

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 21/07/2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme d'Azay-le-Rideau

*Fait à Azay-le-Rideau,
Sylvia PASCAUD-GAURIER, Maire*

Sylvia GAURIER
Maire

APPROUVE LE : 21/07/2021
ARRÊTÉ LE : 04/11/2020



Etude réalisée par :

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	3
INTRODUCTION.....	5
ORIENTATION N°1 : ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE.....	6
1.1. ATTEINDRE LES 4100 HABITANTS EN 2030	6
1.2. RENFORCER LE BOURG, POLE DE VIE AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DIVERSIFIES	8
1.3. SOUTENIR LA RECONVERSION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE DE L'ANCIENNE SCIERIE :	9
« QUARTIER DES ATELIERS »	9
1.4. STRUCTURER LE SECTEUR DU HAUT-LURE	9
1.5. DEVELOPPER ET VALORISER LE SECTEUR DE LA GARE.....	10
1.6. PROMOUVOIR UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	10
1.7. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION.	11
ORIENTATION N°2 : APPUYER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE RECONNU PAR L'UNESCO.....	12
2.1. PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE	12
2.2. SOUTENIR LA PERENNITE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX	12
2.3. CONFORTER LES EQUIPEMENTS A VOCATIONS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS.....	13
2.4. VALORISER LES ENTREES DE BOURG	13
2.5. PRESERVER LES PERSPECTIVES ET LES POINTS DE VUE REMARQUABLES	14
2.6. AUTORISER L'IMPLANTATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES RESPECTUEUSES DU PAYSAGE.....	14
ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE	15
3.1. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE.....	15
3.2. SOUTENIR LA POURSUITE DU DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DE LA LOGE	15
3.3. MAINTENIR LES SYNERGIES ENTRE LES COMMERCE ET SERVICES DE LA ZA DE LA LOGE ET CEUX DU CENTRE-BOURG.....	16
3.4. CREER UNE AIRE DE COVOITURAGE.....	16
3.5. PERMETTRE L'INSTALLATION D'ENTREPRISES EN DEHORS DU BOURG VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION	16
ORIENTATION N°4 : RENFORCER LES EQUIPEMENTS ET LES CONNEXIONS DU TERRITOIRE.....	17
4.1. PENSER L'AMENAGEMENT EN FONCTION DES RISQUES ET NUISANCES PRESENTS	17
4.2. PERMETTRE LA REALISATION D'UN NOUVEAU CIMETIERE A PROXIMITE DU BOURG	17
4.3. ENVISAGER LA CREATION D'UN STATIONNEMENT RUE TOURNOIS.....	17
4.4. PREVOIR DES LIAISONS INTER-QUARTIERS.....	18
4.5. RAISONNER LE DEPLOIEMENT DE RESEAUX TECHNIQUES EN EVITANT UNE DISPERSION DE L'URBANISATION	18
4.6. ACCOMPAGNER LE DEPLOIEMENT DU RESEAU NUMERIQUE SUR TOUTE LA COMMUNE	18
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	19
CARTES DU PADD	20

PREAMBULE

Par délibération en date du 06 juin 2016, la commune d'Azay-le-Rideau a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

Il s'agit d'établir un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030**. **C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Rappel des textes :

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

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

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Azay-le-Rideau est une commune de 2 734 hectares située dans le département d'Indre-et-Loire, au sein de la région Centre-Val de Loire.

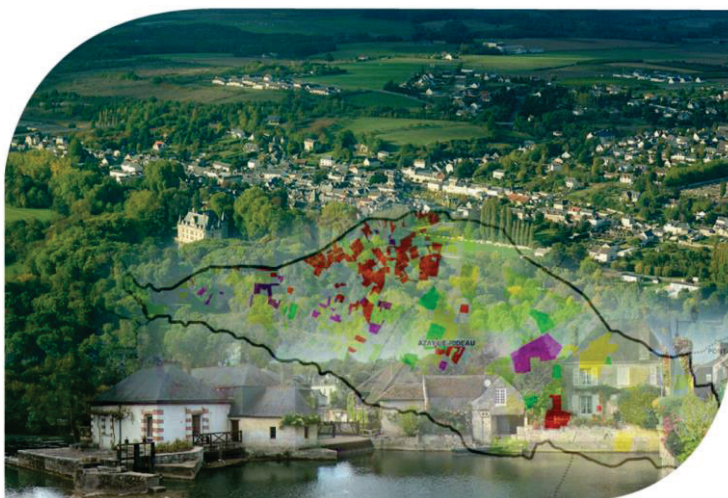
Administrativement, Azay-le-Rideau dépend de l'arrondissement de Tours et du canton de Chinon.


La commune est un pôle majeur de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, un territoire fortement lié aux dynamiques de la métropole tourangelle. Le bourg se situe à 25 km du centre-ville de Tours, le pôle de Tours-Amboise étant le principal pôle d'emplois du département.

Le **territoire communal** est marqué par la présence de **l'Indre** (représentant la limite communale sud) **dont la vallée est intégrée au périmètre UNESCO Val de Loire**. La commune se situe également dans le **Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine**. L'activité touristiques y est donc prégnante et constitue un enjeu majeur de la commune.

On note également le contournement du bourg du bourg par la RD 751 permettant de se rendre à Tours ou Chinon.

Les **espaces agricoles** sont caractérisés par la présence de vergers au Nord-Ouest de la commune, de prairies au Nord et de terres de grandes cultures céréalières à proximité des espaces urbains. Le paysage agricole est ponctué de vignes.



 **Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 03 février 2020**



ORIENTATION N°1 : ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE

1.1. ATTEINDRE LES 4100 HABITANTS EN 2030

Texte du PADD

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.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

Dans la justification ci-dessous lorsqu'une période est présentée sans précision (exemple 2009 à 2014) il faut comprendre du 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} janvier 2014. Les dates présentées sans précision font référence aux recensements réalisés par l'INSEE ou à la date d'horizon du PLU c'est-à-dire le 1^{er} janvier 2030.

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.** De plus, entre 2009 et 2014, le développement de l'habitat a été restreint pour favoriser la commercialisation du secteur des ateliers. Ce choix politique explique le ralentissement démographique observé ces dernières années et le rattrapage souhaité aujourd'hui.

Les projections chiffrées ci-dessous sont issues du tableau présenté à la page suivante.

⇒ *Le besoin en résidences principales entre 2014 et 2030*

Avec une **hausse de 20% de la population, la commune sera théoriquement composée de 4 122 habitants** (ligne A). En 2030, la taille moyenne des ménages est projetée à 2,29 personnes selon une poursuite du desserrement des ménages constaté (ligne G). Pour accueillir 4 122 habitants, la commune devra disposer de 328 logements supplémentaires occupés (lignes K+N) et de 7 logements supplémentaires inoccupés (ligne M).

L'objectif en matière de production en logements pour accroître la population est donc fixé à l'occupation de 340 unités à l'horizon 2030 dont :

- 28 logements pour stabiliser la population, ce que l'on qualifie de « point 0 » (en raison du desserrement des ménages projeté à 2,29 personnes par ménage) (ligne H) ;
- 300 logements pour accroître la population (avec l'objectif de croissance de 20%) (ligne J).
- 7 logements pour assurer un taux de vacance immobilière de 7% (ligne M)
- 5 logements pour répondre aux besoins en résidences secondaires (ligne N).

⇒ *Le besoin en logements entre juillet 2014 et 2030*

Le besoin en résidences principales est de **20 résidences principales par an**, soit 320 résidences principales sur la période allant du 01 janvier 2014 (date de référence pour la projection démographique) au 1^{er} janvier 2030.

Le scénario se base sur un retour à **7% du nombre de logements vacants** et une stabilisation du taux de résidences secondaires. Ces deux facteurs engendrent respectivement un besoin de 7 et 5 logements à produire à horizon 2030.

Le besoin en logements sur la période 2014 – 2030 est donc de 340 logements.

	Recensements population			Evolution de la population								
	1999	2009	2014	A horizon 2030								
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6			
	Taux de croissance projeté --->			0%	+ 1,6%	+ 8,0%	+ 16,9%	+ 20,0%	+ 25,2%			
Nombre d'habitants projeté --->			3435	3490	3710	4016	4122	4301				
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014		0,98%	0,10%	0,00%	0,10%	0,48%	0,98%	1,15%	1,41%			
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES												
A	Nombre d'habitants			3 100	3418	3435	3435	3490	3710	4016	4122	4301
B	Résidences principales occupées			1273	1478	1472						
C1	Nombre de résidences secondaires			80	149	170						
C2	Evolution du nombre de résidences secondaires 99/09 et projection 2030				6,42%				181			
C3	Evolution du nombre de résidences secondaires 09/14 et projection 2030					2,67%			175			
D	Nombre de logements vacants			90	101	141						
E	Nombre total de logements = B+C+D			1443	1728	1783						
F	Part des logements vacants en % = D/E			6,24%	5,84%	7,91%						
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B			2,44	2,31	2,33			2,29			
H	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B								28			
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES												
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G			1500	1524	1620	1754	1800	1878			
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H			0	24	120	254	300	378			
K	Besoin total en résidences principales = H + J			28	52	148	282	328	406			
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT												
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 6% en 2030 = 7,00% x N			126	128	135	145	148	154			
M	Nombre de logements vacants : * à réoccuper et donc à déduire si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D			-15	-13	-6	4	7	13			
BESOIN EN RESIDENCES SECONDAIRES												
N	Nombre de résidences secondaires à produire en lien avec les dernières évolutions constatées						5					
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS												
O	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030 = I + C1 + L + N			1800	1826	1929	2073	2123	2207			
P	Besoin en production de logement neufs = K + M			13	43	146	290	340	424			
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN												
Q	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2014)			21								
R	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (application d'une rétention foncière sur les seuls terrains densifiables, et sites potentiels de renouvellement urbain)			238								
S	Nombre de logements potentiels en changement de destination (application d'un taux de réalisation de 33% par rapport au potentiel recensé)			3								
T	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R			0	0	0	28	78	162			

Tableau de synthèse de la projection démographique projetée à horizon 2030

⇒ *La répartition de la production de logements entre janvier 2014 et 2030*

La répartition de la production de logements pour répondre aux besoins en logement entre janvier 2018 et 2030 est la suivante :

- 21 logements construits entre janvier 2014 et janvier 2017.
- 238 logements potentiels en construction neuve dans la partie actuellement urbanisée (cf résultat de l'analyse des disponibilités foncières).
- 3 logements par changement de destination estimés sur les 9 changements de destination potentiels repérés (application d'un taux de faisabilité de 33%).
- Environ 80 logements en construction neuve en extension de l'urbanisation. Ces logements seront situés sur la zone à urbaniser d'une surface de 6,84 ha, du secteur de la gare. Sur cette zone d'extension urbaine, aucune rétention foncière n'a été appliquée. La localisation de la zone aspire à développer le secteur de la gare en s'appuyant sur la proximité à cet équipement et son utilisation croissante.

Au regard des caractéristique du site, un aménagement global de la zone a été envisagé. Toutefois, afin de répondre au strict besoin en logements non pourvu dans l'enveloppe urbaine, le secteur en extension urbaine est divisé en zone 1AU et 2AU. La zone 2AU correspond à l'aménagement à plus long terme (au-delà de 2030) du secteur de la gare.

Répartition théorique des logements au sein de l'OAP de la gare à l'horizon 2030

	Total (U et 1AU)	En extension (zone 1AU)	En densification (zone U)
Surface	5,75	4,46	1,29
Nombre de logements	103	80	23

1.2. RENFORCER LE BOURG, POLE DE VIE AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DIVERSIFIES

Texte PADD

Privilégier le **renforcement du tissu urbain du bourg**, composé de commerces et services de proximité.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

La commune d'Azay-le-Rideau a connu un développement urbain linéaire le long de l'Indre. Néanmoins, pour accentuer le rôle central du bourg, les élus souhaitent privilégier le renforcement de son tissu urbain existant concentrant l'offre en équipements et services de proximité de la commune.

En excluant les zones à risques (d'inondation ou de cavités), le potentiel foncier du tissu urbain du bourg est estimé à environ 238 logements (avec application de rétentions foncières). Cette estimation représente 70% de la production en logements nécessaire à horizon 2030 avec un taux de croissance annuel de 1,15%.

Pour chacune des OAP, incluses dans la Partie Actuellement Urbanisée du bourg, environ 190 logements sont projetés.

1.3. SOUTENIR LA RECONVERSION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE DE L'ANCIENNE SCIERIE :

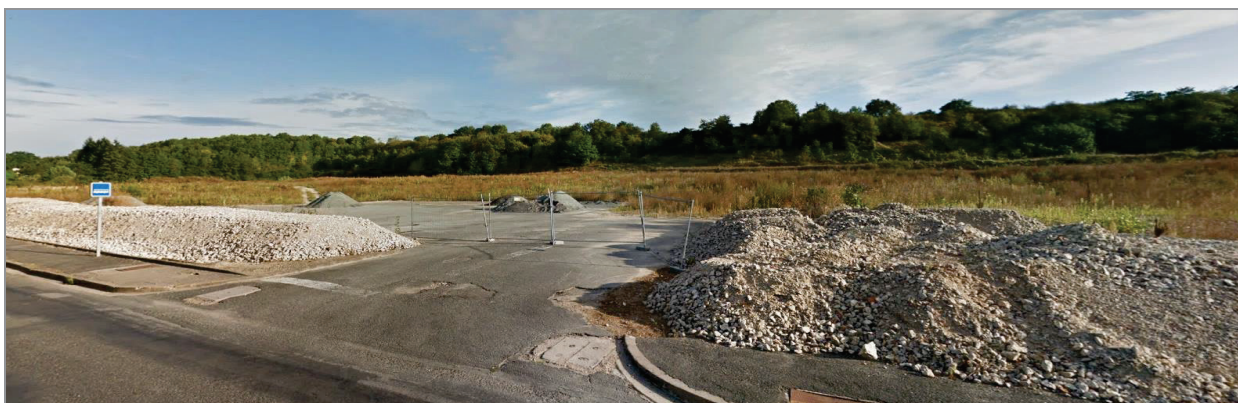
« QUARTIER DES ATELIERS »

Texte PADD

Permettre la réalisation du projet de **renouvellement urbain sur le secteur de l'ancienne scierie** : « quartier des ateliers ».

Justifications (incluses au rapport de présentation)

La commune d'Azay-le-Rideau possède une friche industrielle sur une emprise d'environ 6 ha. 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 18 logements à l'hectare soit l'accueil d'une centaine de nouveaux logements. Le projet comprend également la création de 10 logements gendarmerie.



Photographie de 2017 du site de la friche industrielle « quartier des ateliers »

1.4. STRUCTURER LE SECTEUR DU HAUT-LURE

Texte PADD

Comblé le foncier inoccupé et sans vocation agricole au sein des hameaux du Haut-Luré et d'Islette pour répondre aux besoins d'une population spécifique en recherche d'un cadre de vie rural.

Optimiser les réseaux de la commune présent sur le hameau.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 d'une quinzaine de logements (avec application d'un taux de rétention foncière de 25% sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain et de 10% sur les terrains mobilisables hors OAP).

1.5. DEVELOPPER ET VALORISER LE SECTEUR DE LA GARE

Texte PADD

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

Envisager la création d'un nouveau quartier, sur ce secteur, répondant au besoin en logements de la commune.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

Charrière est le seul hameau de la commune disposant d'un équipement structurant : la gare. Pour cette raison, les élus ont souhaité laisser ce hameau constructible afin de tirer profit du potentiel d'attractivité que représente l'équipement de transport.

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 potentiel du secteur sur son emprise globale dépasse le besoin en logements non pourvu dans les enveloppes urbaines. De ce fait, un découpage en zone 1AU et en zone 2AU est réalisé pour maîtriser son urbanisation en fonction du réel besoin en logement. Néanmoins, l'aménagement du site a été réfléchi dans sa globalité afin de garantir une cohérence d'ensemble au nouveau quartier.

1.6. PROMOUVOIR UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Texte PADD

Diversifier l'offre en logements sur la commune en recherchant une **densité plus forte sur les secteurs proches du centre-bourg**, proches des commerces et services, afin de répondre aux besoins d'une population au profil divers (jeune ménage, personnes seule, personnes âgée, ...).

Prévoir des logements sociaux dans le bourg.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

Les effectifs de personnes de 45 à 59 ans ont fortement augmenté entre 1999 et 2014 (+160), laissant présager un vieillissement à venir. Afin d'anticiper cette évolution, l'offre en logements doit être ajustée. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent diversifier la taille des logements et des parcelles. Il s'agit de créer conjointement des logements spacieux d'une part et des logements plus petits d'autre part pour répondre à une partie des ménages composés d'une ou deux personnes. Ils représentent 66% des ménages recensés à Azay-le-Rideau en 2014. La création de **petits logements (T1 à T3)**¹ sera donc privilégiée sur les opérations d'ensemble.

¹ « Un T1 est un bien immobilier composé d'une pièce principale, ainsi que d'une cuisine qui est séparée. La salle principale fait office de chambre et salon. La salle de bain est séparée, et peut contenir ou non les toilettes. » (droit-finances.com).

« Un T2 désigne un bien immobilier composé de deux grands ensembles qui sont d'une part le salon, et d'autre part une chambre. A cela s'ajoute la cuisine et une salle de bain qui peut contenir ou non les toilettes. Les logements T2 disposent généralement d'une surface plus importante que celle dont disposent les T1 mais moins grande que les T3, qui comportent une pièce de plus. » (droit-finances.com).

« Un T3 renvoie à un bien immobilier composé de trois grands ensembles. On y trouve une pièce principale contenant le salon, à laquelle s'ajoutent deux chambres séparées l'une de l'autre. A ces trois grands ensembles viennent s'ajouter une salle de bain, une cuisine et des toilettes. La salle de bain et les toilettes peuvent être incorporées dans le même ensemble, ou séparées. » (droit-finances.com).

Afin d'assurer l'autonomie des personnes âgées ou en situation d'handicap, les logements pourront être adaptés² aux pratiques quotidiennes du public ciblé. De plus, pour répondre aux besoins de tous et assurer une mixité sociale, le PLU prévoit la réalisation de logements sociaux dans le bourg d'Azay-le-Rideau et au sein des extensions urbaines.

1.7. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION.

Texte PADD

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.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

Les élus souhaitent permettre les changements de destination en logements dans les zones agricoles et naturelles. Le changement de destination permet la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux qui répond à une demande précise, complémentaire à l'offre de logements en construction neuve. Pour identifier les changements de destination, les élus ont réalisé un travail de repérage sur la totalité du territoire en dehors des zones urbaines.

3 logements ont été estimés en changement de destination mais pour prendre en compte la rétention possible sur les bâtiments, 14 logements ont été retenus dans le projet de territoire (application d'une rétention de 66%).

² « Un logement est dit adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie [...] il se différencie d'un logement accessible qui se doit de respecter les obligations du code de la construction et de l'habitation » (Ministère du Logement) ;

ORIENTATION N°2 : APPUYER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE RECONNU PAR L'UNESCO

2.1. PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Texte du PADD

Favoriser le maintien des **corridors écologiques** sur la commune.

Préserver les **continuités hydrauliques**.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

Intégrée dans le périmètre du PNR Loire-Anjou-Touraine et en partie dans celui du classement UNESCO du Val de Loire, la préservation des paysages d'Azay-le-Rideau est essentielle pour maintenir l'attrait de la commune. Pour cela, les élus ont choisi de préserver de l'urbanisation les espaces aux enjeux paysagers et écologiques forts :

- Les abords de l'Indre ;
- Les massifs boisés et les landes (Landes du Gruau et les landes de Villandry) ;
- Le coteau ;
- Les vallons qui entaillent le coteau (vallon d'Aunay, vallon des Goupillères, vallon des Granges, vallon de la Gare, vallon des Martinières).

2.2. SOUTENIR LA PERENNITE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

Texte du PADD

Adapter le périmètre de **protection des Monuments Historiques** aux réalités du territoire.

Préserver et **valoriser les châteaux** de la commune et leurs environnements, élément participant au classement Val de Loire UNESCO.

Préserver le **patrimoine bâti du centre-bourg** et maîtriser ses évolutions.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

La commune d'Azay-le-Rideau concentre un patrimoine ancien de qualité (châteaux, bâti rural, habitat troglodyte, ...) 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 souhaitée 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.

2.3. CONFORTER LES EQUIPEMENTS A VOCATIONS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Texte du PADD

Renforcer l'offre de **parcours touristiques** sur le territoire.

Soutenir la diversification de **l'offre en hébergement**.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 a 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.

De plus, l'accueil de visiteurs est intégré dans les réflexions sur les différents projets d'aménagement menés par la commune. 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 développement de l'offre sur le secteur de la rue de Galvere ;
- le pérennisation des hébergements insolites (troglodytes, ...) ;
- la réhabilitation de bâtisses patrimoniales en gîte via le changement de destination.

2.4. VALORISER LES ENTrees DE BOURG

Texte du PADD

Encadrer les constructions afin d'**assurer une cohérence paysagère** des entrées de ville.

Supprimer la **friche économique le long de la RD 751** constituant l'entrée Nord.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 y encadrant les constructions, via une OAP.

De plus, la friche économique située le long de cet axe (secteur le Moussou) est vouée à être détruite 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 caractère (le parc et domaine du Plessis à l'Est) et le parc et domaine la Clousière à l'Ouest.

2.5. PRESERVER LES PERSPECTIVES ET LES POINTS DE VUE REMARQUABLES

Texte du PADD

Assurer le maintien des perspectives paysagères et des cônes de vue du territoire élément participant au classement Val de Loire UNESCO.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 atteinte aux points de vue sur les éléments patrimoniaux (naturels ou bâtis).

2.6. AUTORISER L'IMPLANTATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES RESPECTUEUSES DU PAYSAGE

Texte du PADD

Encourager l'implantation de **système relatif aux énergies renouvelables** sur les bâtiments existants et les nouveaux.

Permettre l'installation d'infrastructures favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables (ombrière photovoltaïque par exemple).

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 et les nouveaux, les équipements publics et sur les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage ridellois.

ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE

3.1. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

Texte du PADD

Protéger les **terres agricoles** et les espaces boisés.

Permettre la **diversification** de l'activité agricole.

Préserver et permettre le **développement et l'installation** des sites d'exploitation.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 leurs évolutions ;
- Permettre l'installation de nouveaux sites d'exploitation ;
- D'assurer le respect des périmètres de réciprocity ;
- Préserver les sites dont la richesse et la qualité agricole est reconnue (périmètre AOC).

3.2. SOUTENIR LA POURSUITE DU DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DE LA LOGE

Texte du PADD

Répondre aux **besoins des entreprises** souhaitant s'installer sur le territoire communal ou exprimant des besoins d'extensions ou de déménagement.

Offrir une **visibilité aux entreprises** en permettant une implantation sur un axe routier important.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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.

Il s'agit de développer la tranche 2 de la ZAC prévue à cet effet (sur 8,3 hectares). La Communauté de Communes, compétente en matière de développement économique, est propriétaire du foncier visé.

3.3. MAINTENIR LES SYNERGIES ENTRE LES COMMERCES ET SERVICES DE LA ZA DE LA LOGE ET CEUX DU CENTRE-BOURG

Texte du PADD

Assurer une **pérennité aux commerces du centre-bourg** en évitant la concurrence avec les commerces de la zone d'activités de la Loge et en proposant une offre de proximité et de qualité différente.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 quotidienne.

3.4. CREER UNE AIRE DE COVOITURAGE

Texte du PADD.

Projeter la réalisation d'une aire de covoiturage à proximité de la route de Tours et des commerces et activités du secteur de la Loge.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

La commune d'Azay-le-Rideau se situe entre Chinon et Tours. La création d'une aire de covoiturage est une réponse au développement de cette pratique sur le territoire. La localisation de cet équipement est envisagée sur l'actuel parking de la salle polyvalente accompagnée par la création d'une entrée depuis la route de Villandry et une éventuelle sortie rue Gustave Eiffel. Ce choix d'optimiser le parking existant et évite l'imperméabilisation d'un autre site à cet effet.

3.5. PERMETTRE L'INSTALLATION D'ENTREPRISES EN DEHORS DU BOURG VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Texte du PADD

Par le changement de destination, permettre l'installation d'entreprises dont l'activité est compatible avec la structure du bâti existant et qui ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole ou forestière du secteur.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 à partir du bâti existant via le changement de destination.

ORIENTATION N°4 : RENFORCER LES EQUIPEMENTS ET LES CONNEXIONS DU TERRITOIRE

4.1. PENSER L'AMENAGEMENT EN FONCTION DES RISQUES ET NUISANCES PRESENTS

Texte du PADD

Préserver de toute construction les **secteurs à risques et de nuisances**.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

La commune d'Azay-le-Rideau, dont le bourg se situe entre la rivière et le coteau, est exposée à des risques naturels vis-à-vis desquels les élus souhaitent être vigilants pour le développement de la commune. De plus, les activités humaines passées sont parfois facteurs de contraintes supplémentaires.

Ainsi, sont exclus de l'urbanisation les abords de l'Indre soumis à un risque d'inondation fort, les secteurs de cavités et les flancs de coteaux au risque d'effondrement non négligeable. La non-constructibilité de ces secteurs permet notamment une valorisation des paysages s'inscrivant dans la charte de gestion de l'UNESCO. Les projets relatifs à l'habitat troglodyte devront être mesurés selon les risques présents.

De plus, les élus souhaitent garantir un confort de vie pour les habitants en assurant les périmètres d'éloignement de l'habitat vis-à-vis des infrastructures nuisibles telles que la RD 751 (route classée à grande circulation) et les activités économiques (commerciales ou agricoles).

4.2. PERMETTRE LA REALISATION D'UN NOUVEAU CIMETIERE A PROXIMITE DU BOURG

Texte du PADD

Projeter un **emplacement** pour la réalisation d'un nouveau cimetière.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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 vacances. Cet emplacement, bien que sur du foncier communal, reste une possibilité alternative en cas de saturation avérée du cimetière actuel après relevage des tombes.

4.3. ENVISAGER LA CREATION D'UN STATIONNEMENT RUE TOURNOIS

Texte du PADD

Projeter un **emplacement réserver** pour la réalisation d'un stationnement rue Tournois.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

La **réoccupation des habitations rue Tournois nécessite une amélioration 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.

4.4. PREVOIR DES LIAISONS INTER-QUARTIERS

Texte du PADD

Projeter des **emplacements réservés** pour la réalisation de connexions entre les quartiers.

Renforcer le **maillage des modes doux** sur le territoire.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

Pour garantir les mobilités piétonnes et cyclistes 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 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 ateliers », avec son environnement.

4.5. RAISONNER LE DEPLOIEMENT DE RESEAUX TECHNIQUES EN EVITANT UNE DISPERSION DE L'URBANISATION

Texte du PADD

Concentrer l'aménagement sur les pôles existants afin d'éviter la dispersion.

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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.

4.6. ACCOMPAGNER LE DEPLOIEMENT DU RESEAU NUMERIQUE SUR TOUTE LA COMMUNE

Texte du PADD

Permettre le **développement des communications** numériques

Justifications (incluses au rapport de présentation)

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.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Texte du PADD

Consommation foncière pour de l'habitat

Optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération, avant d'envisager des extensions urbaines au niveau de l'agglomération pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein de la PAU.

Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité nette moyenne de 15 logements à l'hectare sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Permettre une consommation foncière maximale pour de l'habitat de 7 hectares en extension de l'enveloppe urbaine.

Consommation foncière pour de l'activité économique

Permettre une consommation foncière maximale pour de l'activité économique de 21 hectares en extension de l'urbanisation.

Justification

Consommation foncière à vocation d'habitat

A Azay-le-Rideau, entre 2009 et 2019, environ 8 ha ont été urbanisés pour de l'habitat, soit un rythme de 0,8 ha par an. Dans le cadre de la version révisée du PLU, les efforts de la commune se concentrent en priorité sur le renouvellement urbain de la friche industrielle du quartier des ateliers.

Le projet de PLU prévoit à maxima **l'urbanisation d'environ 7 ha en extension urbaine entre 2018 et janvier 2030**. A l'intérieur du tissu urbain existant, le cumul des dents creuses (terrains mobilisables) pour accueillir du logement représente une surface similaire.

Ainsi, au total, le PLU prévoit l'artificialisation de moins de 14 ha dédiés spécifiquement à de l'habitat entre juin 2018 et janvier 2030 (environ 50% au sein de l'enveloppe urbaine et 50% en extension urbaine), **soit une moyenne annuelle de 1,2 ha par an**.

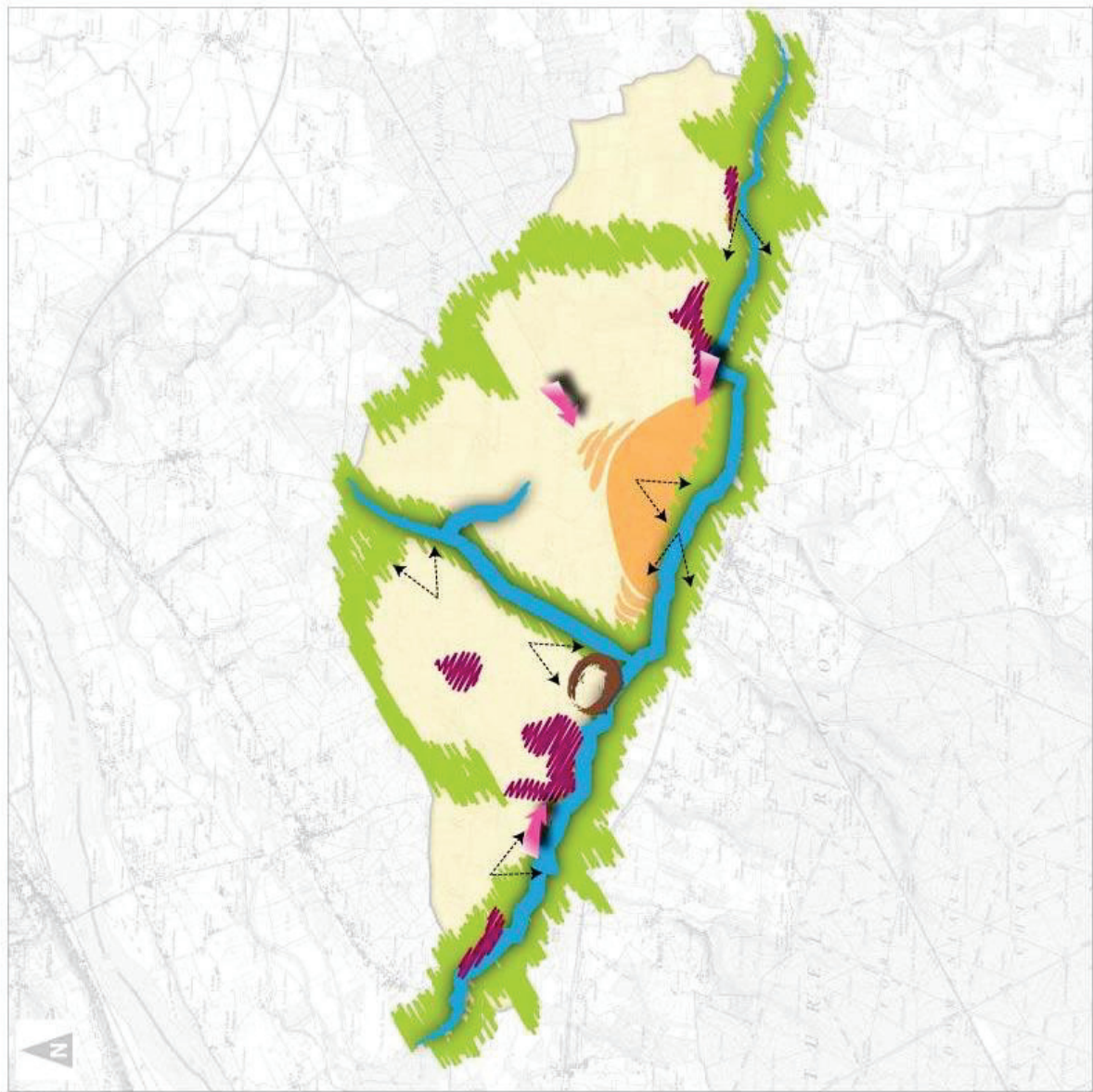
Consommation foncière à vocation d'activité économique

A Azay-le-Rideau, entre 2009 et 2019, environ 11,5 ha ont été urbanisés pour l'activité économique, essentiellement sur la ZAC de la Loge.

Le projet du présent PLU prévoit une urbanisation de 9 ha à horizon 2030 (temps de projection du PLU) pour la poursuite de la ZAC de la Loge et de 14 ha supplémentaires sur les décennies suivantes.

<i>Zone d'activités de la Loge</i>	<i>Surface</i>
Surface en densification urbaine (parcelles non construites de la ZAC de la Loge mais desservies et viabilisées)	4,7 ha
Surface en extension urbaine (poursuite de la ZAC de la Loge) à court terme	4,3 ha
Surface en extension urbaine (poursuite de la ZAC de la Loge) à long terme (au-delà de 2030)	13,9 ha
Total des surfaces dédiées à l'activité économique dans le projet communal	22,9 ha

CARTES DU PADD



Commune d'Azay-le-Rideau (37)





Plan Local d'Urbanisme

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.

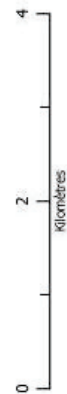
ORIENTATION N°2 : Appuyer le potentiel touristique du territoire reconnu par l'UNESCO

-  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

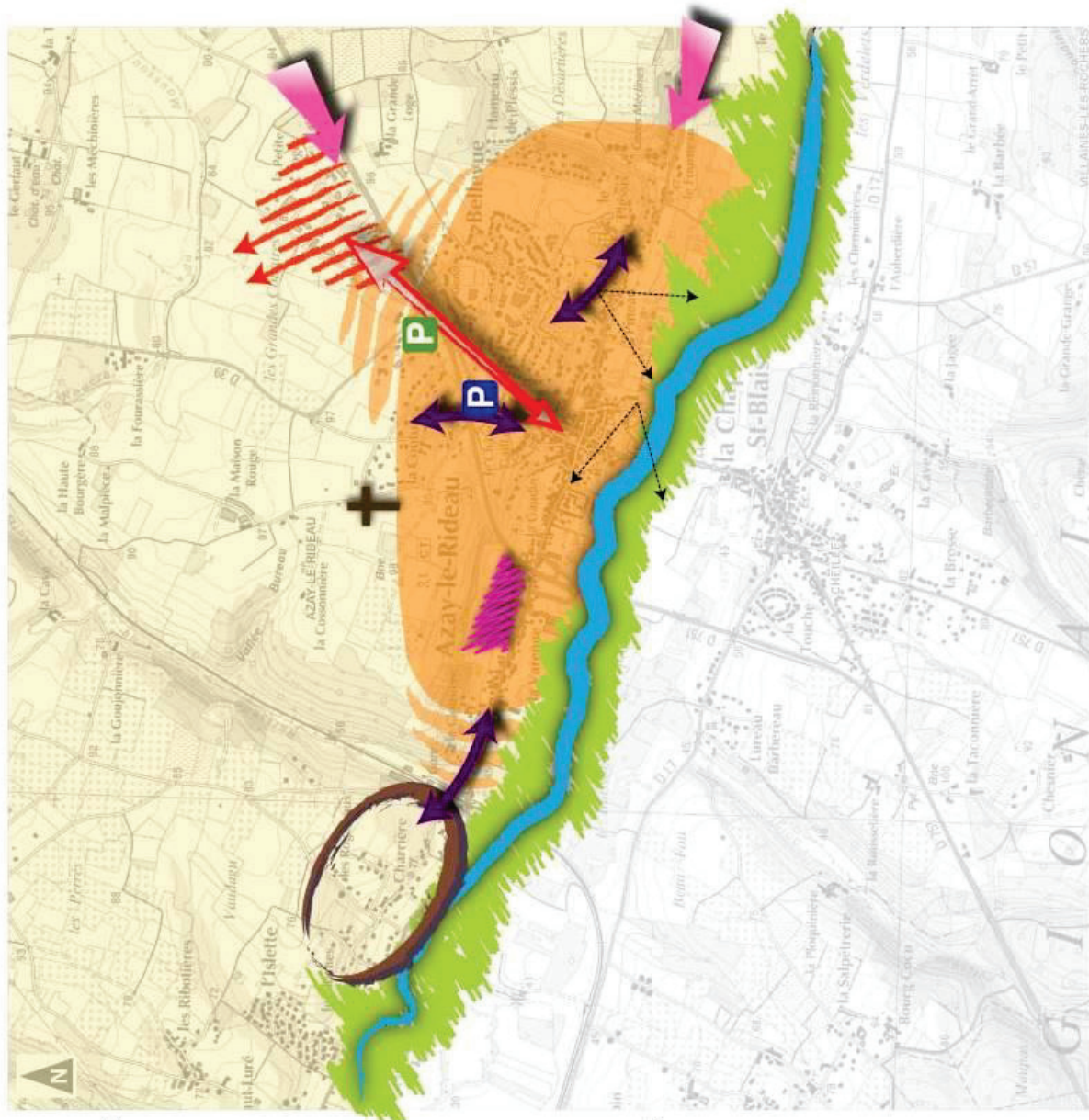
ORIENTATION N°4 : Adapter l'organisation urbaine du centre bourg



1:45 000
(Pour une impression au format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé urbanisme, 2017
Source de l'état de l'occupation du sol : IGN, SCOR
Système de coordonnées : IGA, Audicé Urbanisme, 2017









Commune d'Azay-le-Rideau (37)





Plan Local d'Urbanisme

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

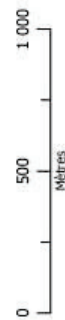
-  Préserver et valoriser la trame verte du territoire
-  Préserver et valoriser la trame bleue du territoire
-  Conforter les entrées de bourg
-  Préserver les perspectives et les points de vue remarquables

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 : Audicé Urbanisme, 2017
Source de l'avis de carte : IGN, SONGS
Sources de données : IGN - Audicé Urbanisme, 2017

