

Azay-sur-Cher

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 29 mai 2017 :



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

Introduction	1
I. Aménagement du territoire : vers un recentrage du développement.....	3
II. Transports et déplacements : une commune reliée	4
III. Habitat : une offre de logements plus abondante et diversifiée ...	5
IV. Économie : une commune participant au développement de son environnement	6
V. Équipements : une commune de la vallée du Cher.....	7
VI. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	8

Introduction

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L. 101-1, L101-2 du Code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal, et trouvent leurs traductions spatiales et réglementaires dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

L'avenir d'Azay se dessine au fil du Cher. Celui-ci est un trait d'union qui rassemble la Communauté de Communes Touraine Est Vallées 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 Durables (PADD) a pour objectifs de définir les orientations d'aménagement et de développement qui mettront en valeur les atouts de la commune et organiseront les complémentarités qu'Azay-sur-Cher partage avec ses voisines.

Il se décline selon les grandes orientations suivantes :

I. Aménagement du territoire : vers un recentrage du développement

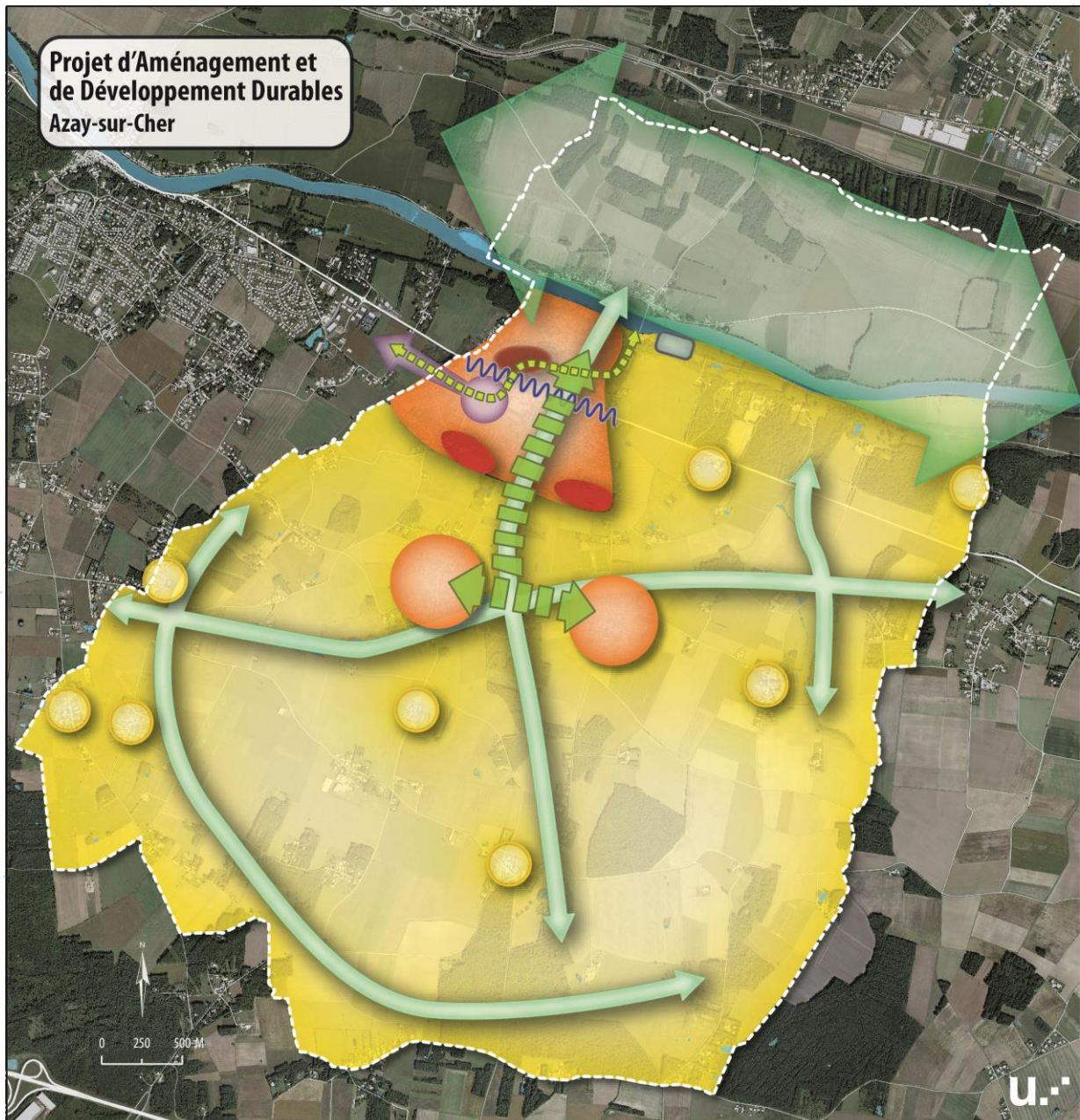
II. Transport et déplacements : une commune reliée

III. Habitat : une offre de logements plus abondante et diversifiée

IV. Économie : une commune participant au développement de son environnement

V. Équipements : une commune de la vallée du Cher

VI. Les orientations du PADD en termes d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



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 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
- Constituer le pôle économique Sud-Cher de la CCET

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 Vétetz

I. Aménagement du territoire : vers un recentrage du développement

Le projet communal d'aménagement du territoire vise à recentrer le développement de la commune afin de préserver son environnement naturel et agricole, notamment la vallée du Cher et les zones inondables.

C'est ainsi qu'est défini le "Grand Bourg" qui rassemble dans un projet commun le centre, le bourg et les deux hameaux urbains de la Cocarderie et des Serraults. C'est cette entité qui accueillera le développement urbain des prochaines années.



Les orientations sont les suivantes :

► Pérenniser la fonction agricole de la commune

- Reconnaître la fonction agricole des terres et lui donner toute sa place dans le projet de développement communal ;
- Par conséquent, circonscrire la construction résidentielle aux espaces interstitiels (dents creuses) des principaux hameaux ;
- Soutenir la commercialisation des productions locales par la création d'une structure adéquate.

► Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères

- Préserver les corridors écologiques et leurs éléments (les boisements, les haies, les ruisseaux qui sont des supports de la trame bleue ...) ;
- Développer des projets de mise en valeur de la vallée du Cher compatibles avec le risque d'inondation : chemins de randonnées, Cher à vélo, nautisme et tourisme fluviale, pêche, espace détente ...

► Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Renforcer ses fonctions (résidentielle, commerciale, équipements) ;
- Élargir son périmètre en articulant entre eux les différents espaces : centre historique, commerces, équipements, espaces résidentiels ;
- Améliorer son accessibilité à tous les modes de déplacement.

► Recentrer le développement urbain sur le "Grand Bourg"

- Encourager l'intensité urbaine ;
- Prévoir le développement résidentiel en franges Sud des espaces urbains ;
- Améliorer les liaisons afin d'insérer les hameaux de la Cocarderie et des Serraults dans le fonctionnement urbain.

II. Transports et déplacements : une commune reliée

La commune d'Azay-sur-Cher est traversée de nombreux flux de déplacements. L'objectif est de transformer cette situation en atout pour le territoire.

À l'échelle communale, les possibilités de déplacements à pieds ou à vélo vont être renforcées afin de participer à la qualité de vie des habitants.



Les orientations sont les suivantes :

► Profiter des flux de déplacements pour dynamiser la vie communale

- Séduire et faciliter la fréquentation du centre-bourg :
 - en valorisant les deux rives de la RD976, en créant des façades urbaines "appelantes",
 - en facilitant son accessibilité, en améliorant les traversées dont celle du vallon,
- Mettre à profit les deux gares afin de faciliter les déplacements domicile-travail (gare de Montlouis/Véretz) et les déplacements touristiques et de loisirs (gare d'Azay).

► Compléter le réseau de circulations douces afin de mettre en relation les différents quartiers et centres d'intérêt

- Faire du vallon d'Azay l'épine dorsale des cheminements doux communaux ;
- Articuler les polarités du centre-bourg grâce à un axe de circulations douces ;
- Irriguer l'ensemble du tissu urbain de cheminements piétons ;
- Mettre en relation l'espace urbain d'Azay-sur-Cher avec le pôle d'équipements de Véretz.

III. Habitat : une offre de logements plus abondante et diversifiée

Le projet de développement résidentiel de la commune porte à la fois sur une croissance permettant de garder un dynamisme démographique et sur une diversification des modes d'habiter qui permette à chacun, à tout âge, de vivre à Azay-sur-Cher.



Les orientations sont les suivantes :

► **Favoriser un développement résidentiel qui permette de retrouver une croissance régulière de la population**

- Inscrire le développement résidentiel d'Azay-sur-Cher dans le cadre de l'élan donné par le PLH de la CCTEV et prévoir les capacités foncières nécessaires à ce développement.

► **Diversifier le parc de logement afin qu'il puisse répondre à une pluralité de besoins et en particulier à ceux des jeunes ménages et des personnes âgées**

- Développer une plus grande diversité dans les typologies d'habitat (petit collectif, intermédiaire, individuel et individuel groupé) et les tailles (taille des terrains et taille des logements) ;
- Soutenir la construction de logements locatifs sociaux ;
- Accueillir les habitants de préférence au plus près des commerces, services et équipements ;
- Prévoir le raccordement des nouveaux logements par la fibre optique dès leur conception.

IV. Économie : une commune participant au développement de son environnement

Le développement de la commune a pour cadre celui de la Communauté de Communes Touraine Est Vallées. Le projet consiste à s'appuyer sur les atouts d'Azay-sur-Cher afin de renforcer, au sein de la communauté de communes, la constitution d'un pôle économique Sud-Cher.

Le dynamisme économique bénéficiera aussi d'un centre-bourg attractif et vivant.



Les orientations sont les suivantes :

► Participer à la constitution du pôle économique Sud-Cher de la CCTEV

- S'appuyer sur les projets de Touraine-Cher numérique pour développer un pôle économique sur les communes de Véretz et Azay-sur-Cher ;
- Organiser la complémentarité entre la zone d'activités du May et celle de la Pidellerie à Véretz ;
- Créer une vitrine de qualité sur la RD976 ;
- Renforcer le pôle économique du May à destination des entreprises à dominante technologique, tertiaire, de services, hôtelière, artisanale ...;
- Aménager l'espace économique et accueillir des activités en prenant en compte la proximité de quartiers résidentiels.

► Soutenir la vocation commerciale du centre-bourg

- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces en particulier ceux liés aux nouvelles pratiques et aux modes de vie contemporains ;
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics, en particulier faire de la rue de la Poste l'axe principal du centre-bourg ;
- Renforcer l'accessibilité du centre-bourg et de ses aménités aux piétons et aux cyclistes.

V. Équipements : une commune de la vallée du Cher

La vallée du Cher, espace de nature, est aussi un espace de loisirs, un lieu de rencontre pour les randonneurs et les Azéens. L'objectif est d'en renforcer l'attractivité et la mise en valeur.

C'est aussi à l'échelle de la vallée que des solidarités intercommunales se définissent en termes de mutualisation d'équipements.



Les orientations sont les suivantes :

► Créer un espace d'échanges et de loisirs au bord du Cher

- Aménager un équipement à destination des randonneurs (GR, le Cher à vélo ...) avec des espaces de convivialité et services ;
- Ouvrir cet équipement aux Azéens et à leurs associations, et compléter les services nécessaires aux activités existantes : terrain de bicross, parcours de santé ...;
- En faire aussi un espace de spectacles et de manifestations ouvert à tous.

► Compléter et mutualiser les équipements dans le cadre d'une politique concertée avec les communes voisines

► Améliorer la prise en compte du cycle de l'eau

- Compléter la sécurité et la qualité de l'approvisionnement en eau potable en prévoyant une connexion avec Montlouis-sur-Loire ;
- Renforcer le réseau d'assainissement des eaux usées existant afin d'en améliorer la qualité.

VI. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La volonté de recentrer la commune amène à privilégier un développement au sein des quartiers existants et en particulier dans le centre-bourg. Deux espaces en extension du bourg sont aussi nécessaires pour accueillir le développement résidentiel projeté dans le cadre de la politique communautaire. Ainsi des quartiers différenciés tant en termes de types d'habitat, d'implantations que de densité seront aménagés.

Le développement économique est prévu au sein du tissu urbain existant.



Les orientations sont les suivantes :

► **Inscrire le développement résidentiel d'Azay-sur-Cher dans la dynamique du PLH de la CCTEV**

Construire de l'ordre d'une vingtaine de logements par an dans la prochaine décennie.

► **Recentrer le développement communal sur le "Grand Bourg"**

La construction de logements envisagée se répartit de la façon suivante : plus de quatre logements sur cinq seront construits dans le "Grand Bourg" et moins de un sur cinq au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux.

► **Valoriser les dents creuses, en particulier dans le centre-bourg**

Dans le "Grand Bourg" la construction de logements se répartit globalement pour moitié en renouvellement et pour moitié en extension (pour respectivement 5 et 6 ha).

► **Aller vers une densité plus cohérente selon les espaces**

Organiser la production de logements selon des densités hiérarchisées et différenciées selon les espaces concernés, la densité moyenne visée étant de 15 logements/ha.

► **Programmer le développement du site d'activités économiques du May au sein de l'enveloppe urbaine : environ 6 ha**

Plus précisément, il s'agit de confirmer la vocation économique d'un terrain (1,7 ha) appartenant à une entreprise et de compléter l'offre foncière avec les terrains voisins (4,3 ha).