



PLU Azay-sur-Cher

AVENIR

AGGLOMÉRATION

AMÉNAGEMENT

Réunion publique

08 février 2016



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours



1- Le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme? (PLU)



- Les lois

Modérer la consommation d'espace naturels et agricoles



Les principes nationaux du développement :

Un impératif : l'économie d'espace

**Priorité
aux centralités**

**Priorité
au renouvellement urbain**

**Dans la limite des besoins,
des extensions en continuité du bourg**

**Une interdiction : l'extension de l'enveloppe
des hameaux**

• Loi Notre

- A partir de janvier 2017, la CCET sera élargie au Vouvrillon, soit un ensemble de 10 communes

- Le dénominateur commun du PLU intercommunal (PLUi) sera celui des 10 communes

• Loi ALUR

PLU devront intégrer **une analyse des capacités de densification** :

article L. 123-1-2 modifié

Le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

La Loi ALUR supprime :

- Les COS
- Les tailles minimales

... afin d'encourager la densification et le renouvellement urbain



Concrètement, le diagnostic du PLU devra estimer **son potentiel de renouvellement** en identifiant :

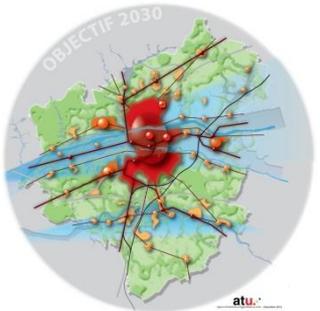
- les sites potentiellement mutables,
- les parcelles non construites,
- les divisions parcellaires possibles...

Le Plan Local d'Urbanisme : un document encadré



- **Les lois**

Modérer la consommation d'espace naturels et agricoles



- **Le SCOT**

Schéma de cohérence territorial

- *Densité minimale de 15 logements par hectare*
- *Renouvellement urbain en priorité*
- *Principe de non extension des hameaux*

- **Le PLH**

Plan local de l'habitat

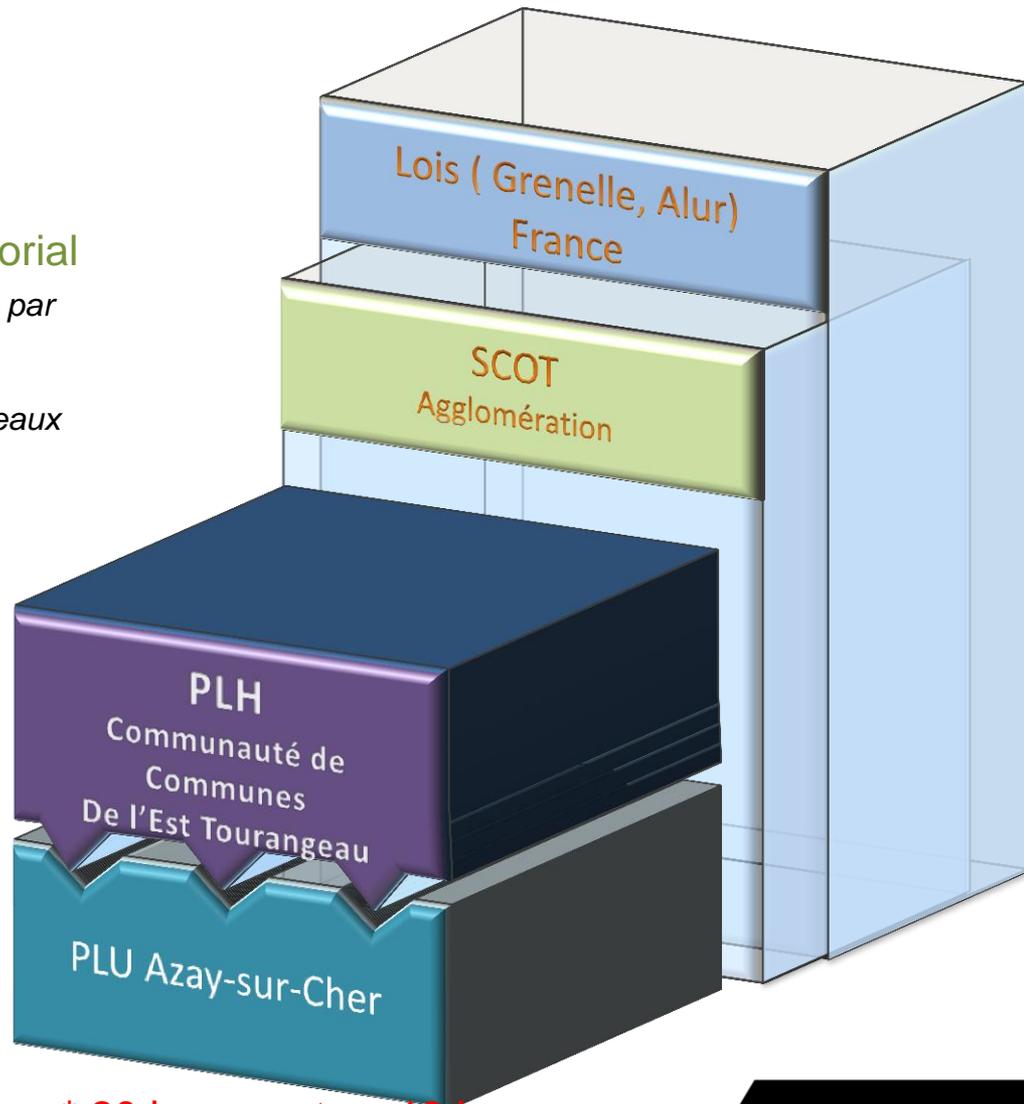
Fixe des objectifs de construction à savoir 20 logements par an pour Azay-sur-Cher soit 200 logements en 10 ans



- **Le PLU :**

Plan local d'urbanisme

Un projet urbain local dans un système d'agglomération



Total constructibilité : $650 \text{ m}^2 * 10 \text{ ans} * 20 \text{ logements} = 13 \text{ ha}$



2- Les grandes lignes du projet (PLU)

Quelle place pour l'agriculture ?

L'espace agricole est une richesse en soi.

- ▶ Environ 30 ha de terrain potentiellement constructibles au POS seront rendus à l'agriculture
- ▶ Arrêt des constructions dispersées
- ▶ Arrêt des extensions des hameaux

Qu'est-ce que le renouvellement urbain à Azay-sur-Cher ?

Construire la ville sur la ville, identifier les terrains qui dans le centre et dans les quartiers peuvent accueillir des constructions et en particulier de nouveaux logements.

L'identification des terrains porte sur les propriétés communales et privées d'Azay-sur-Cher

Combien ?

- 5 ha dans le Grand Bourg, soit 85 logements
- Environ 25 logements dans les hameaux

Les terrains communaux et privés de grande taille, en renouvellement urbain sont :

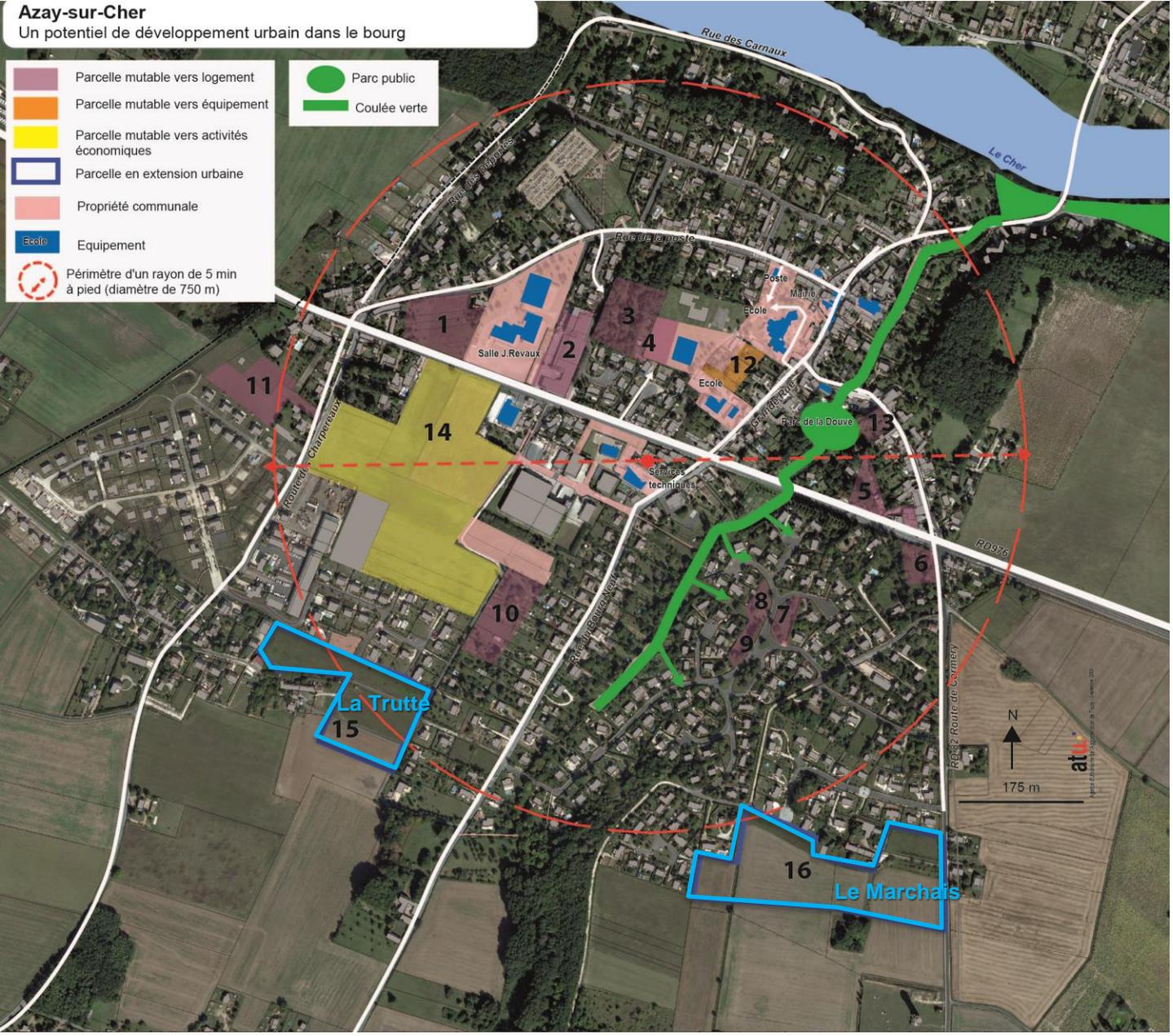
- Le Clos du May (Privé)
- Le Parc Robert Lebas (Privé, projet en cours)
- Le triangle de la RD76 (Privé)
- Bagatelle (Privé)
- L'espace central de la Baronnerie (communal)
- Les terrains du chemin du Boug Neuf (Privé)
- Les parcelles restantes de la Bussardière (Privé)

Mise en œuvre

Azay-sur-Cher
Un potentiel de développement urbain dans le bourg

- Parcelle mutable vers logement
- Parcelle mutable vers équipement
- Parcelle mutable vers activités économiques
- Parcelle en extension urbaine
- Propriété communale
- Ecole
- Périmètre d'un rayon de 5 min à pied (diamètre de 750 m)

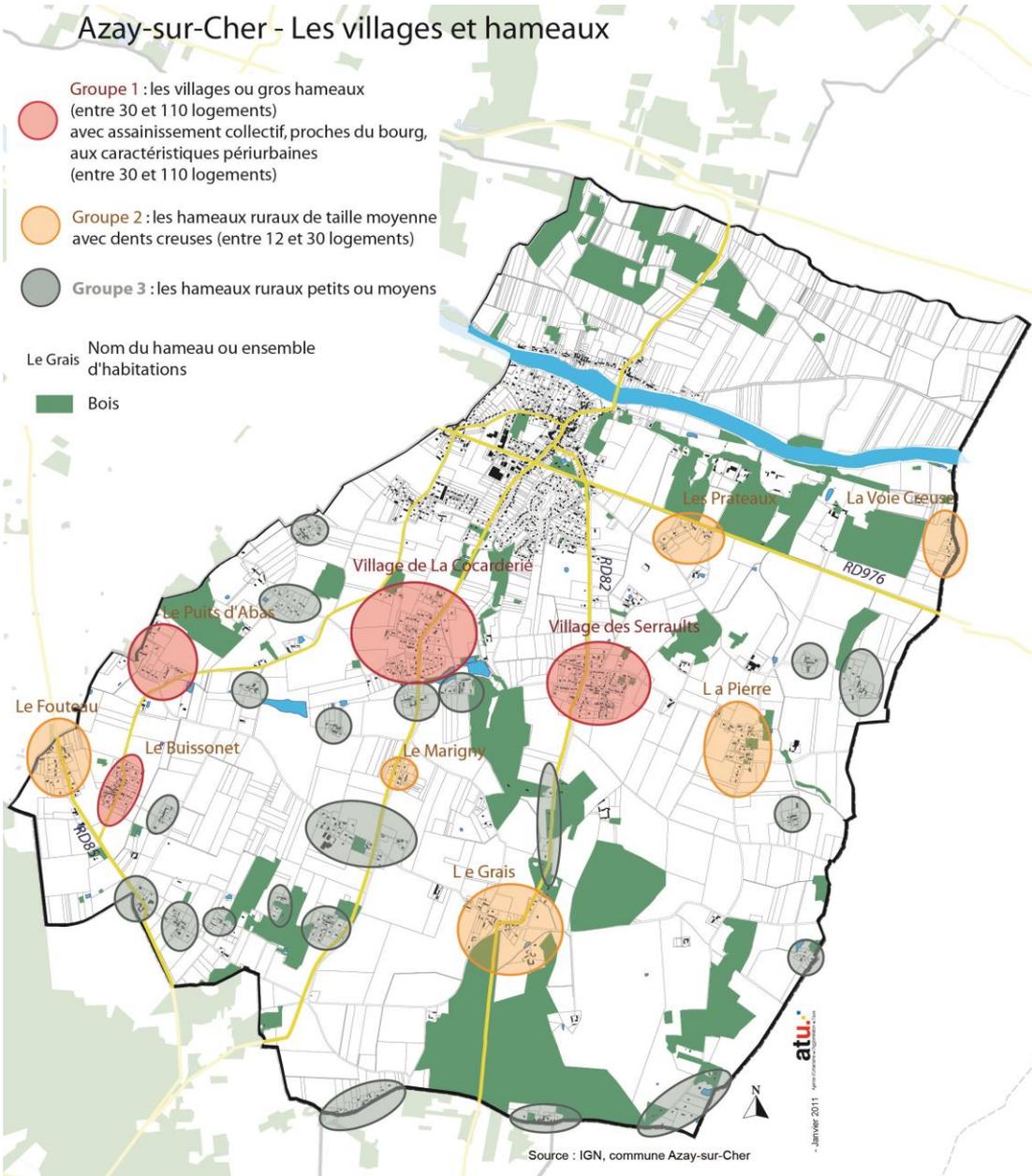
- Parc public
- Coulée verte



Où ?

Azay-sur-Cher - Les villages et hameaux

- Groupe 1** : les villages ou gros hameaux (entre 30 et 110 logements) avec assainissement collectif, proches du bourg, aux caractéristiques périurbaines (entre 30 et 110 logements)
 - Groupe 2** : les hameaux ruraux de taille moyenne avec dents creuses (entre 12 et 30 logements)
 - Groupe 3** : les hameaux ruraux petits ou moyens
- Le Grais Nom du hameau ou ensemble d'habitations
- Bois



Source : IGN, commune Azay-sur-Cher

atu.
- Janvier 2011

Architecture des hameaux en fonction de leurs caractéristiques :

- la Cocarderie et les Serraults, le Puits d'Abbas et le Buissonnet : hameaux les plus importants
- le Grais, le Fouteau, le Marigny, les Prateaux, la Voie Creuse, la Pierre : des hameaux plus petits mais pouvant accueillir quelques constructions
- Les autres hameaux sont partie intégrante de l'espace agricole et naturel et n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Seulement extensions, annexes et changement d'usage

- L'élaboration du PLU est réalisée en collaboration avec **un comité consultatif** réunissant :
 - Des élus
 - Des habitants représentatifs d'Azay-sur-Cher par leur profession ou leur lieu d'habitation
 - Des représentants de l'État (DDT) et du service de l'urbanisme de la Communauté de Communes de l'Est tourangeau

- Une démarche de **concertation avec les habitants**
 - 4 réunions publiques
 - une exposition publique prochaine
 - un registre destiné aux observations mis à disposition du public à partir du lancement de l'exposition
 - permanences le samedi
 - enquête publique (septembre 2016)

- **Approche des propriétaires privés :**

Un recueil de leur intentions dans les 10 prochaines années a été effectué pour mesurer la possibilité de concrétisation des 85 logements en renouvellement urbain

4 - Proposition pour la Baronnerie

Réflexion à venir avec les habitants dans les
10 ans à venir

Proposition pour la Baronnerie

- Répondre à la loi ALUR en minimisant les effets
- Surface actuelle avec voirie 1,4 ha
- Surface considérée dans le PLU = 9000 m²
- Projet de sous densification à 8 habitations au lieu de 21 par redéploiement de la densification sur d'autres espaces constructibles (soit 6 habitations à l'hectare)
- Respect du cadre des lieux
- Réalisation en accès à la propriété uniquement
- Revalorisation du lotissement (liaisons douces)
- Garantir l'avenir

Proposition pour la Baronnerie

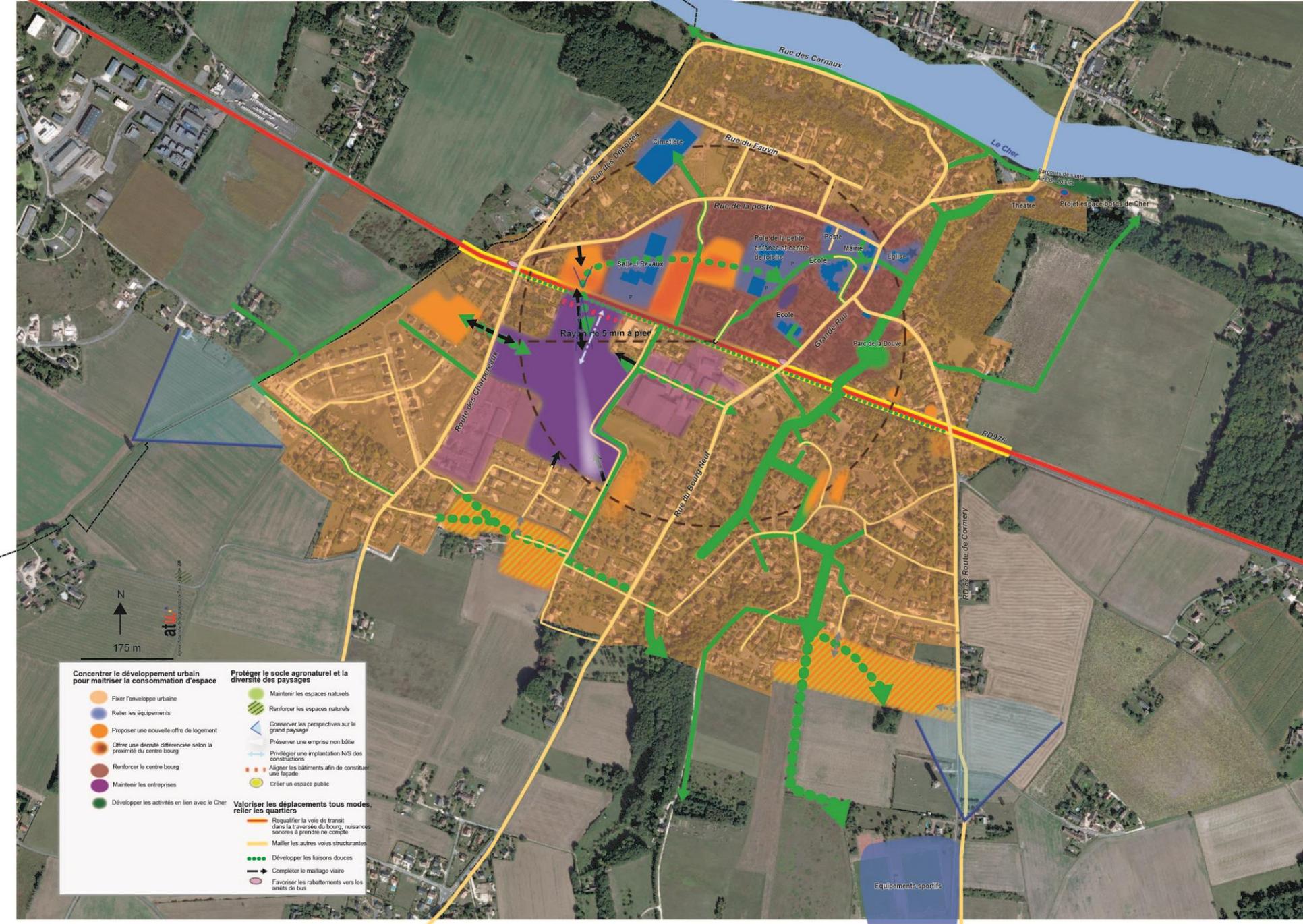
Hypothèse actuelle la Baronnerie de faible densité (6 hab/ha)



3

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours



- | | |
|--|--|
| <p>Concentrer le développement urbain pour maîtriser la consommation d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Fixer l'enveloppe urbaine ● Relier les équipements ● Proposer une nouvelle offre de logement ● Offrir une densité différenciée selon la proximité du centre bourg ● Renforcer le centre bourg ● Maintenir les entreprises ● Développer les activités en lien avec le Cher | <p>Protéger le socle agronaturel et la diversité des paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Maintenir les espaces naturels ● Renforcer les espaces naturels ▲ Conserver les perspectives sur le grand paysage ▲ Préserver une emprise non bâtie ▲ Privilégier une implantation N/S des constructions ● Aligner les bâtiments afin de constituer une façade ● Créer un espace public |
| <p>Valoriser les déplacements tous modes, relier les quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> — Requalifier la voie de transit dans la traversée du bourg, nuisances sonores à prendre en compte — Mailler les autres voies structurantes ● Développer les liaisons douces → Compléter le maillage viaire ○ Favoriser les rabattements vers les arrêts de bus | |

Proposition pour la Baronnerie



- Traiter la situation en concertation avec vous
- Constituer un groupe de travail pour la Baronnerie afin de rechercher un compromis noble validé par un cahier des charges
- Prendre le temps qu'il faut

- Un PLU se définit pour 10 ans
- Certainement le dernier PLU avant PLUi (selon la loi Notre)



Merci de votre attention