PADD

Réunion publique du 12 octobre 2015

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

Rappel des grandes étapes de la révision du POS en PLU

Les grandes étapes de la révision

Une première procédure inachevée :

- **Conseil municipal du 19 décembre 2008 :** prescription de la révision

- **Conseil municipal du 20 mai 2011 :** débat sur le PADD

- **Conseil municipal du 7 décembre 2012 :** nouveau débat sur le PADD – zone d'activités du May

- **Mars 2014 : élections municipales et changement de municipalité et mise en place du comité consultatif**

Les grandes étapes de la révision

Reprise de la procédure avec la nouvelle municipalité :

- **Le 2 septembre 2014 :** lancement d'une nouvelle procédure du PLU par une délibération du Conseil Municipal (défaut de publicité précédemment)
- **Le 18 juin 2014 :** installation du comité consultatif (CS)
- **Le 17 novembre 2014 :** première réunion publique de présentation du PLU et des éléments de diagnostic
- **Le 8 septembre 2015 :** réunion avec les personnes publiques associées sur les grandes orientations du PADD
- **Conseil municipal du 6 octobre 2015 :** débat sur les grandes orientations du PADD
- **Le 12 octobre 2015 :** réunion publique sur les grandes orientations du PADD

Les membres du comité consultatif :

Nom	Références
M. Claude ABLITZER	Adjoint habitat - environnement
M. Janick ALARY	Maire
M. Johnny GAUTRON	Conseiller Municipal
M. Rodolphe GODIN	Adjoint communications
Mme Muriel HERSANT FEREY	Conseiller Municipal
M. Thierry POUILLOUX	Conseiller Municipal
M. Marc MIOT	Conseiller Municipal
Mme Sandrine RICHARD	Conseiller Municipal
M. Bruno VINCENT	Adjoint voirie
M. Jean-François ROLLEAU	Habitant, DDT - Police de l'eau
M. Francis PETIBON	Exploitant agricole
M. Hubert FOUQUET	Habitant, Géomètre retraité
M. Christian CHILLOU	Habitant, Président du Syndicat de chasse et gibiers d'eau
M. Laurent GASNIER	Habitant, Consultant
Mme Danièle JAUMAIN	Commerçante retraitée
Mme Dominique RODRIGUES	Les Ecuries du Lion (dressage chevaux)
Mme Elodie TERNOIR	CCET - Responsable du service Urbanisme
M. Adrianus DE VISSCHER	Habitant, Architecte
M. Laurent GAUTHIER	Responsable Pole Territorial Tours DDT TOURS
Mme Elodie JEANDROT	Chargée d'etudes urbanisme DDT TOURS
M. Jérôme BARATIER	Directeur de l'ATU Agence d'Urbanisme
Mme Fanny MAIRE	Chargée d'Études ATU Agence d'Urbanisme

Qu’est-ce que le PADD ?

Projet d’Aménagement et de Développement Durables

Qu'est-ce que le PADD ?

Le PLU, un document de planification à l'articulation de documents supra communaux

Les lois

Le SDAGE
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Des politiques d'agglomération
Plan Climat Territorial

Divers schémas départementaux, régionaux
Eau potable …

Le SCOT
Schéma de Cohérence Territoriale

Le PDU
Plan de Déplacements Urbains

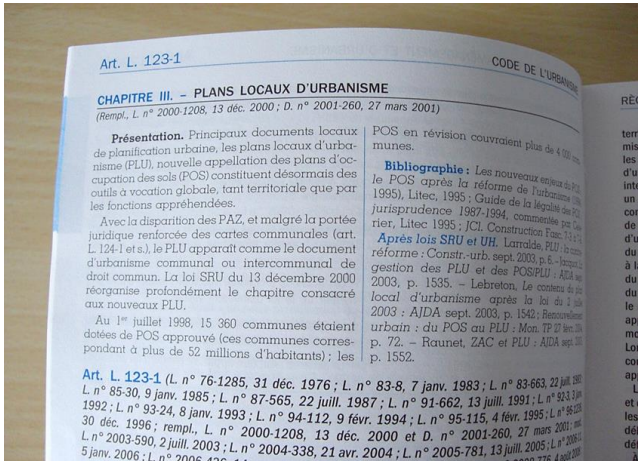
Le PLH
Programme Local de l'Habitat

Le PLU
Plan Local d'Urbanisme

Les autorisations d'urbanisme

Qu’est-ce que le PADD ?

Les principes issus des lois SRU, Grenelle et ALUR



Art. L. 123-1 CODE DE L'URBANISME

CHAPITRE III. – PLANS LOCAUX D'URBANISME

(Rempl., L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000 ; D. n° 2001-260, 27 mars 2001)

Présentation. Principaux documents locaux de planification urbaine, les plans locaux d'urbanisme (PLU), nouvelle appellation des plans d'occupation des sols (POS) constituent désormais des outils à vocation globale, tant territoriale que par les fonctions appréhendées.

Avec la disparition des PAZ, et malgré la portée juridique renforcée des cartes communales (art. L. 124-1 et s.), le PLU apparaît comme le document d'urbanisme communal ou intercommunal de droit commun. La loi SRU du 13 décembre 2000 réorganise profondément le chapitre consacré aux nouveaux PLU.

Au 1er juillet 1998, 15 360 communes étaient dotées de POS approuvé (ces communes correspondant à plus de 52 millions d'habitants) ; les POS en révision couvraient plus de 4 000 communes.

Bibliographie : Les nouveaux enjeux du PLU, le POS après la réforme de l'urbanisme (1995), Litec, 1995 ; Guide de la légalité des POS, jurisprudence 1987-1994, commentée par Cerrier, Litec 1995 ; JCl. Construction Fasc. 7-3 à 7-8.

Après lois SRU et UH. Larralde, PLU : la contre-réforme : Constr.-urb. sept. 2003, p. 6. – Jacquot, La gestion des PLU et des POS/PLU : AJDA sept. 2003, p. 1535. – Lebreton, Le contenu du plan local d'urbanisme après la loi du 2 juillet 2003 : AJDA sept. 2003, p. 1542 ; Renouvellement urbain : du POS au PLU : Mon. TP 27 févr. 2004, p. 72. – Raunet, ZAC et PLU : AJDA sept. 2003, p. 1552.

Art. L. 123-1 (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976 ; L. n° 83-8, 7 janv. 1983 ; L. n° 83-663, 22 juill. 1983 ; L. n° 85-30, 9 janv. 1985 ; L. n° 87-565, 22 juill. 1987 ; L. n° 91-662, 13 juill. 1991 ; L. n° 92-3, 3 janv. 1992 ; L. n° 93-24, 8 janv. 1993 ; L. n° 94-112, 9 févr. 1994 ; L. n° 95-115, 4 févr. 1995 ; L. n° 96-1239, 30 déc. 1996 ; rempl., L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001 ; mod. L. n° 2003-590, 2 juill. 2003 ; L. n° 2004-338, 21 avr. 2004 ; L. n° 2005-781, 13 juill. 2005 ; L. n° 2006-1, 5 janv. 2006 ; L. n° 2006-...

=> Une gestion économe de l’espace

- *Un équilibre entre renouvellement et développement*
- *La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*

=> La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et les besoins en matière de déplacements diversifiés

=> La préservation des ressources naturelles et la prévention des risques et nuisances

Le SCOT

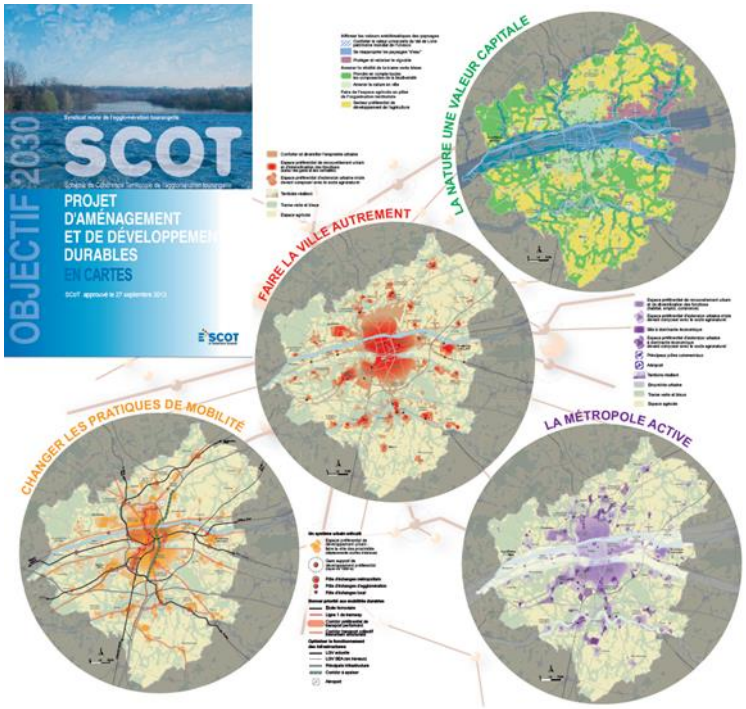
=> La nature, une valeur capitale
Valoriser l’environnement agronaturel comme élément de développement de l'agglomération et de préservation de son attractivité

=> Faire la ville autrement
Stopper la tendance à l'étalement urbain et construire près des 2/3 des logements nouveaux dans la ville existante

=> *Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire*

=> Changer les pratiques de mobilité
Donner un maximum de choix pour tous les déplacements

=> Engager une stratégie commune de développement de l'activité et de l'emploi



La démarche d'élaboration d'un PLU

Les fondements du projet :

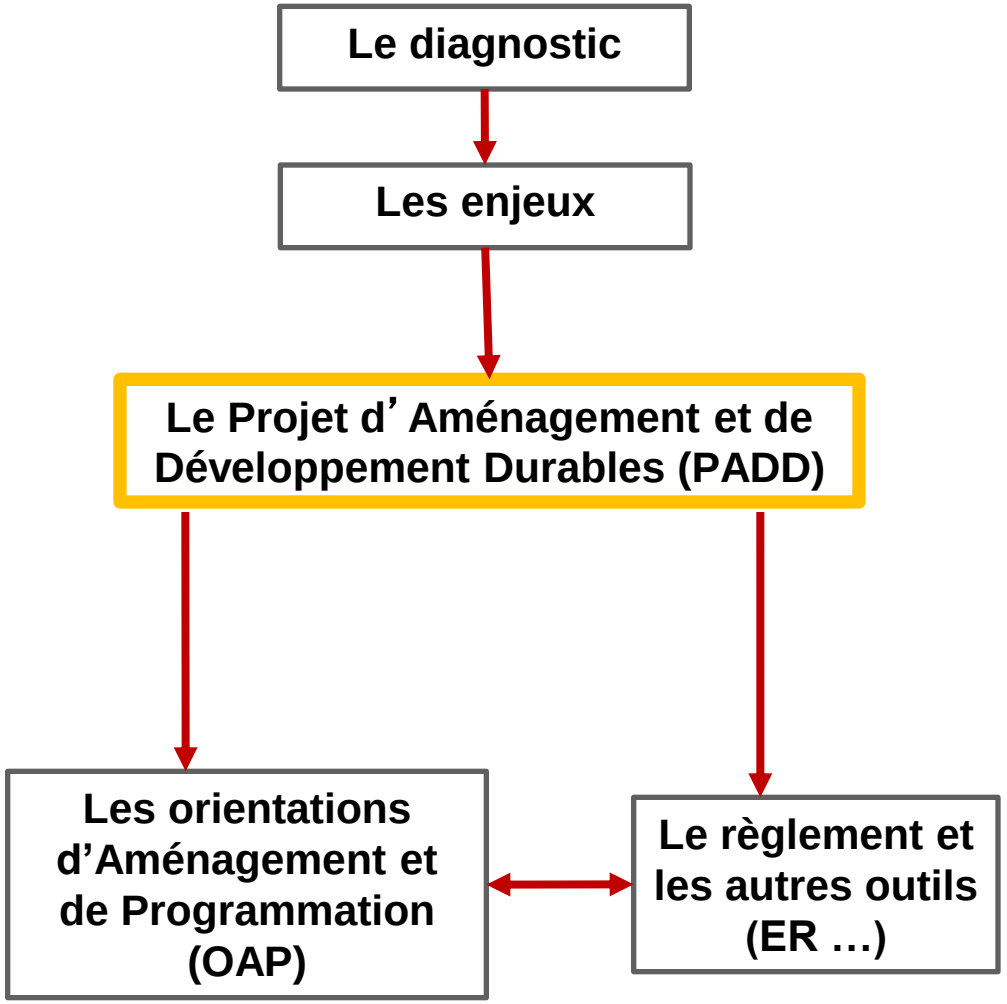
- Quelles sont les caractéristiques du territoire ?
- Quels sont ses atouts et ses faiblesses ?

Définition du projet :

- A quoi ressemblera Azay-sur-Cher demain ?
- Comment y vivra-t-on ?

Des outils pour la mise en œuvre du projet :

- Les OAP, comment un projet sur un site donné participe-t-il au projet d'ensemble ?
- Les autres outils : quelles prescriptions (contraintes) sont nécessaires pour que les projets particuliers participent au projet d'ensemble ?



Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

=> Exprime le projet de la commune

=> Définit les orientations générales de la politique d’aménagement du territoire communal (habitat, économie, équipements, commerces, déplacements, environnement naturel …)

=> Précise les objectifs chiffrés de modération de consommation d’espace

Les grandes orientations du PADD d'Azay-sur-Cher

Les grandes orientations du PADD

L'avenir d'Azay se dessine au fil du Cher. Celui-ci est un trait d'union qui rassemble la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau mais aussi les villes et villages de la vallée.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'aménagement de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objectifs de définir les orientations d'aménagement et de développement qui mettront en valeur ses atouts et organiseront les complémentarités qu'Azay-sur-Cher partage avec ses voisines.

Les grandes orientations

Aménagement de la commune : vers un recentrage du développement

- Pérenniser la fonction agricole de la commune
- Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères
- Renforcer l'attractivité du centre-bourg
- Recentrer le développement urbain sur le « Grand Bourg »

Transport et déplacements : une commune reliée

- Profiter des flux de déplacements pour dynamiser la vie communale
- Compléter le réseau de circulations douces afin de mettre en relation les différents quartiers et centres d'intérêt

Les grandes orientations

Habitat : une offre de logements diversifiée

- Favoriser un développement résidentiel qui permette de retrouver une croissance régulière de la population
- Faire évoluer le parc de logements afin qu'il puisse répondre à une diversité de besoins et en particulier à ceux des jeunes ménages et des personnes âgées

Développement économique : une commune participant au développement de son environnement

- Participer à la constitution du pôle économique Sud-Cher de la CCET
- Soutenir la vocation commerciale du centre-bourg

Équipements : une commune de la vallée du Cher

- Créer un espace d'échanges et de loisirs au bord du Cher
- Compléter et mutualiser les équipements sportifs dans le cadre d'une politique concertée avec les communes voisines
- Améliorer la prise en compte du cycle de l'eau

Carte de synthèse

Préserver et valoriser le socle agronaturel

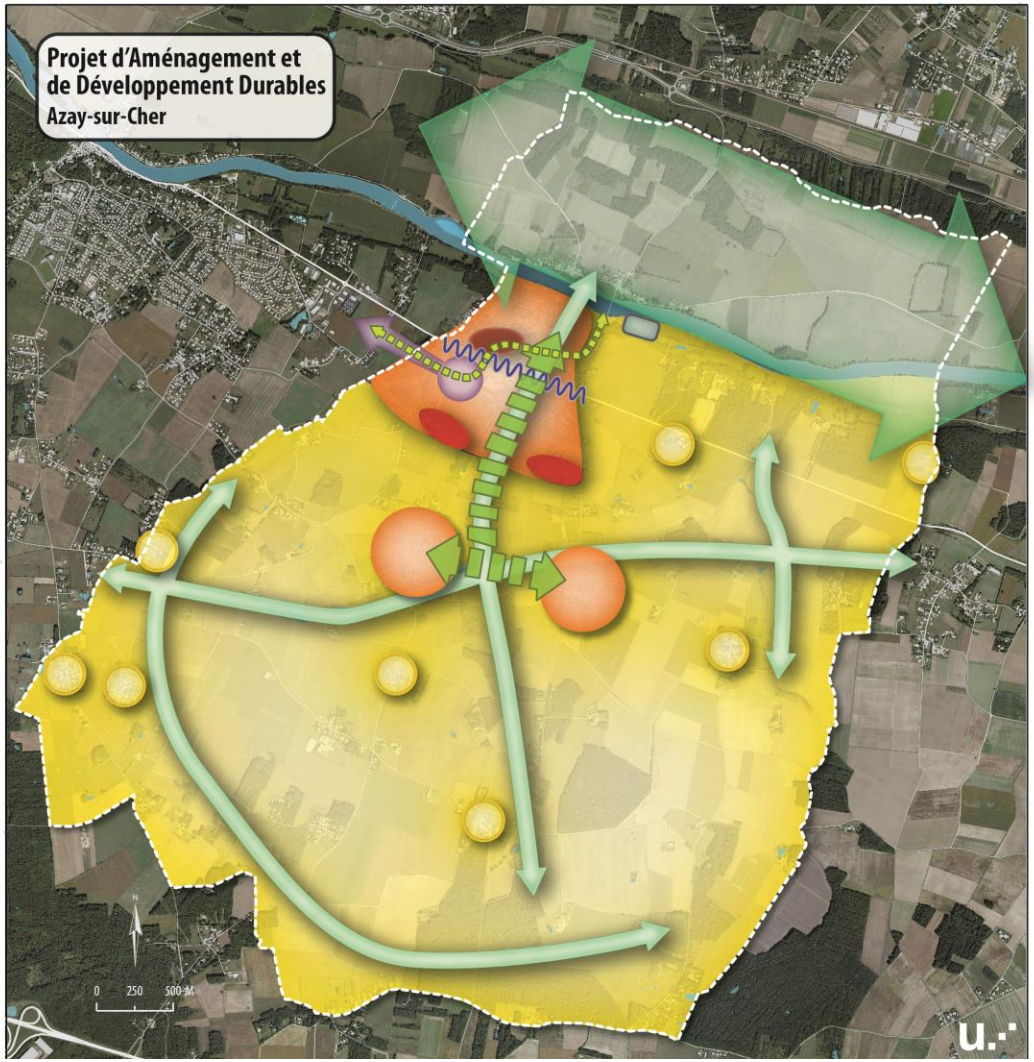
- Pérenniser la fonction agricole
- Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères
- Créer un espace d'échanges et de loisirs au bord du Cher

Structurer le développement urbain

- Renforcer l'attractivité du centre bourg
- Insérer les hameaux de la Cocarderie et des Serraults dans le fonctionnement du «Grand Bourg»
- Mettre en place une politique ambitieuse de renouvellement urbain
- Prévoir le développement résidentiel en frange Sud de l'espace urbain
- Limiter l'urbanisation au sein de l'enveloppe existante des principaux hameaux

Renforcer les relations entre les espaces

- Valoriser les deux rives de la RD976
- Faire du Vallon d'Azay, l'épine dorsale des cheminements doux communaux
- Irriguer le tissu urbain de cheminements piétons y compris vers Véretz



Éléments de mise en œuvre

Quelle place pour l'agriculture ?

L'espace agricole est une richesse en soi.

- Environ 30 ha de terrain rendus à l'agriculture
- Arrêt des constructions dispersées
- Arrêt des extensions des hameaux

Quel développement résidentiel à Azay-sur-Cher ?

- Retrouver un dynamisme démographique
- Produire suffisamment de logements pour diversifier l'offre et répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Et pour cela,

- Inscrire le rythme de développement résidentiel dans la dynamique du PLH de la CCET soit un rythme de 20 logements par an
- Prolonger ce rythme de construction au-delà du PLH jusqu'à l'horizon du PLU (2026), soit un total **de 200 logements**

Les principes nationaux du développement :

Un impératif : l'économie d'espace

Priorité aux centralités

Priorité au renouvellement

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

Une interdiction : l'extension de l'enveloppe 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.

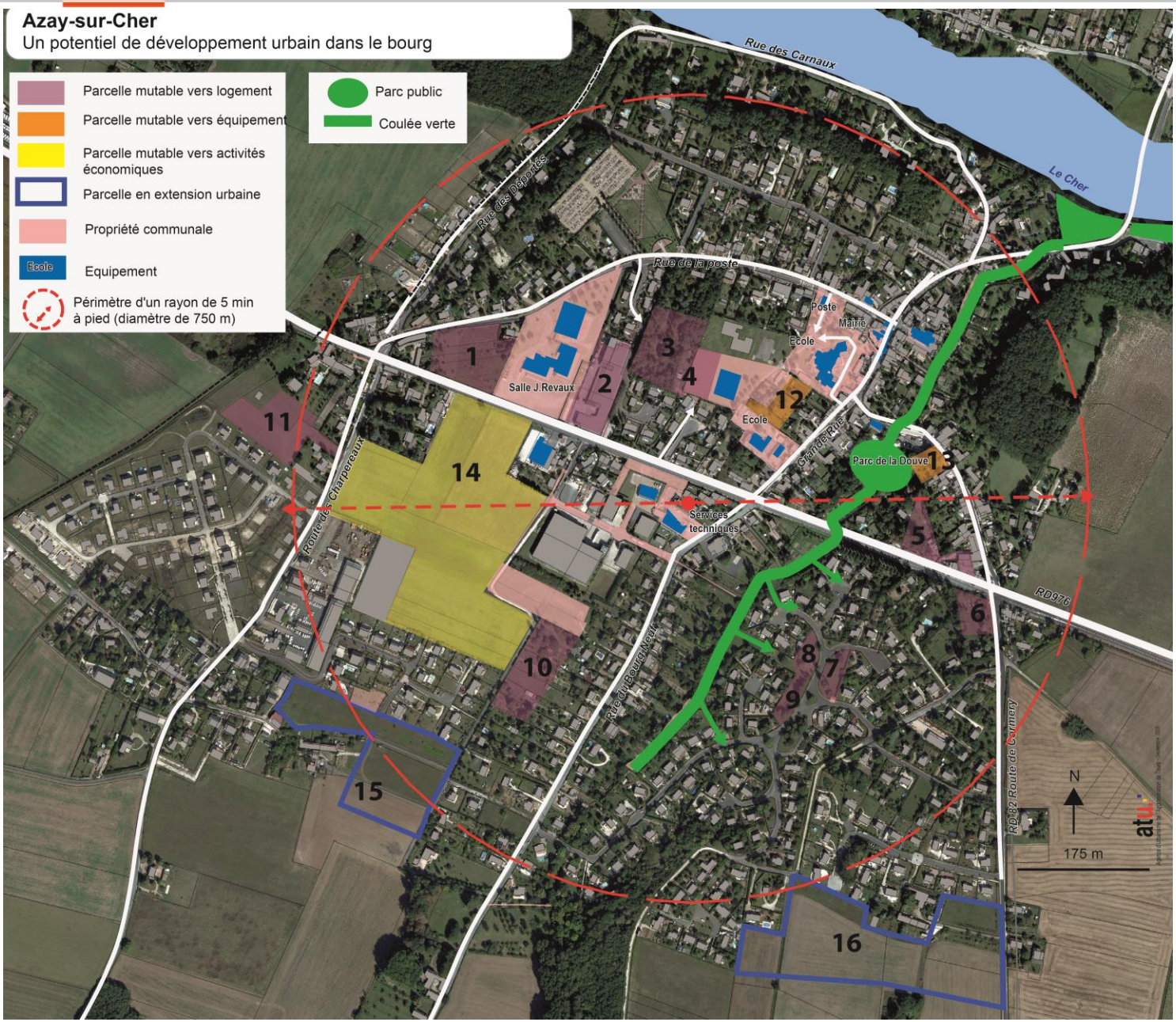
Combien ?

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

Où dans le Grand Bourg ?

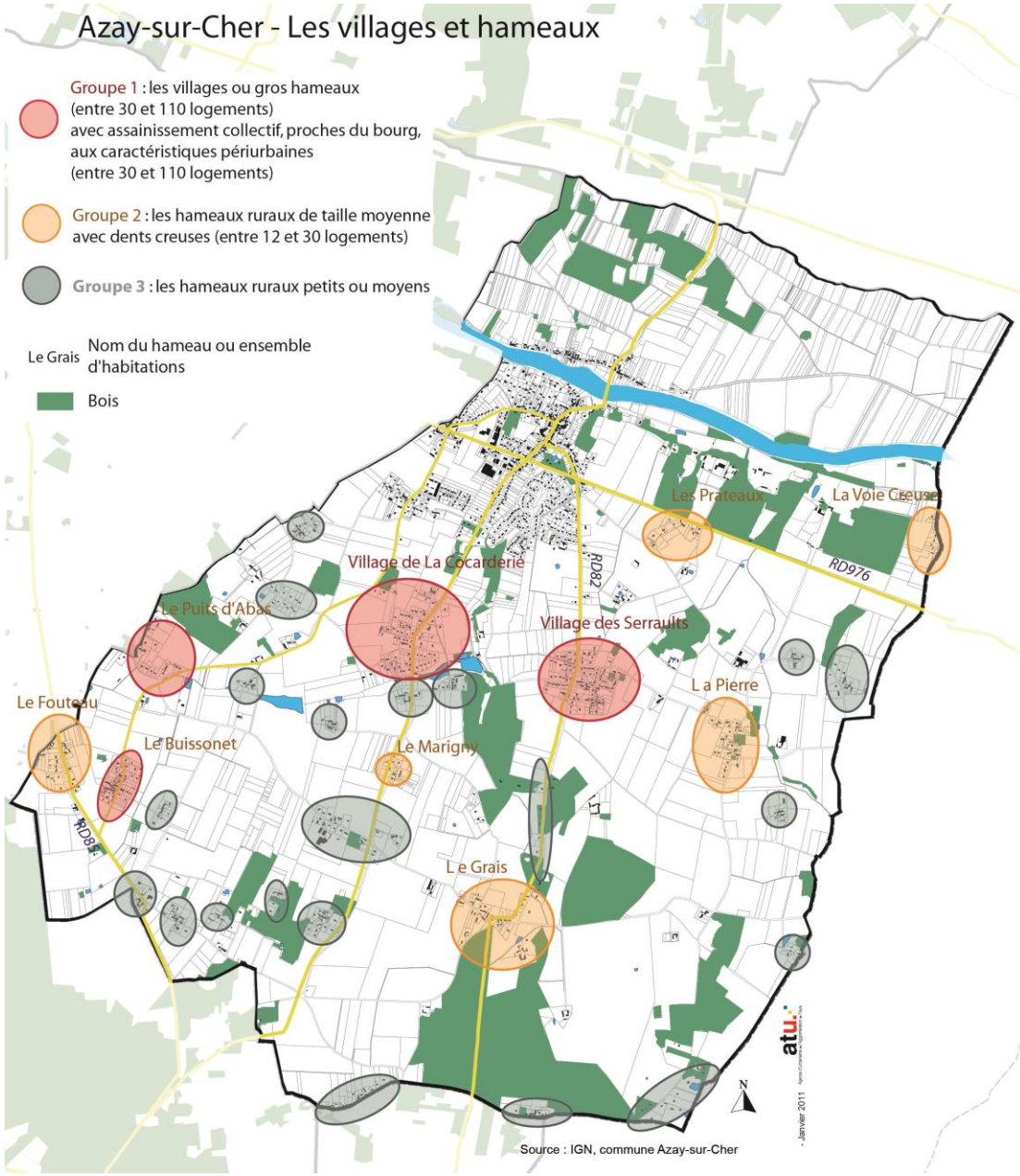
- Le Clos du May
- Le Parc Robert Lebas
- Le triangle de la RD76
- Bagatelle
- L’espace central de la Baronnerie
- Les terrains du chemin du Boug Neuf
- Les parcelles restantes de la Bussardière

Mise en œuvre



Où ?

Mise en œuvre



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

Quels espaces d'extension urbaine ?

Où construire le nombre de logements supplémentaires nécessaire ?

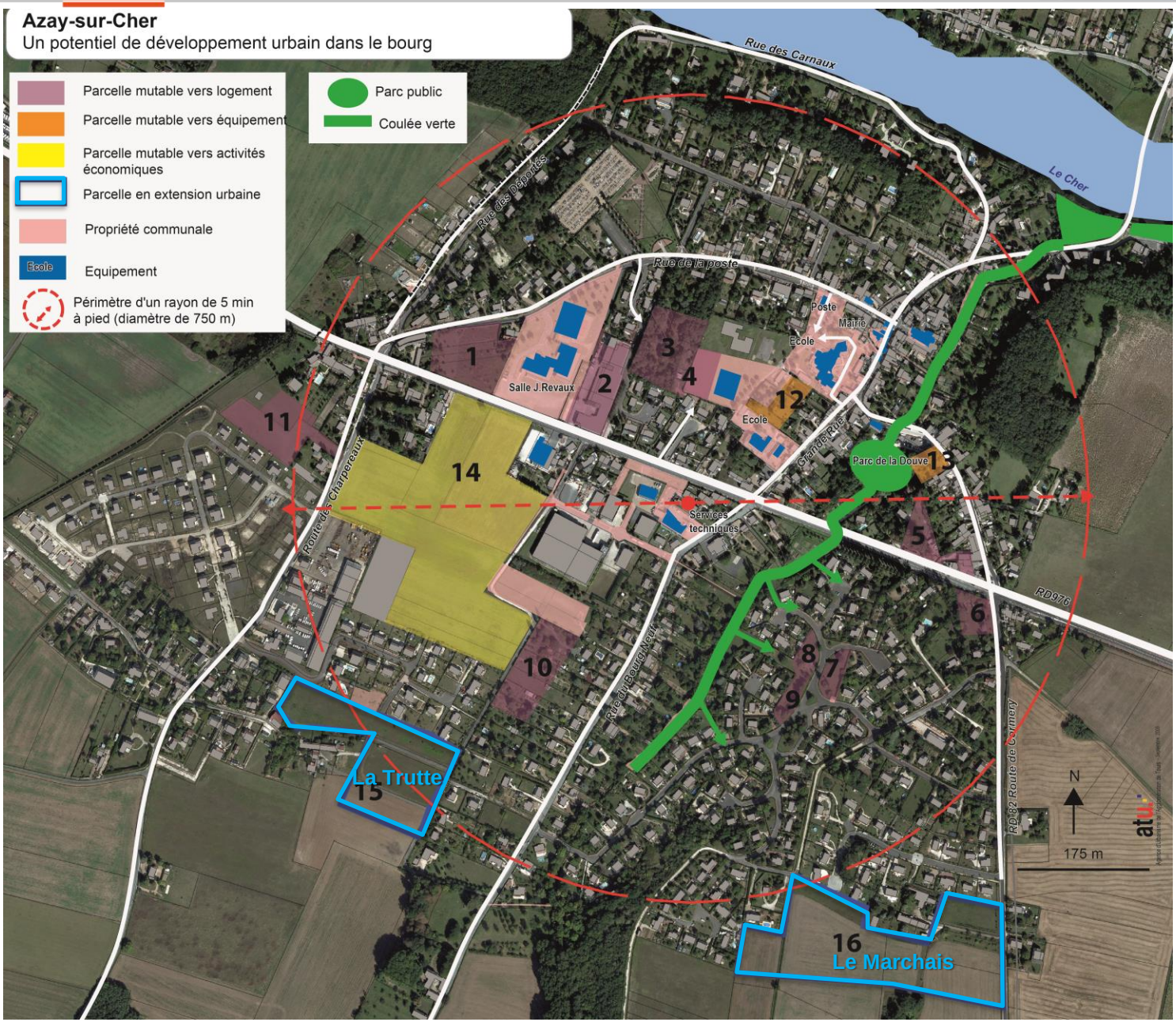
Aux franges Sud du bourg :

- La Trutte
- Le Marchais

Combien ?

6 ha (au lieu de environ 40 ha dans le POS), 90 logements

Mise en œuvre



Où ?

Quelle diversité de logements ?

Pour accueillir qui ?

Les jeunes ménages, les personnes âgées.

Pour maintenir l'école

Quels types de logements ?

Dans le centre : des maisons groupées, des logements locatifs publics …

Dans les autres quartiers : une mixité de maisons individuelles (tailles, statuts d'occupation …)

Quel développement économique ?

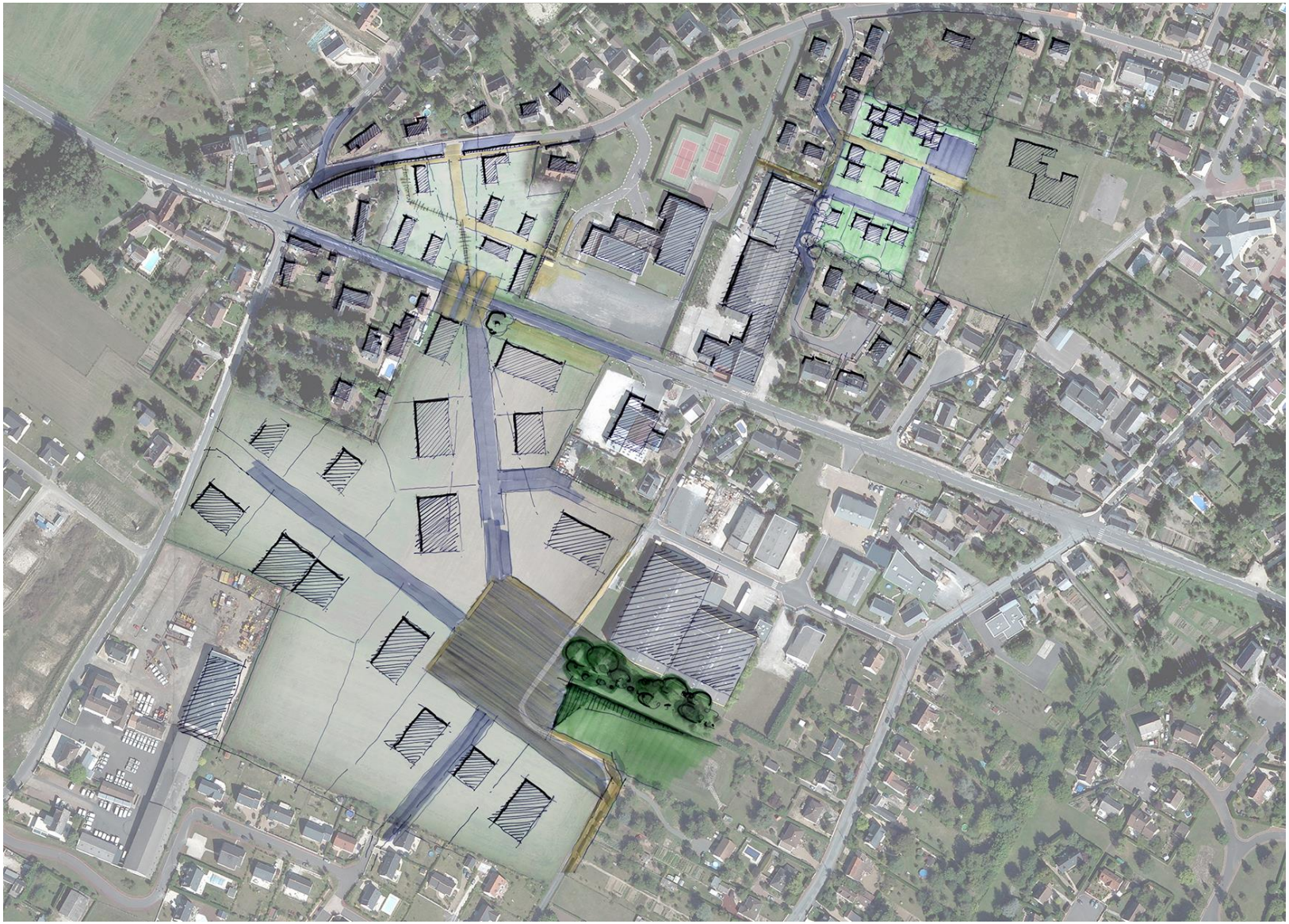
- Un développement au sein de la CCET
- Un axe économique Sud Cher

Où ?

- Une zone d'activités en situation centrale : Le May

- Un potentiel de développement

Mise en œuvre



Quelle nouvelle attractivité pour le centre ?

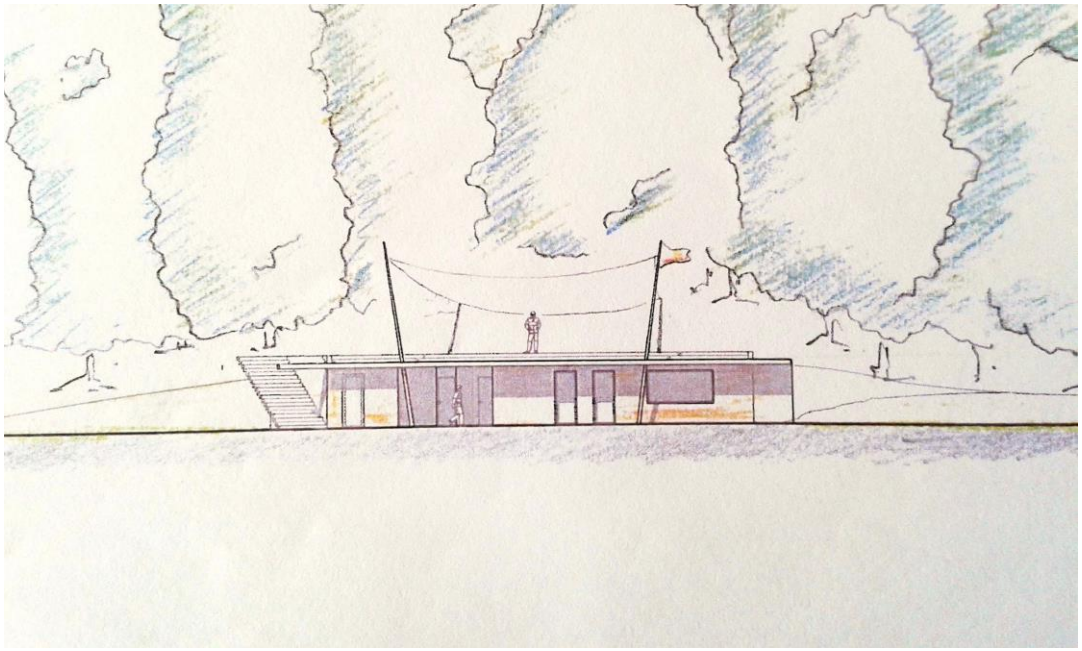
- **Une amélioration des déplacements** : création de cheminements doux, étude d'un plan de circulation en centre-bourg, amélioration des traversées de la départementale

- **De nouvelles opérations de logements** : le parc Robert Lebas, le clos du May

- **Un projet de commerce en circuit court**

Quels usages pour la vallée du Cher ?

- Des chemins de randonnées
- Le Cher à vélo
- Des activités de pêche, de nautisme et de tourisme fluvial
- Un équipement communal, espace de convivialité, de services, de spectacles …
- Une opportunité : la gare d'Azay-sur-Cher



Quelles améliorations dans l'alimentation en eau potable ?

- Projet d'un nouveau forage

- Une connexion des réseaux avec Montlouis-sur-Loire

- Des travaux d'amélioration du réseau

Quel développement des circulations douces?

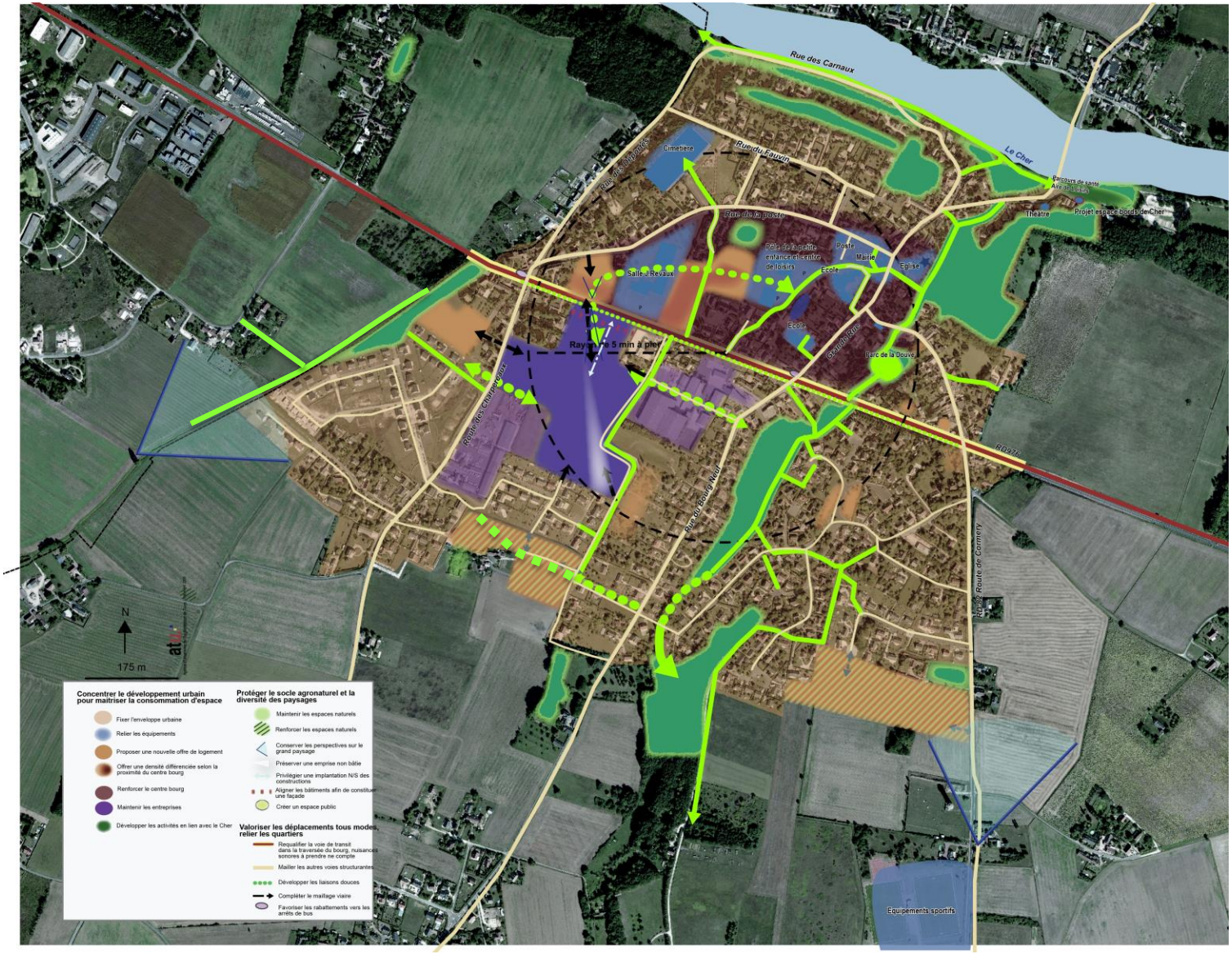
- Faire du vallon d'Azay l'épine dorsale des circulations douces

- Relier les différents pôles du centre : équipements, centre historique, bords du Cher, quartiers d'habitat

- Créer des circulations douces transversales pour relier les quartiers entre-eux

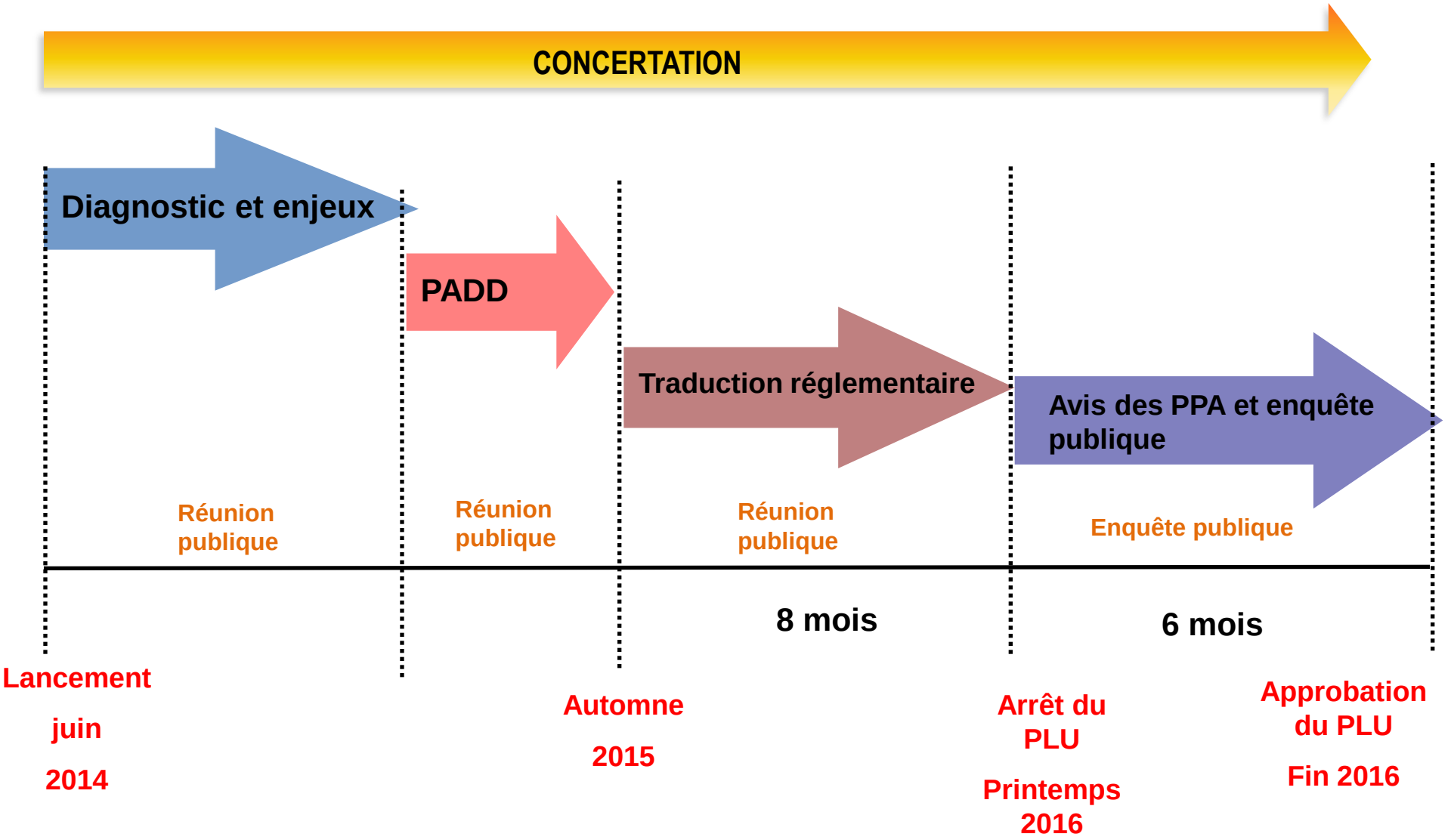
- Organiser des cheminements vers Véretz et son pôle d'équipements de la Pidellerie

Mise en œuvre

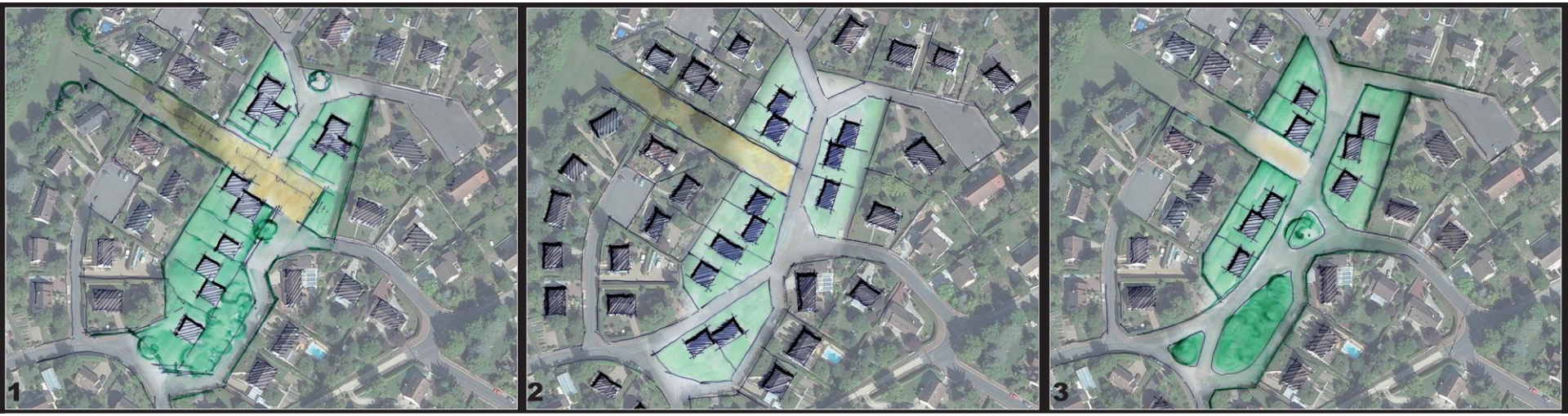


Planning prévisionnel de la procédure

Mise en œuvre



Merci de votre attention

Mise en œuvre

Un exemple la Baronnerie