



PLU

Azay-sur-Cher

AVENIR

AGGLOMÉRATION

AMÉNAGEMENT

Réunion publique 17 novembre 2014

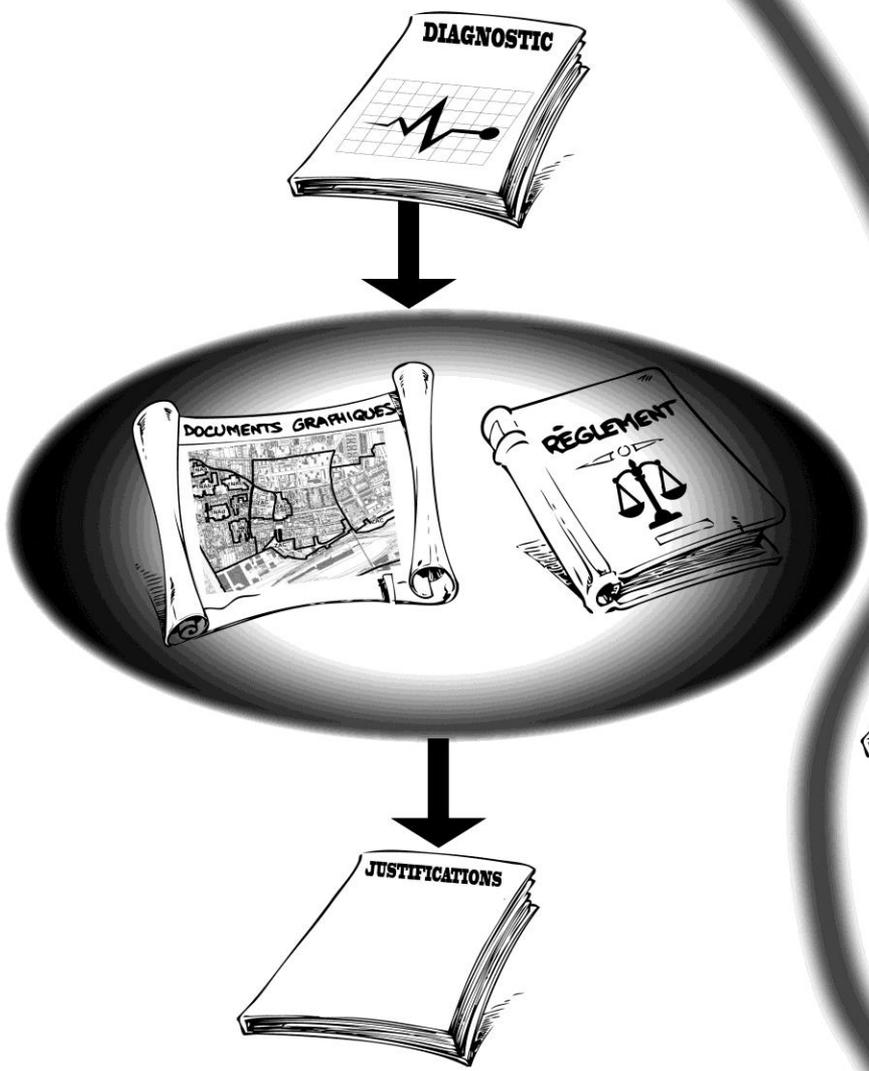


atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

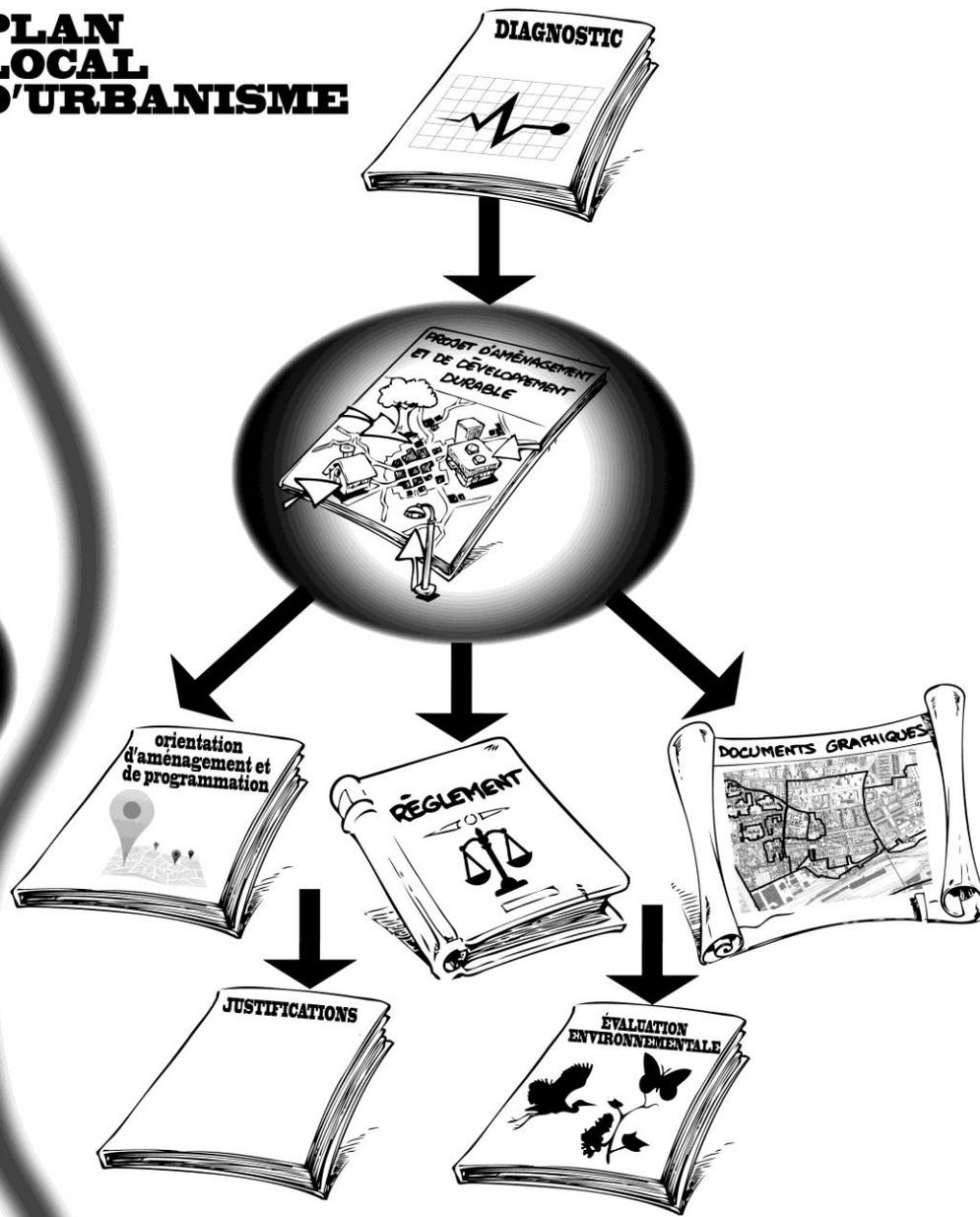


1- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme? (PLU)

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



PLAN LOCAL D'URBANISME

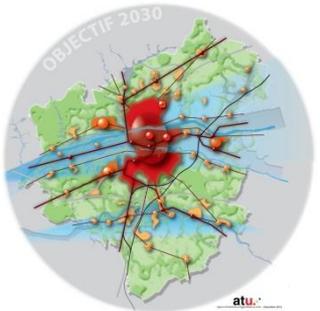


Le Plan Local d'Urbanisme : un document encadré



- **Les lois**

Modérer la consommation d'espace naturels et agricoles



- **Le SCOT**

Schéma de cohérence territoriale

- Densité minimale de 15 logements par hectare
- Principe de non extension des hameaux



- **Le PLH**

Plan local de l'habitat

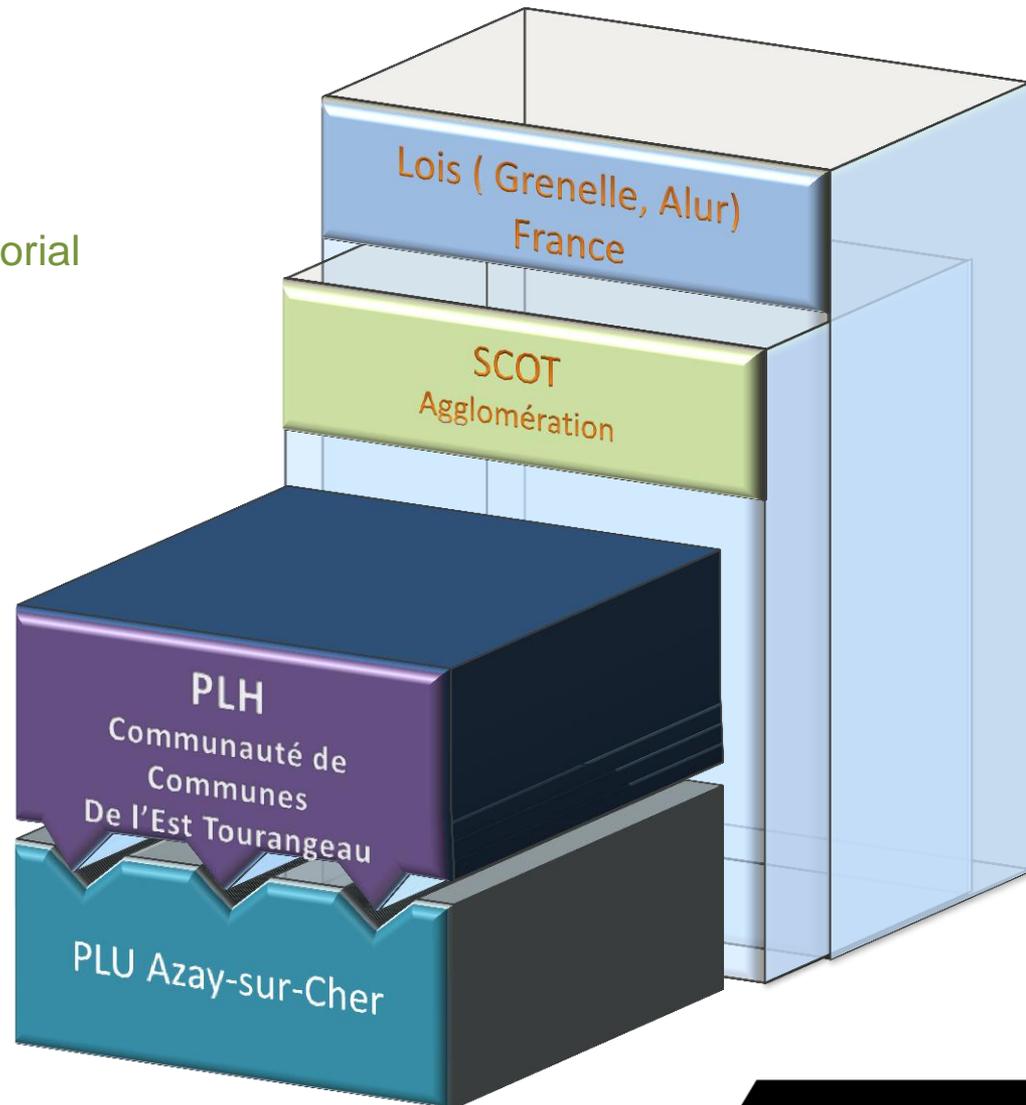
Fixe des objectifs de construction à savoir 20 logements par an pour Azay-sur-Cher



- **Le PLU :**

Plan local d'urbanisme

Un projet urbain local dans un système d'agglomération



1. L'équilibre entre développement et protection

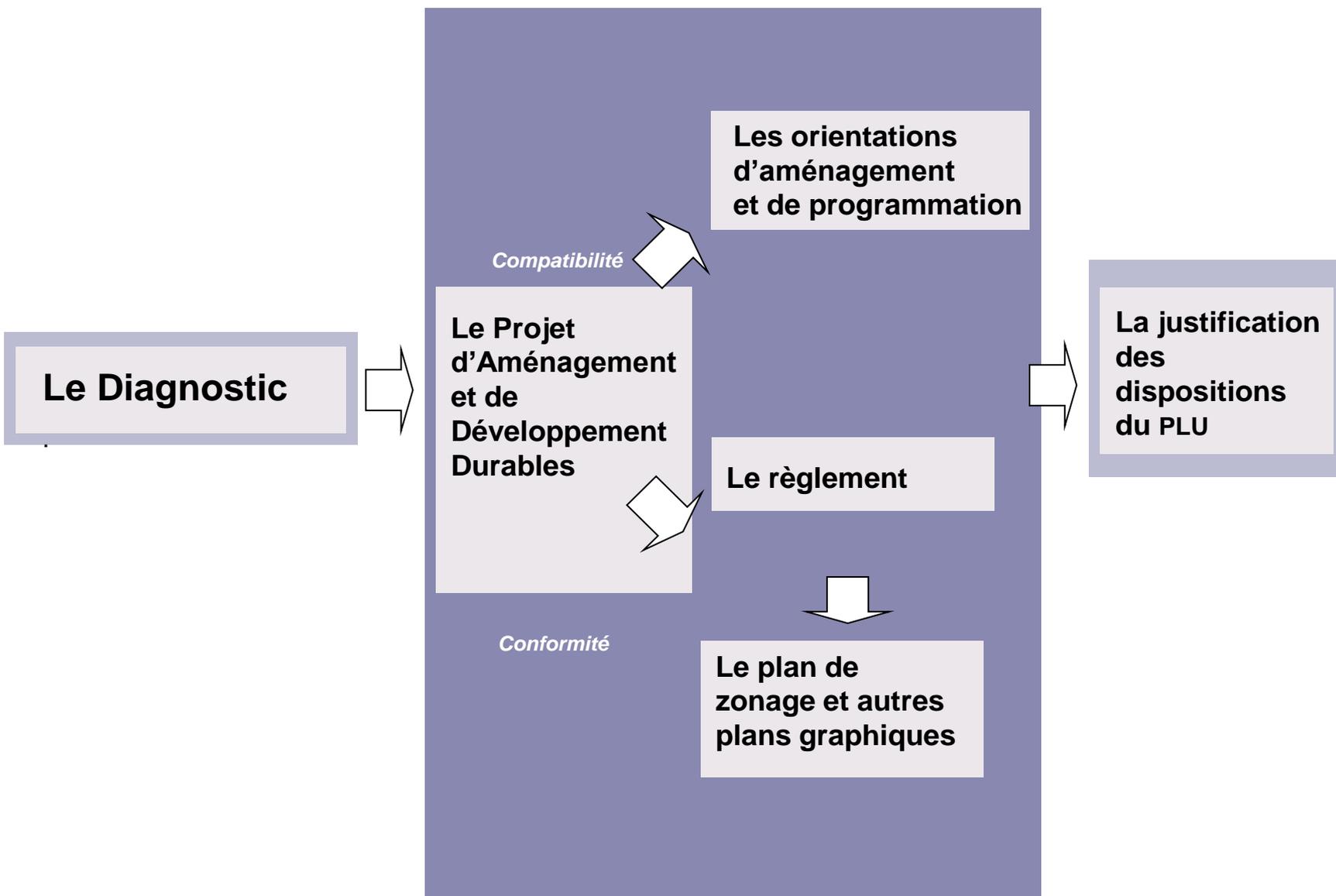


entre **renouvellement et développement** urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, développement de l'espace rural, et **préservation** des espaces agricoles, forestiers, naturels et des paysages "protection" des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

3 Le respect de l'environnement



Les pièces du dossier de PLU



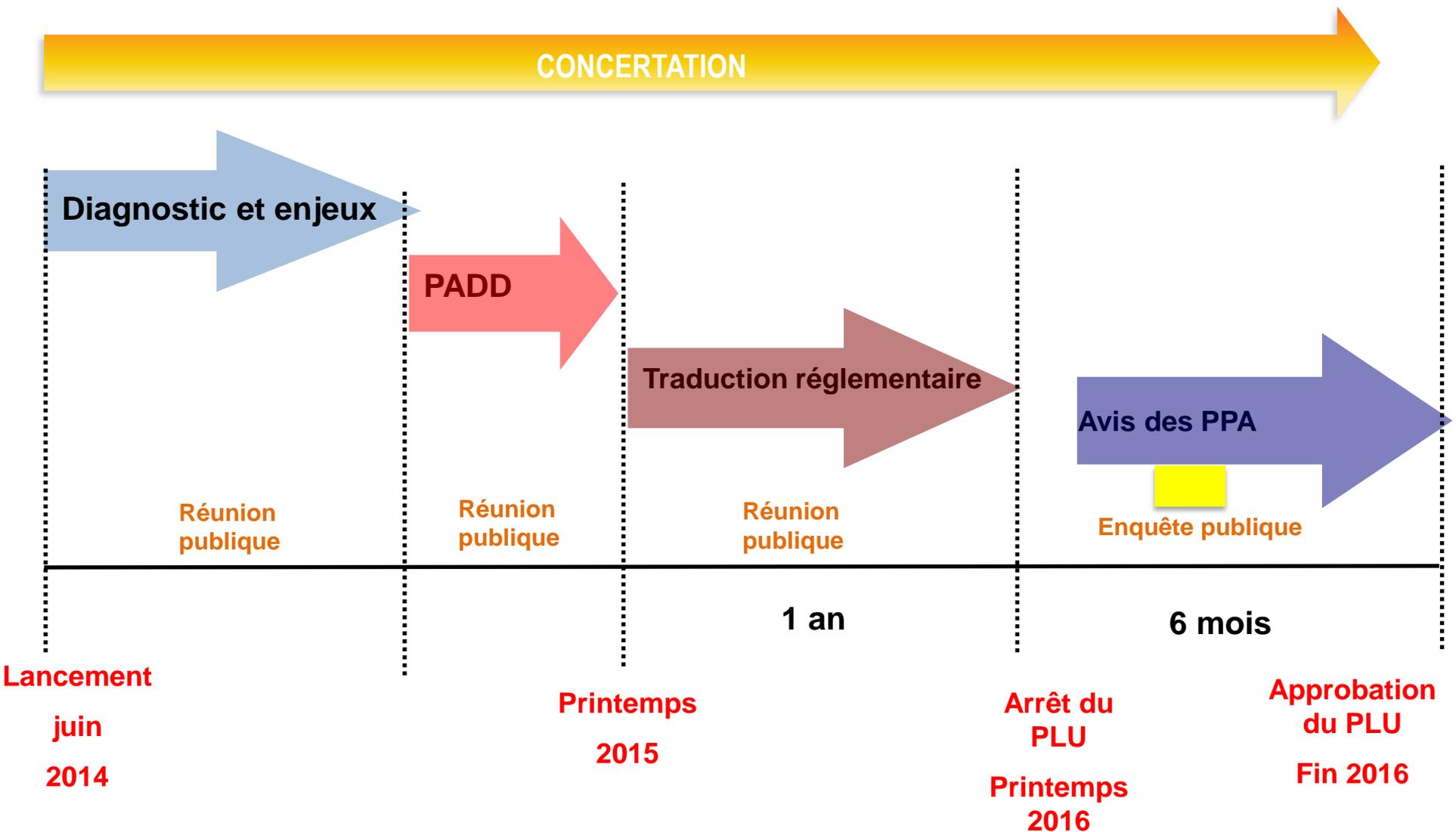


2 – La méthode et le calendrier

- 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 et de la Communauté de Communes de l'Est tourangeau

- Une démarche de **concertation avec les habitants**
 - 3 réunions publiques
 - une exposition publique
 - un registre destiné aux observations mis à disposition du public
 - permanences le samedi
 - enquête publique (1 mois)

Méthode et calendrier





3- Synthèse du diagnostic et des enjeux

3 constats

1- Un environnement naturel et agricole de qualité



Un environnement naturel et agricole de qualité

Points forts :

- Des paysages de grande qualité : *Val de Cher-le plateau-vallon d'Azay et le bourg, le patrimoine bâti, des vues*
- Des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques : *la varenne- les vallons - le boisement Sud*
- La nature dans le bourg : *les coteaux boisés- le vallon d'Azay-les parcs- le Cher*
- Une activité agricole et dynamique : 60% de la surface

Points faibles (tendances nationales) :

- Fragilisation des paysages en raison d'une urbanisation le long des voies
- Fragilisation de l'environnement naturel
- Fragilisation de l'agriculture par l'urbanisation



Le vallon d'Azay



Château du coteau



Vue sur le Buissonet depuis l'Est



Secteur du Patouillard et de la Herpinière

Enjeu : la mise en valeur de l'environnement et de l'agriculture



2- Des dynamiques démographiques et de construction moyennes

Une croissance démographique en baisse

Points forts :

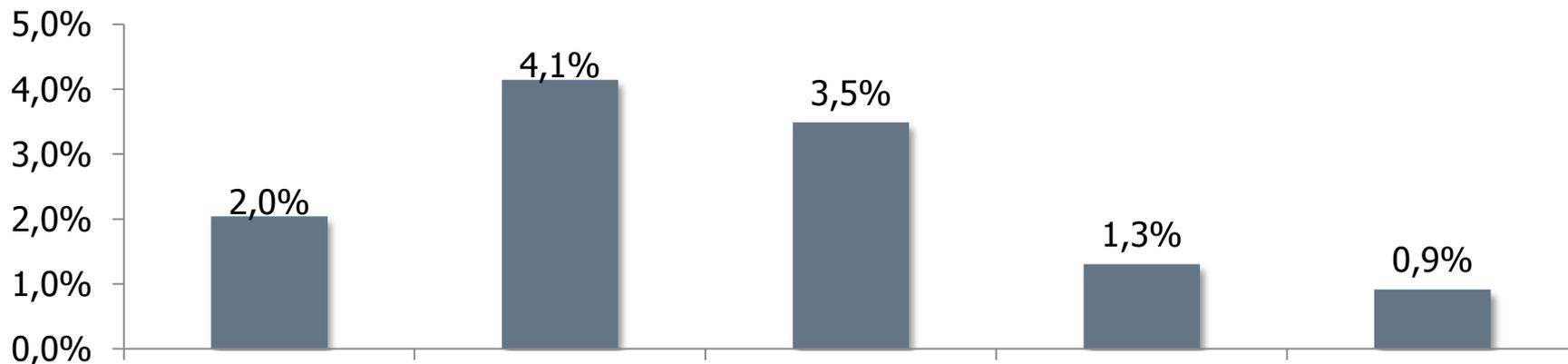
- Une croissance démographique moyenne (un peu plus basse que la moyenne des communes périurbaines de l'agglomération)
- Un bon niveau d'équipement (écoles, pôle multi-accueil...)

Points faibles :

- Une attractivité résidentielle qui a diminué : une forte baisse du solde migratoire
- Un risque de sous-utilisation des équipements



Taux d'évolution annuel moyen de la population depuis 1968 à Azay-sur-Cher



Une population familiale qui vieillit

Points forts :

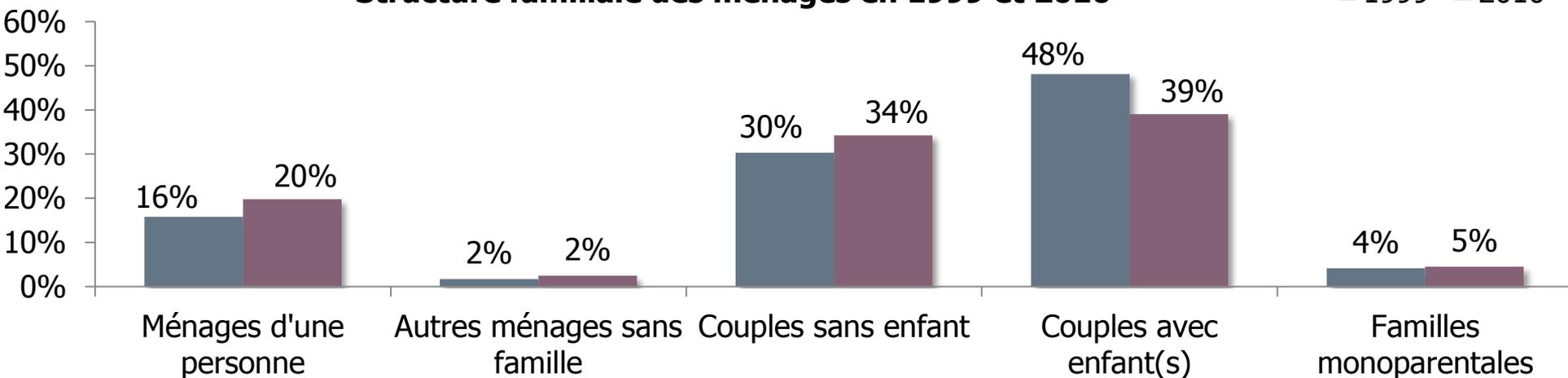
- Une population familiale : une taille des ménages (2,58) plus haute que la moyenne dans le SCOT (2,09) en 2010.



Points faibles :

- Un vieillissement de la population (part des 45 ans et plus = +9,5% entre 1999 et 2010)
- Une baisse de la part des familles (- 9% entre 1999 et 2010)
- Une baisse des 25-35 ans (- 4,2% entre 1999 et 2011)

Structure familiale des ménages en 1999 et 2010



Un parc de logements peu adapté aux besoins de la population

Points forts :

- Un rythme de construction moyen respectant les objectifs du PLH (17 logement/an entre 2011 et 2013) et une hausse de la construction de logements sociaux
- Des projets à venir avec des typologies diversifiées de logements

Points faibles :

- Un fort déficit en **logement social** (1,1%)
- Un parc de logement monotypé, peu adapté aux évolutions démographiques

Lotissement de la Bussardière



Enjeu : la diversité du parc de logements

Beaucoup d'actifs, très mobiles

Points forts :

- Une part d'actifs élevée (75,5%)
- 86,2 % des azayrois travaillent en dehors de la commune dont 60% dans le centre de l'agglomération

Points faibles :

- 91% des déplacements pour aller travailler à l'extérieur se font en voiture.
- Pas d'offre alternative à la voiture qui soit compétitive
- Peu de liaisons douces dans la commune





3- Un développement urbain important sur le plateau au 20^e siècle

Un centre bourg de qualité, un bourg divisé

Points forts :

- Un centre-bourg de qualité qui réunit l'ensemble des services, équipements et commerces
- Des espaces évolutifs dans le centre-bourg
- Une baisse du trafic sur la route départementale

Points faibles :

- Une route départementale qui fracture le bourg en deux
- Une image dévalorisante du bourg depuis la route départementale
- La route départementale est source de nuisances sonores, de pollution et d'insécurité

La grande rue



La route départementale 976



Enjeu : les liens entre le Nord et le Sud du bourg, le renforcement du bourg

De nombreux hameaux sur le plateau

Points forts :

- Un plateau très habité :
 - 2 « villages périurbains » de la Cocarderie et les Serraults
 - De nombreux hameaux ruraux de qualité
 - Des recherches en cours pour un nouveau forage d'eau potable

Points faibles :

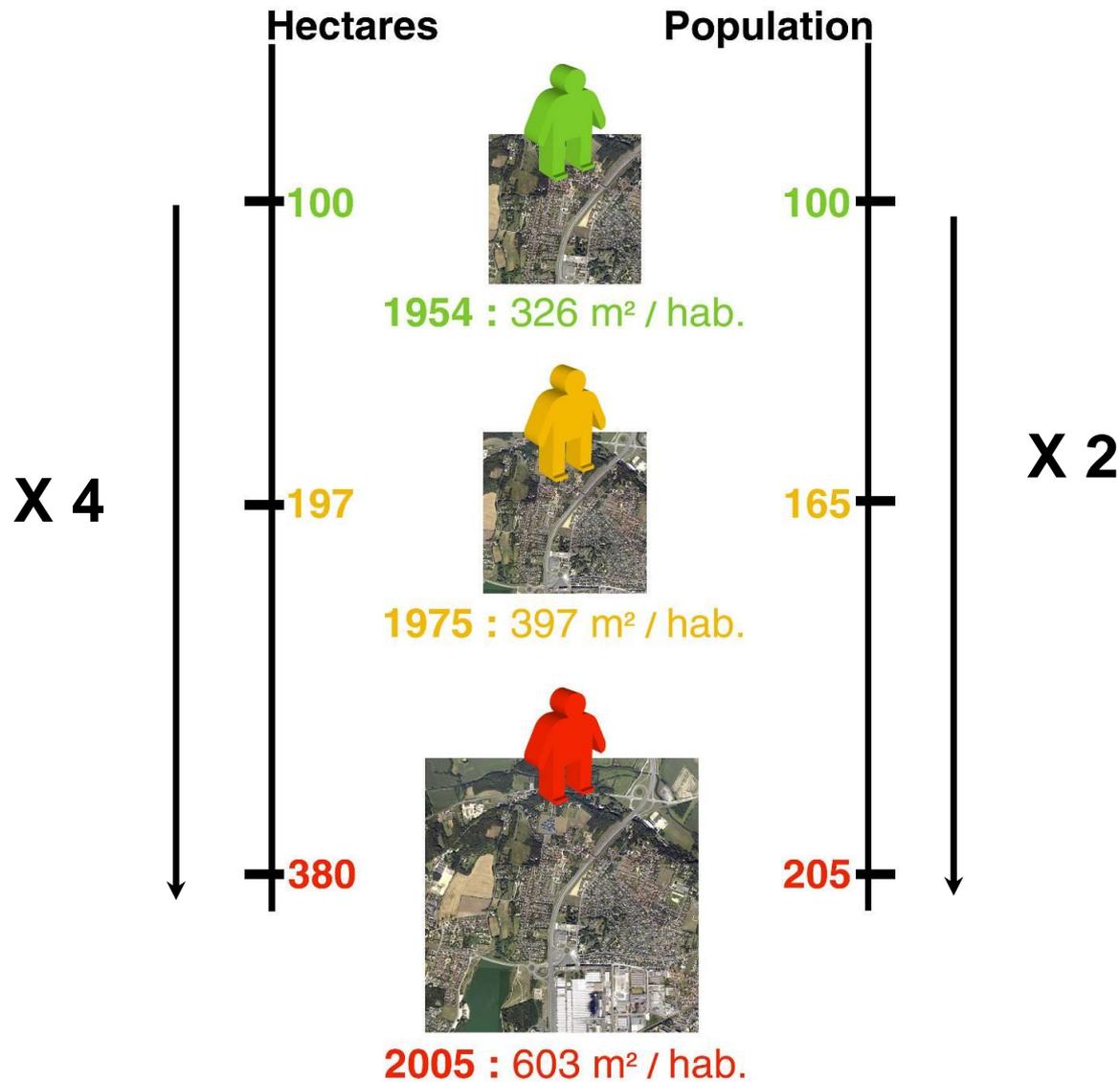
- Une urbanisation importante au 20^e siècle et principalement pavillonnaire, **consommatrice d'espaces agricoles** (grandes parcelles)
- Une urbanisation le long des voies qui porte atteinte aux paysages
- Des hameaux très éloignés du bourg
- Une insuffisance des infrastructures en eau potable pour répondre aux besoins
- Des problèmes d'assainissement dans certains hameaux

Le Buissonnet



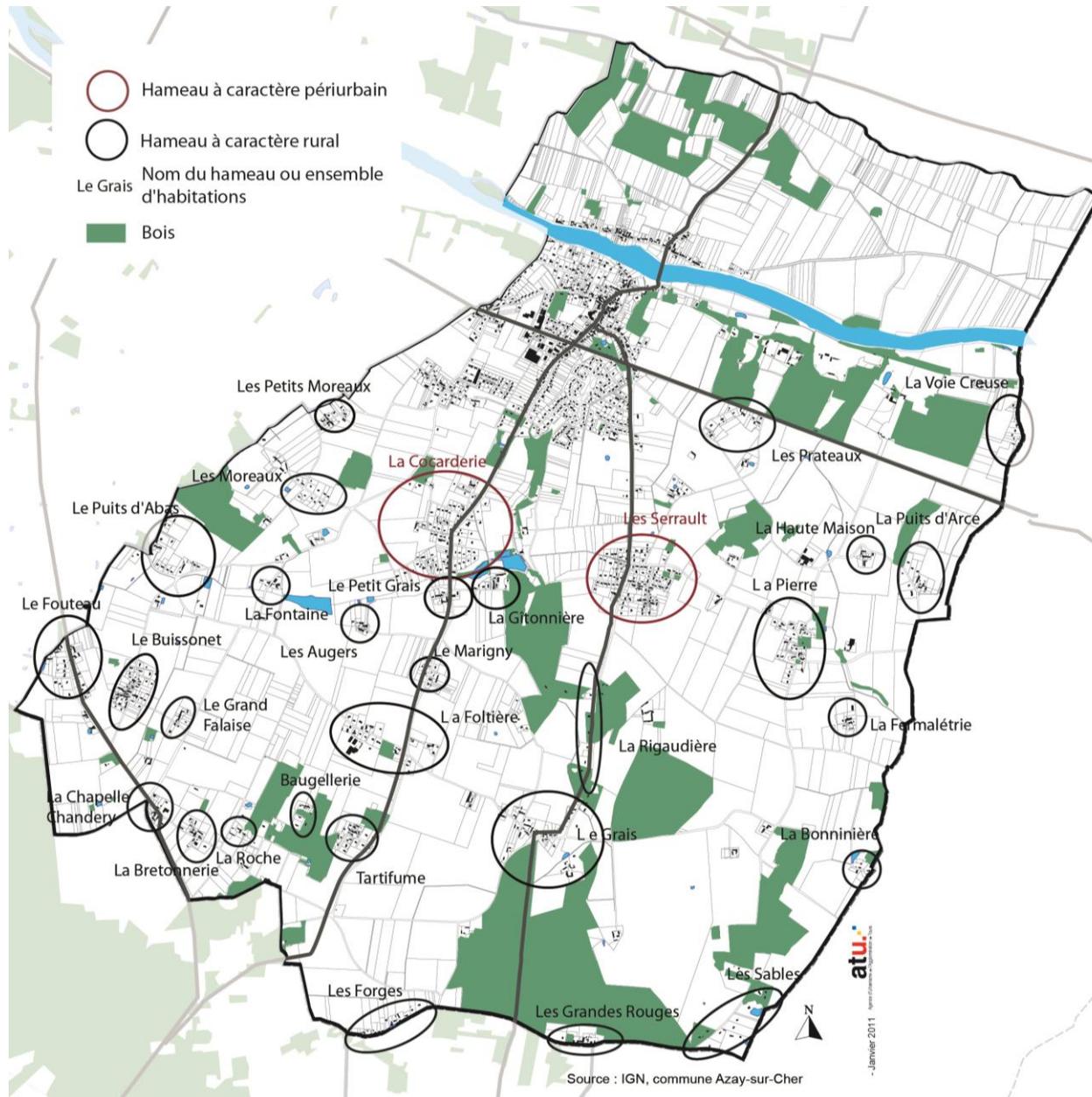
Enjeu : le devenir des hameaux

Un mode de développement de plus en plus consommateur d'espace



Enjeu : la modération de la consommation d'espace

Les hameaux d'Azay-sur-Cher



Une zone d'activité dans le bourg

Points forts :

- Une zone d'activité communautaire dans le bourg : le May

Points faibles :

- Risques de nuisances des activités industrielles sur l'habitat
- Image parfois peu qualitative de la zone d'activité depuis la route départementale



Enjeu : la cohabitation entre activité et habitat , l'image

Le Cher, le vallon d'Azay, des espaces publics de qualité

Points forts :

- Le vallon d'Azay : un cheminement piétonnier qui traverse le bourg
- Le Cher : un potentiel pour les loisirs et le tourisme

Points faibles :

- Des ruptures le long du cheminement du vallon



Le vallon d'Azay



Les bords de Cher

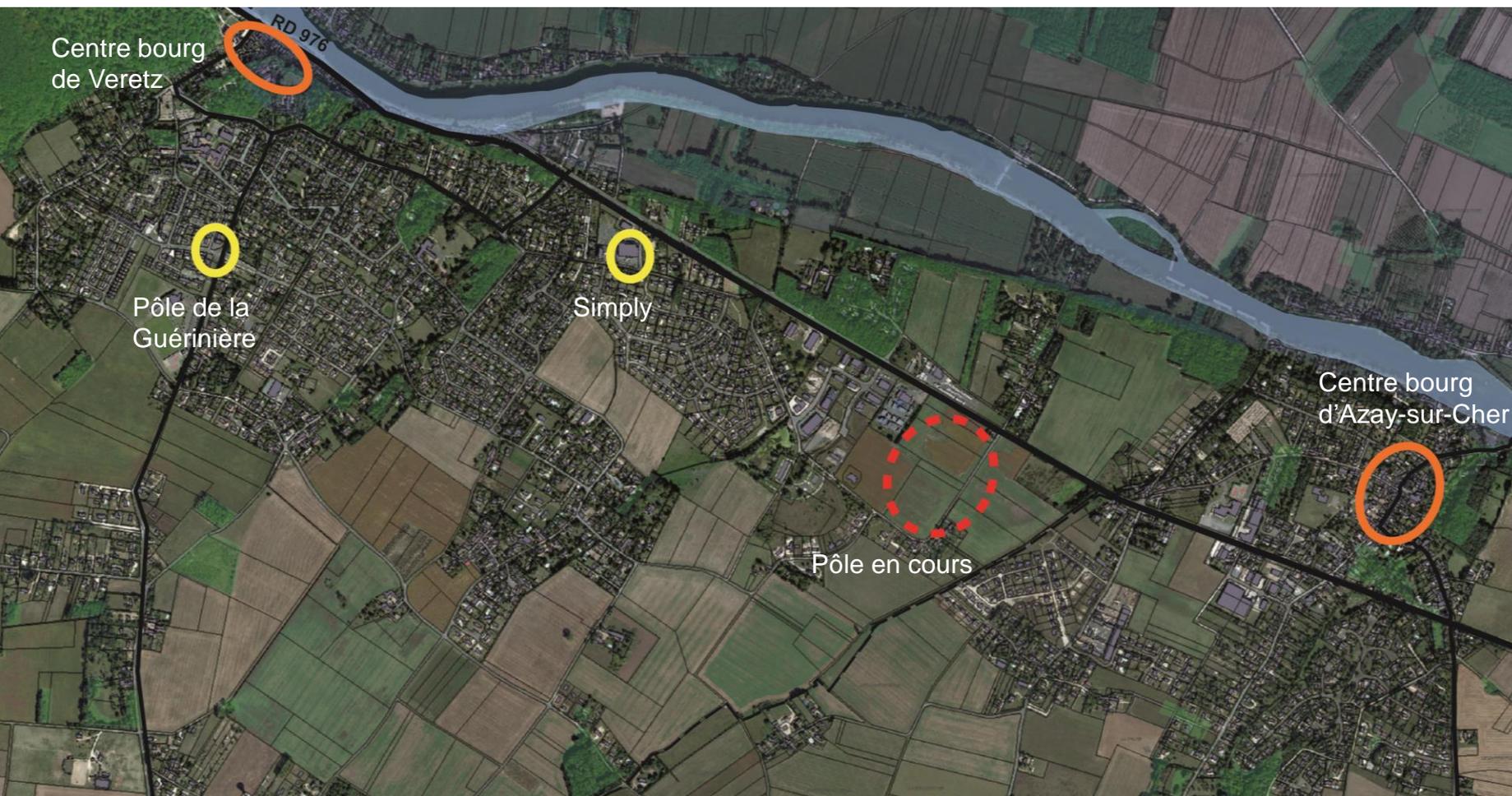
Des projets de développement à Azay et à Veretz

Points forts :

- Proximité de Véretz, de ses services, équipements et de la zone d'activités de la Pidellerie

Points faibles :

- Risque de redondance et ressemblance avec les projets de Véretz



Enjeu : la complémentarité et l'identité



La prochaine réunion publique aura pour objet :

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune (PADD)

Merci de votre attention