



PLU

Azay-sur-Cher

AVENIR

AGGLOMÉRATION

AMÉNAGEMENT



Réunion publique du 20 juin 2016



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



1) Rappel des grandes orientations du projet (PADD)

2) Le plan de zonage

3) Le calendrier prévisionnel

Rappel des grandes orientations du PADD d'Azay-sur-Cher

AVENIR

AGGLOMÉRATION

AMÉNAGEMENT

Azay-sur-Cher



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

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

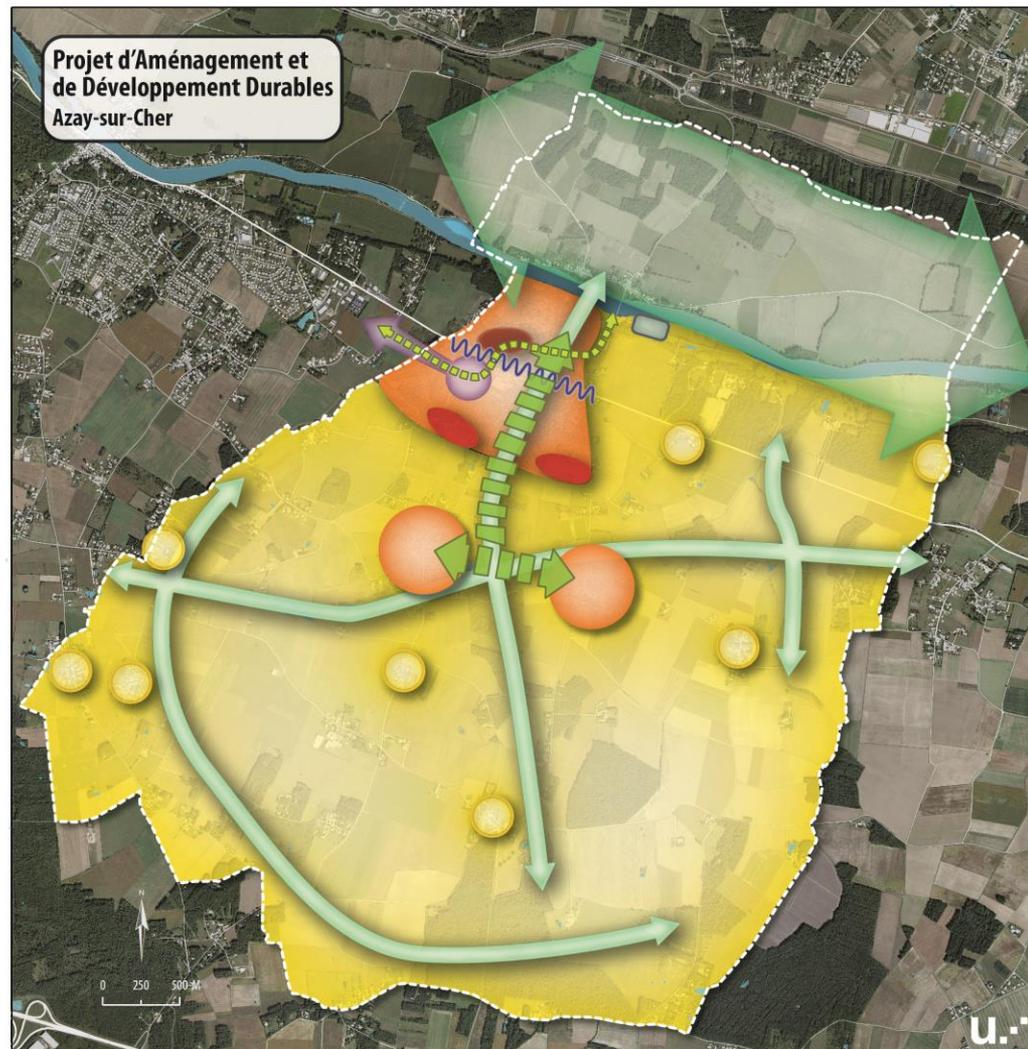
-  Pérenniser la fonction agricole
-  Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères
-  Créer un espace d'échanges et de loisirs au bord du Cher

Structurer le développement urbain

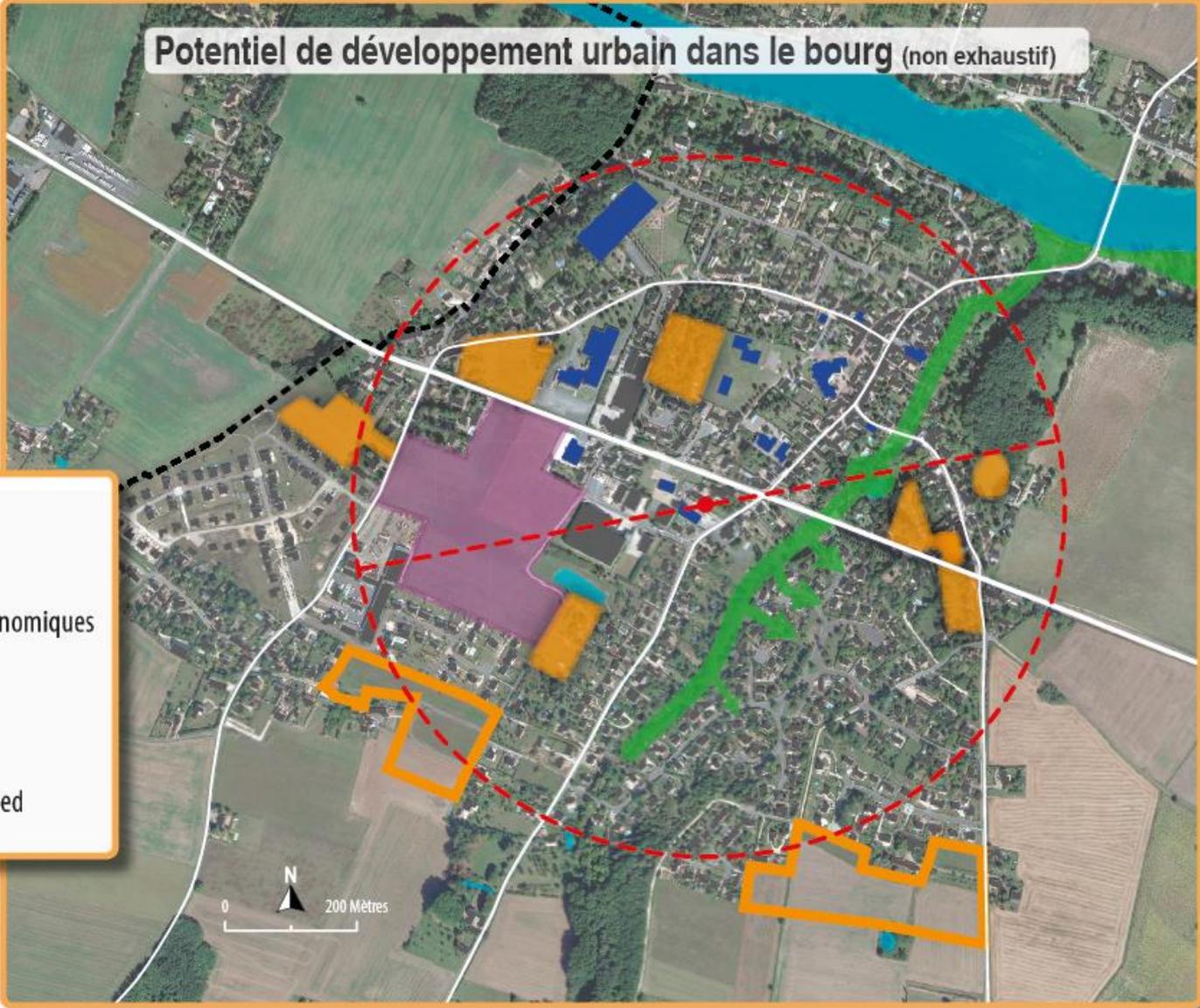
-  Renforcer l'attractivité du centre bourg
-  Insérer les hameaux de la Cocarderie et des Serraults dans le fonctionnement du «Grand Bourg»
-  Mettre en place une politique ambitieuse de renouvellement urbain
-  Prévoir le développement résidentiel en frange Sud de l'espace urbain
-  Limiter l'urbanisation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

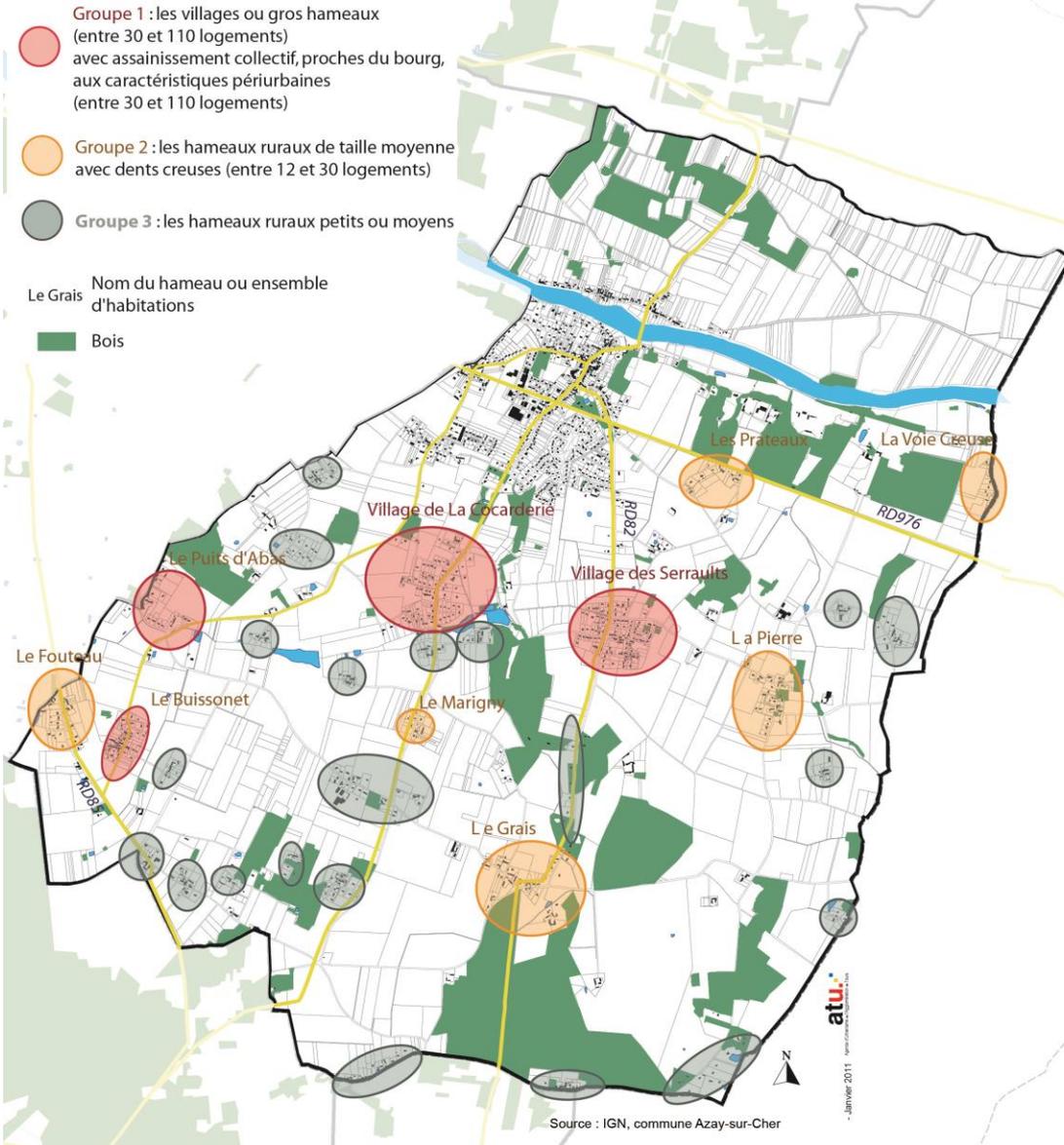


Les objectifs de modération de la consommation d'espace



- Parcelle mutable vers logement
- Equipement et service
- Parcelle mutable vers activités économiques
- Parcelle en extension urbaine
- Parc public
- Coulée verte
- Périmètre d'un rayon de 5 min à pied (rayon de 375 m)

Azay-sur-Cher - Les villages et hameaux



Architecture des hameaux en fonction de leurs caractéristiques :

- groupe 1

la Cocarderie et les Serraults, le Puits d'Abbas et le Buissonnet : hameaux les plus importants

- groupe 2

le Graïs, le Fouteau, le Marigny, les Prateaux, la Voie Creuse, la Pierre : des hameaux plus petits mais pouvant accueillir quelques constructions

- groupe 3

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

Potentiel foncier à vocation résidentielle : 13 ha

SYNTHESE

1. Le potentiel de développement résidentiel dans le « Grand Bourg » : env 200 logts

- ▶ En renouvellement (renouvellement + dents creuses) : 4,9 ha
- ▶ En extension : 5,7 ha

2. Le potentiel de développement résidentiel dans les hameaux (renouvellement + dents creuses) = 2,5 ha

Le potentiel à vocation économique : 6 ha

Environ 6 ha en maintenant le pôle économique du May au sein de l'enveloppe urbaine
(dont 1,7 ha sont propriété de l'entreprise Outokompo)



Environ 30 ha inscrits à urbaniser sont
reclassés en zone agricole

Les grands principes du zonage dans le bourg

AVENIR

AGGLOMÉRATION

AMÉNAGEMENT

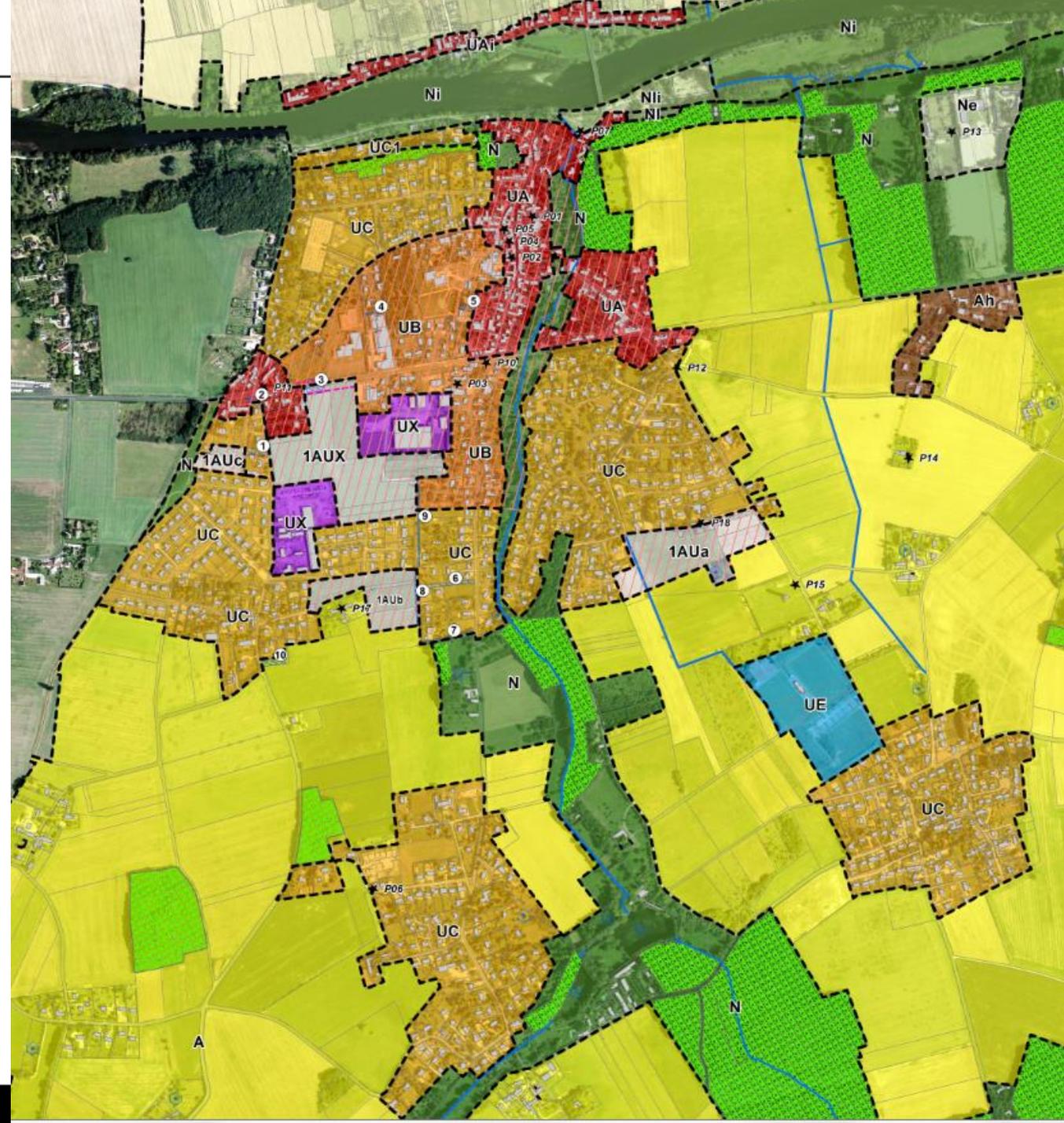
PLU
Azay-sur-Cher



zonage PLU dans le bourg

- Libellé de zone
- UA : Centre bourg
 - UAI : Habitat ancien en zone inondable
 - UB : Centre bourg élargi
 - UC : Habitat pavillonnaire
 - UC1 : Habitat en pied de coteau
 - UC2 : Grand hameau
 - UE : Équipement
 - UX : Zone d'activité
 - A : Zone agricole
 - Ai : Zone agricole inondable
 - Ad : Équipement public en zone agricole
 - Ae : Centre équestre en zone agricole
 - Ah : Hameau en zone agricole
 - Ah1 : Hameau traditionnel en zone agricole
 - Ahe : Hameau et activité équestre en zone agricole
 - N : Zone naturelle
 - Ni : Zone naturelle inondable
 - Nl : Espace de loisirs en zone naturelle
 - Nli : Espace de loisirs en zone naturelle inondable
 - Ne : Centre équestre en zone naturelle
 - 1AUa : Zone à urbaniser du "Marchais"
 - 1AUb : Zone à urbaniser de la "Trutte"
 - 1AUc : Zone à urbaniser de la "Bussardière"
 - 1AUX : Zone à urbaniser du "May" à destination économique

- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
- Zone d'implantation des constructions
- Règle d'implantation des constructions
- Fossé à protéger
- Haie à protéger
- Petit patrimoine à protéger
- Mare, étang et végétation associée à préserver pour le maintien des continuités écologiques
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



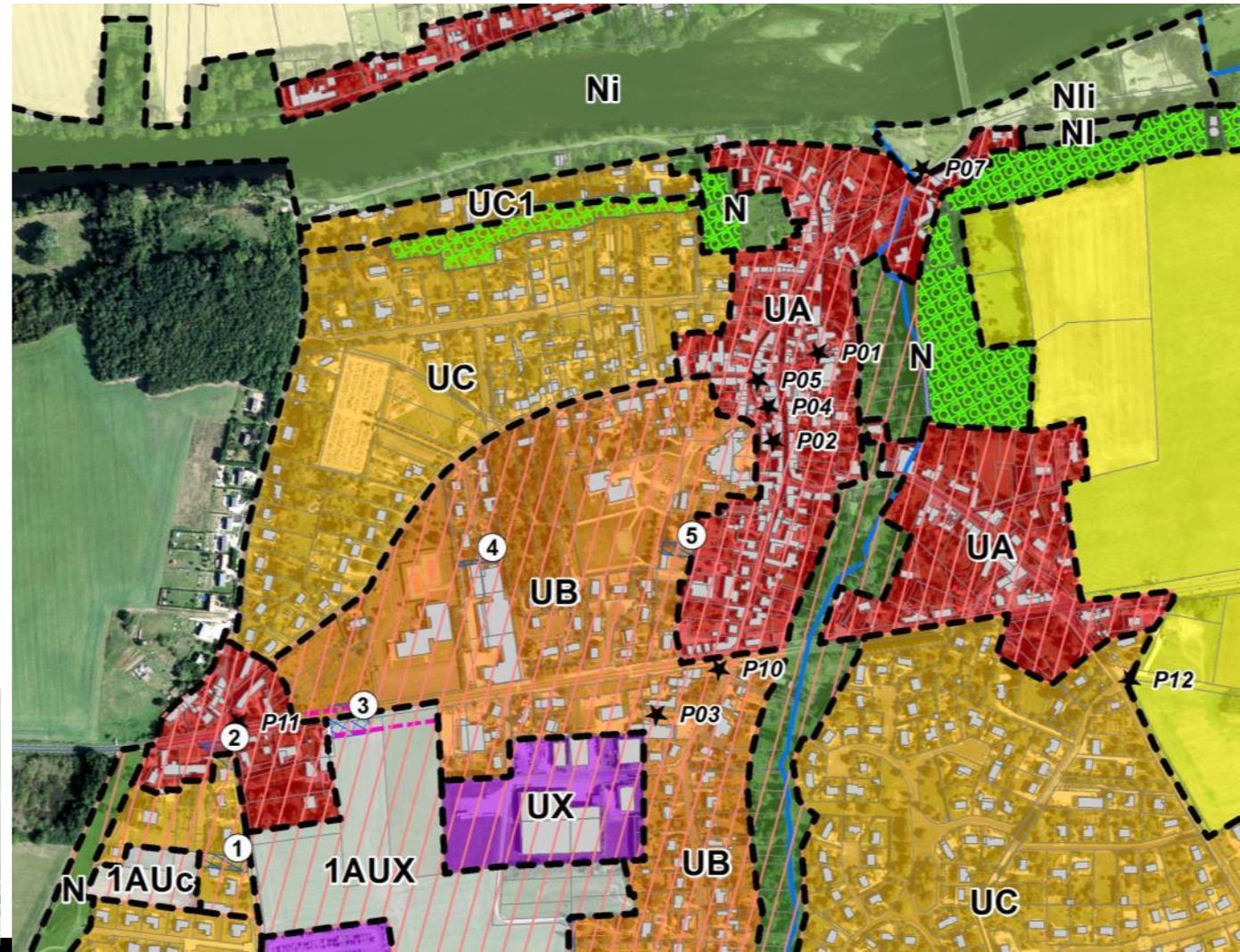
La zone UA

UA : Le centre-bourg ancien dense (habitat + commerce + service) et les entrées de ville

Libellé de zone

UA : Centre bourg
UAI : Habitat ancien en zone inondable
UB : Centre bourg élargi
UC : Habitat pavillonnaire
UC1 : Habitat en pied de coteau
UC2 : Grand hameau
UE : Équipement
UX : Zone d'activité
A : Zone agricole
AI : Zone agricole inondable
Ad : Équipement public en zone agricole
Ae : Centre équestre en zone agricole
Ah : Hameau en zone agricole
Ah1 : Hameau traditionnel en zone agricole
Ahe : Hameau et activité équestre en zone agricole
N : Zone naturelle
Ni : Zone naturelle inondable
Nli : Espace de loisirs en zone naturelle inondable
Ne : Centre équestre en zone naturelle
1AUa : Zone à urbaniser du "Marchais"
1AUb : Zone à urbaniser de la "Trutte"
1AUc : Zone à urbaniser de la "Bussardière"
1AUX : Zone à urbaniser du "May" à destination économique

	Emplacement réservé
	Espace boisé classé
	Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
	Zone d'implantation des constructions
	Règle d'implantation des constructions
	Fossé à protéger
	Haie à protéger
	Petit patrimoine à protéger
	Mare, étang et végétation associée à préserver pour le maintien des continuités écologiques
	Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

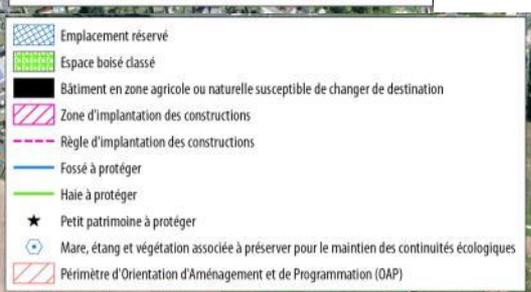
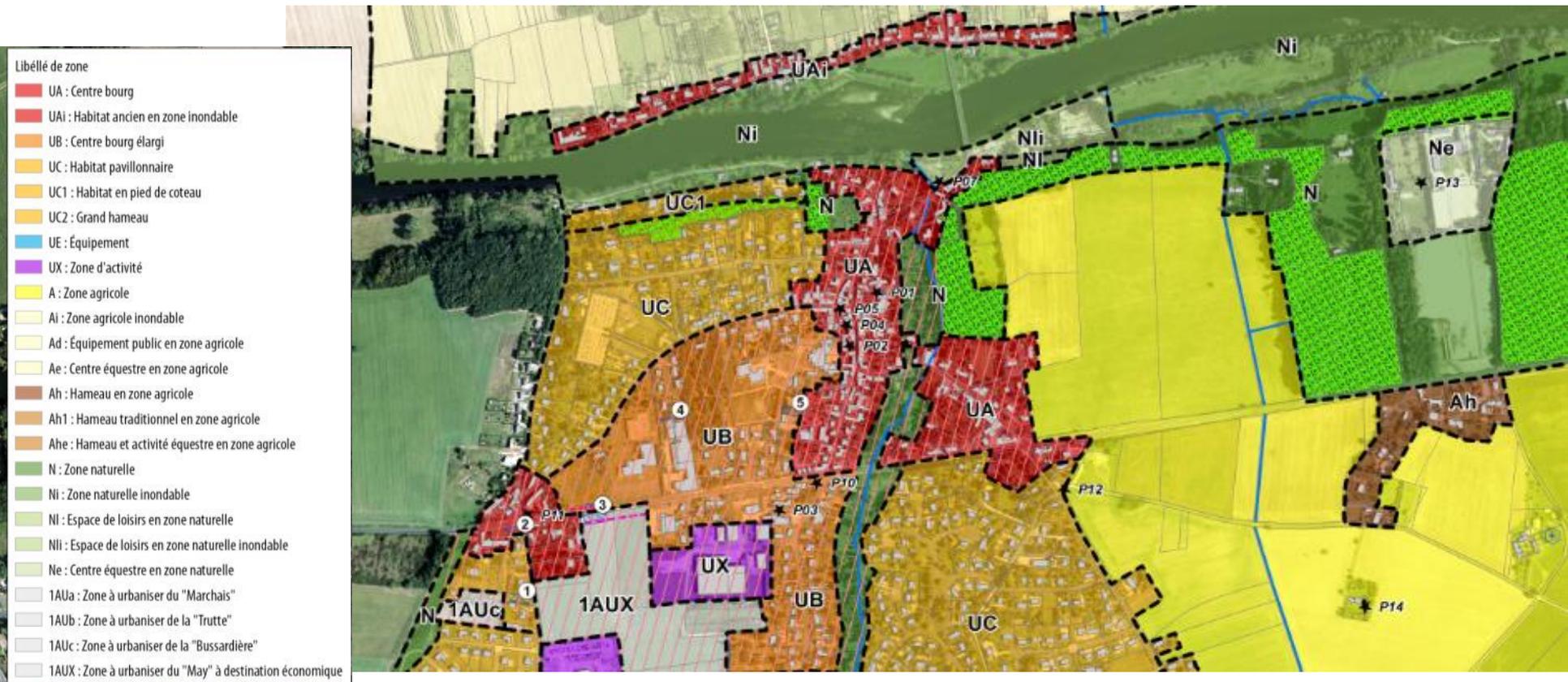


UA : Le centre-bourg ancien dense (habitat + commerce + service) et les entrées de ville

Objectifs :

- Renforcer et mettre en valeur le caractère minéral de l'espace public créé par l'implantation des bâtiments.
- Permettre la densification.
- Encourager l'activité commerciale.
- Conserver une harmonie architecturale.

UAi : le secteur inondable (aléa fort du PPRI)



UAi : le secteur inondable (aléa fort du PPRI)

Objectifs :

- Préserver les biens et les personnes du risque inondation
- Préserver le caractère traditionnel

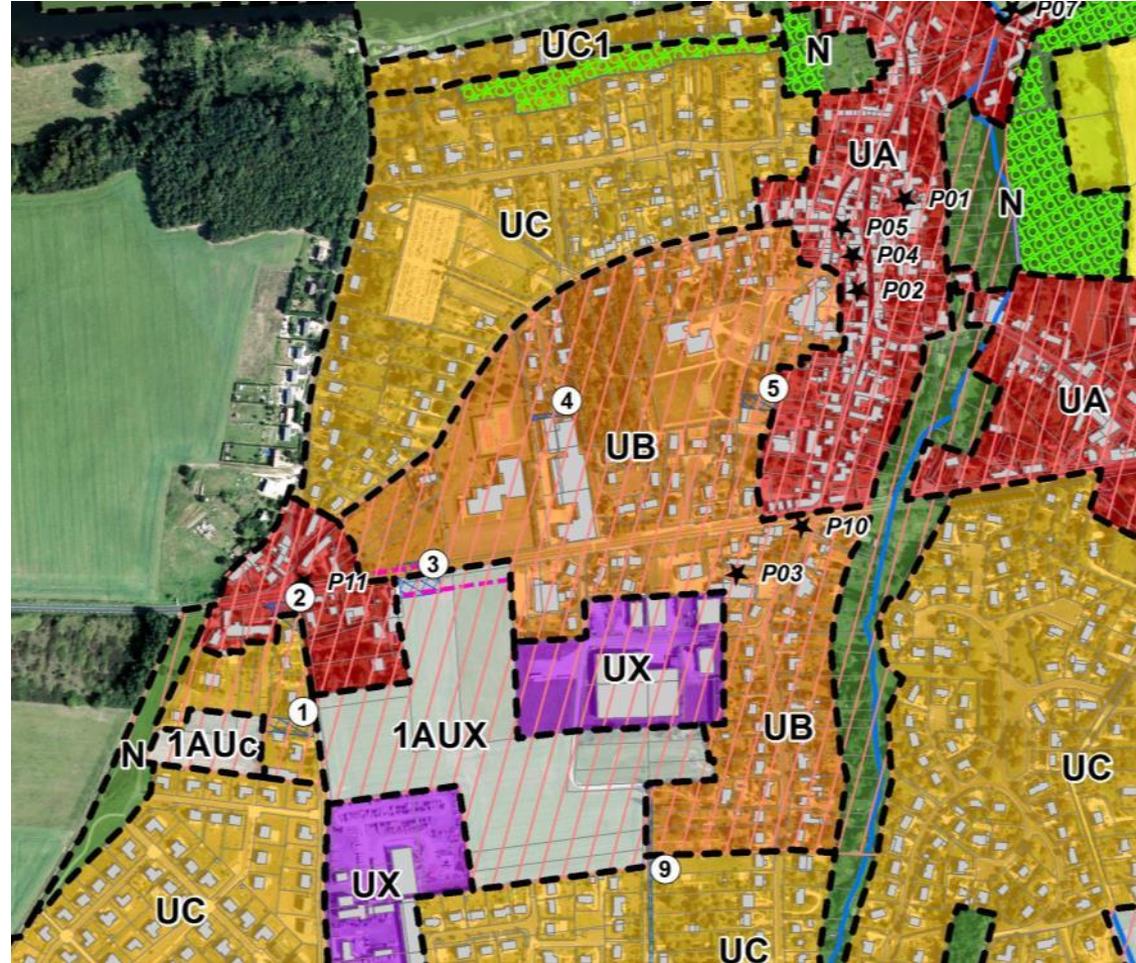
La zone UB

UB : le centre bourg élargi, récent et mixte (habitat, équipement, commerces, services....)

Libellé de zone

UA	: Centre bourg
UAI	: Habitat ancien en zone inondable
UB	: Centre bourg élargi
UC	: Habitat pavillonnaire
UC1	: Habitat en pied de coteau
UC2	: Grand hameau
UE	: Équipement
UX	: Zone d'activité
A	: Zone agricole
Ai	: Zone agricole inondable
Ad	: Équipement public en zone agricole
Ae	: Centre équestre en zone agricole
Ah	: Hameau en zone agricole
Ah1	: Hameau traditionnel en zone agricole
Ahe	: Hameau et activité équestre en zone agricole
N	: Zone naturelle
Ni	: Zone naturelle inondable
Nl	: Espace de loisirs en zone naturelle
Nli	: Espace de loisirs en zone naturelle inondable
Ne	: Centre équestre en zone naturelle
1AUa	: Zone à urbaniser du "Marchais"
1AUb	: Zone à urbaniser de la "Trutte"
1AUc	: Zone à urbaniser de la "Bussardière"
1AUX	: Zone à urbaniser du "May" à destination économique

	Emplacement réservé
	Espace boisé classé
	Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
	Zone d'implantation des constructions
	Règle d'implantation des constructions
	Fossé à protéger
	Haie à protéger
	★ Petit patrimoine à protéger
	○ Mare, étang et végétation associée à préserver pour le maintien des continuités écologiques
	▭ Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



UB : le centre bourg élargi, récent et mixte
(habitat, équipement, commerces, services....)

Objectif : favoriser le renforcement du centre

- Par la densification
- Par la mixité

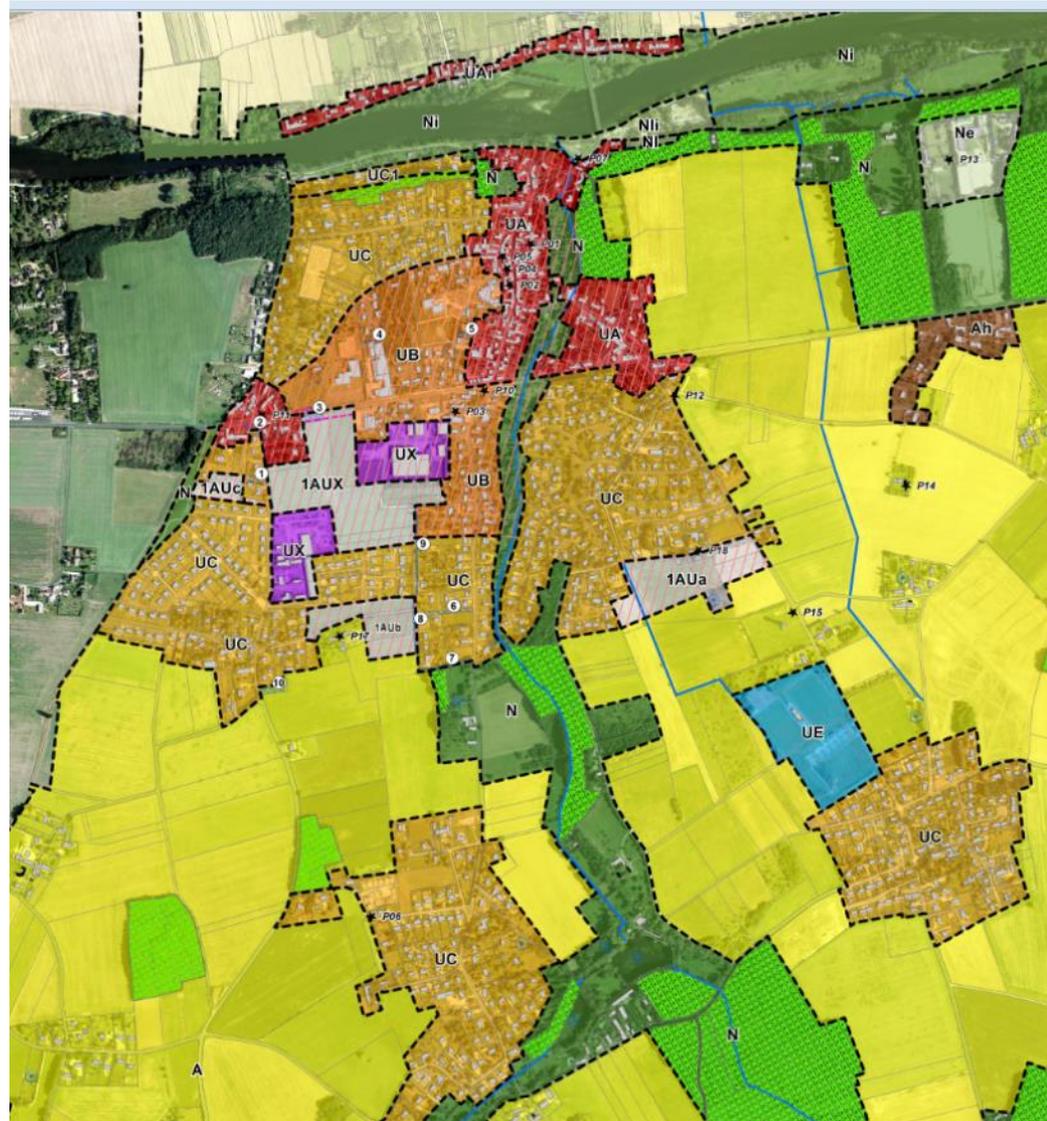
La zone UC

UC : Les quartiers pavillonnaires

Libellé de zone

	UA : Centre bourg
	UAI : Habitat ancien en zone inondable
	UB : Centre bourg élargi
	UC : Habitat pavillonnaire
	UC1 : Habitat en pied de coteau
	UC2 : Grand hameau
	UE : Équipement
	UX : Zone d'activité
	A : Zone agricole
	Ai : Zone agricole inondable
	Ad : Équipement public en zone agricole
	Ae : Centre équestre en zone agricole
	Ah : Hameau en zone agricole
	Ah1 : Hameau traditionnel en zone agricole
	Ahe : Hameau et activité équestre en zone agricole
	N : Zone naturelle
	Ni : Zone naturelle inondable
	Nl : Espace de loisirs en zone naturelle
	Nli : Espace de loisirs en zone naturelle inondable
	Ne : Centre équestre en zone naturelle
	1AUa : Zone à urbaniser du "Marchais"
	1AUb : Zone à urbaniser de la "Trutte"
	1AUc : Zone à urbaniser de la "Bussardière"
	1AUX : Zone à urbaniser du "May" à destination économique

	Emplacement réservé
	Espace boisé classé
	Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
	Zone d'implantation des constructions
	Règle d'implantation des constructions
	Fossé à protéger
	Haie à protéger
	Petit patrimoine à protéger
	Mare, étang et végétation associée à préserver pour le maintien des continuités écologiques
	Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

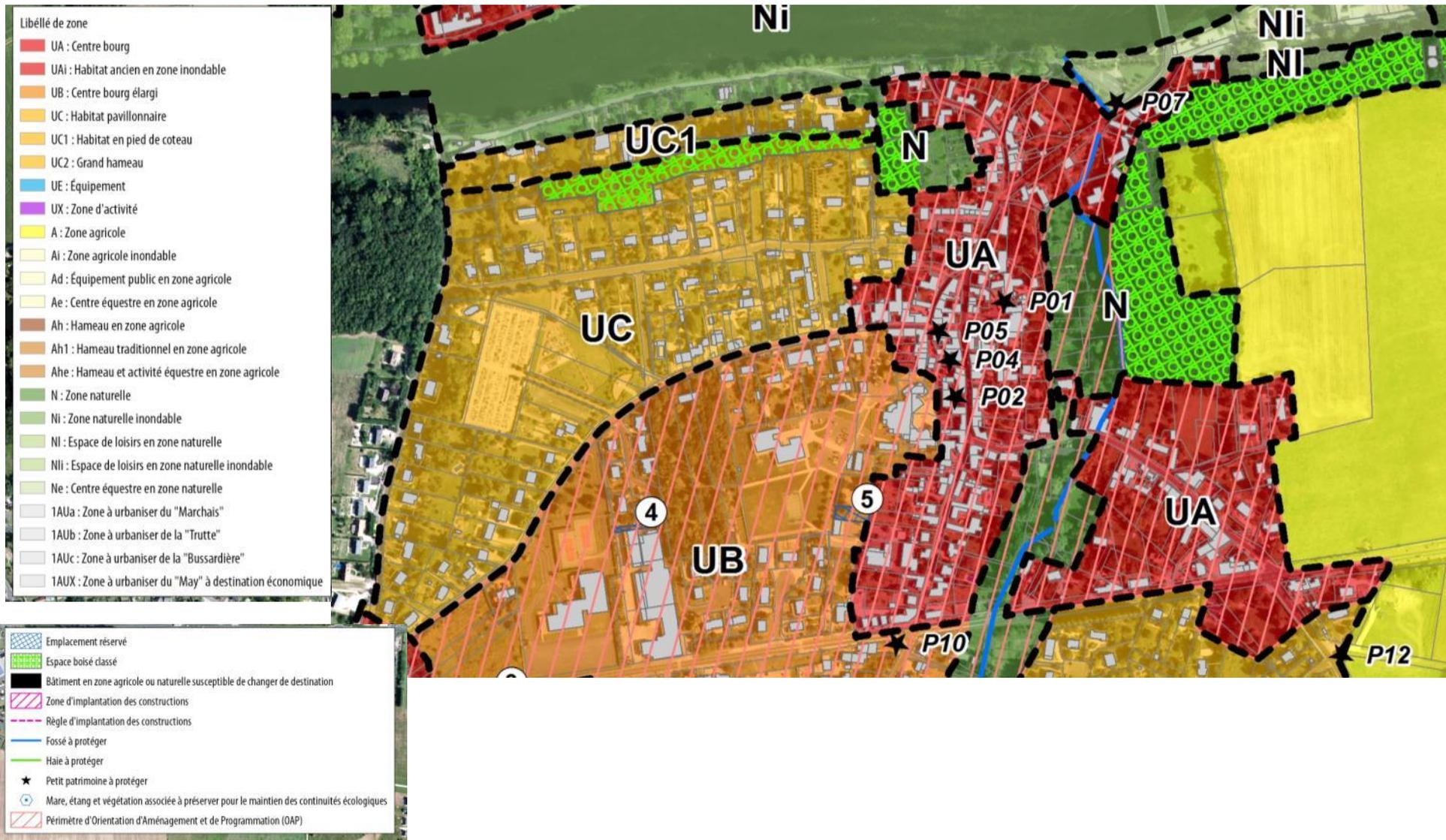


UC : Les quartiers pavillonnaires

Objectif : respecter la forme des quartiers pavillonnaires tout en autorisant la division parcellaire

La zone UC

UC1 : l'habitat en pied de coteau, route des Carnaux



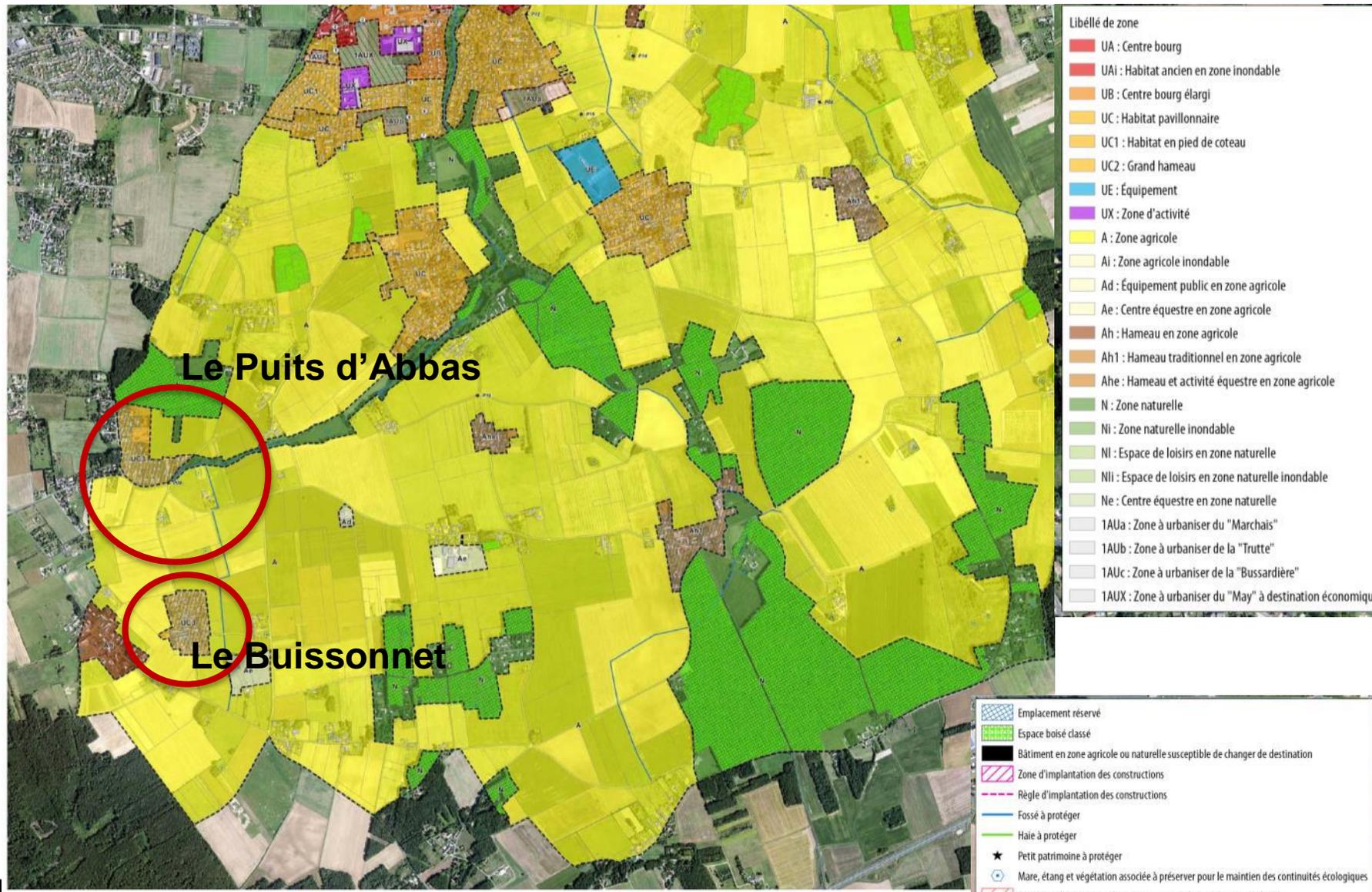
UC1 : l'habitat en pied de coteau, route des Carnaux

Objectifs :

- Prendre en compte les risques inondation
- Maintenir l'aspect aéré et vert en pied de coteau

Le secteur UC2

UC2 : les hameaux Puits d'Abbas et Buissonnet



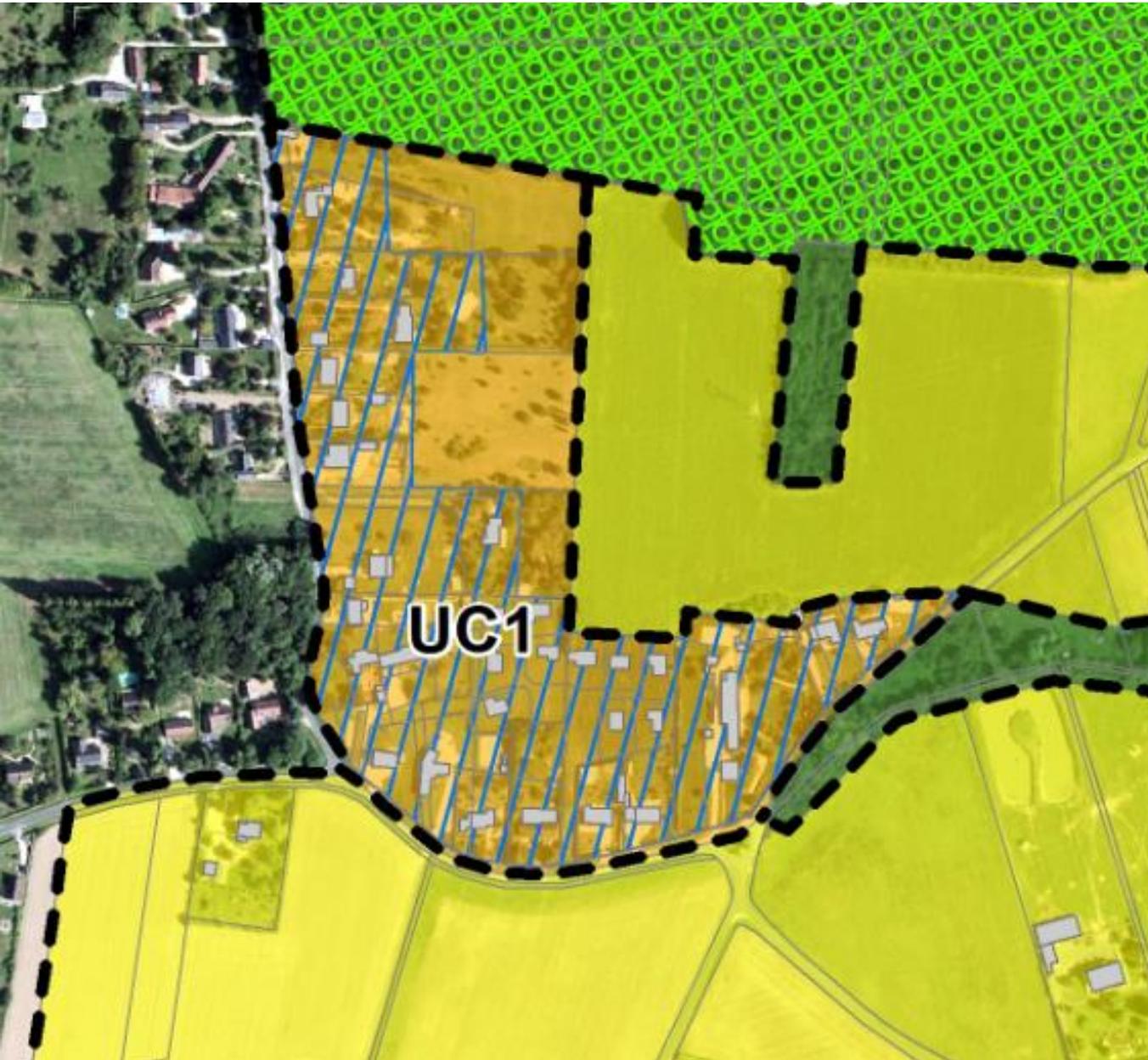
UC2 : les hameaux Puits d'Abbas et Buissonnet

Objectifs :

- respecter la forme des hameaux tout en autorisant la division parcellaire
- prendre en compte la qualité paysagère et le patrimoine

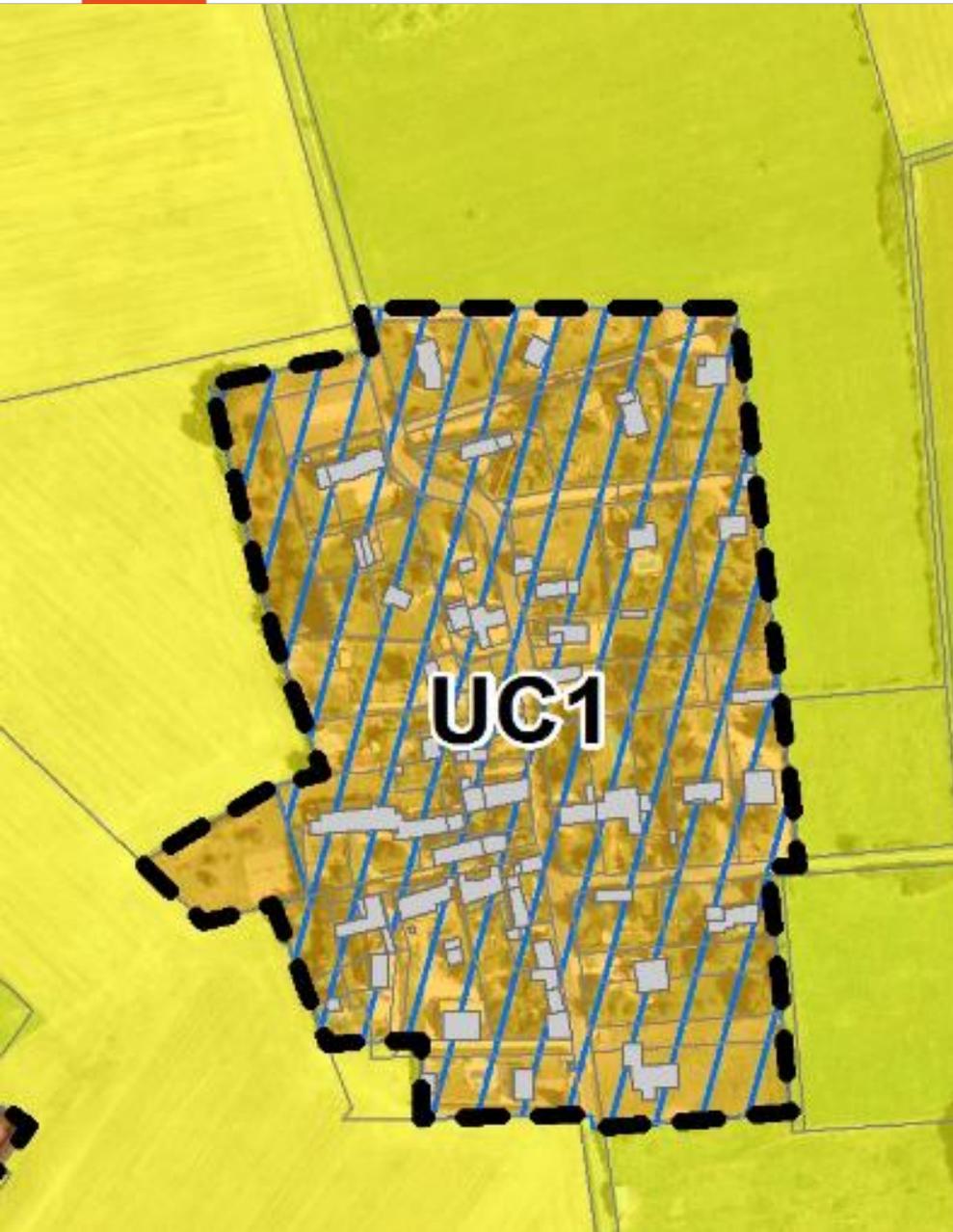
Mise en place d'une zone d'implantation des constructions

Le Puits d'Abbas



Hachuré bleu : la bande d'implantation des constructions

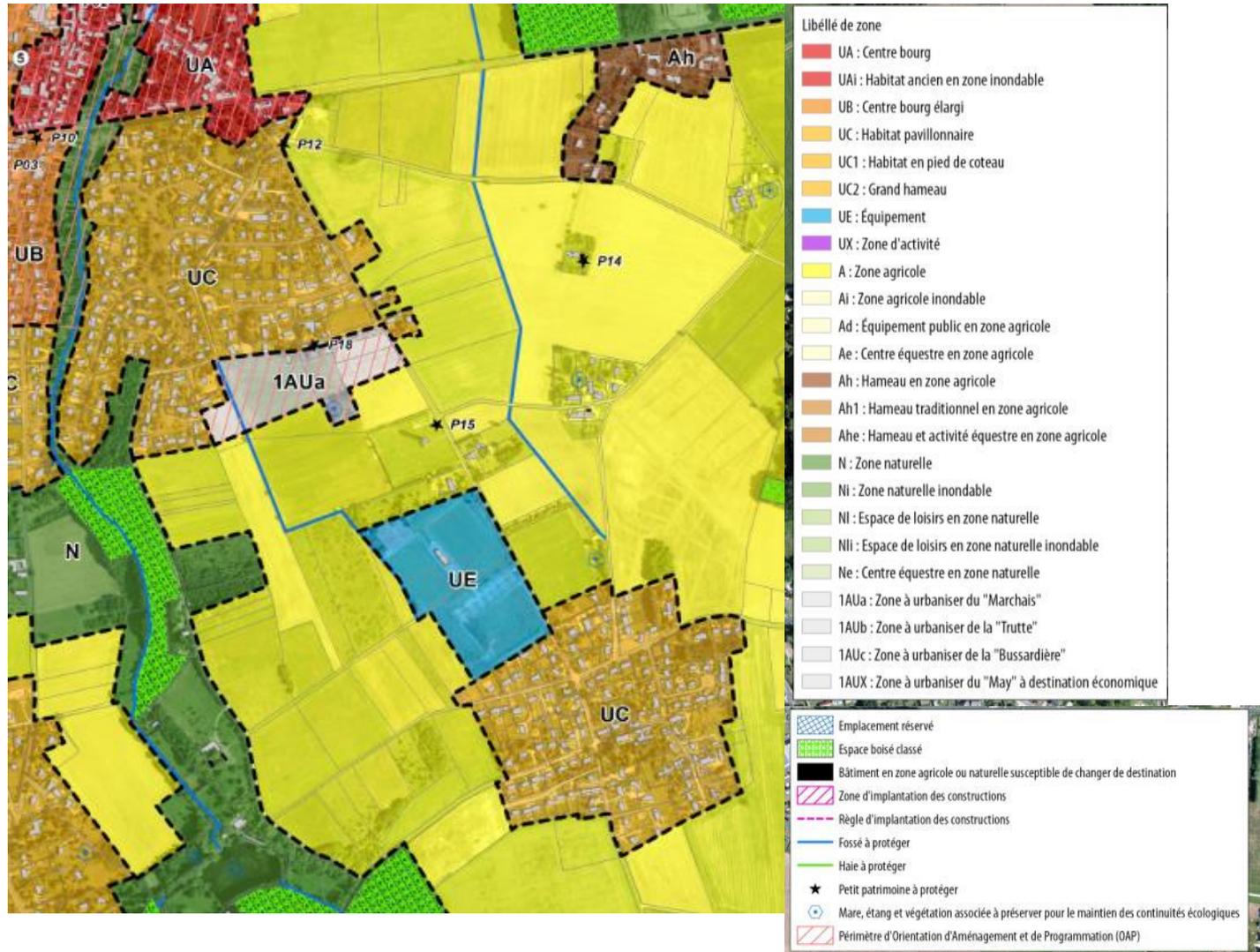
Le Buissonnet



Hachuré bleu : la
bande d'implantation
des constructions

La zone UE

UE : zone d'équipements sportifs



La zone UE

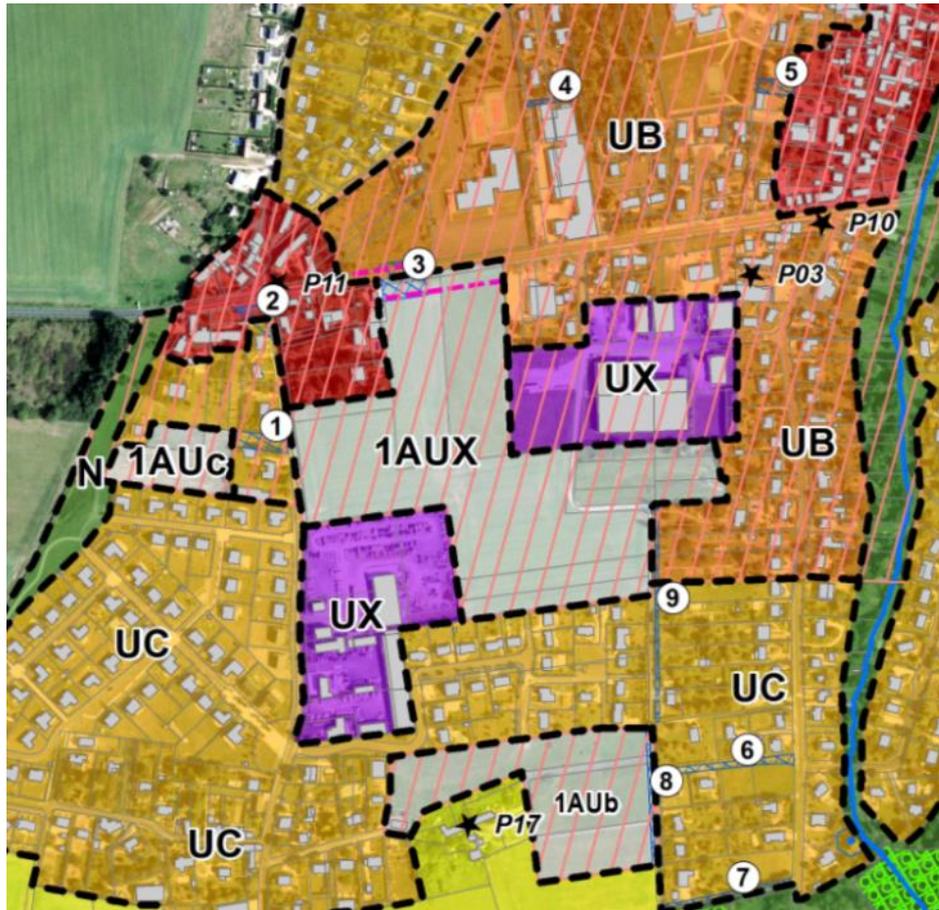
UE : zone d'équipements sportifs

Objectifs :

Permettre le développement des équipements sportifs et de loisirs par le maintien d'une réserve foncière

La zone d'activité - UX

UX : zone d'activités



Libellé de zone	
UA	Centre bourg
UAI	Habitat ancien en zone inondable
UB	Centre bourg élargi
UC	Habitat pavillonnaire
UC1	Habitat en pied de coteau
UC2	Grand hameau
UE	Équipement
UX	Zone d'activité
A	Zone agricole
Ai	Zone agricole inondable
Ad	Équipement public en zone agricole
Ae	Centre équestre en zone agricole
Ah	Hameau en zone agricole
Ah1	Hameau traditionnel en zone agricole
Ahe	Hameau et activité équestre en zone agricole
N	Zone naturelle
Ni	Zone naturelle inondable
NI	Espace de loisirs en zone naturelle
NII	Espace de loisirs en zone naturelle inondable
Ne	Centre équestre en zone naturelle
1AUa	Zone à urbaniser du "Marchais"
1AUb	Zone à urbaniser de la "Trutte"
1AUC	Zone à urbaniser de la "Bussardière"
1AUX	Zone à urbaniser du "May" à destination économique

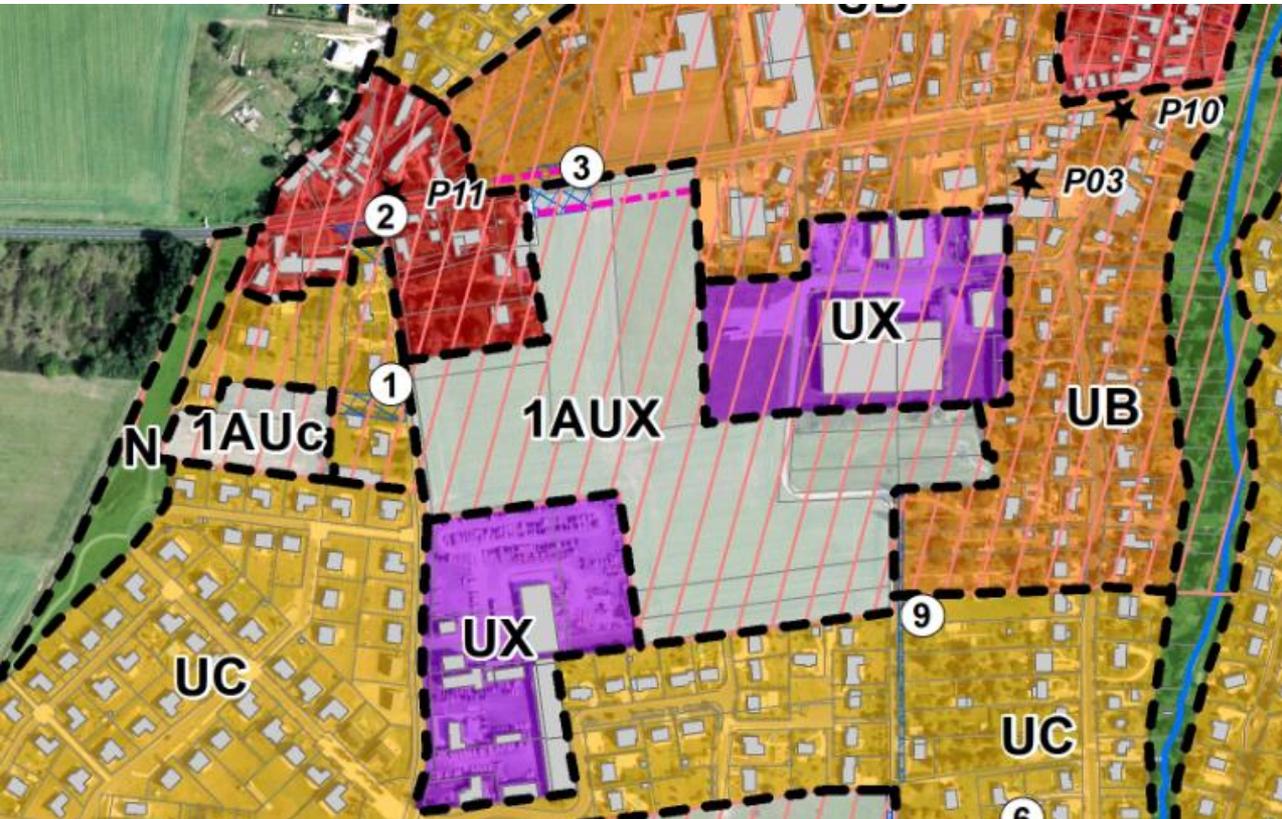
	Emplacement réservé
	Espace boisé classé
	Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
	Zone d'implantation des constructions
	Règle d'implantation des constructions
	Fossé à protéger
	Haie à protéger
	Petit patrimoine à protéger
	Mare, étang et végétation associée à préserver pour le maintien des continuités écologiques
	Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

UX : zone d'activités

Objectif : Maintenir et accompagner le développement des activités existantes et futures dans la zone communautaire du May.

La zone 1AUX

1AUX : zone d'urbanisation future à destination économique



Libellé de zone

- UA : Centre bourg
- UAI : Habitat ancien en zone inondable
- UB : Centre bourg élargi
- UC : Habitat pavillonnaire
- UC1 : Habitat en pied de coteau
- UC2 : Grand hameau
- UE : Équipement
- UX : Zone d'activité
- A : Zone agricole
- Ai : Zone agricole inondable
- Ad : Équipement public en zone agricole
- Ae : Centre équestre en zone agricole
- Ah : Hameau en zone agricole
- Ah1 : Hameau traditionnel en zone agricole
- Ahe : Hameau et activité équestre en zone agricole
- N : Zone naturelle
- Ni : Zone naturelle inondable
- NI : Espace de loisirs en zone naturelle
- Nli : Espace de loisirs en zone naturelle inondable
- Ne : Centre équestre en zone naturelle
- 1AUa : Zone à urbaniser du "Marchais"
- 1AUb : Zone à urbaniser de la "Trutte"
- 1AUC : Zone à urbaniser de la "Bussardière"
- 1AUX : Zone à urbaniser du "May" à destination économique

- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
- Zone d'implantation des constructions
- Règle d'implantation des constructions
- Fossé à protéger
- Haie à protéger
- Petit patrimoine à protéger
- Mare, étang et végétation associée à préserver pour le maintien des continuités écologiques
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1AUX : zone d'urbanisation future à destination économique

Objectifs :

- Accueillir de nouvelles activités économiques, à l'exception de la destination industrielle, dans le bourg.
- Insérer le projet dans le tissu urbain existant.
- Construire une façade qualitative le long de la RD976.
- Prendre en compte la proximité d'habitations.
- Maintenir les perspectives sur le vallon d'Azay

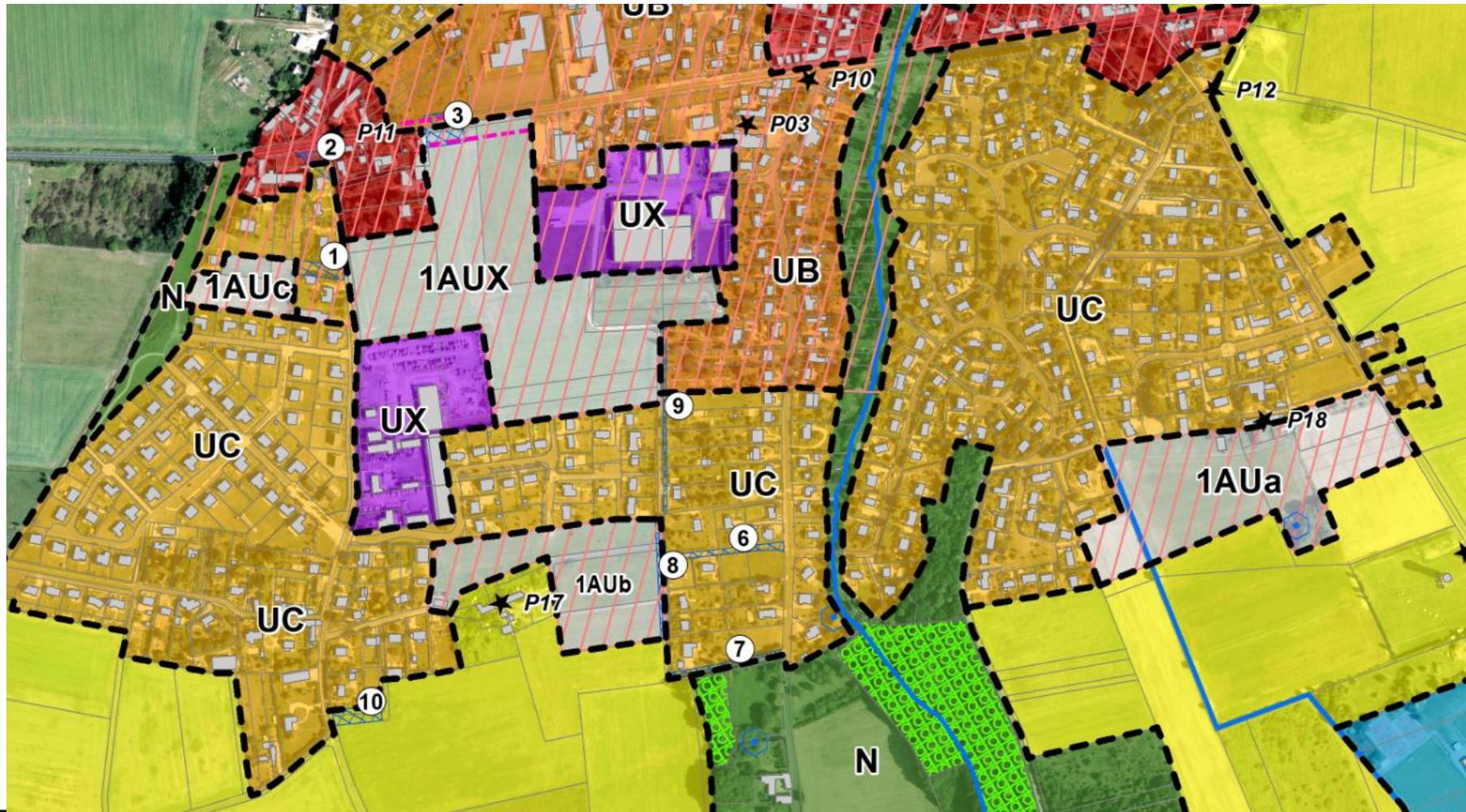
La zone 1AU

1AU : Trois sites d'urbanisation vers de l'habitat

Le Marchais : zone 1AUa

La Trutte : zone 1AUb

La Bussardière : zone 1AUc



1AU : zone d'urbanisation future à destination d'habitat

Objectifs :

- Proposer une nouvelle offre de logements
- Construire de nouveaux quartiers raccordés à l'existant
- Insérer le quartier avec les quartiers pavillonnaires existants limitrophes

Les grands principes des zones agricoles et naturelles

PLU
Azay-sur-Cher

AGGLOMÉRATION

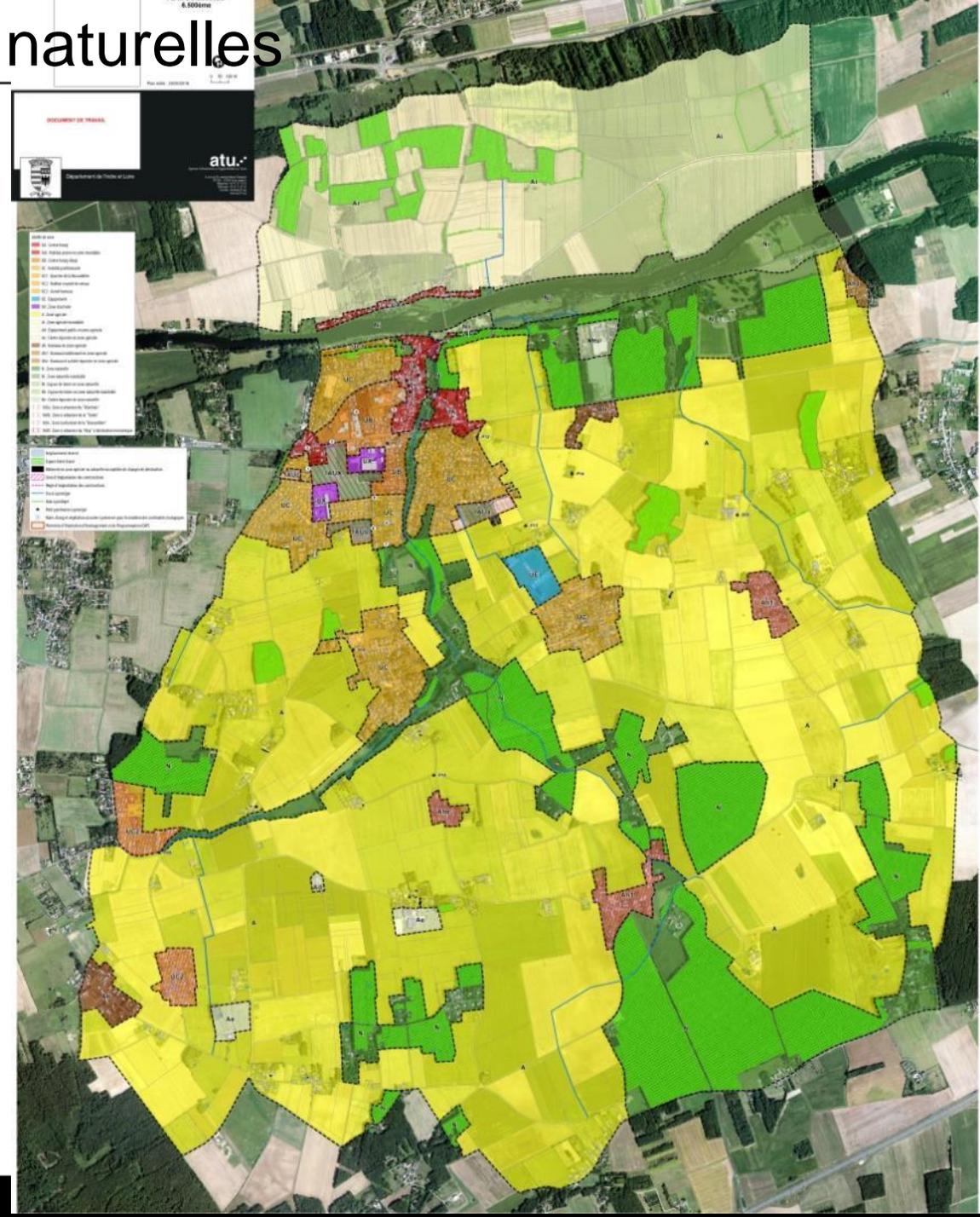
AMÉNAGEMENT



Les zones agricoles et naturelles

- Libellé de zone**
- UA : Centre bourg
 - UAI : Habitat ancien en zone inondable
 - UB : Centre bourg élargi
 - UC : Habitat pavillonnaire
 - UC1 : Habitat en pied de coteau
 - UC2 : Grand hameau
 - UE : Équipement
 - UX : Zone d'activité
 - A : Zone agricole
 - Ai : Zone agricole inondable
 - Ad : Équipement public en zone agricole
 - Ae : Centre équestre en zone agricole
 - Ah : Hameau en zone agricole
 - Ah1 : Hameau traditionnel en zone agricole
 - Ahe : Hameau et activité équestre en zone agricole
 - N : Zone naturelle
 - Ni : Zone naturelle inondable
 - Nl : Espace de loisirs en zone naturelle
 - Nli : Espace de loisirs en zone naturelle inondable
 - Ne : Centre équestre en zone naturelle
 - 1AUa : Zone à urbaniser du "Marchais"
 - 1AUB : Zone à urbaniser de la "Trutte"
 - 1AUC : Zone à urbaniser de la "Bussardière"
 - 1AUX : Zone à urbaniser du "May" à destination économique

-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé
-  Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
-  Zone d'implantation des constructions
-  Règle d'implantation des constructions
-  Fossé à protéger
-  Haie à protéger
-  Petit patrimoine à protéger
-  Mare, étang et végétation associée à préserver pour le maintien des continuités écologiques
-  Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Objectifs :

- protéger l'espace agricole
- protéger les personnes et les biens du risques inondation
- autoriser l'évolution de l'habitat existant
- prendre en compte la qualité paysagère et le patrimoine (notamment mettre en valeur les constructions traditionnelles en autorisant le changement de destination)
- permettre quelques constructions dans les hameaux
- permettre les activités équestres

Les changements de destination autorisés

Objectif : mise en valeur du patrimoine et de l'identité rurale d'Azay- éviter la dégradation du patrimoine

Stratégie : mettre en valeur les constructions d'intérêt patrimonial en autorisant le changement de destination

Une trentaine de bâtiments en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles et naturelles



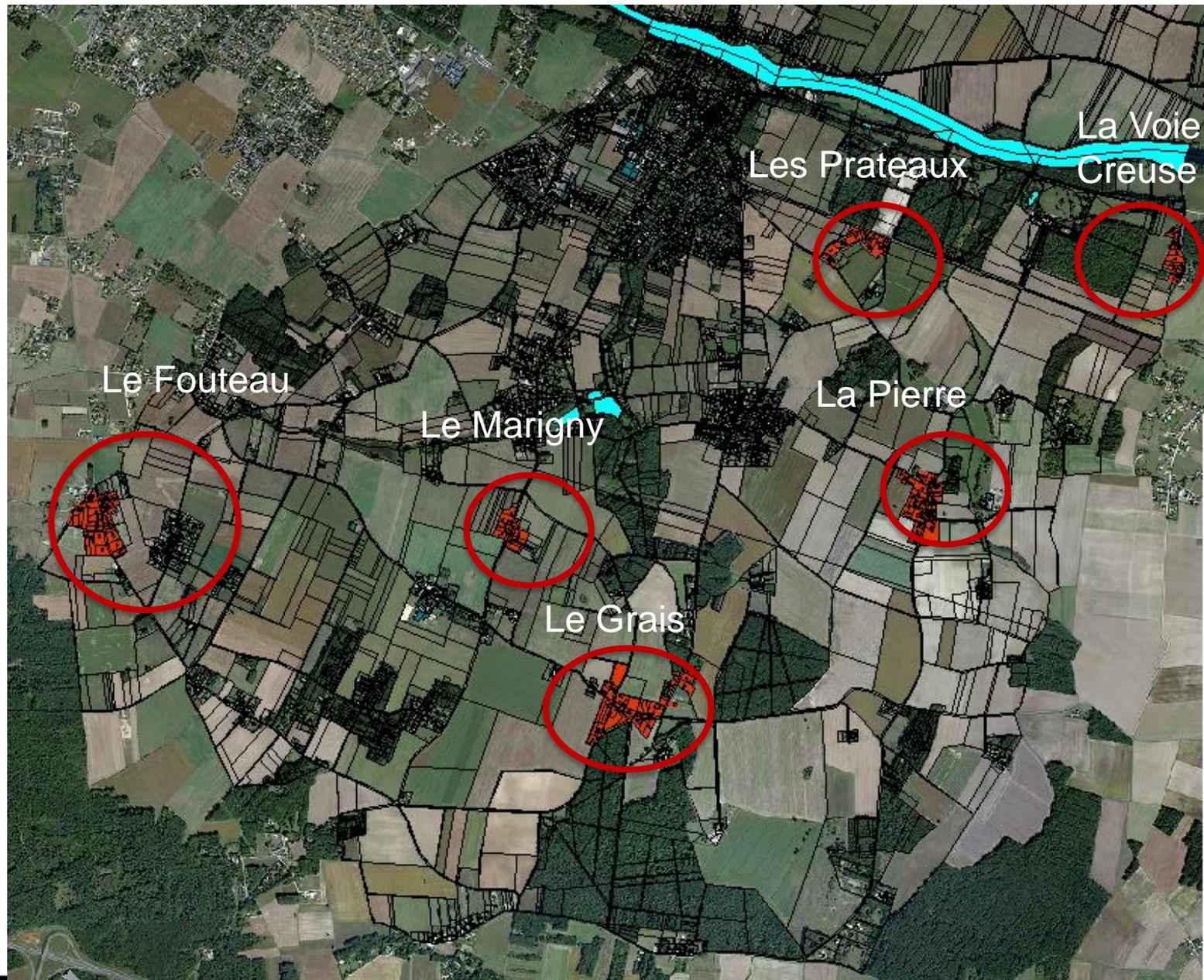
les hameaux constructibles

= Les secteurs Ah et Ah1 (hameaux traditionnels)

Les hameaux (Ah, Ah1 et Ahe)

Les secteurs
Ah et Ah1

= groupe 2



Objectifs :

- Autoriser quelques nouvelles constructions en dents creuses (= groupe 2)
- Prendre en compte le caractère traditionnel (notamment le Grais, la Pierre et la Voie Creuse)
- Protéger le paysage dont le caractère aéré des constructions
- Permettre l'évolution (extension, annexe) des constructions
- Permettre l'activité équestre au Marigny

Zone d'implantation pour les nouvelles constructions (le Grais, Marigny, la Pierre)

Les Prateaux

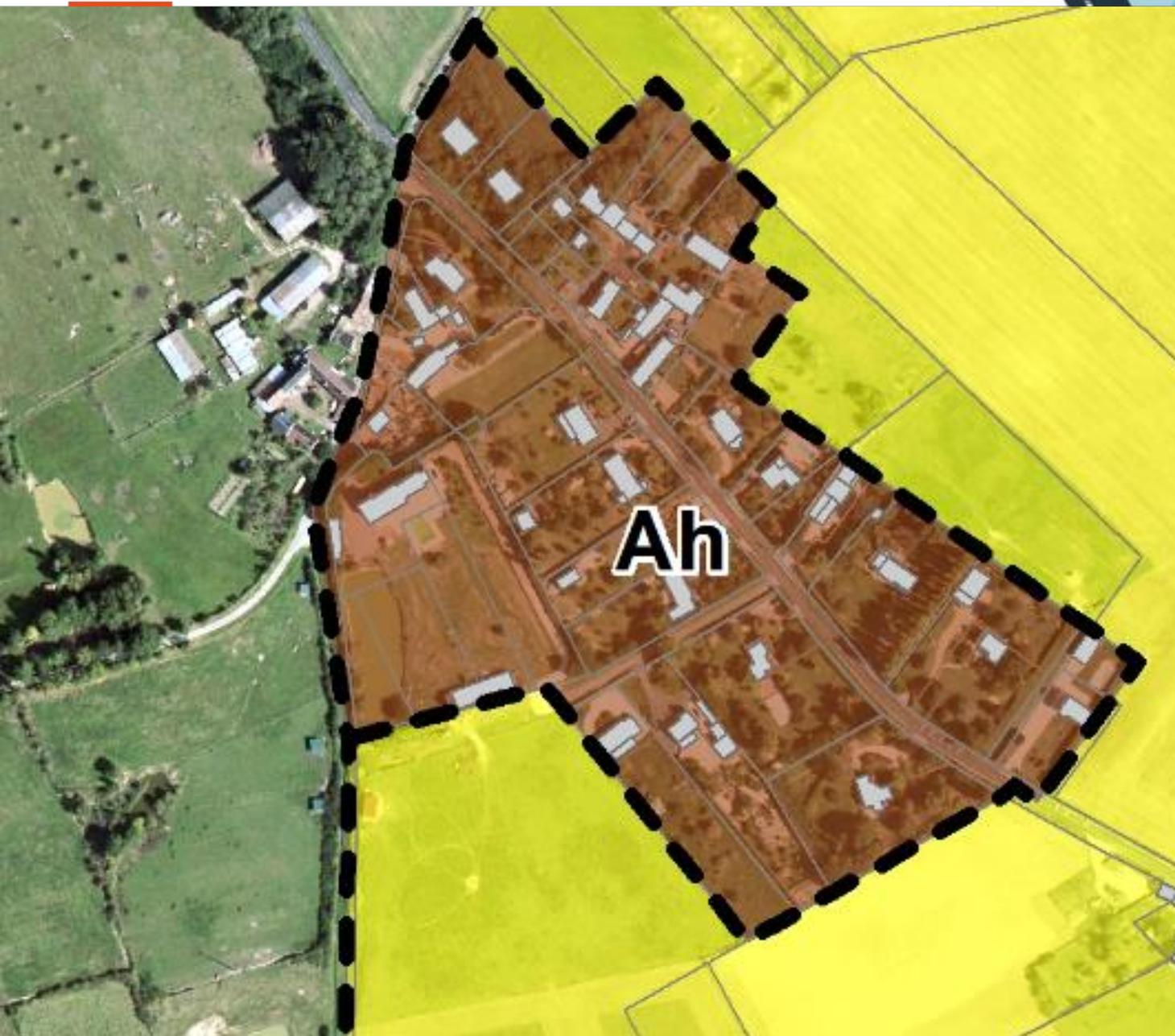


Le Marigny



Hachuré bleu : la
bande
d'implantation des
constructions

Le Fouteau

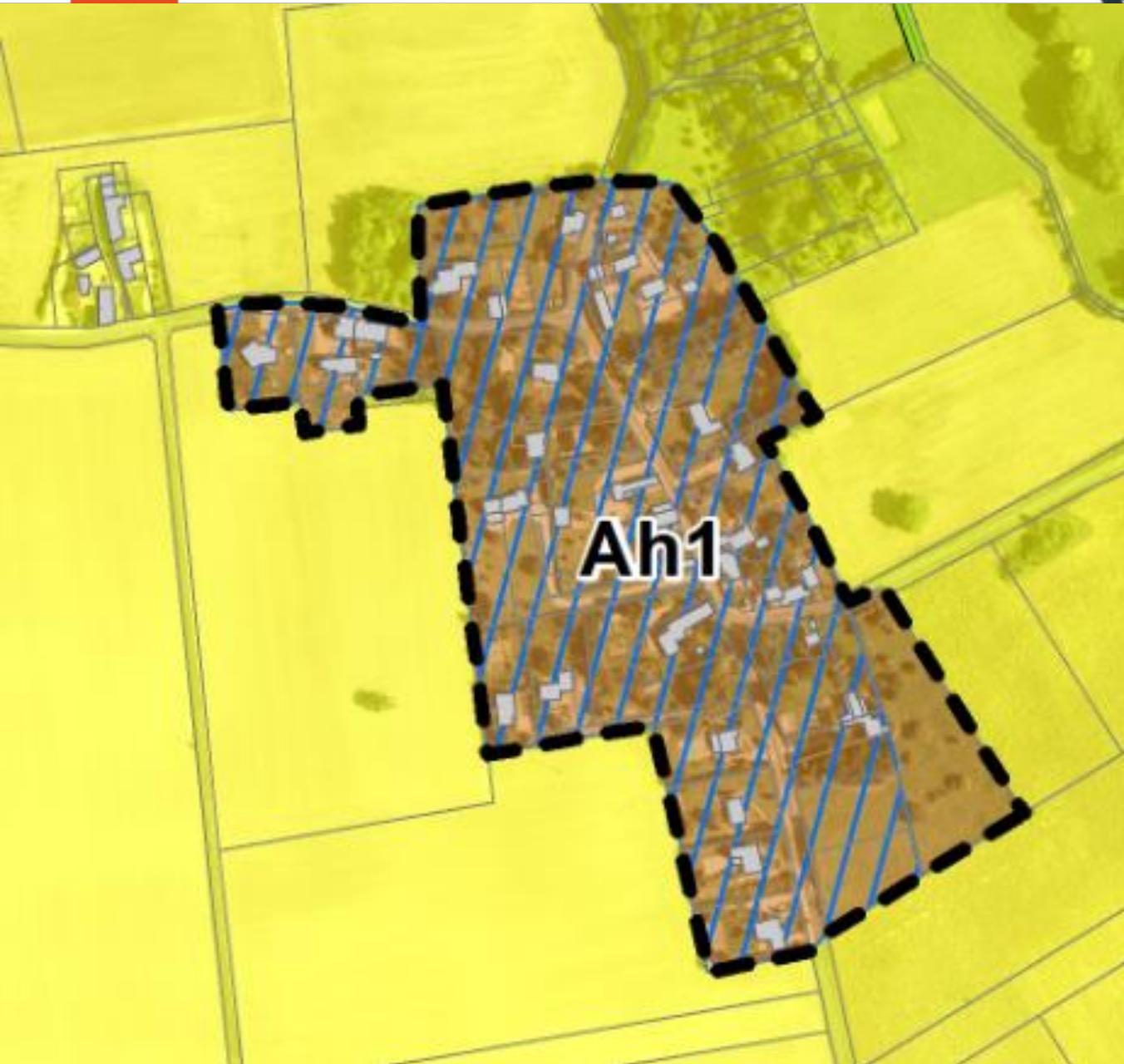


Le Grais



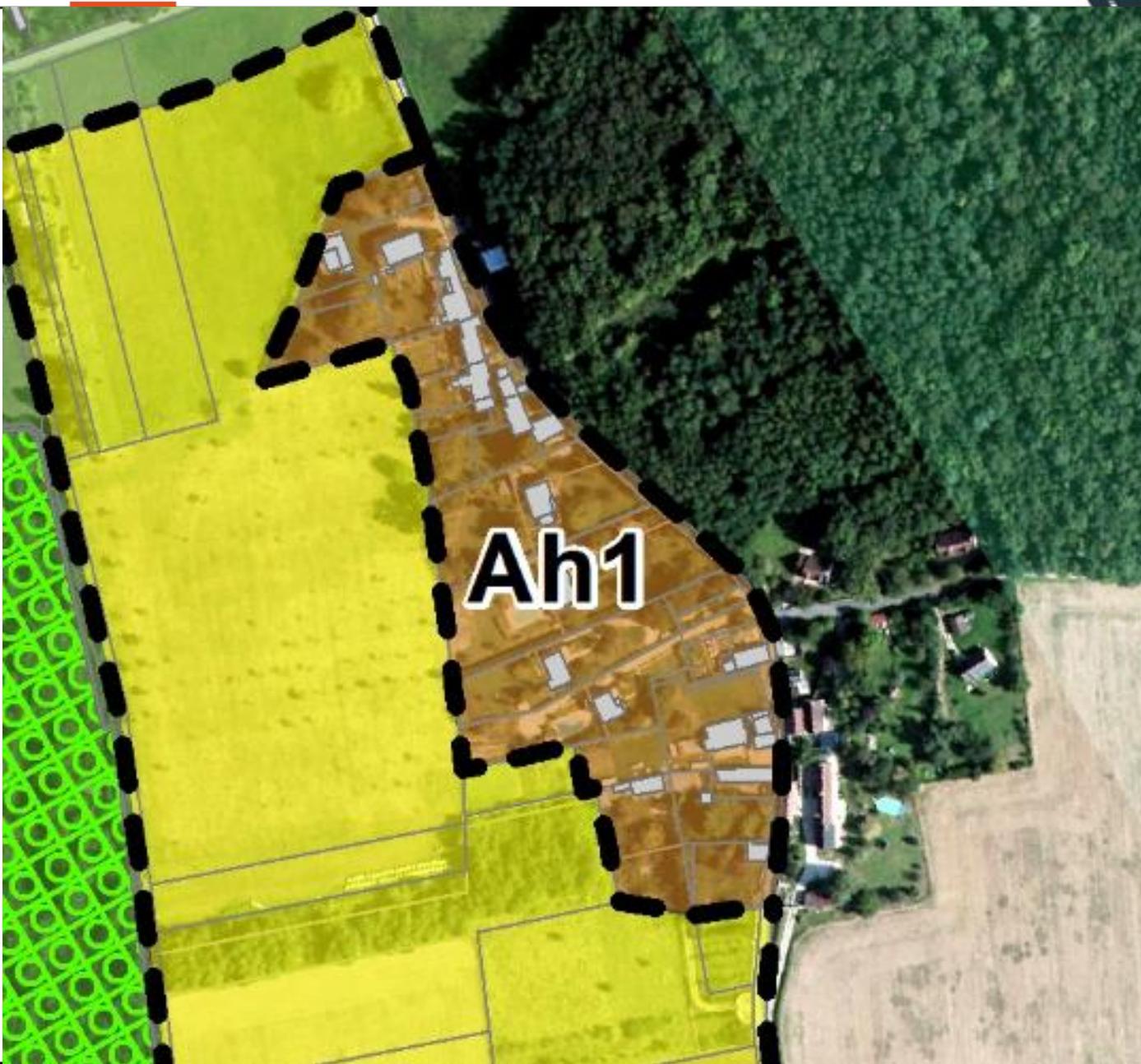
Hachuré bleu : la
bande d'implantation
des constructions

La Pierre



Hachuré bleu : la bande d'implantation des constructions

La Voie Creuse





**Inventaire des haies, des mares et fossés
à protéger**

Inventaire du petit patrimoine

Le calendrier

PLU Azay-sur-Cher

AVENIR

AGGLOMÉRATION

AMÉNAGEMENT

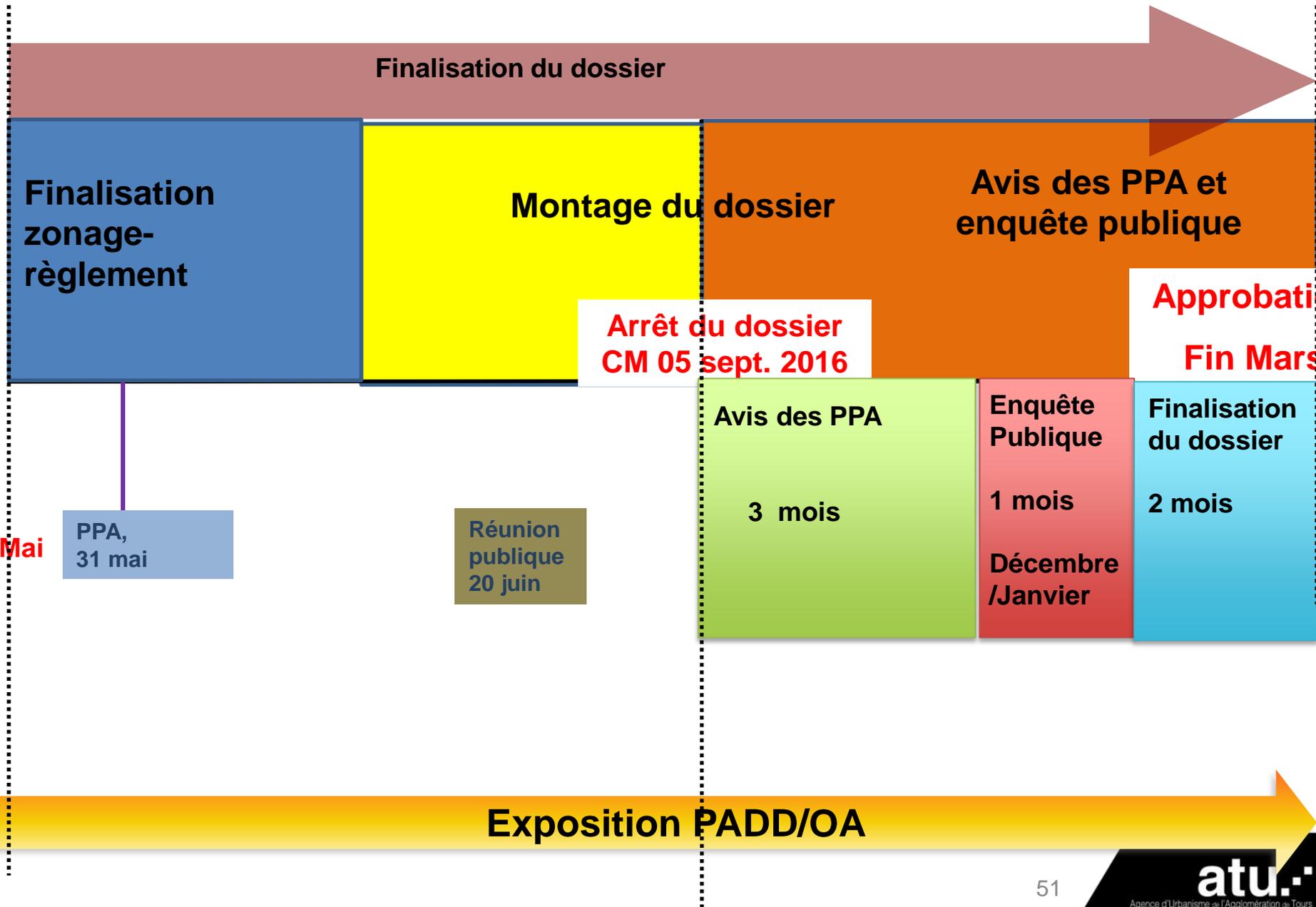


50

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

atu.

Mise en œuvre



**Merci de votre
attention**

La zone UA

UA : Le centre-bourg ancien dense (habitat + commerce + service) et entrée de ville

Couvert cependant par le rayon de 500 m résultant du classement de l'église et du château

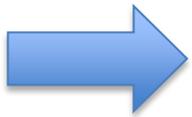
Objectif :

Préserver les composantes de la forme urbaine

préservé, voire renforcer et mettre en valeur le caractère structuré et minéral de l'espace public créé par l'implantation des bâtiments.

Permettre la densification. Encourager l'activité commerciale. Conserver une harmonie architecturale.

Valoriser les entrées de villes



Concernée par une OAP

Hauteur	Implantation/ voies publiques	Implantation/ limites séparatives	Emprise au sol	Part d'espace libre	Architecture
R+1+c	Alignement Recul de 10 mètres depuis le chemin piétonnier du vallon	Sur au moins une limite	aucune	Non imposé	Toiture en pente

Dans le secteur UAi (aléa fort, B3b du PPRI) = UAi du POS

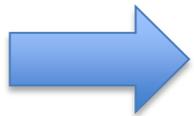
Objectif : préserver l'urbanisation traditionnelle et protéger les biens et les personnes et du risque d'inondation

Délimitation : quartier inondable du port situé au nord du Cher classé en aléa B3b du PPRI.

Hauteur	Implantation/voies publiques	Emprise au sol	Architecture
R+1+c	Alignement	10%	Toiture en pente

UB : le centre bourg élargi, récent et mixte (habitat, équipement, commerces, services....)

Objectif : favoriser l'évolution, la densification et la mixité , le renforcement du centre



Concernée par une OAP

- Les opérations comportant quinze logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) devront comporter au moins 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire).

Hauteur	Implantation/ voies publiques	Architecture	Emprise au sol	Espaces verts	stationnement	Implantation/ limites séparatives
R+2	Entre 0 et 3 mètres	Toiture en pente/toiture terrasse	70%	15% mini	2 places/lgmts de plus d'une pièce 1 place par lgt pour les lgmts locatifs sociaux	limites séparatives latérales ou un recul de 3 mètres minimal entre 0 et 20 mètres Au-delà de 20 mètres : recul de 3 mètres pour constructions

UC : Les quartiers pavillonnaires

Objectif : respecter la forme des quartiers pavillonnaires tout en autorisant la densification

Hauteur	Implantation/ voies publiques	Architecture	Emprise au sol	Espaces verts	stationnement	Implantation/ limites séparatives
R+1+c	Recul minimal de 3 m	Toiture en pente Toiture terrasse en complément de toiture	50%	15 % mini	2 places/lgmt de plus d'une pièce 1 place par lgmt pour les lgmts locatifs sociaux	recul de 3 mètres minimal

Dans le secteur UC1 : habitat en pied de coteau

Prendre ne compte les risques inondation

Maintenir l'aspect aéré et vert en pied de coteau

Délimitation :

Les quartiers situés en pied de coteau

Hauteur	Implantation/voies publiques	Architecture	Emprise au sol	Espaces verts
R+1+c	Au delà de 10 m	Toiture en pente Toiture terrasse en complément de toiture	40%	15% mini

Dans le secteur UC2 : hameaux Puits d'Abbas et Buissonnet

Objectif :

- respecter la forme des hameaux tout en autorisant la densification
- prendre en compte la qualité paysagère et le patrimoine

Délimitation :

le Buissonnet et le Puits d'Abbas

Zone d'implantation des constructions

Hauteur	Implantation/voies publiques	Architecture	Emprise au sol	Implantation/ Limite séparative
R+1+c	Recul de 3 minimal Buissonnet : alignement	Toiture en pente Toiture terrasse en complément de	40%	recul de 3 mètres minimal

UE : zone d'équipements sportifs

Objectif : Maintenir et accompagner le développement des équipements sportifs et de loisirs

Délimitation : complexe sportif (stades de football et vestiaire) situé au Nord du « village » des Serrault le long de la RD82

Hauteur	Implantation/voies publiques	Implantation/ limites séparatives
12 m	Recul 5 m mini	Recul 5 m mini

La zone UX

UX : zone d'activités

Objectif : Maintenir et accompagner le développement des activités existantes dans la zone communautaire du May.

Délimitation : La zone UX correspond aux deux sites d'activités économiques (artisanat, industrie, commerce, bureau et service) situés dans le bourg.

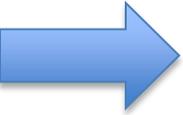
Hauteur	Implantation/voies publiques	Emprise au sol
12 m	Recul 5 m mini	80%

La zone 1AUX

1AUX : zone d'urbanisation future à destination économique

Objectif : Accueillir de nouvelles activités économiques, à l'exception de la destination industrielle, dans le bourg. Insérer le projet dans le tissu urbain existant. Veiller à la qualité des constructions notamment en façade de la RD976. Prendre en compte la proximité d'habitations.

Délimitation : La zone 1AUX se situe au cœur du bourg et en façade de la RD976 : enjeu d'image de qualité urbaine de composition urbaine et de respect des habitations riveraines (notamment Hauts du Viviers)



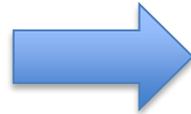
Concernée par une OAP

Hauteur	Implantation/voies publiques	Emprise au sol
10 m hors éléments techniques	Recul 5 m minimal Marge de recul sur plan graphique	80%

La zone 1AU

Trois sites d'extension urbaine au contact de la zone UC :

- Le Marchais : zone 1AUa
- La Trutte : zone 1AUb
- La Bussardière : zone 1AUc



Concernées par des OAP

Les opérations comportant quinze logements et plus devront comporter au moins 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire).

Hauteur	Implantation/ voies publiques	Architecture	Emprise au sol	Espace verts	Implantation/ Limites séparatives	stationnement
R+1+c	Entre 0 et 5 m	Toiture en pente Toiture terrasse en complément de toiture	60%	10% mini	En limites ou avec un recul de 3 mètres	2 places/logement 1 place par lgmt pour les lgmts locatifs sociaux

Les zones A et N

Les principaux éléments réglementaires :

Destinations autorisées (concernant le logement)

- L'adaptation, la réfection des constructions à usage d'habitation
- Les extensions des habitations limitée limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant. La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.
- Les annexes (dont piscine) sous réserve d'une distance maximale de 15 mètres des constructions principales et d'une emprise maximale des annexes de 30 m² par annexe hors piscine
- Le changement de destination des bâtiments (identifiés dans les documents graphiques du règlement) dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - vers de l'habitation et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gîtes ruraux)
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires...)
- La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Hauteur	Architecture	Emprise au sol
-bâtiments agricoles : 12 m -annexes : 3,5 m - extensions : même que existant	Toiture en pente	30% pour extensions 30 m ² pour toutes les annexes

Les secteurs Ah, Ah1 et Ahe

Objectifs :

- Autoriser quelques nouvelles constructions en dents creuses (= groupe 2)
- Prendre en compte le caractère traditionnel (notamment le Grais, la Pierre et la Voie Creuse)
- Protéger le paysage dont le caractère aéré des constructions
- Permettre l'évolution (extension, annexe) des constructions
- Permettre l'activité équestre au Marigny

Délimitation :

Ah1 : la Pierre, la Voie Creuse, le Grais

Ah : le Fouteau, les Prateaux

Ahe : le Marigny

Zone d'implantation pour les nouvelles constructions (le Grais, Marigny, la Pierre) et distance de 15 mètres maxi de l'habitation principale pour les annexes.

Hauteur	Implantation/voies publiques	Architecture	Emprise au sol	Implantation/ Limite séparative
R+1+c	Ah : Alignement ou recul de 3 minimal Ah1 : Alignement sinon un mur ou muret surmonté d'une grille	Ah1 : Toiture en pente Ah : Toiture en pente et toiture	40%	Ah1 : limites séparatives latérales ou un recul de 3 mètres minimal Ah : recul de 3 mètres mini