

## Rapport de présentation Tome 2 : Justifications

*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

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>2</b>
<b>1. BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ..</b>	<b>4</b>
1.1. LES SURFACES ARTIFICIALISEES DEPUIS 2009 .....	4
A. Le contexte départemental .....	4
B. Le contexte communal .....	4
1.2. LE BILAN DU PLU DE 2005 .....	7
A. La répartition des surfaces du PLU de 2005 .....	7
B. Bilan de la consommation des zones à urbaniser du PLU de 2005 .....	11
1.3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES (DIAGNOSTIC FONCIER) .....	12
A. Méthode .....	12
B. Résultats .....	15
<b>2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ....</b>	<b>19</b>
2.1. ORIENTATION N°1 : ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE .....	19
A. Atteindre les 4100 habitants en 2030 .....	19
B. Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiées .....	21
C. Soutenir la reconversion de la friche industrielle de l'ancienne scierie : « quartier des ateliers » .....	21
D. Structurer le secteur du Haut-Luré .....	22
E. Développer et valoriser le secteur de la gare .....	22
F. Promouvoir une diversification de l'habitat .....	22
G. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination .....	23
2.2. ORIENTATION N°2 : APPUYER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE RECONNU PAR L'UNESCO .....	23
A. Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire .....	23
B. Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux .....	24
C. Conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs .....	24
D. Valoriser les entrées de Bourg .....	24
E. Préserver les perspectives et les points de vue remarquables .....	25
F. Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage .....	25
2.3. ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE .....	25
A. Pérenniser l'activité agricole et forestière .....	25
B. Soutenir la poursuite du développement de la ZAC de la Loge .....	25
C. Maintenir les synergies entre les commerces et services de la ZA de la loge et ceux du centre-bourg .....	26
D. Créer une aire de covoiturage .....	26
E. Permettre l'installation d'entreprises en dehors du bourg via le changement de destination .....	26
2.4. ORIENTATION N°4 : RENFORCER LES EQUIPEMENTS ET LES CONNEXIONS DU TERRITOIRE .....	26
A. Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents .....	26
B. Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière à proximité du bourg .....	27
C. Envisager la création d'un stationnement rue tournois .....	27
D. Prévoir des liaisons inter-quartiers .....	27
E. Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation .....	27
F. Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune .....	27
2.5. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN. ....	28

### 3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 29

3.1. LE CHOIX DES SITES .....	29
3.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DEDIEES A L'HABITAT .....	31
A. Site du Haut-Charrière .....	31
B. Site de la Gare .....	32
C. Site du quartier des Ateliers.....	33
D. Site rue Grévy .....	33
E. Site des Chasseurs .....	34
F. Site des Fontaines .....	34
G. Site de Couture.....	35
3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DEDIEES A L'ECONOMIE .....	35
A. Site ZA entrée de ville .....	35
B. Site ZA de la Loge .....	35
3.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE .....	36

### 4. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ..... 37

4.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	37
4.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	38
4.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	38
A. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	38
B. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	38
C. Dispositions réglementaires communes à toutes les zones.....	42
D. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental .....	42
E. Destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme .....	42
F. Dispositions réglementaires liées au stationnement.....	42
G. Dispositions réglementaires liées aux réseaux .....	43
4.4. LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES .....	43
A. Le contenu des articles du règlement.....	43
B. Les dispositions applicables à la zone urbaine.....	44
C. Les dispositions applicables à la zone à urbaniser .....	56
D. Les dispositions applicables à la zone agricole.....	59
E. Les dispositions applicables à la zone naturelle.....	69
4.5. LA REPARTITION DES SURFACES ENTRE LE PLU DE 2005 ET LE PLU ARRETE EN 2020 .....	78

## 1. BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### 1.1. LES SURFACES ARTIFICIALISEES DEPUIS 2009

#### A. Le contexte départemental

**En 2014, près de 10 % du territoire départemental est artificialisé. A l'inverse, le territoire régional enregistre un taux d'artificialisation de 8,6 %.** Entre 2006 et 2014, cette surface artificialisée augmente chaque année d'environ 1 160 ha/an dans le département (contre 815 ha/an en moyenne en région Centre-Val de Loire), diminuant d'autant la superficie des sols agricoles, naturels ou forestiers. Au niveau régional, environ 6 900 ha de terres agricoles disparaissent chaque année depuis 20 ans, soit l'équivalent de la superficie de 3 communes moyennes du département d'Indre-et-Loire. **A ce rythme, les espaces urbanisés en région Centre-Val de Loire auront doublé d'ici 55 ans.**

Ainsi, entre 2006 et 2014, la surface des sols artificialisés a augmenté de 2,08 % par an en Indre-et-Loire contre 1,40 % en France et 1,53 % en région Centre-Val de Loire. Le département d'Indre-et-Loire est donc particulièrement concerné par ce phénomène d'étalement urbain et son corollaire d'artificialisation des sols

Environ un tiers des surfaces sont consommées pour la réalisation de logements, un tiers pour des activités et le dernier tiers pour des infrastructures et des équipements publics.

La loi modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a fixé comme objectif de diviser par deux le rythme national de consommation des espaces agricoles d'ici 2020.

#### B. Le contexte communal

La commune d'Azay-le-Rideau s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2005. Ce document a fait suite à un Plan d'Occupation des sols approuvé en 1995 et a connu une évolution :

#### **Evolution du PLU**

Démarche	Date d'approbation
Elaboration	12 juillet 2005
Modification	2009
Modification simplifiée	2018

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Pour réaliser cet exercice, **les surfaces artificialisées depuis 2009 ont été analysées.**

#### ■ PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE

L'analyse de l'artificialisation des sols entre 2009 et 2019 s'est basée sur l'étude de la photographie aérienne et du cadastre de 2009 et leur comparaison à ceux de 2019. Une visite de terrain a ensuite permis de compléter cette analyse.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-après. La **consommation foncière** a été analysée sur l'ensemble de la commune, selon **4 catégories** :

- **Agriculture**, qui met en avant les nouveaux bâtiments construits à vocation agricole (ex : hangar de stockage) ;
- **Economie**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation économique (ex : installation sur les zones artisanales) ;
- **Habitat**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'habitat (nouveau lotissement, comme habitat isolé ou ponctuel) ;
- **Equipement**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'équipement (ex : le terrains multisports).

#### ■ ANALYSE DES RESULTATS

Près de 24,4 hectares ont été consommés entre 2009 et 2019. La répartition de la consommation foncière de la commune s'est effectuée de la manière suivante :

- 0,2 hectare a été consommé afin de conforter l'activité agricole communale ;
- 5,2 hectares ont accueilli de nouveaux équipements publics ;
- 11,5 hectares ont été consommés dans le but d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'activité économique ;
- 7,5 hectares ont été consommés afin d'accueillir de nouvelles habitations.

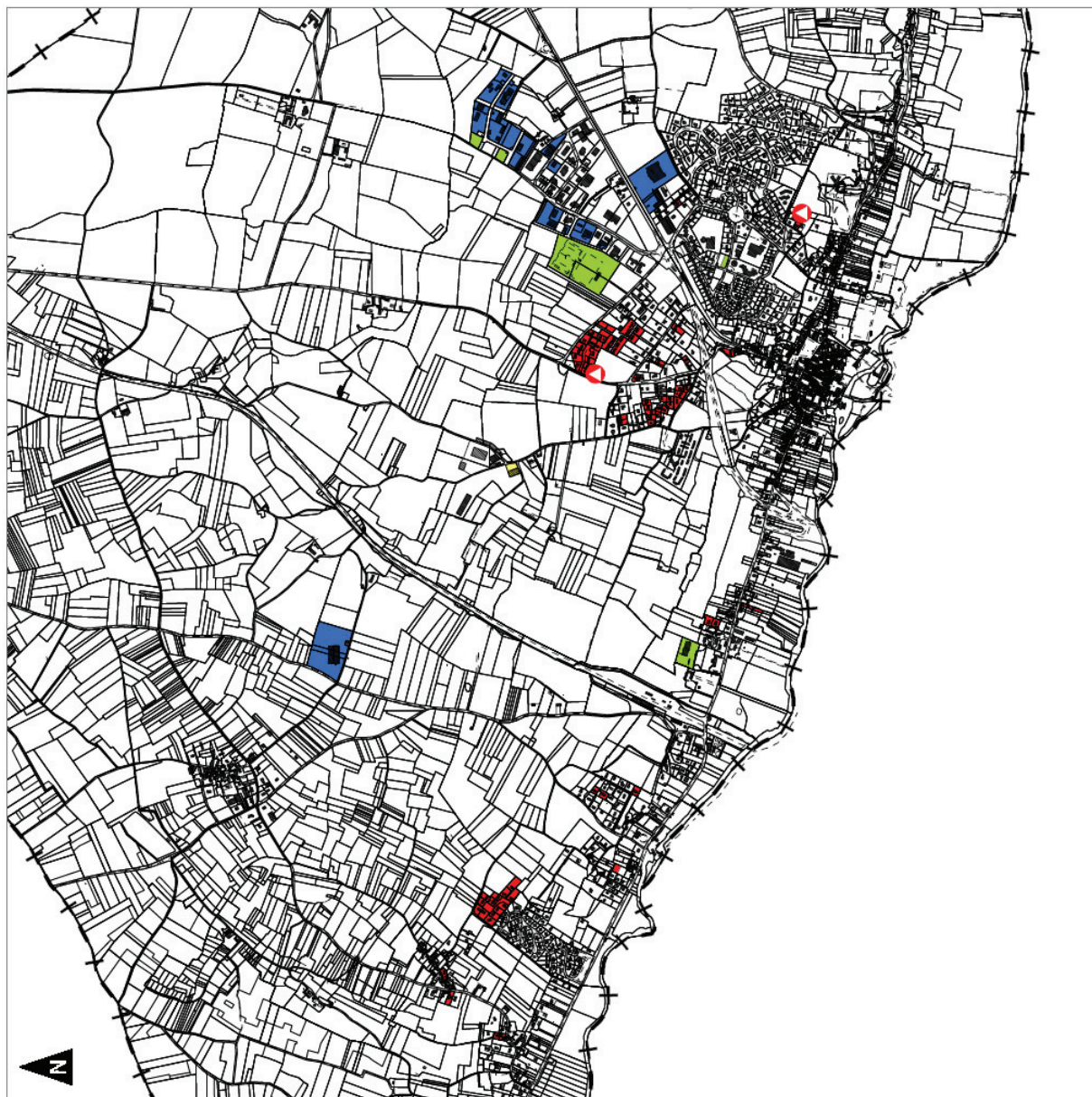
	Surface en hectare	Part sur la consommation foncière (2009-2019)
Activité économique	11,48	47%
Agricole	0,22	1%
Equipement	5,19	21%
Habitat	7,49	31%
Total	24,38	100%

Tableau de répartition de la consommation foncière entre 2009 et 2019

**En ce qui concerne les constructions à vocation d'habitat, les deux tiers de ces nouvelles constructions ont été réalisés en extension urbaine et au sein d'une opération de lotissement ou par un permis groupé.** Ce phénomène a permis la réalisation d'opérations de logements avec une densité plus forte que celle observée en diffus. Toutefois, des différences marquantes existent entre le bourg et les hameaux. Ainsi, les opérations rurales ont accueilli essentiellement des opérations mono-spécifiques (habitat individuel du type pavillonnaire) sur un parcellaire moins varié. Les opérations sur le bourg ont recherché un habitat (individuel ou groupé) et des tailles de parcelles plus diversifiés.

**Un tiers des constructions a été réalisé de manière diffuse par densification de fonds de jardins ou comblement de dents creuses.** Le phénomène de division des grands de jardin pour permettre leur densification est ponctuellement observé sur la commune.

Le manège du centre équestre (au Nord-Ouest du centre bourg) a été considéré comme activité économique en raison sa nature. Par conséquent, la cartographie donne le sentiment de l'installation d'une entreprise en milieu rural. Mais ceci est à relativiser du fait qu'il s'agisse d'une activité équestre, à cheval entre activité agricole et activité touristique / de loisirs.



Commune d'Azay-le-Rideau (37)

Plan Local d'Urbanisme

Surfaces artificialisées entre 2009 et 2019

- Construction manquante
- Surfaces artificialisées entre 2009 et 2019 à vocation :
  - Activité économique
  - Agricole
  - Equipement
  - Habitat



1:16 000

(Pour une impression sur format A2 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018.  
Source de données de carte : SIAZ - SIAZ - SIAZ  
Source de données : SIAZ - SIAZ - SIAZ, 2018



## 1.2. LE BILAN DU PLU DE 2005

### A. La répartition des surfaces du PLU de 2005

#### ■ LA ZONE URBAINE (« U »)

Le PLU approuvé en 2005 intègre **plusieurs zones urbaines (UA, UB et UC) :**

- **Le secteur UA** correspond au centre-ville et associe les fonctions d'habitat, de commerces, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.
- **Le secteur UB** correspond à l'urbanisation récente de la commune. Il représente les quartiers périphériques au centre-ville à dominance pavillonnaire ainsi que les quartiers établis dans le coteau qui domine la route de Langeais.
- **Le secteur UC** correspond à la zone d'activités de la Loge et à l'espace d'activités situé avenue de la Gare à l'Ouest du centre-ville.

L'ensemble de la zone Urbaine (secteurs et sous-secteurs compris) de la commune représente **177,8 hectares.**

#### ■ LA ZONE A URBANISER (« AU »)

Le PLU de 2005 prévoit, en plus des disponibilités foncières en zone U, **plusieurs zones d'urbanisation future (1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUL et 2AU) :**

- **Le secteur 1AUb** a pour objectif de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentielle d'habitat. Des activités compatibles avec le caractère résidentiel sont également possibles.
- **Le secteur 1AUc** précise sa vocation en s'apparentant au secteur UC de la zone urbaine. Il est ainsi créé pour l'accueil de nouvelles activités économiques. Il comprend un sous-secteur 1AUcc réservé aux activités commerciales, de bureaux et de services.
- **Le secteur 1AUe** correspond au pôle d'équipement collectifs de la Loge. Il a pour vocation d'organiser et de conforter ce pôle en accueillant de nouveaux équipements et de nouvelles activités, de rassembler l'ensemble de ces équipements afin de ne pas multiplier les nuisances et de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.
- **Le secteur 1AUL** a pour objectif d'organiser un site d'hébergement touristique à proximité immédiate de l'agglomération.
- **Le secteur 2AU** est destiné à être urbanisé à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumise à une modification ou une révision du PLU.

L'ensemble de la zone A Urbaniser (secteurs et sous-secteurs compris) de la commune représente **91,5 hectares.**

#### ■ LA ZONE AGRICOLE (« A »)

**La zone A** du PLU de 2005 est dédiée à l'activité agricole. La zone A correspond aux secteurs de la commune à **protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** Elle comprend des terrains cultivés ou non ainsi que des bâtiments agricoles. La constructibilité y est limitée à des usages spécifiques liés à l'agriculture.

La zone Agricole (secteurs et sous-secteurs compris) de la commune représente **1 060,2 hectares.**

■ **LA ZONE NATURELLE (« N »)**

La zone N du PLU de 2005 comprend les secteurs à protéger en raison soit de **la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique**, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone est divisée en 4 secteurs (N, ND, NH, NL) :

- **Le secteur N** comprend les espaces naturels, les sites et paysages de qualité remarquablement bien préservés de la commune. La constructibilité y est fortement limitée afin de protéger ces espaces et les sites à risques.
- Le secteur ND correspond aux parcs et domaines de caractère de la commune associés à un patrimoine bâti représentant un intérêt architectural certain.
- Le secteur NH correspond principalement aux hameaux existants et bâtis, isolés dans l'espace rural agricole, qui rassemblent essentiellement des constructions à destination d'habitation sans lien direct avec l'agriculture.
- Le secteur NL comprend les terrains à caractère naturel situés en bordure de l'Indre et sur lesquels il existe ou sont envisagés des aménagements légers de loisirs ou de tourisme. Ce secteur comprend également des jardins.

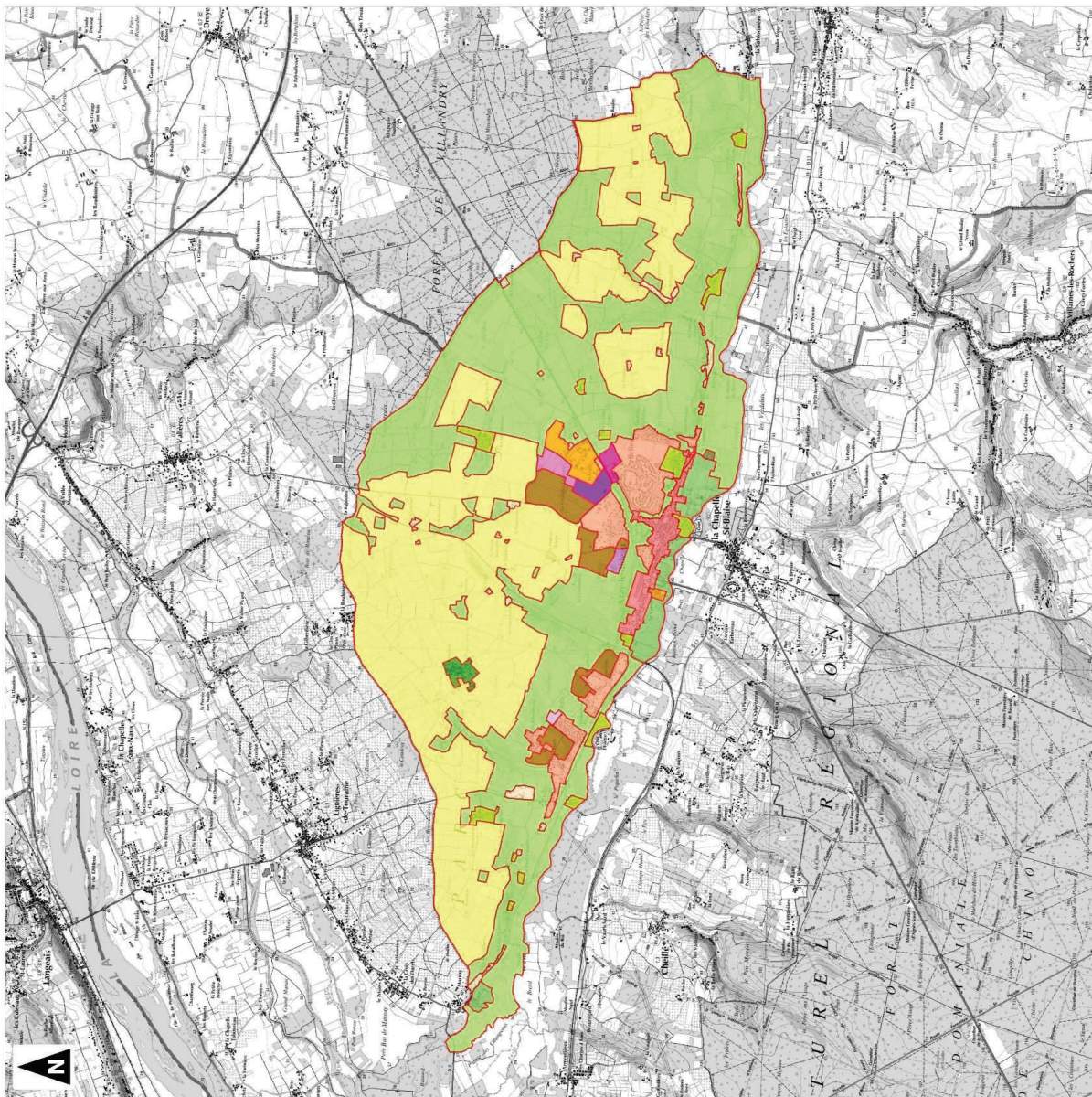
L'ensemble de la zone Naturelle et forestière (secteurs et sous-secteurs compris) de la commune représente **1 396,4 hectares.**

■ **SYNTHÈSE DE REPARTITION DES ZONES**

Le tableau ci-dessous récapitule la superficie de l'ensemble des sous-secteurs du zonage communal :

Zone	Sous-secteur	Définition	Superficie (en ha)
<b>Zone Urbanisée</b>	Secteur UA	Centre-ville ancien	36,9
	Secteur UB	Bâtiments à usage d'habitation	117,4
	Secteur UC	Bâtiment à usage industriel ( <i>ZA La Loge</i> )	23,5
<b>Sous-Total</b>			<b>177,8</b>
<b>Zone A Urbanisée</b>	Secteur 1AUB	Urbanisation à dominante pavillonnaire	1,7
	Secteur 1AUC	Accueil des activités économiques	14,5
	Secteur 1AUE	Pôle d'équipements collectifs de la Loge	9,3
	Secteur 1AUL	Site d'hébergement touristique	3,8
	Secteur 2AU	Ouverture à l'urbanisation subordonnée à une modification ou une révision du PLU	62,2
<b>Sous-Total</b>			<b>91,5</b>
<b>Zone Agricole</b>	Aucun sous-secteur n'a été défini	Les zones agricoles non bâties, les sièges et sites d'exploitation.	1 060,2
<b>Sous-Total</b>			<b>1 060,2</b>
<b>Zone Naturelle et forestière</b>	Secteur N	Zones naturelles très peu bâties	1 268,2
	Secteur ND	Parcs et domaines remarquables de la commune	40,8
	Secteur NH	Occupation des sols figée : aucune construction nouvelle n'est autorisée	28,8
	Secteur NL	Aménagements légers de loisirs et de tourisme	58,5
<b>Sous-Total</b>			<b>1 396,3</b>
<b>TOTAL</b>			<b>2 725,8</b>





Commune d'Azay-le-Rideau (37)

Plan Local d'Urbanisme

Zonage du PLU actuel

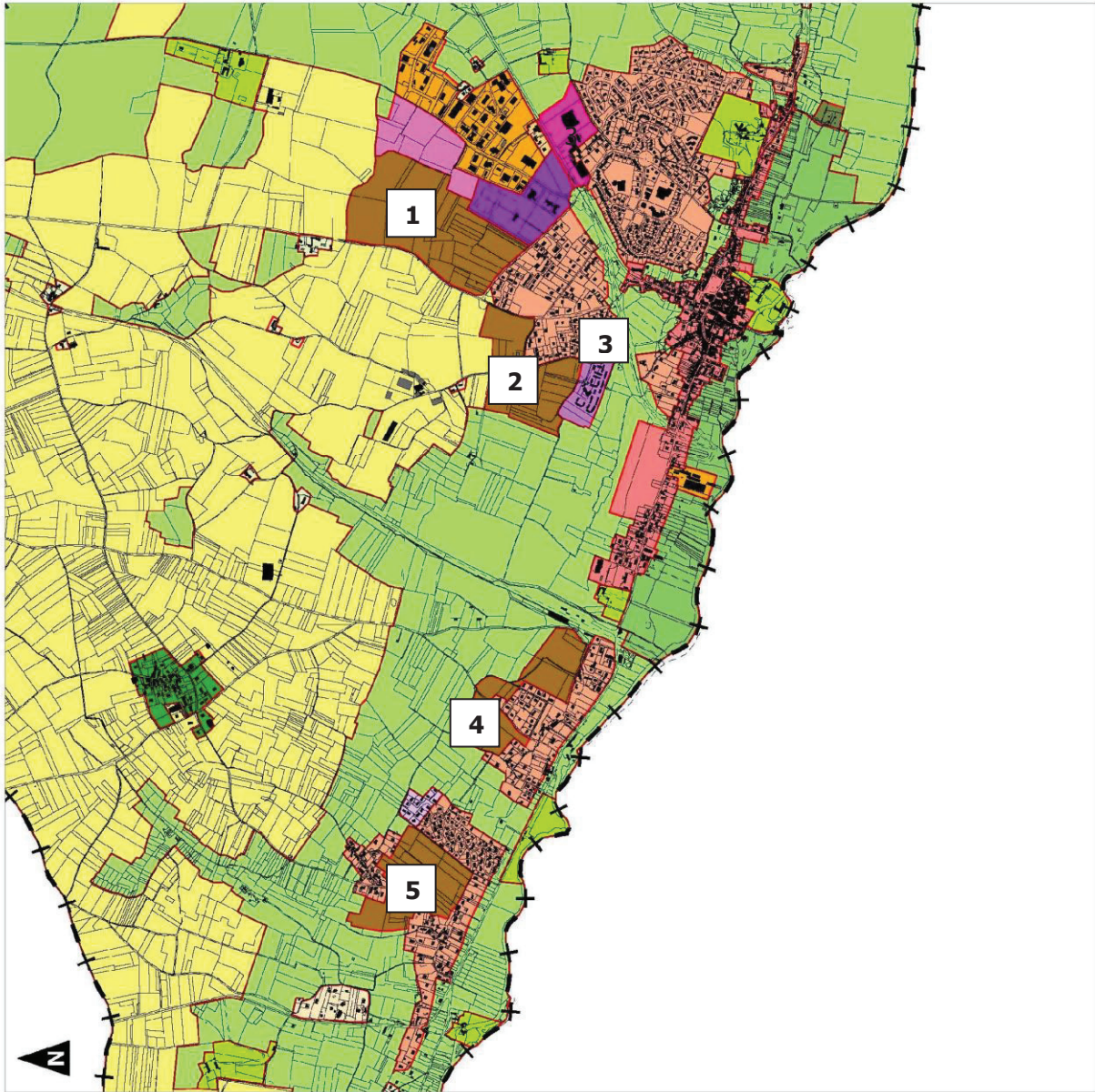
- UA : Zone urbaine - secteur de centre ville ancien
- UB : Zone d'urbanisation récente de la commune
- UBa : Zone d'urbanisation récente de la commune - réseau non collectif des eaux usées
- UC : Zone d'activité
- UCb : Zones d'activités avec habitations existantes
- 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 1AUb : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 1AUc : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 1AUcc : Zone
- 1AUe : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- ND : Zone naturelle - secteur disposant de patrimoine bâti à préserver
- NH : Zone naturelle constructible
- NHa : Zone naturelle constructible - secteur du village de Lionnisme
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme
- NLg : Zone naturelle - secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage



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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018.  
Mise à jour : 2018.  
Sources de données : Sésamap du Urbanisme - IGN - auddicé urbanisme, 2018.





Commune d'Azay-le-Rideau (37)

Plan Local d'Urbanisme

**Zonage du PLU actuel**

- UA : Zone urbaine - secteur de centre ville ancien
- UB : Zone d'urbanisation récente de la commune
- UBa : Zone d'urbanisation récente de la commune - réseau non collectif des eaux usées
- UC : Zone d'activité
- UCb : Zones d'activités avec habitations existantes
- 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 1AUb : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 1AUc : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 1AUcc : Zone
- 1AUe : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- ND : Zone naturelle - secteur disposant de patrimoine bâti à préserver
- NH : Zone naturelle constructible
- NHa : Zone naturelle constructible - secteur du village de Lionnais
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme
- NLg : Zone naturelle - secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage



**1:17 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

**audicé**  
urbanisme

Réalisation : audicé urbanisme, 2018  
Sources de données : Copernicus, IGN - audicé urbanisme, 2018

## B. Bilan de la consommation des zones à urbaniser du PLU de 2005

Lors de l'élaboration du PLU de 2005, 91,5 hectares ont été retirés des terres agricoles ou naturelles et forestières afin d'accueillir de nouvelles constructions.

Afin de permettre une meilleure lisibilité de la consommation d'espace effectuée sur le territoire communal durant ces dix dernières années, des numéros ont été apportés à l'ensemble des zones 2AU.

Le tableau ci-dessous fait état de la consommation d'espace en fonction des différentes zones à urbaniser :

Zones	Surfaces (en ha)	Surface consommée		Surface restante	
		en ha	en %	en ha	en %
1AUb	1,7	1,7	100%	0	0%
1AUc	14,5	5,6	39%	8,9	61%
1AUe	9,3	7,2	77%	2,1	23%
1AUL	3,8	2,5	66%	1,3	34%
2AU (1)	24,94	0	0%	24,94	100%
2AU (2)	13,25	0	0%	13,25	100%
2AU (3)	1,25	0	0%	1,25	100%
2AU (4)	10,87	0	0%	10,87	100%
2AU (5)	11,92	0	0%	11,92	100%
<b>TOTAL</b>	<b>91,53</b>	<b>17</b>	<b>19%</b>	<b>74,53</b>	<b>81%</b>

La consommation d'espace concernant le territoire de la commune d'Azay-le-Rideau depuis 2005 a été la suivante :

- **La totalité des terres mise à disposition d'accueil de nouvelles habitations** a été consommée (zone 1AUb).
- **39% des terres disponibles pour l'accueil de nouvelles activités économiques** ont été consommés ;
- **77% du foncier destiné à recevoir les équipements collectifs de la zone artisanale de La Loge** a été consommé ;
- **66% de la surface totale destinée à recevoir des hébergements touristiques** (3,8 hectares) ont été urbanisés.
- Enfin, aucune des zones identifiées pour répondre à une urbanisation à long terme (2AU) n'a été consommée. Celles-ci représentaient 62,2 hectares.

### 1.3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES (DIAGNOSTIC FONCIER)

#### A. Méthode

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...)**, ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

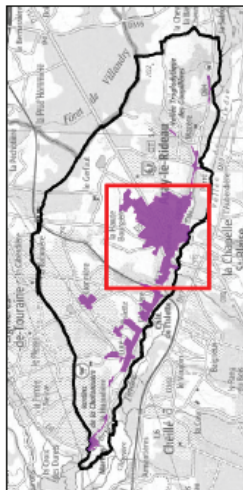
- **Terrain mobilisable** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique. Au vu de la pression foncière sur le territoire une rétention foncière de 10% est appliquée sur ces espaces : on estime qu'une part minimale de ces terrains seront inoccupés en 2030 ou occupés par une autre construction qu'une nouvelle habitation.
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Sur le territoire communal, au vu des problématiques d'accès récurrentes, une rétention foncière de 25% est appliquée sur ces espaces.
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains densifiables, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Sur la commune d'Azay-le-Rideau un site de renouvellement urbain majeur existe : le quartier des ateliers. Le secteur concentrant l'essentiel du potentiel de renouvellement urbain, et étant en cours de construction et de commercialisation, aucune rétention foncière n'est appliquée sur ce site.
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées en annexe au présent rapport.
- **Terrain stratégique** : Ces espaces sont stratégiques pour le développement de la commune (extension de l'école, création d'un accès à une zone d'extension urbaine...).








Pour faciliter la compréhension et **les liens entre le diagnostic foncier et le projet de territoire**, il est distingué les terrains situés au sein des OAP et les terrains situés en dehors des OAP. Sur les terrains mobilisables situés à l'intérieur d'une OAP inscrite dans le tissu urbain, aucune rétention foncière n'est appliquée.

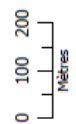
L'ensemble de la commune a été étudié. Ce travail a permis de faire ressortir les hameaux sur lesquels une ouverture à l'urbanisation se justifiait par le potentiel de terrains disponibles. Ces secteurs sont définis en zone U dans le présent PLU. Cela concerne le bourg, Charrière et le Haut-Luré - l'Islette.



Commune d'Azay-le-Rideau (37)  
Plan Local d'Urbanisme  
**Diagnostic foncier  
BOURG**



-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Terrain mobilisable à vocation économique
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante



**1:9 500**  
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

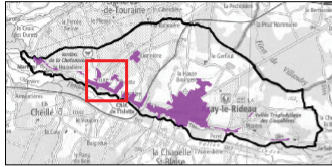
Réalisation : auddicé urbanisme, 2021  
Sources de données : le cadastre, le géoportail, 2021



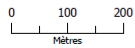
Commune d'Azay-le-Rideau (37)

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier  
C - LE HAUT LURE - L'ISLETTE



- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Site potentiel de renouvellement urbain
- Terrain non mobilisable
- Construction manquante



1:5 500

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



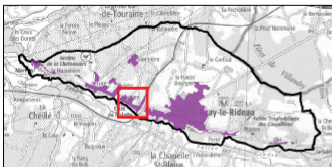
Réalisation : auddicé urbanisme, 2021  
Source de fond de carte : cadastre.gouv  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



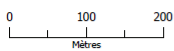
Commune d'Azay-le-Rideau (37)

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier  
F - CHARRIERE



- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Site potentiel de renouvellement urbain
- Terrain non mobilisable
- Construction manquante



1:3 998

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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2021  
Source de fond de carte : cadastre.gouv  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



## B. Résultats

Le tableau ci-dessous synthétise le résultat du diagnostic foncier par secteur identifié. Le nombre de logements estimé reste un chiffre potentiel « brut » évalué au regard des caractéristiques du secteur. A l'exception des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'estimation ne peut être considérée comme une certitude. Ainsi, le potentiel « brut » de logements estimés est nuancés par l'application de taux de rétention foncière exprimé ci-après.

Pour information : chacun des terrains étudiés portait un numéro afin de les distinguer aisément. Le numéro attribué en début d'étude a été conservé afin de ne pas ajouter de confusion ou de perte de données dans l'élaboration du PLU. De ce fait, la numérotation des terrains n'est pas continue. Les numéros manquants ne sont pas issus d'un oubli mais sont attribués à des terrains dont le secteur n'a pas été retenu pour accueillir de nouvelles habitations (et sont, par conséquent, non affichés dans le tableau ci-dessous).

Secteur	Typologie de terrain	Surface (en m <sup>2</sup> )	Raison de la non mobilisation	N°	Nombre de logements estimés
BOURG	Terrain non mobilisable	6482	Enjeux paysager	86	
BOURG	Site potentiel de renouvellement urbain	59099		87	cf OAP
BOURG	Terrain densifiable	13414		88	Cf OAP
BOURG	Terrain non mobilisable	841	Boisement remarquable	89	
BOURG	Terrain non mobilisable	2191	Parcelle enclavée	90	
BOURG	Terrain non mobilisable	3920	Risques cavités	91	
BOURG	Terrain mobilisable	13593		92	Cf OAP
BOURG	Terrain densifiable	6856		93	3
BOURG	Terrain non mobilisable	7494	Enjeu patrimonial bâti	94	
BOURG	Terrain non mobilisable	51911	Risques cavités	95	
BOURG	Terrain non mobilisable	893	Recul nuisances (bruit, route, train)	96	
BOURG	Terrain densifiable	5537		97	4
BOURG	Terrain non mobilisable	11830	Enjeu patrimonial bâti	98	
BOURG	Terrain non mobilisable	8362	Risques cavités	99	
BOURG	Terrain non mobilisable	3229	Recul nuisances (bruit, route, train)	100	
BOURG	Terrain non mobilisable	2605	Recul nuisances (bruit, route, train)	101	
BOURG	Terrain non mobilisable	4142	Equipement public	102	
BOURG	Terrain non mobilisable	22584	Equipement public	103	
BOURG	Terrain non mobilisable	2380	Risques cavités	104	
BOURG	Terrain densifiable	7441		105	4
BOURG	Terrain non mobilisable	6421	Risques cavités	107	
BOURG	Terrain non mobilisable	4915	Equipement public	108	
BOURG	Terrain non mobilisable	3951	Equipement public	109	
BOURG	Terrain non mobilisable	1365	Equipement public	111	
BOURG	Terrain non mobilisable	1776	Equipement public	112	
BOURG	Terrain non mobilisable	11112	Equipement public	113	
BOURG	Terrain non mobilisable	1526	Equipement public	114	
BOURG	Terrain mobilisable	943		115	2
BOURG	Terrain mobilisable	542		116	1
BOURG	Terrain non mobilisable	53398	Equipement public	117	
BOURG	Terrain non mobilisable	2009	Equipement public	118	
BOURG	Terrain non mobilisable	2233	Risques cavités	119	
BOURG	Terrain mobilisable	7412		120	cf OAP
BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	17446		121	
BOURG	Site potentiel de renouvellement urbain	3887		122	3
BOURG	Terrain non mobilisable	11277	Equipement public	123	
BOURG	Terrain non mobilisable	54609	Equipement public	124	
BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	3655		125	
BOURG	Terrain non mobilisable	636	Equipement public	126	
BOURG	Terrain densifiable	3948		127	2
BOURG	Terrain non mobilisable	10089	Equipement public	128	
BOURG	Terrain non mobilisable	506	Relief marqué	129	
BOURG	Terrain non mobilisable	2075	Risques d'inondations	130	
BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	2943		131	
BOURG	Terrain densifiable	694		132	1
BOURG	Terrain non mobilisable	732	Risques cavités	133	
BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	973		134	
BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	1939	Parcelle enclavée	135	
BOURG	Terrain non mobilisable	649	Risques d'inondations	136	
BOURG	Terrain non mobilisable	1012	Risques cavités	137	
BOURG	Terrain non mobilisable	1018	Risques cavités	138	

BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	2539		139	
BOURG	Terrain densifiable	829		140	1
BOURG	Terrain densifiable	8498		141	2
BOURG	Terrain non mobilisable	2315	Risques d'inondations	142	
BOURG	Terrain mobilisable	873		143	2
BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	5742		144	
BOURG	Terrain mobilisable	1168		145	2
BOURG	Terrain non mobilisable	1061	Relief marqué	146	
BOURG	Terrain mobilisable	553		147	1
BOURG	Terrain non mobilisable	586	Boisement remarquable	148	
BOURG	Terrain non mobilisable	2281	Boisement remarquable	149	
BOURG	Terrain non mobilisable	1405	Risques cavités	151	
BOURG	Terrain non mobilisable	596	Boisement remarquable	152	
BOURG	Terrain non mobilisable	4357	Boisement remarquable	153	
BOURG	Terrain non mobilisable	1115	Risques cavités	154	
BOURG	Terrain non mobilisable	10175	Risques cavités	155	
BOURG	Terrain non mobilisable	2889	Boisement remarquable	156	
BOURG	Terrain mobilisable	15054		158	Cf OAP
BOURG	Terrain non mobilisable	9211	Recul nuisances (bruit, route, train)	159	
BOURG	Terrain mobilisable à vocation économique	73814		160	
BOURG	Terrain non mobilisable	9628	Enjeux écologiques	161	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	4508	PPRI	19	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Site potentiel de renouvellement urbain	794		20	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Site potentiel de renouvellement urbain	2960		21	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	2765		22	3
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	1028		23	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	7108	PPRI	25	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	1270		27	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	8932	PPRI	27	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	747	PPRI	30	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	1968		31	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	955		32	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	2635	Enjeux paysager	33	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	1095	Manque d'accès	162	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain densifiable	1640		163	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Site potentiel de renouvellement urbain	1758		164	2
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	3754		165	4
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	2389		166	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain mobilisable	1175		167	1
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain densifiable	1986		168	2
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	2294	Manque d'accès	169	
C - LE HAUT LURE-L'ISLETTE	Terrain non mobilisable	1124	Enjeux hydraulique	170	
F - CHARRIERE	Terrain densifiable	1152		53	1
F - CHARRIERE	Terrain non mobilisable	927	Cavités	54	
F - CHARRIERE	Terrain mobilisable	1322		55	1
F - CHARRIERE	Terrain densifiable	1066		56	2
F - CHARRIERE	Terrain densifiable	7886		57	Cf OAP
F - CHARRIERE	Terrain non mobilisable	1517	Patrimoine	58	
F - CHARRIERE	Terrain densifiable	2832		59	3
F - CHARRIERE	Terrain densifiable	878		60	1
F - CHARRIERE	Terrain densifiable	4803		61	Cf OAP
F - CHARRIERE	Terrain densifiable	2269		62	1
F - CHARRIERE	Terrain mobilisable	8360		63	Cf OAP
F - CHARRIERE	Terrain mobilisable	1503		64	1
F - CHARRIERE	Terrain non mobilisable	2400	Relief	65	
F - CHARRIERE	Terrain non mobilisable	35837	Emprise gare	66	
F - CHARRIERE	Terrain non mobilisable	1959	Station d'épuration	67	
F - CHARRIERE	Terrain mobilisable	1034		157	Cf OAP

Tableau détaillé du diagnostic foncier



■ **SYNTHESE DU POTENTIEL « BRUT » PAR SECTEUR HORS OAP:**

Diagnostic foncier	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total
TOTAL	7	28	23	58
Bourg	3	17	8	28
Charrière	0	8	2	10
Haut Luré /Islette	4	3	13	20

■ **LES TAUX DE RETENTION FONCIERE**

• **Les terrains mobilisables en dehors des OAP**

Au sein des tissus urbains existants, en dehors des OAP, on dénombre quelques « dents creuses » dans le bourg, c'est-à-dire des terrains mobilisables. Proportionnellement à la taille des secteurs, les dents creuses sont plus nombreuses sur les hameaux, dont le tissu urbain est plus lâche et diffus en raison d'une urbanisation passée moins maîtrisée. **Un potentiel d'environ 23 logements a été identifié sur ces terrains mobilisables.** L'urbanisation de ces terrains, inscrits dans l'enveloppe urbaine, ne participe pas à l'étalement urbain. Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la pression foncière qui touche le territoire, on applique sur ces terrains **un taux de rétention de 10%**. Au global ce sont donc environ **21 logements qui sont issus de la mobilisation de dents creuses (en dehors des OAP).**

• **Les terrains densifiables en dehors des OAP**

Le PLU a également analysé les mutations possibles des espaces déjà artificialisés. Les terrains densifiables, c'est-à-dire déjà occupés par des logements (on parle ici des parcelles occupées, par des jardins par exemple, qui sont susceptibles d'être convertis en nouveaux lots à bâtir). Cependant, au vu des **difficultés techniques de réalisation qui caractérisent les opérations de densification** (division parcellaire, accès, etc.) certains propriétaires peuvent ne pas entamer cette démarche. Ainsi, un taux de rétention foncière plus élevée, de 25%, est retenu sur le potentiel de constructions sur ce type de terrain. Au global ce sont donc environ **21 logements qui sont estimés en densification des parcelles déjà bâties.**

• **Les sites potentiels de renouvellement urbain en dehors des OAP**

Des sites ponctuels, en état de désuétude ont été ciblés pour **du renouvellement urbain**. Ils sont au nombre de 4. Sur ces sites comme pour les terrains densifiables une rétention foncière de 25% est appliquée. Au global ce sont donc environ **5 logements qui sont estimés en densification des parcelles déjà bâties.**

■ **LE POTENTIEL DE LOGEMENTS AU SEIN DES OAP A L'INTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES**

De plus, dans le tissu urbain **plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation d'environ 211 logements** par le biais d'opération d'ensemble. Suite à l'application des taux de rétention foncière précisés dans le tableau ci-dessous, 195 logements potentiels sont retenus.

OAP inscrites à l'intérieur du tissu urbain	Nombre de logements potentiels « brut »	Nombre de logements retenu	Jutsification
Haut Charrière (n° 157 et 57)	10	5	50% de rétention foncière car ces sites ont soulevé de fortes réticences de la part des propriétaires lors de l'enquête publique
Quartier de Atelier (n°87)	113	113	Aucune rétention foncière car le site correspond à un permis d'aménager accordé
Rue de Grevy (n°88)	7	4	50% de rétention foncière car ces sites ont soulevé de fortes réticences de la part des propriétaires lors de l'enquête publique
Rue des Fontaines (n° 92)	28	25	10% de rétention foncière car le site correspond à des terrains mobilisables
Allée de la Couture (n°158)	23	21	10% de rétention foncière car le site correspond à des terrains mobilisables
Les Chasseurs (n°120)	7	6	10% de rétention foncière car le site correspond à des terrains mobilisables
Gare* (n°61 et 63)	23	17	25% de rétention foncière car le site correspond en partie à des terrains densifiables
Total	211	<b>191</b>	

**\*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

**Au sein des tissus urbains** qui pourront être densifiés, on estime que **238 logements seront construits à l'horizon 2030.**

Ce chiffre de 238 logements prend en compte des taux de faisabilité définis par les élus selon la réalité de terrain. Ces choix permettent de défendre un **projet réaliste qui tient compte des particularités d'un territoire rural à pression foncière modérée.**

## 2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 2.1. ORIENTATION N°1 : ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE

#### A. Atteindre les 4100 habitants en 2030

Dans la justification ci-dessous lorsqu'une période est présentée sans précision (exemple 2009 à 2014) il faut comprendre du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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%	
<b>ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES</b>												
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			
<b>BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES</b>												
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			
<b>BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT</b>												
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			
<b>BESOIN EN RESIDENCES SECONDAIRES</b>												
N	Nombre de résidences secondaires à produire en lien avec les dernières évolutions constatées						5					
<b>BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS</b>												
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			
<b>PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN</b>												
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

#### **B. Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés**

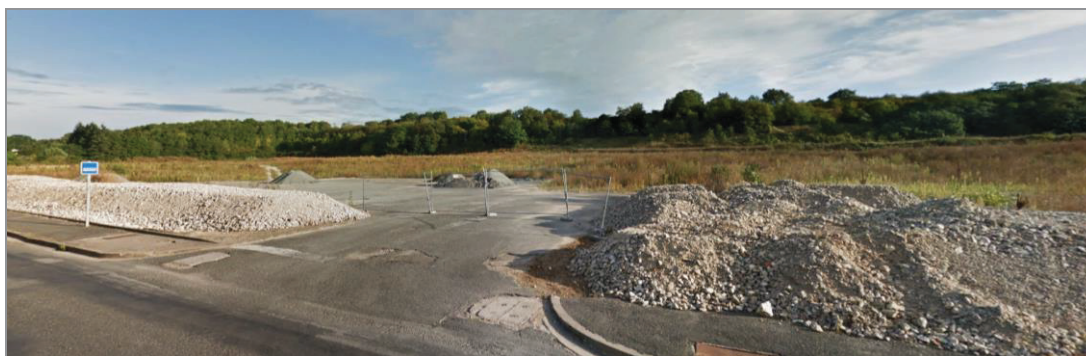
La commune d'Azay-le-Rideau a connu un développement urbain linéaire le long de l'Indre. Néanmoins, pour accentuer le rôle central du bourg, les élus souhaitent privilégier le renforcement de son tissu urbain existant concentrant l'offre en équipements et services de proximité de la commune.

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.

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

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 »

#### D. Structurer le secteur du Haut-Luré

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

L'estimation du potentiel foncier du Haut-Luré est 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).

#### E. Développer et valoriser le secteur de la gare

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.

#### F. Promouvoir une diversification de l'habitat

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)<sup>1</sup> sera donc privilégiée sur les opérations d'ensemble.

Afin d'assurer l'autonomie des personnes âgées ou en situation d'handicap, les logements pourront être adaptés<sup>2</sup> 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.

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

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%).

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

### A. Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire

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).

<sup>1</sup> « 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).

<sup>2</sup> « 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) ;

## B. Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux

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.

## C. Conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs

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

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

- la création d'un parcours sportif à proximité du camping ;
- le soutien au développement d'un projet similaire à « *La Loire 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 ;
- la pérennisation des hébergements insolites (troglodytes, ...) ;
- la réhabilitation de bâtisses patrimoniales en gîte via le changement de destination.

## D. Valoriser les entrées de Bourg

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



### E. Préserver les perspectives et les points de vue remarquables

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

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

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

Afin d'accompagner le territoire communal vers une utilisation raisonnée des énergies, les élus souhaitent permettre l'installation de système de production d'énergies renouvelables sur les habitations existantes 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.

## 2.3. ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE

### A. Pérenniser l'activité agricole et forestière

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

- Préserver les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier 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).

### B. Soutenir la poursuite du développement de la ZAC de la Loge

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

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

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.

### C. Maintenir les synergies entre les commerces et services de la ZA de la loge et ceux du centre-bourg

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

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

### D. Créer une aire de covoiturage

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.

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

L'offre en foncier disponible au sein des zones d'activités ne correspond pas toujours aux attentes des entreprises : certaines sont à la recherche d'un cadre rural, en discontinuité avec les bourgs. Le territoire d'Azay-le-Rideau comporte plusieurs écarts. Pour valoriser le bâti existant au sein de ces écarts et répondre aux besoins de certains acteurs économiques, le PLU y permet l'installation de nouvelles entreprises à partir du bâti existant via le changement de destination.

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

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

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).

### B. Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière à proximité du bourg

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

Ainsi, afin d'anticiper le besoin d'un tel équipement, la réalisation d'un nouveau cimetière est envisagée en prolongement de la zone urbaine, rue des Fontaine, au Nord du village 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.

### C. Envisager la création d'un stationnement rue tournois

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.

### D. Prévoir des liaisons inter-quartiers

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.

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

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

### F. Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune

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

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

### 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

### 3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)






#### 3.1. LE CHOIX DES SITES

Des grands secteurs stratégiques pour le développement économique et résidentiel de la commune ont été identifiés. Il s'agit de secteur en densification du tissu urbain, ainsi que d'un secteur en extension urbaine pour répondre aux besoins non pourvus au sein de l'enveloppe existante. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie pour chacun de ces secteurs de plus de 5000m<sup>2</sup>. Ces secteurs sont (d'Ouest en Est) :

Nom du secteur en OAP	Typologie au sein de l'enveloppe urbaine	Vocation principale
Haut Charrière	Densification	Habitat
La gare	Extension urbaine (majoritairement)	Habitat
Quartier des Ateliers	Renouvellement urbain	Habitat
Rue Grevy	Densification	Habitat
Chasseurs	Densification	Habitat
Fontaines	Densification	Habitat
Couture	Densification	Habitat
ZA Entrée de ville	Densification	Économique
ZA de la Loge	Extension urbaine	Économique

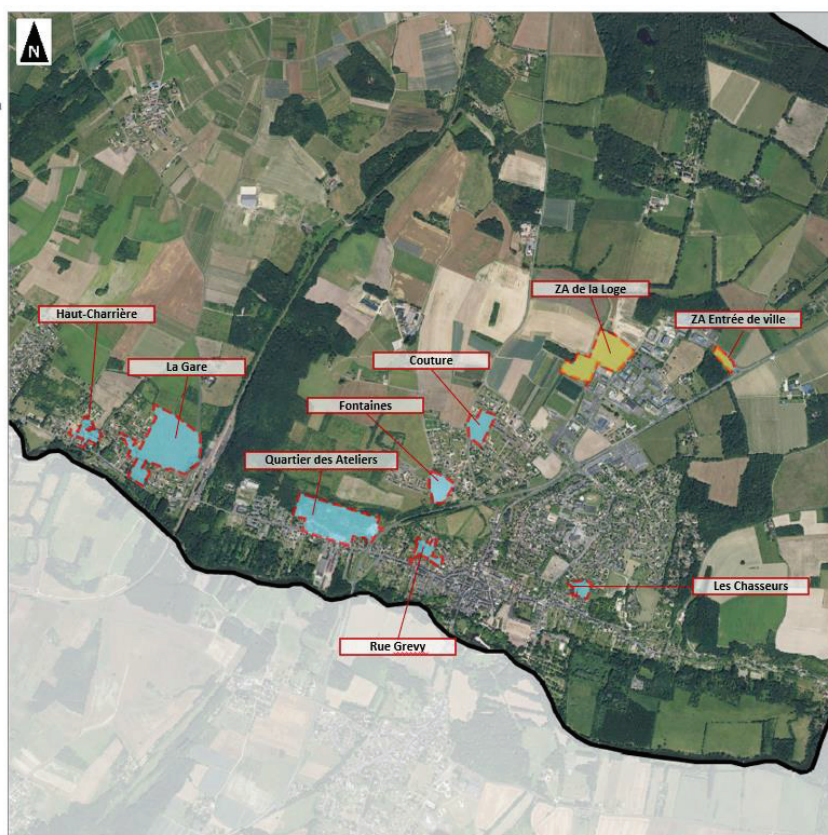
La cartographie ci-dessous permet de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme.

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)  
Réalisation : audicé urbanisme, 2021  
Source de fond de carte : IGN, BD Carthage 25m  
Sources de données : IGN - audicé urbanisme, 2021



■ **PRECISIONS SUR LES OAP DEDIEES A L'HABITAT**

Les OAP à vocation d'habitat ont été définies sur tout site présentant une surface supérieure à 5 000m<sup>2</sup>, situé en dehors du risque d'inondation de l'Indre (excepté sur les franges Sud des OAP de Haut-Charrières et de la Gare), et raccordable au réseau d'assainissement collectif.

En imposant un nombre minimum de logements, les OAP s'assurent d'une gestion économe du foncier. L'offre en logements est également diversifiée avec la création de petits logements (les fortes densités nécessitant la création de logements souvent plus petits).

➤ **La part de logements locatifs sociaux**

Les OAP prévoient également une part de logements sociaux pour répondre au besoin de tous. Avec la production d'environ 40 logements sociaux, les OAP répondent à l'essentiel du besoin projeté. Le détail de la répartition est présenté ci-dessous :

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Nombre de logements locatifs aidés
Haut-Charrière	Densification	Habitat	1,05	10	Non défini
La Gare	Extension (majoritairement)	Habitat	8,13	15	18
Quartier des Ateliers	Densification	Habitat	6,66	17	22
Grevy	Densification	Habitat	0,99	7	Non défini
Chasseurs	Densification	Habitat	0,74	10	Non défini
Fontaines	Densification	Habitat	1,36	15	Non défini
Couture	Densification	Habitat	1,51	15	Non défini

➤ **Les densités**

Les densités minimales ont été définie au regard de la nature du terrain et de ces contraintes techniques. Il a été recherché une densité moyenne de 15 logements par hectare. Trois sites ont une densité moindre :

- Le site du Haut-Charrière et celui de Grevy sont en pente et comprennent des contraintes d'accessibilité (secteur relativement enclavé). La densité minimale définie prend en considération ces contraintes et le flux automobile supplémentaire que cela va engendrer sur les voies existantes, parfois de largeur modeste.
- Le site des Chasseurs, dont l'objectif de l'OAP est une préservation du coteau et des perspectives visuelles, comprend potentiellement des secteurs sous cavés. Une étude devra déterminer l'emprise constructible afin de ne pas dégrader le patrimoine troglodyte existant.

En ne prenant en considération que les surfaces réellement dédiées à l'habitat (c'est-à-dire en ôtant les surfaces potentiellement occupé par des équipements publics), **la densité moyenne nette sur les OAP est de 14,8 logements par hectare.**

A noter que les densités imposées par le PLU sont des densités minimales. A titre d'exemple sur l'OAP du quartier des Ateliers une densité minimale de 17 logements est imposée dans le PLU, alors que d'après le permis d'aménager accordé, « sur une superficie de l'ordre de 5,54 ha, le programme total du quartier des Ateliers prévoit la création d'environ 148 logements, ce qui correspond à titre informatif à une densité de 26,7 logements/ha ».

### 3.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DEDIEES A L'HABITAT

Dans un souci d'optimisation du foncier mais également pour la prise en compte de l'environnement communal et des besoins quotidiens, les OAP ont veillé à :

- Envisager des bouclages de voiries afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de faciliter le ramassage des déchets ménagers. A défaut de possibilités de voies traversantes des impasses sont ponctuellement envisagées avec un gabarit suffisant pour permettre le retournement des véhicules de services publics ;
- Créer des traitements paysagers sur les abords et au sein des sites afin de limiter les impacts visuels et de faciliter l'insertion du projet dans son environnement. Ces traitements paysagers font également office de zone tampon entre les différents espaces ;
- Prescrire une diversité de tailles des parcelles et faire preuve de vigilance sur l'implantation des constructions afin d'optimiser la luminosité naturelle (limitant les consommations énergétiques) ;
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive en cohérence avec une gestion durable des sites et favorable au maintien de la biodiversité locale ;
- Privilégier les sites raccordables immédiatement aux réseaux publics afin d'avoir une meilleure gestion des eaux usées et d'optimiser les investissements communaux ;
- Proscrire les constructions sur les espaces à enjeux paysagers forts ou à risque pour les biens et les personnes.

#### A. Site du Haut-Charrière

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de répondre à trois objectifs. Le premier est d'encadrer la densification d'un secteur vaste mais relativement enclavé.

Le site comprend plusieurs parcelles (des fonds de jardins essentiellement) et divers propriétaires. La municipalité a fait le choix d'imposer peu de contraintes sur ce secteur (notamment en matière de voirie et de densité). Ce faible niveau de contraintes vise à favoriser la création de projets privés sur ce secteur à l'horizon 2030.

Ainsi, les règles imposées sur cette OAP visent uniquement à répondre aux deux autres objectifs, identifiés par les élus : assurer l'existence d'une voie traversante et la protection des haies existantes en bordure du site.

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Développer et valoriser le secteur de la gare
- Promouvoir une diversification de l'habitat
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire
- Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux
- Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

## B. Site de la Gare

Le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une étude de faisabilité réalisée sur ce site en début d'année 2020.

L'OAP permet de projeter un aménagement cohérent du secteur et d'organiser la circulation à l'intérieur de celui-ci. Ainsi, l'OAP englobe le secteur en extension urbaine et deux secteurs ciblés par le diagnostic foncier (Allée des Rogareaux et route de Langeais).

Avec une perspective d'évolution du secteur allant au-delà de 2030, la municipalité a fait le choix d'imposer un principe de voirie adapté au relief, en souhaitant notamment désenclaver le nord-ouest du secteur et y faciliter la circulation.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de projeter une offre d'habitat insérée dans son environnement, et à proximité de la gare ferroviaire, infrastructure structurante sur la commune. L'aménagement du site devra suivre des principes de développement durable. Ceci est marqué dans l'OAP par la volonté communale d'acquiescer un label ou une certification dans l'urbanisation de ce secteur. Des liaisons douces et un traitement paysager de qualité en lien la végétation environnante est souhaité dû également à la localisation du secteur en entrée d'agglomération.

En outre, le relief du site place le nord du secteur comme réel belvédère. Cette caractéristique justifie le souhait de prêter une attention particulière aux perspectives visuelles notamment sur la Vallée de l'Indre en partie inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et sur les vues depuis la commune de Cheillé. Ainsi, sur les hauteurs, l'OAP prévoit une voie douce bordée d'une haie afin de masquer les futures constructions.

La réalisation d'une haie en limites Nord et Est du site a pour objectif la création d'un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé. Elle permet également de travailler sur la transition paysagère en entrée de ville.

L'OAP prévoit une ouverture à l'urbanisation du site phasée du sud vers le nord (sens de la pente ascendante) afin de maîtriser l'urbanisation du site en fonction de la demande.

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Atteindre les 4100 habitants en 2030
- Développer et valoriser le secteur de la gare
- Promouvoir une diversification de l'habitat
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire
- Valoriser les entrées de bourg
- Préserver les perspectives et les points de vue remarquables
- Prévoir des liaisons inter-quartiers
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation



### C. Site du quartier des Ateliers

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet d'encadrer le renouvellement du tissu urbain existant et la densification de site stratégique (entre la gare et le centre bourg). Le site fait déjà l'objet d'un projet urbain. Toutefois, ce projet se faisant par étapes d'ouverture à l'urbanisation, la collectivité a souhaité maintenir une OAP afin de garantir l'optimisation du foncier et la prise en compte de l'environnement sur la période du PLU.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de projeter l'arrivée de nouveaux habitants, aux profils variés, en proposant une offre immobilière de logement diversifiée, à proximité de services et commerces.

La municipalité a fait le choix d'imposer peu de contraintes sur ce secteur (notamment en matière de voirie à l'intérieur du secteur). Ce faible niveau de contraintes vise à ne pas entraver le projet actuel sur le secteur (intégrant les logements de la gendarmerie).

Ainsi, les règles imposées sur cette OAP visent uniquement à répondre à trois objectifs, identifiés par les élus : renouveler et optimiser le tissu urbain du centre bourg, créer des continuités de cheminements doux vers le coteau et assurer un traitement paysager sur les abords du secteur.

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés
- Soutenir la reconversion de la friche industrielle de l'ancienne scierie : « quartier des ateliers »
- Promouvoir une diversification de l'habitat
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire
- Préserver les perspectives et les points de vue remarquables
- Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents
- Prévoir des liaisons inter-quartiers
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

### D. Site rue Grévy

De par sa configuration et ses caractéristiques, le secteur rue Grévy est comparable à celui du Haut-Luré. De la même manière que pour ce dernier, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de répondre à trois objectifs. Le premier est d'encadrer la densification d'un secteur vaste mais relativement enclavé.

Le site comprend plusieurs parcelles (des fonds de jardins essentiellement) et divers propriétaires. La municipalité a fait le choix d'imposer une analyse du tissu urbain ancien situé à proximité afin que l'OAP s'inspire de ces formes urbaines traditionnelles.

Ainsi, les règles imposées sur cette OAP visent uniquement à répondre aux trois autres objectifs, identifiés par les élus : favoriser des formes urbaines qui font le lien entre tradition et modernité et assurer l'existence d'une voie traversante et la protection des haies existantes en bordure du site.

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Atteindre les 4100 habitants en 2030
- Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés
- Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents
- Prévoir des liaisons inter-quartiers
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

### E. Site des Chasseurs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif d'encadrer l'urbanisation sur un site potentiellement à risque. En effet, le site est localisé sur un coteau, au-dessus de caves. L'OAP prescrit la réalisation d'une étude du sol avant toute construction afin de pouvoir localiser les cavités pouvant exister.

En outre, le secteur comprend des perspectives visuelles intéressantes sur le centre bourg ancien et plus largement sur la vallée de l'Indre.

Les élus ont fait le choix de ne pas imposer de fortes prescriptions pour ce secteur (notamment en termes de densité) en raison de l'absence de connaissance sur les possibilités de construction. Par conséquent il a été décidé de ne pas urbaniser le sud du site, les bords du coteau pour des raisons paysagères et de sécurité. Le reste du secteur est potentiellement constructible. L'étude du sol déterminera les possibilités d'aménagement et de construction du site.

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés
- Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux
- Préserver les perspectives et les points de vue remarquables
- Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

### F. Site des Fontaines

Le site des Fontaines correspond à une unique parcelle localisée entre le village vacances et le tissu pavillonnaire du bourg. Cette parcelle agricole est sous une réelle pression urbaine qui contraint la lisibilité de l'activité agricole sur le site.

Afin de ne pas disperser le développement urbain et de favoriser l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et commerces de la commune, le site des Fontaines est ciblé comme ouvert à l'urbanisation. La maîtrise de son aménagement est nécessaire au regard de la superficie du site.

Toutefois, les élus ont fait le choix de limiter les prescriptions à la création d'une voirie en bouclage, la création d'une continuité de cheminement doux et à la préservation de la végétation délimitant le secteur afin de permettre l'émergence d'un projet privé. Néanmoins, une diversité de typologie de logement est attendue sur le site.

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Atteindre les 4100 habitants en 2030
- Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés
- Promouvoir une diversification de l'habitat
- Conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs
- Valoriser les entrées de bourg
- Prévoir des liaisons inter-quartiers
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

### G. Site de Couture

Le site de Couture correspond à une unique parcellaire viticole fortement soumise à une pression urbaine par le développement « récent » du quartier pavillonnaire.

Afin de ne pas disperser le développement urbain et de favoriser l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et commerces de la commune, le site de Couture est ciblé comme ouvert à l'urbanisation. La maîtrise de son aménagement est nécessaire au regard de la superficie du site.

L'OAP éveille l'attention sur les continuités de voirie possible afin de désenclaver les secteurs et de fluidifier le trafic dans le quartier. Un réaménagement du carrefour entre l'allée de la Couture et la rue Tournoie est à envisager pour sécuriser les entrées et sorties de véhicules. La création de nouvelles sorties individuelles sur la rue Tournoie est proscrite pour des raisons de visibilité et de sécurisation du carrefour.

Ainsi l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Atteindre les 4100 habitants en 2030
- Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés
- Promouvoir une diversification de l'habitat
- Prévoir des liaisons inter-quartiers
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

## 3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DEDIEES A L'ECONOMIE

### A. Site ZA entrée de ville

De par sa localisation le site est stratégique pour qualifier l'entrée de ville depuis la route de Tours.

Les élus ont fait le choix de réaliser une OAP sur le secteur afin de maîtriser les aménagements sur le site. L'enjeu paysager étant relativement fort, les élus souhaitent un aménagement qualitatif ne dégradant pas l'environnement paysager. Par conséquent des règles plus strictes que celles du règlement écrit sont retenues afin de garantir l'installation d'un projet adapté aux enjeux du site. De plus, le type de construction est autorisé est limité : seuls les équipements publics ou les structures de développement économique de type pépinière d'entreprises sont autorisés. A noter que le foncier est de propriété intercommunale.

Ainsi l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Valoriser les entrées de bourg
- Préserver les perspectives et les points de vue remarquables
- Soutenir la poursuite du développement de la ZAC de la loge
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

### B. Site ZA de la Loge

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 et d'équipements. Le site s'insère entre la zone d'activités et les équipements sportifs et culturels de la commune.

L'OAP assure la réalisation de connexions entre les voiries afin de faciliter la gestion des flux sur la zone d'activités. Elle préconise également la réalisation d'un traitement paysager sur le flanc ouest du site afin de créer une transition avec l'espace agricole.

En raison de sa localisation et du foncier disponible, les élus communaux envisagent la création du nouveau cimetière sur le site. L'emplacement permet une mutualisation du stationnement avec les équipements sportifs et une accessibilité plus aisée au cimetière.

Ainsi l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Soutenir la poursuite du développement de la ZAC de la loge
- Raisonner le déploiement de réseaux techniques en évitant une dispersion de l'urbanisation

### **3.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE**

Le PLU d'Azay-le-Rideau comprend une OAP thématique qui s'applique à l'ensemble de son territoire. Il s'agit d'une OAP informative portant sur l'entretien et la gestion des caves. Cette OAP vise à permettre à chaque propriétaire de s'informer des recommandations faites par Cavités 37 sur la gestion des caves et habitations troglodytes.

Cette OAP a une valeur informative. Elle ne dispense pas les propriétaires de réaliser des études du sol ou un diagnostic sur l'état de leur cave auprès d'un expert avant d'envisager la réalisation de travaux d'entretien.

## 4. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

### 4.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal (article L153-1 du Code de l'Urbanisme) :

« *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

*1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*

*2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.*

*Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. ».*

Aussi, *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).*

**Le PLU d'Azay-le-Rideau couvre donc l'intégralité du territoire communal.** Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire communal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire communal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

## 4.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

### Le règlement du PLU d'Azay-le-Rideau réunit :

- Les dispositions applicables toutes les zones (chapitre 1) ;
- Les dispositions spécifiques applicables selon les zones (chapitre 2) ;
- Les annexes au règlement écrit (chapitre 3) ;

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, sont décrites dans le chapitre suivant du présent volet.

## 4.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal.

### A. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLU.

### B. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par l'article L.151 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions sont illustrées sous forme de trame et non de secteurs indicés afin de permettre une mise en compatibilité rapide du PLU en cas de modifications réglementaires des documents supérieurs.

### ■ SECTEUR INONDABLE IDENTIFIE AU TITRE DU R151-31 ET R151-34 DU CODE DE L'URBANISME

La réglementation des secteurs inondables **limite la vulnérabilité des biens et des personnes par l'application d'un principe de précaution.**

La commune est concernée par un risque d'inondation par débordement de l'Indre. Ce risque est couvert par le PPRi du Val de l'Indre. Dans ces secteurs, le règlement renvoie à l'application du PPRi. Ce risque inondation est repéré au règlement graphique par la légende suivante (décomposée en zones d'aléas) :



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



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

### ■ LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME



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

L'article L151-19 a pour objectif au titre du Code de l'Urbanisme d' : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Afin de **préserv**er le **patrimoine bâti qui jalonne le territoire**, le PLU identifie plusieurs éléments bâtis qui sont protégés : moulins, châteaux, lavoirs, demeures remarquables, etc. Les éléments ponctuels sont précisés en annexe du règlement écrit. Ces éléments participent à l'identité du territoire et ont été **repérés par une prospection terrain** dans le cadre de l'élaboration de ce PLU. Ainsi, les travaux, installations et aménagements, pouvant porter atteinte à ces éléments identifiés au PLU au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (article R421-23 du Code de l'urbanisme).

Il convient de préciser que les éléments de patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, n'ont pas été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, la servitude d'utilité publique AC1 générée par leur classement ou leur inscription au titre des Monuments Historiques (périmètre de protection de 500 mètres), suffit à assurer leur préservation. La servitude induite par le classement au titre de monuments historiques est représentée sur le plan de zonage par la symbologie suivante :



Périmètre de protection de 500m autour des Monuments Historiques

#### ■ ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur. Dans le PLU d'Azay-le-Rideau, il s'agit de bois ou alignement d'arbres à créer afin de réduire l'impact paysager du village vacances installé sur le coteau et visible depuis le coteau opposé.

#### ■ BOISEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La préservation des **massifs forestiers de petites et moyennes tailles** constitue un enjeu écologique et paysager majeur pour la commune au caractère rural affirmé. Afin d'assurer leur pérennisation dans le paysage, les élus ont souhaité les protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les espaces naturels sensibles et autres secteurs présentant un intérêt écologique majeur ont également été identifiés au titre de l'article L.151-23 afin de souligner l'enjeu écologique qu'ils comprennent. Ce classement comprend notamment les bois en plan simple de gestion.

Ce classement préserve également des coupures à l'urbanisation boisée.

Les éléments sont repérés au règlement graphique par la légende suivante :



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

#### ■ HAIES ET ARBRES IDENTIFIÉS AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour maintenir la **qualité paysagère** et les **corridors écologiques** et **limiter l'érosion des sols**, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme certains haies, arbres et alignements d'arbres. Les différents éléments protégés ont été **repérés par une prospection de terrains** dans le cadre de l'élaboration de ce PLU.



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



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



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

#### ■ EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de : « *fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.* ».

L'emplacement réservé permet **à la collectivité et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public**. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- **entraîne une interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu ;
- **n'entraîne pas de transfert de propriété**. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter (droit de délaissement). S'il souhaite **exercer son droit de délaissement**, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

24 emplacements réservés ont été délimités au sein du PLU. L'objet de ces derniers est divers. L'essentiel des emplacements réservés du PLU vise à l'aménagement :

- Des cheminements piétons afin de sécuriser les déplacements dans et à l'extérieur du bourg ;
- Des voiries d'accès ;
- Des aménagements de carrefours ;
- Du stationnement ;
- L'extension de la station d'épuration ;
- La revalorisation de l'entrée de ville.



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

#### ■ PERIMETRE D 'ATTENTE DE PROJET D 'AMENAGEMENT GLOBAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5° E T R.151-32 DU CODE DE L'URBANISME

Cette servitude vise à permettre une structuration cohérente d'un secteur situé en entrée de ville et proche de la gare ferroviaire comprenant de forts enjeux paysagers. Il tend également de mener une réflexion sur le site du point de vue du développement durable.

La servitude d'inconstructibilité est effective 3 ans à la date d'approbation du PLU afin de permettre le temps de murir un projet durable sur le secteur après l'opération de renouvellement urbain du quartier des Ateliers.

La servitude autorise les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sur le site à la date d'approbation du PLU. Toute construction



nouvelle sur le site, autorisée au sein de la zone 1AU, est limitée à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne doit pas compromettre la possibilité de réaliser un aménagement d'ensemble sur le site.



Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme

■ **PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME**

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.



Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

■ **BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME**

La bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers traduit l'application de la loi Barnier sur le territoire. Elle concerne la RD 751. Il n'est pas prévu de déroger à l'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe en dehors des espaces urbanisés, c'est-à-dire en dehors des zones urbaines.

■ **LA MARGE URBAINE IMPACTE PAR LE BRUIT DE LA RD751**

A titre d'information, apparaît sur le règlement graphique le secteur de 100m de part et d'autre de la RD751 qui soumet les constructions à des règles acoustiques spécifiques afin de se prémunir de la nuisance sonore.



Voie bruyante de catégorie 3

■ **BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME**

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11 ,2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Le choix des changements de destination a été réalisé selon 5 critères :

1. bâtiment d'intérêt architectural
2. présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité
3. une possibilité de stationnement et d'accès aisé
4. en dehors d'une zone de risque
5. impact limité sur l'activité agricole :
  - éloignement avec un bâtiment agricole en activité ;
  - impact limité sur les terres agricoles (présence d'autres bâtiments à proximité directe, bâtiment qui n'est pas implanté sur des terres agricoles cultivés).

Un travail de terrain a permis d'identifier sous forme de fiche chaque bâtiment retenu pour un potentiel changement de destination (en dehors des STECAL). Ces fiches ont permis de vérifier la satisfaction des critères ci-dessus. Aussi, ces fiches permettent de projeter les destinations retenues au cas par cas. Toutes ces fiches sont annexées au règlement écrit afin de faciliter l'instruction du droit des sols selon la demande des pétitionnaires concernés.

➤ Les destinations et sous-destinations autorisées

La réalisation de fiches par bâtiment permet de cibler à chacun des bâtiments les destinations et sous destinations autorisées en fonction de la qualité architecturale du bâti, sa desserte et sa superficie.

➤ Les exceptions à la règle

**Le secteur de Lionnière**

Le hameau de Lionnière comprenait un tiers des possibilités de changements de destination retenus. Compte-tenu de la part importante de reconversion des bâtiments sur ce hameau et afin d'éviter des oublis, il a été choisi de privilégier la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sur le hameau de Lionnière. Ainsi, les bâtiments initialement ciblés pour un changement de destination potentiels sur Lionnière n'apparaissent pas sur le plan graphique mais sont autorisés par la réglementation du STECAL « Ah ».

**L'intérêt architectural**

Certains bâtiments ne répondent pas au critère « bâtiment d'intérêt architectural ». Ces bâtiments n'ont pas pour vocation à accueillir des habitations mais des entreprises (artisans, entrepôts, etc.). Ces bâtiments sont situés à proximité des hameaux non ouverts à l'urbanisation. Ils disposent également d'une desserte routière de qualité. Souvent de nature agricole, les élus y conçoivent une possibilité de réhabilitation en atelier ou espace de stockage.



Exemple de bâti ciblé pour un changement de destination mais sans intérêt architectural →

C. Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du document, elles servent de référence aux paragraphes du règlement par zone. Elles portent sur les affouillements, les ouvrages techniques, les implantations et les caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

D. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental. Au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocations d'habitat, les marges de recul ne s'appliquent pas afin de faciliter la densification du tissu urbain.

E. Destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme

Cette partie est consacrée à la définition des destinations et sous destinations autorisées ou interdites dans chaque zone.

F. Dispositions réglementaires liées au stationnement

Auparavant traité zone par zone, ce sujet figure dorénavant dans les dispositions générales. Y sont précisés les méthodes de calcul du nombre de places de stationnement ainsi que les modalités de stationnement selon les destinations.

### G. Dispositions réglementaires liées aux réseaux

Les modalités de desserte par les voies publiques ou privées sont encadrées dans les dispositions générales, ainsi que la desserte des réseaux.

Ces dispositions correspondent à la **section 3** définie par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 visant à réorganiser le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Cette section est elle-même subdivisée en paragraphes. Son contenu est le suivant :

- **Desserte par les voies publiques ou privés,**

Sont réglementés dans ce paragraphe les accès et les voiries.

Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible.

Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.

- **Desserte par les réseaux.**

Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

Les réseaux devront être enterrés sur chaque parcelle afin de limiter l'impact visuel. Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :

- Eau potable (branchement au réseau obligatoire),
- Eaux usées domestiques (assainissement collectif lorsque le raccordement est possible).

Les eaux résiduaires d'activités doivent être prétraitées, voire faire l'objet d'un traitement spécifique (effluents agricoles).

## 4.4. LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES

### A. Le contenu des articles du règlement

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Le règlement de chaque zone se compose de 2 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

- **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Destinations et sous-destinations**

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions,

- **Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités,**
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,**
- **Mixité fonctionnelle et sociale.**

## ■ SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section traite de 3 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions**

Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété,

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Il est question notamment des revêtements sur les espaces libres et des coefficients de biotope.

### B. Les dispositions applicables à la zone urbaine

#### ■ DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

**Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».**

La zone U correspond aux tissus déjà urbanisés. Il s'agit d'une zone urbaine qui permet l'implantation de l'habitat, mais également d'autres fonctions urbaines : commerces, des services, ou des bureaux. Le PLU d'Azay-le Rideau comprends 5 secteurs en zone urbaine afin de prendre en compte la variété des enjeux. A ces secteurs s'ajoutent trois sous-secteurs où s'appliquent des règles spécifiques. Il s'agit des sous-secteurs UAa (secteur de renouvellement urbain), UAc (secteur sous-cavé) et UEc (secteur d'équipements et de commerces potentiels).

**Cela représente un total de 214,38 ha, soit 7,9 % de la superficie communale.**

#### ■ LE SECTEUR UA

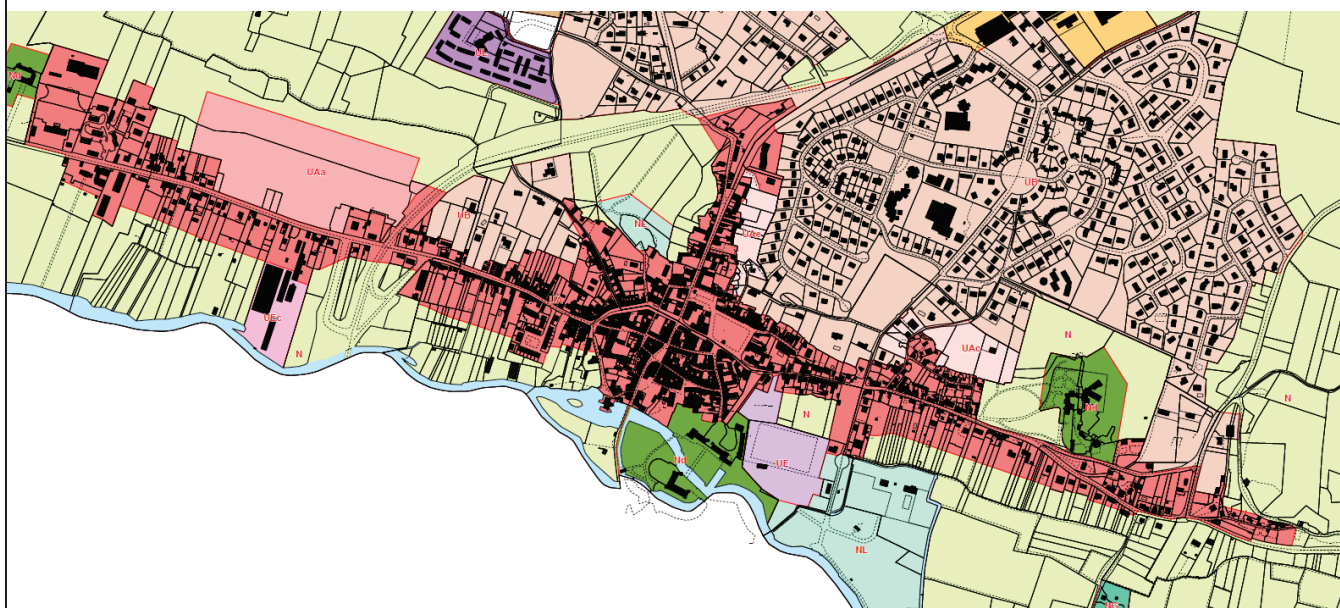
**Le secteur UA est la zone urbaine composée du centre-bourg ancien (38,84 ha),** implantée dans la vallée de l'Indre. Elle se caractérise par une forme urbaine spécifique (maisons accolées et en front de rue) et une qualité architecturale à préserver.

- **Le sous-secteur UAa correspond au site de renouvellement urbain (6,66 ha)** du quartier des ateliers. Ce site fait l'objet d'un règlement spécifique adapté du projet d'aménagement en cours.
- **Les sous-secteurs UAc correspondent à des sites potentiellement sous-cavés (2,70 ha)**  
L'indice « c » du secteur permet d'informer le pétitionnaire de cette caractéristique et d'adapter son projet en conséquence. La délimitation des secteurs a été induite à partir de la connaissance des personnes participants à l'élaboration de ce PLU.

Pour le secteur UA et ses sous-secteurs, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie du bourg ;
- Le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain et notamment des équipements ;
- Le maintien des possibilités de densification du tissu urbain en lien avec le règlement du PPRi de l'Indre ;
- Le maintien des jardins et espaces verts ;
- La préservation des coteaux.

Extrait du règlement graphique



Justifications du règlement graphique

Le périmètre du secteur UA a été défini selon la typologie d'implantation des habitations. Ont été inclus dans le secteur UA les constructions anciennes implantées en front de rue constituant le cœur du bourg de la commune.

Rue Pierre de Ronsard à Azay-le-Rideau →



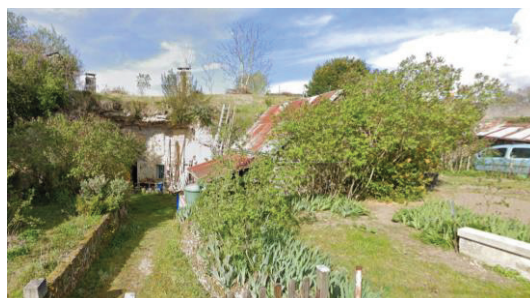
Le périmètre du secteur UAa correspond au périmètre de projet de renouvellement urbain du quartier des Ateliers.

Vue sur le secteur UAa depuis l'avenue de la Gare à Azay-le-Rideau →



Le périmètre du secteur UAc inclus les sites comprenant des caves connues

Vue sur le secteur UAc depuis la rue du Haut Pineau à Azay-le-Rideau →



Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d' activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	<p><b>Sont interdites en secteur UA les destinations dont l'exercice induit des nuisances ou pollutions incompatibles avec l'habitat dense</b> : exploitation agricole, exploitation forestière, industrie, entrepôt et les commerces de gros.</p> <p>En secteurs UA et UAa, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les salles d'art et de spectacles sont autorisés à condition que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</p> <p>En sous-secteur UAc les sous-destinations sont limitées à l'habitat, l'hébergement touristique et les activités de services en raison du risque de cavités présent.</p>
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour les habitants à proximité.</p> <p>Ces éléments permettent de maintenir le caractère urbain de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Cette thématique n'est pas réglementée. La mixité fonctionnelle et sociale est donc possible en zone urbaine, mais n'est pas systématiquement imposée.</p>
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Le règlement est inspiré des constructions existantes dans le secteur.</b></p> <p>Les élus n'ont pas souhaité réglementer l'emprise au sol afin de favoriser la densification du tissu urbain. Toutefois, les hauteurs et les reculs l'ont été afin de maintenir une bonne intégration paysagère.</p> <p>Ainsi, concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), en secteur UA, la hauteur des habitations est limitée à 12 mètres au faîtage.</p> <p>Dans le cas des extensions de constructions qui auraient une hauteur supérieure autorisée, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 6 mètres au faîtage.</p> <p>Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques, de manière générale pour l'ensemble du secteur UA, les nouvelles constructions doivent se situer à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer. Une implantation en retrait est possible en fonction de la localisation du site d'implantation afin de permettre une cohérence paysagère avec l'environnement immédiat.</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs, si le terrain est bordé de plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une des voies (celle présentant le moindre</p>




		<p>risque en matière de sécurité routière).</p> <p>En matière de recul par rapport aux limites séparatives, la règle est une implantation sur au moins une limite séparative avec une continuité visuelle jusqu'à la limite opposée afin de pérenniser les implantations historiques du bourg et conserver son architecture.</p> <p>Si les constructions sont implantées sur une même propriété, il s'agit de veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;</li> <li>• Assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Pour cela, la couleur et l'aspect des façades, des toitures et des clôtures sont réglementés avec des variations selon la typologie de la construction.</p> <p>Pour les habitations, un ensemble de règles assurent une cohérence entre les constructions nouvelles et le bâti existant.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

■ **LE SECTEUR UB**

**Le secteur UB est la zone urbaine récente (121,42 ha)**, qui se caractérise par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne, essentiellement avec une typologie pavillonnaire. Ce secteur comporte l'extension du bourg des dernières décennies ainsi que l'urbanisation du secteur de la Gare et celui du Haut-Luré (secteur ouvert à l'urbanisation en raison des nombreuses dents creuses sans vocation comprise dans le tissu urbain).

Pour le secteur UB, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- Le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain et notamment des équipements ;
- Le maintien des possibilités de densification du tissu urbain (secteur comprenant le plus de possibilité de densification) ;
- Le maintien des jardins et espaces verts ;
- L'arrêt du développement linéaire de l'urbanisation à vocation d'habitat.

Extraits du règlement graphique	
	
Justifications du règlement graphique	
<p>Le périmètre du secteur UB comprend les constructions d'habitation de type pavillonnaires du bourg, réalisées par une opération individuelle ou d'ensemble. La zone inclue également des équipements isolés telle que le collège.</p> <p>→ Allée des Pommiers à Azay-le-Rideau →</p>	



Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	<p><b>Sont interdites en secteur UB les destinations dont l'exercice induit des nuisances ou pollutions incompatibles avec l'habitat</b> : exploitation agricole, exploitation forestière, industrie, entrepôt et les commerces de gros.</p> <p>En secteur UB, l'artisanat et le commerce de détail, sont autorisés à condition que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</p>
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour les habitants à proximité.</p> <p>Ces éléments permettent de maintenir le caractère urbain de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Cette thématique n'est pas réglementée. La mixité fonctionnelle et sociale est donc possible en zone urbaine, mais n'est pas systématiquement imposée.</p>
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Le règlement est inspiré des constructions existantes dans le secteur.</b></p> <p>Les élus n'ont pas souhaité réglementer l'emprise au sol afin de favoriser la densification du tissu urbain. Toutefois, les hauteurs et les reculs l'ont été afin de maintenir une bonne intégration paysagère.</p> <p>Ainsi, concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), en secteur UB, la hauteur des habitations est limitée à 9 mètres au faitage (5 mètres au faitage pour les annexes aux habitations).</p> <p>Dans le cas des extensions de constructions qui auraient une hauteur supérieure autorisée, la hauteur maximale réglementée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.</p> <p>Concernant le <b>recul par rapport aux voies et emprises publiques</b>, de manière générale pour l'ensemble du secteur UB, les nouvelles constructions doivent se situer au-delà d'une marge de 5m des voies existantes, à élargir ou à créer. Une implantation en retrait moindre est possible si cela permet de se mettre dans l'alignement d'une des constructions avoisinantes.</p> <p>En matière de <b>recul par rapport aux limites séparatives</b>, la règle est une implantation sur une limite ou en respectant un retrait minimal de 3m des limites séparatives.</p> <p>Si les constructions sont implantées sur une même propriété, elles doivent veiller à préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible</p>

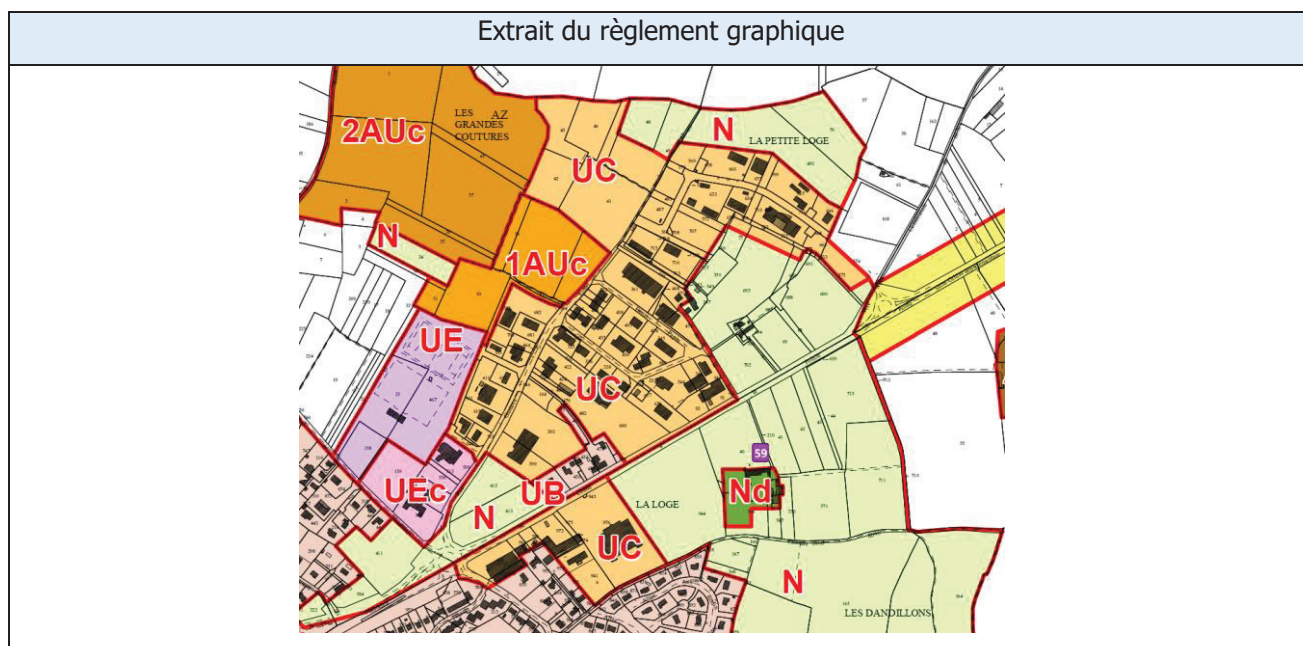
		même en hiver. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement. Pour cela, la couleur et l'aspect des façades, des toitures et des clôtures sont réglementés avec en prenant en considération le paysage urbain. Pour les habitations, un ensemble de règles assurent une cohérence entre les constructions nouvelles et le bâti existant.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.

#### ■ LE SECTEUR UC

**Le secteur UC est la zone urbaine à vocation d'activités (30,23 ha)**, qui correspond à la zone accueillant des commerces et des services en entrée de ville au nord du bourg ainsi que la zone d'activités de la Loge.

Pour le secteur UC, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- Le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu économique ;
- Le maintien des possibilités de densification du tissu économique.



Justifications du règlement graphique

Le périmètre du secteur UC correspond aux parcelles déjà occupées de la zone d'activités de la Loge ainsi que l'espace commerciale sur la route de Tours. Le cadastre ne fait pas apparaître les nouvelles constructions sur la zone d'activités d'Azay-le-Rideau. Toutefois, la partie Nord-Ouest de la zone UC correspond à l'aménagement récent de la zone avec la viabilisation de terrain et la création d'une voie de desserte (cf. image ci-dessous).

Vue sur le prolongement de la zone de la Loge depuis la rue Gustave Eiffel à Azay-le-Rideau (avril 2019) ↓



Justifications du règlement écrit

<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	<b>Sont interdites en secteur UC les destinations qui ne correspondent pas à son caractère industriel, commercial et artisanal</b> : exploitation agricole, exploitation forestière, l'habitat, les équipements sportifs, de santé ou d'enseignement.
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).  Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités causant une dégradation du sol et des nuisances ou des risques. Ces éléments permettent de maintenir le caractère économique et commercial du secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée puisque la zone est dédiée à l'accueil de commerces, services et artisans.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b>  L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée mais les principes d'implantation par rapport aux voies de circulation et aux limites séparatives permettent de conserver des espaces non bâtis sur chacune des parcelles.  Concernant les hauteurs des constructions (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), elle est limitée à 12 mètres.  Afin de conserver des perspectives paysagères, de prendre en compte les ombres projetées et de sécuriser la circulation automobile, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à Gustave Eiffel et de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.  Un retrait minimal de 3m par rapport aux limites séparatives est exigé afin de

		<p>permettre aux véhicules de secours de faire le tour du bâtiment.</p> <p>Une distance de 4 mètres minimum est prescrite entre chaque construction non contiguë et sur une même unité foncière afin de permettre la gestion et l'entretien des espaces de séparation.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement. Pour cela, les matériaux, la couleur et l'aspect des façades ainsi que des clôtures sont réglementés.</p> <p>Les règles prennent en considération les enjeux paysagers, architecturaux mais aussi financiers à chaque projet.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans l'ambition de conserver une qualité paysagère de l'environnement urbain les surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doivent pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.</p> <p>De plus, les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espace vert, au minimum engazonné. L'apport de végétaux sur les surfaces de stationnement est également prescrit afin d'éviter l'effet de masse imperméable dans le secteur.</p> <p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

#### ■ LE SECTEUR UE

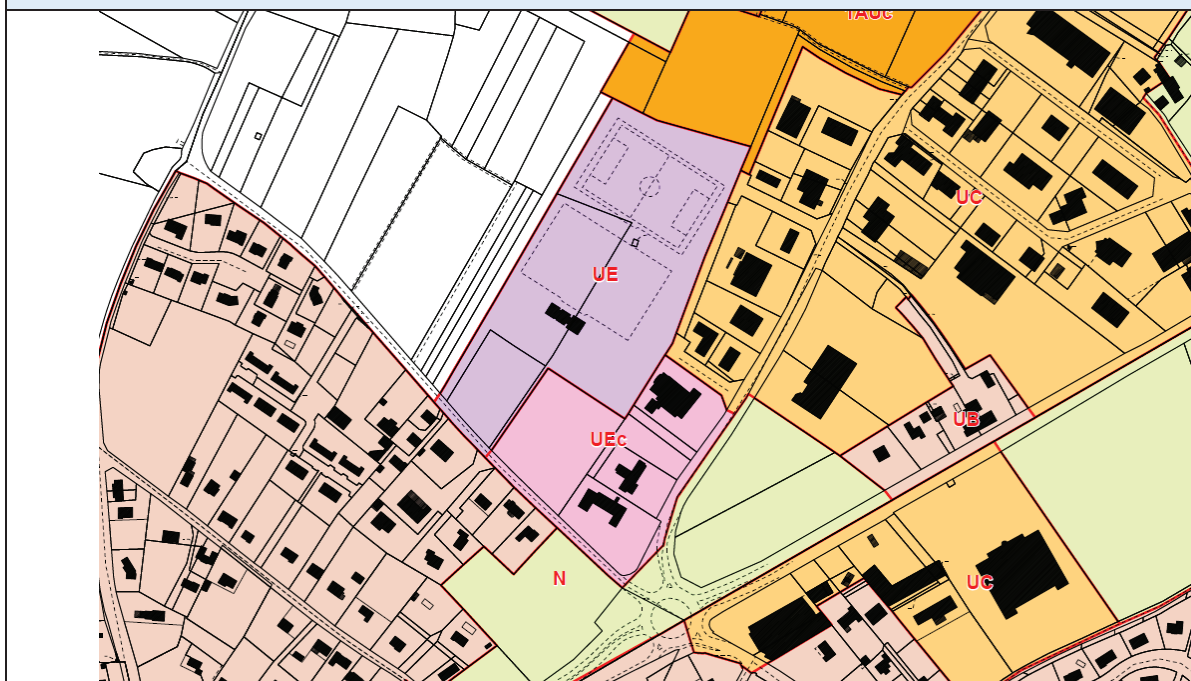
**La zone UE est la zone urbaine à vocation d'équipement (7,78 ha)**, qui se caractérise par la station d'épuration, le terrain multisports ou encore le parking du château.

- **Les sous-secteurs UEc correspondent à des sites comprenant des équipements publics et des activités tertiaires (4,25 ha).** Ces sous-secteurs peuvent potentiellement accueillir du commerce de proximité.

Pour les secteurs UE et UEc, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- Le maintien des équipements publics et des services présents sur le secteur ;
- Le développement de ces activités ;
- Le renforcement de l'offre de stationnement, mutualisée pour l'ensemble des équipements de la zone ;
- La possibilité d'accueillir des commerces de proximité.

Extrait du règlement graphique



Justifications du règlement graphique

Le périmètre du secteur UE correspond à celui des équipements sportifs de plein-air (stades) de la commune ainsi que l'aire de stationnement du château.

Stades de la commune d'Azay-le-Rideau →



Le périmètre du secteur UEc comprend l'ensemble des équipements d'intérêt général implantés le long de la Rd 39 (restaurant et pôle médical) et le site des ateliers municipaux. Le cadastre ne fait pas apparaître les nouvelles constructions en cours entre le stade et le restaurant.

Nouvelle construction le long de la RD39 →



Justifications du règlement écrit

<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	<p><b>Sont autorisés en secteur UE les destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p> <p>Le sous-secteur UEc permet une diversification des activités en autorisant les activités de commerces et de services.</p>
--	--	---

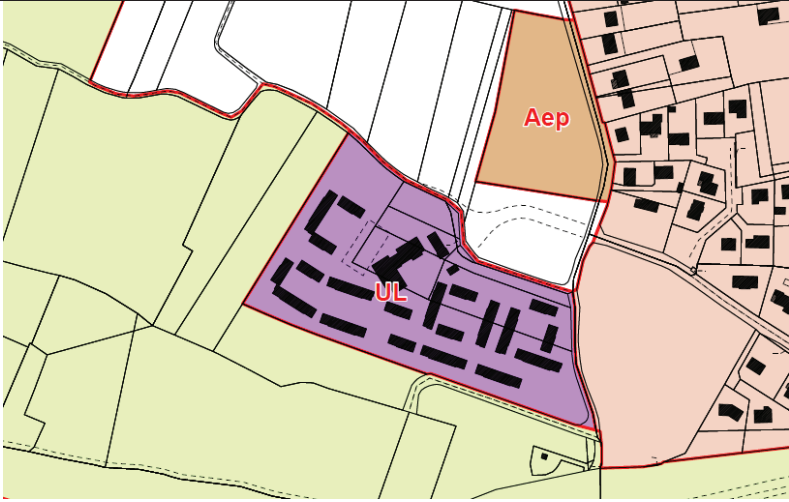
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).</p> <p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités différents au caractère d'équipements et de services du secteur. Le stockage de plein air est interdit en raison des enjeux paysagers et environnementaux que cela comporte.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée puisque la zone est dédiée à l'accueil d'équipements publics.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Le règlement est inspiré des constructions existantes dans le secteur.</b></p> <p>Les élus n'ont pas souhaité réglementer l'emprise au sol afin de favoriser la densification du tissu urbain. Toutefois, les hauteurs et les reculs l'ont été afin de maintenir une bonne intégration paysagère.</p> <p>Ainsi, les règles du secteur concernant les hauteurs et l'implantation des constructions sont similaires à celles du secteur UC et ce pour des raisons identiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Pour cela, la couleur et l'aspect des façades, des toitures et des clôtures sont réglementés avec des variations selon la typologie de la construction.</p> <p>Les règles prennent en considération les enjeux paysagers, architecturaux mais aussi financiers à chaque projet.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans l'ambition de conserver une qualité paysagère de l'environnement urbain les surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doivent pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.</p> <p>De plus, les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espace vert, au minimum engazonné. L'apport de végétaux sur les surfaces de stationnement est également prescrit afin d'éviter l'effet de masse imperméable dans le secteur.</p> <p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

■ **LE SECTEUR UL**

**Le secteur UL est la zone urbaine du village vacances (2,50 ha),** comprenant essentiellement du logement et de l'hébergement, dédié aux loisirs et au tourisme et de résidences secondaires.

Pour le secteur UL, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- Le maintien des équipements touristiques et des services présents ;
- Le développement de ces activités.

Extrait du règlement graphique		
		
Justifications du règlement graphique		
Le périmètre du secteur UL délimite la propriété du village vacances.		
Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	<b>Seuls sont autorisés en secteur UL, les habitations et les hébergements hôteliers et touristiques.</b>
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour les vacanciers.  Ces éléments permettent de maintenir le caractère touristique de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée. La mixité fonctionnelle et sociale et donc possible en zone urbaine, mais pas imposée.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p><b>Le règlement du secteur s'appuie sur celui du secteur UB afin de garantir une continuité architecturale et paysagère entre les constructions contemporaines et la résidence touristique.</b></p>	

## C. Les dispositions applicables à la zone à urbaniser

### ■ DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU ;
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

Le PLU d'Azay-le-Rideau comprend 2 secteurs 1AU et un secteur 2AU :

- **Un secteur 1AU à vocation d'habitat (4,46 ha) ;**
- **Un secteur 2AU à vocation principale d'habitat mais dont l'urbanisation est prévue à plus long terme (2,38 ha).**
- **Un secteur 1AUc à vocation économique (4,33 ha) ;**
- **Un secteur 2AUc à vocation économique mais dont l'urbanisation est prévue à plus long terme (13,94 ha).**

**Cela représente un total de 25,10 ha, soit moins de 1 % de la superficie communale.**

### ■ LE SECTEUR 1AU

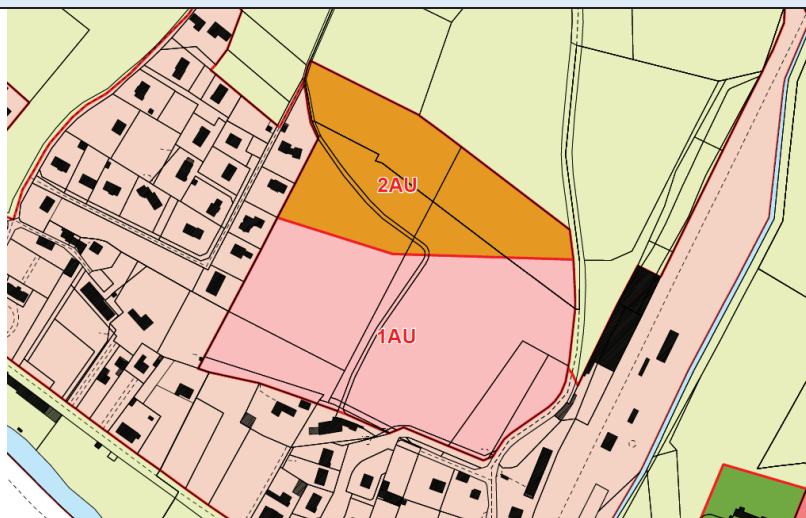
**Le secteur 1AU est la zone à urbaniser de la Gare (4,46 ha).** Ce secteur est le seul secteur en extension urbaine prévu pour répondre au développement de la commune non pourvu au sein du tissu urbain existant. Le secteur fait l'objet d'une OAP visant à préciser les règles d'aménagement du site.

Pour le secteur 1AU, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- L'installation d'un nouveau quartier ;
- L'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions ;
- Permettre une diversité des fonctions compatibles entre elles.



Extraits du règlement graphique



Justifications du règlement graphique

Le périmètre du secteur 1AU correspond à un site de prairie en herbe délimité par une urbanisation à l'Ouest et au Sud, la route des vergers à l'Est et des plantations arbustives au Nord. Le découpage entre la zone 1AU et 2AU suit la topographie du site afin de faciliter la réalisation d'un projet d'aménagement.

Justifications du règlement écrit

Afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale avec les secteurs déjà urbanisés, les règles du secteur 1AU sont identiques à celles du secteur UB.

■ **LE SECTEUR 2AU**

**Le secteur 2AU est la zone à urbaniser de la Gare (2,38 ha).** Ce secteur s'inscrit dans la continuité de la zone 1AU afin de répondre au développement de la commune non pourvu au sein du tissu urbain existant. Le secteur fait l'objet d'une OAP visant à préciser les règles d'aménagement dans une volonté de cohérence avec l'aménagement de la zone 1AU.

Le placement en secteur 2AU de la partie haute du secteur de la gare se justifie par la nécessité d'étendre les réseaux sur le site avant d'y projeter une urbanisation.

Pour le secteur 2AU, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- L'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions ;
- Permettre une diversité des fonctions compatibles entre elles.

Justifications du règlement graphique

Le périmètre du secteur 2AU correspond à la partie haute du secteur de la gare en continuité avec la zone 1AU et délimité par les plantations arbustives au Nord.

Justifications du règlement écrit

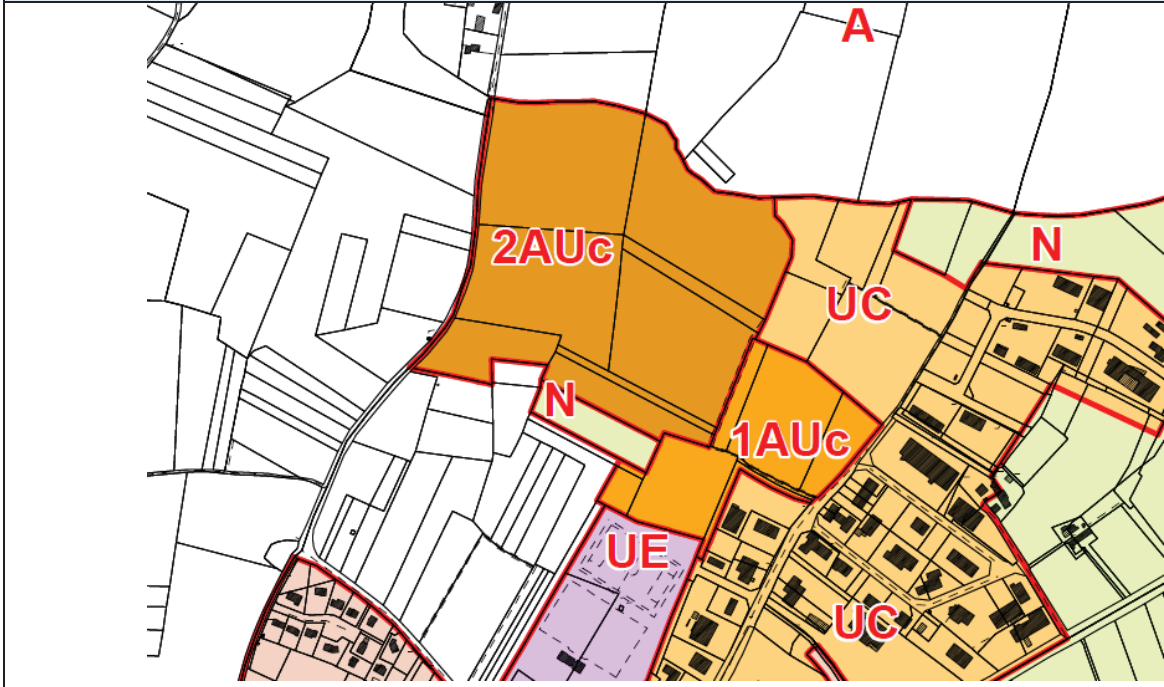

L'urbanisation du secteur étant projetée à plus long terme, son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du PLU. A ce moment, le règlement du secteur devra être rédigé. Afin de maintenir une cohérence d'ensemble, il devra s'inscrire dans la continuité du règlement de la zone UB et 1AU.

■ **LE SECTEUR 1AUC**

**Le secteur 1AUC est la zone à urbaniser de la zone d'activités de la Loge (4,0 ha).** Ce secteur correspond à la ZAC de la Loge. Il fait l'objet d'une OAP visant à préciser les règles d'aménagement du site.

Pour le secteur 1AUC, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- Permettre l'installation de nouvelles activités ;
- Envisager l'installation d'un équipement public ;
- Garantir une cohérence d'aménagement avec la ZA de la Loge.

Extraits du règlement graphique	
	
Justifications du règlement graphique	
<p>Le périmètre du secteur 1AUC correspond à un ensemble de parcelles non bâties, longeant l'avenue Gustave Eiffel. Le secteur correspond à la prochaine tranche de développement de la ZAC de la Loge.</p> <p style="text-align: right;">Occupation du secteur 1AUC →</p>	
Justifications du règlement écrit	
<p>Afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale avec la zone d'activités de la Loge déjà urbanisée, les règles du secteur 1AUC sont identiques à celles du secteur UC.</p>	

■ **LE SECTEUR 2AUC**

**Le secteur 2AUC est la zone à urbaniser** correspondant au périmètre la ZAC de la Loge non urbanisée (13,9 ha).

Pour le secteur 2AUC, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- Permettre l'installation de nouvelles activités à long terme ;
- Garantir une cohérence d'aménagement avec la ZA de la Loge

Justifications du règlement graphique
Le périmètre de la zone 2AUC est délimité par la RD39 à l'Ouest, la zone d'activités de la Loge à l'Est, un ensemble de vergers au Sud et le ruisseau « la Rouère du Moussou » au Nord. Le site correspond à la dernière partie de la ZAC de Loge, encore non urbanisée, en excluant les vergers au Sud (laissés en zone Agricole).
Justifications du règlement écrit
L'urbanisation du secteur étant projetée à plus long terme, son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du PLU. A ce moment, le règlement du secteur devra être rédigé. Afin de maintenir une cohérence d'ensemble, il devra s'inscrire dans la continuité du règlement de la zone UC et 1AUC.

D. Les dispositions applicables à la zone agricole

■ **DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS**

Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles.

Les zones agricoles correspondent également en partie aux coupures d'urbanisation et à des sites de développement agricole qui ont été mentionnés lors de l'enquête publique sur le secteur de la Cave Moricet.

Le PLU d'Azay-le-Rideau comprend une zone agricole stricte (A) et cinq secteurs spécifiques (4 STECAL et un secteur inconstructible).


**La zone A ou agricole représente 1 179,75 ha** de la surface communale ;

- Le secteur Aep est le secteur agricole envisagé pour l'installation du nouveau cimetière communal (0,92 ha).
- **Le secteur Ah** est le secteur agricole couvrant le village de Lionnière (8,26 ha).
- **Le secteur AI** est un secteur permettant aux exploitations agricoles d'envisager une diversification touristique de leur activité principale (7,10 ha).
- **Le secteur At** est un secteur agricole sur lequel se développe un hébergement touristique (2,17 ha).
- **Le secteur Ap** est un secteur inconstructible (10,75ha).

**Cela représente un total de 1208,95 ha, soit 44,3% de la superficie communale.**

■ LA ZONE AGRICOLE STRICTE

La zone agricole a été délimitée afin de reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant aussi concernées par des enjeux éco-paysagers importants sont traduites par la zone naturelle afin de préserver les espaces nécessaires aux continuités écologiques conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

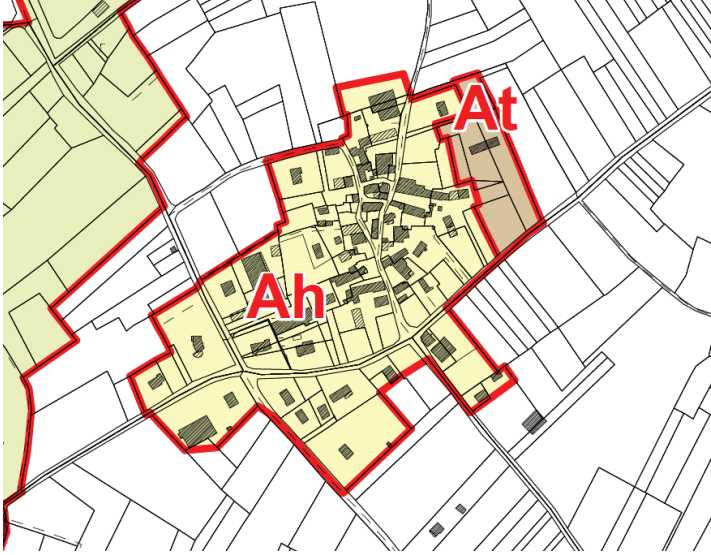
Extrait du règlement graphique (la zone blanche)		
		
Justifications du règlement graphique		
<p>La zone agricole a été délimitée afin de reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles appartenant à des exploitations en activité. Le classement des parcelles en zone A s'appuie également sur les parcelles classées en AOC Touraine.</p> <p>Certaines parcelles agricoles étant aussi concernées par des enjeux éco-paysagers importants sont traduites par la zone naturelle afin de préserver les espaces nécessaires aux continuités écologiques conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.</p>		
Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	<p>Des conditions ont été appliquées dans certains cas afin de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.</p> <p>En zone A, sont autorisées au vu de l'usage du sol : les exploitations agricoles ou forestières, les logements (sous conditions), et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions). L'apposition de conditions a pour objectif de préserver l'activité agricole en place et de limiter l'usage du sol à une autre vocation.</p>
	Interdiction de certains usages et affectations	Sont interdits tous les usages et affectations des sols ne permettant pas une préservation de l'activité agricole en place, comme les garages

	des sols, constructions et activités	<p>collectifs de caravane.</p> <p><b>Sont admis</b>, afin de permettre la pérennisation de l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visant à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;</li> <li>• Les aménagements liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.</li> </ul> <p>Afin de préserver le paysage rural (mais aussi permettre le maintien des activités économiques), les constructions et installations nécessaires à des « exploitations agricoles » et les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (sauf hébergement) comme les unités de vente directe sont encadrées.</p> <p>En ce qui concerne les habitations existantes en zone A, il leur est permis d'évoluer avec des annexes et des extensions limitées. Les règles définies s'appuient sur la doctrine départementale. Sauf dans le cas des annexes, où les élus ont souhaité autoriser un recul de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale au vu des demandes faites sur la commune et les implantations actuelles des annexes.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>L'emprise au sol des constructions (habitation, extension et annexe) est limitée afin de préserver le caractère agricole de la zone.</p> <p>Concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage et 6 mètres au faitage pour les annexes.</p> <p>Dans un souci de sécurité et de cohabitation, l'implantation de nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives est réglementée selon le type de construction et le classement des voies de circulation.</p> <p>La distance maximale des annexes par rapport à l'habitation principale est limitée à 30 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement. Pour cela, la couleur et l'aspect des façades, des toitures ainsi que les clôtures sont réglementés. Les règles pour les bâtiments agricoles sont plus souples que celles des constructions d'habitations pour des raisons de faisabilité et financières.</p> <p>Pour les habitations, un ensemble de règles assurent une cohérence entre les constructions nouvelles et le bâti existant.</p>

	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>
--	---	---

■ **LE SECTEUR AH**

Le secteur Ah couvre le village de Lionnière. Ce village historiquement développé par l'agriculture de vergers comprend un certain nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat. Afin de ne pas alourdir la représentation graphique et de s'assurer d'avoir pris en compte l'ensemble des bâtiments composant le village, un STECAL autorisant le changement de destination sur l'ensemble de Lionnière a été créée.

Extrait du règlement graphique		
		
Justifications du règlement graphique		
<p>Le périmètre du secteur Ah se limite à l'enveloppe bâti du village de Lionnière. L'objectif étant d'y permettre son développement par le changement de destination (objectif affiché dans le PADD : « <i>permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination</i> »).</p>		
Justifications du règlement écrit		
<p><b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b></p>	<p>Destinations, sous-destinations et les limitations</p>	<p>Situé en zone A et étant historiquement un village d'arboriculteurs, le secteur autorise les exploitations agricoles.</p> <p>Par changement de destination, sont autorisés le logement, l'artisanat restauration et l'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le village n'est pas prédisposé à accueillir d'autres destinations en raison de sa morphologie et son éloignement des commerces, services et équipements de la commune.</p>

	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour les habitants.</p> <p>Ces éléments permettent de maintenir le caractère agricole de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Concernant les hauteurs des constructions (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), elle est limitée à 9 mètres au faîtage pour les constructions agricoles et 6 mètres au faîtage pour les annexes.</p> <p>L'emprise au sol des constructions (extension et annexe) est limitée afin de préserver le caractère agricole de la zone. La distance maximale des annexes par rapport à l'habitation principale est limitée à 30 mètres.</p> <p>Dans un souci de sécurité et de cohabitation, l'implantation de nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives est réglementé selon le type de construction et le classement des voies de circulation.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de conserver l'architecture et la morphologie du village de Lionnière. Elle reprend les dispositions de la zone A et les règles architecturales du secteur UA.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans l'ambition de conserver une qualité paysagère de l'environnement du village les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

■ **LES SECTEURS AL**

**Les secteurs AL** ciblent des exploitations agricoles pouvant potentiellement envisager une diversification touristique de leur activité principale. Il y est ainsi autorisé le changement de destination des bâtiments existant en logement, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En outre, le règlement permet l'installation sur le secteur d'hébergements touristiques légers. Leur nombre est limité afin de conserver un aspect agricole au site et ne pas devenir l'activité principale.

Ces secteurs sont au nombre de trois sur la commune d'Azay-le-Rideau. Le premier concerne le site équestre de la Goujonnière sur lequel il est envisager l'installation d'hébergements touristiques légers. Le deuxième concerne le domaine viticole de l'Aulée qui a déjà diversifié son activité avec des compléments liés au tourisme (vente directe et visite de caves). Enfin, le troisième concerne le site agricole sur Les Mechinières dont les bâtiments existants offrent un potentiel de diversification de l'activité.

Pour les secteurs AL, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique sur la commune (objectif du PADD : « conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs »).
- Permettre la diversification de l'activité agricole (objectif du PADD : « pérenniser l'activité agricole et forestière »).

Extrait du règlement graphique		
Justifications du règlement graphique		
<p>La délimitation des secteurs s'est restreinte au besoin du projet exprimé sur l'unité foncière des différents porteurs de projet.</p>		
Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	<p>Seules sont autorisées en secteur AL les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que la restauration associée.</p> <p>Le logement et l'hébergement permanents sont autorisés par changement de destination des bâtiments existant afin de ne pas promouvoir le développement de l'habitat diffus, dont la gestion est coûteuse pour la collectivité et la présence contraignante pour l'activité agricole.</p>
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour l'activité agricole en place. Ces éléments permettent de maintenir le caractère rural de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Cette thématique n'est pas réglementée.</p>



<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage et 6 mètres au faitage pour les annexes.</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée afin de préserver le caractère rural de la zone. La limitation a été fixée afin de satisfaire les besoins sanitaires. La distance maximale des annexes par rapport à l'habitation principale est limitée à 30 mètres.</p> <p>Dans un souci de sécurité et de cohabitation, l'implantation de nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives est règlementé selon le type de construction et le classement des voies de circulation.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de conserver l'architecture et la morphologie des villages ruraux. Elle reprend les dispositions de la zone A et les règles architecturales du secteur UA.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans l'ambition de conserver une qualité paysagère de l'environnement du village les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

■ **LES SECTEURS AT**

Les deux secteurs At couvrent des sites sur lesquels se développe ou pourrait se développer un hébergement touristique et l'activité de restauration associée. Ces secteurs ont été créés afin de permettre le développement de projets d'hébergements touristiques sur la commune. Les périmètres de ces STECAL sont restreints au besoin en construction des projets.

Le premier se situe en limite du village de Lionnière et prévoit la construction d'un hébergement de 12 chambres. Le projet existe et fait l'objet de plans d'implantation.

Le second, au lieu-dit la Couinière, projette la reconversion du site en hébergement touristique. Les élus souhaitent, en effet, permettre à ce site en désuétude d'être réhabilité afin de conserver le bâti existant par une nouvelle occupation.

Pour les secteurs At, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique sur la commune (objectif du PADD : « conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs »).
- Conserver de l'animation et des espaces de loisirs en milieu rural sans impacter de manière significative l'activité agricole (objectif du PADD : « pérenniser l'activité agricole et forestière »).
- 

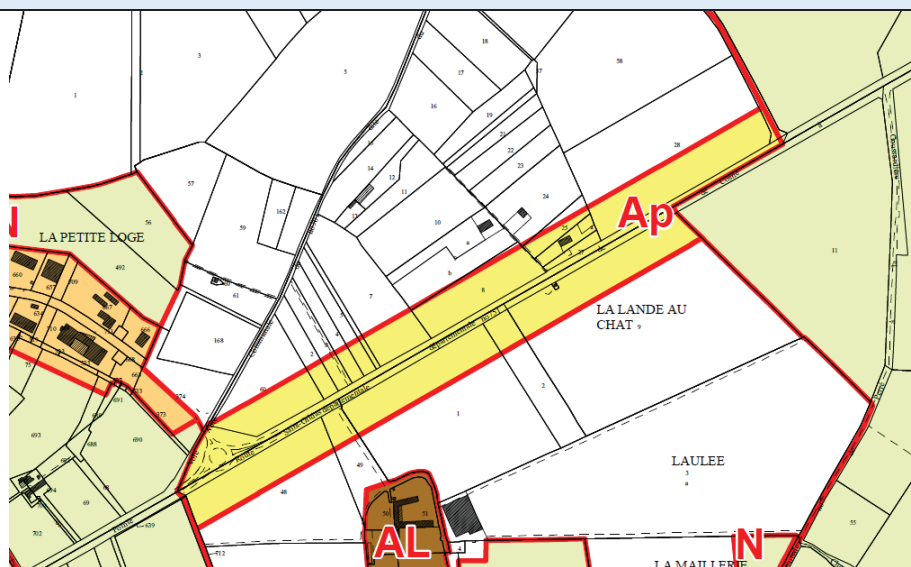
Extrait du règlement graphique		
Justifications du règlement graphique		
<p>Pour le secteur At de Lionnière, la délimitation du site s'est restreinte au besoin du projet exprimé.</p> <p>Pour le secteur At de la Couinière, la délimitation comprend les terrains bâtis et sans occupation agricole.</p>		
Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	<p>Destinations, sous-destinations et les limitations</p>	<p>Étant des sites d'activité agricole ou similaire, le secteur autorise les exploitations agricoles.</p> <p>Par changement de destination, sont autorisés le logement, la restauration et l'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>L'hébergement touristique est autorisé sous conditions strictes afin de conserver le paysage rural des sites et de s'assurer que cela reste une activité secondaire à l'exploitation agricole.</p>

	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour les touristes.</p> <p>Ces éléments permettent de maintenir le caractère rural de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage et 6 mètres au faitage pour les annexes.</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée afin de préserver le caractère rural de la zone (400 m<sup>2</sup>). La limitation a été fixée selon le besoin connu sur les projets en cours. La distance maximale des annexes par rapport à l'habitation principale est limitée à 30 mètres.</p> <p>Dans un souci de sécurité et de cohabitation, l'implantation de nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives est règlementé selon le type de construction et le classement des voies de circulation.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de conserver l'architecture et la morphologie des villages ruraux. Elle reprend les dispositions de la zone A et les règles architecturales du secteur UA.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans l'ambition de conserver une qualité paysagère de l'environnement du village les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

■ **LE SECTEUR Ap**

**Le secteur Ap** est un secteur inconstructible pour des raisons de préservation du paysage sur les abords de la route de Tours. De par son caractère inconstructible, le secteur ne peut être considéré comme un STECAL.

Extrait du règlement graphique



Justifications du règlement graphique

Pour le secteur Ap, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- La préservation du paysage agricole et naturel en entrée de ville (objectifs du PADD : « valoriser les entrées de bourg » et « préserver les perspectives et les points de vue remarquables ») ;
- Le souhait de ne peut se voir se développer une nouvelle activité sur la friche économique (ancienne station-service) le long de la route de Tours et d'y privilégier une destruction.



← Vue des abords de la route de Tours à Azay-le-Rideau (du Sud-Ouest vers le Nord-Est).

Vue des abords de la route de Tours à Azay-le-Rideau (du Nord-Est vers le Sud-Ouest). →



Justifications du règlement écrit

Le secteur est par principe inconstructible. Il n'y a donc pas de possibilité d'y faire de nouvelle construction. Ainsi, aucune règle architecturale ou paysagère n'est prescrite dans ce secteur.

## E. Les dispositions applicables à la zone naturelle

### ■ DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Les zones naturelles correspondent également en partie aux coupures d'urbanisation et des secteurs habités mais soumis au risque d'inondation.

Le PLU d'Azay-le-Rideau comprend une zone naturelle stricte (N) et quatre secteurs spécifiques (STECAL). Les différents secteurs ont été créés afin de répondre à des enjeux localisés. Dans chacun des secteurs, seules les destinations permettant le développement et la pérennisation de l'activité existante sont autorisées.

**La zone N ou naturelle** représente 1278,05 ha de la surface communale ;

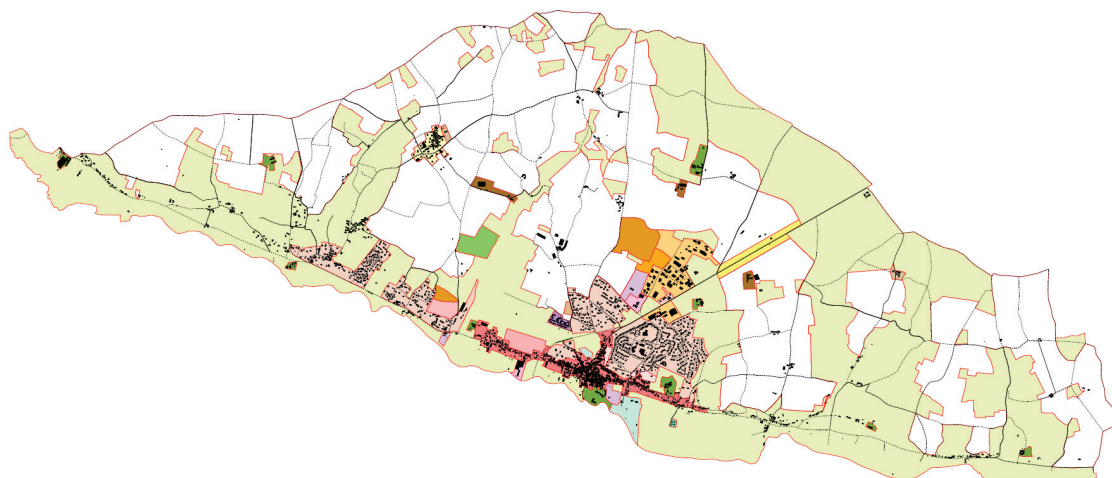
- **Le secteur Nd** est le secteur naturel couvrant des domaines (demeure avec son parc) à préserver et à valoriser (16,50 ha).
- **Le secteur Ne** est un secteur naturel utilisé comme ancienne décharge (8,69 ha).
- **Le secteur Ni** est un secteur couvrant le camping et du site d'écotourisme de la rue de la Galvère (8,78 ha).
- **Le secteur Ng** est un secteur d'aire d'accueil des gens du voyage (0,50 ha).

**Cela représente un total de 1234,3 ha, soit 45% de la superficie communale.**

### ■ LA ZONE NATURELLE STRICTE

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, pour faciliter leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. La zone N et ses secteurs regroupent ainsi les ensembles naturels de la commune.

Extrait du règlement graphique (la zone verte)



Justifications du règlement graphique

La délimitation de la zone est reprise dans l'ancien PLU de la commune et ajustée selon l'évolution de l'occupation du sol. Cette délimitation reprend plusieurs objectifs du PADD et vise à assurer une protection des milieux sensibles en termes d'enjeux écologiques et paysagers :

- la Vallée de l'Indre ;
- les espaces naturels reconnus ;
- les grands massifs forestiers ;
- les corridors écologiques et réservoirs écologiques du SRCE.

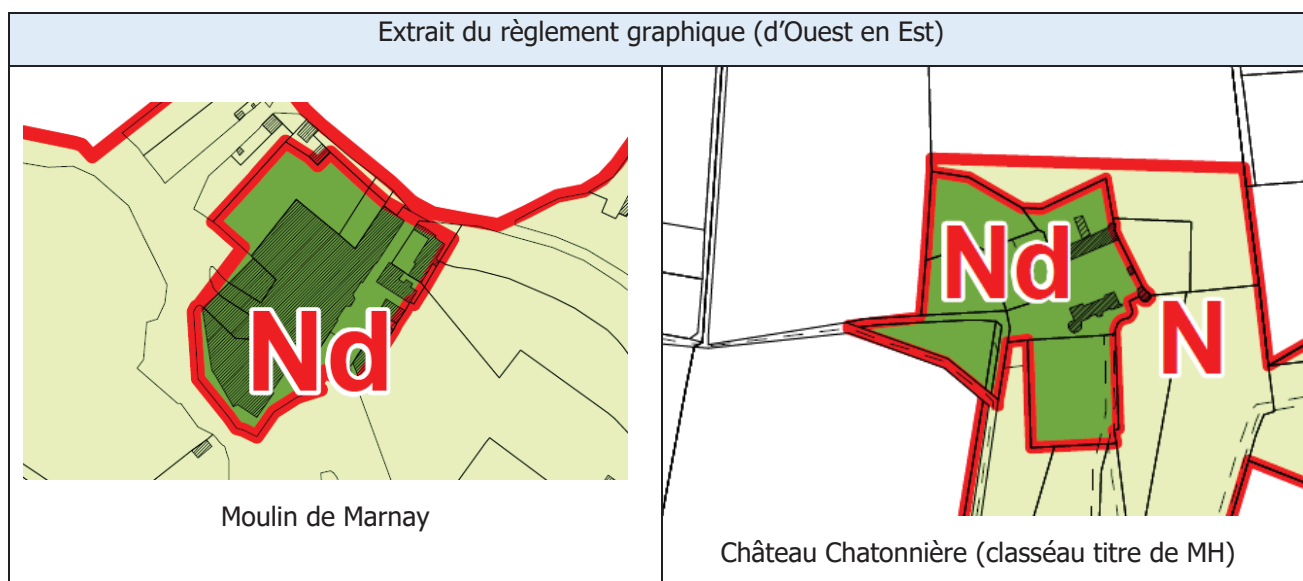
Justifications du règlement écrit

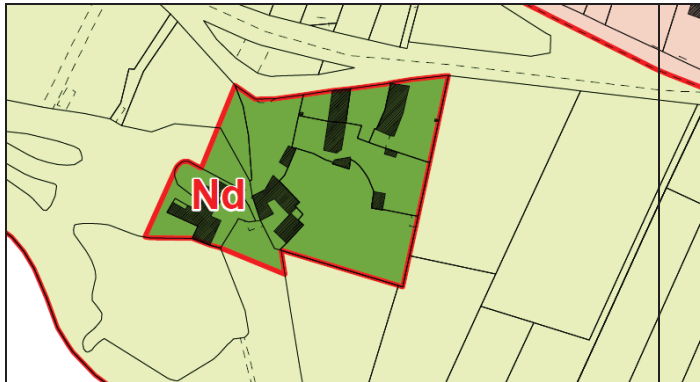
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	Sont admis en zone N seulement les exploitations forestières et les logements sous conditions.
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont admis les usages et affectations du sol ne compromettant pas la vocation des différentes zones et secteurs. Ainsi, sont interdit les usages comme les garages collectifs de caravane.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>L'emprise au sol des constructions (extension et annexe) est limitée afin de préserver le caractère naturel de la zone. Les annexes sont limitées à 2 unités.</p> <p>Concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), la hauteur des constructions dans la zone N est limitée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres au</p>

		<p>faîtage pour les annexes.</p> <p>Dans un souci de sécurité et de cohabitation, l'implantation de nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives est règlementée selon le type de construction et le classement des voies de circulation.</p> <p>La distance maximale des annexes par rapport à l'habitation principale est limitée à 30 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement. Pour cela, la couleur et l'aspect des façades, des toitures ainsi que les clôtures sont règlementés.</p> <p>Pour les habitations, un ensemble de règles assurent une cohérence entre les constructions nouvelles et le bâti existant.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

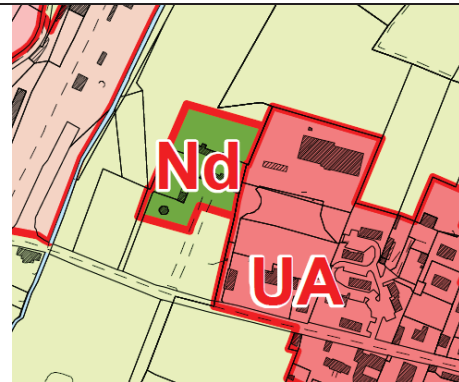
■ **LES SECTEURS Nd**

Les secteurs Nd couvrent les domaines (essentiellement des châteaux et moulins avec leurs parcs et jardins) qui sont propices au développement d'activités de services ou touristiques par changement de destination des bâtiments existants. Ces secteurs sont au nombre de 10 dont 8 se situent dans la vallée de l'Indre.

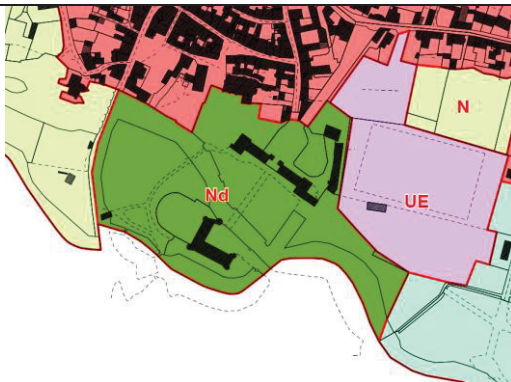




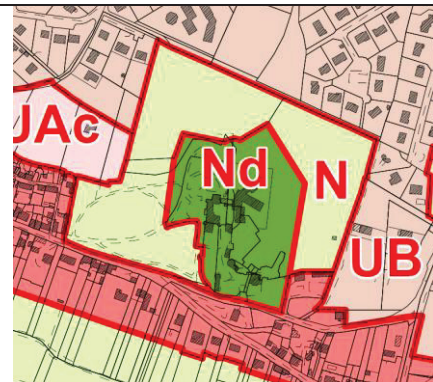
Moulin



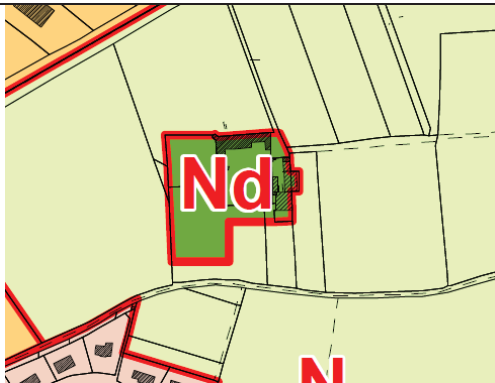
Domaine de la Clousière



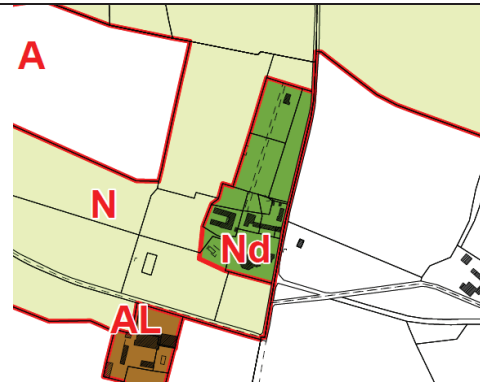
Château d'Azay-le-Rideau



Domaine du Plessis



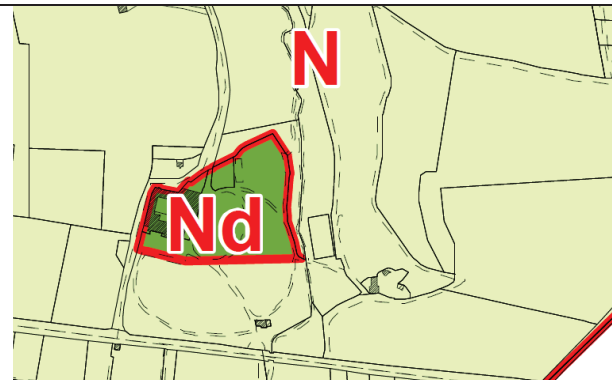
Domaine de la Grande Loge



Château le Gerfaut



Château de Mazère



Château du Val d'Aunay



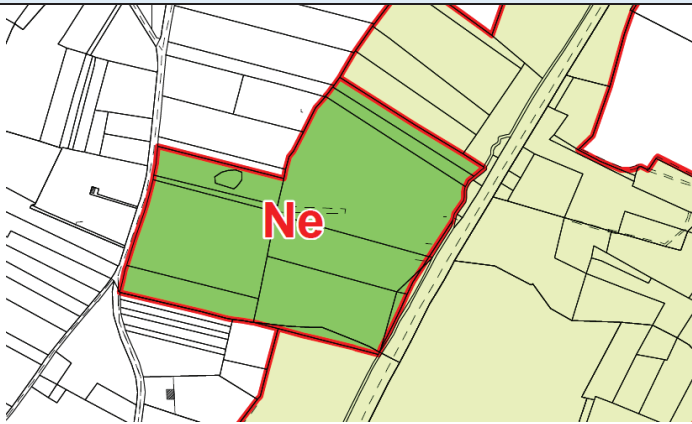
Justifications du règlement graphique		
Les périmètres des secteurs Nd se limitent à la propriété du domaine et sur une surface pouvant potentiellement accueillir de nouveaux aménagements.		
Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	Par changement de destination, sont autorisés les destinations à vocation d'activités de services, touristiques ou de loisirs. L'objectif étant de faciliter la pérennité de ces domaines en développant une activité pertinente avec son environnement.
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour les habitants. Ces éléments permettent de maintenir le caractère naturel de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faitage afin de limiter les impacts visuels de ces dernières.</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée afin de préserver le caractère naturel du secteur. La distance maximale des annexes par rapport à l'habitation principale est limitée à 30 mètres.</p> <p>Dans un souci de sécurité et de cohabitation, l'implantation de nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives est réglementée selon le type de construction et le classement des voies de circulation.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement. Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de conserver l'architecture et la morphologie des villages et domaines en zone naturelle. Elle reprend les dispositions de la zone N et les règles architecturales du secteur UA.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Dans l'ambition de conserver une qualité paysagère de l'environnement de ces domaines, les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

■ **LE SECTEUR Ne**

**Le secteur Ne** correspond à une ancienne décharge publique excentrée du centre-bourg et de tout village bâti. Compte-tenu de la pollution manifeste de son sol, le site n'est pas propice à une activité agricole. Les élus ont donc décidé de cibler le secteur pour y privilégier l'installation d'activités de loisirs accompagnées de constructions légères, d'équipements publics servant au traitement et stockage des déchets ou d'installations de production d'énergie renouvelable.

Pour le secteur Ne, les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- Identifier les sites les plus favorables à l'installation de système d'énergie renouvelable en limitant les impacts sur l'activité agricole (objectif du PADD : « *autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage* »).
- Informer et prendre en considération les nuisances existantes (objectif du PADD : « *penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents* »).

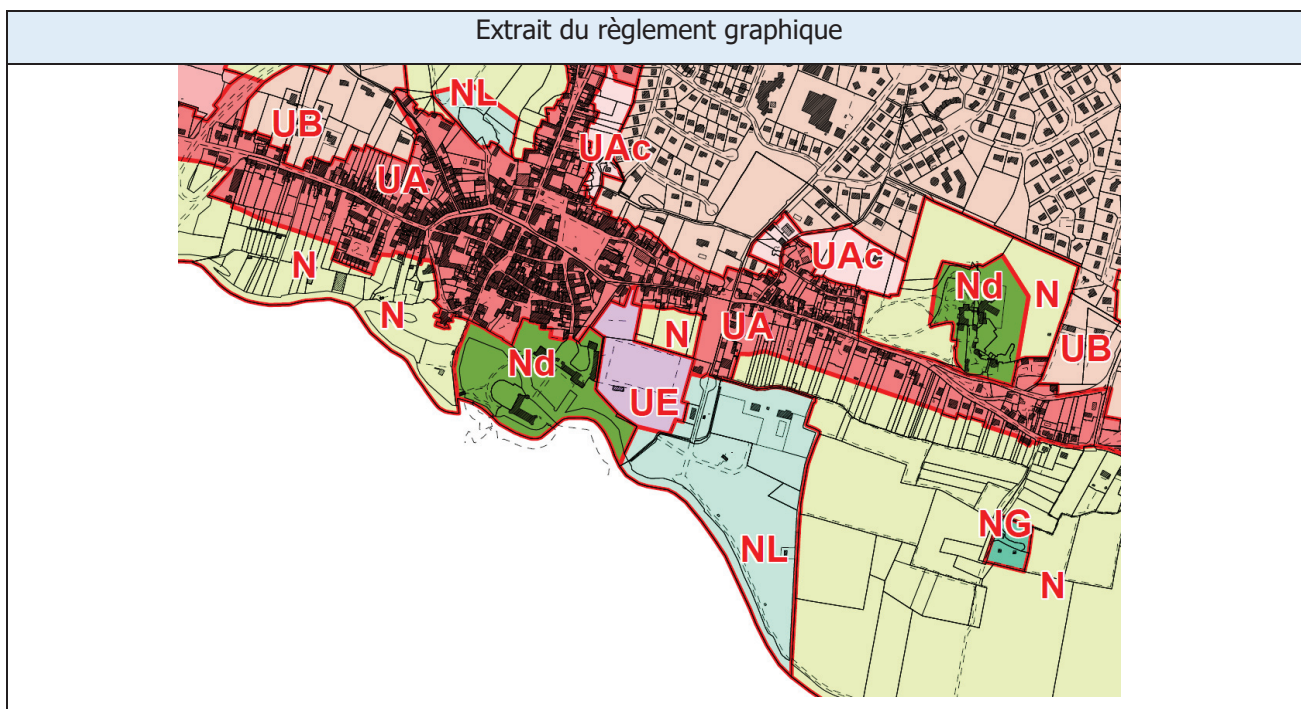
Extrait du règlement graphique		
		
Justifications du règlement graphique		
<p>Le périmètre du secteur Ne est restreint à la parcelle comprenant l'ancienne décharge et les parcelles alentours. Le périmètre a été défini suite à une étude de faisabilité assurant une rentabilité suffisante pour un projet de parc photovoltaïque sur des terrains n'ayant pas de vocation agricole.</p>		
Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	Seules sont autorisées en secteur Ne les installations d'intérêt général adaptées à une activité sur un sol pollué : les activités de loisirs accompagnées de constructions légères, d'équipements publics servant au traitement et stockage des déchets ou d'installations de production d'énergie renouvelable.
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit de nouvelles pollutions ou un risque potentiel.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée.

<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Concernant les hauteurs (mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais), la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage afin de limiter les impacts visuels de ces dernières.</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée afin de préserver le caractère rural de la zone. La limitation a été fixée afin de satisfaire les besoins sanitaires ou techniques.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement. Les dispositions sont adaptées aux activités autorisées sur le secteur.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.</p>

■ **LE SECTEUR NL**

Le secteurs NI couvre le camping de la commune affleurant l'Indre. Ce secteur a pour objectif de permettre le développement du camping sur son site actuel. Le périmètre de ce STECAL est restreint à la propriété du camping.


Pour les secteurs NI, le PLU vise à pérenniser et permettre le développement de l'offre en hébergement touristique sur la commune (objectif du PADD : « *conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs* »).



Justifications du règlement graphique		
Le périmètre du secteur NI correspond à l'emprise foncière du camping et d'un projet d'écotourisme valorisant tourné vers le cyclo et l'équitourisme.		
Justifications du règlement écrit		
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	Destinations, sous-destinations et les limitations	Au regard de la nature de l'activité en place, le secteur autorise l'hébergement touristique, la restauration et les équipements sportifs.
	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités dont l'exercice induit des nuisances, des pollutions ou un risque pour les touristes. Ces éléments permettent de maintenir le caractère naturel de ce secteur et l'usage des sols qu'il en est fait.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Cette thématique n'est pas réglementée.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.  L'emprise au sol des constructions est limitée afin de maintenir un environnement verdoyant attractif pour le camping.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement. Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de conserver l'architecture et la morphologie des villages et domaines en zone naturelle. Elle reprend les dispositions de la zone N et les règles architecturales du secteur UA.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Dans l'ambition de conserver une qualité paysagère de l'environnement de ces domaines, les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.  Afin de respecter l'environnement et de ne pas surcharger la station d'épuration, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle, et ces dernières ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux usées.

■ **LE SECTEUR NG**

**Le secteur Ng** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante.

Extrait du règlement graphique (la zone)	
	
Justifications du règlement graphique	
<p>Pour le secteur Ng, le contour du secteur est restreint à l'aire existante sans y envisager une extension en raison du risque d'inondation (PPRi du val de l'Indre).</p>	
Justifications du règlement écrit	
<p>Le règlement du secteur n'autorise que des constructions en lien avec le besoin des gens du voyage (espace commun et sanitaires) sur une surface limitée afin de ne pas imperméabiliser davantage le sol. Les règles architecturales pour ces constructions visent à assurer leur intégration dans l'environnement « naturel » du site.</p> <p>Le stationnement de camping-cars, roulottes et de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs est autorisé sur le secteur.</p>	

#### 4.5. LA REPARTITION DES SURFACES ENTRE LE PLU DE 2005 ET LE PLU ARRETE EN 2020

Ancien PLU (de 2005 avec ces modifications)			Présent PLU						
Zone	Secteur	Libellé	Superficie (en ha)	% sur le territoire communal	Secteur	Libellé	Superficie (en ha)	% sur le territoire communal	
AU	1AUb	Zone à urbaniser - à dominante pavillonnaire	1,81	0,1%	1AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	4,46	0,2%	
	1AUc	Zone à urbaniser - activités économiques	8,87	0,3%	1AUc	Zone à urbaniser à vocation économique	4,33	0,2%	
	1AUe	Zone à urbaniser - Pôle d'équipements collectifs de la Loge	9,34	0,3%					
	1AUcc	Zone à urbaniser - équipements commerciaux	5,63	0,2%					
	1AUL	Zone à urbaniser - d'hébergement touristique	3,77	0,1%					
2AU		Zone à urbaniser à vlong terme	62,23	2,3%	2AU	Zone à urbaniser (à long terme) à vocation principale d'habitat	2,38	0,1%	
					2AUc	Zone à urbaniser à vocation économique	13,94	0,5%	
<b>Sous total</b>			<b>91,65</b>	<b>3,4%</b>	<b>Sous total</b>			<b>25,10</b>	<b>0,9%</b>
A	A	Zone agricole	1060,22	38,9%	A	Zone agricole	1179,75	43,3%	
					Aep	Secteur agricole accueillant un équipement public	0,92	0,0%	
					Ah	Secteur agricole composé d'un village rural à consolider	8,26	0,3%	
					AI	Secteur agricole permettant la diversification touristique	7,10	0,3%	
					Ap	Secteur agricole inconstructible	10,75	0,4%	
					At	Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique et destinations annexes	2,17	0,1%	
	<b>Sous total</b>			<b>1060,22</b>	<b>38,9%</b>	<b>Sous total</b>			<b>1208,95</b>
N	N	Zone naturelle	1268,25	46,5%	N	Zone naturelle	1243,57	45,6%	
	ND	Zone naturelle disposant de domaines à préserver et valoriser	40,84	1,5%	Nd	Zone naturelle disposant de domaines à préserver et valoriser	16,50	0,6%	
	NH	Zone naturelle constructible	20,27	0,7%	Ne	Secteur naturel comprenant une ancienne décharge	8,69	0,3%	
	NHa	Zone naturelle constructible - village de Lionnière	8,53	0,3%					
	NL	Zone naturelle à vocation de loisirs, tourisme	57,45	2,1%	NI	Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme	8,78	0,3%	
	NLg	Zone naturelle composée d'une aire d'accueil des gens du voyage	1,10	0,0%	NG	Secteur naturel en aire d'accueil des gens du voyage	0,50	0,0%	
	<b>Sous total</b>			<b>1396,43</b>	<b>51,2%</b>	<b>Sous total</b>			<b>1278,05</b>
U	UA	Zone urbaine - tissu urbain ancien	36,93	1,4%	UA	Zone urbaine - tissu urbain ancien	38,84	1,4%	
					UAa	Zone urbaine en renouvellement urbain	6,66	0,2%	
					UAc	Zone urbaine soumise à un risque de cavités	2,70	0,1%	
	UB	Zone urbaine - tissu urbain récent	113,32	4,2%	UB	Zone urbaine - tissu urbain récent	121,42	4,5%	
	Uba	Zone urbaine - tissu urbain récent sans assainissement collectif	4,25	0,2%					
	UC	Zone urbaine à vocation économique	22,91	0,8%	UC	Zone urbaine à vocation économique	30,23	1,1%	
	UCb	Zone d'activités avec habitations existantes	0,77	0,0%					
				UE	Zone urbaine à vocation d'équipement	7,78	0,3%		
				UEC	Zone urbaine à vocation d'équipement et de commerces	4,25	0,2%		
				UL	Zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme	2,50	0,1%		
<b>Sous total</b>			<b>178,18</b>	<b>6,5%</b>	<b>Sous total</b>			<b>214,38</b>	<b>7,9%</b>
<b>Total</b>			<b>2726,48</b>		<b>Total</b>			<b>2726,48</b>	<b>100%</b>

Le tableau ci-dessus permet de faire le lien entre le PLU approuvé en 2005 et le nouveau document d'urbanisme. Les constats sont les suivants :

- *Augmentation des zones urbaines* (de 6,5% à 7,9%) : le tissu urbain s'est densifié depuis 2005 et des opérations d'ensemble ont été réalisées, ce qui justifie l'augmentation de l'enveloppe urbaine du bourg lors de l'élaboration du PLU. En outre, la nouvelle zone U inclut la RD 751 qui traverse le bourg, autrefois placée en zone naturelle ;
- *Diminution des zones à urbaniser* (25,10 ha dans le présent PLU, contre 91,65 ha dans le PLU de 2005) : ces zones ont été redéfinies afin de ne prendre en compte que les zones limitant les impacts sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que la lutte contre l'étalement urbain. Les élus ont aussi choisi de réaliser une densification du bourg en comblant des dents creuses et en utilisant des fonds des jardins avant de s'étendre vers l'extérieur ;
- *Augmentation de la zone agricole* (44,3% dans le présent PLU, contre 38,9% dans le PLU de 2005) : cette augmentation ne représente en aucun cas la création de surfaces agricoles. Elle est simplement liée au classement en zone agricole d'une plus grande partie du territoire (redéfinition de la zone agricole et de la zone naturelle et remplacement en zone agricole des anciens secteurs 2AU non retenus dans le présent PLU) ;
- *Diminution de la zone naturelle* (de 51,2% dans le PLU de 2005 à contre 46,9% dans le présent PLU) : cette évolution est liée à la redéfinition de la zone agricole et de la zone naturelle en conciliant la volonté de prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux de la commune, et l'affirmation de l'activité agricole par le classement en zone A. En outre, la RD 751 qui traverse le bourg, autrefois placée en zone naturelle, est à présent en zone urbaine.