrée de ville depuis la route de Tours permet d'offrir une grande visibilité à l'activité économique qui s'y installera. De ce fait, les élus souhaitent assurer la création d'un aménagement de qualité à la fois sur l'architecture du bâti (matériaux, volumes, etc.) que sur le traitement paysager en extérieur.

■ VISIBILITE DU SITE

Le site s'inscrit comme entrée de ville de la commune mais également comme entrée de la zone d'activités de la Loge. Le paysage ouvert sur cette portion de la route de Tours rend visible le site depuis une longue distance. Un aménagement simple et des teintes sobres sont à privilégier pour ne pas faire du site une verrue dans le paysage.



Entrée de ville depuis la route de Tours

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Un boisement effleure le flanc Ouest du site et participe à la qualité du paysage.

A ce jour, la menuiserie voisine comprend des difficultés de stationnement de ces salariés. Néanmoins, l'utilisation du site pour la création d'une aire de stationnement engendrera une dégradation certaine de l'entrée de ville. Le secteur doit assurer un aménagement qualitatif et harmonieux avec son environnement pour conserver la bonne perception de l'entrée de ville.

3.9.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
ZA entrée de Ville	Densification	Economie	UC et N	0,52		

■ PROGRAMMATION

- L'opération doit être réalisée d'un seul tenant.
- Emprise au sol maximale (cumulée) des nouvelles constructions : 50%.
- Hauteur maximale des nouvelles constructions : 9 m au faitage ou à l'attique.
- Seuls sont autorisés les équipements publics, les structures de développement économique de type pépinière d'entreprises ou les constructions hébergeant une activité libérale.
- Une bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD751 (application du L. 111-6 du Code de l'urbanisme)

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Garantir la construction de bâtiment de qualité répondant aux enjeux d'entrée de ville :
 - Assurer une intégration du bâti par un jeu de volumes et de teintes harmonieux ;
 - Garantir l'utilisation de matériaux noble en façade (pierre, bois, etc) ;
- Interdire les espaces de stockage extérieurs en plein-air.

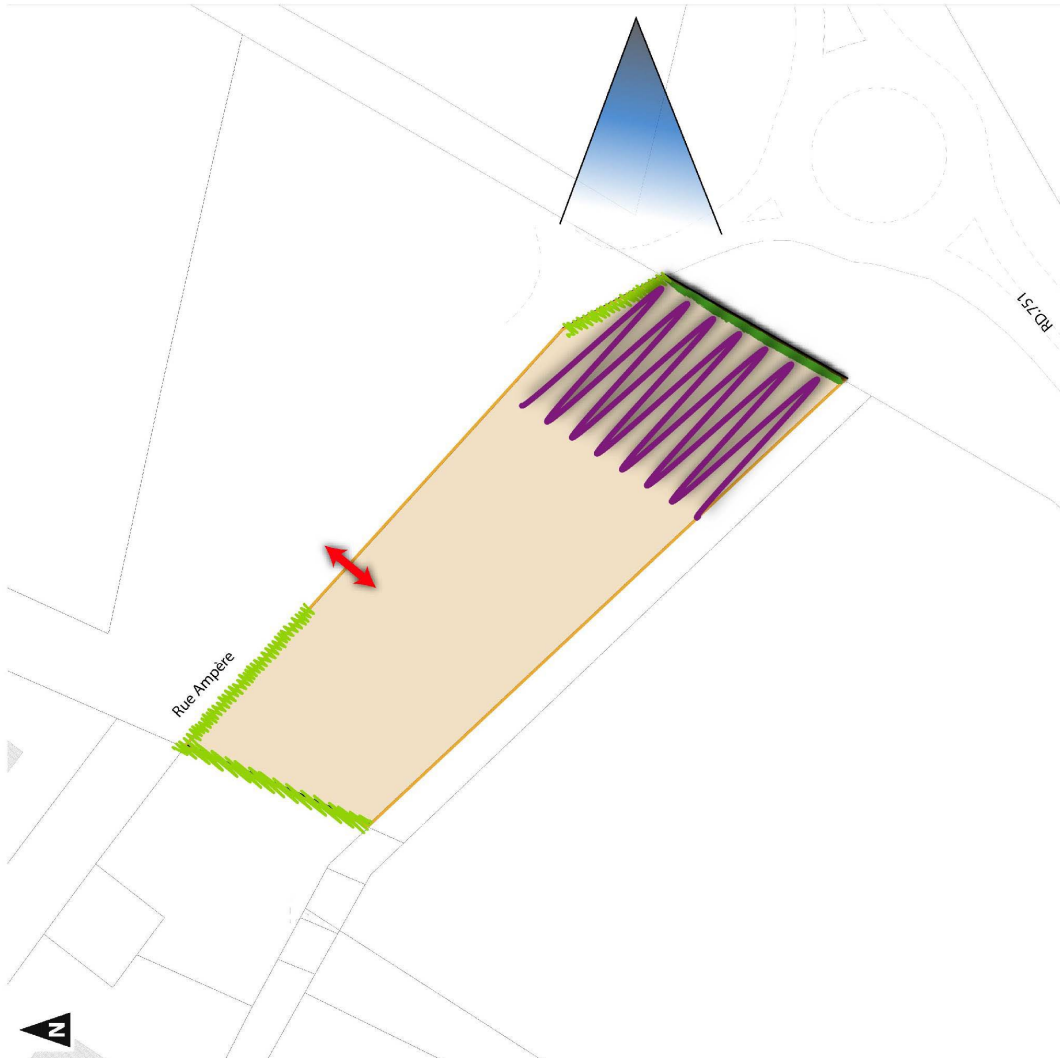
■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Accéder au site seulement depuis la rue Ampère ;
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire ;
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Créer un stationnement végétalisé devant comporter à minima un arbre à haute tige tous les 100m² ;
- Créer un traitement paysager le long de la rue Ampère pour atténuer l'effet de masse des constructions ;
- Valoriser le boisement sur le flanc Ouest et Sud du site.
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

3.9.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
e

- Élément existant :**
- Élément paysager à conserver
- Principes d'aménagement :**
- Périmètre de l'OAP
 - Principe d'accès à double-sens
 - Traitement paysager à créer
 - Cône de vue à qualifier
 - Recul de 75 mètres inconstructibles (application du L.111-6 du CU)

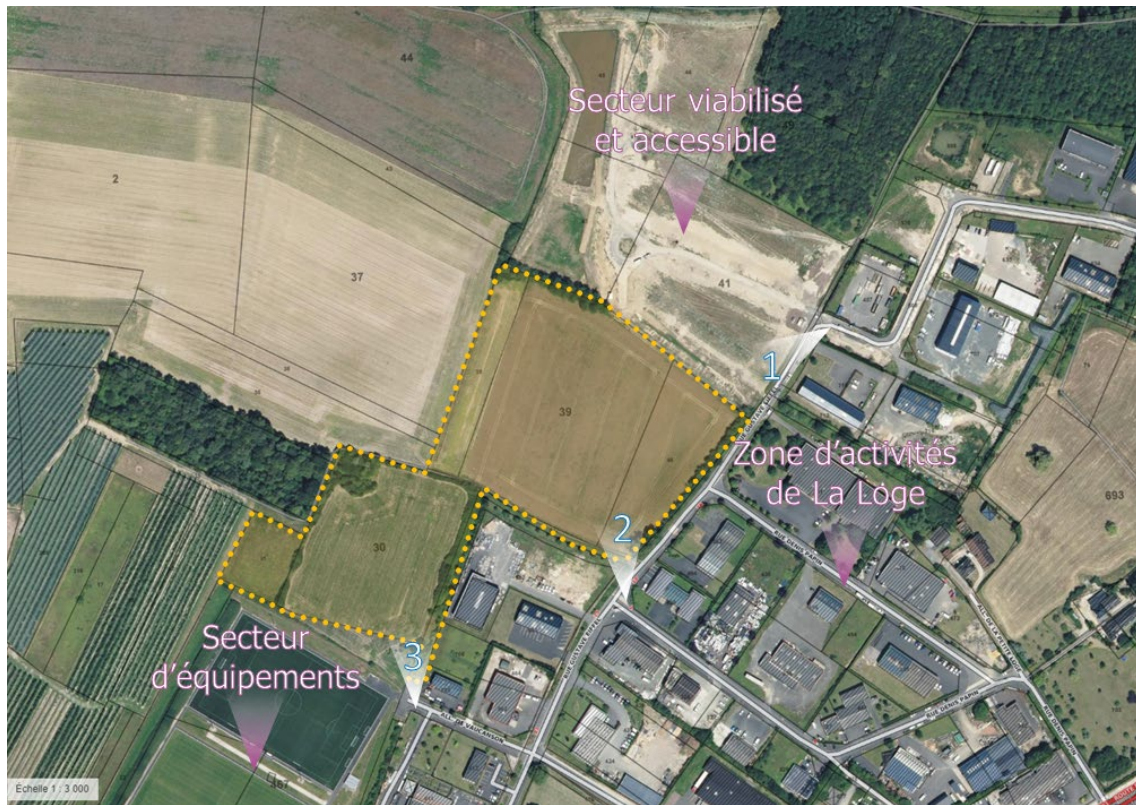


1:700
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Sources de données : auddicé urbanisme, 2021

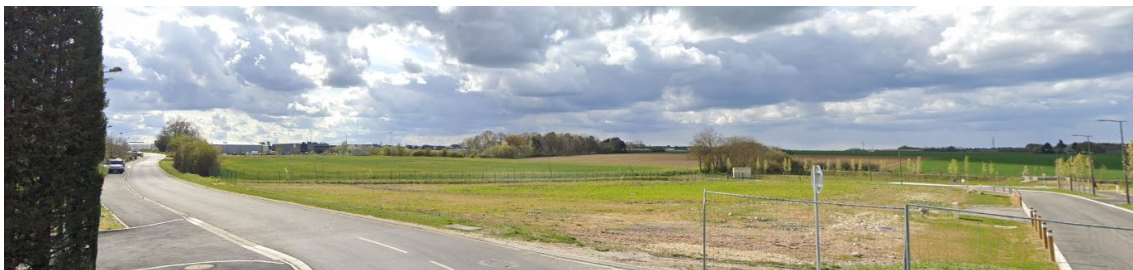


3.10. SITE ZA DE LA LOGE

3.10.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



2<



3<



3.10.2. Contexte et enjeux urbains

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus est la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de la Loge après la récente viabilisation de la partie Nord. Le secteur est à vocation économique. Le site s'insère entre la zone d'activités et les équipements sportifs et culturels de la commune.

■ INSERTION PAYSAGERE

Le site est le prolongement de l'urbanisation de la rue Gustave Eiffel. En partie ceinturé par l'urbanisation, les abords du secteur sont délimités par des éléments de la trame verte (haies et bosquets) mais également un bassin de rétention sur le flanc Nord du site.

3.10.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
ZA de la Loge	Extension	Economie	1AUC	4,33		

■ PROGRAMMATION

- Le secteur peut accueillir des équipements d'intérêt général et des activités économiques ;
- Envisager une aire de stationnement mutualisée.

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Assurer une intégration du bâti par un jeu de volumes et de teintes harmonieux.

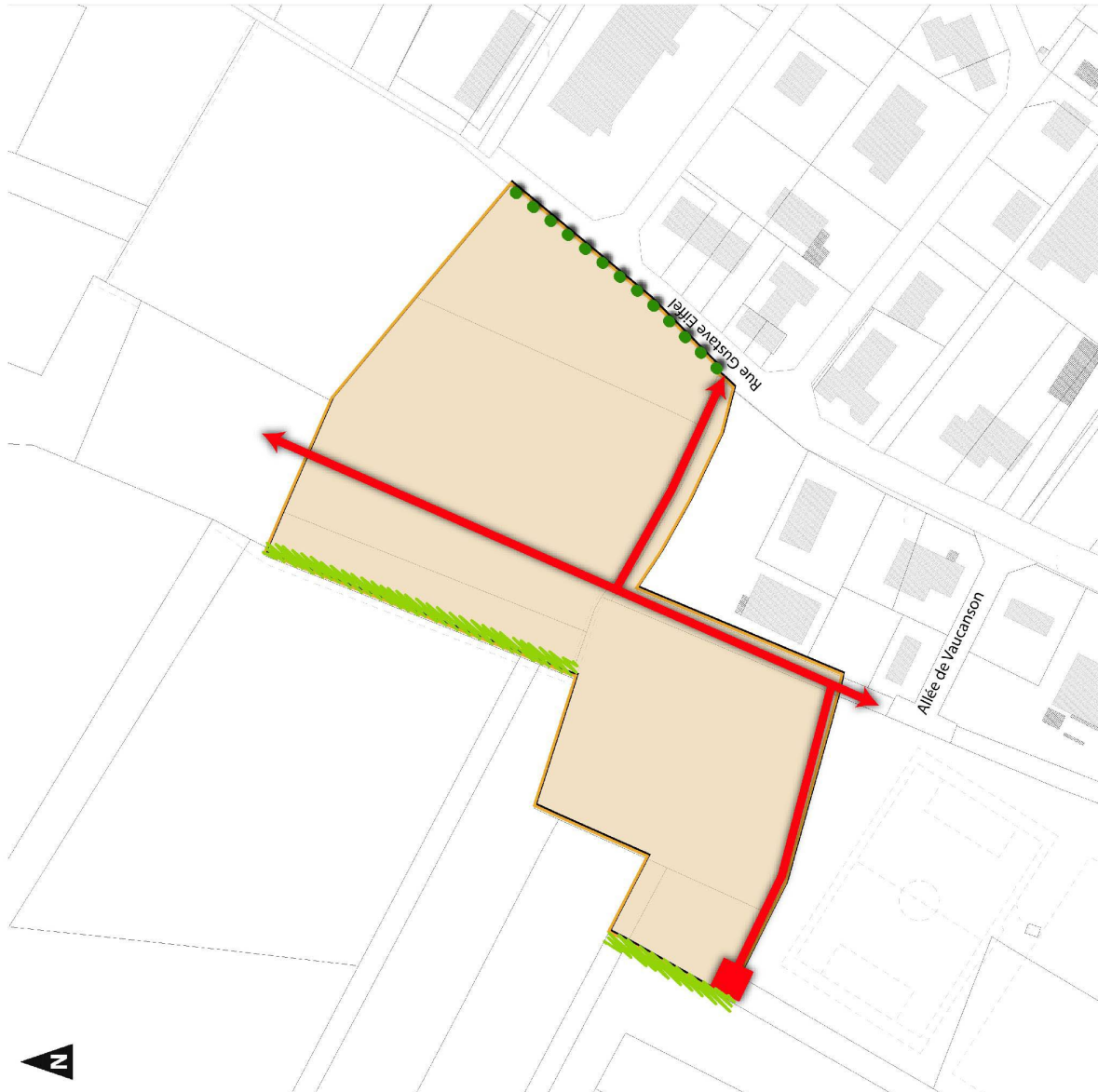
■ DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Créer une desserte interne du site ;
- Assurer une continuité entre les voiries existantes notamment sur le secteur Nord récemment aménagé ;
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...) ;
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

■ INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE






- Conserver (dans la mesure du possible) les espaces naturels et la trame végétale existante ;
- Créer un traitement paysager sur le flanc Ouest du site afin d'assurer une zone tampon entre l'espace bâti et l'espace cultivé ;
- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.

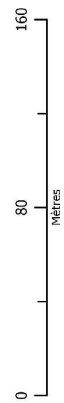
3.10.4. Schéma de principe



Commune d'Azay-le-Rideau (37)
Plan Local d'Urbanisme
OAP ZA de la Loge

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à double-sens
-  Principe de voirie avec placette de retournement
-  Traitement paysager à créer
-  Haie à conserver



1:1 800
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Rédaction : auddicé urbanisme, 2018
Sources de fonds de carte : Cadastre
Sources de données : OGLD - auddicé urbanisme, 2018

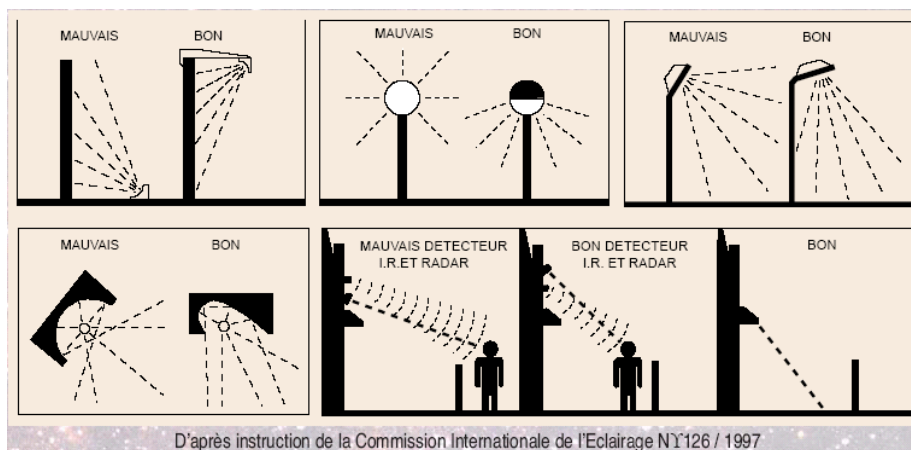


4. ANNEXES : LIMITER LA POLLUTION LUMINEUSE DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

La mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse. L'éclairage qui sera préconisé sur les OAP de la commune, à minima celles situées aux abords du site Natura2000, devra être suivre les préconisations suivantes :

4.1.1. Nature du lampadaire

La forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



4.1.2. Nature des ampoules

Les ampoules à iodures métalliques engendrent une production importante de rayons ultraviolets qui attirent et déstabilisent l'entomofaune. Elles sont à proscrire. L'utilisation d'ampoules dont le spectre n'induit pas la production d'ultra-violets, est donc préférable (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes,... par exemple).

4.1.3. Périodes d'illumination

L'illumination des futures zones urbanisées pourra être stoppée à partir de 23h ou l'intensité de l'éclairage fortement réduite afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.

Ci-dessous un exemple de mise en lumière d'un parking d'un quartier, suivant les préconisations énoncées :



Ampoule Sodium basse pression



Ambiance générale



Focalisateur supérieur et latéral